

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LAI CHÂU

DỰ THẢO

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU**



Lai Châu – 5/2022

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LAI CHÂU

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ XÂY DỰNG TỈNH LAI CHÂU**

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
UBND TỈNH LAI CHÂU**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY CHẾ
UBND THÀNH PHỐ LAI CHÂU**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
VIỆN NHÀ Ở & CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG**

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU**

**(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022
của Ủy ban Nhân dân tỉnh Lai Châu)**

Lai Châu, năm 2022

MỤC LỤC

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG	1
Điều 1. Mục tiêu.....	1
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	1
Điều 4. Xác định khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, Khu vực lập thiết kế đô thị riêng, Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang	7
Điều 5. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	10
Điều 6. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc	10
Chương II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	12
MỤC 1. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	12
Điều 7. Định hướng chung	12
Điều 8. Định hướng Khu vực trung tâm hành chính – chính trị.....	16
Điều 9. Định hướng Khu vực đô thị hiện hữu	17
Điều 10. Định hướng Khu vực phát triển mới	22
Điều 11. Định hướng Khu vực cảnh quan trong đô thị.....	23
Điều 12. Định hướng Khu vực bảo tồn.....	29
Điều 13. Định hướng Khu vực công nghiệp	30
Điều 14. Định hướng Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị.....	32
Điều 15. Định hướng Khu vực dự trữ phát triển, an ninh quốc phòng.....	33
Điều 16. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc	33
Điều 17. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	35
3.1. Các trục đường, tuyến phố chính đô thị: xác định theo Khoản 1 Điều 4 Quy chế này.....	40
MỤC 2: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÁC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH.....	47
Điều 18. Quy định đối với công trình công cộng.....	47
Điều 19. Quy định đối với công trình nhà ở liên kết trong khu đô thị và dân cư hiện hữu	50
Điều 20. Quy định đối với công trình nhà ở liên kết trong khu đô thị mới	53
Điều 21. Quy định đối với công trình nhà ở ven sông, suối	55
Điều 22. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai	55
Điều 23. Quy định đối với nhà ở chung cư; hỗn hợp nhà ở - dịch vụ, đa chức năng	60
Điều 24. Quy định đối với công trình công nghiệp	66
Điều 25. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng.....	67
Điều 26. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị.....	67

MỤC 3: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ	69
Điều 27. Quy định đối với vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)	69
Điều 28. Quy định đối với hệ thống cây xanh đường phố	75
Điều 29. Quy định đối với bến bãi đường bộ.....	77
Điều 30. Quy định đối với công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.	77
Điều 31. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị.....	80
Điều 32. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị.....	80
Điều 33. Công trình cấp điện.	81
Điều 34. Các yêu cầu khác	82
Chương III: QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	94
Điều 35. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa, công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị	94
Điều 36. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).....	94
Điều 37. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị:	96
Chương IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	97
Điều 38. Tổ chức thực hiện Quy chế	97
Điều 39. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc	98
Điều 40. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm	101
Điều 41. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế	101
PHỤ LỤC	102
Phụ lục 1. Các văn bản pháp lý liên quan	102
Phụ lục 1.1. Các văn bản QPPL	102
Phụ lục 1.2. Các quy định của tỉnh Lai Châu.....	103
Phụ lục 1.3. Hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn.....	104
Phụ lục 2. Các khu đô thị hiện hữu	106
Phụ lục 2.1. Danh mục các khu đô thị hiện hữu	106
Phụ lục 2.1. Sơ đồ vị trí các khu đô thị hiện hữu.....	108
Phụ lục 2.1. Quy định cụ thể đối với các khu đô thị hiện hữu.....	109
Phụ lục 3. Các khu vực phát triển mới.....	117
Phụ lục 3.1. Danh mục các khu vực phát triển mới	117
Phụ lục 3.2. Sơ đồ vị trí các khu vực phát triển mới.....	118
Phụ lục 3.3. Quy định cụ thể đối với các khu vực phát triển mới.....	119
Phụ lục 4. Các trục tuyến phố chính	123
Phụ lục 4.1. Sơ đồ vị trí các tuyến phố chính	123
Phụ lục 4.2. Danh mục các tuyến đường chính.....	124
Phụ lục 4.3. Các quy định tầng cao tối đa các công trình trên các tuyến đường	

chính	125
Phụ lục 5. Khu trung tâm hành chính đô thị	126
Phụ lục 5.1. Sơ đồ vị trí các khu trung tâm hành chính đô thị.....	126
Phụ lục 6. Khu vực cảnh quan trong đô thị.....	127
Phụ lục 6.1. Danh mục khu công viên, cây xanh, cảnh quan.....	127
Phụ lục 6.2. Sơ đồ vị trí các khu công viên, cây xanh, cảnh quan.....	128
Phụ lục 7. Các khu vực bảo tồn.....	129
Phụ lục 7.1. Danh mục các khu vực bảo tồn.....	129
Phụ lục 8. Các khu công nghiệp.....	129
Phụ lục 8.1. Danh mục các khu công nghiệp.....	129
Phụ lục 8.2. Sơ đồ vị trí các khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.....	130
Phụ lục 9. Sơ đồ minh họa phân khu, điểm nhấn và khu vực cửa ngõ, tuyến phố chính ưu tiên chỉnh trang và khu vực quản lý đặc thù	131
Phụ lục 10 về Danh mục công trình kiến trúc có giá trị	136
Phụ lục 11: Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 05/11/2014 của UBND tỉnh Lai Châu	137

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu nhằm:
 - Quản lý và thực hiện theo đồ án quy hoạch chung thành phố Lai Châu đã được duyệt;
 - Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo hướng phát triển kiến trúc bền vững, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi thành phố Lai Châu;
 - Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng đối với Ủy ban nhân dân thành phố Lai châu; các cơ quan chuyên môn của thành phố; các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan của thành phố Lai Châu.
2. Làm căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị; Là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

Tất cả tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thành phố Lai Châu có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng

Theo phạm vi đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020. Diện tích khoảng 16.421,87ha bao gồm:

- Diện tích thuộc thành phố Lai Châu là: 7.077,44 ha;
- Diện tích thuộc Sùng Phài là: 2.160,1 ha;
- Diện tích thuộc xã Nùng Nàng là 3.624,11ha;
- Diện tích thuộc xã Bản Giang là 3.560,22 ha.

Xác định các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Khu vực địa hình dốc;
- Khu vực cửa ngõ đô thị;
- Các trục đường chính;
- Khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (cấp tỉnh trở lên)
- Quảng trường, công viên lớn.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này các từ ngữ, khái niệm sử dụng trong thành phố Lai Châu được hiểu như sau:

1. *Hoạt động xây dựng bao gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình (Khoản 21 điều 3 Luật Xây dựng 2014 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).*

2. *Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn (Khoản 1 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).*

3. *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 (Khoản 3 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).*

4. *Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị (Khoản 4 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).*

5. *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 (Khoản 7 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).*

6. *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 hoá nội dung quy hoạch chung (Khoản 8 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).*

7. *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 (Khoản 9 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).*

8. *Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật* gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác (*Khoản 22 điều 3 Luật Xây dựng 2014 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*).

9. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội* gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác (*Khoản 23 điều 3 Luật Xây dựng 2014 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*).

10. *Không gian đô thị* 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 (*Khoản 13 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*).

11. *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 (*Khoản 12 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*).

12. *Cảnh quan đô thị* là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (*Khoản 14 điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*).

13. *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 (*Mục 1.4.7 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

14. *Đơn vị ở* là khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng; cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở (*Mục 1.4.8 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

15. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước (*Khoản 10 điều 3 Luật Xây dựng*).

2014 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội).

16. *Nhà ở riêng lẻ* là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật (*Khoản 2 điều 3 Luật Nhà ở 2014 đã được hợp nhất các sửa đổi tại Văn bản số 03/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*).

17. *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 (*Mục 3.2 TCVN 9411:2012 Tiêu chuẩn quốc gia về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế*).

18. *Nhà ở liên kế có sân vườn* là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (*Mục 3.4 TCVN 9411:2012 Tiêu chuẩn quốc gia về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế*).

19. *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 (*Mục 3.3 TCVN 9411:2012 Tiêu chuẩn quốc gia về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế*).

20. *Biệt thự* là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa,...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt (*Mục 1.5.7 Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc, phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị*).

21. *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 (*Mục 1.4.12 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

22. *Công trình hỗn hợp* là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (*Mục 1.4.14 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

23. *Chỉ giới đường đỏ* là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác. (*Mục 1.4.22 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

24. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (*Mục 1.4.23 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

25. *Khoảng lùi* là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (*Mục 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

26. *Mật độ xây dựng*: Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác). Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: Sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình) (*Mục 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

27. *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 (*Mục 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

28. *Chiều cao công trình xây dựng* là chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (*Mục 1.4.25 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng*).

29. *Số tầng nhà (tầng cao)* là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm (*Mục 1.5.11 Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc, phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị*).

30. *Tầng hầm* là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (*Mục 1.5.13 Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc, phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị*).

31. *Tầng nửa hầm* là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (*Mục 1.5.14 Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc, phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị*).

32. *Tầng kỹ thuật* là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (*Mục 1.5.15 Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc, phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị*).

33. *Tầng áp mái* là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (*Mục 1.5.16 Thông tư*

số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc, phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị).

34. *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.

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

36. *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 (Khoản 2 Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10).

37. *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.

38. *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 tụy nèn kỹ thuật (Khoản 4 điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị).

39. *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 (Mục 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

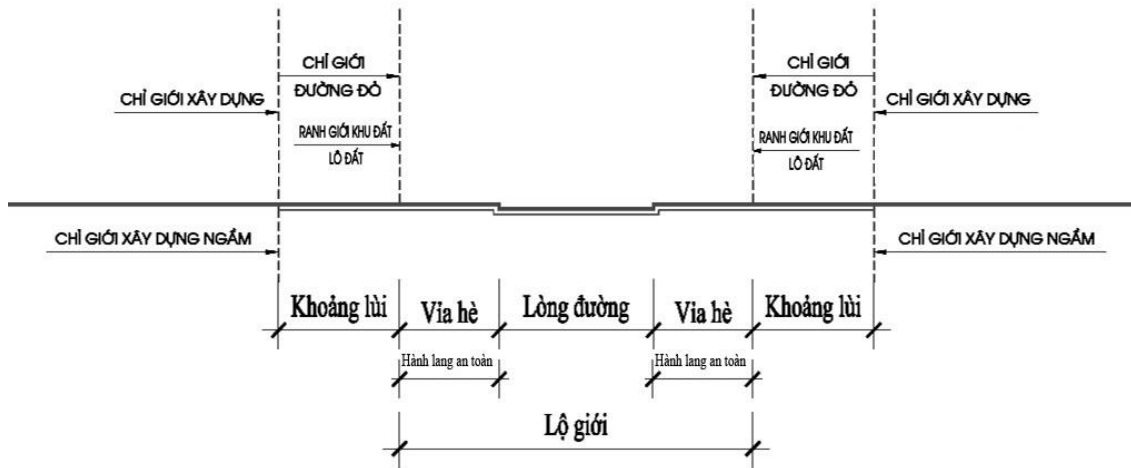
40. *Cốt xây dựng khống chế* là cao độ xây dựng tối thiểu hoặc tối đa bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

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

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

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

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



Hình 1. Sơ đồ điển hình chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hành lang an toàn trên trục đường, tuyến phố

45. Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ là dự án đầu tư xây dựng một công trình kiến trúc.

46. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung là dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực dự án như: Khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu thương mại, khu thể dục - thể thao, khu du lịch.

47. Không gian xây dựng ngầm đô thị là không gian dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật. (Khoản 1 điều 2 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị).

48. Tuy-nen kỹ thuật là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật (Mục 1.4.29 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

49. Hào kỹ thuật là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật (Mục 1.4.30 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng).

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

51. Mái đón: Là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà

52. Mái hè phố: Là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

Điều 4. Xác định khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, Khu vực lập thiết kế đô thị riêng, Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

1. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

a) Khu vực địa hình dốc: Tuân thủ quy định chi tiết tại Khoản 1 Điều 17 Quy chế này.

b) Khu vực cửa ngõ đô thị: gồm 3 cửa ngõ:

- Cửa ngõ phía Tây;
- Cửa ngõ phía Đông;
- Cửa ngõ phía Nam;

(Xem chi tiết tại Phụ lục 9)

c) Các trục đường chính:

1. Đường Võ Nguyên Giáp
2. Đường 19/8
3. Đường Điện Biên Phủ
4. Đường 30/4
5. Đường Tôn Đức Thắng
6. Đường Nguyễn Chí Thanh
7. Đại lộ Lê Lợi
8. Đường Nguyễn Hữu Thọ
9. Đường Trần Phú
10. Đường Nguyễn Văn Linh
11. Đường Trần Hưng Đạo
12. Đường Nguyễn Trãi
13. Đường Lê Duẩn
14. Đường Trường Chinh

(Xem chi tiết tại Phụ lục 4.2)

d) Khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (cấp tỉnh trở lên):

1. Đền thờ Lê Lợi
2. Khu Quảng Trường Nhân dân
3. Khu Tượng đài Bác Hồ và các dân tộc Lai Châu
4. Hệ thống Hang động Gia Khâu
5. Hệ thống hang động Pu Sam Cáp

(Xem chi tiết tại Phụ lục 7.1)

e) Quảng trường, công viên lớn:

Các quảng trường chính:

- Quảng trường gắn với Khu trung tâm hành chính, chính trị của tỉnh;
- Quảng trường gắn với Khu trung tâm hành chính, chính trị của thành phố;
- Quảng trường gắn với Khu trung tâm TDTT-dịch vụ thương mại;

Các công viên chuyên đề bao gồm:

1. Công viên hoa Ban,
2. Khu vui chơi giải trí,
3. Khu công viên trung tâm,
4. Khu dân cư ven suối,
5. Công viên hoa đào,

6. Khu trải nghiệm sinh thái,
7. Công viên tổ chức sự kiện.

2. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

a) Căn cứ đề án Quy hoạch chung đô thị Lai Châu được duyệt, hàng năm UBND thành phố Lai Châu có trách nhiệm xây dựng kế hoạch lập thiết kế đô thị; kế hoạch cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật các trục đường, tuyến phố chính đô thị để triển khai thực hiện.

b) Trình tự, nội dung lập, phê duyệt thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 15/3/2013 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

c) Trình tự, nội dung đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các tuyến hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

d) Thiết kế đô thị các không gian chủ đạo:

- Khu trung tâm hành chính, chính trị của tỉnh;
- Khu Trung tâm thể dục thể thao (Sân vận động, nhà thi đấu đa năng);
- Khu đô thị phía Đông Nam
- Trục không gian kiến trúc chủ đạo của đô thị
- Khu du lịch bản làng (Nùng Nàng, Sùng Phài);
- Các cửa ngõ đô thị (03 cửa ngõ).

3. Các trục đường, tuyến phố chính đô thị ưu tiên chỉnh trang

1. Các trục đường tuyến phố chính đô thị:

a) Các trục đường chính

- Đường Võ Nguyên Giáp
- Đường 19/8
- Đường Điện Biên Phủ
- Đường 30/4
- Đường Tôn Đức Thắng
- Đường Nguyễn Chí Thanh
- Đại lộ Lê Lợi
- Đường Nguyễn Hữu Thọ
- Đường Trần Huy Liệu
- Đường Trần Đăng Ninh

b) Các tuyến đường chính đô thị

- Đường Trần Phú
- Đường Nguyễn Văn Linh
- Đường Trần Hưng Đạo
- Đường Nguyễn Trãi
- Đường Lê Duẩn

- Đường Trường Chinh

(*Vị trí cụ thể theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Lai Châu và Phụ lục 4 Quy chế này*)

Điều 5. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

1. Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu là cơ quan quản lý Nhà nước có trách nhiệm quản lý kiến trúc trong đô thị trên địa bàn thành phố: Tổ chức lập, trình phê duyệt và tổ chức thực hiện thiết kế đô thị theo phân cấp và theo các quy định hiện hành; quản lý đầu tư xây dựng đô thị theo quy hoạch được duyệt;

2. Đối với các trường hợp sau, trước khi tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật trình cấp thẩm quyền phê duyệt, Chủ đầu tư dự án phải thực hiện bước thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng và kiến trúc công trình:

a) Dự án đầu tư xây dựng có sử dụng đất không phân biệt nguồn vốn có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha hoặc nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư;

b) Nhà ở riêng lẻ tại các vị trí nút giao đường Quốc lộ; nhà ở kết hợp mục đích khác có quy mô từ 05 tầng trở lên; công trình khách sạn, nhà nghỉ, trung tâm thương mại, trụ sở làm việc và công trình sử dụng hỗn hợp;

c) Các khu đất ở giãn dân, tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất nằm xen kẽ trong các khu dân cư hiện hữu có quy mô nhỏ hơn hoặc bằng 1000m² mà không phải lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng thì không cần thực hiện đầy đủ các bước trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết. Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận phạm vi địa điểm, Chủ đầu tư lập bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án chia ô đất trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

3. Đối với các dự án đầu tư của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thuộc thẩm quyền cho thuê đất của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của pháp luật về đất đai; trước khi chấp thuận dự án và cho thuê đất phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng, các sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng.

4. Trình tự, nội dung, yêu cầu về lập, quản lý kiến trúc trong đô thị thực hiện theo quy định tại Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 27/6/2019; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/4/2010 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của UBND tỉnh Lai Châu ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Lai Châu; và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 6. Công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

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

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I;

b) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương; công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định tại mục 2 Điều này.

2. Các công trình điểm nhấn quan trọng và khu vực cửa ngõ

a) Công trình tại vị trí điểm nhấn:

- Khu vực cửa ngõ đô thị;
- Các công trình công cộng tại trung tâm thương mại, công trình y tế, giáo dục, văn hóa;

- Các công trình công cộng tại các khu đô thị, trục tuyến phố chính.

b) Vị trí khu vực cửa ngõ, điểm nhấn theo quy định tại Quy hoạch chung thành phố.

c) Quy định chung:

- Kiến trúc công trình cần có sự đồng bộ và hài hoà về mặt kiến trúc, thẩm mỹ công trình, màu sắc công trình, khoảng lùi công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo điểm nhấn khu vực cho đô thị thành phố Lai Châu.

- Không gian ngoài công trình phải kết nối với không gian công cộng thành phố như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị tùy theo vị trí công trình.

- Có đủ các tiện ích đô thị và điều kiện hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đáp ứng nhu cầu hoạt động công cộng của dân cư phù hợp với tính chất của công trình.

d) Các quy định cụ thể:

- Mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

- Trường hợp đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị thì áp dụng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình.

Chương II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

MỤC 1. ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 7. Định hướng chung

1. Nguyên tắc

a) Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thành phố.

b) Nguyên tắc chung quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị thành phố Lai Châu phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành lên quan và quy định của Quy chế này;

- Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố của thành phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy định của pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và các quy định của Quy chế này;

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

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

c) Nguyên tắc quản lý đối với không gian đô thị:

- Phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể toàn đô thị đến từng loại không gian cụ thể của đô thị;

- Phải bảo đảm tính liên kết chặt chẽ giữa các không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thành phố;

- Khai thác hợp lý các điều kiện tự nhiên như địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, bảo đảm cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường đô thị;

- Tăng cường hiệu quả sử dụng không gian đô thị đáp ứng lợi ích xã hội, lợi ích công cộng, gắn với việc nâng cao giá trị thẩm mỹ, tăng cường tiện nghi và bảo vệ môi trường đô thị.

d) Nguyên tắc quản lý đối với kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Kiến trúc, cảnh quan đô thị do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân các xã phường của thành phố 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 cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình, cảnh quan, bảo đảm nâng cao chất lượng môi trường cảnh quan khu vực;

- Việc xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc, xây dựng trên địa bàn thành phố phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh;

- Các công trình kiến trúc, công trình xây dựng trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang 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 này;

- Các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị thì phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng, bao gồm: Công trình công cộng cấp I, cấp đặc biệt; Công trình cơ quan hành chính, công trình công cộng cấp tỉnh, khu vực; Công trình Trụ sở làm việc HĐND-UBND thành phố, trung tâm phát thanh, truyền hình; Công trình giao thông trong đô thị từ cấp II trở lên có yêu cầu thẩm mỹ cao như cầu vượt, cầu qua sông suối; Công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với tỉnh Lai Châu; Các công trình có ý nghĩa quan trọng trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Các trường hợp phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận phương án kiến trúc công trình gồm: Công trình kiến trúc có quy mô chiều cao từ 7 tầng trở lên; Công trình kiến trúc thuộc dự án tại mặt đường Võ Nguyên Giáp – đường 19/8- Điện Biên Phủ - đường 30/4, mặt đường nối hợp khối, ven mặt nước thuộc Hồ thượng lưu, Hồ hạ lưu.

2. Định hướng cụ thể phân vùng không gian đô thị

Căn cứ theo đồ án điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/05/2020: đô thị chia làm 6 khu vực phát triển:

a) Định hướng phát triển đô thị theo trục tuyến chính

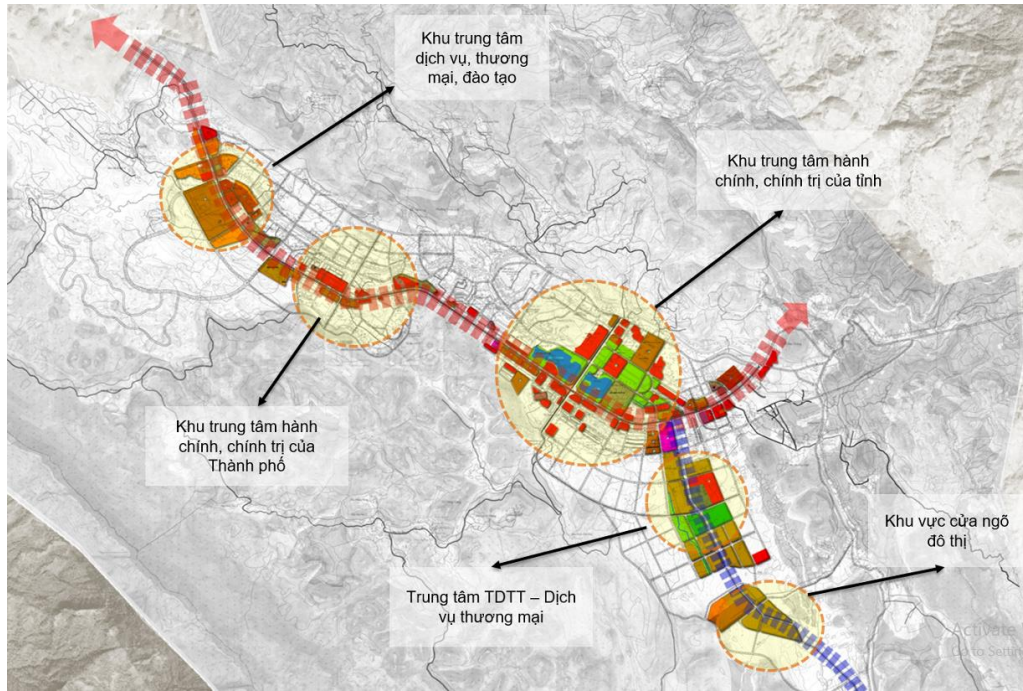
Trục chính phát triển đô thị thành phố Lai Châu là trục đường Võ Nguyên Giáp – đường 19/8- Điện Biên Phủ - đường 30/4 và trục đường Nguyễn Lương Bằng.

Dọc tuyến đường này ưu tiên phát triển các công trình công cộng, hỗn hợp tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho đô thị.

Trên dọc trục tuyến chia ra các chức năng cho từng khu vực như sau:

- Khu trung tâm dịch vụ, thương mại, đào tạo
- Khu trung tâm hành chính, chính trị của thành phố
- Khu trung tâm hành chính, chính trị của tỉnh
- Trung tâm thể dục thể thao, dịch vụ thương mại
- Khu vực cửa ngõ đô thị.

- Khu vực vành đai xanh nông lâm nghiệp và bản làng hiện trạng



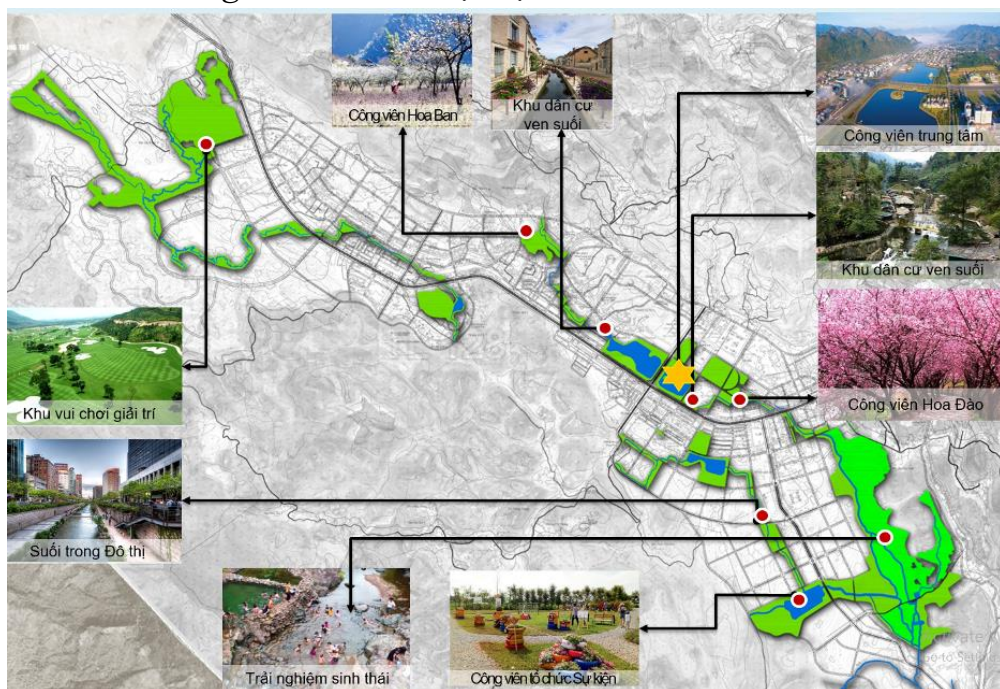
Hình 2. Sơ đồ phát triển không gian theo các trục tuyến chính đô thị

b) Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan đô thị

Định hướng phát triển các trục cảnh quan chính của đô thị dọc theo các tuyến suối trong đô thị tạo cảnh nên thơ, hữu tình và bản sắc cho đô thị miền núi như Lai Châu.

Tạo ra các công viên, các không gian chuyên đề bám dọc theo các trục suối tạo thành chuỗi không gian xanh liên hoàn.

Các công viên chuyên đề bao gồm: Công viên hoa Ban, Khu vui chơi giải trí, Khu công viên trung tâm, khu dân cư ven suối, công viên hoa đào, khu trải nghiệm sinh thái, công viên tổ chức sự kiện.

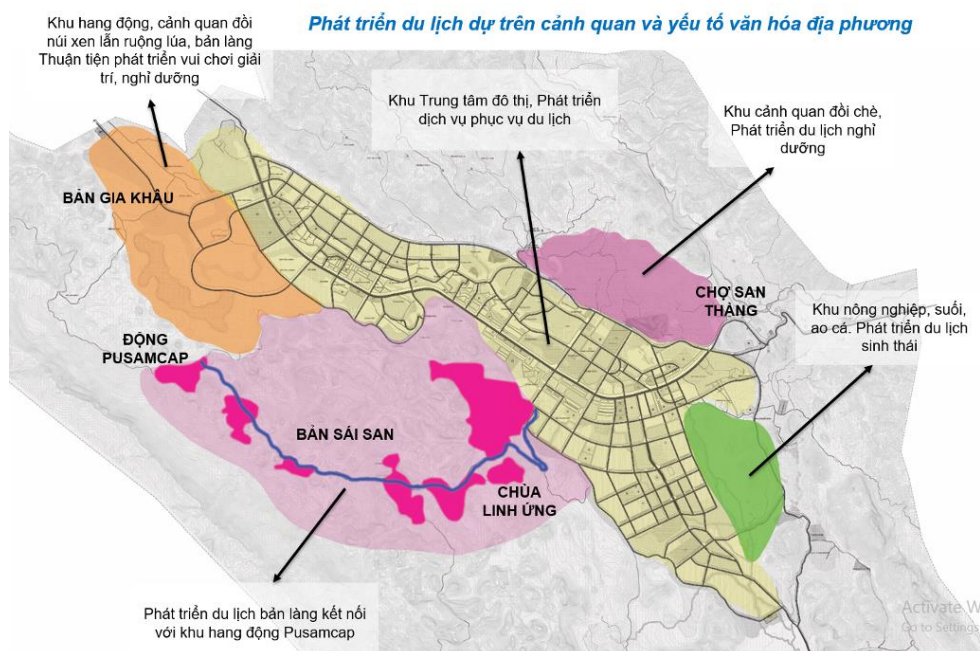


Hình 3. Sơ đồ định hướng phát triển cảnh quan đô thị

c) Định hướng phát triển không gian du lịch thành phố Lai Châu

Định hướng phát triển du lịch thành phố là một trong những yếu tố quan trọng nhằm phát triển cảnh quan, văn hóa, phát triển kinh tế xã hội của thành phố. Định hướng phát triển du lịch dựa trên yếu tố cảnh quan và văn hóa địa phương.

- Tại khu vực phía Tây Bắc (bản Gia Khâu) có địa hình đồi núi, hang động xen lẫn ruộng lúa, bản làng thuận tiện phát triển du lịch vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng.
- Khu vực phía Tây (Xã Nùng Nàng) có địa hình đồi núi, bản làng hoang sơ, chùa Linh Ứng, Tam Đường Tea (Địa điểm view thành phố)... phát triển du lịch bản làng gắn với kiến trúc trình tường và văn hóa của người Mông, kết nối với động Pusamcap thành một chuỗi khép kín.
- Tại khu vực phía Bắc (Xã Sùng Phài) có cảnh quan đồi chè kết hợp với bản làng, phát triển du lịch nghỉ dưỡng, chữa bệnh cùng với các đặc trưng văn hóa của người Giáy, chợ phiên San Thàng.
- Tại khu vực phía Đông: Có cảnh quan nông nghiệp, suối, ao cá thuận tiện phát triển đô thị sinh thái.
- Khu vực trung tâm đô thị là nơi phát triển các công trình dịch vụ phục vụ du lịch đáp ứng nhu cầu đa dạng của du khách.



Hình 4. Sơ đồ định hướng phát triển không gian du lịch thành phố Lai Châu

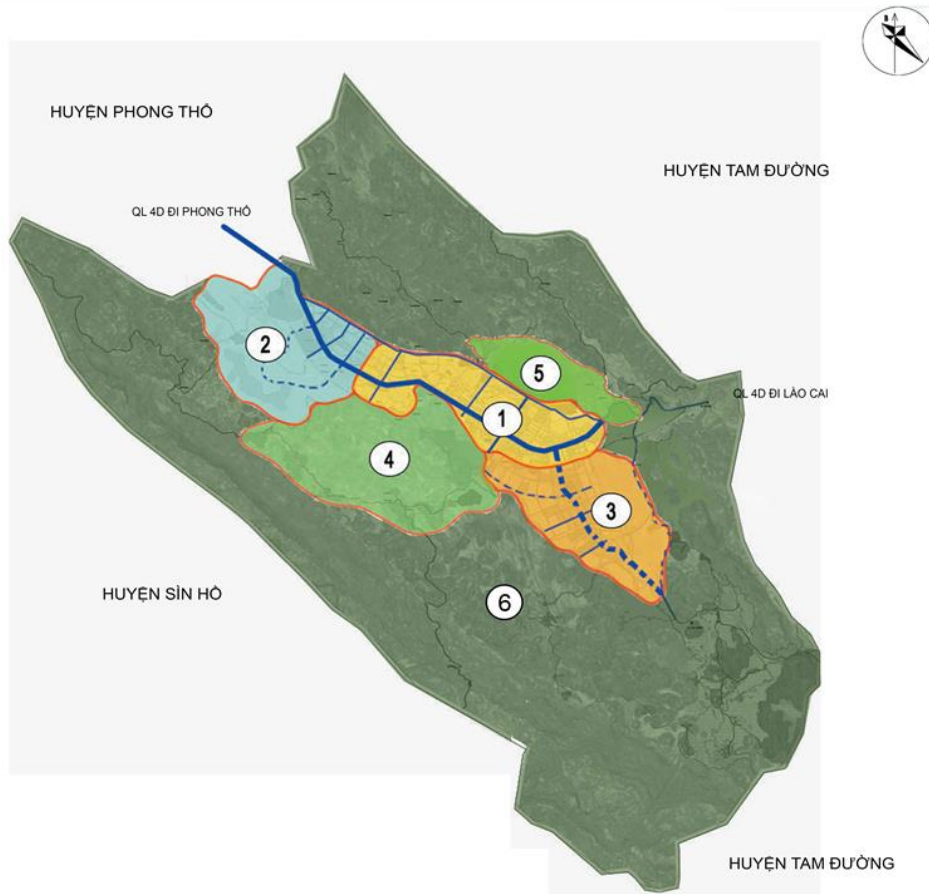
d) Định hướng phát triển các khu chức năng

Định hướng phân chia thành 06 Khu chức năng chính như sau:

- Phân khu 1: Khu trung tâm hành chính, chính trị.
- Phân khu 2: Khu đô thị nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dự trữ phát triển.
- Phân khu 3: Khu đô thị cửa ngõ, trung tâm thể dục thể thao, tổ chức

sự kiện.

