

Số: /2024/QĐ-UBND Lai Châu, ngày tháng năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1585/QĐ-TTg ngày 07 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Lai Châu thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 55/NQ-HĐND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

**Điều 2.** Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 11 năm 2024.

**Điều 3.** Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy (b/c);
- TT. HĐND tỉnh (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, Kt8.

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

**Giàng A Tính**

## QUY CHẾ

### Quản lý kiến trúc thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

## Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Mục tiêu

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan và bản sắc văn hóa trên phạm vi, ranh giới của Quy chế.

2. Phù hợp với định hướng phát triển không gian thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị thành phố Lai Châu và vùng phụ cận.

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc thuộc phạm vi thành phố Lai Châu và vùng phụ cận.

### Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. *Kiến trúc* là nghệ thuật và khoa học, kỹ thuật về tổ chức không gian, tạo lập môi trường sống bền vững đáp ứng nhu cầu của con người và xã hội.

2. *Thiết kế kiến trúc* là việc lập phương án kiến trúc, thể hiện ý tưởng kiến trúc, giải pháp kỹ thuật về kiến trúc trong hồ sơ thiết kế quy hoạch, xây dựng, thiết kế nội thất, ngoại thất và kiến trúc cảnh quan.

3. *Công trình kiến trúc* là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

4. *Công trình kiến trúc có giá trị* là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. *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.

6. *Không gian đô thị* là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

7. *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.

8. *Cảnh quan đô thị* là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

9. *Cốt xây dựng* là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.

10. *Giấy phép xây dựng* là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

11. *Hoạt động đầu tư xây dựng* là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng.

12. *Thi công xây dựng công trình* gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.

13. *Nhà ở riêng lẻ* là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.

14. *Nhà chung cư* là nhà ở có từ 02 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 gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

15. *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.

16. *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.

17. *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.

18. *Công trình hỗn hợp* là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

19. *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.

20. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

21. *Khoảng lùi* là Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

22. *Lộ giới* là chỉ giới đường đỏ của phần đất dành làm đường đô thị, bao gồm toàn bộ lòng đường, lề đường và vỉa hè.

23. *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).

24. *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.

25. *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.

26. *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.

27. *Không gian xây dựng ngầm đô thị* là không gian xây dựng công trình 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.

28. *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.

29. *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.

30. *Số tầng cao của công trình* gồm tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Một số trường hợp riêng được quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD thì tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao.

31. *Tổng diện tích sàn của nhà/công trình*: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói.

32. *Tầng trên mặt đất*: Tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

33. *Tầng hầm (hoặc tầng ngầm)*: Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

34. *Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm)*: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

35. *Tầng kỹ thuật*: Tầng sử dụng để bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà (có thể kết hợp bố trí gian lánh nạn trong tầng kỹ thuật).

36. *Tầng lửng*: Tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

37. *Tầng áp mái*: 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 1,5 m.

38. *Tầng tum hoặc tầng mái tum*: Tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

39. *Di tích lịch sử - văn hoá* là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học.

40. *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.

41. *Lô gia* là phần hành lang hướng ra ngoài và ăn sâu vào mặt bằng kiến trúc nhà.

42. *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.

43. *Mái đón* là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

44. *Mái hè phố* là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

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

46. *Đường đô thị (hay 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.

47. *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.

48. *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.

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

##### 1. Các nguyên tắc chung

a) Quản lý kiến trúc tại thành phố Lai Châu và vùng phụ cận tuân thủ theo theo định của pháp luật về kiến trúc, xây dựng, quy hoạch, quy hoạch đô

thị, đất đai và nhà ở; các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, xây dựng hiện hành và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị (bao gồm: cốt xây dựng công trình, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu khác có liên quan) theo các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và điều kiện thực tế tại thành phố Lai Châu.

c) Vị trí, quy mô và thiết kế công trình đối với các công trình công cộng, công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

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

đ) Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc của các địa phương trong nước và thế giới. Xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

e) Bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: (1) Khu phát triển du lịch bản/tổ dân phố kết nối với khu hang động Pusamcap; (2) Khu cảnh quan đồi chè, phát triển du lịch nghỉ dưỡng; (3) Khu vực địa hình đồi núi dốc.

*(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.3 kèm theo)*

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: (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 Huy Liệu; (10) Đường Trần Đăng Ninh; (11) Đường Trần Phú; (12) Đường Nguyễn Văn Linh; (13) Đường Trần Hưng Đạo; (14) Đường Nguyễn Trãi; (15) Đường Lê Duẩn; (16) Đường Trường Chinh; (17) Đường 58m (từ đường 30/4 đi Đông Pao); (18) Đường 58m (từ Đại lộ Lê



Lợi đi UBND phường Đông Phong).

*(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.4 kèm theo)*

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng.

+ Các quảng trường chính: (1) Quảng trường gắn với Khu Trung tâm hành chính - chính trị tỉnh; (2) Quảng trường gắn với Khu Trung tâm hành chính - chính trị thành phố;

+ Các khu công viên cây xanh gồm 4 khu: (1) Khu A (gồm các khu 1A, 2A, 3A, 4A); (2) Khu B (gồm các khu 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B); (3) Khu C (gồm các khu 1C, 2C, 3C, 4C); (4) Khu D (khu 1D).

*(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.8 kèm theo)*

+ Khu vực cửa ngõ đô thị: (1) Cửa ngõ phía Tây; (2) Cửa ngõ phía Đông; (3) Cửa ngõ phía Nam.

*(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.9 kèm theo)*

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

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên. Tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách, mật độ theo quy định, khai thác tối đa điều kiện khí hậu, tầm nhìn nhằm đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan, môi trường, vi khí hậu công trình.

- Đối với khu vực cảnh quan ven hồ, ven suối: Khuyến khích sử dụng cho mục đích cộng đồng (công viên cây xanh kết hợp đường dạo đi bộ, hoạt động cộng đồng), đầu tư trang thiết bị phục vụ hoạt động sinh hoạt cộng đồng (tranh, tượng ngoài trời, ghế đá, nhà vệ sinh công cộng, đèn chiếu sáng, đèn trang trí). Hạn chế xây dựng các công trình che tầm nhìn ra hồ, suối.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn: Cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mỗi giao thông công cộng.

- Các khu vực xung quanh đầu mỗi giao thông công cộng, khu vực cửa ngõ đô thị: Việc quản lý kiến trúc đảm bảo phù hợp theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về quy hoạch hiện hành. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

- Đối với khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: Thực hiện đảm bảo phù hợp quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, xây dựng hiện hành.

### 3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

a) Căn cứ đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Lai Châu được duyệt, hàng năm Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu có trách nhiệm xây dựng kế hoạch lập thiết kế đô thị.

b) Trình tự, nội dung lập, phê duyệt thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: (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; (15) Đường 58m (từ Đại lộ Lê Lợi đi Ủy ban nhân dân phường Đông Phong).

*(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.7 kèm theo)*

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

### 1. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

a) Tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc năm 2019 và các quy định khác có liên quan.

b) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I quy định tại điểm a khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc được xác định theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư

xây dựng.

c) Danh mục công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc được xác định cụ thể khi đề xuất trong các dự án đầu tư hoặc trong các đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 trên địa bàn thành phố.

*(Xem chi tiết tại Phụ lục 3 kèm theo)*

2. Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy định tại Mục 3 Chương II Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

## **Chương II**

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

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

##### 1. Định hướng chung

a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn thành phố và vùng phụ cận

- Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan thành phố phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan và quy định của Quy chế này nhằm hướng tới đô thị có bản sắc, hiện đại và môi trường.

- 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 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.

- Mô hình cấu trúc không gian thành phố Lai Châu phát triển theo các tuyến đường chính Võ Nguyên Giáp, đường 19/8, đường Điện Biên Phủ, đường 30/4 và trục đường chính mở theo hướng Đông Nam kết nối với đường nối cao tốc Nội Bài - Lào Cai, chia thành 02 vùng gồm: Vùng phát triển đô thị và vùng phát triển đặc thù. Cụ thể như sau:

+ Vùng phát triển đô thị: (1) Khu vực xây dựng mật độ cao: Tập trung tại Phân khu I; (2) Khu vực xây dựng mật độ trung bình: Tập trung tại Phân khu II, Phân khu III; (3) Khu vực xây dựng mật độ thấp: Tập trung tại Phân khu IV, Phân

khu V; Phân khu VI; (4) Khu vực xây dựng mật độ rất thấp: Khu công viên, cây xanh, vườn hoa.

+ Vùng phát triển đặc thù: (1) Khu vực đồi rừng: Để bảo vệ cảnh quan, bảo vệ rừng sinh thái lâm nghiệp, mật độ xây dựng cần được xem xét cụ thể tại từng địa điểm cụ thể; (2) Khu vực bảo vệ di tích: để bảo vệ di tích cần hạn chế xây dựng mới và có xem xét với từng công trình cụ thể; (3) Khu vực nông nghiệp: không xây dựng các công trình đô thị, công trình dân dụng, cho phép xây dựng các công trình kỹ thuật phục vụ sản xuất.

- Cải tạo, chỉnh trang không gian đô thị đồng bộ, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc khu vực hiện hữu, khu vực đô thị mới. Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa. Khu vực trung tâm thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

- Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Đầu tư phát triển cây xanh trên địa bàn thành phố (bao gồm cây xanh trên các tuyến đường, các khuôn viên) và phải tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

#### b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

- Tổ chức không gian đô thị dọc các đường giao thông trục chính, kết nối các trung tâm đô thị các cấp thành một hệ thống từ đó tạo các điểm nhấn trong không gian đô thị.

- Khu vực trung tâm hành chính - chính trị hiện hữu: Quản lý theo quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt. Khuyến khích áp dụng giải pháp xử lý không gian vỉa hè và khoảng lùi tạo không gian rộng ngoài trời cho khách bộ hành.

- Khu vực dân cư hiện hữu tại trung tâm: cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn; hạ ngầm hệ thống kỹ thuật điện, viễn thông. Khuyến khích hình thức kiến trúc sinh thái, tiết kiệm năng lượng và các công nghệ kỹ thuật thông minh, hiện đại và thân thiện môi trường.

- Khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại và mang đậm đà bản sắc dân tộc hòa trộn giữa các dân tộc (Kinh, Giáy, Thái, Mông và các dân tộc khác).

- Dọc trục đường chính Võ Nguyên Giáp, đường 19/8, đường Điện Biên Phủ, đường 30/4 và trục đường chính mở theo hướng Đông Nam kết nối với đường nối cao tốc Nội Bài - Lào Cai: Đối với công trình công cộng, dịch vụ khuyến khích tầng cao từ 05 tầng trở lên, khuyến khích hợp khối công trình trong

trường hợp mặt tiền công trình nhỏ hơn 5m; đối với công trình nhà ở riêng lẻ khuyến khích tầng cao từ 02 tầng trở lên.

- Tại vị trí giao nhau của các trục đường chính (đường Võ Nguyên Giáp, đường 19/8, đường Điện Biên Phủ, đường 30/4 và trục đường chính mở theo hướng Đông Nam kết nối với đường nối cao tốc Nội Bài - Lào Cai): Khuyến khích tầng cao từ 05 - 09 tầng theo từng loại công trình.

- Dọc trục đường Nguyễn Lương Bằng, khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại, cao tầng và các chi tiết kiến trúc độc đáo nhằm làm nổi bật không gian kiến trúc gắn kết với khu trung tâm với các khu chức năng liền kề trong đô thị.

- Cụm công trình văn hóa, thể dục thể thao (Phân khu III), bao gồm công trình sân vận động, không gian vui chơi, quảng trường tổ chức sự kiện phục vụ cho toàn bộ khu đô thị mới cũng như toàn thành phố Lai Châu: Yêu cầu xây dựng đồng bộ, quy mô phù hợp, hình thức kiến trúc hiện đại và khuyến khích áp dụng tiêu chuẩn công trình xanh.

- Khu đô thị cửa ngõ (Phân khu III): Khu trung tâm thương mại - dịch vụ phải được thiết kế các công trình cao tầng, khối tích lớn, có các liên kết các tòa nhà trong các dãy phố và tạo ra nhiều không gian mở tối đa cho các hoạt động mua sắm và đi lại. Một số tòa nhà cao tầng được xác định vị trí trong quy hoạch chi tiết yêu cầu hình dáng kiến trúc đặc thù làm biểu tượng cho khu vực khu vực.

#### c) Định hướng chung kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

- Vị trí thuộc Phân khu VI trong đồ án quy hoạch chung đô thị và vùng phụ cận (xã Nùng Nàng, xã Bản Giang).

- Tính chất, chức năng: Đất thương mại, dịch vụ, công cộng; đất ở hiện trạng.

- Quy định quản lý chung:

- + Bổ sung các hạ tầng thiết yếu như điện, tuyến cấp nước sạch, hồ ga thoát nước và trồng cây xanh. Lựa chọn 1 số tuyến đường chính phù hợp để cải tạo chỉnh trang và mở rộng mặt cắt để ô tô có thể ra vào thuận tiện và nối liên thông với các công trình công cộng đô thị.

- + Các công trình tiện ích công cộng xây dựng phải quan tâm đến cảnh quan chung; một số công trình sau khi được xác định là công trình kiến trúc có giá trị phải áp dụng theo quy định tại Điều 13 Quy chế này.

- + Kiến trúc nhà ở được nâng cấp, cải tạo theo hướng phát huy kiến trúc truyền thống; hình thức kiến trúc hài hòa với kiến trúc chung khu vực.

+ Nhà ở xây mới: khuyến khích người dân xây dựng nhà ở truyền thống chiều cao nhà từ 1-2 tầng, dành nhiều đất trồng cây xanh trong các khuôn viên mỗi hộ gia đình, hàng rào làm bằng cây cắt xén hoặc bằng vật liệu địa phương có thiết kế thẩm mỹ.

- Quy định quản lý khu vực bản/tổ dân phố:

+ Cải tạo sửa chữa công trình thuộc khu vực bản/tổ dân phố cần bảo tồn phát huy bản sắc, giá trị kiến trúc truyền thống của các dân tộc sinh sống trên địa bàn đô thị.

+ Đầu tư xây mới công trình kiến trúc trong bản/tổ dân phố phải đảm bảo tuân thủ theo chỉ tiêu xác định quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch chi tiết và các quy định liên quan. Nghiên cứu đưa các giá trị kiến trúc truyền thống vào các công trình xây dựng mới.

+ Đầu tư xây mới, đồng bộ Khu du lịch làng nghề nhằm quảng bá văn hóa du lịch địa phương, kết hợp với Khu Danh lam thắng cảnh Pusamcap, xã Nậm Loỏng (nay là xã Sùng Phài).

+ Vùng phát triển đất ở sinh thái theo mô hình bảo tồn giá trị văn hóa Tây Bắc: Kiến trúc nhà ở kết hợp nghỉ dưỡng trên sườn núi cần áp dụng giá trị kiến trúc truyền thống miền núi phía Bắc, đồng thời đảm bảo an toàn, chống sạt lở đất.

- Quy định quản lý chung khu vực nông thôn thuộc vùng phụ cận (xã Nùng Nàng; xã Bản Giang):

+ Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang để gìn giữ phát huy các giá trị khu vực nông thôn; nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực này.

+ Hạn chế xây dựng nhà ở mật độ xây dựng cao, nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liền kề kiểu nhà phố trong khu vực nông thôn.

+ Khuyến khích các hình thức kiến trúc dân gian, thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan đồng ruộng, vườn tược, hồ suối đặc trưng.

+ Công trình nhà ở riêng lẻ xây mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực. Duy trì các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

d) Định hướng chung kiến trúc khu đô thị hiện hữu

- Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

- Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị. Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, hạn chế tăng mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng.

- Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

#### đ) Định hướng chung kiến trúc khu phát triển mới

Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, thống nhất, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

### 2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị: Được định hướng các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị theo quy hoạch đô thị; công viên, cây xanh, mặt nước; các không gian mở có tầm nhìn hướng ra khu vực cảnh quan tự nhiên (công viên, cây xanh, mặt nước), cụ thể như sau:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

+ Tại Khu hành chính chính trị tỉnh, thành phố: xác định đây là điểm nhấn chính của khu vực để từ đó xây dựng các không gian xung quanh. Hình thức kiến trúc được thiết kế trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh, kết hợp các quảng trường có thể hội tụ đông người.

+ Tại Khu trung tâm thương mại - dịch vụ: khuyến khích xây dựng các công trình hiện đại, hợp khối thống nhất. Các công trình liên kết với nhau thành một tổng thể thống nhất, đồng thời hòa nhập với hệ thống công viên, hồ nước trung tâm thành phố và dòng chảy suối hiện trạng tạo lập “đô thị xanh”.

+ Tại khu dân cư mới: ưu tiên xây dựng các công trình điểm nhấn trong

lỗi các khu đô thị mới, kết hợp các không gian mở với những kích thước đa dạng và các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng.

+ Các công trình điểm nhấn cần phải kết hợp giải pháp chiếu sáng đô thị đồng bộ, có thiết kế chiếu sáng hiện đại; kết nối với trung tâm hành chính, chính trị, phổ thương mại, di tích có giá trị, quảng trường và không gian mở gắn với hoạt động có đông người.