- Phân khu 4: Khu vực phát triển du lịch, bản làng, hang động.
- Phân khu 5: Khu vực nghỉ dưỡng, phát triển dược liệu, cây công nghiệp.
- Phân khu 6 : Khu vực nông thôn.



Hình 5. Sơ đồ phân khu chức năng phát triển đô thị thành phố Lai Châu

Điều 8. Định hướng Khu vực trung tâm hành chính – chính trị

1. Các khu trung tâm hành chính - chính trị tại thành phố Lai Châu gồm:
 - a) Trung tâm hành chính - chính trị tỉnh
 - b) Trung tâm hành chính - chính trị thành phố.
 - c) Trung tâm hành chính - chính trị các phường, xã
(Vị trí ranh giới cụ thể theo Phụ lục 5 Quy chế này).
2. Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc
 1. Đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu Trung tâm hành chính tỉnh, Trung tâm hành chính thành phố; các khu chức năng đặc thù quy mô cấp vùng phải tổ chức thi tuyển ý tưởng thiết kế quy hoạch, nhiệm vụ thiết kế phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
 2. Yêu cầu quản lý theo “Quy chế quản lý công sở các cơ quan hành chính nhà nước” ban hành kèm theo Quyết định số 213/2006/QĐ-TTg ngày 25/9/2006 của Thủ tướng Chính phủ và “Quy chế quản lý trụ sở, nhà làm việc các

đơn vị sự nghiệp công lập” ban hành kèm theo Quyết định số 141/2008/QĐ-TTg ngày 22/10/2008 của Thủ tướng Chính phủ.

3. Đối với trung tâm Hành chính - Chính trị:

a) Các khu cơ quan hành chính chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hoà với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu biểu cho đô thị; tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012.

b) Các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

c) Các lối đi bộ và khoảng mở trong khu vực được xác định độ rộng và chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

d) Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn. Khai thác tối đa không gian cây xanh, mặt nước sẵn có trong khu vực, tận dụng cảnh quan, địa hình tự nhiên. Không được trồng các loại cây có quả thơm, thu hút sâu bọ, côn trùng.

e) Cổng và hàng rào: Cổng và hàng rào công trình được thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.

f) Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

- Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, hạn chế sử dụng lòng đường, hè phố để đỗ xe.

- Nước thải phải xử lý cục bộ bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi thải ra hệ thống tiếp nhận chung.

- Rác thải phải được tập kết đúng nơi quy định, thu gom định kỳ và đưa về Khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

- Nước mưa được thoát vào hệ thống cống bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch.

- Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối. Đối với các công trình nhiều tầng, có thể xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp nếu cần.

- Xây dựng trạm biến áp cấp điện riêng cho các công trình có yêu cầu đặc thù.

- Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường

Điều 9. Định hướng Khu vực đô thị hiện hữu

1. Các khu đô thị hiện hữu

a) Khu vực đô thị hiện hữu gồm các khu dân theo phụ lục 2.1 Quy chế này.

b) Vị trí các khu đô thị hiện hữu theo đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch chi tiết và Phụ lục 2.2 Quy chế này.

2. Quy định chung

a) Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực; từng bước hiện đại hóa bộ mặt kiến trúc đô thị. Ưu tiên tập trung

cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư.

b) Khuyến khích bổ sung phát triển công trình dịch vụ thương mại như: Chợ, bưu điện, ngân hàng, bưu chính viễn thông, dịch vụ thương mại, văn hóa, vui chơi giải trí, trung tâm y tế, các trường học phổ thông...; bổ sung các dịch vụ công cộng thiết yếu hàng ngày cho các cụm dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cáp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp. Đối với hệ thống đường dây thông tin liên lạc hiện trạng chưa có điều kiện ngầm hóa cần có giải pháp bó gọn đảm bảo mỹ quan đô thị.

c) Duy trì tối đa diện tích mặt nước, cây xanh, công viên, sân chơi, bãi đỗ xe và các tiện ích công cộng hiện có; tăng cường phát triển cây xanh, mảng hoa, thảm cỏ, các tiện ích đô thị, công trình giải trí.

d) Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn phục vụ mục đích xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

e) Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng phục vụ khu dân cư.

f) Khuyến khích chuyển đổi chức năng sử dụng đất các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm sau khi di dời; các khu nhà ở cũ, tạm, không có giá trị nằm bên trong lõi các khu phố để xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho khu vực (trường học, nhà trẻ, bệnh viện khu vực, công trình văn hóa, dịch vụ...) và các tiện ích đô thị (cây xanh, bãi đỗ xe...) và phục vụ cho tái định cư.

g) Việc cải tạo khu vực đô thị hiện hữu phải tuân thủ những yêu cầu sau:

- Cải tạo, chỉnh trang, cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới toàn bộ một khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh;

- Trường hợp cải tạo một khu vực để cải thiện, nâng cao điều kiện sống người dân phải đảm bảo kết nối hợp lý hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh;

- Trường hợp nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị;

- Bảo đảm khai thác tối đa các điều kiện hiện trạng (về đất đai, công trình kiến trúc, xây dựng, cơ sở hạ tầng), hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

h) Yêu cầu đối với kiến trúc cảnh quan khu vực đô thị hiện hữu:

- Kiến trúc các công trình xây dựng, cải tạo, chỉnh trang phải đảm bảo hài hoà với các công trình xung quanh trong khu vực và cảnh quan đô thị hiện hữu, tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt;

- Kiến trúc các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình và quy định của Quy chế này;

- Đối với các tuyến đường phố cũ: Chỉ giới xây dựng được xem xét đối với từng trường hợp cụ thể đảm bảo phù hợp, hài hòa với các công trình lân cận, liền kề có trước, đảm bảo mỹ quan đô thị và hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, kênh, mương, kè, cầu, cống).

i) Đối với các công trình bảo tồn:

- Các công trình bảo tồn trong khu vực đô thị hiện hữu thành phố Lai Châu gồm các di tích văn hóa, lịch sử được xếp hạng theo quy định pháp luật về di sản văn hóa;

- Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích văn hóa, lịch sử thực hiện theo các quy định của pháp luật về di sản văn hóa và quy định tại Điều 36 Quy chế này.

j) Đối với các khu vực cấm xây dựng:

- Khu vực cấm xây dựng gồm các hành lang bảo vệ đường giao thông, sông suối, các tuyến hạ tầng kỹ thuật đã được quy định theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt;

- Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc tại khu vực cấm xây dựng thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền, tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan.

k) Quy định về quản lý đầu tư xây dựng trong khu vực đô thị hiện hữu:

Việc đầu tư xây dựng trong khu vực đô thị hiện hữu phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn lao động; bảo đảm các tiêu chí xây dựng, khoảng cách an toàn với các công trình công cộng; bảo đảm phòng, chống cháy, nổ, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

- Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, ưu tiên ngầm hóa các đường dây, đường ống kỹ thuật; tiết kiệm, có hiệu quả, chống lãng phí và các tiêu cực khác.

- Bảo đảm sự tham gia tích cực và hiệu quả của cộng đồng dân cư sở tại.

- Nội dung, trình tự thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu vực đô thị hiện hữu phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch đô thị.

- Việc thực hiện dự án tái thiết, cải tạo khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV của Bộ Xây dựng và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP; Thông tư 05/2021/TT-BXD về việc bãi bỏ các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc liên tịch ban hành.

- Cấp giấy phép xây dựng: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của UBND tỉnh Lai Châu ban hành Quy định về quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu; và các quy định khác có liên quan;

- Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội trong khu vực đô thị hiện hữu: Phải tuân thủ các quy định tại Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

l) Xây dựng, quản lý vận hành, khai thác sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường đô thị:

- Công trình giao thông: Chinh trang, cải tạo hệ thống lòng đường, vỉa hè. Bổ sung bãi đỗ xe, ưu tiên xây dựng các tiện ích đô thị như chiếu sáng công cộng, biển chỉ dẫn, thông tin du lịch...;

- Cấp thoát nước: Xây dựng phát triển, bảo trì hệ thống đường ống cấp nước để đảm bảo cung cấp đủ theo tiêu chuẩn, giảm tỷ lệ thất thoát; Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt đô thị bảo đảm theo hệ thống thoát nước riêng;

- Đối với các trục đường tuyến phố chính xây mới các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phải thiết kế ngầm và bố trí các đường dây, đường ống kỹ thuật; Đối với những khu vực đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khi thiết kế cải tạo, chỉnh trang ưu tiên ngầm hóa các đường dây, đường ống kỹ thuật;

- Khi đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị thì phải có ý kiến của các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép;

- Mở rộng thêm diện tích cây xanh, vườn hoa ở các khu phố. Chinh trang và bổ sung hệ thống cây xanh ven đường. Bảo vệ, cải thiện chất lượng môi trường, kiểm soát ô nhiễm không khí, tiếng ồn;

- Đảm bảo sự tham gia tích cực và hiệu quả của cộng đồng dân cư trong đầu tư xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang theo quy định luật pháp hiện hành;

- Quy định về đảm bảo an toàn:

+ Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người, công trình trên công trường xây dựng và dân cư khu vực xung quang công trình. Các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thoả thuận.

+ Trường hợp thi công xây dựng tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, có khả năng ảnh hưởng đến các công trình khác kế cận, chủ đầu tư và nhà thầu thi công phải phối hợp với các chủ sử dụng công trình kế cận, đánh giá hiện trạng cho từng công trình, đồng thời lập biện pháp thi công phù hợp, cung cấp cho UBND xã phường trước khi thi công để theo dõi, đảm bảo an toàn, không ảnh hưởng đến kết cấu các công trình kế cận.

+ Nhà thầu, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường, an toàn cho người dân và công trình khu vực xung quanh. Người để xảy ra vi

phạm về an toàn thuộc phạm vi quản lý của mình thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Quy định về vệ sinh môi trường đô thị:
 - + Phát triển hệ thống thu gom rác văn minh, hiện đại. Đảm bảo thu gom, vận chuyển rác đạt tỷ lệ 100%. Tăng cường công trình vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan.
 - + Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động và bảo đảm môi trường xung quanh, bao gồm các biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý chất thải và thu dọn hiện trường. Tuân thủ các quy định về vệ sinh và an toàn trong xây dựng theo QCVN 18:2021/BXD, an toàn điện QCVN 01:2020/BCT và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
 - + Đối với những công trình xây dựng trong các khu vực đô thị hiện hữu phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn chất thải, vận chuyển đến nơi quy định. Quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, chất thải phải có biện pháp che chắn, bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường: Xe vận chuyển vật tư, vật liệu xây dựng rời, phế thải xây dựng dễ gây bụi và làm bẩn môi trường phải được bọc kín, tránh rơi vãi; tránh mang bùn, bẩn trong công trường ra đường phố và hệ thống đường giao thông công cộng.
 - + Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường, UBND xã phường có quyền đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.
 - + Đối với các dự án thi công cần sử dụng tạm thời diện tích công cộng phải có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.
- Quy định cụ thể về thiết kế, xây dựng, quản lý, vận hành khai thác sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo các quy định hiện hành và quy định tại các Điều 30, 31, 32,33,34 Quy chế này.

3. Quy định cụ thể

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt: Theo các quy định của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt: Thực hiện theo quy định tại mục 2.7 Quy chuẩn 01:2021 /BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng và Quy định tại phụ lục 2 của Quy chế này.

c) Đối với những công trình đang tồn tại, phù hợp với quy hoạch nhưng chưa phù hợp về các chỉ tiêu, kiến trúc, quy hoạch của khu vực thì được phép tồn tại

theo thực trạng. Trường hợp chủ công trình có nhu cầu cải tạo, sửa chữa thì phải thực hiện theo đúng các quy định tại Quy chế này và các Quy định hiện hành có liên quan.

Điều 10. Định hướng Khu vực phát triển mới

1. Khu vực đô thị phát triển mới

a) Các khu vực đô thị phát triển mới gồm các khu đô thị mới, khu dân cư xây dựng mới trên địa bàn thành phố Lai Châu theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt.

b) Vị trí ranh giới cụ thể các khu vực đô thị phát triển mới: Theo sơ đồ tại Phụ lục 3 Quy chế này.

2. Quy định chung

a) Khu đất thực hiện dự án xây dựng khu vực phát triển mới phải bảo đảm kết nối với khu vực xung quanh. Lộ trình phát triển các khu vực đô thị mới phải phù hợp Chương trình phát triển đô thị thành phố Lai Châu đã được phê duyệt.

b) Việc bố trí, tổ chức đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực phát triển mới phải đồng bộ, đầy đủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và kế hoạch đầu tư xây dựng, bảo đảm đầu nối thuận lợi cho các công trình xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực ngoài hàng rào khu vực và sự tiếp cận, sử dụng thuận lợi các công trình hạ tầng, dịch vụ công cộng đối với dân cư trong khu vực.

c) Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn, giải pháp quy hoạch xây dựng theo tiêu chí công trình xanh, kiến trúc xanh trong đầu tư xây dựng khu vực phát triển mới.

d) Đối với không gian kiến trúc cảnh quan khu vực phát triển mới:

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc trong khu vực phát triển mới phải được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định của Quy chế này.

- Bảo đảm tạo lập cảnh quan khu đô thị khang trang, đồng bộ, hiện đại. Kiến trúc các công trình phải đảm bảo hài hoà với các công trình xung quanh trong khu vực phát triển mới và cảnh quan đô thị, tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết và quy định tại Quy chế này.

e) Quản lý quy hoạch:

- Việc tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị trong khu vực đô thị mới phải tuân thủ các quy định tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- Việc tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết khu vực đô thị phát triển mới được duyệt gồm: Công bố công khai quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch trên thực địa, cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp phép quy hoạch thực hiện theo các quy định của Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày

30/8/2019 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng và của tỉnh Lai Châu.

- Quản lý đầu tư xây dựng trong khu phát triển mới:

- Trình tự, nội dung thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phát triển mới, đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, nhà ở,.. phải tuân thủ các quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và văn bản quy phạm pháp luật liên quan về quản lý đầu tư xây dựng.

- Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng trong khu đô thị mới chịu trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng tiến độ, tuân thủ đúng hồ sơ được duyệt. Trong quá trình thực hiện phải bảo đảm vệ sinh, môi trường, an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình và khu vực lân cận; bảo đảm chất lượng công trình, tiến hành nghiệm thu, bàn giao cơ sở hạ tầng chung cho cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Tổ chức quản lý, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên những hạng mục công trình được giao quản lý.

- Xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường:

- Việc đầu tư xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước thải và công trình hạ tầng khác) phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại các Điều 30,31,32,33,34 Quy chế này.

- Khuyến khích thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chí khu đô thị thông minh.

3. Quy định cụ thể

a) Đối với khu đô thị phát triển mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt: Thực hiện theo các quy định của đồ án quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

b) Đối với các trường hợp chưa được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt thì thực hiện theo quy định tại phụ lục 3 của Quy chế này và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn hiện hành.

Điều 11. Định hướng Khu vực cảnh quan trong đô thị

1. Khu cây xanh, cảnh quan và công viên

a) Hệ thống cây xanh, cảnh quan:

- Cây xanh trên đường phố gồm cây bóng mát, cây trang trí, giây leo, cây mọc tự nhiên, cỏ trồng trên hè phố, giải phân cách, đảo giao thông, được quy định cụ thể tại Điều 28 Quy chế này.
- Cây xanh trong công viên, vườn hoa và thảm cỏ tại quảng trường và khu vực công cộng khác trong thành phố.

- Cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, nhà ở và các công trình khác do các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng.
- Cây xanh cách ly các khu công nghiệp.
- Cảnh quan cây xanh ven sông, suối.

b) Các công viên đô thị: Lâm viên, công viên trung tâm đô thị, công viên của các xã, phường.

c) Vị trí, ranh giới: theo quy định tại Quy hoạch chung Thành phố và Phụ lục 6 Quy chế này.

2. Quy định quản lý khu cây xanh, cảnh quan

a) Quy định chung:

- 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 tạo sự kết nối giữa không gian các khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới với không gian các tuyến cảnh quan, công viên cây xanh. Đảm bảo tính liên tục của cảnh quan cây xanh, mặt nước gắn với hệ thống công viên thành phố.

- Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng. Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan.

- Bờ sông, suối phải 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.

- 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.

- Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong khu cây xanh đô thị phải được sự chấp thuận về địa điểm của chính quyền quản lý và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

- Khi cấp phép thi công các công trình ưu tiên lựa chọn phương án tối ưu hạn chế việc chặt hạ, di chuyển cây xanh.

- Trong trường hợp bắt buộc phải di chuyển, chặt hạ cây xanh phải có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý trực tiếp và cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; và để đảm bảo quỹ cây xanh của thành phố được duy trì và phát triển, khi chặt hạ 01 cây xanh cần phải trồng bổ sung 02 cây xanh có chủng loại, đường kính thân tương đương tại khu vực lân cận hoặc đền bù một khoản chi phí cho cơ quan quản lý cây xanh của thành phố để trồng 02 cây xanh có chủng loại, đường kính thân tương đương (trừ những trường hợp cây xanh cần chặt hạ ngay do tình thế khẩn cấp thiên tai hoặc đã bị đổ gãy hoặc có nguy cơ gãy đổ gây nguy hiểm).

- Những hoạt động được khuyến khích:

- + Khuyến khích quy hoạch, trồng cây xanh tập trung tạo thành cụm, lâm viên nhằm giảm chi phí chăm sóc và đưa không gian rừng vào trong đô thị.
- + Khuyến khích trồng các loại cây có hoa, đặc biệt là các loại cây của vùng Tây Bắc tạo cảnh quan đẹp, sinh động trong đô thị.
- + Khuyến khích các hộ gia đình trồng cây, hoa trên ban công các công trình.
- 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 đất 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 cây xanh, cảnh quan.
 - + Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan cây xanh.
 - + Nghiêm cấm các hành vi xâm hại cây xanh đô thị như: Tự ý chặt hạ, đánh chuyển di dời, ngắt hoa, bẻ cành, chặt rễ, cắt ngọn, khoanh vỏ, đốt lửa đặt bếp, đổ rác, chất độc hại, nước nóng, vật liệu xây dựng vào gốc cây; Tự ý xây bục bệ bao quanh gốc cây, giăng dây, giăng đèn trang trí, đóng đinh, treo biển quảng cáo trái phép.

b) Quy định cụ thể:

- Đối với cây xanh trong công viên, vườn hoa, quảng trường và các khu vực công cộng khác của đô thị: Theo quy định của quy hoạch chi tiết công viên, quy hoạch chi tiết khu đô thị được duyệt.
- Đối với cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, nhà ở và các công trình khác do các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng: Thực hiện theo quy định của quy hoạch chi tiết khu đô thị, thiết kế công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt; thỏa thuận kiến trúc hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan quản lý có thẩm quyền cấp.
- Đối với khu vực cây xanh chưa có quy hoạch đô thị được duyệt:
 - + Tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình công cộng phải đạt tối thiểu 30%.
 - + Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị: Theo quy định tại Bảng 2.5 Mục 2.4. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.
 - + Tỷ lệ diện tích đất cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: theo quy định tại Bảng 2.11, Khoản 2.6.5, Mục 2.6 Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.
 - + Các chỉ tiêu khác về quy hoạch cây xanh: Theo quy định tại TCXDVN 362: 2005 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn Thiết kế.

- Đối với công trình kiến trúc trong khu cây xanh: Chỉ tiêu quản lý về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt; tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế quy hoạch, xây dựng và môi trường.

- Quy định về trồng cây xanh đối với cây xanh trong công viên - vườn hoa, quảng trường: Cây xanh trồng trong công viên, quảng trường, ven hồ nước, các khu vực công cộng khác của đô thị phải tuân thủ quy hoạch chi tiết cây xanh, công viên được phê duyệt.

3. Chặt hạ và dịch chuyển cây xanh đô thị

a) Các trường hợp cấp giấy phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh

Các tổ chức và cá nhân khi muốn chặt hạ, dịch chuyển các loại cây xanh sau đây phải có giấy phép:

- Cây xanh thuộc danh mục cây cổ thụ, cây cần bảo tồn;
- Cây xanh trồng trên đường phố, công viên thuộc sở hữu công cộng;
- Cây xanh có chiều cao từ 10m và có đường kính từ 30cm trở lên trồng trong khuôn viên của các tổ chức, cá nhân.

b) Các trường hợp được miễn giấy phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh

- Chặt hạ, dịch chuyển cây xanh do các tổ chức, cá nhân chuyên ngành được giao quản lý cây xanh đô thị thực hiện trong phạm vi quản lý của mình, trừ trường hợp cây cổ thụ, cây cần bảo tồn.

- Cây xanh cần chặt hạ ngay do tình thế khẩn cấp thiên tai hoặc đã bị đổ gãy hoặc có nguy cơ gãy đổ gây nguy hiểm. Trước khi chặt hạ, dịch chuyển phải có biên bản và ảnh chụp hiện trạng. Tổ chức, cá nhân khi thực hiện phải báo cáo cấp UBND phường kèm theo ảnh chụp để lập biên bản ghi nhận việc chặt hạ.

- Cây xanh nằm trong khu vực có dự án xây dựng công trình đã có ý kiến chấp thuận cho phép chặt hạ, dịch chuyển của cơ quan có chức năng quản lý cây xanh đô thị.

c) Xây dựng công trình trên đất có trồng cây xanh

- Đối với công trình không phải xin phép xây dựng: Chủ đầu tư xây dựng công trình chỉ được chặt hạ hoặc dịch chuyển các loại cây (đối với những loại cây thuộc khoản 1 Điều này) sau khi được cấp giấy phép theo quy định;

- Đối với công trình phải xin phép xây dựng: Cơ quan cấp phép xây dựng công trình phải có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành cây xanh đô thị về việc chặt hạ, dịch chuyển cây (đối với những loại cây thuộc khoản 1 Điều này) trước khi cấp phép xây dựng. Trong trường hợp không thống nhất ý kiến giữa các bên thì trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định;

- Khi xây dựng công trình có liên quan đến chặt hạ, dịch chuyển cây xanh phải đưa kinh phí của công tác này vào dự án.

d) Thủ tục cấp giấy phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh bao gồm:

- Đơn đề nghị;
- Bản vẽ thiết kế tổng mặt bằng trong đó có định vị cây xanh cần chặt hạ, dịch chuyển. Trường hợp không có bản vẽ thiết kế thì trong giấy đề nghị nêu rõ vị trí đốn hạ, di dời, kích thước, loại cây và lý do cần chặt hạ cây xanh;
- Ảnh chụp hiện trạng cây xanh cần chặt hạ, dịch chuyển.
- Phương án trồng cây bổ sung (nếu thuộc trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 18).

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh được nộp tại Phòng Quản lý đô thị thành phố Lai Châu.

Thời gian cấp giấy phép

Thời gian giải quyết cho việc cấp giấy phép chặt hạ, dịch chuyển và trồng mới cây thay thế (nếu có) tối đa không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

e) Thẩm quyền cấp giấy phép

Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu cấp giấy phép về chặt hạ, dịch chuyển cây xanh trên địa bàn quản lý.

f) Thực hiện việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh

- Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép cho phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị, thời hạn để thực hiện việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh là không quá 30 ngày kể từ ngày được cấp giấy phép.

- Quá thời hạn quy định tại điểm a khoản này mà chưa thực hiện việc chặt hạ, dịch chuyển thì giấy phép chặt hạ, dịch chuyển không còn giá trị.

- Đối với việc chặt hạ hoặc dịch chuyển các cây xanh phục vụ công trình, dự án thì việc chặt hạ, dịch chuyển phải được thực hiện theo tiến độ công trình, dự án.

- Việc chặt hạ, dịch chuyển phải đảm bảo kỹ thuật, an toàn về tính mạng và tài sản của tổ chức, cá nhân.

- Trường hợp chặt hạ, dịch chuyển cây xanh công cộng theo yêu cầu chính đáng khác của tổ chức, cá nhân thì tổ chức, cá nhân phải đền bù giá trị cây tính theo độ tuổi và loại cây, chịu mọi chi phí cho việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh và trồng cây mới (nếu có).

4. Quy định quản lý công viên

4.1. Quy định chung:

a) Các hành vi bị nghiêm cấm:

- Lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú trái phép trong công viên.
- Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên, làm hư hỏng tường rào và cây xanh, bồn hoa, thảm cỏ cây xanh, công trình kiến trúc và công trình kỹ thuật hạ tầng; vứt xả rác bừa bãi, không đúng nơi quy định; mang chất gây cháy và các hóa chất độc hại khác vào trong công viên.
- Các hành vi khác vi phạm pháp luật và nội quy bảo vệ công viên.

b) Các hoạt động văn hóa nghệ thuật, lễ hội, thể dục thể thao, hội chợ, triển lãm, thương mại - dịch vụ công cộng trong công viên phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép và phù hợp với chức năng của công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

4.2. Trách nhiệm quản lý công viên: Cơ quan quản lý cây xanh công viên thành phố có trách nhiệm:

a) Thực hiện và kiểm tra việc thực hiện nội quy bảo vệ công viên, vườn hoa nhằm phục vụ tốt nhất các tầng lớp nhân dân đến nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao, học tập;

b) Thường xuyên chăm sóc bảo dưỡng vườn hoa, thảm cỏ, dây leo, cây cảnh, cây xanh trong công viên;

c) Tổ chức bảo trì, sửa chữa thường xuyên các công trình kiến trúc, công trình kỹ thuật hạ tầng công viên không để hư hỏng xuống cấp;

d) Tổ chức lực lượng tuần tra, bảo vệ thường xuyên bảo đảm an ninh trật tự khu vực công viên.

4.3. Quy định cụ thể:

a) Đối với công viên có quy hoạch chi tiết: Theo các quy định của quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Đối với công viên chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt:

c) Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép đối với khu công viên công cộng: 5%.

d) Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép đối với khu công viên chuyên đề: 25%.

e) Tầng cao tối đa công trình trong khu công viên: 2 tầng.

f) Quy định khác theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2008 Quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế quy hoạch, xây dựng công viên, cây xanh.

5. Quy định quản lý khu du lịch

5.1. Quy định chung:

a) Khuyến khích phát triển các loại hình du lịch sinh thái gắn với bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan địa hình cây xanh, mặt nước.

b) Bảo đảm kết nối không gian khu du lịch với không gian mặt nước, công viên cây xanh và khu đô thị.

c) Đối với các công trình trong khu du lịch:

- Phải có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp kết nối với không gian, cảnh quan khu du lịch.

- Kiến trúc công trình phù hợp với kiến trúc tổng thể khu du lịch, hài hòa với kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

5.2. Các quy định cụ thể:

a) Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi, tầng cao, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình và các

chi tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết khu du lịch được duyệt.

b) Đối với khu du lịch, điểm du lịch chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt: Theo các quy định của quy hoạch phân khu được duyệt, đồng thời phải tuân thủ các quy định liên quan tại quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế quy hoạch và xây dựng công trình du lịch.

Điều 12. Định hướng Khu vực bảo tồn

1. Các khu vực bảo tồn

Các khu vực bảo tồn của thành phố Lai Châu gồm:

1. Đền thờ Lê Lợi
2. Khu Quảng Trường Nhân dân
3. Khu Tượng đài Bác Hồ và các dân tộc Lai Châu
4. Hệ thống Hang động Gia Khâu
5. Hệ thống hang động Pu Sam Cáp

2. Quy định chung

a) Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình. Tại các khu vực bảo tồn, tôn tạo (bao gồm không gian, độ cao, cơ sở hạ tầng, kiểu thức kiến trúc, sắc thái, bố cục, màu sắc và những không gian trống): Phải được bảo tồn theo các yếu tố gốc của di tích, danh thắng. Việc quản lý, chăm sóc, bảo vệ, phát triển, sử dụng di tích, thắng cảnh phải tuân thủ nghiêm ngặt Luật Di sản văn hóa, Luật, Luật bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

b) Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn cần tuân thủ Luật Di sản Văn hóa, đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

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

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

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

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

phần công, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

g) Quy định về xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn

- Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ lưỡng bởi Sở Xây dựng, Hội đồng kiến trúc - quy hoạch thành phố, có ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch (đối với di tích cấp tỉnh) hay Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch (đối với di tích quốc gia), và được UBND tỉnh chấp thuận.

- Chức năng mới bổ sung trong khuôn viên công trình cần xem xét kỹ lưỡng, không gây ảnh hưởng đối với công trình bảo tồn.

- Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn phải tương thích với công trình chính về tỷ lệ, màu sắc và vật liệu. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được.

h) Các hành vi bị cấm

- Cấm lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực bảo tồn;

- Cấm các hoạt động kinh doanh trong khu vực bảo tồn (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép);

- Cấm lắp dựng biển quảng cáo tại khu di tích lịch sử, các công trình văn hoá đã được xếp hạng.

Điều 13. Định hướng Khu vực công nghiệp

1. Các khu công nghiệp

a) Các khu, cụm công nghiệp và các khu vực sản xuất công nghiệp tập trung thành phố Lai Châu gồm các khu vực tại phụ lục 8 Quy chế này.

b) Vị trí ranh giới cụ thể theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Lai Châu.

2. Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc

2.1. Quy định chung:

a) Từng bước thực hiện di dời hoặc chuyển đổi các cơ sở sản xuất công nghiệp không đảm bảo vệ sinh môi trường, gây ô nhiễm môi trường xung quanh, có khối lượng vận tải lớn ảnh hưởng tới kết cấu hạ tầng đô thị.

b) Khuyến khích cải tạo, nâng cấp các cơ sở sản xuất công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu công nghiệp hiện hữu, đáp ứng yêu cầu nâng cao hiệu quả sản xuất, chất lượng môi trường lao động.

c) Khuyến khích đầu tư các dự án công nghiệp công nghệ sạch, sử dụng ít lao động, khối lượng vận tải thấp trong các khu công nghiệp hiện hữu.

d) Việc xây dựng, cải tạo, nâng cấp các công trình sản xuất, kho tàng, công trình dịch vụ công cộng phải tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch và xây dựng.

e) Về kiến trúc, cảnh quan:

- Kiến trúc kho tàng, công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; bảo đảm tốt thông thoáng và ánh sáng, yêu cầu mỹ quan và hài hoà với môi trường xung quanh.

- Khuyến khích xây dựng công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới, tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh thảm cỏ, gia tăng diện tích cây xanh giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường chất lượng môi trường trong khu công nghiệp, kho tàng.

f) Đối với các cơ sở công nghiệp riêng lẻ trong các khu dân cư:

- Các cơ sở sản xuất riêng lẻ nằm trong khu dân cư phải được cải tạo, nâng cấp điều kiện hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường theo quy định luật pháp hiện hành. Khuyến khích bố trí các cơ sở sản xuất riêng lẻ vào các cụm công nghiệp tập trung.

- Việc xây dựng, cải tạo, nâng cấp các công trình sản xuất, kho tàng phải tuân thủ quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về xây dựng công trình công nghiệp.

2.2. Các quy định cụ thể:

a) Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng; hệ số sử dụng đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; khoảng lùi, tầng cao; chiều cao công trình, cao độ nền xây dựng trong khu công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch xây dựng khu công nghiệp được duyệt.

b) Đối với trường hợp xây dựng mới, cải tạo các công trình trong khu công nghiệp, kho tàng hiện hữu, phải bảo đảm quy định sau:

- Kiến trúc nhà công nghiệp đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật cho sản xuất và cho công nhân làm việc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng thực hiện theo bảng sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa theo diện tích lô đất (%)		
	≤ 5000 m ²	10.000 m ²	≥ 20.000 m ²
≤10	70	70	60
13	70	65	55
16	70	60	52
19	70	56	48
22	70	52	45
25	70	49	43
28	70	47	41
31	70	45	39
34	70	43	37
37	70	41	36
40	70	40	35
>40	70	40	35

- Khoảng lùi xây dựng công trình: 7m-10m.

3. Quy định quản lý hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường

a) Các công trình hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường khu công nghiệp, kho tàng gồm: Công trình giao thông, bến bãi đỗ xe, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, công trình xử lý chất thải, cây xanh và công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

b) Việc xây dựng, cải tạo, nâng cấp công trình hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường phải tuân thủ quy định của quy hoạch xây dựng khu công nghiệp được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch, xây dựng và vệ sinh môi trường.

c) Vệ sinh môi trường:

- Việc xây dựng công trình trong khu công nghiệp, kho tàng phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; bảo đảm khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định tại Mục 2.7 Chương II QCVN01: 2008/BXD về Quy hoạch xây dựng.

- Quản lý hệ thống các chất thải công nghiệp (chất thải rắn, nước, khí, tiếng ồn...) theo quy định pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Điều 14. Định hướng Khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

1. Khu dân cư nông thôn

a) Gồm các khu dân cư nông thôn thuộc các xã Nậm Loỏng và San Thàng.

b) Vị trí ranh giới cụ thể theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Lai Châu.

2. Quy định chung

a) Khi phát triển mới, cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư nông thôn phải bảo đảm tính thống nhất, kết nối chặt chẽ về không gian, kiến trúc giữa các khu vực.

b) Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

c) Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

d) Các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống phải được bảo vệ, hạn chế tối đa việc chia nhỏ khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

e) Khuyến khích cải tạo, nâng cấp, phát triển nhà ở nông thôn theo hướng phục vụ du lịch sinh thái.

f) Khuyến khích các mô hình trang trại nông nghiệp sử dụng công nghệ cao, công nghệ sạch.

g) Khuyến khích xây dựng các công trình nhà ở truyền thống của đồng bào dân tộc, đặc trưng của vùng miền núi phía Bắc.

h) Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan khu vực. Hạn chế xây dựng nhà ở có mật độ cao, nhà cao tầng.

3. Quy định cụ thể

3.1. Mật độ xây dựng gộp, tầng cao, hệ số sử dụng đất:

a) Đối với khu dân cư nông thôn tập trung:	
- Mật độ xây dựng gộp tối đa:	60 %

- Tầng cao trung bình:	3,5 tầng
- Tầng cao tối đa:	5 tầng
- Hệ số sử dụng đất:	2,4 lần
b) Khu vực nhà vườn nông thôn:	
- Mật độ xây dựng gộp tối đa:	50 %
- Tầng cao trung bình:	2,0 tầng
- Tầng cao tối đa:	3 tầng
- Hệ số sử dụng đất:	1,0 lần

3.2. Mật độ xây dựng trên lô đất xây dựng công trình khu vực nông thôn; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, chiều cao, tầng cao xây dựng khu vực nông thôn: Như quy định của đồ án đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 15. Định hướng Khu vực dự trữ phát triển, an ninh quốc phòng

1. Đối với khu vực dự trữ phát triển

1.1. Khu vực dự trữ phát triển theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Lai Châu.

1.2. Quy định chung:

a) Hạn chế đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, phá vỡ cảnh quan tự nhiên;

b) Khuyến khích các hoạt động du lịch sinh thái, du lịch trang trại;

c) Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật kết nối thuận lợi với khu vực ngoài thành phố;

d) Cấm mọi hình thức chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang xây dựng đô thị trái quy hoạch và pháp luật;

e) Nghiêm cấm mọi hoạt động sản xuất, sinh hoạt gây ô nhiễm môi trường.

1.3. Đất dự trữ phát triển có thể trồng cây xanh, vườn ươm hoặc các công trình tạm ngắn hạn dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết.

1.4. Quy định cụ thể về sử dụng đất, quy hoạch không gian, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, cảnh quan: áp dụng theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

2. Khu vực quốc phòng an ninh

2.1. Khu vực quốc phòng an ninh: Xác định theo Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu được duyệt và theo quy định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

2.2. Quy định đối với các khu vực quốc phòng an ninh:

a) Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc áp dụng theo quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an;

b) Hành lang cách ly cho các công trình quốc phòng, an ninh phải tuân thủ theo quy định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

Điều 16. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

1. Quy định chung

a) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc thành phố Lai Châu và vùng phụ cận được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc

của địa phương gồm 04 dân tộc chính cư trú thành cộng đồng: Dân tộc Kinh, dân tộc Giáy, dân tộc Thái và dân tộc H'mông. Mỗi dân tộc có bản sắc văn hóa truyền thống riêng, được lưu truyền qua nhiều thế hệ, thể hiện qua kiến trúc nhà ở, phong tục tập quán, trang phục, tiếng nói, chữ viết, nghi thức lễ hội, cách ứng xử trong gia đình, cộng đồng, làng bản, tri thức dân gian, các loại hình nghệ thuật, dân ca, dân vũ, kỹ thuật chế tác và sử dụng nhạc cụ, nghề thủ công truyền thống...

- b) Đảm bảo duy trì và phục dựng không gian kiến trúc nhằm bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc đã được xác định.
- c) Phát huy hiệu quả hoạt động của các thiết chế văn hóa cơ sở thông qua không gian kiến trúc, đảm bảo cho mọi người dân được hưởng thụ, tham gia đầy đủ các hoạt động văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho người dân và bước đầu hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du khách đến tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm.

2. Quy định cụ thể

- a) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc cải tạo sửa chữa
 - Cải tạo sửa chữa dựa trên cơ sở nguyên gốc nghệ thuật dân tộc đó, phục dựng các mô hình kiến trúc nhà ở tại các điểm du lịch cộng đồng tiêu biểu về hoạt động bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa dân tộc.
 - UBND thành phố tiếp tục duy trì và phát triển 04 không gian văn hóa (Dân tộc Kinh, Thái, H'mông, Giáy) tại trung tâm thành phố phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và quảng bá hình ảnh đất và người Thành phố tại Ngày hội Văn hóa, Thể thao các dân tộc.
 - Định hướng phát triển điểm du lịch có các sản phẩm đặc trưng về văn hoá dân tộc gắn với du lịch sinh thái hang động Gia Khâu, hang động Pu Sam Cáp; trải nghiệm đời sống sinh hoạt hàng ngày tại bản, Homestay theo văn hóa truyền thống dân tộc Thái, H'mông, Giáy.
 - Tiếp tục khai thác, đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng đã hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du khách đến tham quan, tìm hiểu và trải nghiệm, nổi bật như: đền thờ Lê Lợi, khu Quảng trường Nhân dân, khu tượng đài Bác Hồ và các dân tộc Lai Châu, hệ thống hang động Gia Khâu, hệ thống hang động Pu Sam Cáp... hình thành mối liên hệ giữa các điểm du lịch, tạo không gian kiến trúc, cảnh quan hấp dẫn.
- b) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới
 - Việc phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch xây dựng, hạn chế và tiến tới chấm dứt tình trạng xây dựng tự phát; bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đa dạng hóa sản phẩm, đặc biệt là nhà ở để phù hợp với nhu cầu của nhiều đối tượng, nhiều cộng đồng dân tộc khác nhau; kết hợp giữa xây dựng mới và cải tạo.
 - Thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp về quy hoạch, kiến trúc công trình

và chỉnh trang đô thị. Ngoài ra các giải pháp về cơ chế chính sách cũng phải được nghiên cứu, ban hành và vận dụng một cách có hiệu quả trong quản lý và phát triển công trình kiến trúc đô thị.

- Quy định về nhà ở:
- + Khi người dân xây dựng, khi thi công không được thay đổi hình thức bên ngoài cũng như diện tích xây dựng, chiều cao công trình đã phê duyệt, cho phép thay đổi không gian bên trong để phù hợp với nhu cầu mỗi hộ gia đình.
- + Khuyến khích chính quyền thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho đối tượng: nhà ở tại các làng bản truyền thống, khu đất dân dân. Chiều cao từ 2-3 tầng hoặc cao không quá 12m. Mái nhà nên là mái dốc lợp ngói, đổ mái dốc dán ngói hoặc lợp tôn màu, kết hợp với mái bằng làm sân phơi.
- + Hình thức vỏ công trình, màu sắc nên có sự tương đồng với quần thể kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và có đặc trưng kiến trúc mái của dân tộc chính tại khu vực.
- + Nhằm giải quyết vấn đề thông gió và chiếu sáng tự nhiên, giúp cho nhà ở thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng chúng ta nên quan tâm tổ chức lô gia, ban công, tổ chức sân trong, sân trước, sân sau và sân trời trên mái. Tăng cường trồng cây xanh trên các không gian trống dưới mặt đất và trên mái, nên chú ý dành quỹ đất làm vườn trồng cây.
- Quy định về công trình công cộng:
- + Kiến trúc các công trình công cộng xây dựng mới phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và tại Điều 18 Quy chế này.
- + Đối với các công trình nằm trong khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc được duyệt, ban hành phải tuân thủ quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế xây dựng công trình.
- + Công trình phải 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; bảo đảm hài hoà giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí.
- + Hình thức, thẩm mỹ công trình công cộng nên thể hiện được đặc trưng kiến trúc vùng miền, phản ánh được bản sắc văn hóa địa phương, thông qua màu sắc, chi tiết, tổ chức không gian...

Điều 17. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

1. Quy định đối với các công trình xây dựng tại khu vực đồi núi dốc

1.1. Quy định chung

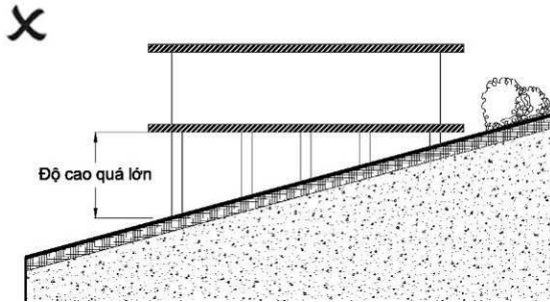
- 1.1.1. Khi lựa chọn đất phát triển khu dân cư hoặc xây dựng công trình cần tránh những khu vực đã có lịch sử trượt lở đất trước đây.

- 1.1.2. Hạn chế bố trí khu dân cư, công trình vào khu vực chưa ổn định về địa chất công trình, ví dụ như khu vực gần hồ, đập mới xây dựng, những khu vực mới cải tạo đào, đắp địa hình. Cần có sự theo dõi, tính toán đảm bảo sự ổn định của địa chất trước khi xây dựng công trình.
- 1.1.3. Những nơi trượt lớn, lũ quét thành dòng chảy bùn đá, hang cactơ phát triển mạnh, các đứt gãy đang hoạt động... không cho phép xây dựng công trình. Khi có nhu cầu đặc biệt bắt buộc phải sử dụng vùng đất này thì phải có biện pháp xử lý nền đủ tin cậy.
- 1.1.4. Quy hoạch tổng thể của công trình xây dựng ở vùng núi phải được bố trí hợp lý tùy theo yêu cầu sử dụng, điều kiện địa hình, địa chất. Các công trình chính (chủ thể) nên bố trí ở chỗ có nền đất tốt hơn, cố gắng sao cho có sự phù hợp giữa kết cấu bên trên với nền đất bên dưới móng.
- 1.1.5. Trong trường hợp phải xây dựng công trình ở gần bờ sông, suối thì phải kiểm tra ổn định do xói lở bờ của dòng chảy hoặc những tai biến do lũ quét.
- 1.1.6. Đối với những công trình xây dựng ở khu vực đồi núi dốc, khi cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng công trình cần lưu ý đến các vấn đề sau:
 - a) Đảm bảo công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch đô thị đã được xác định hạn chế hoặc cấm xây dựng. Hạn chế tối đa việc quy hoạch, xây dựng các công trình công cộng tại những khu vực có độ dốc cao.
 - b) Đối với những khu vực sườn dốc đã ổn định, hạn chế tác động thay đổi địa hình tự nhiên dẫn đến sạt lở đất.
 - c) Đối với những khu vực mới đào đắp, cần có những giải pháp gia cố, chắn đỡ chống trượt lở.
 - d) Đối với những công trình nằm dưới mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và đảm bảo khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc.
 - e) Cần quan tâm đến ổn định độ dốc khu vực xây dựng công trình và báo cáo khảo sát địa chất khi tính toán kết cấu công trình.
 - f) Cần xem xét đến khả năng thu gom và hệ thống thoát nước của dự án. Hệ thống thoát nước nên thiết kế hạng bậc thang để giảm tốc độ dòng chảy.
 - g) Đối với những công trình trên khu vực mái dốc cần hạn chế tối đa bề mặt dễ thấm thấu nước vào đất.
 - h) Hạn chế việc chặt bỏ các cây rễ sâu nằm trong khu vực dự án, khuyến khích trồng loài cây bản địa để kiểm soát tránh sự xói mòn và phá hoại dốc.
 - i) Trong quá trình xây dựng cần hạn chế tối đa việc đào đắp, gây chấn động mạnh ảnh hưởng đến an toàn của các công trình xung quanh.
 - j) Các cơ quan chức năng thường xuyên kiểm tra, rà soát và cảnh báo đến người dân về những khu vực có nguy cơ sạt lở. Xây dựng bản đồ phân vùng theo

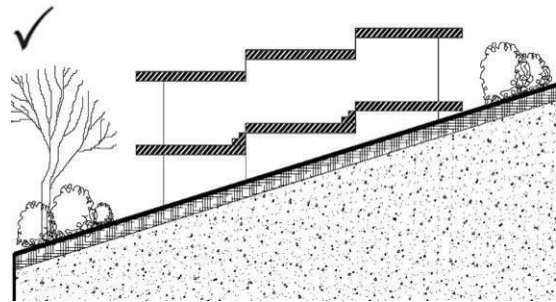
độ dốc địa hình để quản lý và có hướng dẫn xây dựng cụ thể.

1.2. Yêu cầu về bố trí không gian

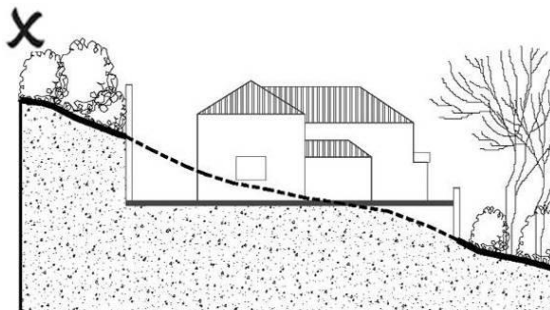
1.2.1. Khi thiết kế xây dựng công trình trên khu vực đồi núi dốc, để đảm bảo yêu cầu của công trình trước nguy cơ sạt lở cần lưu ý như sau:



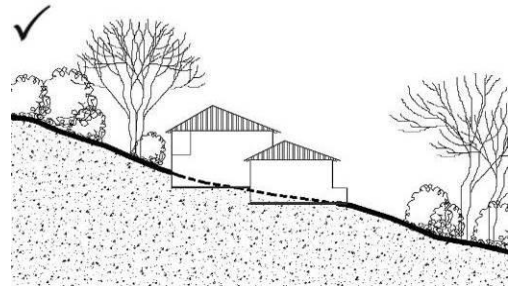
Không phù hợp: Bố trí công trình trên cùng một sàn ở khu vực độ dốc lớn



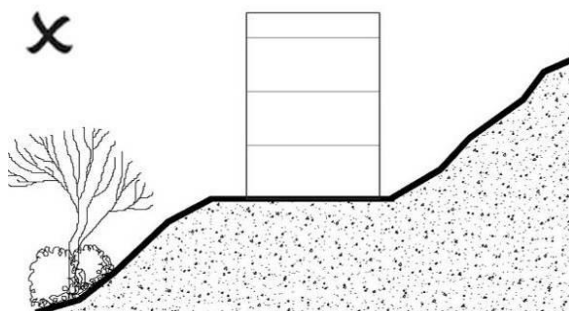
Phù hợp: Chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình



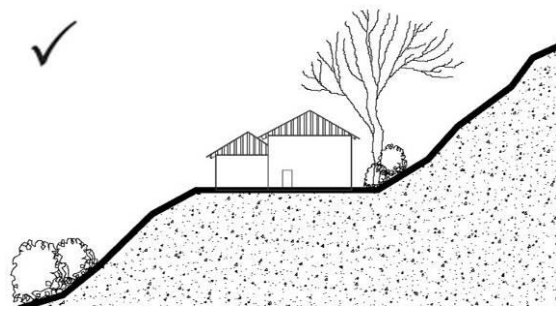
Không phù hợp: Xây dựng công trình đồ sộ trên một mặt phẳng đào, đắp địa hình (đặc biệt đối với những khu vực có độ dốc $>7\%$)



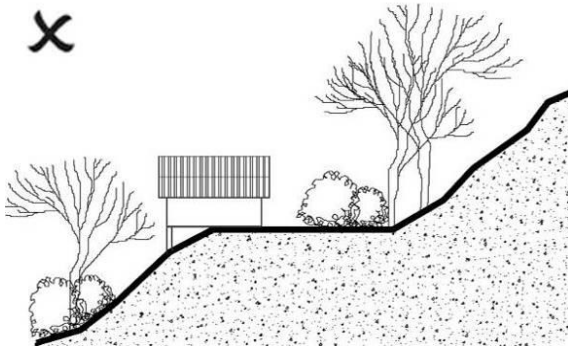
Phù hợp: Chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình, vừa đảm bảo kiến trúc cảnh quan và an toàn đối với công trình. Việc chia nhỏ công trình có thể làm giảm tải trọng lên khu đất, giảm nguy cơ sạt lở.



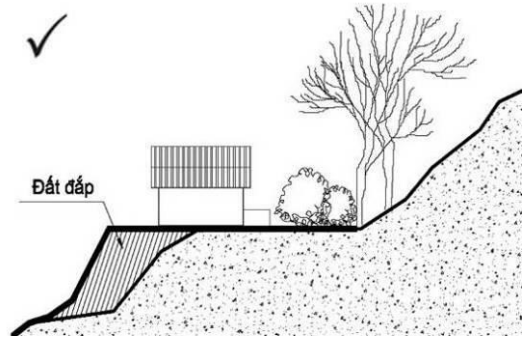
Không phù hợp: Bố trí công trình cao tầng khu vực đồi núi dốc



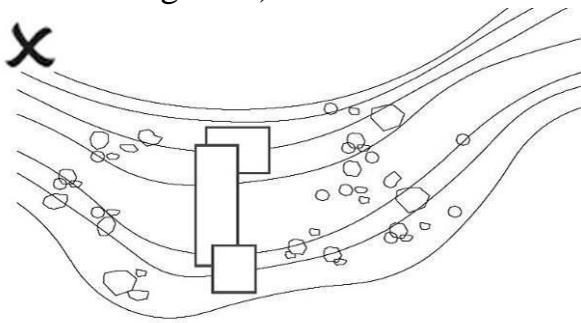
Phù hợp: Giảm thiểu độ cao công trình nằm trên khu vực đồi núi dốc



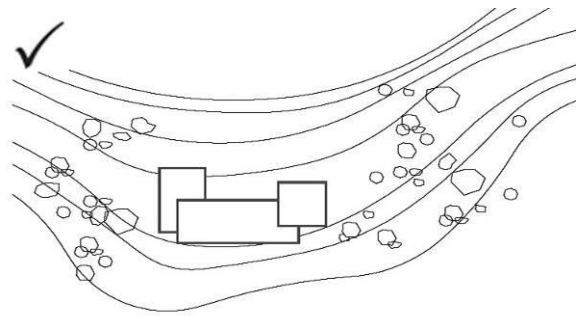
Không phù hợp: Bố trí công trình nhô ra khỏi khu vực mái dốc (trừ trường hợp có kiến trúc đặc thù cần tính toán kỹ lưỡng về an toàn công trình)



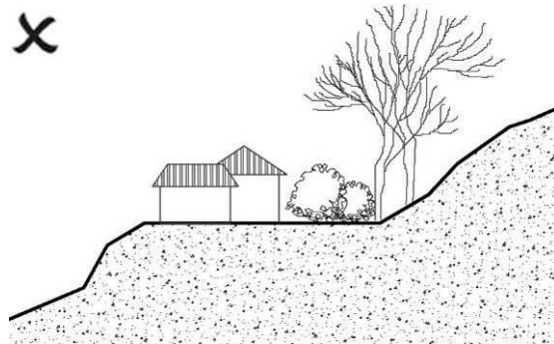
Phù hợp: Cải tạo, gia cố địa hình để bố trí công trình cho phù hợp



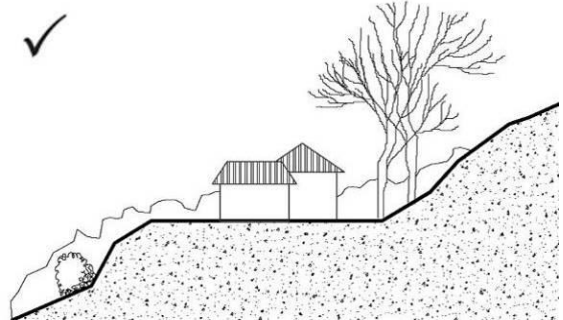
Không phù hợp: Bố trí công trình nằm dọc theo địa hình



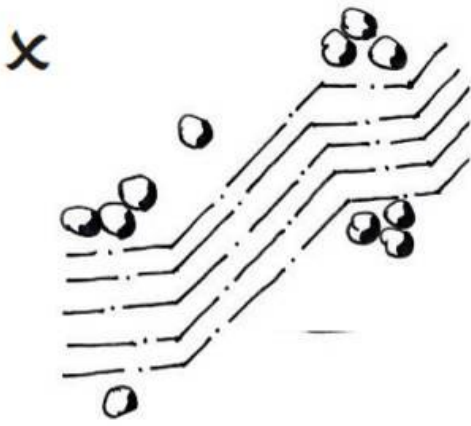
Phù hợp: Bố trí công trình nằm ngang theo địa hình



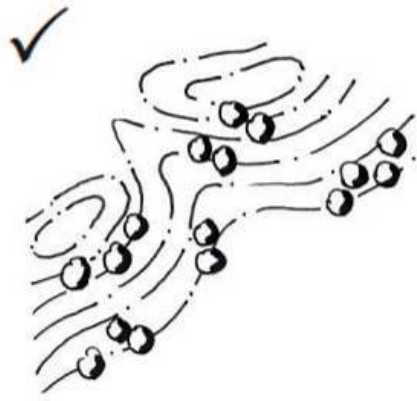
Không phù hợp: Bố trí công trình quá gần khu vực mái dốc, dễ có nguy cơ sạt lở



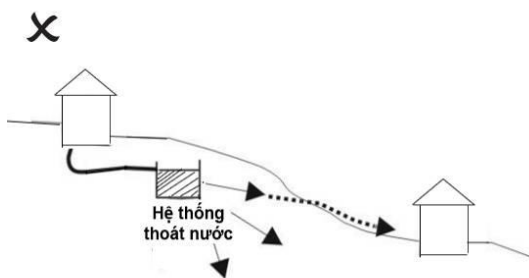
Phù hợp: Bố trí công trình lùi sâu vào trong mái dốc



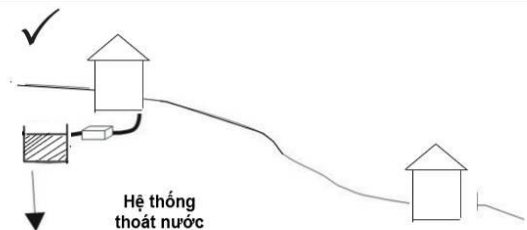
Không phù hợp: Cải tạo quá nhiều địa hình tự nhiên



Phù hợp: Hạn chế cải tạo địa hình tự nhiên



Không phù hợp: Nước không được thu gom và chảy vào các công trình lân cận phía dưới



Phù hợp: Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý, và chảy vào hệ thống thoát nước chung

1.2.2. Khi thiết kế công trình tại các khu vực đồi núi dốc cần lưu ý:

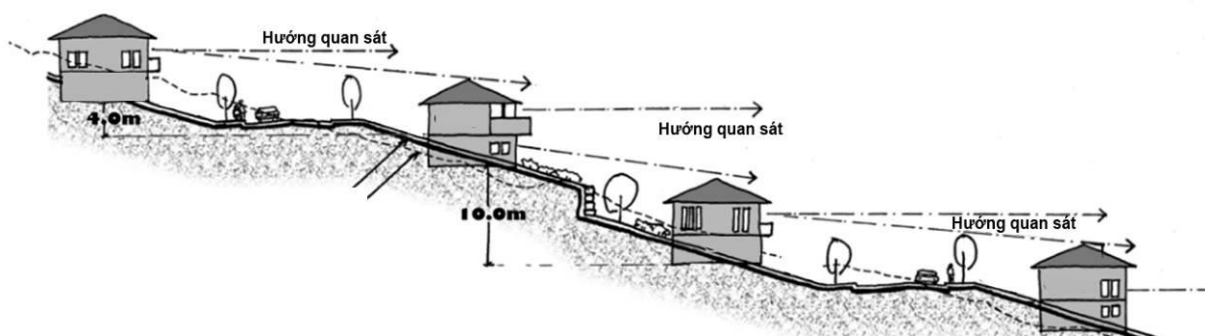
a) Bố trí các phòng chức năng thường xuyên tập trung đông người, phòng chứa đồ đạc có giá trị lùi sâu vào trong mái dốc, giảm nguy cơ sạt lở hoặc khi có sạt lở xảy ra ít bị thiệt hại hơn.

b) Hạn chế đưa các bộ phận công trình như ban công, logia về phía mái dốc.

c) Khi thiết kế các công trình khu vực đồi núi dốc cần tính toán đến giải pháp giảm tải trọng tĩnh và tải trọng động cho công trình bằng cách sử dụng các vật liệu nhẹ (như gỗ, kính, tấm thạch cao, nhựa tổng hợp,...); Giảm tầng cao của công trình; bố trí tấc, bể chứa nước ở vị trí phù hợp,...

d) Bố trí vị trí công trình phù hợp, giảm các rung chấn tác động lên công trình (ví dụ các rung chấn từ các phương tiện giao thông trọng tải lớn).

e) Bên cạnh việc nghiên cứu đảm bảo an toàn cho công trình, khi thiết kế công trình trên khu vực đồi núi dốc cần quan tâm đến kiến trúc cảnh quan của khu vực. Việc sắp xếp công trình cần lưu ý đến bảo vệ tầm nhìn của công trình theo cả hai hướng từ trên xuống và từ dưới lên.



Hình 6. Bố trí công trình trên khu vực sườn đồi cần tính toán bảo vệ hướng quan sát nhằm đảm bảo kiến trúc cảnh quan của từng khu vực

2. Quy định đối với khu vực cửa ngõ đô thị

- a) Khu vực cửa ngõ đô thị: xác định theo Khoản 1 Điều 4 Quy chế này.
- Khu vực cửa ngõ phía Tây: thuộc Phân khu 2 gắn với chức năng phát triển dịch vụ, thương mại, cơ sở đào tạo và là khu vực dự trữ phát triển cho thành phố trong tương lai.
 - Khu vực cửa ngõ phía Đông: thuộc Phân khu 5 gắn với chức năng phát triển du lịch nghỉ dưỡng kết hợp với văn hóa bản làng.
 - Khu vực cửa ngõ phía Nam: thuộc Phân khu 3 gắn với chức năng phát triển đô thị mới của thành phố Lai Châu; Trung tâm phát triển là tuyến đường Đặng Văn Ngữ mở rộng. Dự kiến phát triển Sân vận động và Nhà thi đấu đa năng làm động lực phát triển cho khu vực.

3. Quy định đối với các trục đường chính

- 3.1. Các trục đường, tuyến phố chính đô thị: xác định theo Khoản 1 Điều 4 Quy chế này.

Độc trục đường Võ Nguyên Giáp – Đường 19/8 - Điện Biên Phủ - Đường 30/4:

Là tuyến đường chính nối kết thành phố Lai Châu với các đô thị phía Nam. Đây là trục giao thông hiện hữu có quy mô mặt cắt lớn nhất, có tính kết nối xuyên suốt giữa các khu chức năng trong đô thị đồng thời góp phần tạo hình ảnh mới cho thành phố Lai Châu với đa dạng kiến trúc hiện đại, ấn tượng theo mô hình kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường.

Hình thành tuyến đường gom và dải cây xanh hai bên nhằm cách ly tiếng ồn, bụi và đảm bảo an toàn giao thông cho toàn tuyến.

Tại khu vực tuyến đường *Đường 30/4* giao QL 4D: Ưu tiên xây dựng các công trình có chức năng sử dụng tổng hợp (nhà ở kết hợp với công cộng). Ưu tiên phát triển công trình có hình thái kiến trúc sinh thái áp dụng các công nghệ xây dựng và vận hành thân thiện với môi trường tạo điểm nhấn đô thị, sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho toàn khu vực.

Các khu ở thấp tầng dọc hai bên tuyến được khuyến khích xây dựng với mật độ thấp và khoảng lùi lớn, tổ chức cây xanh vườn hoa kết hợp các loại cây ăn quả hai bên đường vừa tạo không gian cách ly vừa tạo hình ảnh một đô thị sinh

thái.

Đọc trục đường Nguyễn Lương Bằng 58m mới :

Là tuyến đường quy hoạch kết nối giữa trung tâm đô thị cũ với tuyến đường nối Lai Châu với đường cao tốc Hà Nội – Lào Cai, là tuyến đường mang tính chất tạo thị cho khu vực đô thị mới phía Đông Nam thành phố Lai Châu. Đây là một trong những tuyến đường của ngõ chính tiếp cận thành phố trong tương lai.

Tại khu vực tuyến đường Nguyễn Lương Bằng 58m mới: Ưu tiên xây dựng các công trình có chức năng sử dụng tổng hợp (nhà ở kết hợp với công cộng). Ưu tiên phát triển công trình có hình thái kiến trúc sinh thái áp dụng các công nghệ xây dựng và vận hành thân thiện với môi trường tạo điểm nhấn đô thị, sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho toàn khu vực.

Không phát triển khác khu nhà ở liền kề hai bên tuyến nhằm tạo hình ảnh một khu vực cửa ngõ hiện đại, khang trang.