+ Tại khu vực này có cảnh quan đòi chề kết hợp với các dân tộc đặc trưng, phát triển du lịch nghỉ dưỡng, chữa bệnh cùng với các đặc trưng văn hóa của người Giáy, chợ phiên San Thàng.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông:

+ Vị trí ranh giới, quy mô diện tích được xác định theo đồ án quy hoạch chung, gồm 3 phân khu chính: (1) Vùng cảnh quan đô thị trung tâm với 02 hồ trung tâm và lâm viên; (2) Vùng cảnh quan nông nghiệp sinh thái; (3) Vùng cảnh quan núi đồi đặc thù.

+ Phát triển đồng bộ hệ thống công viên, cây xanh đô thị theo các cấp, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Đối với hồ, suối hiện tại phù hợp quy hoạch, vùng bảo vệ được xác định trên nguyên tắc tuân thủ quy định của Luật Đê điều, các văn bản quy phạm có liên quan. Đối với các hồ, suối xây dựng mới cần tính toán tích hợp với các hệ thống công viên bảo đảm tăng khả năng thoát nước cải thiện môi trường và cảnh quan, đảm bảo tính liên tục và liên hoàn và đảm bảo vùng bảo vệ cách mép nước theo quy định. Khoanh phân khu kiểm soát phát triển, tạo ranh giới và khoảng cách đệm với các đô thị và làng đô thị hóa bằng không gian mở và không gian công cộng chú ý tạo mặt nước làm không gian đệm. Đảm bảo hệ thống ao hồ điều hòa chiếm từ 5-7% diện tích đất trong các khu vực đô thị phát triển mới.

+ Khuyến khích xây dựng công trình dịch vụ, văn hóa, vui chơi giải trí kết hợp công cộng quy mô nhỏ, thân thiện môi trường phục vụ cộng đồng.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

+ Hệ thống công viên, cây xanh mặt nước cấp đô thị được xác định tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

+ Trên các tuyến phố được trồng cây theo chủ đề, thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc tạo nét trang nghiêm, đặc biệt dọc theo tuyến QL.4D và đường Võ Nguyên Giáp, đường 19/8, đường Điện Biên Phủ, đường 30/4 chú



trọng trồng cây vừa có tác dụng cách ly tiếng ồn, bụi, vừa tạo cảnh quan và hình khối trang trí đô thị.

b) Về kiến trúc: Thiết kế kiến trúc phải phù hợp với định hướng chung đã được quy định tại đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, xây dựng hiện hành, cụ thể như sau:

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

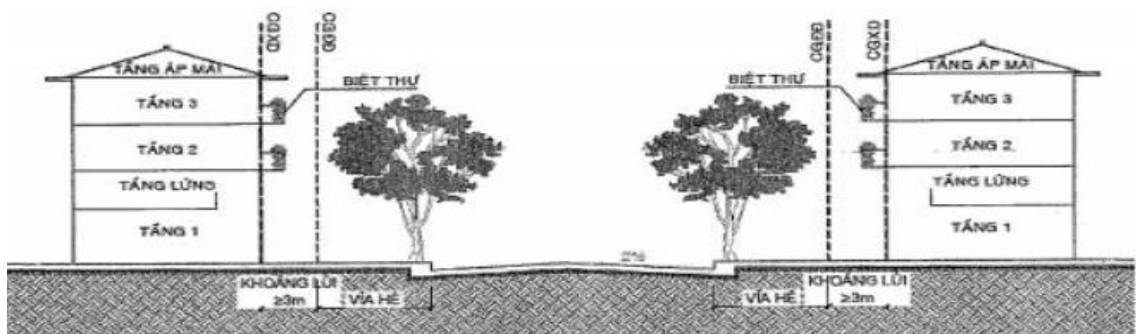
+ Các trục chính phát triển thành phố Lai Châu là trục đường Võ Nguyên Giáp, đường 19/8, đường Điện Biên Phủ, đường 30/4 và trục đường mới phía Đông Nam. Dọc tuyến đường này ưu tiên phát triển các công trình công cộng, hỗn hợp tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho đô thị.

+ Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

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

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



Hình 1. Minh họa không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường

- Khu vực hiện hữu:

+ Vị trí thuộc Phân khu I là trung tâm hiện hữu, là trung tâm hành chính, chính trị của tỉnh Lai Châu. Tại Phân khu I tập trung các công trình trụ sở, nhà ở, thương mại, dịch vụ, công viên, y tế.

+ Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang để gìn giữ phát huy các giá trị đô thị hiện hữu; nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực này.

+ Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ cải tạo, xây mới khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Khu vực đô thị mới:

+ Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị.

- Khu vực giáp ranh nội ngoại thị: Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

- Khu vực bảo tồn: Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan

cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa 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 khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực dự trữ phát triển: Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường:

+ Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

+ Khuyến khích hợp khối liên công trình để có được những công trình lớn, tương xứng với bộ mặt đô thị. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà. Hạn chế xây dựng các công trình thấp tầng từ 1-2 tầng, manh mún không hợp khối kiến trúc.

## **Điều 7. 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 được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương gồm các dân tộc chính cư trú thành cộng đồng: Dân tộc Giáy, dân tộc Mông, dân tộc Thái và dân tộc Kinh, ... 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, bản làng, tri thức dân gian, các loại hình nghệ thuật, 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 giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du lịch góp phần nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân.

d) Khuyến khích áp dụng chi tiết kiến trúc mang giá trị bản sắc văn hóa các dân tộc vào các không gian công cộng, không gian văn hóa thương mại dịch vụ (công trình chợ, công trình thương mại, sân vận động, khu vực giao cắt giao thông chính).



Hình 2. Hoa tiết trang trí đặc trưng dân tộc Mông áp dụng vào  
Hình 3. chi tiết trang trí công trình



*Khau cút Pụa*

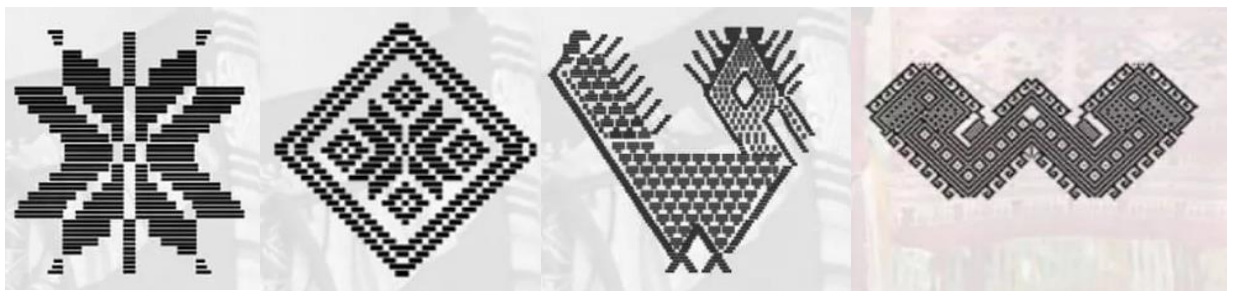
*Khau cút Hăng mi*

*Khau cút Mải  
chim*

*Khau cút  
Phùa mia*

Hình 4. Các kiểu khâu cút điển hình nhà ở dân tộc Thái

- Một số họa tiết đặc trưng của cộng đồng dân tộc bản địa có thể áp dụng vào chi tiết kiến trúc như:



Hình 5. Hoa văn trang trí của người Thái

đ) Nguyên tắc lựa chọn công trình kiến trúc tạo lập bản sắc thành phố

- Tiêu chí thích nghi của công trình kiến trúc được thiết kế đảm bảo sự thích nghi vật lý của kiến trúc tại nơi chôn địa phương: phù hợp khí hậu vùng núi cao, tận dụng hướng thuận lợi và hạn chế độ dốc cao.

- Tiêu chí tính mới của công trình kiến trúc: Đảm bảo tính sáng tạo nghệ thuật kiến trúc có cái mới trong phát triển văn hóa.

- Tiêu chí bản sắc địa phương của công trình kiến trúc: Đảm bảo có dấu ấn địa phương, đúng với tinh thần của Hiến chương quốc tế (Burra) và phù hợp xu hướng phát triển văn hóa chung thế giới.

e) Đối với dân tộc Giáy khuyến khích áp dụng mẫu nhà theo quy định tại Quyết định số 2997/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu ban hành thiết kế mẫu và dự toán chi phí Nhà ở truyền thống dân tộc Giáy, Nhà vệ sinh trên địa bàn thành phố Lai Châu theo quy định tại Nghị quyết số 59/2021/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lai Châu.

## 2. Quy định cụ thể

a) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc cải tạo sửa chữa

- Trong quá trình cải tạo, sửa chữa các công trình cần cố gắng bảo vệ tối đa tính nguyên gốc và các chi tiết kiến trúc truyền thống của các đồng bào dân tộc sinh sống trên địa bàn để phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và quảng bá hình ảnh của thành phố Lai Châu.

- 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.

- Tiếp tục duy trì và phát triển không gian văn hóa (dân tộc Kinh, Thái, Mông, Giáy) tại trung tâm thành phố để phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và quảng bá hình ảnh đất và người thành phố Lai Châu.

- Phát triển điểm du lịch có các đặc trưng về văn hoá dân tộc gắn với du lịch sinh thái: Hệ thống hang động bản Gia Khâu 1, xã Sùng Phài; Danh lam thắng cảnh Pusamcap, xã Sùng Phài; chợ đêm San Thàng, xã San Thàng; trải nghiệm đời sống sinh hoạt hàng ngày tại bản, homestay theo văn hóa truyền thống dân tộc Thái, 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: Chợ đêm San Thàng , Đền thờ Lê Lợi, Chùa Linh Ứng, Chùa Linh Sơn, khu Quảng trường Nhân dân tỉnh, khu Tượng đài Bác Hồ với đồng bào các dân tộc Lai Châu, Hệ thống hang động bản Gia Khâu 1, xã Sùng Phài; Danh lam thắng cảnh Pusamcap, xã Sùng Phài 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, 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.

- Quy định về bản sắc dân tộc trong nhà ở xây mới:

+ Kiến trúc nhà ở xây dựng mới phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt và tại Điều 9 Quy chế này.

+ Khuyến khích chính quyền thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho đối tượng: Nhà ở tại các bản/tổ dân phố truyền thống, khu đất giãn dân, tái định cư.

+ 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.

- Quy định về bản sắc dân tộc trong công trình công cộng xây mới:

+ 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 9 Quy chế này.

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

1. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

2. Quy định chung khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Tuân thủ nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế, xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

b) Các tuyến đường chính đô thị, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

- Các tuyến đường chính đô thị: tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

- Các tuyến phố đi bộ: Khuyến khích bố trí các mảng xanh, trang thiết bị đường phố phục vụ cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Khuyến khích tăng tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình tầng 01 dưới dạng cửa sổ lớn, cửa kính dọc theo tuyến phố đi bộ. Khuyến khích tạo mái hè phố phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

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

c) Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (cấp tỉnh trở lên): Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

d) Các quảng trường và công viên lớn: Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

đ) Các khu vực cửa ngõ đô thị

- Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

- Không gian khu vực cửa ngõ phải có tính đến kết nối với không gian

công cộng thành phố như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị.

- Quân thể kiến trúc trong khu vực cửa ngõ cần có sự đồng bộ và hài hoà về chức năng, thẩm mỹ, màu sắc công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo tính thống nhất của khu vực.

- Các chỉ tiêu: 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, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình.

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

a) Phạm vi áp dụng: Khu vực đồi núi dốc thuộc các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

b) Quy định chung

- 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, sạt sụt đất trước đây.

- 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.

- Những nơi trượt lớn, lũ quét thành dòng chảy bùn đá, hang cácxtơ 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.

- 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.

- Trong trường hợp phải xây dựng công trình ở gần bờ suối thì phải kiểm tra ổn định do xói lở bờ của dòng chảy hoặc những tai biến do lũ quét.

c) 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:

- 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.



- 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.

- Đối với những khu vực mới đào đắp, cần có những giải pháp gia cố, chắn đỡ chống trượt lở.

- 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.

- 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.

- 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.

- Đối với những công trình trên khu vực mái dốc cần hạn chế tối đa bề mặt dễ thấm thấu nước vào đất.

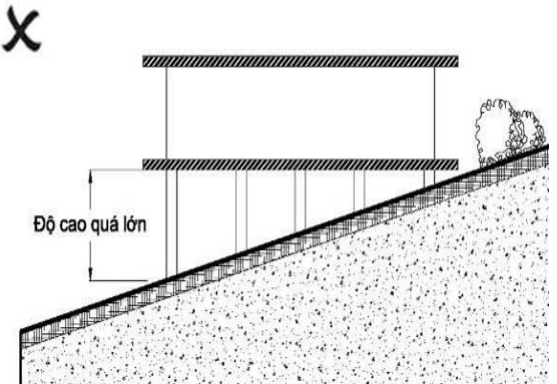
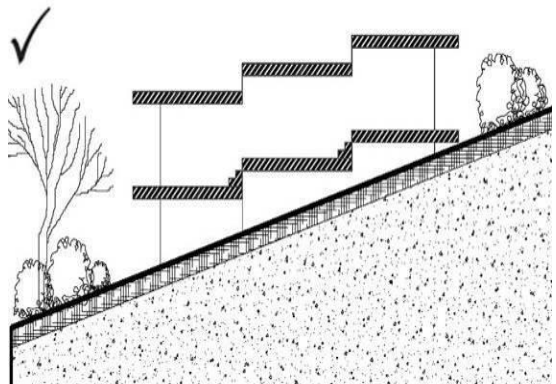
- Hạn chế việc chặt bỏ các cây rễ sâu nằm trong khu vực dự án, khuyến khích trồng loài cây bản địa để kiểm soát tránh sự xói mòn và phá hoại dốc.

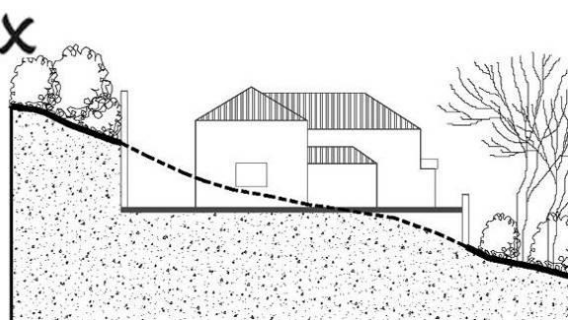
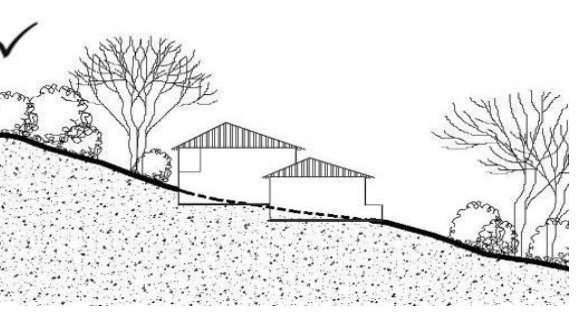
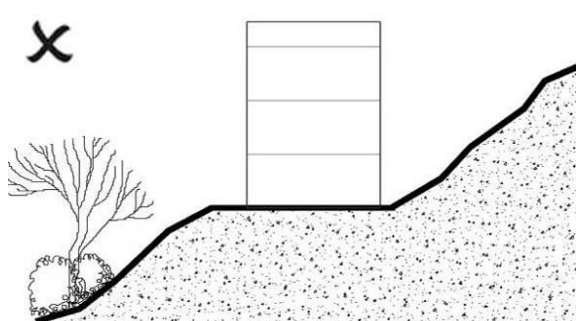
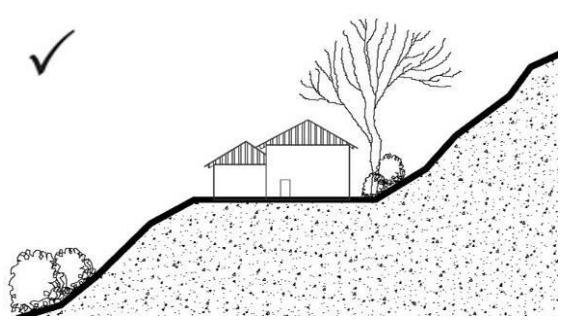
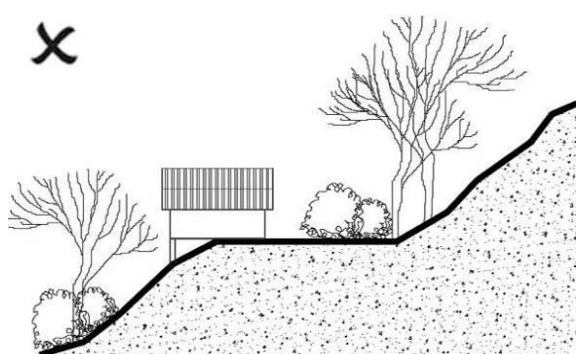
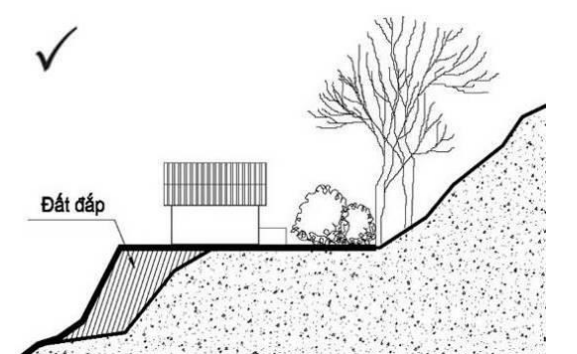
- Trong quá trình xây dựng cần hạn chế tối đa việc đào đắp, gây chấn động mạnh ảnh hưởng đến an toàn của các công trình xung quanh.

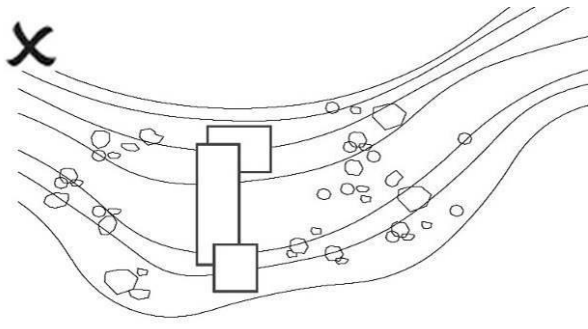
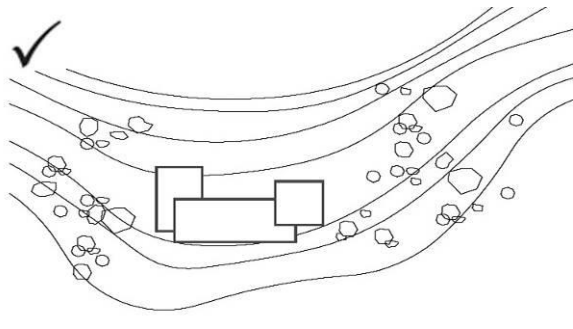
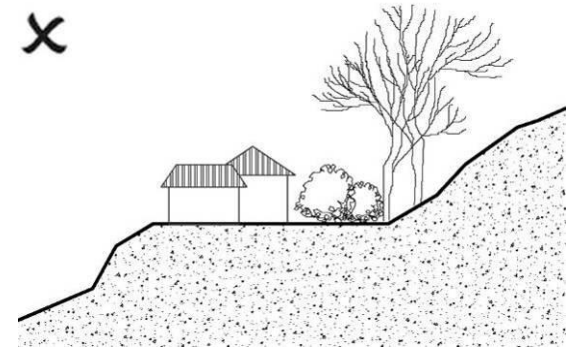
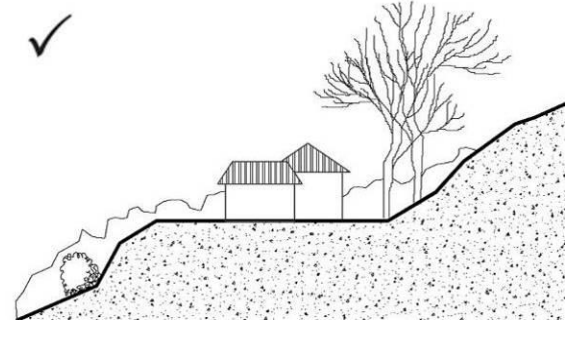
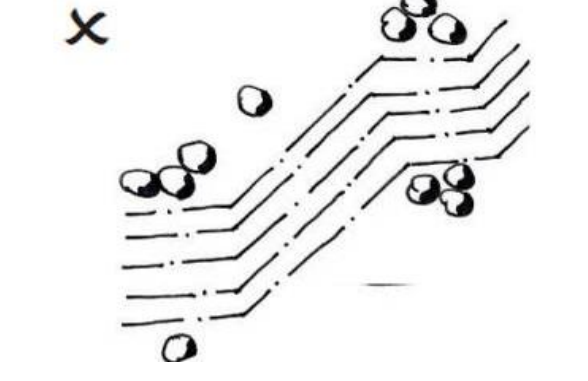

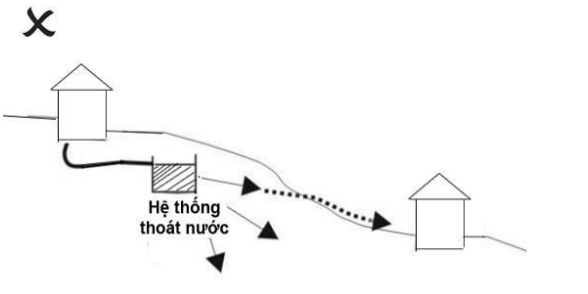
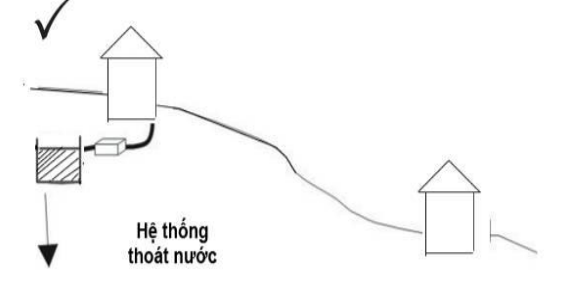
- Các cơ quan chức năng thường xuyên kiểm tra, rà soát và cảnh báo đến người dân về những khu vực có nguy cơ sạt lở. Xây dựng bản đồ phân vùng theo độ dốc địa hình để quản lý và có hướng dẫn xây dựng cụ thể.

#### d) Yêu cầu về bố trí không gian

- 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:

	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình trên cùng một sàn ở khu vực độ dốc lớn</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình</p>

	
<p><b>Không phù hợp:</b> Xây dựng công trình đồ sộ trên một mặt phẳng đào, đắp địa hình (đặc biệt đối với những khu vực có độ dốc &gt;7%)</p>	<p><b>Phù hợp:</b> 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.</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình cao tầng khu vực đồi núi dốc</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Giảm thiểu độ cao công trình nằm trên khu vực đồi núi dốc</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> 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)</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Cải tạo, gia cố địa hình để bố trí công trình cho phù hợp</p>

	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình nằm dọc theo địa hình</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Bố trí công trình nằm ngang theo địa hình</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình quá gần khu vực mái dốc, dễ có nguy cơ sạt lở</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Bố trí công trình lùi sâu vào trong mái dốc</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Cải tạo quá nhiều địa hình tự nhiên</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Hạn chế cải tạo địa hình tự nhiên</p>
 <p>Hệ thống thoát nước</p>	 <p>Hệ thống thoát nước</p>
<p><b>Không phù hợp:</b> Nước không được thu gom và chảy vào các công trình lân cận phía dưới</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý, và chảy vào hệ thống thoát nước chung</p>

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

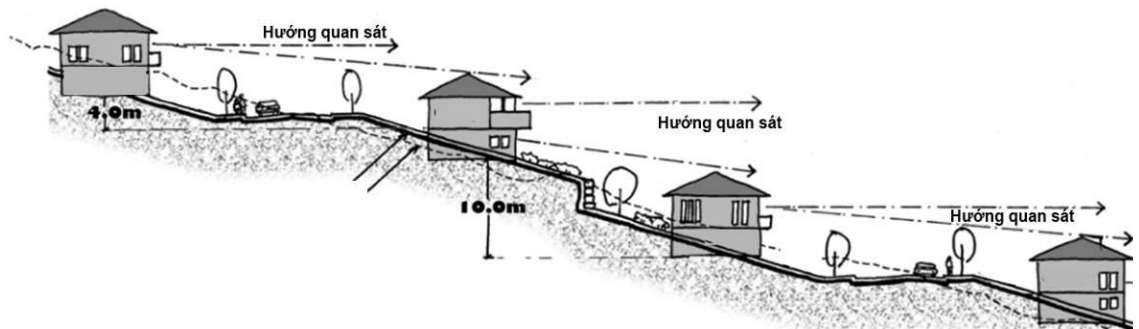
+ Bố trí các phòng chức năng thường xuyên tập trung đông người, phòng chứa đồ đạc có giá trị lùi sâu vào trong mái dốc, giảm nguy cơ sạt lở hoặc khi có sạt lở xảy ra ít bị thiệt hại hơn.

+ Hạn chế đưa các bộ phận công trình như ban công, lô gia về phía mái dốc.

+ 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.

+ 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).

+ 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

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

Việc quy định, phân loại các công trình cụ thể đảm bảo phù hợp theo định hướng phát triển chung của thành phố Lai Châu, tuân thủ nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, đảm bảo phù hợp theo các chỉ tiêu đã được quy định tại đồ án quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành, cụ thể như sau:

#### **1. Công trình công cộng**

a) Căn cứ theo Phụ lục I Phân loại công trình theo công năng sử dụng ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây

dựng và bảo trì công trình xây dựng, các công trình công cộng bao gồm:

- Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu;
- Công trình y tế;
- Công trình thể thao;
- Công trình văn hóa;
- Công trình tôn giáo, tín ngưỡng;
- Công trình thương mại;
- Công trình dịch vụ;
- Công trình trụ sở, văn phòng làm việc;
- Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác;
- Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

b) Quy định cấp phép xây dựng: Quy định cấp phép xây dựng thực hiện theo Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng và trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc phân cấp thực hiện một số nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Lai Châu. Những công trình không thuộc đối tượng trong quyết định trên áp dụng theo Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ) và các quy định khác của pháp luật liên quan.

#### c) Quy định chung

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình công cộng phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) hoặc thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông thuận lợi.

- Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Về kiến trúc công trình:

+ Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.

+ Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

+ Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.

- Về thiết kế cảnh quan:

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

+ Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực;

+ Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối:

+ Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

+ Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông.

+ Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

d) Quy định cụ thể công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu

\* Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Giải pháp thiết kế cần chú trọng không gian mở, không gian vận động của trẻ đảm bảo nhu cầu vui chơi và học tập; phù hợp môi trường khí hậu nhiệt đới.

+ Tính thẩm mỹ của giải pháp thiết kế công trình trường mầm non phải được đặt lên hàng đầu (hình thức kiến trúc trong và ngoài công trình; cách sử dụng màu sắc, ánh sáng, cây xanh, mặt nước). Hình khối, hình thức kiến trúc, phương thức trang trí, sử dụng vật liệu phải thật đơn giản, tinh tế theo dạng

“thân thuộc và gần gũi” với tâm thế và trí lực của trẻ.

+ Tính biểu tượng của giải pháp thiết kế công trình trường mầm non lấy định hướng giáo dục và sở thích của trẻ em làm nền tảng để tổ chức không gian kiến trúc.

+ Công trình trường mầm non phải bố trí xa các trục đường giao thông cơ giới và những nguồn phát sinh ô nhiễm ở bất cứ dạng nào.

+ Khuyến khích phương án thiết kế để trường học sẽ trở thành công trình cứu hộ, cứu nạn khẩn cấp trong trường hợp xảy ra thiên tai, sạt lở đất tại những vùng có nguy cơ cao.

+ 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 hòa.

+ Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình.

+ 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 09:2017/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 15/2017/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.

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

- Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

- Khoảng lùi:

+ Đối với các trường hợp cải tạo nếu quỹ đất hạn chế thì được giữ nguyên khoảng lùi hiện trạng.

+ Đối với trường hợp xây mới trên các tuyến phố đã có quy định về khoảng lùi thì cần tuân thủ theo quy định đó.

+ Đối với trường hợp xây mới trên các tuyến phố chưa có quy định yêu cầu tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ

trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Cốt xây dựng:

+ Cốt nền công trình hiện trạng được giữ nguyên.

+ Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định theo dự án, và đảm bảo sự liên hệ với hè đường và không làm ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

\* Công trình trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp:

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Kiến trúc các trường đại học và cao đẳng cần đa dạng, có tính sáng tạo phù hợp với tính chất đặc trưng riêng của từng trường. Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

+ Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí các không gian mở làm không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên.

+ Lối ra vào trường học đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

- Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

- Khoảng lùi:

+ Đối với các trường hợp cải tạo nếu quỹ đất hạn chế thì được giữ nguyên khoảng lùi hiện trạng.

+ Đối với trường hợp xây mới trên các tuyến phố đã có quy định về khoảng lùi thì cần tuân thủ theo quy định đó.

+ Đối với trường hợp xây mới trên các tuyến phố chưa có quy định yêu cầu tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Cốt xây dựng:

+ Cốt nền công trình hiện trạng được giữ nguyên.

+ Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định theo dự án, và đảm bảo sự liên hệ với hè đường và không làm ảnh hưởng đến các



công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

d) Quy định cụ thể công trình y tế

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

+ Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, cãngtin) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

+ Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

e) Quy định cụ thể công trình thể thao

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:

+ Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.

+ Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp thành phố) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

+ Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí.

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

+ Phương án thiết kế cần linh hoạt và có thể chuyển đổi thành Bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch trên toàn quốc trong trường hợp cần thiết khi tận dụng, cải tạo các công trình có sẵn (Theo Quyết định số 212/QĐ-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xây dựng bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm

gây dịch).

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

g) Quy định cụ thể công trình văn hóa

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:  
+ Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính chất văn hóa Tây Bắc của thành phố.

+ Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

h) Quy định cụ thể công trình tôn giáo, tín ngưỡng áp dụng các quy định tại khoản 4 Điều 9 Quy chế này.

i) Quy định cụ thể công trình thương mại và dịch vụ

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:  
+ Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

+ Kiến trúc công trình phải có tính thống nhất trên toàn tuyến, phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

+ Khuyến khích giải pháp thiết kế tạo không gian mở, tăng cường tương tác giữa khách hàng và sản phẩm/dịch vụ. Giải pháp kiến trúc bao gồm việc sử dụng kính cường lực, cửa kính lớn, hoặc sử dụng không gian xanh để tạo ra cảm giác gần gũi với tự nhiên.

+ Giải pháp phân chia không gian trong công trình thông minh để tạo ra các khu vực riêng biệt cho các hoạt động khác nhau như mua sắm, làm việc, giải trí, và thư giãn nhằm tối ưu hóa trải nghiệm của khách hàng và tạo ra không gian đa dạng phù hợp mọi nhu cầu.

+ Khuyến khích các giải pháp ánh sáng bên ngoài công trình, tăng tính hấp dẫn cho công trình vào buổi tối, nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định chiếu

sáng tại Quy chế này và các quy định liên quan khác.

+ Hệ thống công trình thương mại và dịch vụ có sự kết nối với không gian chung tuyến phố và các công trình chính lân cận trên cơ sở giải pháp kiến trúc cảnh quan, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Quy định riêng đối với công trình thương mại, dịch vụ dạng khung theo quy định như sau:

+ Thông thuỷ tối đa cao 10 m;

+ Chiều cao đỉnh mái tối đa 15 m.

k) Quy định cụ thể công trình trụ sở, văn phòng làm việc

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:  
+ Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

+ Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của thành phố.

+ Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

l) Quy định cụ thể công trình đa năng; công trình phục vụ dân sinh

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài:  
+ Khuyến khích giải pháp kiến trúc công trình linh hoạt và thích ứng với nhiều mục đích sử dụng khác nhau.

+ Giải pháp không gian mở được ưu tiên để khuyến khích tương tác xã hội và giao lưu giữa cộng đồng. Các khu vực như sân thượng, vườn trên mái, và khu vui chơi dành cho trẻ em có thể được thiết kế để tạo ra cơ hội cho sự giao tiếp và kết nối.

+ Ưu tiên lựa chọn vật liệu xây dựng bền vững và dễ tái chế để giảm thiểu tác động đến môi trường. Các vật liệu như gỗ tái chế, cốt liệu tự nhiên, và vật liệu công nghệ xanh có thể được sử dụng để tạo ra một môi trường làm việc và

sống khỏe mạnh.

+ Sử dụng thiết kế có hướng đến tiết kiệm năng lượng và tối ưu hóa hiệu suất năng lượng của công trình. Điều này bao gồm việc sử dụng hệ thống chiếu sáng hiệu quả, hệ thống làm mát và sưởi ấm thông minh, cũng như việc tận dụng nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời.

+ Khuyến khích giải pháp công trình có sử dụng công nghệ thông tin để cải thiện trải nghiệm của người dùng và quản lý công trình một cách hiệu quả. Điều này có thể bao gồm việc triển khai hệ thống điều khiển thông minh cho ánh sáng, nhiệt độ và an ninh, cũng như việc cung cấp các dịch vụ trực tuyến như đặt phòng, đặt lịch và quản lý sự kiện.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.
- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

## 2. Công trình nhà ở

### a) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu

- Đối với công trình xây dựng trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực được giữ nguyên hiện trạng. Đối với công trình cải tạo hoặc xây mới sau thời điểm Quy chế này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo Quy chế này và các quy định pháp lý liên quan. Trừ trường hợp công trình thuộc khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết hoặc đồ án thiết kế đô thị được duyệt mà các chỉ tiêu quy định chi tiết hơn thì được áp dụng theo đồ án riêng.

- Khi xây mới hoặc cải tạo nhà ở riêng lẻ xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình; đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy, môi trường, giao thông.

- Khuyến khích hợp khối công trình nhà ở liên kế trong khu vực dân cư hiện hữu đối với các lô đất có quy mô diện tích mỗi lô nhỏ (từ 25m<sup>2</sup> đến dưới 50m<sup>2</sup>), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng  $\geq 3,0\text{m}$ .

- Các khu tổ dân phố, bản 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.

- 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.

- Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

- Hạn chế xây dựng nhà ở cao tầng do điều kiện địa chất phức tạp (vùng caster) tại phường Quyết Thắng, xã Sùng Phài. Trong trường hợp xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.

- Quy định chi tiết công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu được quy định tại Phụ lục 2 Quy chế này.

b) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới

- Vị trí công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới được xác định tại Phụ lục 1.14 Quy chế này.

- Quy định quản lý kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới: Thực hiện theo “Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị” quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD và các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan.

- Các công trình khi xây dựng có nhu cầu vượt tầng cao cho phép thì phải được cấp có thẩm quyền thông qua; phải đảm bảo không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- 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.

- 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.