3.2. Đối với cảnh quan kiến trúc trục đường, tuyến phố

a) Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

b) Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư;

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

d) Đối với công trình có tầng hầm thì phần nổi tầng hầm không cao quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu. Vị trí lối lên xuống (ram dốc) cách lộ giới tối thiểu 3m;

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

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

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

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

3.3. Quy định đối với công trình xây dựng trên trục đường, tuyến phố:

a) Công trình kiến trúc được phép xây dựng: Theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt;

b) Mật độ xây dựng công trình trong khuôn viên theo Đồ án quy hoạch được phê duyệt hoặc theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới:

Phải tuân thủ quy định tại Khoản 2.6.2, Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng và Điều 18 Quy chế này, cụ thể:

- 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 trong bảng sau đây:

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

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

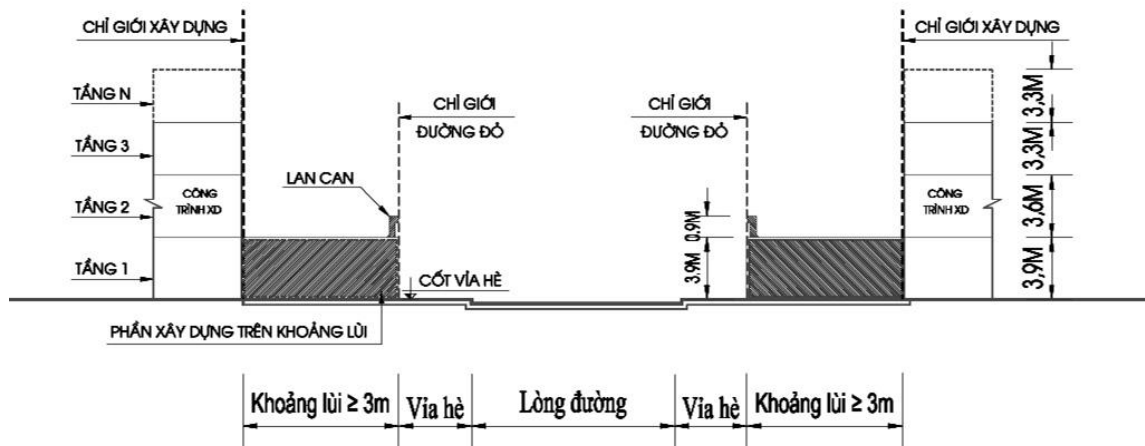
- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè).

- Các tuyến đường, phố đã có quy hoạch hoặc thiết kế đô thị được duyệt: Khoảng lùi tối thiểu 3m; phần khoảng lùi 3m, được phép đổ mái bằng tầng 1, kết cấu không gắn liền với công trình chính, mọi bộ phận của nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các trường hợp đã thực hiện xây dựng theo quy định trước đây nếu có nhu cầu cải tạo lại phần khoảng lùi 3m thì thực hiện theo quy định.

- Chiều cao tầng đối với các tuyến phố chưa có thiết kế đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải đảm bảo:

- + Chiều cao tầng 01 là 3,9m; Chiều cao từ tầng 02 là 3,6m; Chiều cao từ tầng 03 trở lên là 3,3m.
- + Riêng phần xây dựng trong khoảng lùi 3m, chiều cao 3,9m tính từ cốt vỉa hè, chiều cao lan can được phép xây cao 0,9m.



Hình 7. Sơ đồ điển hình quy định khoảng lùi công trình so với lộ giới

d) Tầng cao, chiều cao tầng nhà, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình:

- Phải tuân thủ quy định tại các Khoản 2.6.3, Khoản 2.6.4, Mục 2.6, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

- Quy định cho các trường hợp cụ thể theo Phụ lục 4 Quy chế này.

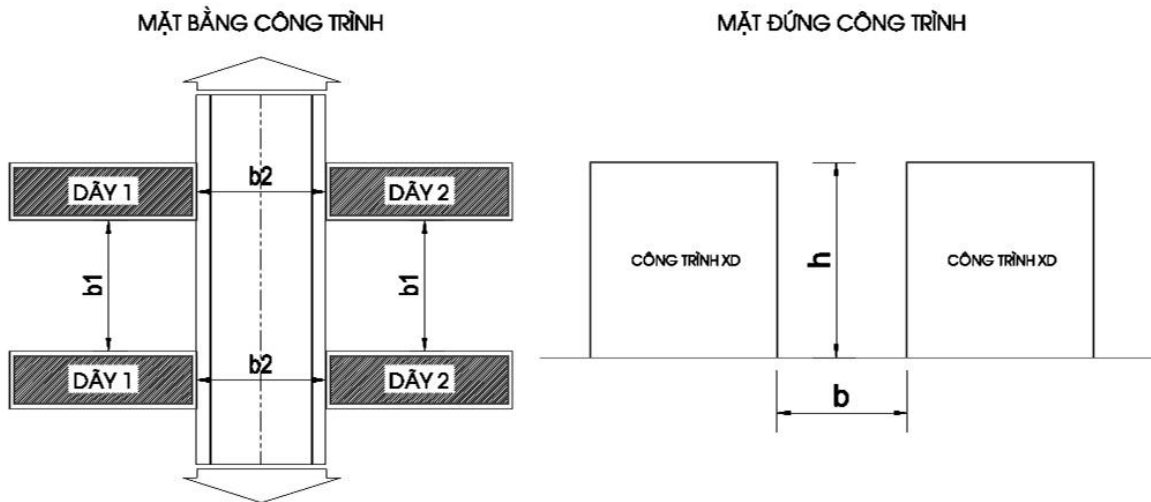
e) Khoảng cách tối thiểu giữa các dãy công trình phụ thuộc vào chiều cao, độ dài, vị trí công trình, quy mô cấu tạo kiến trúc công trình, yêu cầu tổ chức không gian tuyến phố, nhưng phải bảo đảm quy định sau:

- Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai dãy nhà có chiều cao nhỏ hơn 46m phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 7m.

- Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà có chiều cao nhỏ hơn 46m phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 4m.

- 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.



Trường hợp $16\text{m} \leq h < 46\text{m}$ thì $b_1 \geq \frac{1}{2}h$ và $b_1 \geq 7\text{m}$; $b_2 \geq \frac{1}{3}h$ và $b_2 \geq 4\text{m}$

Trường hợp $h < 16\text{m}$ thì $b_1 \geq 4\text{m}$ và $b_2 \geq 3\text{m}$

Hình 8. Sơ đồ điển hình quy định khoảng cách đối với các dãy nhà

Đối với các tuyến phố trong khu vực cải tạo, chỉnh trang, khoảng cách giữa các dãy nhà liền kề hoặc công trình riêng lẻ theo quy định sau:

- Đối với các dãy nhà cao từ 16m trở lên: Phải đảm bảo quy định về khoảng cách bằng 70% quy định về khoảng cách đối với các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch mới.

- Đối với các dãy nhà cao dưới 16m: Phải đảm bảo khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 dãy nhà tối thiểu là 4m và khoảng cách tối thiểu giữa hai đầu hồi của 2 dãy nhà có đường giao thông chung đi qua là 3m (khoảng cách từ ranh giới lô đất đến tim đường giao thông chung tối thiểu là 1,5m).

- Trong trường hợp hai dãy nhà có chiều cao khác nhau thuộc 2 lô đất liền kề của hai chủ sở hữu quyền sử dụng đất khác nhau, khoảng cách tối thiểu từ mỗi dãy nhà đó đến ranh giới giữa 2 lô đất phải đảm bảo tối thiểu bằng 50% khoảng cách tối thiểu giữa hai dãy nhà có chiều cao bằng chiều cao của dãy nhà đó.

f) Quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh:

- Công trình không được vi phạm ranh giới của các công trình bên cạnh.
- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt quá ranh giới của lô đất bên cạnh;
- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

g) Các công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố:

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

- Mái đón, mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, không vượt quá chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được duyệt, có độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và trên mái đón, mái hè phố không

được sử dụng vào các việc khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...).

- Các bộ phận đưa ra ngoài công trình: Móng nhà, bậc thềm, ô văng, sê nô, mái đón... phải tuân thủ các quy định tại Khoản 2.8.10, Mục 2.8, Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng.

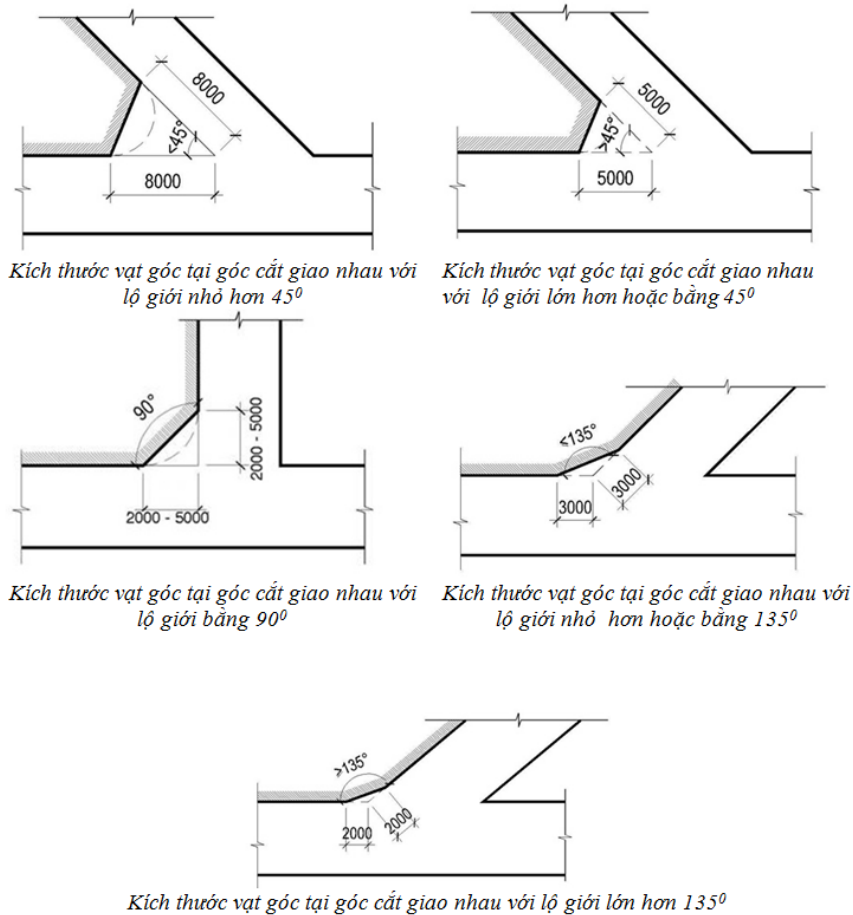
h) Các công trình tại góc phố giao nhau, vị trí điểm nhấn:

- Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2010/BXD.

- Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định tại Khoản 4.3.4, Mục 4.3, Chương IV Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng. Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới theo bảng sau:

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

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (mm)
Nhỏ hơn 45 ⁰	8000 x 8000
Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5000 x 5000
90 ⁰	(2000-5000) x (2000-5000)
Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3000 x 3000
Lớn hơn 135 ⁰	2000 x 2000



Hình 9. Hình minh họa kích thước vạt góc tại các điểm giao nhau

- i) Quy định đối với công trình ở vị trí điểm nhân: Như quy định tại các Điều 36 Quy chế này.
- j) Hàng rào, cổng ngõ, sân công trình:
- Cổng và hàng rào công trình phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.
 - Nhà công cộng, dịch vụ có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động...) phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: Có diện tích tập kết người và xe trước cổng.
 - Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn.
 - Hình thức cổng, hàng rào, vị trí, quy mô diện tích sân bãi: Theo quy định tại quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.
 - Không khuyến khích xây tường rào. Trường hợp tường rào do nhu cầu bảo vệ phải có hình thức đẹp, thoáng, chiều cao tường xây đặc không quá 0,8m, trừ trường hợp đặc biệt theo quyết định của cơ quan quản lý đô thị.
 - Trường hợp trực đường, tuyến phố chưa có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, áp dụng theo quy định tại tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng công trình.

3.5. Quy định đối với các công trình quảng cáo, biển báo, thông tin, tiện ích đô thị:

a) Các tiện ích đô thị như: Ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, các biển hiệu, biển chỉ dẫn, biển báo,... phải đảm bảo mỹ quan, hài hoà với công trình kiến trúc khu vực; bảo đảm thuận tiện cho người sử dụng, an toàn cho dân cư.

b) Biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin phải bảo đảm không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

3.6. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật trên trục đường, tuyến phố: Tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam QCVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng và quy định tại Điều 42 Quy chế này.

4. Quy định đối với khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (cấp tỉnh trở lên)

Bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh và làng nghề: Khu vực chùa Linh Ứng, hệ thống đền - chùa trong khu vực... Không chế khoảng xây dựng của khu vực ở mới cũng như khu vực làng xóm cũ không lấn chiếm vào ranh giới của khu vực bảo tồn.

5. Quy định đối với Quảng trường, công viên lớn

Các khu vực xây dựng trong thành phố Lai Châu sẽ được thiết kế tuân thủ nguyên tắc tạo nên các hướng mở tầm nhìn kết nối theo hướng trục chính của đô thị. Trên các hướng mở này sẽ hình thành các trục cảnh quan dành cho đi bộ và quảng trường, phục vụ cư dân đô thị.

Quản lý kiểm soát chặt chẽ không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh các quảng trường:

- Quảng trường khu vực trung tâm hành chính, chính trị
- Quảng trường tại các khu vực thương mại- dịch vụ
- Quảng trường tại các dải cây xanh
- Quảng trường sinh hoạt cộng đồng trong khu dân cư.

Tùy thuộc vào công năng quảng trường và các kiến trúc xung quanh để có giải pháp phù hợp. Thiết kế quảng trường phải đảm bảo quy mô hợp lý, không quá lớn làm mất đi không gian hội tụ cảnh quan, không quá nhỏ đủ để đảm bảo chức năng sử dụng.

MỤC 2: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÁC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH

Điều 18. Quy định đối với công trình công cộng

1. Các công trình công cộng

Các công trình công cộng được quy định tại Quy hoạch đô thị được duyệt gồm:

- a) Công trình hành chính, y tế, giáo dục
- b) Công trình khách sạn, thương mại dịch vụ
- c) Công trình văn hoá, thể dục thể thao

2. Quy định quản lý quy hoạch kiến trúc

2.1. Quy định chung

a) Kiến trúc các công trình công cộng xây dựng mới trong khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Các công trình công cộng đều phải có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn bảo đảm tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình phải đạt tối thiểu 30%.

c) Đối với các công trình nằm trong khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc được duyệt, ban hành phải tuân thủ quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế xây dựng công trình.

d) Các công trình kiến trúc có vị trí ảnh hưởng đến bộ mặt đô thị thì chủ đầu tư phải lấy ý kiến của cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc và của cộng đồng trước khi thực hiện đầu tư xây dựng.

e) 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.

f) Công trình phải 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; bảo đảm hài hoà giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí.

g) Về màu sắc, vật liệu công trình:

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

- Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu, vỏ bao che công trình theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2013 “Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả”.

h) Đối với các công trình hành chính, y tế, giáo dục:

- Vị trí công trình phải tuân thủ theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt; khoảng cách ly vệ sinh môi trường đối các công trình, các nguồn gây ô nhiễm khác theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Các khu cơ quan hành chính, y tế, giáo dục của đô thị phải có kiến trúc trang nghiêm, hài hoà với cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Cổng, hàng rào, nơi treo cờ Tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

- Đối với các công trình tập trung đông người (trường học, bệnh viện) trước lối vào công trình phải bố trí bãi đỗ xe theo quy định, tránh tình trạng dừng, đỗ xe lấn chiếm lòng lề đường.

i) Đối với các công trình khách sạn, thương mại dịch vụ:

- Kiến trúc phải phù hợp với công năng sử dụng công trình.

- Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, dân tộc, đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng, tạo cảnh quan môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp.

j) Đối với các công trình văn hoá, thể dục thể thao:

- Bảo đảm tính nghệ thuật, thẩm mỹ cao đối với không gian, kiến trúc của các công trình.

- Khuyến khích thiết kế các công trình kiến trúc kết hợp hài hòa không gian mặt nước, cây xanh, sân vườn xung quanh.

- Đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường theo quy định.

2.2. Quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng các công trình trong khuôn viên:

- Đối với các công trình tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt: Tuân thủ quy định về mật độ xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Đối với các công trình công cộng thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết:

+ Trường hợp xây dựng mới, theo quy định tại Điều 10 Quy chế này, nhưng phải tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

+ Trường hợp công trình cải tạo chỉnh trang: Cải tạo, chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng cho phép giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng; Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc tầng cao xây dựng hoặc phá đi xây lại, áp dụng các quy định tại Khoản 2.7.7 QCVN 01:2021.

b) Quy định về khoảng lùi công trình so với lộ giới, tầng cao, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình; khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình; quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh:

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

- Đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt: Tuân thủ các quy định tại Khoản 2.7.5; 2.7.6; Mục 2.7 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

- Đối với công trình công cộng trên các trục đường, tuyến phố chính: Áp dụng các quy định tại Điều 4 của Quy chế này.

c) Công trình tại vị trí góc phố:

- Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định tại Khoản 3 Điều 17 Quy chế này.

d) Bố trí các trang thiết bị kỹ thuật công trình:

- Bể chứa nước mái, bồn nước mái, thông gió, thiết bị điều hoà phải lắp đặt

hợp lý không để lộ trên mái công trình hoặc mặt tiền công trình.

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.
- Cục nóng điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

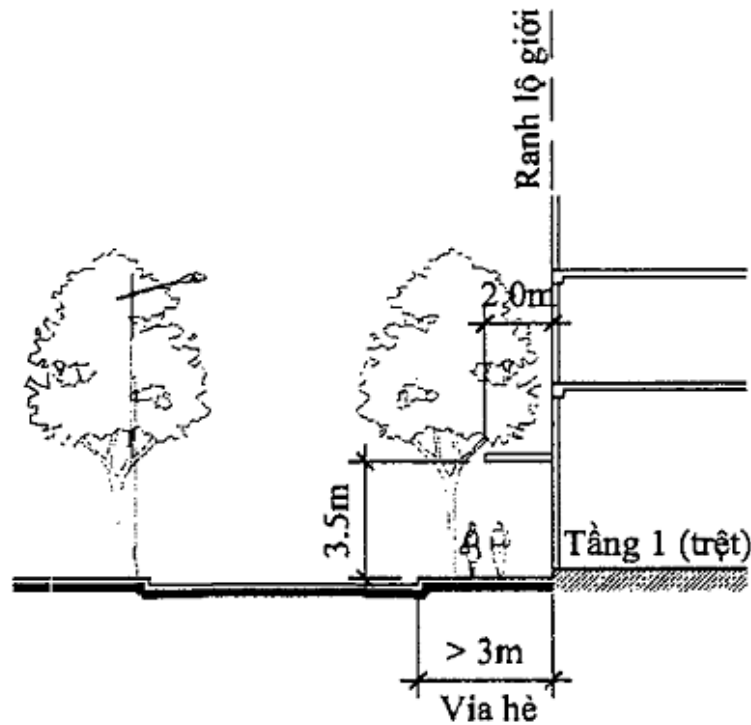
e) Đối với biển báo, biển quảng cáo trên công trình: Thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 34 Quy chế này.

f) Đối với công trình công cộng tại vị trí điểm nhấn theo quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy chế này.

Điều 19. Quy định đối với công trình nhà ở liên kết trong khu đô thị và dân cư hiện hữu

1. Quy định quản lý chung

- a) Quy định tại Quy chế này là một trong những căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang công trình nhà ở liên kết trong khu đô thị và dân cư hiện hữu; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.
- b) Các công trình nhà ở liên kết trong khu đô thị và dân cư hiện hữu phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.
- c) Các công trình xây khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua và phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- d) Các khu làng xóm hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.
- e) Khi cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu tại đô thị Lai Châu cần phải có đồ án chi tiết cho từng khu vực, đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch, phù hợp với chương trình phát triển đô thị Lai Châu và phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.



Hình 10. Ví dụ minh họa về quản lý kiến trúc bên ngoài nhà

2. Quy định chi tiết:

2.1. Quy định với Khu đô thị

- a) Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình phải được thực hiện đúng theo quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.
- b) Các công trình có chiều cao dưới 28m thì được phép xây dựng đến chỉ giới đường đỏ, các công trình từ 28m trở lên phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu là 6m.
- c) Các hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất có nhu cầu tách thửa thì diện tích tối thiểu sau khi tách được quy định như sau: Đối với khu vực hiện chưa có quy hoạch chi tiết thì diện tích đất sau khi tách thửa tối thiểu là 24m² trở lên và kích thước mặt tiền tối thiểu 3m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 5,5m trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5m. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành sau khi hợp thửa phải có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu, lối vào cho thửa đất phía sau bảo đảm theo quy định trên.
- d) Khi cải tạo chỉnh trang đô thị phải có đồ án thiết kế đô thị chi tiết cho từng khu, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch, phù hợp với điều kiện khí hậu và hình thức kiến trúc hiện có.

2.2. Quy định với Khu dân cư hiện hữu

- Vị trí

Tại các khu vực đất thuộc địa bàn thành phố (Chi tiết tại Phụ lục 2.1); xã Sùng Phài; xã Nùng Nàng và xã Bản Giang.

- Quy định quản lý
- Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình phải được thực hiện đúng theo quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.
- Các công trình có chiều cao dưới 28m thì được phép xây dựng đến chỉ giới đường đỏ, các công trình từ 28m trở lên phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu là 6m.
- Độ vươn ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng được xác định theo chiều rộng lộ giới áp dụng tại bảng sau:

Đơn vị: m

TT	Tuyến đường	Lộ giới	Độ vươn tối đa
1	Đường giao thông đối ngoại (mặt cắt 3-3)	40	1,4
2	Đường giao thông đối ngoại (mặt cắt 6-6)	20,5	1,4
3	Đường đô thị (mặt cắt 1-1; 2-2)	58÷60	1,4
4	Đường chính đô thị (mặt cắt 3-3;4-4)	32÷40	1,4
5	Đường liên khu vực (mặt cắt 5-5;6-6)	20,5÷22	1,2
6	Đường khu vực (mặt cắt 7-7;8-8)	16,5÷18,5	1,2
7	Các tuyến đường trục thôn, liên thôn, nội thôn, nội đồng	< 7	0
		7÷11,5	0

- Mật độ xây dựng, chiều cao công trình được quy định tại bảng sau:

TT	Tên khu đất	Mật độ xây dựng (%)	Chiều cao (m)				Tầng cao tối đa (tầng)
			Tầng 1	Tầng 2	Tầng khác	Tối đa (m)	
1	Khu vực dân cư dọc các tuyến đường, QL4D, DT128, Các tuyến Liên khu vực, trục chính đô thị, tuyến chính đô thị	40÷90	3,9÷4,2	3,6÷3,9	3,3÷3,6	26,1	7
2	Các khu dân cư khác	40÷80	3,9÷4,2	3,6÷3,9	3,3÷3,6	18,9	5

- Cốt nền công trình được xác định theo đồ án quy hoạch đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt; Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì cốt nền nhà được xác định nhằm thuận tiện cho sự liên hệ với hệ đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hệ đường.
- Các hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất có nhu cầu tách thửa thì diện tích tối thiểu sau khi tách được quy định như sau: Đối với khu vực hiện chưa có quy hoạch chi tiết thì diện tích đất sau khi tách thửa

tối thiểu là 24m² trở lên và kích thước mặt tiền tối thiểu 3m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 5,5m trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5m. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành sau khi hợp thửa phải có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu, lối vào cho thửa đất phía sau bảo đảm theo quy định trên.

- Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương.
- Các công trình kiến trúc xây mới, cải tạo, chỉnh trang trong khu vực cần đảm bảo không phá vỡ cảnh quan chung, hài hòa với các công trình hiện có.
- Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

Điều 20. Quy định đối với công trình nhà ở liên kết trong khu đô thị mới

Quy định quản lý đối với các khu đô thị mới tại đô thị Lai Châu phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Ngoài việc tuân thủ theo quy định trên thì việc quản lý đối với các khu đô thị mới tại đô thị Lai Châu cần tuân thủ các quy định sau:

- a) Các khu đô thị mới chưa có quy hoạch chi tiết việc xác định chỉ giới xây dựng áp dụng theo bảng sau:

Công trình	Khoảng lùi xây dựng (m)
Nhà chung cư cao tầng	6
Công trình có chiều cao >28m	6
Nhà ở biệt thự, nhà vườn	3
Nhà liên kết	0

- b) Các công trình xây khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua và phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- c) Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng một dãy nhà ở liên kết tiếp giáp với tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.
- d) Việc xác định chỉ giới xây dựng áp dụng theo bảng sau:

Đơn vị: m

TT	Tên đường	Lộ giới	Nhà chung cư cao tầng	Nhà ở riêng lẻ		Công trình công cộng
				Nhà ở biệt thự, nhà vườn	Nhà ở liên kết	

1	Đường giao thông đối ngoại (mặt cắt 3-3)	40	6	3	0	6
2	Đường giao thông đối ngoại (mặt cắt 6-6)	20,5	6	3	0	6
3	Đường đô thị (mặt cắt 1-1; 2-2)	58÷60	6	3	0	6
4	Đường chính đô thị (mặt cắt 3-3;4-4)	32÷40	6	3	0	6
5	Đường liên khu vực (mặt cắt 5-5;6-6)	20,5÷22	6	3	0	6
6	Đường khu vực (mặt cắt 7-7;8-8)	16,5÷18,5	6	3	0	6

e) Mật độ xây dựng, chiều cao công trình được quy định tại bảng sau:

TT	Chức năng lô đất	Mật độ xây dựng không chế (%)	Chiều cao (m)				Tầng cao không chế (Tầng)
			Tầng 1	Tầng 2	Tầng khác	Tối đa	
1	Khu vực nhà liên kế	40 ÷ 100	3,9 ÷ 4,2	3,9	3,3 ÷ 3,6	26,1	2 ÷ 7
2	Khu vực nhà biệt thự, nhà vườn	40 ÷ 90	3,9 ÷ 4,2	3,6	3,3 ÷ 3,6	18,3	2 ÷ 5
3	Khu vực chung cư	35 ÷ 75	4,5	4,5	3,0 ÷ 3,3		

- f) Cốt nền nhà được xác định nhằm thuận tiện cho sự liên hệ với hệ đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hè đường.
- g) Các công trình xây khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua và phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.
- h) Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng một dãy nhà ở liên kế tiếp giáp với tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.
- i) Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương;
- j) Đối với nhà ở lô phố (nhà ở liên kế): Đảm bảo thống nhất về chiều cao tầng 1, 2;
- k) Đối với nhà ở biệt thự, nhà chung cư: Thống nhất về hình thức kiến trúc trong từng khu;

- l) Khuyến khích thiết kế bảo đảm an toàn và mỹ quan khi lắp đặt các thiết bị như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời. Sân phơi quần áo nên được bố trí ra các mặt tiền công trình.
- m) Về các bộ phận vưon ra của công trình: Độ vưon ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng được xác định theo chiều rộng lộ giới. Đối với đường có lộ giới áp dụng như sau: Đường có lộ giới >15m độ vưon tối đa 1,4m; Đường có lộ giới từ 12÷15m độ vưon tối đa 1,2m; Đường có lộ giới 7÷12m độ vưon tối đa 0,9; Đường có lộ giới <7m độ vưon tối đa 0m.
- n) Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

Điều 21. Quy định đối với công trình nhà ở ven sông, suối

1. Nhà ở ven sông, suối thuộc đô thị Lai Châu ngoài tuân thủ theo các quy định tại Điều 19, Điều 20, Điều 22, Điều 23 Quy chế này còn phải tuân thủ theo Quy định Hành lang bảo vệ sông suối áp dụng các quy định về hành lang an toàn trên địa bàn do UBND tỉnh Lai Châu ban hành.

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

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

4. Độ vưon ra của ban công đối với hành lang bảo vệ sông, suối tối đa 0,9m.

Điều 22. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

1. Mật độ xây dựng, kích thước lô đất xây dựng nhà ở:

a) Mật độ xây dựng tối đa áp dụng cho các loại nhà ở theo diện tích lô đất xây dựng nhà ở theo quy định của đề án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

b) Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt thì áp dụng quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, riêng lẻ và nhóm nhà chung cư được quy định trong Bảng sau:

Bảng 3: Mật độ xây dựng thuần tối đa trong lô đất xây dựng công trình

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

c) Trường hợp thửa đất có diện tích nằm giữa các giá trị trong bảng trên thì mật độ xây dựng được tính 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: %.

- Gt: Diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính: m².
- Ga: Diện tích lô đất cần trên diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính: m².
- Gb: Diện tích lô đất cần dưới diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép. Đơn vị tính : m².
- Na: Mật độ xây dựng tương ứng với Ga. Đơn vị tính: %.
- Nb: Mật độ xây dựng tương ứng với Gb. Đơn vị tính: %.

2. Kích thước, diện tích lô đất xây dựng nhà ở:

- a) Diện tích lô đất theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt;
- b) Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt: Diện tích tối thiểu của lô đất áp dụng các quy định tại Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 05/11/2014 của UBND tỉnh Lai Châu về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở; kích thước, diện tích đất tối thiểu được tách thửa; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình:

- a) Trường hợp nhà ở thuộc khu vực có quy hoạch đô thị: Tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.
- b) Đối với nhà ở thuộc khu vực chưa có quy hoạch đô thị được duyệt: Áp dụng theo quy định tại các Khoản 2.7.5 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.
- c) Phần khoảng lùi cho phép đổ mái kiên cố (được liên kết cấu) nhưng đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.; cos chiều cao đối phần xây dựng khoảng lùi đảm bảo theo quy định phòng cháy chữa cháy theo QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.
- d) Đối với nhà ở thuộc khu vực hiện hữu có đường ngõ, hẻm đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, lô đất không đủ điều kiện để bố trí khoảng lùi theo quy định, chỉ giới xây dựng công trình được trùng với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định pháp luật hiện hành.
- e) Những trường hợp cụ thể do cơ quan quản lý quy hoạch thành phố Lai Châu xem xét, quyết định hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định.

4. Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới xây dựng:

- a) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Áp dụng quy định tại Bảng 2.7 Khoản 2.6.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

b) Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Áp dụng quy định tại Bảng 5, Bảng 6, đồng thời tuân thủ quy định tại Khoản 2.6.7 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

- Các bộ phận của công trình sau đây: Bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón được phép nhô ra theo bảng 5 nhưng không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Bảng 4: Các bộ phận nhà được phép nhô ra trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

TT	Bộ phận được nhô ra	Độ cao so với mặt hè (m)	Độ vươn tối đa (m)
1	Bậc thềm, vệt dất xe	0 -0,2	0,3
2	Ống đứng thoát nước mưa		0,2
3	Bậc cửa, gờ chỉ trang trí	> 1,0	0,2
4	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa	> 2,5	1,0

- Riêng ban công, ô văng được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng trong khoảng không từ độ cao 3,5m so với mặt vỉa hè trở lên theo dưới đây:

Bảng 5: Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng

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

- 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 sảnh 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 bày chậu cảnh...).

5. Cao độ nền tối đa công trình:

a) Tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

b) Đối với công trình thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt, áp dụng các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng công trình.

c) Cao độ nền xây dựng:

- Đối với dạng nhà liên kế: +0,2m so với mặt vỉa hè tại vị trí xây dựng;
- Đối với dạng nhà liên kế có sân vườn và chừa sân trước: Cao độ nền được phép từ +0,2m đến +0,45m so với cốt vỉa hè.
- Cách tính cốt nền công trình: Cốt nền tính từ vị trí giữa mặt trước công trình. Trong trường hợp lô đất có 2-3 mặt giáp đường: cách xác định cốt nền được tính theo đường có mặt cắt lớn hơn.

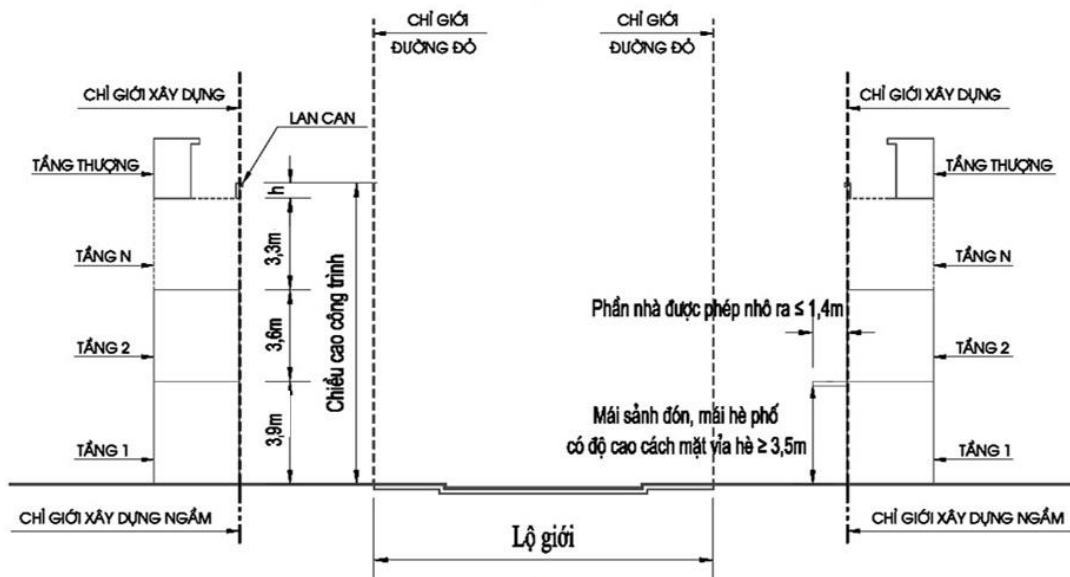
6. Tầng cao, chiều cao công trình:

a) Số tầng cao tối đa, tầng cao trung bình của từng khu đất xây dựng, chiều cao nhà thực hiện theo Quy hoạch được duyệt.

b) Chiều cao nhà được tính từ tầng 1 đến tầng trên cùng, sân thượng chỉ có mái che phần cầu thang không tính là 1 tầng và chiều cao nhà chỉ tính đến lan can sân thượng. Nhà liên kế, liên kế có sân vườn, biệt lập, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng.

c) Đối với các nhà ở thuộc cấu thành của dãy phố thì cao độ nền công trình so với cao độ hè phố theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

d) Chiều cao tầng 1 công trình là 3,9m, tầng thứ 2 là 3,6m; các tầng còn lại là 3,3m.



Hình 11. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

7. Hình thức kiến trúc công trình:

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

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

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

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

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

f) Đối với nhà ở riêng lẻ trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm, phải đảm bảo các quy định sau:

- Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.
- Ram dốc của lối vào tầng hầm (vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 2,5m để đảm bảo an toàn khi ra vào.
- Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ các tầng đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.
- Đối với nhà ở liền kề có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.
- Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.

8. Vật liệu xây dựng công trình:

a) Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng.

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

9. Công trình nhà ở tại góc giao lộ và tường rào công trình: Như quy định tại Khoản 2 Điều 14 Quy chế này.

10. Quy định đối với nhà biệt thự, nhà vườn:

a) Về mật độ xây dựng, kích thước diện tích lô đất, tầng cao, chiều cao xây dựng, hệ số sử dụng đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi: Áp dụng theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

b) Đối với nhà biệt thự, nhà ở cao tầng thuộc khu vực chưa có đồ án quy hoạch đô thị áp dụng theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4319: 2012 Nhà và công trình công cộng và quy định tại Quy chế này.

- Mật độ xây dựng từ 40%-90%
- Khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3m
- Chiều cao tối đa 18,3m
- 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 $\geq 15m$): 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 các khu đô thị chỉnh trang:
- + Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 15m trở lên: Áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2m; có thể cho phép ép qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3m
 - Đối với nhà ở biệt thự, trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm, tuân thủ theo quy định tại Điểm f, Khoản 7, Điều 22 Quy chế này

11. Quy định đối với nhà liên kế

- Mật độ xây dựng từ 40%-100%
- Khoảng lùi xây dựng: 0 m
- Chiều cao tối đa 26,1m
- Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng một dãy nhà ở liên kế tiếp giáp với 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 với bề rộng tối thiểu là 4m.

12. Quản lý xây dựng các công trình nhà ở cải tạo, xây tạm, bán kiên cố:

a) Đối với nhà ở cải tạo trong các khu dân cư hiện hữu: Thực hiện theo các quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt, quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

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

c) Đối với nhà trong khu đô thị mới đã có Quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Điều 23. Quy định đối với nhà ở chung cư; hỗn hợp nhà ở - dịch vụ, đa chức năng

1. Quy định đối với nhà ở chung cư

Các loại nhà ở chung cư:

- a) Nhà chung cư cao tầng
- b) Nhà chung cư hỗn hợp nhà ở - dịch vụ
- c) Nhà chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội

2. Quy định chung:

- a) Yêu cầu đối với khu nhà chung cư:

- Phù hợp với quy hoạch chung được duyệt;
 - Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng đồng bộ, đáp ứng yêu cầu hiện tại và phát triển trong tương lai theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng;
 - Đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, thuận tiện cho việc chữa cháy và đảm bảo vệ sinh môi trường;
 - Phải đảm bảo có đủ nguồn cung cấp dịch vụ hạ tầng cho công trình như điện, cấp thoát nước, giao thông và đảm bảo việc đấu nối với kết cấu hạ tầng của đô thị.
- b) Đối với công trình nhà chung cư:
- Phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, chiếu sáng, thông gió, chống ồn, khoảng cách ly vệ sinh;
 - Bảo đảm giải quyết tốt mối quan hệ giữa việc xây dựng hiện tại và dự kiến phát triển tương lai, giữa công trình xây dựng kiên cố với công trình xây dựng tạm thời;
 - Tận dụng thông gió tự nhiên mát về mùa hè, hạn chế gió lạnh về mùa đông; tránh tạo thành vùng áp lực gió;
 - Thuận tiện cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cung cấp điện, nước, thoát nước, trang thiết bị kỹ thuật, thông tin liên lạc, cấp ga, giao thông, sân vườn, cổng và tường rào;
 - Hệ thống thoát nước sinh hoạt và hệ thống thoát nước mưa phải được thiết kế tách riêng. Nếu hệ thống thoát nước đấu nối với hệ thống thoát nước chung của đô thị thì nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra khu vực thoát nước của đô thị;
 - Tuân thủ các quy định khác liên quan tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

c) Quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà chung cư: Theo quy định hiện hành về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và đầu tư xây dựng.

d) Việc quản lý sử dụng nhà chung cư thực hiện theo Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

3. Quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà chung cư tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao công trình, theo quy định tại bảng 2.12 khoản 2.7.7 Chương II Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

b) Khoảng lùi tối thiểu của nhà chung cư tùy thuộc vào vị trí công trình, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới nhưng phải thỏa mãn quy định trong khoản 2.7.5 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng, không được nhỏ hơn 6m đối với nhà chung cư có chiều cao trên 28m.

c) Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà chung cư độc lập theo quy định tại Khoản Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

d) QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng, đồng thời phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có cháy và không được nhỏ hơn 25m.

e) Đối với nhà chung cư trong khu vực đô thị hiện hữu, khoảng cách giữa các nhà theo quy định tại Khoản 2.7.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

f) Khoảng cách an toàn phòng chống cháy trong khu nhà chung cư, đường dành cho xe chữa cháy phải có chiều rộng thông thủy không nhỏ hơn 3,5m và chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 4,25m. Cuối đường cụt phải có khoảng trống để quay xe. Kích thước chỗ quay xe không nhỏ hơn 15m x 15m.

g) Việc bố trí sân, chỗ đỗ xe của nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Khoản 2.9.4 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

h) Đối với nhà chung cư thuộc dự án Nhà ở xã hội: Theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội..

4. Quy định đối với Nhà chung cư hỗn hợp nhà ở - dịch vụ

4.1. Mật độ xây dựng

a) Khu vực xây dựng mới các công trình thương mại, dịch vụ công cộng được quy định theo quy mô diện tích và chiều cao công trình.

Bảng 1. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại, dịch vụ công cộng

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
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

b) Đối với khu vực hiện hữu khi cải tạo, nâng cấp mật độ xây dựng không được vượt quá 80%.

4.2. Tầng cao

- a) Các công trình dịch vụ công cộng khi xây dựng mới khuyến khích xây dựng 3-5 tầng.
- b) Các công trình dịch vụ công cộng khi cải tạo, nâng cấp không được vượt quá 7 tầng.

4.3. Độ cao nền xây dựng

Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình thương mại, dịch vụ công cộng cho phép chênh cao 0,2m đến 0,5m 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 $\leq 0,2\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (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 0,5m (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2\text{m}$ (nếu có tầng hầm).

4.4. Khoảng lùi biên

a) Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch xây dựng mới được quy định như sau:

+ Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai công trình có chiều cao $< 46\text{m}$ phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình ($\geq 1/2h$) và không được $< 7\text{m}$. Đối với các công trình có chiều cao $\geq 46\text{m}$, khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 công trình phải đảm bảo $\geq 25\text{m}$.

+ Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai công trình có chiều cao $< 46\text{m}$ phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình ($\geq 1/3h$). Đối với các công trình có chiều cao $\geq 46\text{m}$, khoảng cách giữa hai đầu hồi của 2 công trình phải đảm bảo $\geq 15\text{m}$.

+ Trong mọi trường hợp khoảng cách giữa các công trình hành chính không được nhỏ hơn 6m (khoảng cách an toàn phòng chống cháy).

+ Đối với công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến công trình 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 (cột vỉa hè).

+ Nếu công trình 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 công trình.

b) Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: Được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

4.5. Cây xanh khuôn viên xây dựng

a) Khuyến khích trồng các loại cây xanh cắt xén, hoa, cỏ để tạo cảnh quan cho khu vực và để tăng diện tích đất cây xanh.

b) Hạn chế trồng các loại cây ăn quả, các cây thu hút côn trùng

5. Quy định đối với công trình nhà ở chung cư cao tầng

5.1. Quy định chung

a) Nhà ở cao tầng phải đảm bảo an toàn, bền vững, thích dụng, mỹ quan, phù hợp với điều kiện khí hậu, tự nhiên và nhu cầu sử dụng của người dân trong đô thị. Thiết kế nhà chung cư, công trình đa năng cần đa dạng về quy mô phòng để đáp ứng nhu cầu ở và phù hợp với xu thế phát triển của xã hội, thuận tiện cho việc sử dụng và quản lý công trình.

b) Bố cục công trình phải đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, chiếu sáng, thông gió, chống ồn, khoảng cách ly vệ sinh, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của 2 nhà cao tầng độc lập không nhỏ hơn 25m.

c) Trong khu vực nhà cao tầng phải có đường dành cho xe chữa cháy chiều rộng >3,5m và chiều cao >4,25m, phải bố trí chỗ quay xe không nhỏ hơn 15x15m.

d) Thiết kế phòng, căn hộ phải đảm bảo an ninh, chống ồn, tầm nhìn cảnh quan và vệ sinh môi trường đồng thời phải đảm bảo tính độc lập, khép kín, tiện nghi và an toàn sử dụng.

e) Lựa chọn giải pháp mặt đứng đơn giản, màu sắc hài hòa với quy hoạch tổng thể, tránh sử dụng chi tiết trang trí rườm rà.

f) Các chi tiết mặt đứng trên nhà cao tầng phải làm bằng vật liệu có độ bền cao, tránh rêu mốc và phải đảm bảo chức năng bao che, thông gió, chiếu sáng tự nhiên, che nắng và chống mưa hắt.

g) Đối với nhà chung cư thì diện tích một căn hộ không nhỏ hơn 50m², trong một căn hộ số phòng không được nhỏ hơn 2 phòng. Chiều cao thông thủy của một tầng là 3,6m.

h) Cấm coi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức.

i) Cấm đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của nhà chung cư.

j) Cấm quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép;

k) Từ tầng 6 trở lên không được thiết kế ban công, chỉ được thiết kế logia, lan can lô gia không được hở chân và có chiều cao không nhỏ hơn 1,4m, độ rộng tối đa 30%, không có lỗ hổng dứt lọt được quả cầu có đường kính 100mm và không có thanh ngang ở thấp để tránh trẻ em leo trèo qua ban công.

l) Được phép lắp đặt bố trí ăng-ten thu sóng phát thanh, truyền hình trên mái nhà. Trường hợp cần thiết, cho phép bố trí ở tầng giáp mái các thiết bị thu sóng truyền hình. Hệ thống mạng lưới truyền hình từ tủ phân phối đến các căn hộ phải kín, đồng thời phải có giải pháp chống sét cho các cột thu sóng truyền hình.

5.2. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng chung cư được quy định theo diện tích lô đất và chiều cao công trình:

	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
--	---

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất m	$\leq 3.000\text{m}^2$	10.000m^2	18.000m^2	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

5.3. Tầng cao

- a) Tầng cao tối đa phải tuân theo quy hoạch đã được phê duyệt
- b) Tầng cao chung cư ở khu vực di tích lịch sử không được vượt quá 5 tầng
- c) Các công trình chung cư ở khu vực dân cư hiện hữu cần giữ nguyên tầng cao hiện tại.

5.4. Độ cao nền xây dựng

- a) Cao độ hoàn thiện nền khối đế của công trình chung cư cho phép chênh cao 0,2m đến 0,5m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể:

b) 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 $\leq 0,2\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm).

c) 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 0,5m (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2\text{m}$ (nếu có tầng hầm).

5.5. Bãi đỗ xe

- Khu vực đỗ xe bố trí trong khuôn viên khu đất của dự án, phải được tính toán và cung cấp đầy đủ tại chỗ hoặc tại các vị trí cho phép đỗ xe và phải được giải trình, cam đoan trong hồ sơ xin phép xây dựng. Đối với nhà chung cư, chỗ để xe có thể đặt trong hoặc ngoài công trình, tối thiểu phải bảo đảm theo tiêu chuẩn.

- Bố trí chỗ đỗ xe cho người khuyết tật. Căn cứ vào tổng số chỗ để xe từ 5-50 xe thì phải có tối thiểu 01 điểm đỗ dành cho người khuyết tật; trên 300 chỗ để xe thì tối thiểu phải có 04 điểm đỗ. Chỗ đỗ xe của người khuyết tật bao gồm chỗ đỗ xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe lăn. Đối với nhà chung cư cần dành ít nhất 2% chỗ để xe cho người khuyết tật.

- Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm để tăng không gian phía trên của công trình.

5.6. Cây xanh khuôn viên xây dựng: Đảm bảo mật độ theo quy định và phải đảm bảo diện tích trên 20 %.

Điều 24. Quy định đối với công trình công nghiệp

1. Mật độ xây dựng

a) Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

2. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

a) Phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết khu, cụm công nghiệp được duyệt.

3. Hình thức kiến trúc

a) Khuyến khích thiết kế khu công nghiệp hiện đại, hình khối đơn giản, xây dựng bền vững, không sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà.

b) Hạn chế các khối tường đặc hoặc mảng kính lớn để tạo sự thông thoáng, thân thiện với môi trường.

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

4. Yêu cầu về tổ chức cây xanh

a) Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây xanh, có thể là cây xanh bóng mát, cây xanh có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn.

b) Phải đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu là 10%.

5. Bãi đỗ xe

a) Trong khu công nghiệp phải quy định bãi đỗ xe công cộng theo tiêu chuẩn quy phạm, quy mô các xí nghiệp.

b) Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe tại khu vực cây xanh nhưng không vượt quá 5% diện tích đất cây xanh trong khu, cụm công nghiệp.

6. Cốt cao độ nền

Cốt nền không chế được quy định khi triển khai dự án.

7. Các quy định về vệ sinh môi trường

a) Khu công nghiệp phải có dải cách ly đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam. Trong dải cách ly yêu cầu phải có tối thiểu 60% diện tích được phủ xanh.

b) Nước thải sản xuất yêu cầu xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi thải ra môi trường.

c) Phải có các phương án phòng cháy chữa cháy được duyệt theo quy định.

Điều 25. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

1. Các di tích văn hóa lịch sử, công trình tôn giáo tín ngưỡng trên địa bàn thành phố Lai Châu gồm:

- Đền thờ Lê Lợi
- Khu....

2. Quy định chung:

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

- Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

- Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích.

- Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản Văn hóa và Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Không gian khu vực di tích văn hóa lịch sử phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

b) Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình tôn giáo tín ngưỡng.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi:

- Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, quy hoạch, dự án bảo tồn, tôn tạo di tích văn hóa lịch sử; dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

- Đối với di tích văn hóa lịch sử, công trình tôn giáo tín ngưỡng thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt: Áp dụng các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

Điều 26. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị...

1. Các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm trên địa bàn đô thị Lai Châu gồm:

a) Khu Tượng đài Bác Hồ và các dân tộc Lai Châu;

b) Các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm: Theo quy hoạch đô thị và quy hoạch tượng đài được duyệt.

2. Quy định chung:

a) Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng

đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

b) Bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị.

c) Việc đầu tư xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm thực hiện theo quy định pháp luật về xây dựng.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Không gian công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

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

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi:

- Tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, quy hoạch dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.
- Đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt: Áp dụng các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan.

4. Công trình quảng cáo

a) Công trình quảng cáo gồm các vật thể, phương tiện thực hiện nội dung hoạt động quảng cáo trên địa bàn đô thị.

b) Quy định chung:

- Công trình quảng cáo phải tuân thủ quy định của quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về kiến trúc, xây dựng, văn hóa thông tin và quy định của pháp luật hiện hành đối với lĩnh vực quảng cáo, thông tin.

- Đối với 1 công trình không được lắp đặt quá 02 biển quảng cáo. Khuyến khích dùng biển quảng cáo bằng chữ, hình biểu tượng rõng, trang trí đèn led, gắn trực tiếp lên thân hoặc nóc công trình. Không sử dụng biển quảng cáo đặc trên mái công trình.

- Phải tuân thủ các quy định về mỹ quan đô thị, bảo đảm làm gia tăng giá trị văn hóa, nghệ thuật cho cảnh quan kiến trúc đô thị.

- Bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường và an toàn giao thông đô thị. Về màu sắc và kích thước phải có sự hài hòa trong cả khu phố. Cấm sử dụng các loại chất liệu hoặc sơn màu phản quang trên biển quảng cáo. Không sử dụng biển quảng cáo có độ phản quang lớn hơn 70%.

- Kích thước bảng quảng cáo bảo đảm quy định, đồng bộ, mỹ quan.

- Lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu phải áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc chiếm dụng không gian vỉa hè; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi;

- Nghiêm cấm các hình thức quảng cáo di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc bằng âm thanh trái phép.

c) Quy định cụ thể đối với loại hình quảng cáo, địa điểm, khu vực, tuyến đường được bố trí công trình quảng cáo; hình thức, quy mô, nội dung quảng cáo theo các quy định tại Quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 29/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu phê duyệt Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030.

MỤC 3: QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 27. Quy định đối với vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)

1. Vỉa hè (hè phố)

a) Nguyên tắc chung:

- Đường đô thị là bộ phận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị do Nhà nước thống nhất quản lý và có phân cấp quản lý.

- Bảo đảm hè dành cho người đi bộ, lòng đường thông suốt cho các loại phương tiện giao thông cơ giới và thô sơ.

- Khi sử dụng hoặc tạm thời sử dụng một phần đường đô thị vào mục đích khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời có giải pháp để bảo đảm không ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

- Tuân thủ các quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 của UBND tỉnh Lai Châu; Nghị định số 117/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; và các quy định hiện hành có liên quan.

b) Các hành vi bị cấm đối với hoạt động xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng đường đô thị:

- Thiết kế, xây dựng đường đô thị không tuân thủ quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tự ý xây dựng, đào bới đường đô thị.

- Tự ý mở đường nhánh hoặc đầu nối trái phép vào đường chính.

- Sử dụng đường đô thị để họp chợ, kinh doanh dịch vụ ăn uống, bày hàng hoá, vật liệu.

- Đổ rác, phế thải và các hành vi gây mất vệ sinh môi trường đường đô thị.

- Lắp đặt, xây dựng bụi, bệ dặt xe, bậc tam cấp vào nhà và công trình bên đường gây ảnh hưởng đến hoạt động của phương tiện giao thông và người đi bộ; gây mất mỹ quan đô thị.

- Lắp đặt, xây dựng các công trình, biển quảng cáo, trang trí, đường dây trái phép, ảnh hưởng đến kết cấu đường đô thị, ảnh hưởng đến an toàn giao thông đô thị và gây mất mỹ quan đô thị.

- Xây dựng các công trình trái phép vi phạm chỉ giới đường đỏ, hành lang an toàn của đường đô thị.

- Trông, giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các phương tiện cơ giới khác trên hè phố, lòng đường không có giấy phép; để xe đạp, xe máy, đỗ ô tô không đúng nơi quy định; đỗ ô tô trên hè phố; đỗ xe đạp, xe máy và các loại xe cơ giới, phương tiện khác chiếm hết chỗ vỉa hè dành cho người đi bộ.

- Di chuyển các phương tiện máy lu; Các loại máy bánh xích như: máy xúc, máy ủi, máy cày... không kê lót làm hỏng mặt đường phố, hỏng các son gờ giảm tốc.

c) Công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng hệ thống đường đô thị phải tuân thủ các yêu cầu sau:

- Phải tuân thủ đầy đủ các quy định về quỹ đất dành cho giao thông đô thị theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Phải phối hợp với quy hoạch chuyên ngành giao thông vận tải để bảo đảm quy hoạch hệ thống đường đô thị theo đúng chức năng hoặc yêu cầu đặc thù; bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình ngầm và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Phải bảo đảm hệ thống bến bãi đỗ xe bảo đảm phục vụ nhu cầu đỗ xe cho dân cư đô thị.

- Mạng lưới đường đô thị phải bảo đảm tính hệ thống, đồng bộ, liên hoàn và bền vững; phải có giải pháp bảo đảm khớp nối với các công trình hai bên đường đô thị.

- Phải bố trí đồng bộ các bộ phận của đường đô thị và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường. Hè phải bảo đảm đủ rộng để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến. Hạn chế bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến trong phần xe chạy. Ưu tiên bố trí hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến trong các tuy - nen, hào kỹ thuật trong đồ án quy hoạch cải tạo đô thị. Đối với các đường phố mới và đường phố trong khu đô thị mới phải thiết kế hạ ngầm đường dây, đường ống.

- Thiết kế, xây dựng đường đô thị phải tuân thủ quy định trong các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; tuân thủ chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm cao độ theo quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến hoạt động của hệ thống thoát nước, của dân cư và các công trình xây dựng hai bên đường đô thị; phải thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng.

- Phải thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước đồng thời trên tất cả các tuyến đường đô thị theo quy hoạch đô thị, quy hoạch chuyên ngành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đồng bộ trong sử dụng vật liệu, hình dạng, kích thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát hè trên một tuyến phố hoặc một đoạn tuyến phố.

- Các công trình sử dụng phần nổi trên hè không cản trở người đi bộ và bảo đảm mỹ quan đô thị.

- Phải bố trí các vị trí cho người đi bộ sang đường an toàn và thuận tiện.

- Việc sử dụng loại bó vỉa hè (loại vuông góc, loại vát góc) phải linh hoạt để

đáp ứng nhu cầu của các phương tiện giao thông có thể lên xuống hệ được thuận tiện, tránh hiện tượng làm mất mỹ quan và ảnh hưởng đến giao thông.

- Hạn chế bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến vào phần xe chạy. Đối với các đường phố mới và các đường phố trong khu dân cư mới thì phải bố trí hạ ngầm đường dây, đường ống.

- Trước khi tiến hành xây dựng phải có giấy phép xây dựng theo quy định.

- Hệ thống cây xanh, điện chiếu sáng, thoát nước (đã xác định trong quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt) phải được xây dựng cùng với đường đô thị.

- Quá trình thi công phải có biện pháp bảo đảm an toàn giao thông, bảo đảm sự hoạt động bình thường của người đi bộ và phương tiện giao thông; bảo đảm các yêu cầu về vệ sinh môi trường trong khu vực.

d) Yêu cầu đối với hè phố, đường đi bộ, quảng trường:

- Hè đường là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ. Hè đường có thể có nhiều chức năng như: Bố trí đường đi bộ, bố trí cây xanh, cột điện, biển báo...

- Bề rộng hè đường:

+ Bề rộng hè đường theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

+ Đối với các đoạn hè đường bị xén để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt...), bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m, và phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

- Hè đi bộ - đường đi bộ - Quảng trường:

+ Hè đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi thi công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt.

+ Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ phải tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.

+ Khoảng cách giữa 2 đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng độ cao phải lớn hơn 300m đối với đường chính và lớn hơn 200m đối với đường khu vực.

+ Cầu vượt, hầm chui cho người đi bộ phải được bố trí tại các nút giao thông, điểm tập trung người có lưu lượng xe và người đi bộ lớn; nút giao thông khác độ cao; nút giao nhau giữa đường đô thị với đường đối ngoại.

+ Khoảng cách giữa các hầm và cầu đi bộ $\geq 500m$.

+ Bề rộng của hầm và cầu đi bộ qua đường phải được thiết kế theo lưu lượng người đi bộ giờ cao điểm, nhưng phải rộng hơn 3m.

+ Trên quảng trường trước các công trình công cộng có nhiều người qua lại, phải tách đường đi bộ và đường giao thông nội bộ ra khỏi đường giao thông chạy thông qua. Phần dành cho giao thông nội bộ phải bố trí bãi đỗ xe và bến xe công cộng.

e) Đối với lề đường, giải phân cách, bó vỉa:

- Bảo đảm thuận tiện, an toàn cho người và phương tiện giao thông.

- Hình thức, cấu tạo, kết cấu, vật liệu, màu sắc,... phải tuân thủ Tiêu chuẩn

xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007 và phù hợp với đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

f) Công tác bảo trì đường đô thị:

- Đường đô thị sau khi được nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được bảo trì để khai thác lâu dài. Thời hạn bảo trì công trình được tính từ ngày nghiệm thu công trình đường đưa vào sử dụng đến khi hết thời hạn sử dụng.

- Nội dung bảo trì đường đô thị được thực hiện theo quy trình bảo trì.

- Đối với công trình đang khai thác, sử dụng, tùy theo quy mô, đặc điểm của công trình đường đô thị, cơ quan quản lý tự tiến hành hoặc thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực lập quy trình bảo trì. Đối với công trình đường đô thị thiết kế mới, nhà thầu thiết kế tiến hành lập quy trình bảo trì trên cơ sở các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành có liên quan.

- Công tác bảo trì đường đô thị phải bảo đảm cao độ theo quy hoạch, cao độ hiện trạng, tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của hệ thống thoát nước, của dân cư và các công trình xây dựng hai bên đường đô thị.

- Chủ sở hữu, người được giao quản lý hệ đường đô thị có trách nhiệm đối với công tác bảo trì như sau:

+ Tổ chức thực hiện bảo trì công trình đường đô thị theo quy trình bảo trì.

+ Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công trình đường đô thị bị xuống cấp do không thực hiện quy trình bảo trì theo quy định.

g) Quản lý và khai thác sử dụng đường đô thị:

- Đường đô thị phải được quản lý chặt chẽ trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ nền theo quy hoạch được duyệt.

- Công tác phân luồng, kẻ vạch sơn, lắp đặt hệ thống biển báo, đèn tín hiệu giao thông phải tuân thủ theo quy định của Luật Giao thông đường bộ.

- Việc đào đường đô thị phục vụ xây dựng, lắp đặt các công trình ngầm phải tuân thủ các quy định sau:

+ Tổ chức, cá nhân có nhu cầu đào đường đô thị phải xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

+ Việc xây dựng các công trình ngầm dưới đường đô thị phải tuân thủ đúng quy hoạch, dự án thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và giấy phép của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Khi xây dựng đường đô thị, phải xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, cấp điện ... theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành (nếu có) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để tránh đào lên, lấp xuống nhiều lần.

- Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ, cấp giấy phép đào đường đô thị cho tổ chức, cá nhân có hồ sơ hợp lệ. Nếu từ chối cấp giấy phép, cơ quan này sau 7 ngày làm việc phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

- Khi cấp phép đào đường đô thị, cơ quan cấp phép phải thông báo cho chính quyền địa phương nơi sẽ xây dựng để giám sát thực hiện.

- Công tác xây dựng các công trình ngầm dưới đường đô thị phải bảo đảm an toàn cho công trình, cho công trình liền kề, bảo đảm an toàn và sự hoạt động bình thường của giao thông đô thị; bảo đảm vệ sinh, môi trường đô thị.

- Chủ đầu tư công trình phải bảo đảm thực hiện đúng thời hạn và bảo đảm chất lượng về việc hoàn trả lại đoạn đường đã đào.

- Việc lắp đặt các biển hiệu, quảng cáo phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về quảng cáo; các biển hiệu quảng cáo phải bảo đảm mỹ quan đô thị, không cản trở và không ảnh hưởng đến an toàn giao thông đô thị và phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho phép lắp đặt.

- Xây dựng, lắp đặt các công trình nổi trên đường đô thị:

+ Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng, lắp đặt các công trình nổi gồm: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, các công trình phục vụ công cộng trên đường đô thị phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Các công trình nổi trên đường đô thị phải bảo đảm an toàn giao thông đô thị trong khi thi công cũng như trong khai thác sử dụng; bảo đảm tĩnh không đúng và ngang theo quy định đồng thời bảo đảm mỹ quan đô thị. Tổ chức, cá nhân khi xây dựng, lắp đặt các công trình nổi trên đường đô thị phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

- Bảo đảm vệ sinh môi trường:

+ Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm tham gia giữ gìn, bảo đảm vệ sinh vỉa hè, lòng đường trước trụ sở cơ quan, nhà riêng, không vứt rác, không để người khác đưa hàng hoá vật dụng tới bày bán, đổ rác, phế thải trên đường đô thị, làm mất vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị trước cửa nhà, trụ sở cơ quan.

+ Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường trên vỉa hè, lòng đường sẽ bị xử phạt theo quy định pháp luật hiện hành.

- Sử dụng tạm thời đường đô thị ngoài mục đích giao thông:

+ Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng tạm thời đường đô thị ngoài mục đích giao thông phải xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghiêm chỉnh các quy định trong giấy phép.

+ Tổ chức, cá nhân khi sử dụng tạm thời đường đô thị ngoài mục đích giao thông phải bố trí lối đi thuận tiện, an toàn cho người đi bộ và phương tiện giao thông.

- Sử dụng lòng đường đô thị làm nơi dừng, đỗ xe tạm thời phải bảo đảm các yêu cầu sau:

+ Lòng đường tối thiểu là 6m thì cho phép dừng, đỗ xe tạm thời một bên.

+ Lòng đường tối thiểu là 10,5m cho phép dừng, đỗ xe tạm thời hai bên.

+ Không gây cản trở cho các phương tiện giao thông; không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt và các hoạt động bình thường của tổ chức, hộ gia đình hai bên đường phố.

+ Phù hợp với quy hoạch bến, bãi đỗ xe được UBND thành phố phê duyệt;

+ Khi sử dụng lòng đường đô thị làm nơi để xe công cộng có thu phí thì ưu tiên đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có quyền sử dụng hợp pháp nhà, công

trình xây dựng dọc tuyến đường đó trong việc thuê chỗ để xe ở vị trí liền kề với nhà, công trình cho nhu cầu của bản thân mình.

- Sử dụng hè phố vào việc để xe phải bảo đảm các yêu cầu sau:

+ Không được cản trở giao thông của người đi bộ; phải bảo đảm bề rộng tối thiểu còn lại dành cho người đi bộ là 1,0m.

+ Phải ngăn nắp, gọn gàng bảo đảm mỹ quan đô thị.

+ Không để xe trước mặt tiền của các công trình văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, tôn giáo, công sở; trên các tuyến phố tại trung tâm hành chính - chính trị.

+ Các điểm trông giữ xe công cộng trên hè phố có thu phí phải theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải bảo đảm thuận lợi cho người đi bộ, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị và không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của hộ dân, chủ công trình trên tuyến phố.

- Việc bố trí lối vào các công trình hai bên đường đô thị phải được xác định trong quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500. Đối với các khu phố hiện trạng, việc bố trí lối vào các công trình hai bên đường đô thị phải bảo đảm an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Yêu cầu đối với việc sử dụng hè phố để kinh doanh:

+ Nghiêm cấm kinh doanh vật liệu xây dựng trên các tuyến phố chính, khu vực trung tâm đô thị.

+ Không được phép kinh doanh tại khu vực vỉa hè mặt tiền của các công trình văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, tôn giáo, công sở.

+ Các công trình, tuyến đường phố được phép sử dụng hè phố vào việc kinh doanh, theo quyết định của UBND thành phố trên cơ sở bảo đảm các yêu cầu sau: Chiều rộng hè phố còn lại dành cho người đi bộ tối thiểu là 1,0m; bảo đảm an toàn, thuận tiện giao thông; bảo đảm mỹ quan, vệ sinh môi trường đô thị và không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của hộ gia đình, chủ công trình trên tuyến phố;

+ Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng các cửa hàng, ki-ốt trên hè phố phải xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

+ Việc xây dựng các cửa hàng, ki - ốt trên hè phố đối với đường phố mới phải được xác định ngay trong quy hoạch chi tiết, đối với các khu phố hiện trạng, chỉ được phép lắp đặt tạm thời các cửa hàng, ki - ốt theo quy định.