- Khi xây dựng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy, môi trường, giao thông theo đúng quy định.

c) Quy định đối với công trình nhà ở ven suối

- Nhà ở ven suối thuộc đô thị thành phố Lai Châu ngoài tuân thủ theo các quy định tại Điều 9 Quy chế này còn phải tuân thủ theo quy định hành lang bảo vệ sông suối tại Luật Đê điều năm 2006 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020); Luật Tài nguyên nước năm 2023; Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước; Nghị

định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

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

d) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền: Thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai, trên nguyên tắc không được xây dựng mới nhà ở; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền: Được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Luật Xây dựng; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung quản lý dự án đầu tư xây dựng (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023).

đ) Quy định đối với nhà thương mại liên kế (shophouse)

- Quy định quản lý đối với nhà thương mại liên kế (shophouse) tại thành phố Lai Châu phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đồng thời tuân thủ theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 Nhà ở thương mại liên kế yêu cầu chung về thiết kế.

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình: Lùi vào 3,0m so với chỉ giới đường đỏ.

e) Quy định đối với công trình nhà chung cư; hỗn hợp nhà ở - dịch vụ, đa chức năng

- Thiết kế nhà chung cư tuân thủ theo dự án được duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về nhà chung cư.

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

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cao tầng cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, có phương án giảm bức xạ mặt trời đối với hướng tây. Hình thức kiến trúc chung cư cao tầng cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lô gia, sân thượng của công trình.

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

+ Thiết kế các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.

+ Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.

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

- Cây xanh, cảnh quan trong khuôn viên công trình: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, ban công, lô gia của chung cư cao tầng. Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư cao tầng như ghế đá, sọt rác, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

g) Quy định đối với nhà ở riêng lẻ khu vực nông thôn thuộc đô thị

- Nhà ở riêng lẻ khu vực nông thôn thuộc đô thị phải tuân thủ đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và các quy hoạch chuyên ngành được duyệt khác.

- Công trình nhà ở riêng lẻ xây mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy kiến trúc truyền thống văn hóa địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Duy trì các dạng nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

- Hạn chế xây dựng nhà ở mật độ xây dựng cao, nhà ở cao tầng, nhà liền kề kiểu nhà phố trong khu vực khu tổ dân phố, bản cũ.

- Quản lý diện tích đất phù hợp để sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và đất lâm nghiệp và phát huy giá trị cảnh quan nông thôn vào cảnh quan chung đô thị.

### 3. Quy định đối với công trình công nghiệp

a) Việc cải tạo, xây mới công trình công nghiệp tuân thủ theo đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng được duyệt và hệ thống văn bản pháp lý hiện hành.

b) Thiết kế công trình công nghiệp: Áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4514:2012 Xí nghiệp công nghiệp - Tổng mặt bằng - Tiêu chuẩn thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHHCN ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

c) Thực hiện di dời công trình công nghiệp, nhà xưởng ra khỏi thành phố theo quy hoạch đô thị và kế hoạch thực hiện.

d) Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

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

e) Những cơ sở sản xuất tiêu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình.



g) Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm, nằm ngoài khu ở, gần đầu mỗi giao thông và đảm bảo phòng cháy theo chức năng sử dụng công trình.

#### 4. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

a) Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa và công trình kiến trúc có giá trị: Áp dụng quy định tại Điều 12, Điều 13 Quy chế này.

b) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

c) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn.

d) Đối với các công trình chưa xếp hạng di tích nhưng có ý nghĩa về mặt văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng cần lập hồ sơ công trình và đăng ký với cơ quan chính quyền địa phương.

đ) Phạm vi bảo vệ là ranh giới khuôn viên đất xây dựng công trình. Nghiêm cấm xây dựng xen cấy các công trình không đúng chức năng và ảnh hưởng tới mỹ quan, cảnh quan của công trình.

e) Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị của công trình 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 nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình.

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

a) Vị trí các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí trên địa bàn thành phố Lai Châu bố trí tại các quảng trường, công viên, khu vực cửa ngõ, khu vực di tích lịch sử cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

b) Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

c) Các công trình tượng đài, cổng, tranh hoành tráng cần được kết hợp với các khu vực cây xanh cảnh quan, các trục đường đôi chính của đô thị, nhằm liên

kết thành một hệ thống cảnh quan đậm bản sắc cho đô thị.

d) 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.

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

1. Quy định chung: Đảm bảo phù hợp theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

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

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị. Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

c) Trong quá trình thiết kế hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế hệ thống cây xanh và cảnh quan đô thị trên tuyến đường nhằm đồng bộ.

d) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có kiến trúc đặc biệt (các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị), các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có chức năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các cơ quan quan trọng: các kiến trúc, màu sắc, vật liệu có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được cơ quan chuyên ngành thẩm định phê duyệt.

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

e) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cần phải phù hợp với chương trình, đề án phát triển đô thị của thành phố như: Chuyển đổi số; ứng dụng quản lý hạ tầng đô thị, quy hoạch đô thị trên nền bản đồ số.

## 2. Vía hè và vật trang trí

### a) Vía hè

- Tuân thủ các quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu ban hành kèm theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND và các quy định hiện hành có liên quan.

- Thiết kế vỉa hè phải tuân thủ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2572/QĐ-BKHCN ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia và phù hợp với đồ án quy hoạch đô thị được duyệt.

#### - Quy định cụ thể:

+ Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong sử dụng vật liệu (hình dạng, kích thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát vỉa hè trên một tuyến phố hoặc trên cùng một đoạn tuyến phố), bền vững, chịu lực tốt và mỹ quan đô thị.

+ Thiết kế vỉa hè phải theo hướng ưu tiên cho người đi bộ và tăng mảng xanh, cây xanh với diện tích hợp lý, tiết kiệm. Tăng khả năng thu nước mưa nhằm góp phần bổ sung nguồn nước ngầm, thuận lợi sinh trưởng cây xanh đường phố.

+ Tại khu vực nhà phố cần thiết kế bố trí chỗ để xe hai bánh hợp lý trên vỉa hè.

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

+ Khi thiết kế xây dựng, cải tạo hè phố cần chú ý đến các cấu tạo tiện ích (lối lên xuống, chỗ dừng) dành riêng cho người già, người khuyết tật đi xe lăn, người khiếm thị.

+ Vị trí các điểm qua đường cần nghiên cứu để tránh ảnh hưởng đến giao thông.

+ Vật trang trí, quảng cáo, biển báo, biển hiệu không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

+ Chất liệu của vỉa hè: bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững,

ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

+ Màu sắc của vỉa hè: Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

+ Chiều sáng vỉa hè: Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiều sáng các khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.



Mẫu 1: Lát đá xẻ (đá granit bản lớn). Khuyến khích áp dụng tại khu vực trung tâm thành phố, tạo điểm nhấn không gian đô thị. Ngoài ra khuyến khích dùng trước cổng các cơ quan, đường vào hẻm cho xe ô tô qua lại đối với vỉa hè lát đá, nhằm tăng khả năng chịu lực tại các vị trí này (lưu lượng xe cơ giới nhỏ hơn 10 xe/h).



Mẫu 2: Gạch lát Terrazzo. Ứng dụng phổ biến lát vỉa hè. Gạch có nhiều kiểu khuôn họa tiết: mắt nai, trăng khuyết, vòng cung... với các màu sắc như đỏ, xám, xanh, ghi, vàng...



Mẫu 3: Gạch bê tông tự chèn, màu gạch toàn khối. Ưu tiên sử dụng, cần chú trọng khâu phối màu gạch nhằm tăng vẻ mỹ quan đô thị.



*Hình 7. Hình ảnh minh họa không gian vỉa hè và trang thiết bị*

#### b) Chiều sáng đô thị

- Tuân thủ các quy định về quản lý chiếu sáng đô thị theo Nghị định số 79/2009/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về quản lý chiếu sáng đô thị; Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

- Thiết kế chiếu sáng đô thị phải tuân thủ Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và Hạ tầng kỹ thuật - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2561/QĐ-BKHCN ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn Quốc gia.

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, sử dụng thiết bị tiết kiệm điện, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho thành phố, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng.

- Hệ thống chiếu sáng tượng đài, đài kỷ niệm, công trình đặc biệt phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ kiến trúc, nghệ thuật chiếu sáng của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các sở, ngành có liên quan.

- Lưới điện chiếu sáng trong các khu dân cư được bố trí đi cùng với lưới điện hạ thế, phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Sử dụng các mẫu đèn chiếu sáng đẹp, hiện đại, phù hợp với tính chất chức năng của từng khu vực và từng loại hình chiếu sáng. Khu vực công viên,

quảng trường, các công trình lớn sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

- Hệ thống cột và công trình chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công trình phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ về kiến trúc, hình thức, kích thước, màu sắc, vận hành an toàn.

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị.

- Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

### 3. Hệ thống cây xanh đường phố

a) Việc quản lý cây xanh trên địa bàn thành phố phải tuân thủ Quyết định số 3392/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu về Đồ án Quy hoạch chi tiết cây xanh đô thị một số khu vực và tuyến đường trên địa bàn thành phố Lai Châu và các văn bản pháp luật liên quan.

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

*(Danh mục cây xanh trồng trên địa bàn thành phố xem chi tiết tại*

*Phụ lục 4 kèm theo)*

### 4. Bến bãi đường bộ

a) Tuân thủ các quy định về quản lý bến bãi đường bộ theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu ban hành kèm theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND và các văn bản pháp luật liên quan.

b) Thiết kế bến bãi đường bộ phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng và hướng dẫn tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2572/QĐ-BKHHCN ngày 20 tháng 12



năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

c) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa. Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và thẩm mỹ. Thiết kế các quảng trường giao thông an toàn cho người đi bộ, hành khách, vệ sinh, văn minh. Bố trí nhiều tiện ích công cộng trong khu vực quảng trường như bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh.

d) Phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi, bảo đảm an toàn giao thông và không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tương quan giữa bến bãi với khu vực xung quanh. Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

đ) Kiến trúc có ngôn ngữ phù hợp, đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu và năng lượng hiệu quả, kết nối nhiều loại hình phương tiện giao thông. Không gian mở, kết hợp các hoạt động thương mại, dịch vụ. Khuyến khích sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách. Các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

e) Khuyến khích việc trồng cây xanh bóng mát, tăng cường mảng xanh xung quanh nhà chờ để tạo cảnh quan đẹp phục vụ hành khách và hài hòa với cảnh quan khu công viên xung quanh.

## 5. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

a) Khu đô thị mới: Đối với khu đô thị mới việc lắp đặt các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật tại các tuyến đường từ cấp đường nội bộ trở lên phải được bố trí vào các công trình cống cấp, hào và tuyen kỹ thuật theo quy định về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật.

### b) Khu đô thị cũ, đô thị cải tạo

- Đối với khu đô thị hiện hữu phải ngầm hóa, xây dựng các công trình cống cấp, hào và tuyen kỹ thuật để bố trí công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng mới, cải tạo nhưng đảm bảo tính kế thừa và có giải pháp kết nối đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tại vị trí giao nhau giữa phần nổi trên mặt đất và phần ngầm.

- Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường đô thị.

#### 6. Công trình thông tin, viễn thông đô thị

a) Thiết kế công trình thông tin, viễn thông đô thị phải phù hợp với Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Lai Châu đến năm 2020, định hướng đến năm 2025; Quyết định số 18/2017/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu quy định quản lý cáp treo viễn thông trên địa bàn tỉnh Lai Châu; Kế hoạch số 2533/KH-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về phát triển hạ tầng viễn thông băng rộng đến năm 2025 trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn và pháp luật về thông tin đô thị.

b) Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên vỉa hè, đường phố phải được bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn.

c) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

d) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép và khuyến khích có giải pháp ánh sáng trang trí tại những khu vực ảnh hưởng đến thẩm mỹ, cảnh quan đô thị.

#### 7. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi (hiện các tuyến đường chính nội đô đã dần thay thế), các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.



b) Bờ hồ, bờ suối qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

c) Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

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

đ) Hệ thống đê kè qua đô thị phải tôn trọng đường nét và cảnh quan tự nhiên hai bên suối. Bề mặt kè phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, bền vững, ưu tiên chọn giải pháp kết hợp trồng cây tạo khe hở cho nước thấm thấu.

#### 8. Công trình cấp điện

a) Thiết kế công trình cấp điện tuân thủ theo QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp điện; Quy phạm trang bị điện 11TCN (18, 19, 20, 21) – 2006 ban hành kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp về việc ban hành quy phạm trang thiết bị điện.

b) Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, ngầm hóa (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

c) Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

d) Về cảnh quan đô thị: tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

đ) Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp.

e) Vùng ngoại thị như các xã hoặc khu chưa ổn định về quy hoạch có thể

đi nổi.

g) Tại các khu công nghiệp không yêu cầu về hình thức mỹ quan của nhà trạm, trừ các vị trí tiếp giáp với trục giao thông lớn, công trình hành chính.

### **Điều 11. Các yêu cầu khác**

Quy định một số nội dung: Quảng cáo trên công trình kiến trúc đã và đang xây dựng; hình thức kiến trúc cổng, hàng rào; màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc; dự án, công trình nhà ở riêng lẻ chưa triển khai và đang triển khai xây dựng; việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu đảm bảo phù hợp theo quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định khác có liên quan, cụ thể:

#### 1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quảng cáo trên công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định quản lý quảng cáo ngoài trời theo Quyết định số 1602/2015/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 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 và các văn bản pháp luật liên quan khác.

b) Thiết kế quảng cáo ngoài trời phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời ban hành kèm theo Thông tư 04/2018/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.

#### d) Đối với nhà ở riêng lẻ

- Không cho phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình.
- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

#### đ) Đối với nhà chung cư, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng, công cộng

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế.

- 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 trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ.

#### e) Đối với công trình bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng: Không cho phép mọi

hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

g) Đối với công trình đang xây dựng: Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

#### h) Quy định cấm

- Quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

#### 2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Quy định quản lý kiến trúc cổng, hàng rào là một bộ phận của công trình/cụm công trình nên được quản lý theo cơ sở pháp lý công trình/cụm công trình tương ứng.

#### b) Thiết kế hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

- Cổng 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 ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Cổng ra vào, hàng rào của các công trình nhà ở liên kế tuân thủ theo tiêu mục 6.4.6 Mục 6 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHHCN ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

#### c) Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

- Hòa hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;
- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hòa hòa với công trình;

- Hàng rào không được cao quá 2,6 m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bộ tường rào thì phần bộ tường cao không quá 1,0 m;

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng;

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị;

- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực;

- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng;

- 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.

d) Kiến trúc cổng công trình cần bảo đảm các quy định sau đây

- Đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

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

- Nhà ở riêng lẻ 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.

đ) Các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình.

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

a) Quy định quản lý chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc tuân thủ theo phần thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch được duyệt hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng.

b) Thiết kế chi tiết bên ngoài công trình phải đảm bảo kỹ thuật và phòng cháy cho nhà và công trình.

#### c) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

- 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.

- Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

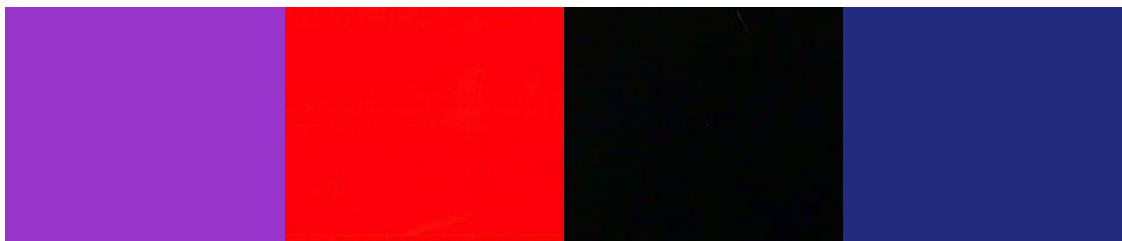
+ Công trình nhà ở riêng lẻ: khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

+ Công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp: khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khỏi để các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

+ Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

+ Đối với công trình bảo tồn: màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Hạn chế sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng xấu đến tâm lý con người như màu đỏ, tím, xanh lam đậm, đen.



*Tím đậm*

*Đỏ*

*Đen*

*Xanh lam đậm*

*Hình 8. Các màu bị hạn chế*

#### d) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của

khu vực.

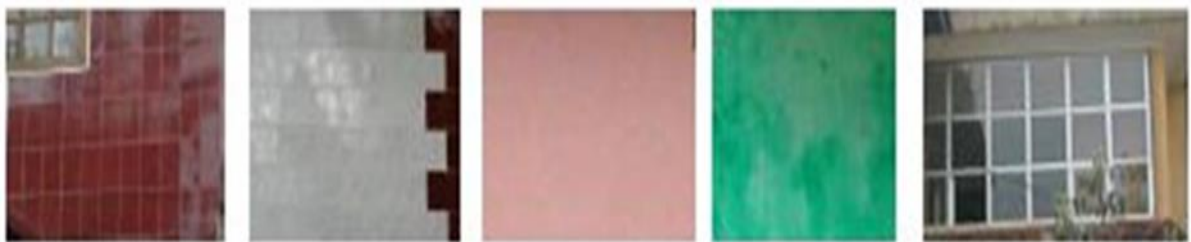
- Thiết kế chất liệu bên ngoài công trình kiến trúc thực hiện theo hướng dẫn tại TCVN 9377-1:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng-Thi công và nghiệm thu-Phần 1: Công tác lát và láng trong xây dựng; TCVN 9377-2:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng-Thi công và nghiệm thu-Phần 2: Công tác trát trong xây dựng; TCVN 9377-3:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng-Thi công và nghiệm thu-Phần 3: Công tác ốp trong xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 3560/QĐ-BKHHCN ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia và các quy định theo từng công trình tương ứng.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị, đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

- 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 9. Các vật liệu bị hạn chế*

đ) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Không được xây dựng thêm các hạng mục công trình chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công, lô-gia.