+ Việc xây dựng, lắp đặt mái che mưa, che nắng phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng và được xem xét đồng thời khi cấp phép xây dựng.

2. Vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...)

2.1. Quy định đối với hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, biển báo hiệu:

a) Biển báo giao thông, phải được lắp đặt đồng bộ, đầy đủ để bảo đảm hướng dẫn người, phương tiện tham gia giao thông thực hiện đúng quy định về an toàn giao thông đô thị;

b) Đèn tín hiệu giao thông phải tuân thủ theo các quy định QCVN 41:2016/BGTVT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ

c) Đối với biển báo hiệu:

- Kích thước biển báo hiệu, vị trí đặt biển báo hiệu, độ cao đặt biển, quy cách cột biển báo, giá long môn: Tuân thủ theo quy định tại QCVN 41:2019/BGTVT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

- Các biển báo đường trong đô thị phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

d) Đối với vạch kẻ đường: Phải tuân thủ đúng theo quy định tại QCVN 41:2019/BGTVT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ.

2.2. Đối với biển tên đường, phố, ngõ, ngách, số nhà trên toàn địa bàn thành phố: Phải bảo đảm bền, mỹ quan, có vị trí dễ quan sát.

2.3. Đối với cây xanh đường phố: Như các quy định tại Khoản 2 Điều 28 Quy chế này.

2.4. Quy định về an toàn giao thông đô thị:

a) Tầm nhìn: Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo hiệu, tín hiệu điều khiển giao thông.

b) Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông.

c) Góc vát tại các nơi đường giao nhau phải đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố.

d) Hành lang bảo vệ an toàn các công trình giao thông: Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đối ngoại được xác định theo Nghị định 117/2021/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

Điều 28. Quy định đối với hệ thống cây xanh đường phố

1. Hệ thống cây xanh trên đường phố gồm:

- a) Cây bóng mát;
- b) Cây trang trí, giây leo, cây mọc tự nhiên, cỏ trồng trên hè phố;
- c) Giải phân cách, đảo giao thông.

2. Quy định quản lý

a) Tuân thủ theo Quy định quản lý khu cây xanh, cảnh quan tại Điều 11 Quy chế này. Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD của Bộ Xây Dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Quy định của UBND thành phố Lai Châu về quản lý hệ thống cây xanh đô thị và quy định tại Quy chế này.

b) Quy định trồng cây xanh trên đường phố:

+ Đối với cây bóng mát, mỗi tuyến đường chỉ trồng từ 1-2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh (các loại cây cũ vẫn giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước thay thế).

+ Đối với những cây xanh hè phố giáp với các hộ gia đình, khuyến khích

trồng cây trong phạm vi ranh giới giữa 2 nhà liền kề.

+ Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp.

+ Vía hè $\leq 2\text{m}$: Không trồng cây bóng mát.

+ Vía hè từ 2m đến 5m: Trồng cây thân thẳng, không phát triển nhiều cành ngang; chiều cao tối đa 10m.

+ Vía hè $\geq 5\text{m}$: Trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20 m.

+ Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: Chiều cao $\geq 2\text{m}$, đường kính thân cây $\geq 4\text{cm}$ (đối với cây tiểu mộc); chiều cao $\geq 3\text{m}$, đường kính thân cây $\geq 5\text{cm}$ (đối với cây trung mộc và đại mộc).

+ Dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 2m chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách rộng từ 2m trở lên có thể trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài dải phân cách giữa giáp các nút giao cách 3m đến 5m không được trồng cây che chắn tầm nhìn.

+ Cây xanh phải trồng cách các góc phố tối thiểu 5m tính từ điểm lè đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông, cách các họng cứu hoả tối thiểu 2m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga tối thiểu 1m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cấp ngầm) tối thiểu 1m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

+ Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: Kích thước hình vuông hoặc hình tròn kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường; có lớp lát xung quanh góc với cao độ bằng cao độ vỉa hè và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây. Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh góc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị.

+ Một số quy định khác về trồng cây trên hè phố tại Bảng sau:

Bảng 6: Quy định về trồng cây trên hè phố

TT	Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đến mép ngoài bó vỉa hè	Chiều rộng hè phố
1	Loại 1 (tiểu mộc)	$\leq 10\text{m}$	4m - 8m	1,0 m	3m - 5m
2	Loại 2 (trung mộc)	$>10\text{m} - 15\text{m}$	8m - 12m	1,5 m	$> 5\text{m}$
3	Loại 3 (đại mộc)	$>15\text{m}$	12m - 15m	1,5 m	$> 5\text{m}$

Điều 29. Quy định đối với bến bãi đường bộ

1. Bãi đỗ xe

a) Trong các khu đô thị mới, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ để xe, ga-ra. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, ga-ra có xưởng sửa chữa.

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

c) Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố. Bãi đỗ xe, ga-ra ngầm phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

d) Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô-tô con ở đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết. Bề rộng bãi đỗ xe phải đảm bảo tối thiểu theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

e) Trong khu vực bãi đỗ xe phải đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Cổng ra, vào bãi đỗ xe (nếu có) phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

f) Vị trí, quy mô các bãi đỗ xe tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt.

g) Quy định cụ thể về diện tích, cấu tạo, kỹ thuật xây dựng đối với các loại bãi đỗ xe theo Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam TCXDVN104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCXDVN: 01/2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

2. Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt

a) Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt.

b) Thống nhất mẫu thiết kế nhà chờ xe buýt trên phạm vi toàn thành phố, được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Cấu tạo, phạm vi sử dụng thực hiện theo quy định tại điểm 3.2, điểm 3.3 và điểm 3.4 khoản 17 TCXDVN104: 2007 “đường đô thị - Yêu cầu thiết kế” và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCXDVN: 01/2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

Điều 30. Quy định đối với công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

1. Nguyên tắc chung

a) Đối với khu dân cư hiện hữu:

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

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

b) Đối với khu vực xây dựng mới:

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

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

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

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

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

2. Quy định chi tiết

a) Đối với hệ thống cấp nước đô thị:

- Hệ thống cấp nước cho đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước đô thị; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước đối với các khu hiện hữu... sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có.

- Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, phải đánh giá về kỹ thuật, kinh tế và điều kiện vệ sinh của các công trình cấp nước hiện có và dự kiến khả năng sử dụng tiếp. Phải xét đến khả năng sử dụng đường ống, mạng lưới và công trình theo từng đợt xây dựng.

- Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của quy chuẩn nước cấp sinh hoạt. Hoá chất, vật liệu, thiết bị... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và sức khoẻ của con người.

- Việc thiết kế xây dựng, quản lý vận hành, bảo vệ công trình cấp nước tuân thủ các quy định của Nghị định số 98/2019/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi các Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật.

b) Đối với hệ thống thoát nước đô thị:

- Hệ thống thoát nước đô thị gồm: Hệ thống rãnh dọc, công thoát nước đô thị trên địa bàn (trừ hệ thống thoát nước thuộc khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu thương mại và trên các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ) và thực hiện duy tu, bảo dưỡng các công thoát nước ngang đường.

- Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: Thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử

dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi thành phố.

- Quy định cụ thể về thiết kế, đầu tư xây dựng, quản lý công trình thoát nước: Thực hiện theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 về thoát nước và xử lý nước thải, Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật.

c) Đối với hệ thống cấp điện đô thị:

- Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện đô thị đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

- Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm, bao gồm: Điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

- Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện phù hợp với các loại hộ dùng điện.

- Các quy định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Quy định về an toàn hệ thống điện đô thị: thực hiện theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành về an toàn điện.

d) Đối với hệ thống điện chiếu sáng đô thị:

- Hệ thống chiếu sáng đô thị bao gồm hệ thống chiếu sáng các đường phố, các trung tâm đô thị và các khu vực vui chơi công cộng, các quảng trường, công viên và vườn hoa, các công trình thể dục thể thao ngoài trời, cũng như chiếu sáng các công trình đặc biệt và trang trí, quảng cáo.

- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm:

+ Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

+ Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội

trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng.

+ Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm

kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế.

+ Hệ thống chiếu sáng đô thị phải tuân thủ quy định quy hoạch đô thị được

duyet, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công

trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

e) Đối với hệ thống các trạm xăng dầu đô thị:

- Trạm xăng trong đô thị phải đảm bảo các yêu cầu tại Khoản 2.6.11 Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD Quy hoạch xây dựng.

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

- Vị trí xây dựng trạm xăng dầu: Thực hiện theo quy định tại Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

Điều 31. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

1. Hệ thống thông tin đô thị phải phù hợp với quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt.

2. Việc xây dựng, vận hành, quản lý và bảo vệ các công trình thông tin phải tuân thủ các quy định tại Quyết định số 18/2017/QĐ-UBND ngày 12/7/2017 của UBND tỉnh Lai Châu về việc Quy định quản lý cấp treo viễn thông trên địa bàn tỉnh Lai Châu; và các tiêu chuẩn, quy chuẩn và pháp luật về thông tin đô thị.

Điều 32. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

1. Đối với hệ thống cấp nước đô thị

a) Hệ thống cấp nước cho đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước đô thị; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước đối với các khu hiện hữu... sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có.

b) Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, phải đánh giá về kỹ thuật, kinh tế và điều kiện vệ sinh của các công trình cấp nước hiện có và dự kiến khả năng sử dụng tiếp. Phải xét đến khả năng sử dụng đường ống, mạng lưới và công trình theo từng đợt xây dựng.

c) Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của quy chuẩn nước cấp sinh hoạt. Hoá chất, vật liệu, thiết bị... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và sức khoẻ của con người.

d) Việc thiết kế xây dựng, quản lý vận hành, bảo vệ công trình cấp nước tuân thủ các quy định của Nghị định số 98/2019/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi các Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật.

2. Đối với hệ thống thoát nước đô thị

a) Hệ thống thoát nước đô thị gồm: Hệ thống rãnh dọc, cống thoát nước đô thị trên địa bàn (trừ hệ thống thoát nước thuộc khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp,

khu thương mại và trên các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ) và thực hiện duy tu, bảo dưỡng các công thoát nước ngang đường.

b) Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: Thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi thành phố.

c) Quy định cụ thể về thiết kế, đầu tư xây dựng, quản lý công trình thoát nước: Thực hiện theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2020.

3. Quy định đối với nghĩa trang, vệ sinh môi trường đô thị

a) Đối với nghĩa trang đô thị: Thực hiện quy hoạch xây dựng nghĩa trang đô thị trên địa bàn thành phố Lai Châu theo đề án QHC xây dựng đô thị được duyệt. Việc quy hoạch, đầu tư xây dựng, quản lý nghĩa trang phải tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị được duyệt; quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2020; và các quy định hiện hành liên quan.

b) Đối với bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung:

- Các xe chở đất đá, vật liệu rời phải đảm bảo không làm rơi vãi, bụi bẩn; việc xây dựng công trình phải bảo đảm không rơi vãi vật liệu và đảm bảo an toàn cho các công trình xung quanh và người đi lại.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh trong đô thị hoặc giáp các khu dân cư phải bảo đảm các tiêu chuẩn về tiếng ồn, khí độc hại, độ rung theo quy định.

c) Nhà vệ sinh công cộng cố định và di động:

- Nhà vệ sinh công cộng cố định và di động trong đô thị phải được quản lý và xây dựng lắp đặt theo quy hoạch được phê duyệt hoặc được phép của cơ quan có thẩm quyền, phải bảo đảm vệ sinh môi trường và được xử lý trước khi tiêu thoát vào hệ thống thoát nước chung của thành phố, vị trí bố trí phù hợp, dễ tìm và đảm bảo mỹ quan đô thị.

Điều 33. Công trình cấp điện.

1. Đối với hệ thống cấp điện đô thị

a) Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện đô thị đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

b) Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm, bao gồm: Điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công

cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

c) Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện phù hợp với các loại hộ dùng điện.

d) Các quy định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại Thông tư 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

e) Quy định về an toàn hệ thống điện đô thị: thực hiện theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành về an toàn điện.

2. Đối với hệ thống điện chiếu sáng đô thị

a) Hệ thống chiếu sáng đô thị bao gồm hệ thống chiếu sáng các đường phố, các trung tâm đô thị và các khu vực vui chơi công cộng, các quảng trường, công viên và vườn hoa, các công trình thể dục thể thao ngoài trời, cũng như chiếu sáng các công trình đặc biệt và trang trí, quảng cáo.

b) Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm:

- Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị.
- Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng.
- Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế.
- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải tuân thủ quy định quy hoạch đô thị được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

Điều 34. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

Bảng thông tin, quảng cáo phải tuân thủ QCVN 17:2018/BXD và Quyết định số 1602/2015/QĐ-UBND ngày 29/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030.

- a) Biển quảng cáo phải có đủ nội dung:
- Tên cơ quan chủ quản trực tiếp (nếu có).
 - Tên cơ sở sản xuất, kinh doanh theo đúng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
 - Địa chỉ, điện thoại.
 - Việc thể hiện chữ viết trên biển hiệu phải tuân thủ quy định tại Điều 18 của Luật Quảng cáo.

- b) Quy định về kích thước biển quảng cáo:
- Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà;

- Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

c) Biển hiệu không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hoả; không được lấn ra vỉa hè, lòng đường, ảnh hưởng đến giao thông công cộng.

d) Việc đặt biển hiệu phải tuân thủ các quy định của Luật Quảng cáo và quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

e) Quy định biển quảng cáo ngoài trời

- Việc xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời, biển hiệu, bảng quảng cáo độc lập hoặc gắn vào công trình xây dựng có sẵn phải xin giấy phép xây dựng khi:

- Xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ 20m² trở lên;

- Xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt trên 20m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn;

- Bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ 40m² trở lên.

+ Việc đặt bảng quảng cáo, băng-rôn phải tuân thủ quy định về khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa; hành lang an toàn giao thông, đê điều, lưới điện quốc gia; không được che khuất đèn tín hiệu giao thông, bảng chỉ dẫn công cộng; không được chằng ngang qua đường giao thông và phải tuân thủ quy hoạch quảng cáo của địa phương và quy chuẩn kỹ thuật do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Khuyến khích quảng cáo trên màn hình chuyên quảng cáo nhưng phải đảm bảo các điều kiện sau:

+ Việc đặt màn hình chuyên quảng cáo phải tuân theo quy định của Luật Quảng cáo và quy hoạch quảng cáo ngoài trời của địa phương.

+ Khi thực hiện quảng cáo trên màn hình chuyên quảng cáo đặt ngoài trời không được dùng âm thanh.

f) Quy định quảng cáo tại công trình

- Bảng quảng cáo treo, gắn, ốp vào mặt tường bên công trình/nhà ở phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa 5m, chiều dài không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng.

+ Số lượng không quá 2 bảng;

+ Đối với công trình/nhà ở 4 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ốp vào mặt tường bên không được nhô lên quá sàn mái 1,5m;

+ Đối với công trình/nhà ở 5 tầng trở lên toàn bộ diện tích mặt bảng quảng cáo phải gắn, ốp vào mặt tường bên.

+ Bảng quảng cáo ngang: Mỗi tầng chỉ được đặt một bảng, chiều cao tối đa 2m, chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền công trình/nhà ở; mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường công trình/nhà ở tối

đa 0,2m; vị trí: Ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

+ Bảng quảng cáo dọc: Chiều ngang tối đa 1m, chiều cao tối đa 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng công trình/nhà ở nơi đặt bảng quảng cáo, mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường công trình/nhà ở tối đa 0,2m; vị trí đặt: ốp sát vào mép tường đứng;

+ Đối với công trình/nhà ở một tầng chỉ được đặt 1 bảng ngang và 1 bảng đứng.

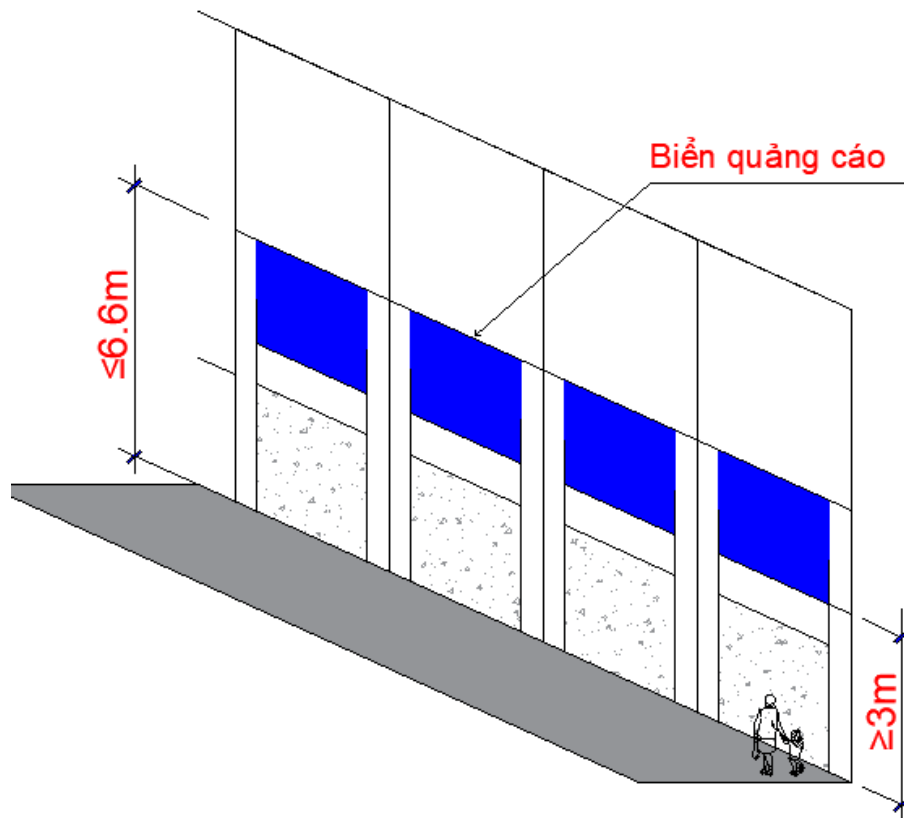
g) Cấm quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.

h) Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu không được nhô ra hè phố.

i) Không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi

j) Công trình nhà ở riêng lẻ:

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc liên kế có khoảng lùi, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng với diện tích không quá 2,0m².
- Đối với các công trình nhà liên kế sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng với diện tích không quá 2,0m².
- Đối với các công trình nhà liên kế phố (nhà liên kế không có khoảng lùi) cho phép đặt biển hiệu quảng cáo theo quy định sau: Chiều cao biển quảng cáo không quá cao độ 6,6m và không thấp hơn 3,0m. Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lôgia, lối thoát hiểm, lối PCCC.



Hình 12. Quy định quảng cáo đối với nhà liên kế phố

- Bảng quảng cáo trên ban công, mái hiên phải đảm bảo cao độ tối thiểu bằng mép dưới của ban công hoặc mái hiên.

k) Công trình biệt thự:

- Trên hàng rào của công trình biệt thự chỉ được phép treo biển số nhà.
- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.
- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên công trình kiến trúc biệt thự.
- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

l) Đối với nhà chung cư:

- Trên hàng rào của chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình.
- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư.
- Cho phép quảng cáo trên khối để có chức năng công cộng và dịch vụ của nhà chung cư. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình.
- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình chung cư.

m) Đối với cao ốc văn phòng, công trình đa năng:

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc, các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình.
- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ không được lấn lộ giới, cản tầm nhìn giao thông trong và ngoài khuôn viên công trình, lối đi của xe và người đi bộ.
- Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang mặt công trình. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, không được lắp đặt biển hiệu trên mái công trình.

n) Đối với công trình thương mại dịch vụ:

- Cho phép quảng cáo trên công trình thương mại dịch vụ. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 0,6m đối với mặt ngoài công trình.
- Quảng cáo không được che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.
- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo không được lấn lộ giới, cản tầm nhìn giao thông trong và ngoài khuôn viên công trình, lối đi của xe và người đi bộ.
- Biển hiệu công trình được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang mặt công trình. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1m, chiều cao tối đa là 4m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

o) Đối với công trình dịch vụ công cộng, công trình công nghiệp:

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài công trình không được phép quảng cáo, chỉ được treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình theo quy định pháp luật.
- Các biển hiệu gắn liền với công trình ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.
- Cho phép xây dựng một biển hiệu trước công trình.

p) Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình bảo tồn:

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài công trình không được phép quảng cáo.
- Cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin trên cổng và hàng rào công trình.
- Hình thức biển hiệu được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

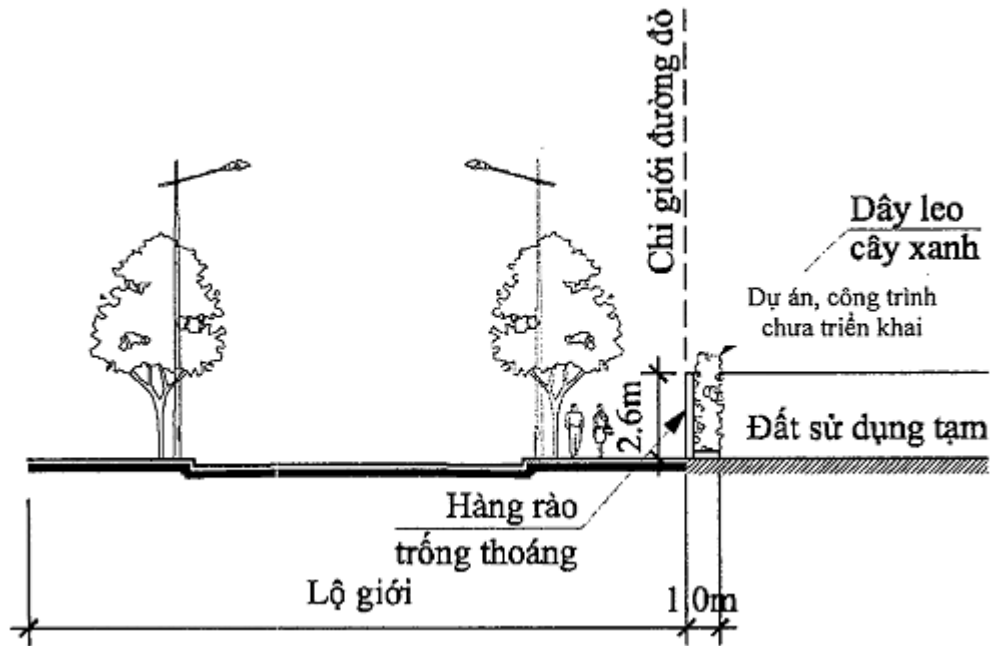
Công ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ theo Khoản 2.6.9 Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

a) Quy định hình thức kiến trúc cổng:

- Nhà cao tầng, thương mại khuyến khích không dùng cổng để tạo không gian liên kết với các yếu tố xung quanh.
- Nhà ở liên kế chỉ được phép mở một cổng chính đối với mỗi nhà. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn... phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.
- Các công trình công cộng, dịch vụ được phép mở từ hai cổng. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (phần diện tích này tuân theo quy định cụ thể của từng công trình).
- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ. Vật liệu cổng và hàng rào khuyến khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố.

b) Điều kiện để xây dựng hàng rào

- Hàng rào chỉ được xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng đất hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.
- Không một bộ phận nào của hàng rào được phép xây dựng vượt ra ngoài ranh đất hợp pháp và chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
- Trường hợp một bộ phận hoặc toàn bộ hàng rào nằm trong ranh đất hợp pháp nhưng nằm ngoài chỉ giới xây dựng, không phù hợp Quy hoạch thì chỉ xem xét cấp giấy phép xây dựng tạm. Đồng thời chủ đầu tư phải có cam kết tháo dỡ không yêu cầu bồi thường khi nhà nước thực hiện quy hoạch mở rộng lộ giới đường, ngõ.
- Đối với các lô đất có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng không có đất phù hợp với mục đích xây dựng thì chỉ cho phép làm hàng rào tạm để bảo vệ ranh đất bằng các vật liệu giản đơn như gỗ, kẽm gai, lưới sắt... nhưng phải đảm bảo thẩm mỹ và kiến trúc cảnh quan khu vực. Trường hợp này không phải xin phép xây dựng nhưng chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho chính quyền địa phương (UBND xã, thị trấn) để theo dõi và quản lý.



Hình 13. Ví dụ minh họa

c) Hình thức kiến trúc

- Hòa hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hòa hòa với công trình.
- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và phải đảm bảo độ thông thoáng.
- 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 hàng rào bên hông và phía sau:
 - + Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 2m.
 - + Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

d) Đối với công trình 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 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.
- Hàng rào phải được thiết kế hài hòa với công trình cả về vật liệu, màu sắc và kiến trúc.

e) Đối với công trình nhà ở liên kế

- Hàng rào ở mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu sau:
 - + Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m;
 - + Khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ trên 2,4m, chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi;

+ Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ nhỏ hơn 2,4m, chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới;

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

+ Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà phải có hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền. Phần chân rào có thể xây đặc cao tối đa là 0,6m.

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

f) Đối với công trình nhà chung cư, công trình đa năng

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

- Trong trường hợp bắt buộc 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 rộng 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. Đối với đoạn hàng rào này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây tường đặc có chiều cao không lớn hơn 0,8m.

• Cần bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài nhằm bảo đảm mỹ quan đô thị.

g) Đối với công trình dịch vụ công cộng, tôn giáo, tín ngưỡng

- Hàng rào phía giáp đường phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 70%. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Các khu vực cảnh quan đô thị, các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, quảng trường hạn chế xây hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực, nếu xây dựng thì khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh, các khu quảng trường thì sử dụng hàng rào bằng cây xanh di động.

h) Đối với công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị, công trình chuyên ngành quan trọng

- Các công trình này phải có thiết kế riêng biệt.

- Hình thức kiến trúc phải phù hợp với công trình.

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

a) Phải tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý kiến trúc đô thị

b) Hình thức kiến trúc

- Không được xây dựng thêm các hạng mục công trình chấp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công, lôgia.
- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng.
- Hạn chế sử dụng các chi tiết rườm rà, uốn lượn và trang trí quá nặng nề như mô phỏng kiến trúc cổ điển, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp,... không phù hợp với mặt đứng công trình và cảnh quan toàn tuyến phố.
- Không được xây dựng các bức tường không có cửa sổ, cửa sổ lộn xộn mà có thể nhìn thấy ở nơi công cộng.

c) Cửa đi, cửa sổ

- Ở độ cao dưới 2,5m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ và cửa khác (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ.
- Không được phép mở cửa các loại nếu tường xây sát với ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của người khác.
- Trường hợp được mở cửa đối với tầng trệt là phải có tường rào ngăn giữa ranh đất; từ tầng hai (lầu 1) kể cả tầng lửng trở lên chỉ được phép mở cửa nếu khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng.

d) Vật liệu và màu sắc của các công trình:

Vật liệu

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

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, chất lượng cao, không bám bụi, phù hợp với điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

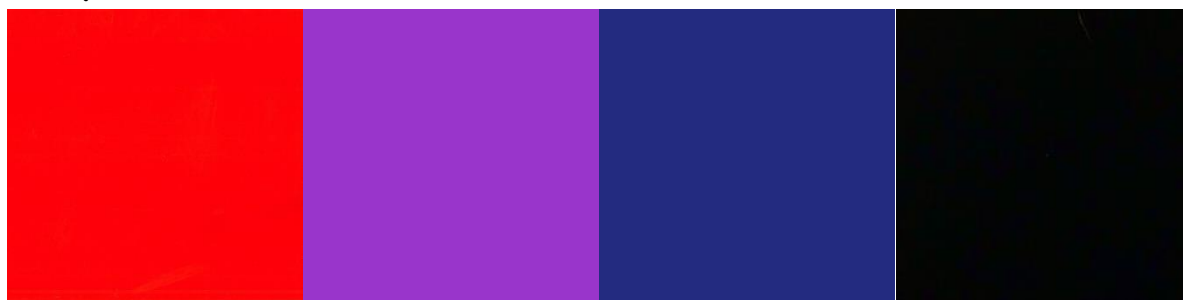
- Hạn chế sử dụng các vật liệu như: Các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng mặt ngoài công trình.



Hình 14. Các vật liệu bị hạn chế

Màu sắc

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.
- Khuyến khích sử dụng các màu sơn hoàn thiện mặt tường công trình tương hỗ với một khu vực hoặc tuyến phố
- Cấm sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng đến con người như màu đỏ, tím, xanh lam đậm.



Hình 15. Các màu bị cấm

e) Phần công trình hướng ra ngoài thắt:

Mặt quay ra đường phố:

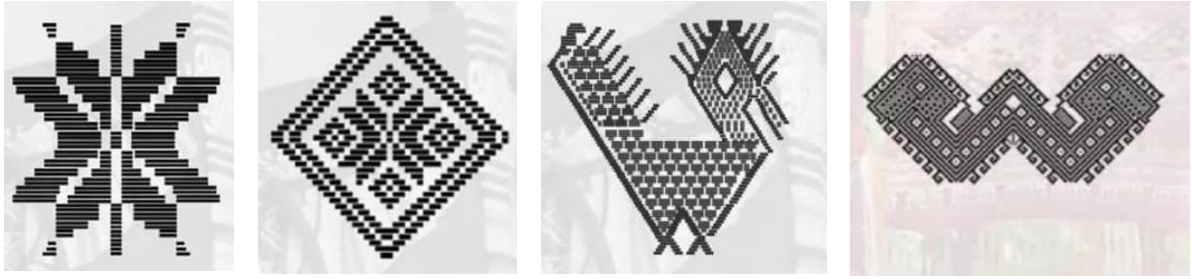
- Tầng 1: Không được phép xây lấn tạo thành các không gian kín đưa ra ngoài khoảng lùi xây dựng. Trong phần diện tích khoảng lùi xây dựng, cho phép xây dựng tam cấp, mái đón, khuyến khích trồng cây xanh và làm giàn hoa trang trí.
- Được phép xây các phần đưa ra kể từ tầng 2 hoặc từ chiều cao 3,5m tính từ sàn tầng trệt. Phần công trình đưa ra phải thống nhất trên toàn dãy phố và tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

Đọc theo ranh giới cạnh bên của khu đất:

- Nếu công trình có khoảng lùi biên $> 4m$ thì ở mặt bên được phép xây các phần đưa ra như ban công hoặc hành lang với chiều rộng không quá 1,5m.
- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên $\geq 2m$ thì ở mặt bên được xây các phần đưa ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m). Các phần đưa ra này không được bịt kín hoặc ốp bằng kính mỏng lớn. Chiều rộng phần mái đưa ra ngoài khoảng lùi biên không lớn hơn 30cm.
- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên nhỏ hơn 2m nhưng $\geq 1m$ thì ở mặt bên được xây các phần đưa ra như ban công với chiều rộng không quá 0,8m (chiều dài không lớn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m).

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

Một số họa tiết đặc trưng của cộng đồng dân tộc bản địa có thể áp dụng vào chi tiết kiến trúc như:



Hình 16. Hoa văn trang trí của người Thái

f) Mái công trình:

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

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

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

a) Quy định chung

- Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải bảo đảm vệ sinh môi trường, giao thông, mỹ quan, trật tự đô thị khu vực.

- Các dự án chậm triển khai quá 12 tháng hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký với cơ quan đăng ký thì xử lý theo quy định của Luật Xây dựng.

b) Công trình, dự án chuẩn bị triển khai

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

- Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

- Hàng rào cao tối thiểu 2,5m, xây dựng đúng ranh lộ giới.

- Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.

c) Công trình đang triển khai

- Phải có hàng rào đặc bao quanh công trình, ở hàng rào phải có những hình ảnh minh họa về dự án hoặc tranh ảnh cảnh vật trên bề mặt hàng rào tạm.

- Phải có lưới bao che quanh công trình, có biển cáo để đảm bảo an toàn.

- Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.

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

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

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 7 tầng.

- Biển báo phải có đủ nội dung:

- + Tên, quy mô công trình;
- + Ngày khởi công, ngày hoàn thành;
- + Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức thiết kế xây dựng và tổ chức hoặc cá nhân giám sát thi công xây dựng;
- + Bản vẽ phối cảnh công trình.
- Đối với các công trình cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ, phải niêm yết giấy phép xây dựng, tên đơn vị thi công hoặc chỉ huy trưởng công trình và tổ chức tư vấn thiết kế (nếu có) đối với các trình trên 5 tầng tại khu vực đô thị Lai Châu.

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

Đối với các công trình có mặt đứng không đồng bộ ảnh hưởng xấu đến khu vực xung quanh được quy định như sau:

a) Khi xây dựng mới:

- Các công trình khi xây dựng mới phải xin cấp phép xây dựng theo đúng quy định đối với khu vực đô thị Lai Châu.
- Công trình phải được thiết kế hài hòa với các công trình lân cận.
- Các công trình khi xây mới phải đảm bảo các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi xây dựng, hình thức mái, màu sắc, vật liệu... theo quy định của từng loại công trình và từng khu vực.
- Khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, hạn chế sử dụng vật liệu kính trên mặt đứng công trình. Cấm sử dụng vật liệu tạm bợ như tre, lú...
- Cấm bố trí các cửa, cửa sổ lộn xộn, không theo quy củ, không phù hợp với mặt đứng công trình. Các cửa sổ phải được sắp xếp cân đối, hài hòa với các phòng.
- Cấm các bức tường không có cửa sổ mà có thể nhìn thấy ở những nơi công cộng.
- Cấm sử dụng gạch men, đá ốp trên bề mặt diện tích rộng. Hạn chế trang trí giả đá trên mặt đứng công trình. Các cấu kiện lô za như cục nóng điều hòa, ống ten, chảo... phải được che khuất vào bên trong công trình.

b) Khi cải tạo, sửa chữa:

- Khi cải tạo, sửa chữa mà làm thay đổi kết cấu thì các quy định như quy định khi xây dựng mới.
- Khi cải tạo không thay đổi kết cấu: Khuyến khích thay đổi màu sơn tương hỗ với các công trình trong khu vực. Hạn chế Phoi quần áo, các cấu kiện lô za để ngoài mặt đức của công trình.

Chương III: QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ
Điều 35. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa, công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị

1. Danh mục công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa trên địa bàn thành phố Lai Châu:

Hiện trạng trong phạm vi lập quy chế, đô thị Lai Châu đã có hệ thống công trình xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa như sau:

- Di tích văn hóa, lịch sử: Đền thờ Lê Lợi;
- Di tích văn hóa, lịch sử Khu Quảng Trường Nhân dân- Cấp quốc gia;
- Di tích văn hóa, lịch sử Khu Tượng đài Bác Hồ và các dân tộc Lai Châu- Cấp quốc gia;
- Di sản thiên nhiên Hệ thống Hang động Gia Khâu- Cấp tỉnh;
- Di sản thiên nhiên Hệ thống hang động Pu Sam Cấp- Cấp quốc gia.

Danh mục công trình được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa trên địa bàn đô thị Lai Châu sẽ được cập nhật theo điều kiện thực tế và sẽ được quản lý theo Điều 36 Quy chế này.

2. Danh mục công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị trên địa bàn thành phố Lai Châu:

Hiện trạng trong phạm vi lập quy chế, đô thị Lai Châu chưa lập Danh mục công trình kiến trúc có giá trị theo hướng dẫn tại Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc. Nhưng xét trong phạm vi đô thị Lai Châu, đô thị lại khá phong phú về công trình kiến trúc đặc trưng và đáp ứng được tiêu chí đề ra, như:

- Công trình nghệ thuật kiến trúc trong các ngôi nhà truyền thống của các dân tộc Thái, Giáy, H'mông, Kinh...- Đạt tiêu chí 2: Tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa.
- Nhà thờ giáo xứ Lai Châu;
- Công trình tượng đài biểu tượng văn hóa Lai Châu;...

Danh mục công trình kiến trúc có giá trị trên địa bàn đô thị Lai Châu sẽ được cập nhật theo quy định tại Khoản 6 Điều 5 Nghị định 85/2020/NĐ-CP và sẽ được quản lý theo Điều 30 Quy chế này.

Điều 36. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).

1. Quy định chung

- a) Các công trình Di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh trong phạm vi đô thị Tha Uyên cần quản lý và tuân thủ theo các quy định tại Luật di sản văn hóa và Luật bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.
- b) Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình. Tại các khu vực bảo tồn, tôn tạo (bao gồm không gian, độ cao, cơ sở hạ tầng, kiểu thức kiến trúc, sắc thái, bố cục, màu sắc

và những không gian trống): Phải được bảo tồn theo các yếu tố gốc của di tích, danh thắng.

- c) Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn cần tuân thủ Luật Di sản Văn hóa, đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.
- d) Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch đối với di tích cấp tỉnh; của Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch đối với di tích Quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.
- e) Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào công trình trong khu vực bảo vệ (trừ những trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép).
- f) Các công trình thuộc khu vực bảo tồn phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào tham quan thuận lợi và an toàn.
- g) Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực bảo tồn thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của công trình (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lán làm biến dạng kiến trúc ban đầu. Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Quy định về xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn:

- Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ lưỡng bởi Sở Xây dựng, Hội đồng kiến trúc - quy hoạch tỉnh, có ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch (đối với di tích cấp tỉnh) hay Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch (đối với di tích quốc gia), và được UBND tỉnh chấp thuận.

- Chức năng mới bổ sung trong khuôn viên công trình cần xem xét kỹ lưỡng, không gây ảnh hưởng đối với công trình bảo tồn.

- Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn phải tương thích với công trình chính về tỷ lệ, màu sắc và vật liệu. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được.

3. Các hành vi bị cấm

- Cấm lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực bảo tồn;

- Cấm các hoạt động kinh doanh trong khu vực bảo tồn (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép);
Cấm lắp dựng biển quảng cáo tại khu di tích lịch sử, các công trình văn hoá đã được xếp hạng

Điều 37. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị:

1. Quy định chung:

- Công trình thuộc Danh mục 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. (khoản 5 Điều 3 Luật Kiến trúc 2019)
- Về phân loại: Công trình kiến trúc có giá trị phải đáp ứng theo Tiêu chí đánh giá công trình kiến trúc có giá trị tại Phụ lục 1 tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ phê duyệt. (Xem bảng tính điểm đánh giá công trình kiến trúc có giá trị tại Phụ lục quy chế này)
- Về lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh Danh mục kiến trúc có giá trị: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp thành phố lập, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị.
- Về Quản lý công trình kiến trúc có giá trị (Theo Điều 13 Luật Kiến trúc 2019):
 - + Công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng di tích lịch sử – văn hóa được quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.
 - + Công trình kiến trúc có giá trị không thuộc quy định trên được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, đánh giá hằng năm, lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị để tổ chức quản lý.
 - + Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lấy ý kiến hội đồng tư vấn về kiến trúc cấp tỉnh, tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị quy định tại khoản 2 Điều 13 Luật Kiến trúc 2019 trước khi phê duyệt.

2. Quy định chi tiết:

- a) Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình.
- Việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo công trình cần đảm bảo tính nguyên gốc và toàn vẹn về phong cách kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng.
 - Hệ thống tường rào, hệ thống kỹ thuật công trình cần đảm bảo tính bền vững, tính toàn vẹn của kết cấu chính và không ảnh hưởng đến hình thức, thẩm mỹ bên ngoài công trình.
 - Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của công trình (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Nghiêm cấm việc xây dựng cơ nới, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu. Việc phá dỡ công trình (kể

cả phần công, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Quy định về cảnh quan, hình thức cây xanh, sân vườn:

- Cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc.
- Cảnh quan công trình đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.

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

- Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị cần được xem xét kỹ lưỡng bởi Sở Xây dựng, Hội đồng kiến trúc - quy hoạch tỉnh, có ý kiến thẩm định của Sở Văn hóa, thể thao và du lịch và được UBND tỉnh chấp thuận.
- Chức năng mới bổ sung trong khuôn viên công trình cần xem xét kỹ lưỡng, không gây ảnh hưởng đối với công trình chính.
- Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình phải tương thích với công trình chính về tỷ lệ, màu sắc và vật liệu. Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được.

3. Các hành vi bị cấm

- a) Cấm lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực công trình kiến trúc có giá trị;
- b) Cấm các hoạt động kinh doanh trong khu vực công trình (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép);
- c) Cấm lắp dựng biển quảng cáo tại khu công trình kiến trúc có giá trị.

Chương IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 38. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy định, yêu cầu đảm bảo quy chế được tuân thủ và triển khai:

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a) Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: Tiến hành cấp giấy phép xây dựng trong thẩm quyền cho phép khi công trình đủ các yêu cầu đã được nêu trong Quy chế này.

b) Công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này: Các công trình này không phải xin cấp phép xây dựng nhưng có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến Phòng Quản lý đô thị và các phòng, ban thuộc thành phố Lai Châu để quản lý.

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

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Ban quản lý khu đặc thù kết hợp với các sở ban ngành có liên quan và UBND thành phố và UBND tỉnh để triển khai thực hiện dự án theo Quy chế này.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Sơ, tổng kết tình hình thực hiện Quy chế theo định kỳ hằng năm để đánh giá hiệu quả thực hiện, kịp thời đề xuất điều chỉnh, bổ sung Quy chế để phù hợp, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Điều 39. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh.

a) Chức năng, nhiệm vụ, trách nhiệm và hình thức hoạt động của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch tỉnh thực hiện theo Thông tư số 08/2008/TT-BXD ngày 10/4/2008 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn tổ chức và hoạt động của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch cấp tỉnh, thành phố.

b) Tham gia góp ý định hướng, chương trình, dự án về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật và phát triển đô thị, nông thôn.

c) Tham gia góp ý các dự thảo văn bản quy phạm pháp luật của Nhà nước, của ngành Xây dựng và của địa phương về: Quản lý kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và phát triển đô thị.

d) Tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc (kể cả công trình kiến trúc phải qua thi tuyển) khi Chủ tịch UBND cấp tỉnh, thành phố yêu cầu.

2. Đơn vị tư vấn thiết kế có trách nhiệm

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

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

3. Nhà thầu xây dựng, cải tạo công trình có trách nhiệm

a) Tuân thủ các ý kiến của Ban Quản lý dự án về quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật công trình và các quy định hiện hành về kiến trúc, quy hoạch;

b) Có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình;

c) Tham gia thực hiện việc tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại, do quá trình xây dựng gây ra, cùng với chủ đầu tư.

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

a) Tuân thủ các quy định thuộc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị do UBND tỉnh Lai Châu ban hành và các quy định quản lý kiến trúc liên quan khác; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử

dụng; sửa chữa kịp thời khi công trình bị hư hỏng;

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

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

a) Thực hiện vai trò tư vấn phản biện trong quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

b) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân trong việc nghiên cứu, đề xuất các giải pháp về kiến trúc góp phần làm đẹp không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị và hạn chế các hành vi vi phạm.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng tỉnh Lai Châu:

a) Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp UBND thành phố Lai Châu giám sát việc thực hiện triển khai kiến trúc và quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 và quy định quản lý đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 29/07/2021. Phối hợp với UBND thành phố Lai Châu, trong việc tổ chức lập dự án đầu tư và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển kiến trúc đô thị theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước.

b) Xây dựng chương trình phát triển nhà ở, quy hoạch công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của toàn tỉnh;

c) Hướng dẫn các chủ đầu tư, thẩm định, phê duyệt và cấp phép xây dựng, cải tạo các công trình hạ tầng xã hội và nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, các tiện ích đô thị và công trình kiến trúc khác theo chức năng nhiệm vụ và được phân cấp.

7. Trách nhiệm của Sở, ngành và tổ chức liên quan (các Sở, Ban quản lý chuyên ngành...).

a) Sở Giao thông Vận tải:

- Thực hiện chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước về lĩnh vực giao thông đô thị; tổ chức triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đảm bảo phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này. Phối hợp với UBND thành phố Lai Châu triển khai đồng bộ các dự án phát triển đô thị và giao thông đô thị.
- Chịu trách nhiệm về cảnh quan đô thị của các công trình giao thông, công trình tiện ích đô thị. Đối với các công trình giao thông có yêu cầu về thẩm mỹ, kiến trúc, cảnh quan cao như: cầu vượt, cầu qua sông trong đô thị, các công trình hạ tầng giao thông có yêu cầu đặc thù như đường sắt đô thị, nhà ga, bến đỗ, trạm trung chuyển... cần yêu cầu thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình;
- Chủ trì việc rà soát, điều chỉnh và lập quy hoạch chi tiết có liên quan đến giao thông đô thị như: Quy hoạch chi tiết nút giao thông, công trình đầu

mỗi giao thông, khu vực nhà ga đường sắt đô thị, hệ thống giao thông tỉnh, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Tuyên truyền việc thực hiện các quy định của pháp luật và các chính sách trong việc xây dựng, vận hành, bảo vệ các công trình giao thông đô thị, giao thông công cộng, an toàn giao thông và trật tự đô thị.

b) Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:

- Hướng dẫn, phối hợp UBND thành phố trong lĩnh vực quản lý phát triển văn hóa, thể thao và du lịch; bảo tồn di sản, khảo cổ, thắng cảnh và phát triển du lịch, thể thao theo đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy chế này.
- Thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về văn hóa, thể thao và du lịch, di sản văn hóa; Quy hoạch kiến trúc các công trình quảng cáo, hoạt động bảo quản tu bổ, tôn tạo, phục hồi di tích và xây dựng trong khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích hoặc khu vực tiếp giáp có ảnh hưởng đến di tích trên địa bàn đô thị theo thẩm quyền thực hiện quản lý nhà nước.

c) Sở Thông tin và truyền thông:

- Hướng dẫn, phối hợp quản lý nhà nước đối với các dự án đầu tư chuyên ngành về thông tin và truyền thông.
- Xác định phạm vi các khu vực phải xin giấy phép xây dựng đối với các trạm thu phát sóng (BTS). Ứng dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) trong quản lý đô thị.

d) Sở Công Thương:

- Phối hợp, hướng dẫn UBND thành phố thực hiện quản lý nhà nước về Công Thương trên địa bàn; xây dựng và tổ chức thực hiện chương trình, đề án, kế hoạch phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, phát triển ngành nghề;

8. Ủy ban Nhân dân thành phố Lai Châu chịu trách nhiệm quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị theo Quy chế này.

a) Phân công trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo Quy chế.

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến sâu rộng nội dung Quy chế đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn đô thị Lai Châu biết thực hiện.

c) Lập kế hoạch tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ, đột xuất việc chấp hành pháp luật về quy hoạch, xây dựng và Quy chế này.

d) Sơ kết, tổng kết tình hình thực hiện Quy chế hàng năm để đánh giá hiệu quả thực hiện. Kịp thời rà soát, bổ sung Quy chế cho phù hợp với các quy định hiện hành.

9. Phòng Quản lý đô thị và các phòng, ban thuộc thành phố Lai Châu.

a) Phòng Quản lý đô thị và các phòng ban liên quan có trách nhiệm phổ biến, hướng dẫn, triển khai thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng và Quy chế này đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quản lý nhà nước về hoạt động của các nhà thầu – tư vấn, tổ chức, cá nhân có hoạt động theo chuyên ngành và theo Quy chế này.

b) Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo Quy chế này và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Tham mưu cho UBND thành phố gia hạn, điều chỉnh, thu hồi giấy phép xây dựng công trình, giấy phép đào đường và kiểm tra việc xây dựng theo giấy phép được cấp.

c) Thực hiện kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất về quản lý xây dựng theo giấy phép. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm trong các hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền.

10. Ủy ban nhân dân xã, phường trực thuộc thành phố.

a) Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm có liên quan đến xây dựng theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố và các trách nhiệm khác trên địa bàn theo quy định.

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

Điều 40. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Mọi tổ chức, cá nhân vi phạm quy chế này phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Đối với các chủ đầu tư, các chủ sở hữu, cộng đồng dân cư có vi phạm các quy định hiện hành của Nhà nước về xây dựng, vi phạm các quy định trong Quy chế này sẽ bị xử lý theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và các Nghị định của Chính phủ quy định về cấp phép xây dựng, xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị và về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

3. Đối với các chính quyền phường, xã các cơ quan quản lý xây dựng, trật tự đô thị: Nếu xảy ra các hoạt động xây dựng vi phạm các quy định hiện hành của Nhà nước về xây dựng, vi phạm đối với quy chế này phải có biện pháp dừng thi công, xử lý theo quy định hiện hành về trật tự xây dựng; kịp thời báo cáo lên cơ quan cấp trên để xử lý.

Điều 41. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về UBND thành phố Lai Châu tổng hợp, tham mưu, báo cáo UBND tỉnh Lai Châu kịp thời xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

PHỤ LỤC

Phụ lục 1. Các văn bản pháp lý liên quan

Phụ lục 1.1. Các văn bản QPPL

1. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 5
2. Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, khóa XIII, kỳ họp thứ 7;
3. Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, khóa X, kỳ họp thứ 9
4. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa số 32/2009/QH12 ngày 18/6/2009 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 5;
5. Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.
6. Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
7. Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
8. Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị,
9. Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
10. Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.
11. Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2009 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;
12. Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản Văn hóa
13. Nghị định số 70/2012/NĐ-CP ngày 18/09/2012 của Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.
14. Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị
15. Thông tư số 02/2014/TT-BXD ngày 12/2/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng;
16. Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 11/7/2014 của Bộ Xây dựng quy định một số nội dung về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ;

17. Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV của Bộ XD và Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP;
18. Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.
19. Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08/12/2009 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị;
20. Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị;
21. Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây Dựng v/v sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị

Phụ lục 1.2. Các quy định của tỉnh Lai Châu

1. Nghị Quyết số 31/2016/NQ-HĐND ngày 28/7/2016 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu về việc thông qua Đề án phát triển nông nghiệp, xây dựng nông thôn mới tỉnh Lai Châu giai đoạn 2016 – 2020.
2. Quyết định số 55/2016/QĐ-UBND ngày 22/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
3. Quyết định số 16/2017/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc sửa đổi Khoản 3, Điều 3 Quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu ban hành kèm theo Quyết định số 55/2016/QĐ-UBND ngày 22/12/2016 của UBND tỉnh.
4. Quyết định số 18/2017/QĐ-UBND ngày 12/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc Quy định quản lý cấp treo viên thông trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
5. Quyết định số 23/2015/QĐ-UBND ngày 29/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý tài nguyên nước trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
6. Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc Ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
7. Quyết định số 27/2017/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc Ban hành Quy định trách nhiệm quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
8. Quyết định số 35/2016/QĐ-UBND ngày 23/9/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc Ban hành Quy định quản lý chất thải rắn sinh hoạt trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
9. Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc Ban hành Quy định về quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

10. Quyết định số 05 /2015/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 của UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu.
11. Quyết định số 1602/2015/QĐ-UBND ngày 29/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030.
12. Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 05/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở; kích thước, diện tích đất tối thiểu được tách thửa; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Phụ lục 1.3. Hệ thống tiêu chuẩn, quy chuẩn

1. Thông tư số 19/2013/TT-BXD ngày 31/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời;
2. QCVN 01:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Quy hoạch xây dựng;
3. QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
4. QCVN 41:2016/BGTĐT quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ;
5. QCVN 10:2014/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;
6. TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế;
7. TCVN 7956 : 2008 - Nghĩa trang đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;
8. TCVN 8270:2009 về Quy hoạch cây xanh sử dụng hạn chế và chuyên dụng trong đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
9. Tiêu chuẩn về các công trình công cộng
 - a) Trụ sở cơ quan:
 - *TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế*
 - b) Công trình giáo dục
 - *TCVN 3907:2011 Trường mầm non. Yêu cầu thiết kế*
 - *TCVN 8793:2011 Trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế*
 - *TCVN 8794:2011 Trường trung học - Yêu cầu thiết kế*
 - *TCVN 5713:1993 Phòng học trường PTCS. Yêu cầu vệ sinh học đường*
 - *TCVN 4602:2012 Trường trung cấp chuyên nghiệp - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 9210:2012 Trường dạy nghề - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 3981:1985 Trường đại học. Yêu cầu thiết kế*
 - c) Công trình thể dục thể thao
 - *TCVN 4205:2012 - Công trình thể thao - Sân thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 4260:2012 - Công trình thể thao - Bể bơi - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 4529:2012 - Công trình thể thao - Nhà thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế*

- *TCVN 4603:2012 Công trình thể thao - Yêu cầu sử dụng và bảo quản*
- d) Công trình văn hóa
 - *TCVN 5577:2012 Rạp chiếu phim - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 9365:2012- Nhà văn hoá thể thao - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế*
 - *TCVN 9369:2012 Nhà hát - Tiêu chuẩn thiết kế*
- e) Công trình y tế
 - *TCVN 4470:2012 Bệnh viện đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 7022:2002 Trạm y tế cơ sở. Yêu cầu thiết kế*
 - *TCVN 9212:2012 Bệnh viện đa khoa khu vực - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 9213:2012 Bệnh viện quận huyện - Tiêu chuẩn thiết kế*
 - *TCVN 9214:2012 Phòng khám đa khoa khu vực - Tiêu chuẩn thiết kế*
- f) Công trình thương mại
 - *TCVN 4530:2011: Cửa hàng xăng dầu- Yêu cầu thiết kế*
 - *TCVN 9211:2012: Chợ - Tiêu chuẩn thiết kế*

Phụ lục 2. Các khu đô thị hiện hữu

Phụ lục 2.1. Danh mục các khu đô thị hiện hữu

TT	Các khu đô thị hiện hữu	Địa điểm	Diện tích (m²)
1	Khu dân cư số 1	Xã Nậm Loỏng	173.588
2	Khu dân cư số 2	Xã Nậm Loỏng	109.206
3	Khu dân cư số 3	Xã Nậm Loỏng	156.930
4	Khu dân cư số 4	Phường Quyết Thắng	339.741
5	Khu dân cư số 5	Phường Quyết Tiến	110.333
6	Khu dân cư số 6	Phường Quyết Tiến	343.712
7	Khu dân cư số 7	Phường Quyết Tiến	130.171
8	Khu dân cư số 8	Phường Quyết Tiến	613.370
9	Khu dân cư số 9	Phường Quyết Tiến	71.949
10	Khu dân cư số 10	Phường Đoàn Kết	340.224
11	Khu dân cư số 11	Phường Đoàn Kết	341.592
12	Khu dân cư số 12	Phường Đoàn Kết	238.257
13	Khu dân cư số 13	Phường Đoàn Kết	186.980
14	Khu dân cư số 14	Phường Đoàn Kết	64.769
15	Khu dân cư số 15	Phường Đoàn Kết, phường Tân Phong	185.111
16	Khu dân cư số 16	Phường Tân Phong	126.067
17	Khu dân cư số 17	Phường Tân Phong	122.981
18	Khu dân cư số 18	Phường Đông Phong	267.290
19	Khu dân cư số 19	Phường Tân Phong	357.262

TT	Các khu đô thị hiện hữu	Địa điểm	Diện tích (m²)
20	Khu dân cư số 20	Phường Tân Phong	146.145
21	Khu dân cư số 21	Phường Đông Phong	184.544
22	Khu dân cư số 22	Phường Đông Phong	125.209
23	Khu dân cư số 23	Phường Tân Phong	224.662
24	Khu dân cư số 24	Phường Đông Phong	315.832
25	Khu dân cư số 25	Phường Đông Phong	209.755
26	Khu dân cư số 26	Phường Đông Phong	66.544
27	Khu dân cư số 27	Phường Đông Phong	255.676
28	Khu dân cư số 27	Phường Tân Phong	

Phụ lục 2.1. Sơ đồ vị trí các khu đô thị hiện hữu



Phụ lục 2.1. Quy định cụ thể đối với các khu đô thị hiện hữu

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
1	Khu dân cư số 1			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>			
	<i>Công trình công cộng</i>			
	<i>Khu công viên CX</i>			
2	Khu dân cư số 2			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>			
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
3	Khu dân cư số 3			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	5		18
	<i>Công trình công cộng</i>	9		31
	<i>Khu công viên CX</i>			
4	Khu dân cư số 4			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	5		18
	<i>Công trình công cộng</i>	9		31
	<i>Khu công viên CX</i>			
5	Khu dân cư số 5			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	9		31
	<i>Công trình công cộng</i>	7		18
	<i>Khu công viên CX</i>			
6	Khu dân cư số 6			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	9		31
	<i>Công trình công cộng</i>	9		31
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
7	Khu dân cư số 7			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	9		31
	<i>Công trình công cộng</i>	9		31

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu công viên CX</i>			
8	Khu dân cư số 8			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
9	Khu dân cư số 9			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>			
	<i>Công trình công cộng</i>			
	<i>Khu công viên CX</i>			
10	Khu dân cư số 10			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	7		24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
11	Khu dân cư số 11			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	7		24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
12	Khu dân cư số 12			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	7		24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu công viên CX</i>			
13	Khu dân cư số 13			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	7		24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu công viên CX</i>			
14	Khu dân cư số 14			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	9		31
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu công viên CX</i>			
15	Khu dân cư số 15			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	9		31
	<i>Công trình công cộng</i>	9		31
	<i>Khu công viên CX</i>			
16	Khu dân cư số 16			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	9		31
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
	<i>Khu công viên CX</i>			
17	Khu dân cư số 17			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	11		37
	<i>Công trình công cộng</i>			
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
18	Khu dân cư số 18			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	7		24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
19	Khu dân cư số 19			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
20	Khu dân cư số 20			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
21	Khu dân cư số 21			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
22	Khu dân cư số 22			

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
23	Khu dân cư số 23			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
24	Khu dân cư số 24			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
25	Khu dân cư số 25			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>	15		55
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8

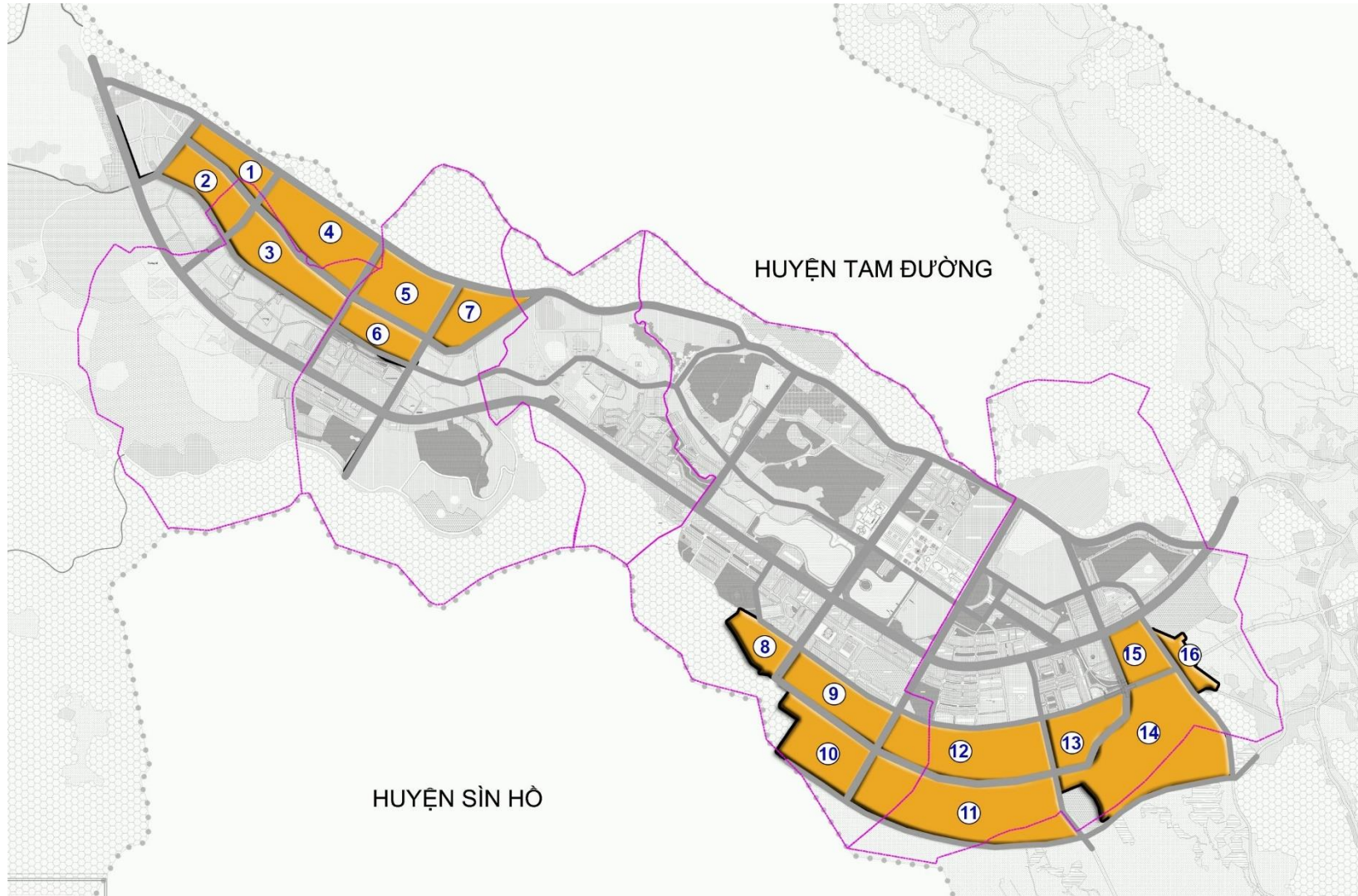
TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
26	Khu dân cư số 26			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>			
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
27	Khu dân cư số 27			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	7	3,5	24
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>			
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu công viên CX</i>	2		8
28	Khu dân cư số 28			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18

Phụ lục 3. Các khu vực phát triển mới

Phụ lục 3.1. Danh mục các khu vực phát triển mới

TT	Các khu vực phát triển mới	Địa điểm	Diện tích (m²)
1	Khu dân cư số 1	Xã Nậm Loỏng	121.971,00
2	Khu dân cư số 2	Xã Nậm Loỏng	165.501,00
3	Khu dân cư số 4	Xã Nậm Loỏng	307.750,00
4	Khu dân cư số 3	Phường Quyết Thắng	230.206,00
5	Khu dân cư số 5	Phường Quyết Tiến	231.874,00
6	Khu dân cư số 6	Phường Quyết Tiến	118.317,00
7	Khu dân cư số 7	Phường Quyết Tiến	146.760,00
8	Khu dân cư số 8	Phường Tân Phong	101.500,00
9	Khu dân cư số 9	Phường Tân Phong	200.932,00
10	Khu dân cư số 10	Phường Tân Phong	229.821,00
11	Khu dân cư số 11	Phường Đông Phong	573.560,00
12	Khu dân cư số 12	Phường Đông Phong	390.506,00
13	Khu dân cư số 13	Phường Đông Phong	162.776,00
14	Khu dân cư số 14	Phường Đông Phong	609.359,00
15	Khu dân cư số 15	Phường Đông Phong	122.624,00
16	Khu dân cư số 16	Phường Đông Phong	27.494,00
Tổng cộng			3.740.951,00

Phụ lục 3.2. Sơ đồ vị trí các khu vực phát triển mới



Phụ lục 3.3. Quy định cụ thể đối với các khu vực phát triển mới

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
1	Khu dân cư số 1			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
2	Khu dân cư số 2			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
3	Khu dân cư số 3			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
4	Khu dân cư số 4			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
5	Khu dân cư số 5			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
6	Khu dân cư số 6			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
7	Khu dân cư số 7			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
8	Khu dân cư số 8			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	11		37
9	Khu dân cư số 9			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	11		37
10	Khu dân cư số 10			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
11	Khu dân cư số 11			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
12	Khu dân cư số 12			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
13	Khu dân cư số 13			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
14	Khu dân cư số 14			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
15	Khu dân cư số 15			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	15		55

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu cây xanh</i>	2		8
16	Khu dân cư số 16			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11