- 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, uôn 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 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 2,0 m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng.

- 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) 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. Trong trường hợp dự án vi phạm thì áp dụng xử lý theo Nghị định 16/2022/NĐ-CP; Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng và trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

b) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ: Thực hiện theo quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn thành phố theo hướng dẫn của các sở, ngành.

c) Công trình, dự án chuẩn bị triển khai

- Quy định quản lý áp dụng theo Quyết định số 51/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành quy định phân cấp trách nhiệm quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng và quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các quy định liên quan khác.

- 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 2,5 m, xây dựng đúng chỉ giới đường đỏ.

- 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.

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

- Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

d) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đảm bảo tuân thủ theo quy định về chỉ giới đường đỏ. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè  $\geq 2,2\text{m}$ , rộng  $\geq 1\text{m}$ .

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

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



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

a) Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

b) Che chắn các thiết bị bên ngoài: có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

c) Giải pháp chiếu sáng

- Đối với các tòa nhà có chiều cao  $\geq 9$  tầng nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, sử dụng giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

- Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài.

- Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

### Chương III

#### QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

**Điều 12. Quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa**

Thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hóa năm 2001 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009); Luật Bảo vệ môi trường năm 2020; Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy chế quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích trên địa bàn tỉnh Lai Châu; các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và Quy chế này.

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

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường

rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình

a) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình; đảm bảo tính nguyên gốc và toàn vẹn về phong cách kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng; an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của cơ quan chức năng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc (chi tiết trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái công trình bao gồm cả con sơn đỡ mái, vật liệu tường ngoài) của công trình.

d) Nếu nội thất vẫn còn giá trị thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc.

đ) Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng hoặc tiệm cận quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống phòng cháy, chữa cháy, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

e) 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.

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

## 2. Quy định về cảnh quan, hình thức cây xanh, sân vườn

a) Cảnh quan công trình cần có liên hệ, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên khu vực (nếu có).

b) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng xây/lắp chắp vá vào công trình, khuyến khích cải tạo trở lại kiến trúc cảnh quan nguyên gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

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

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

a) Nguyên tắc chung

- Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, 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. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

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

- Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

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

b) Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị loại I: phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính;

c) Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị loại II và loại III: phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính, không che chắn mặt đứng chính của công trình.

4. Các hành vi bị cấm

a) Lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực công trình kiến trúc có giá trị.

b) 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).

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

##### **1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng**

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

b) Công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.

c) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

d) Đối với các công trình đã được cấp giấy phép xây dựng (kể cả giấy phép xây dựng có thời hạn) trước ngày Quy chế này có hiệu lực, trường hợp các tổ chức, cá nhân có yêu cầu thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng mới nếu phù hợp với quy hoạch chi tiết hoặc Quy chế này và đảm bảo các yêu cầu về an toàn công trình theo quy định pháp luật hiện hành.

đ) Đối với các công trình đã được xây dựng hợp pháp trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì hành nhưng không phù hợp với Quy chế này thì được tiếp tục giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp có nhu cầu xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy định tại Quy chế này.

2. Về triển khai các Quy chế ở khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu căn cứ vào ranh giới, vị trí, danh mục các khu vực đã được xác định yêu cầu quản lý đặc thù trong Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường rà soát các quy định cụ thể trong quy chế; tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để

rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của đô thị và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

### **Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân**

#### **1. Trách nhiệm của Hội đồng tư vấn về kiến trúc**

a) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc, xây dựng bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các chương trình về bảo tồn và phát triển cảnh quan kiến trúc của thành phố và kiến nghị của Sở Xây dựng.

b) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất về các khu vực đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù, các yêu cầu quản lý công trình kiến trúc chưa có trong Quy chế này.

c) Tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc quan trọng được quy định tại Điều 5 Quy chế này theo yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

d) Tham gia tư vấn, góp ý trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị của thành phố.

#### **2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế**

a) Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp với điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu.

c) Đơn vị tư vấn thiết kế 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. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng**

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

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

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

d) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp với điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

b) 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.

c) Thực hiện đúng các quy hoạch xây dựng có liên quan và Quy chế này 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.

d) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp với điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu.

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

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

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

c) Nghiên cứu, lý luận và phê bình về kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan về kiến trúc.

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

đ) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp với điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Lai Châu và vùng phụ cận.

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

c) Có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

d) Là đầu mối tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp với các quy định và yêu cầu quản lý thực tiễn.

#### 7. Trách nhiệm của sở, ngành và tổ chức liên quan

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành, có trách nhiệm phối hợp tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung Quy chế này.

b) Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

c) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

#### 8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu

a) Quán triệt, phổ biến công khai quy chế đến các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện, tuân thủ Quy chế được duyệt.

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan thành phố Lai Châu theo Quy chế này.

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

d) Thường xuyên kiểm tra các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định tại Quy chế này; xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

#### 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường (quản lý khu vực xã Nùng Nàng, xã Bản Giang)

a) Quán triệt, phổ biến công khai quy chế đến các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện, tuân thủ Quy chế được duyệt.

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan xã Nùng Nàng, xã Bản Giang theo Quy chế này.

c) Thực hiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quy định tại Luật

Xây dựng 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và tuân thủ theo Quy chế này.

d) Thường xuyên kiểm tra các tổ chức, các nhân trong việc thực hiện các quy định tại Quy chế này; xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

10. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân các xã, phường thuộc thành phố Lai Châu; Ủy ban nhân dân các xã: Nùng Nàng, Bản Giang, huyện Tam Đường.

a) Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế này đến các tổ chức, nhân dân trên địa bàn xã, phường biết thực hiện.

b) Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

c) Phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong việc xử lý các hành vi vi phạm.

d) 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 thành phố Lai Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường quyết định. Tổ chức thực hiện quyết định xử phạt, cưỡng chế của cấp có thẩm quyền.

### **Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm**

1. Thanh tra tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

2. Trong trường hợp công trình xây dựng vi phạm quy định hành chính, chính quyền áp dụng theo Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng và các văn bản pháp luật liên quan.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

### **Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác

a) Trường hợp các quy định trong Quy chế này có sự khác nhau với các quy định khác thì áp dụng quy định tại văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn.

b) Trường hợp các quy định tại các văn bản được dẫn chiếu trong Quy chế này thay đổi thì áp dụng theo văn bản quy định mới.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

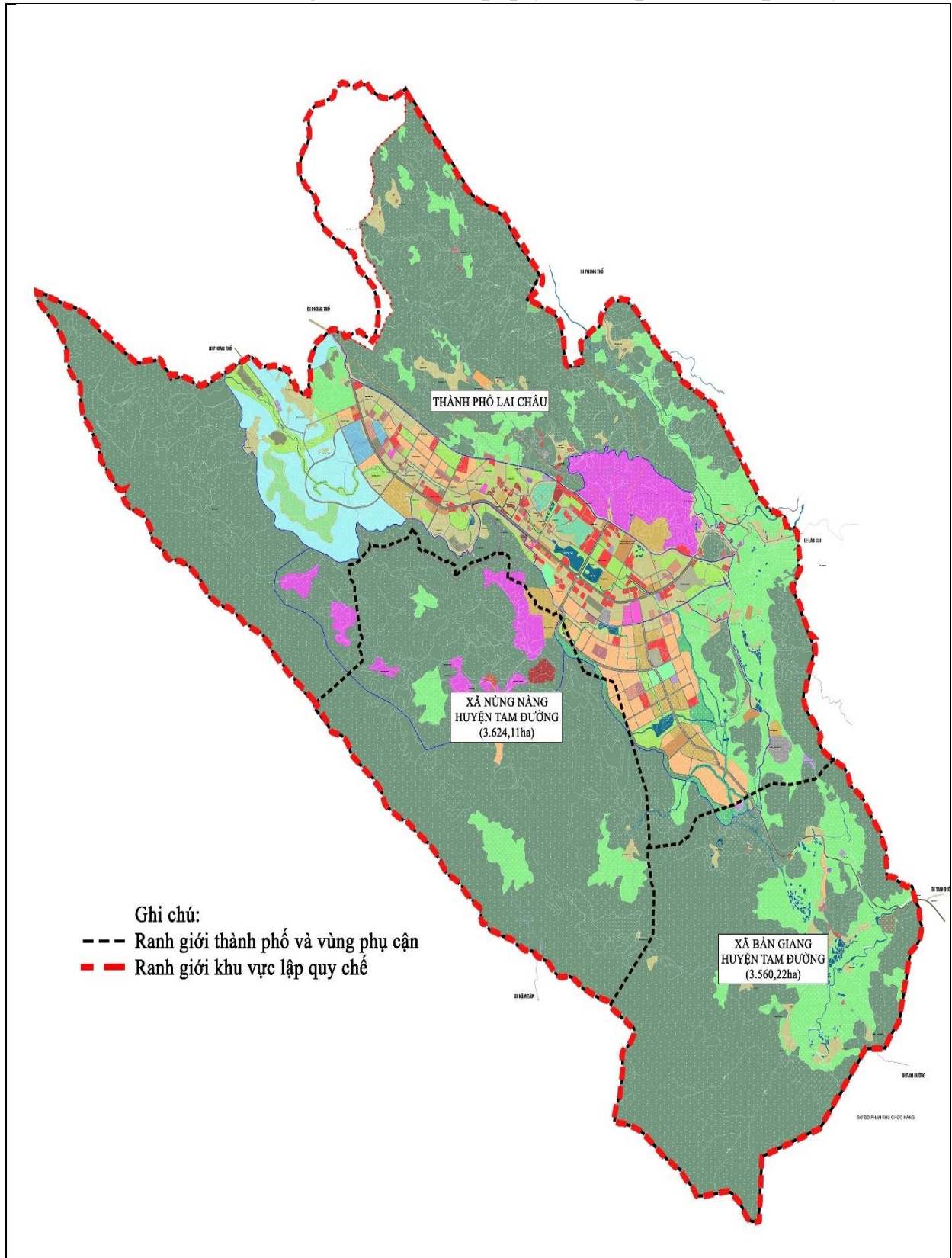


a) Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường xem xét, tổ chức rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị định kỳ 05 năm hoặc đột xuất để trình cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh Quy chế quản lý kiến trúc để phù hợp với quy định hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương.

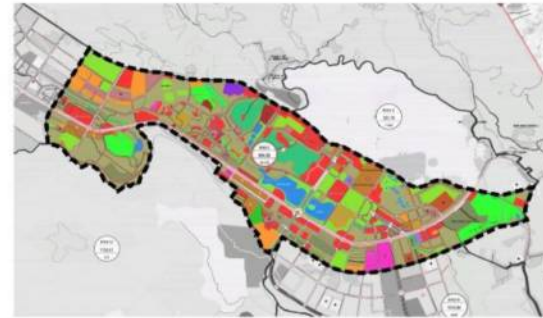
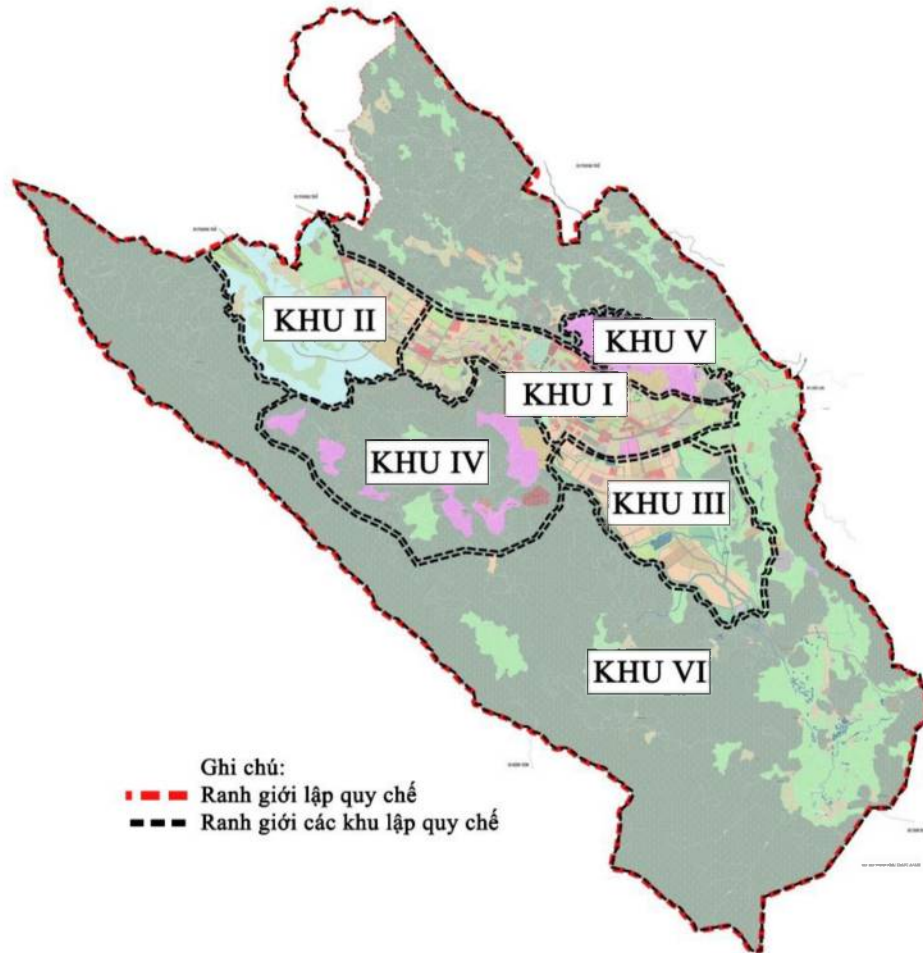
b) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, đơn vị, các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường để báo cáo Sở Xây dựng. Trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu, Ủy ban nhân dân huyện Tam Đường, Sở Xây dựng có trách nhiệm nghiên cứu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi Quy chế./.

# PHỤ LỤC 1 SƠ ĐỒ, BẢN VẼ, HÌNH ẢNH MINH HỌA

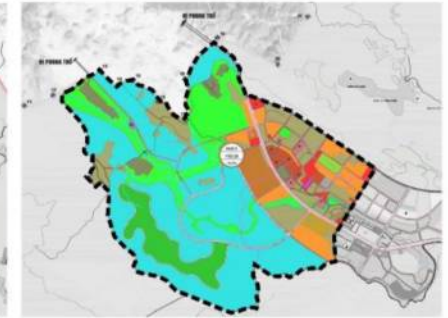
*Phụ lục 1.1. Ranh giới khu vực lập quy chế và phân khu quản lý*



## Phụ lục 1.2. Vị trí các phân khu lập quy chế



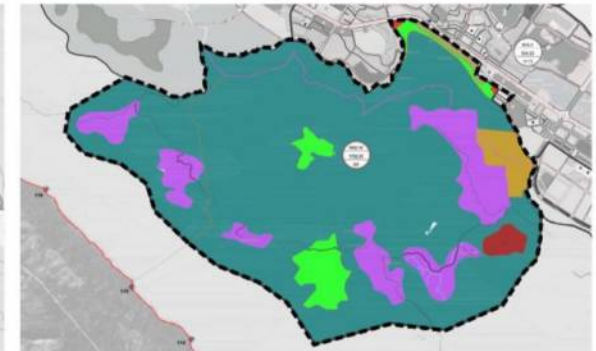
Phân khu I: Khu trung tâm hành chính, chính trị



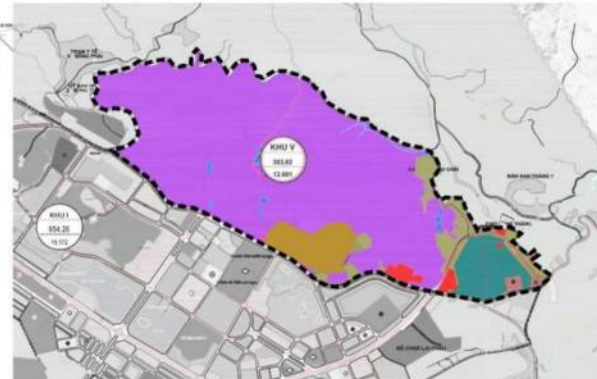
Phân khu II: Khu đô thị nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, dự trữ phát triển



Phân khu III: Khu đô thị cửa ngõ, trung tâm thể dục thể thao, tổ chức sự kiện



Phân khu IV: Khu vực phát triển du lịch, bản làng, hang động



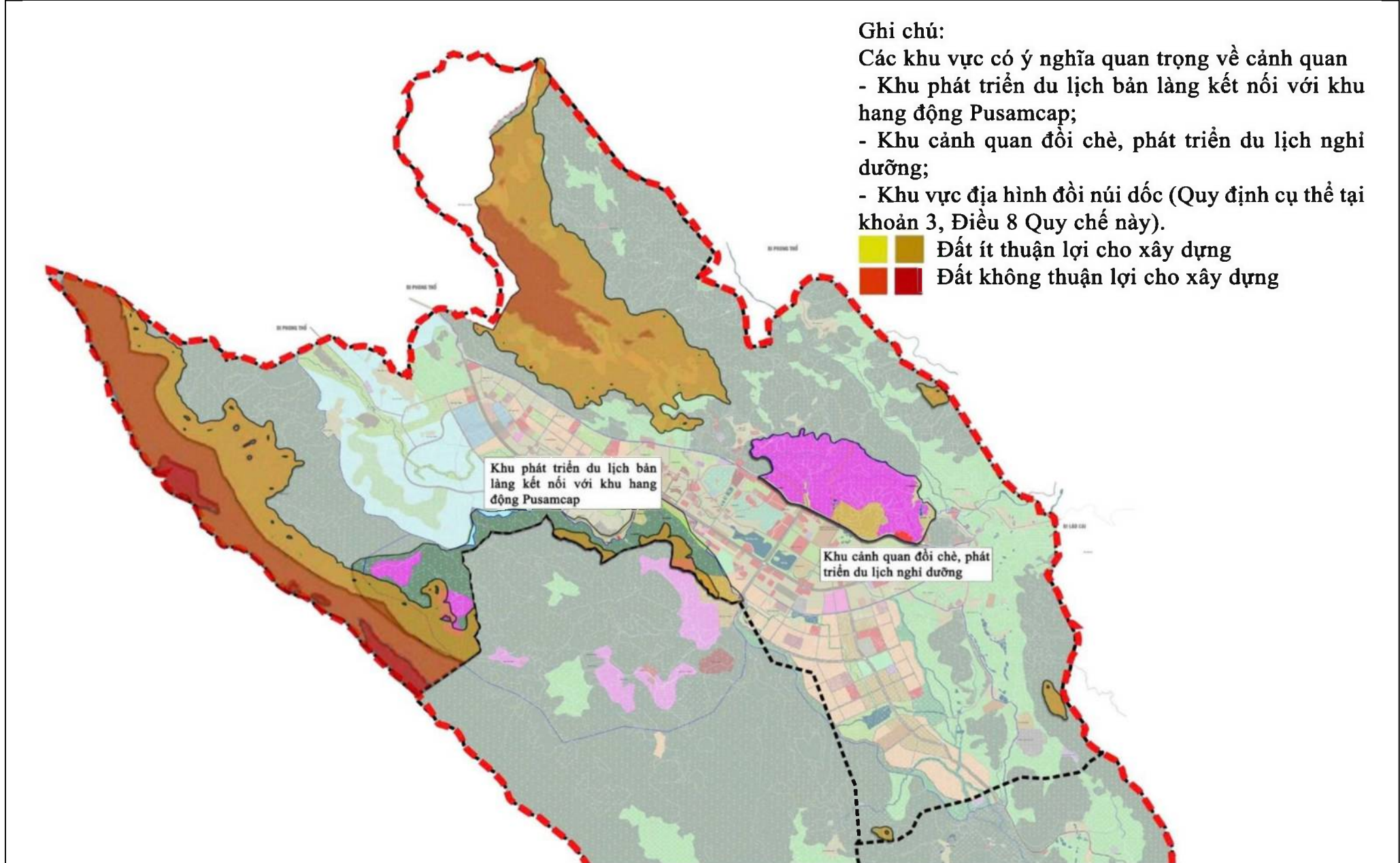
Phân khu V: Khu vực nghỉ dưỡng, phát triển dược liệu, cây công nghiệp



Phân khu VI: Khu vực nông thôn



*Phụ lục 1.3. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan*



**Phụ lục 1.4. Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch**

Ghi chú:

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

- 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;
- Đường Trần Phú;
- Đường Nguyễn Văn Linh;
- Đường Trần Hưng Đạo;
- Đường Nguyễn Trãi;
- Đường Lê Duẩn;
- Đường Trường Chinh;
- Đường 58m (từ đường 30/4 đi Đông Pao);
- Đường 58m (từ Đại lộ Lê Lợi đi UBND phường Đông Phong).



***Phụ lục 1.5. Quy định chỉ tiêu kỹ thuật các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch***

<b>TT</b>	<b>Danh mục các tuyến đường chính</b>	<b>Điểm đầu</b>	<b>Điểm cuối</b>	<b>Lộ giới (m)</b>
1	Đường Võ Nguyên Giáp	Giao nhau đường Bế Văn Đàn	Giao nhau đường QL 4D cũ trên địa phận xã Sùng Phài	51
2	Đường 19/8	Giao nhau đường Nguyễn Chí Thanh	Giao nhau đường Bế Văn Đàn	58
3	Đường Điện Biên Phủ	Giao nhau đường Nguyễn Hữu Thọ	Giao nhau đường Nguyễn Chí Thanh	58
4	Đường 30/4	Giao nhau đường QL4D cũ trên địa phận xã San Thàng	Giao nhau đường Nguyễn Hữu Thọ	58
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	60
8	Đường Nguyễn Hữu Thọ	Giao nhau đường Trường Chinh	Giao nhau đường số 4	22
9	Đường Trần Huy Liệu	Giao nhau đường Nguyễn Thị Bình	Giao với đường Trường Chinh	10.5
10	Đường Trần Đăng Ninh	Giao nhau đường Võ Văn Kiệt	Giao với đường 30/4	10.5
11	Đường Trần Phú	Tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo và đường Lê Duẩn	Giao nhau Đại lộ Lê Lợi	10.5
12	Đường Nguyễn Văn Linh	Tiếp giáp đường 30/4	Tiếp giáp Đại lộ Lê Lợi	10.5
13	Đường Trần Hưng Đạo	Tiếp giáp đường Trần Phú	Tiếp giáp đường Nguyễn Trãi	10.5
14	Đường Nguyễn Trãi	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường	10.5

<b>TT</b>	<b>Danh mục các tuyến đường chính</b>	<b>Điểm đầu</b>	<b>Điểm cuối</b>	<b>Lộ giới</b>
		10/10 và đường số 5	Chiến Thắng	
15	Đường Lê Duẩn	Tiếp giáp đường Trần Phú và đường Trần Hưng Đạo	Tiếp giáp ngã 3 Đại lộ Lê Lợi và Trường Trinh	10.5
16	Đường Trường Chinh	Tiếp giáp Đại lộ Lê Lợi	Tiếp giáp đường 30/4	10.5
17	Đường 58m (nối từ đường 30/4 đi Đông Pao)	Tiếp giáp đường 30/4	Hướng đi Đông Pao	46
18	Đường 58m (từ Đại lộ Lê Lợi đi UBND phường Đông Phong)	Tiếp Đại lộ Lê Lợi	Hướng đi UBND phường Đông Phong	46

**Phụ lục 1.6. Các quy định tầng cao tối đa các công trình trên các tuyến đường chính**

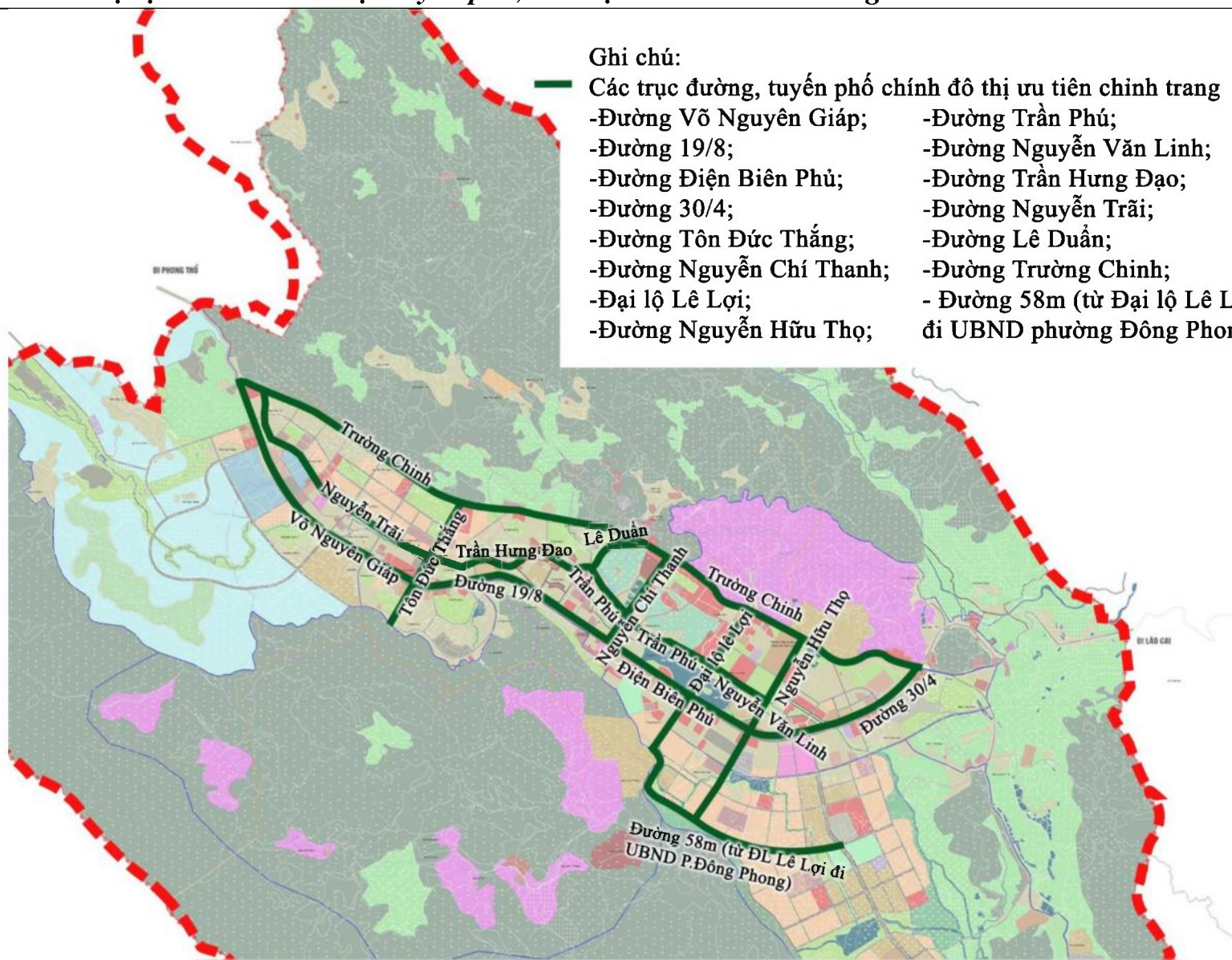
TT	Danh mục các tuyến đường chính	Lộ giới (m)	C.trình nhà ở		C.trình công cộng	
			Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)
1	Đường Võ Nguyên Giáp	51	7	24	15	55
2	Đường 19/8	58	7	24	15	55
3	Đường Điện Biên Phủ	58	7	24	15	55
4	Đường 30/4	58	7	24	15	55
5	Đường Tôn Đức Thắng	22	7	24	9	31
6	Đường Nguyễn Chí Thanh	22	7	24	9	31
7	Đại lộ Lê Lợi	60	7	24	15	55
8	Đường Nguyễn Hữu Thọ	22	7	24	9	31
9	Đường Trần Huy Liệu	10.5	7	24	9	31
10	Đường Trần Đăng Ninh	10.5	7	24	9	31
11	Đường Trần Phú	10.5	7	24	9	31
12	Đường Nguyễn Văn Linh	10.5	7	24	9	31
13	Đường Trần Hưng Đạo	10.5	7	24	9	31
14	Đường Nguyễn Trãi	10.5	7	24	9	31
15	Đường Lê Duẩn	10.5	7	24	9	31
16	Đường Trường Chinh	10.5	7	24	9	31
17	Đường 58m (nối từ đường 30/4 đi Đông Pao)	46	7	24	15	55
18	Đường 58m (từ Đại lộ Lê Lợi đi UBND phường Đông Phong)	46	7	24	15	55



### Phụ lục 1.7. Các khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang

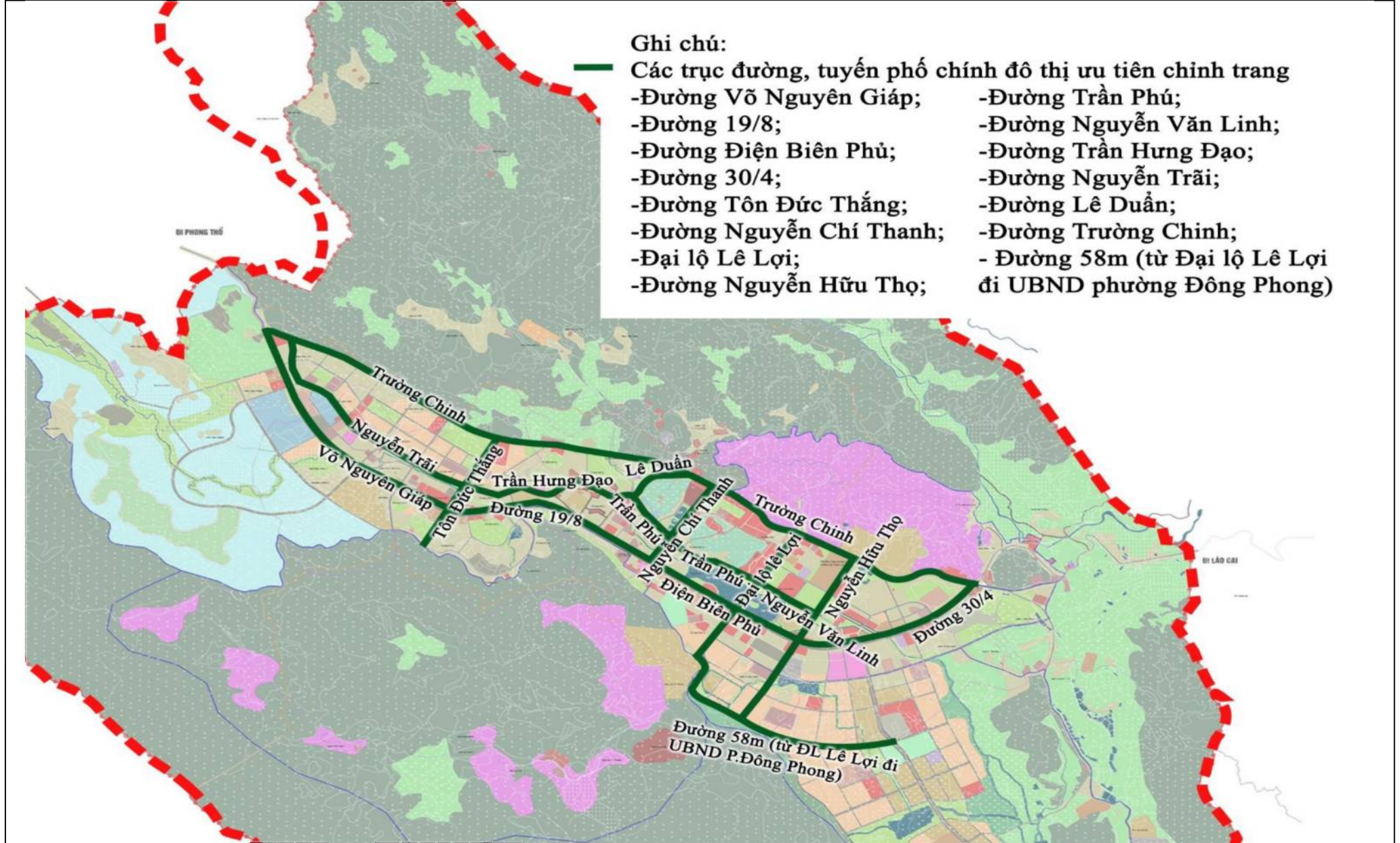
Ghi chú:

- Các trục đường, tuyến phố chính đô thị ưu tiên chỉnh trang
- 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 Phú;
- Đường Nguyễn Văn Linh;
- Đường Trần Hưng Đạo;
- Đường Nguyễn Trãi;
- Đường Lê Duẩn;
- Đường Trường Chinh;
- Đường 58m (từ Đại lộ Lê Lợi đi UBND phường Đông Phong)





Phụ lục 1.8. Các khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang



**Phụ lục 1.9. Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng**

Ghi chú:

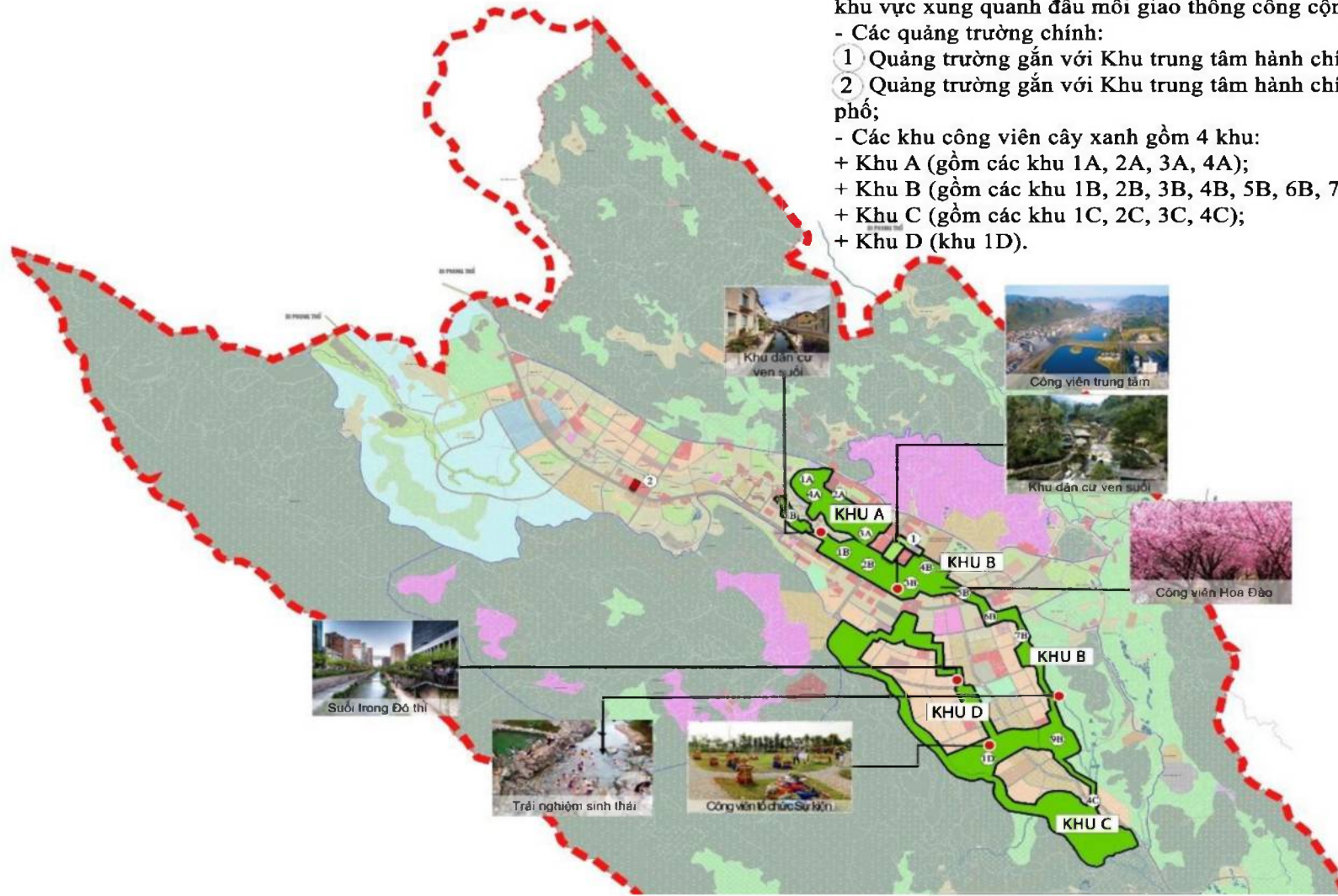
Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng

- Các quảng trường chính:

- ① Quảng trường gắn với Khu trung tâm hành chính, chính trị của tỉnh;
- ② Quảng trường gắn với Khu trung tâm hành chính, chính trị của thành phố;

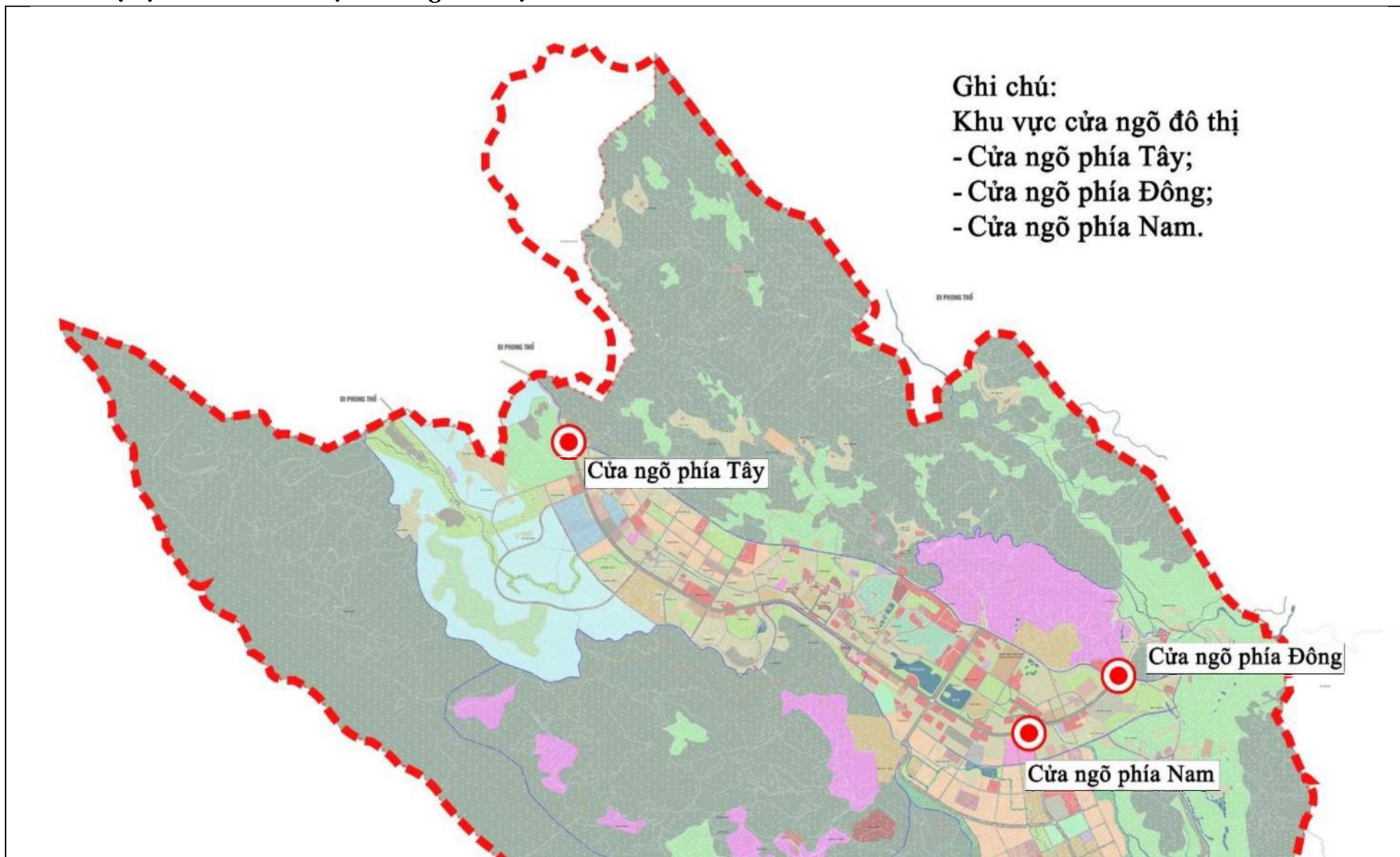
- Các khu công viên cây xanh gồm 4 khu:

- + Khu A (gồm các khu 1A, 2A, 3A, 4A);
- + Khu B (gồm các khu 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B);
- + Khu C (gồm các khu 1C, 2C, 3C, 4C);
- + Khu D (khu 1D).

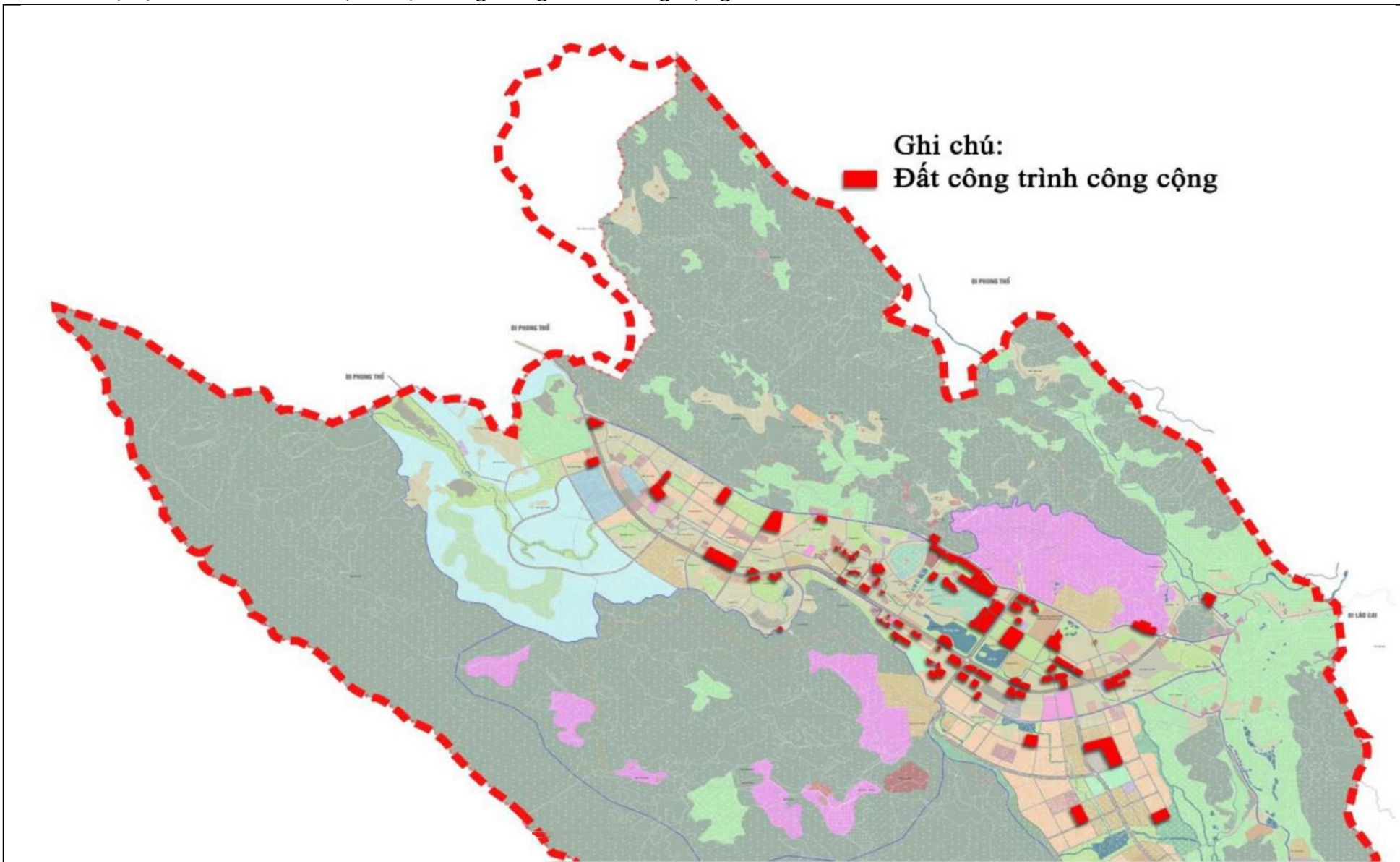




**Phụ lục 1.10. Khu vực cửa ngõ đô thị**

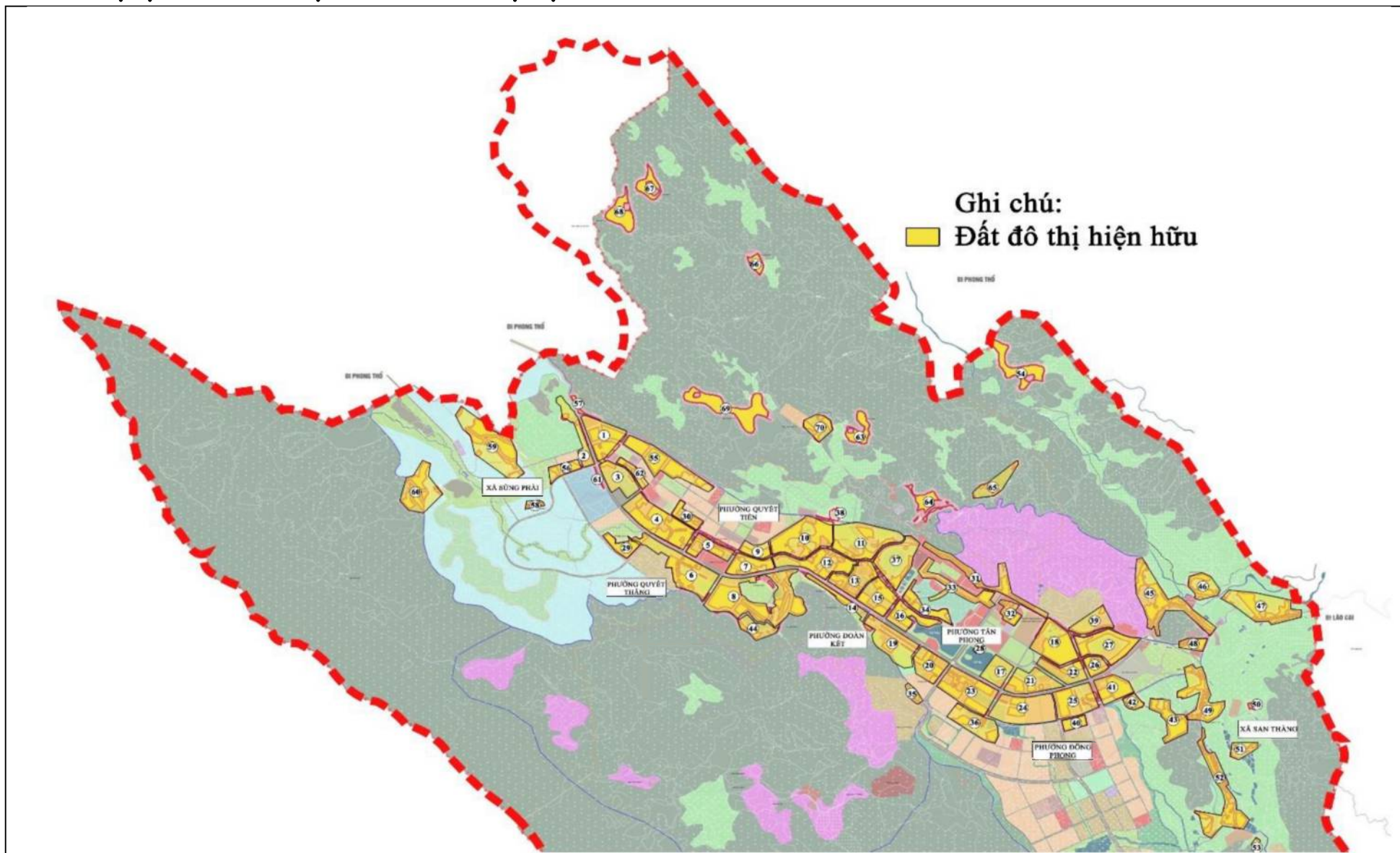


Phụ lục 1.11. Sơ đồ vị trí hệ thống công trình công cộng





Phụ lục 1.12. Sơ đồ vị trí các khu đô thị hiện hữu



*Phụ lục 1.13. Danh mục các khu đô thị hiện hữu*

<b>TT</b>	<b>Các khu đô thị hiện hữu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
<b>I</b>	<b>Phường Quyết Thắng</b>	
1	Khu số 4	227.216
2	Khu số 29	103.034
3	Khu số 30	42.579
<b>II</b>	<b>Phường Tân Phong</b>	
4	Khu số 16	97.481
5	Khu số 17	0
6	Khu số 19	73.613
7	Khu số 20	63.709
8	Khu số 23	132.886
9	Khu số 28	8.839
10	Khu số 31	87.067
11	Khu số 32	37.020
12	Khu số 33	98.293
13	Khu số 34	89.277
14	Khu số 35	14.068
15	Khu số 36	72.286
16	Khu số 37	73.423
<b>III</b>	<b>Phường Đoàn Kết</b>	
17	Khu số 10	251.470
18	Khu số 11	116.368
19	Khu số 12	137.061
20	Khu số 13	72.273
21	Khu số 14	70.013
22	Khu số 15	108.532
23	Khu số 38	24.112
<b>IV</b>	<b>Phường Đông Phong</b>	
24	Khu số 18	178.302
25	Khu số 21	75.515
26	Khu số 22	36.129
27	Khu số 24	75.483
28	Khu số 25	117.395
29	Khu số 26	46.639
30	Khu số 27	128.888
31	Khu số 40	61.887
32	Khu số 41	92.251
33	Khu số 42	36.250

<b>TT</b>	<b>Các khu đô thị hiện hữu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
34	Khu số 43	101.133
<b>V</b>	<b>Phường Quyết Tiến</b>	
35	Khu số 5	105.587
36	Khu số 6	143.874
37	Khu số 7	91.340
38	Khu số 8	401.017
39	Khu số 9	48.620
40	Khu số 44	47.199
<b>VI</b>	<b>Xã San Thàng</b>	
41	Khu số 45	166.717
42	Khu số 46	68.563
43	Khu số 47	235.649
44	Khu số 48	92.291
45	Khu số 49	160.938
46	Khu số 50	9.632
47	Khu số 51	23.898
48	Khu số 52	281.572
49	Khu số 53	5.142
50	Khu số 54	192.284
<b>VII</b>	<b>Xã Sùng Phài</b>	
51	Khu số 1	146.503
52	Khu số 2	23.672
53	Khu số 3	16.718
54	Khu số 55	234.389
55	Khu số 56	61.784
56	Khu số 57	30.107
57	Khu số 58	15.588
58	Khu số 59	253.312
59	Khu số 60	161.944
60	Khu số 61	13.088
61	Khu số 62	35.205
62	Khu số 63	102.529
63	Khu số 64	119.016
64	Khu số 65	41.447
65	Khu số 66	49.529
66	Khu số 67	101.146
67	Khu số 68	143.108
68	Khu số 69	281.833
69	Khu số 70	65.095



**Phụ lục 1.14. 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	
<b>I</b>	<b>Phường Quyết Thắng</b>				
	1	Khu số 4			
		<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>			
	2	Khu số 29			
		<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>			
	3	Khu số 30			
	<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>				
			Trong trường hợp xây dựng xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.		
<b>II</b>	<b>Phường Tân Phong</b>				
	5	Khu số 16			
		<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
		<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
		<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
		<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
		<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
	6	Khu số 17			
		<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
		<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55	