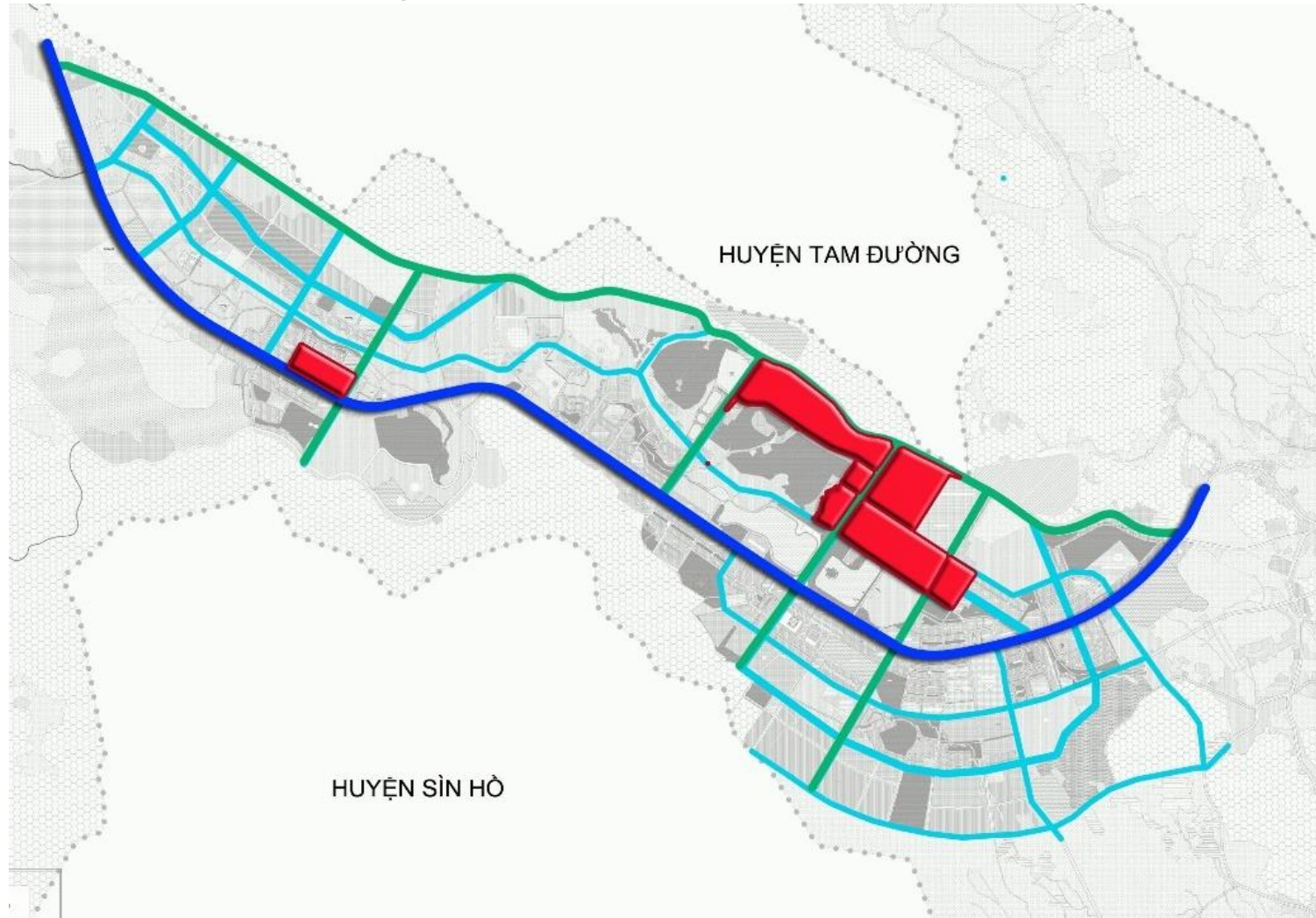
Phụ lục 4.2. Danh mục các tuyến đường chính

TT	Danh mục các tuyến phố chính	Điểm đầu	Điểm cuối	Lộ giới (m)
1	Đường Võ Nguyên Giáp	Giao nhau đường Bế Văn Đàn	Giao nhau đường QL 4D cũ trên địa phận xã Nậm Loỏng	46
2	Đường 19/8	Giao nhau đường Nguyễn Chí Thanh	Giao nhau đường Bế Văn Đàn	46
3	Đường Điện Biên Phủ	Giao nhau đường Nguyễn Hữu Thọ	Giao nhau đường Nguyễn Chí Thanh	46
4	Đường 30/4	Giao nhau đường QL4D cũ trên địa phận xã San Thàng	Giao nhau đường Nguyễn Hữu Thọ	46
5	Đường Tôn Đức Thắng	Giao nhau đường Trần Hưng Đạo	Tiếp giáp đường Bế Văn Đàn	22
6	Đường Nguyễn Chí Thanh	Giao nhau đường Lê Duẩn	Tiếp giáp đường 19/8 và đường Điện Biên Phủ	22
7	Đại lộ Lê Lợi	Giao nhau đường Trần Văn Thọ	Tiếp giáp đường Lê Duẩn và đường Trường Trinh	46
8	Đường Nguyễn Hữu Thọ	Giao nhau đường Trường Chinh	Giao nhau đường số 4	22
9	Đường Trần Phú	Tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo và đường Lê Duẩn	Giao nhau Đại lộ Lê Lợi	10.5
10	Đường Nguyễn Văn Linh	Tiếp giáp đường 30/4	Tiếp giáp Đại lộ Lê Lợi	10.5
11	Đường Trần Hưng Đạo	Tiếp giáp đường Trần Phú	Tiếp giáp đường Nguyễn Trãi	10.5
12	Đường Nguyễn Trãi	Tiếp giáp đường 10/10 và đường số 5	Tiếp giáp đường Chiến Thắng	10.5
13	Đường Lê Duẩn	Tiếp giáp đường Trần Phú và đường	Tiếp giáp ngã 3 Đại lộ Lê Lợi và	10.5

TT	Danh mục các tuyến phố chính	Điểm đầu	Điểm cuối	Lộ giới (m)
		Trần Hưng Đạo	Trường Chinh	
14	Đường Trường Chinh	Tiếp giáp Đại lộ Lê Lợi	Tiếp giáp đường 30/4	10.5

Phụ lục 4.3. Các quy định tầng cao tối đa các công trình trên các tuyến đường chính

TT	Danh mục các tuyến phố chính	Lộ giới (m)	Công trình nhà ở		Công trình công cộng	
			Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)
1	Đường Võ Nguyên Giáp	46	7	24	15	55
2	Đường 19/8	46	7	24	15	55
3	Đường Điện Biên Phủ	46	7	24	15	55
4	Đường 30/4	46	7	24	15	55
5	Đường Tôn Đức Thắng	22	7	24	9	31
6	Đường Nguyễn Chí Thanh	22	7	24	9	31
7	Đại lộ Lê Lợi	46	7	24	15	55
8	Đường Nguyễn Hữu Thọ	22	7	24	9	31
9	Đường Trần Phú	10.5	7	24	9	31
10	Đường Nguyễn Văn Linh	10.5	7	24	9	31
11	Đường Trần Hưng Đạo	10.5	7	24	9	31
12	Đường Nguyễn Trãi	10.5	7	24	9	31
13	Đường Lê Duẩn	10.5	7	24	9	31
14	Đường Trường Chinh	10.5	7	24	9	31

Phụ lục 5. Khu trung tâm hành chính đô thị**Phụ lục 5.1. Sơ đồ vị trí các khu trung tâm hành chính đô thị**

Phụ lục 6. Khu vực cảnh quan trong đô thị

Phụ lục 6.1. Danh mục khu công viên, cây xanh, cảnh quan

TT	Các khu vực công viên, cây xanh, cảnh quan	Địa điểm	Diện tích (M2)
1	Khu vực số 1	Phường Tân Phong	353,881.00
2	Khu vực số 2	Phường Quyết Tiến	144,173.00
3	Khu vực số 3	Phường Tân Phong	151,901.00
4	Khu vực số 4	Phường Tân Phong	289,311.00
5	Khu vực số 5	Phường Tân Phong	237,955.00
6	Khu vực số 6	Phường Tân Phong	148,610.00

Phụ lục 6.2. Sơ đồ vị trí các khu công viên, cây xanh, cảnh quan



Phụ lục 7. Các khu vực bảo tồn

Phụ lục 7.1. Danh mục các khu vực bảo tồn

TT	Tên di tích lịch sử	Địa điểm	Thể loại	Xếp hạng
1	Đền thờ Lê Lợi	P. Đoàn Kết	Di tích lịch sử, văn hoá	
2	Khu Quảng Trường Nhân dân	P. Tân Phong		Cấp quốc gia
3	Khu Tượng đài Bác Hồ và các dân tộc Lai Châu	P. Tân Phong		Cấp quốc gia
4	Hệ thống Hang động Gia Khâu	Xã Nậm Loỏng	Hang động	Cấp tỉnh
5	Hệ thống hang động Pu Sam Cáp	Xã Nậm Loỏng	Hang động	Cấp quốc gia

Phụ lục 8. Các khu công nghiệp

Phụ lục 8.1. Danh mục các khu công nghiệp

TT	Các khu công nghiệp	Địa điểm	Diện tích (M2)
1	Khu vực số 1	Phường Tân Phong	200,011.00
2	Khu vực số 2	Phường Đông Phong	9,905.00
3	Khu vực số 3		8,657.00
4	Khu vực số 4		4,262.00
5	Khu vực số 5		37,230.00

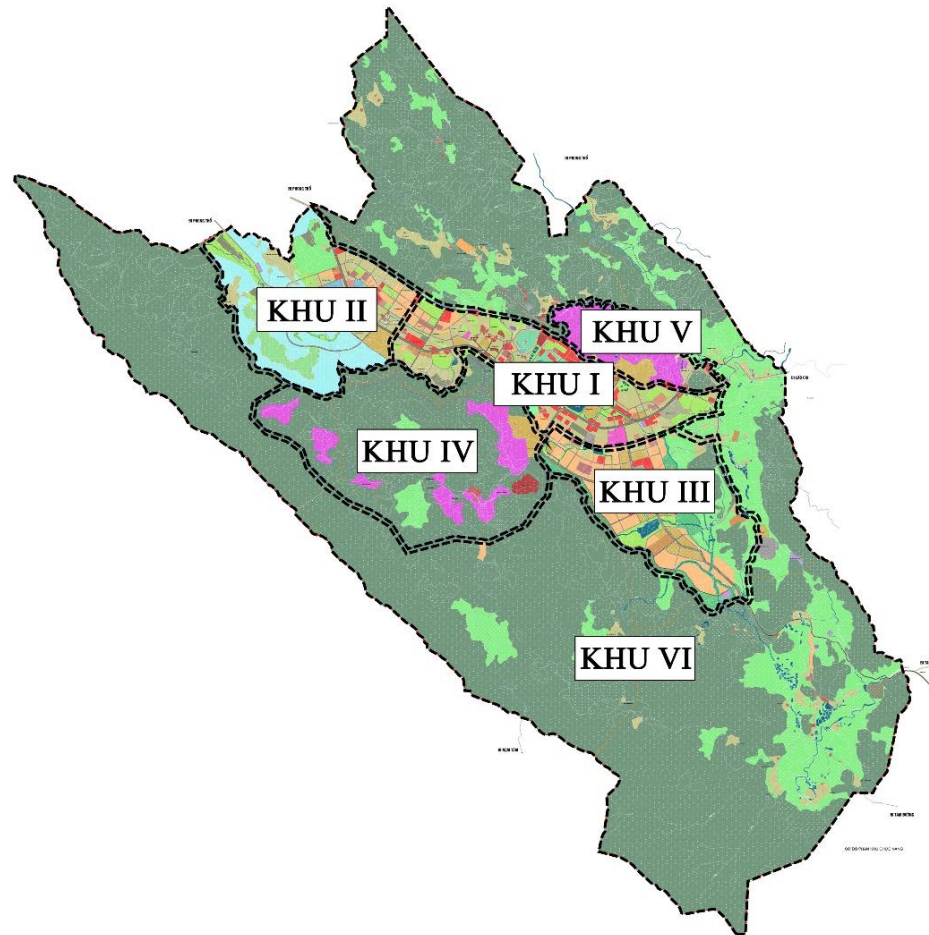
Phụ lục 8.2. Sơ đồ vị trí các khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp



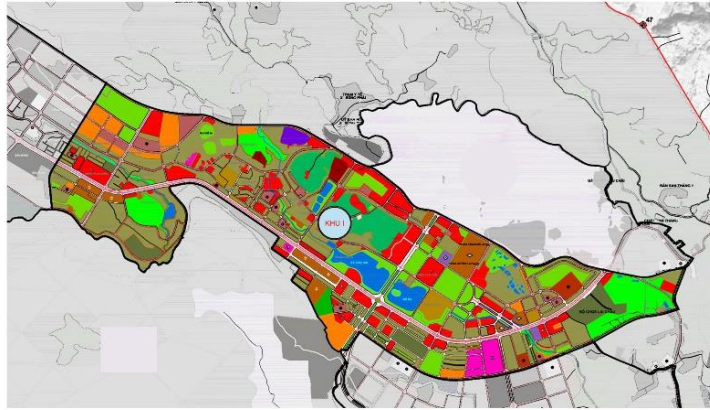
Phụ lục 9. Sơ đồ minh họa phân khu, điểm nhấn và khu vực cửa ngõ, tuyến phố chính ưu tiên chỉnh trang và khu vực quản lý đặc thù

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU
VỊ TRÍ RANH GIỚI SÁU KHU VỰC

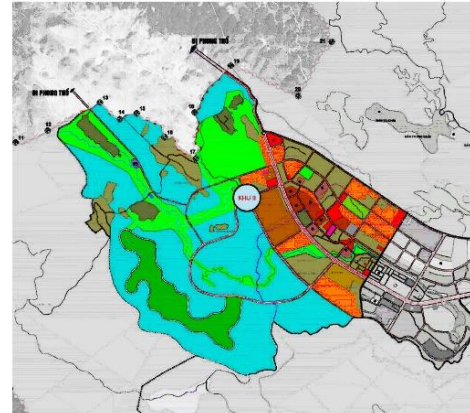
1



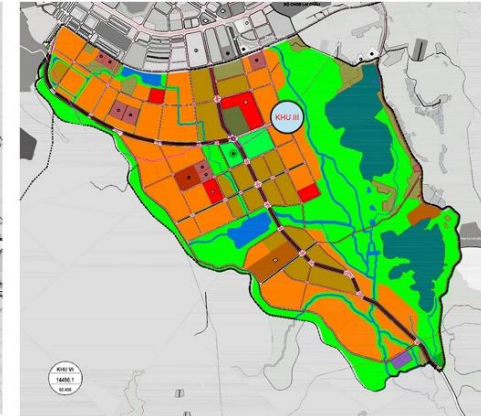
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU
VỊ TRÍ RANH GIỚI CÁC KHU VỰC



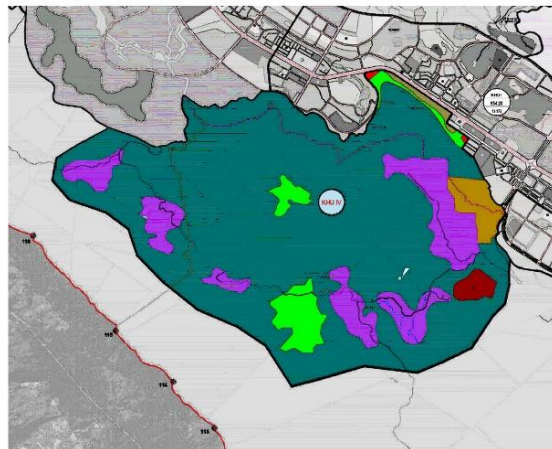
KHU I



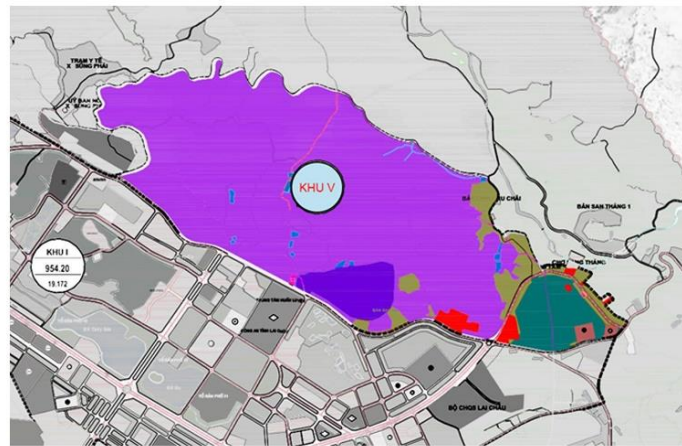
KHU II



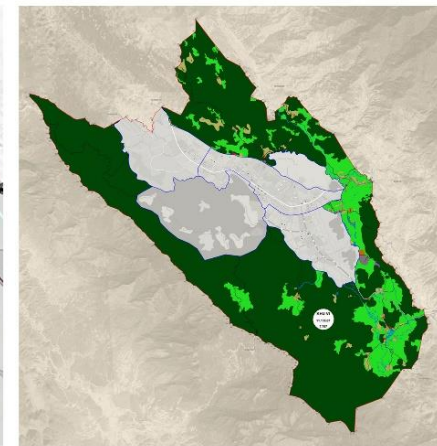
KHU III



KHU IV



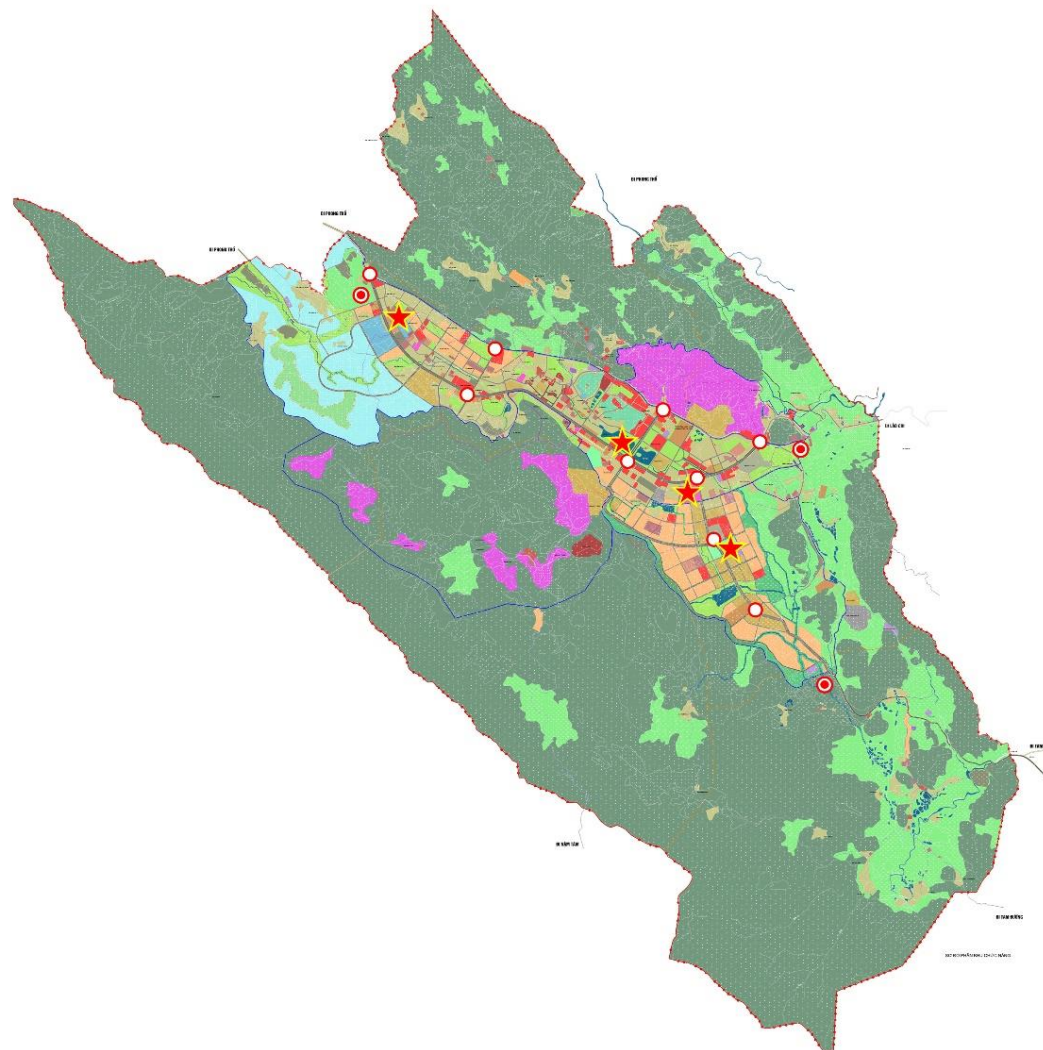
KHU V



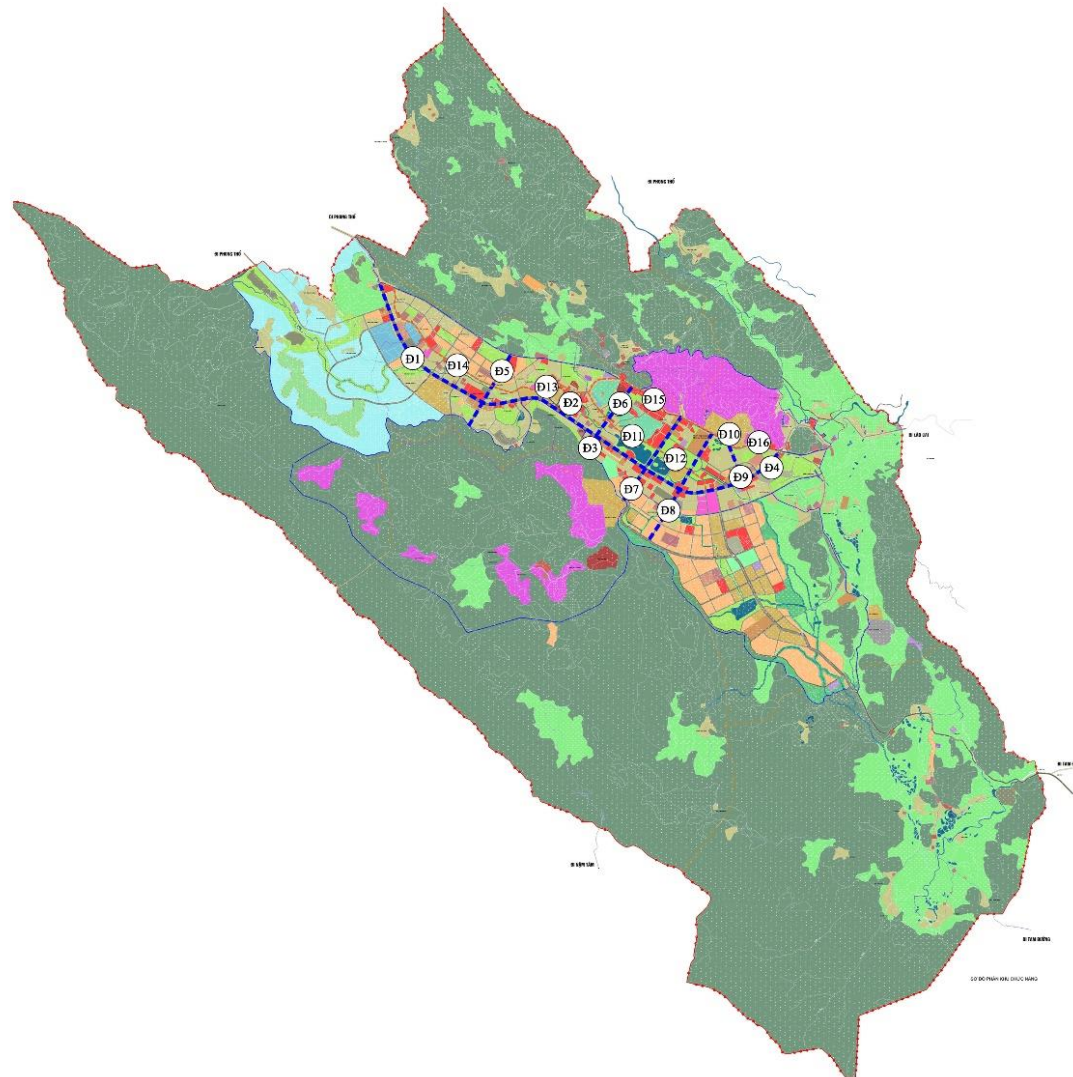
KHU VI

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU
ĐIỂM NHẤN ĐÔ THỊ VÀ KHU VỰC CỬA NGÕ

4



QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU
 CÁC TRỤC ĐƯỜNG, TUYẾN PHỐ CHÍNH ĐÔ THỊ ƯU TIÊN CHÍNH TRANG



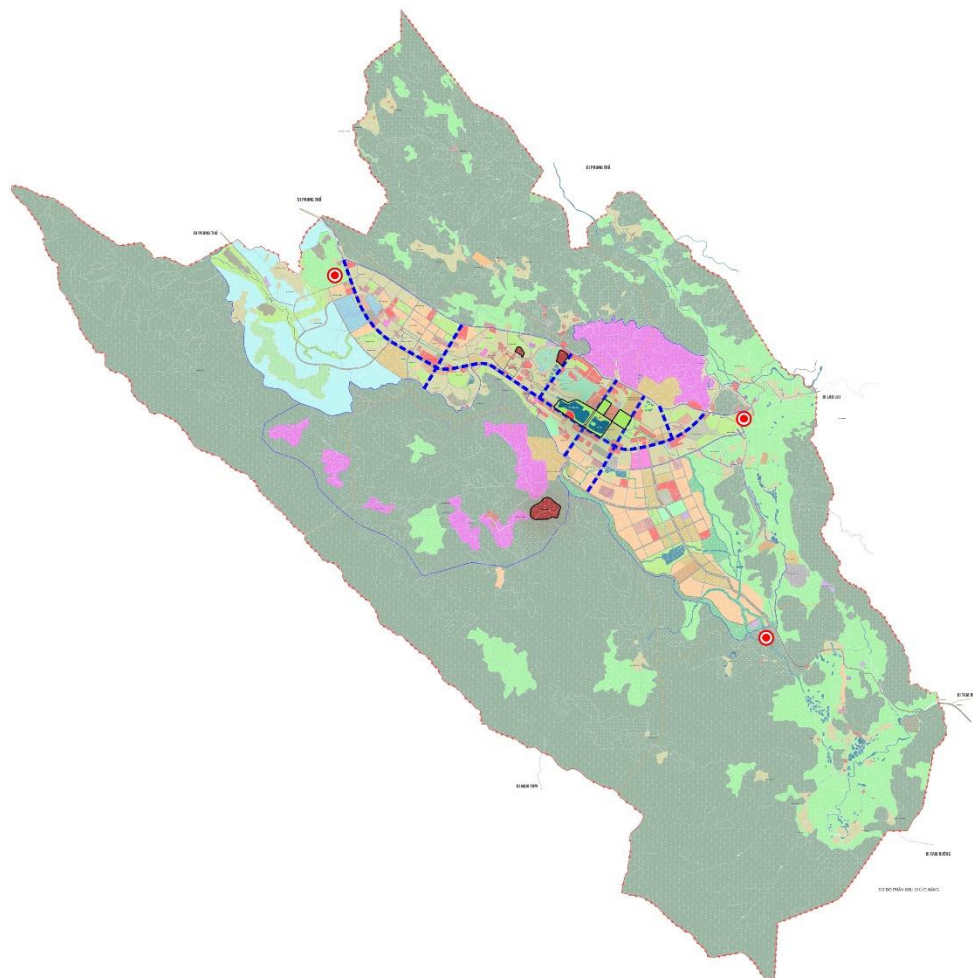
GHI CHÚ

- ■ ■ TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH
- ■ ■ TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH

Các trục đường tuyến phố chính đô thị		Ký hiệu
- Đường Võ Nguyên Giáp		Đ1
- Đường 19/8		Đ2
- Đường Điện Biên Phủ		Đ3
- Đường 30/4		Đ4
- Đường Tôn Đức Thắng		Đ5
- Đường Nguyễn Chí Thanh		Đ6
- Đại lộ Lê Lợi		Đ7
- Đường Nguyễn Hữu Thọ		Đ8
- Đường Trần Huy Liệu		Đ9
- Đường Trần Đăng Ninh		Đ10
Các tuyến đường chính đô thị		Ký hiệu
- Đường Trần Phú		Đ11
- Đường Nguyễn Văn Linh		Đ12
- Đường Trần Hưng Đạo		Đ13
- Đường Nguyễn Trãi		Đ14
- Đường Lê Duẩn		Đ15
- Đường Trường Chinh		Đ16

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ LAI CHÂU, TỈNH LAI CHÂU
CÁC KHU VỰC QUẢN LÝ ĐẶC THÙ

5



GHI CHÚ

- TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH
- ĐIỂM NHÃN CỬA NGỒ

Phụ lục 10 về Danh mục công trình kiến trúc có giá trị*Căn cứ theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ***Bảng tính điểm đánh giá công trình kiến trúc có giá trị**

STT	Tiêu chí	Điểm	Điểm tối thiểu đạt
1	Giá trị nghệ thuật kiến trúc, cảnh quan	100 điểm	50 điểm
a	Tiêu biểu cho một loại hình kiến trúc, phong cách kiến trúc.	01 đến 20 điểm	10 điểm
b	Giá trị nghệ thuật kiến trúc của bản thân công trình và tổng thể không gian trong phạm vi khuôn viên công trình.	01 đến 40 điểm	20 điểm
c	Giá trị gắn liền với cảnh quan, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên.	01 đến 30 điểm	15 điểm
d	Giá trị về kỹ thuật, công nghệ xây dựng, sử dụng vật liệu xây dựng.	01 đến 10 điểm	05 điểm
2	Giá trị lịch sử, văn hóa	100 điểm	50 điểm
a	Tiêu biểu cho giai đoạn lịch sử.	01 đến 40 điểm	24 điểm
b	Gắn với đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa của địa phương.	01 đến 40 điểm	24 điểm
c	Niên đại xây dựng, tuổi thọ công trình: - Công trình có niên đại ≥ 100 năm: - Công trình có niên đại ≥ 75 năm và < 100 năm: - Công trình có niên đại ≥ 50 năm và < 75 năm:	01 đến 20 điểm 11 đến 20 điểm 06 đến 10 điểm 01 đến 05 điểm	02 điểm

Phụ lục 11: Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 05/11/2014 của UBND tỉnh Lai Châu

Về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở; kích thước, diện tích đất tối thiểu được tách thửa; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Trích một số nội dung chính:

Điều 3. Hạn mức giao đất ở mới tại đô thị và nông thôn:

1. Hạn mức giao đất ở mới tại đô thị cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tối thiểu là 80 m² và tối đa không quá 250,0 m².
2. Hạn mức giao đất ở mới tại nông thôn cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tối thiểu là 120 m² và tối đa không quá 400 m².
3. Hạn mức giao đất ở mới quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này không áp dụng đối với các trường hợp giao đất cho các dự án phát triển nhà ở để xây dựng biệt thự, nhà vườn theo quy hoạch.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao:

1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (*sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP*) mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định như sau:

- a) Đối với đất ở tại đô thị là 250 m²;
 - b) Đối với đất ở tại nông thôn là 400 m²;
 - c) Trường hợp diện tích thửa đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại các Điều a và b Khoản này thì diện tích đất ở được xác định (công nhận) là toàn bộ diện tích thửa đất; trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại các Điều a và b Khoản này thì phần diện tích còn lại sau khi xác định đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.
2. Hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 1 Điều này áp dụng đối với hộ gia đình có đến 04 nhân khẩu. Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất có từ 05 nhân khẩu trở lên và chỉ có 01 thửa đất tại nơi thường trú thì từ nhân khẩu thứ 05 trở lên, cứ mỗi nhân khẩu được cộng thêm 50 m²/01 nhân khẩu, nhưng tổng diện tích đất được công nhận đất ở không vượt quá diện tích thửa đất của hộ

gia đình đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận đất ở theo nguyên tắc quy định tại Khoản này là tổng số nhân khẩu của các hộ cùng sử dụng chung thửa đất; số nhân khẩu trong mỗi hộ chỉ được tính cho những người có quan hệ là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con (kể cả con rể, con dâu, con nuôi hợp pháp) và anh, chị, em ruột, cháu ruột đang ở trên thửa đất và phải có tên trong cùng một sổ hộ khẩu tại thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở có vườn, ao nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đất đó được sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ trước ngày 15/10/1993 thì hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này. Trường hợp đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp kể từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì hạn mức công nhận đất ở được xác định theo mức tối đa tại Điều 3 của Quy định này; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.