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
7	Khu số 19			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
8	Khu số 20			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
9	Khu số 23			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
10	Khu số 28			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
11	Khu số 31			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
12	Khu số 32			
	<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>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
13	Khu số 33			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
4	Khu số 34			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
14	Khu số 35			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
15	Khu số 36			
	<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>	1		4
16	Khu số 37			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
<b>III</b>	<b>Phường Đoàn Kết</b>			
17	Khu số 10			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
18	Khu số 11			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
19	Khu số 12			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
20	Khu số 13			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
21	Khu số 14			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
22	Khu số 15			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
23	Khu số 38			
	<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>	1		4
<b>IV</b>	<b>Phường Đông Phong</b>			
24	Khu số 18			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
25	Khu số 21			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
26	Khu số 22			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
27	Khu số 24			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
28	Khu số 25			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
29	Khu số 26			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
30	Khu số 27			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
31	Khu số 40			
	<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>	1		4
32	Khu số 41			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
33	Khu số 42			
	<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

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 công viên CX</i>	1		4
34	Khu số 43			
	<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>	1		4
<b>V</b>	<b>Phường Quyết Tiến</b>			
35	Khu số 5			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
36	Khu số 6			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
37	Khu số 7			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
38	Khu số 8			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
39	Khu số 9			

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
40	Khu số 44			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	5	3	18
	<i>Công trình trụ sở</i>	15	9	55
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu công viên CX</i>	2	1	8
<b>VI</b>	<b>Xã San Thành</b>			
41	Khu số 45			
	<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>			
42	Khu số 46			
	<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>			
43	Khu số 47			
	<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>			
44	Khu số 48			
	<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>			



TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
		Tối đa	Trung bình	
	<i>Công trình công cộng</i>			
	<i>Khu công viên CX</i>			
45	Khu số 49			
	<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>			
46	Khu số 50			
	<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>			
47	Khu số 51			
	<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>			
48	Khu số 52			
	<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>			
49	Khu số 53			
	<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>			
50	Khu số 54			
	<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>				
	<i>Công trình công cộng</i>				
	<i>Khu công viên CX</i>				
<b>VII</b>	<b>Xã Sùng Phài</b>				
51	Khu số 1	Trong trường hợp xây dựng xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.			
	<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>				
52	Khu 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>		1		4
53	Khu 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>				
54	Khu số 55				
	<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>				
55	Khu số 56	Trong trường hợp xây dựng xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>		5	3	18

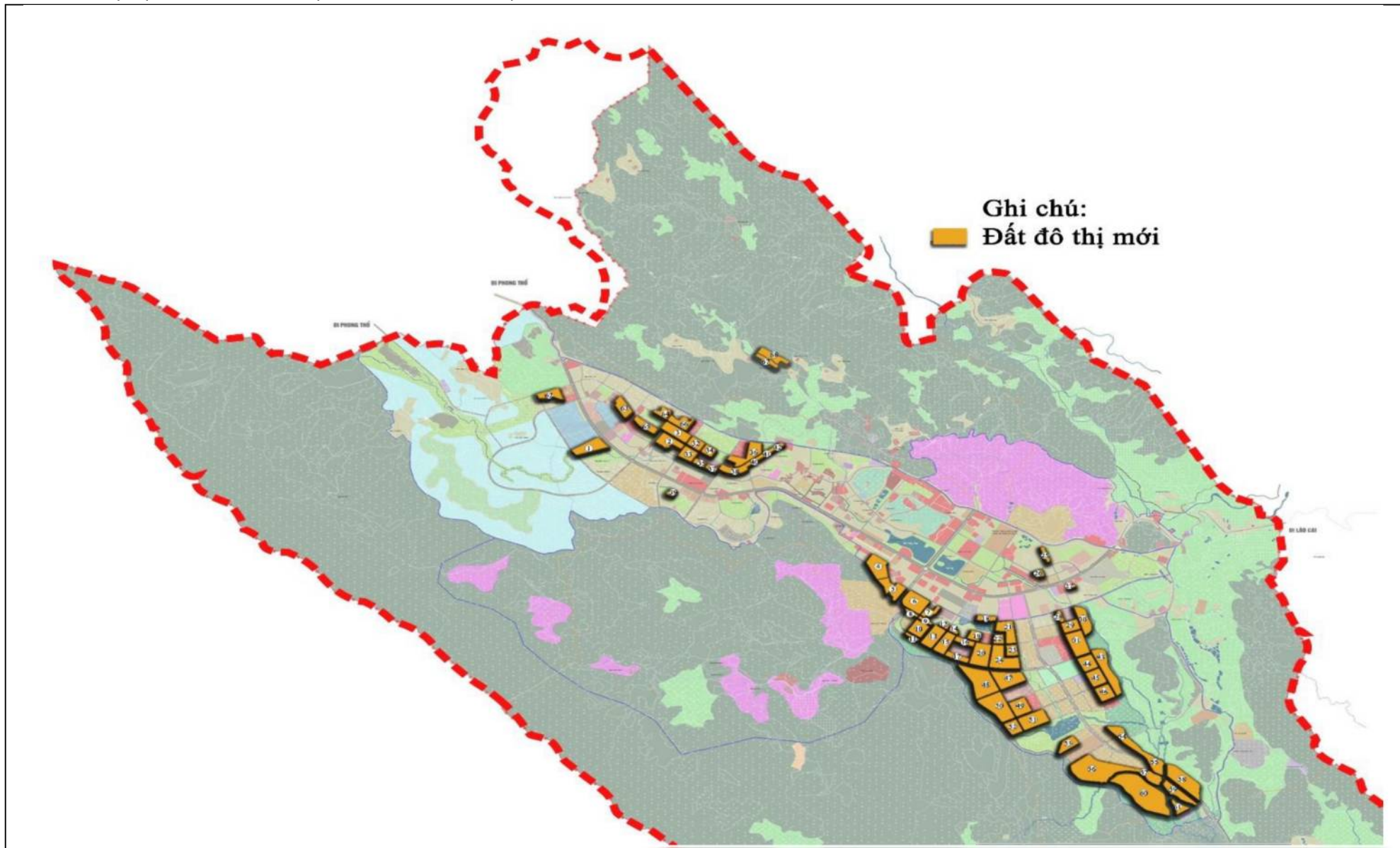
TT	Khu vực		Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
			Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>				
	<i>Công trình công cộng</i>		5		18
	<i>Khu công viên CX</i>		1		4
56	<i>Khu số 57</i>				
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>				
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>				
	<i>Công trình trụ sở</i>				
	<i>Công trình công cộng</i>				
	<i>Khu công viên CX</i>				
57	<i>Khu số 58</i>				
	<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>				
58	<i>Khu số 59</i>				
	<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>	1		4	
59	<i>Khu số 60</i>	Trong trường hợp xây dựng xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.			
	<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>		1		4
60	<i>Khu số 61</i>				
	<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>			
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu công viên CX</i>	1		4
61	Khu số 62			
	<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>	1		4
62	Khu số 63			
	<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>	1		4
63	Khu số 64			
	<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>	1		4
64	Khu số 65			
	<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>	1		4
65	Khu số 66			
	<i>Khu nhà ở cải tạo</i>	5	3	18

Trong trường hợp xây dựng xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.

TT	Khu vực		Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)
			Tối đa	Trung bình	
	<i>Khu nhà ở XD mới</i>	công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.	7	3,5	24
	<i>Công trình trụ sở</i>				
	<i>Công trình công cộng</i>		5		18
	<i>Khu công viên CX</i>		1		4
66	<i>Khu số 67</i>				
	<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>		1		4
67	<i>Khu số 68</i>				
	<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>		1		4
68	<i>Khu số 69</i>				
	<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>	1		4	
69	<i>Khu số 70</i>				
	<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>	1		4	

Phụ lục 1.15. Sơ đồ vị trí các khu đô thị mới



*Phụ lục 1.16. Danh mục các khu đô thị mới*

<b>TT</b>	<b>Các khu vực phát triển mới</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
<b>I</b>	<b>Phường Quyết Thắng</b>	
1	Khu số 1	71.048
2	Khu số 2	52.799
3	Khu số 3	62.291
<b>II</b>	<b>Phường Tân Phong</b>	
1	Khu số 4	98.898
2	Khu số 5	68.491
3	Khu số 6	87.048
4	Khu số 7	26.526
5	Khu số 8	9.010
6	Khu số 9	9.243
7	Khu số 10	48.557
8	Khu số 11	9.116
9	Khu số 12	9.049
10	Khu số 13	65.646
11	Khu số 14	11.525
12	Khu số 15	57.012
13	Khu số 16	24.285
14	Khu số 17	29.080
<b>III</b>	<b>Phường Đoàn Kết</b>	
<b>IV</b>	<b>Phường Đông Phong</b>	
1	Khu số 18	23.605
2	Khu số 19	25.677
3	Khu số 20	91.598
4	Khu số 21	69.401
5	Khu số 22	21.345
6	Khu số 23	29.854
7	Khu số 24	109.738
8	Khu số 25	4.599
9	Khu số 26	11.502
10	Khu số 27	4.346
11	Khu số 28	12.253
12	Khu số 29	41.483
13	Khu số 30	62.344
14	Khu số 31	89.762

<b>TT</b>	<b>Các khu vực phát triển mới</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
<b>V</b>	<b>Phường Quyết Tiến</b>	
1	Khu số 32	32.399
2	Khu số 33	40.369
3	Khu số 34	24.861
4	Khu số 35	15.447
5	Khu số 36	78.481
6	Khu số 37	13.121
7	Khu số 38	22.889
8	Khu số 39	11.022
9	Khu số 40	4.303
10	Khu số 41	2.531
11	Khu số 42	5.065
<b>VI</b>	<b>Xã San Thàng</b>	
1	Khu số 43	105.572
2	Khu số 44	50.918
3	Khu số 45	54.375
4	Khu số 46	49.929
5	Khu số 47	94.980
6	Khu số 48	153.662
7	Khu số 49	62.499
8	Khu số 50	129.279
9	Khu số 51	86.194
10	Khu số 52	40.414
11	Khu số 53	40.873
12	Khu số 54	19.890
13	Khu số 55	59.448
14	Khu số 56	144.405
15	Khu số 57	61.347
16	Khu số 58	120.226
17	Khu số 59	55.016
18	Khu số 60	270.736
19	Khu số 61	26.908
20	Khu số 62	107.171
<b>VII</b>	<b>Xã Sùng Phài</b>	
1	Khu số 63	41.662
2	Khu số 64	45.606



<b>TT</b>	<b>Các khu vực phát triển mới</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
3	Khu số 65	27.644
4	Khu số 66	37.150
5	Khu số 67	45.235
6	Khu số 68	21.611
7	Khu số 69	46.324

**Phụ lục 1.17. Quy định cụ thể đối với các khu đô thị mới**

TT	Khu vực		Tầng cao (tầng)		Chiều cao xây dựng tối đa (m)	
			Tối đa	Trung bình		
<b>I</b>	<b>Phường Quyết Thắng</b>		Trong trường hợp xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.			
	<b>1</b>	<b>Khu số 1</b>				
		<i>Khu nhà ở</i>		7	3,5	24
		<i>Công trình công cộng</i>		7		24
		<i>Khu cây xanh</i>		1		4
	<b>2</b>	<b>Khu số 2</b>				
		<i>Khu nhà ở</i>		7	3,5	24
		<i>Công trình công cộng</i>		7		24
		<i>Khu cây xanh</i>		1		4
	<b>3</b>	<b>Khu số 3</b>				
		<i>Khu nhà ở</i>		7	3,5	24
		<i>Công trình công cộng</i>		7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4		
<b>II</b>	<b>Phường Tân Phong</b>					
<b>4</b>	<b>Khu số 4</b>					
	<i>Khu nhà ở</i>		5	3	18	
	<i>Công trình công cộng</i>		9	3	31	
	<i>Khu cây xanh</i>		1		4	
<b>5</b>	<b>Khu số 5</b>					
	<i>Khu nhà ở</i>		5	3	18	
	<i>Công trình công cộng</i>		9	3	31	
	<i>Khu cây xanh</i>		1		4	
<b>6</b>	<b>Khu số 6</b>					
	<i>Khu nhà ở</i>		7	3,5	24	
	<i>Công trình công cộng</i>		11		37	
	<i>Khu cây xanh</i>		1		4	
<b>7</b>	<b>Khu số 7</b>					
	<i>Khu nhà ở</i>		7	3,5	24	
	<i>Công trình công cộng</i>		11		37	
	<i>Khu cây xanh</i>		1		4	

<b>TT</b>	<b>Khu vực</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>		<b>Chiều cao</b>
<b>8</b>	<b>Khu số 8</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>9</b>	<b>Khu số 9</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>10</b>	<b>Khu số 10</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>11</b>	<b>Khu số 11</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>12</b>	<b>Khu số 12</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	11		37
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>13</b>	<b>Khu số 13</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>14</b>	<b>Khu số 14</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>15</b>	<b>Khu số 15</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>16</b>	<b>Khu số 16</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>17</b>	<b>Khu số 17</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>III</b>	<b>Phường Đoàn Kết</b>			
<b>IV</b>	<b>Phường Đông Phong</b>			
<b>18</b>	<b>Khu số 18</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>19</b>	<b>Khu số 19</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>20</b>	<b>Khu số 20</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>21</b>	<b>Khu số 21</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>22</b>	<b>Khu số 22</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>23</b>	<b>Khu số 23</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>24</b>	<b>Khu số 24</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24

<b>TT</b>	<b>Khu vực</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>		<b>Chiều cao</b>
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>25</b>	<b>Khu số 25</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>26</b>	<b>Khu số 26</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>27</b>	<b>Khu số 27</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>28</b>	<b>Khu số 28</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>29</b>	<b>Khu số 29</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>30</b>	<b>Khu số 30</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>31</b>	<b>Khu số 31</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	5		18
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>V</b>	<b>Phường Quyết Tiến</b>			
<b>32</b>	<b>Khu số 32</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31

<b>TT</b>	<b>Khu vực</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>		<b>Chiều cao</b>
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>33</b>	<b>Khu số 33</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>34</b>	<b>Khu số 34</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>35</b>	<b>Khu số 35</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>36</b>	<b>Khu số 36</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>37</b>	<b>Khu số 37</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>38</b>	<b>Khu số 38</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>39</b>	<b>Khu số 39</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>40</b>	<b>Khu số 40</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>41</b>	<b>Khu số 41</b>			

<b>TT</b>	<b>Khu vực</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>		<b>Chiều cao</b>
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>42</b>	<b>Khu số 42</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	9	3	31
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>VI</b>	<b>Xã San Thành</b>			
<b>43</b>	<b>Khu số 43</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>44</b>	<b>Khu số 44</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>45</b>	<b>Khu số 45</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>46</b>	<b>Khu số 46</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>47</b>	<b>Khu số 47</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>48</b>	<b>Khu số 48</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>49</b>	<b>Khu số 49</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18

<b>TT</b>	<b>Khu vực</b>	<b>Tầng cao (tầng)</b>		<b>Chiều cao</b>
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>50</b>	<b>Khu số 50</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>51</b>	<b>Khu số 51</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>52</b>	<b>Khu số 52</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>53</b>	<b>Khu số 53</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>54</b>	<b>Khu số 54</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>55</b>	<b>Khu số 55</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	11		37
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>56</b>	<b>Khu số 56</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>57</b>	<b>Khu số 57</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	11		37
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4



TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao	
<b>58</b>	<b>Khu số 58</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24	
	<i>Công trình công cộng</i>	11		37	
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4	
<b>59</b>	<b>Khu số 59</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24	
	<i>Công trình công cộng</i>	11		37	
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4	
<b>60</b>	<b>Khu số 60</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18	
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11	
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4	
<b>61</b>	<b>Khu số 61</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24	
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24	
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4	
<b>62</b>	<b>Khu số 62</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>				
	<i>Công trình công cộng</i>				
	<i>Khu cây xanh</i>				
<b>VII</b>	<b>Xã Sùng Phài</b>	Trong trường hợp xây dựng xây dựng công trình cao tầng cần tuân thủ theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9402:2012 chỉ dẫn kỹ thuật công tác khảo sát địa chất công trình cho xây dựng vùng caster.			
<b>62</b>	<b>Khu số 63</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>		5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>		3		11
	<i>Khu cây xanh</i>		1		4
<b>63</b>	<b>Khu số 64</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>		7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>		7		24
	<i>Khu cây xanh</i>		1		4
<b>64</b>	<b>Khu số 65</b>				
	<i>Khu nhà ở</i>		7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>		7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4	
<b>65</b>	<b>Khu số 66</b>				

TT	Khu vực	Tầng cao (tầng)		Chiều cao
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>66</b>	<b>Khu số 67</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>67</b>	<b>Khu số 68</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	5	3	18
	<i>Công trình công cộng</i>	3		11
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4
<b>68</b>	<b>Khu số 69</b>			
	<i>Khu nhà ở</i>	7	3,5	24
	<i>Công trình công cộng</i>	7		24
	<i>Khu cây xanh</i>	1		4

**PHỤ LỤC 2**  
**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ**  
**TRONG KHU ĐÔ THỊ 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 riêng lẻ trong khu đô thị 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) Thiết kế công trình áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng; TCVN 4319:2012 - Nhà và công trình công cộng và TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế.

c) Quy định cấp phép xây dựng: Áp dụng theo Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng và trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các quy định pháp luật khác liên quan.

d) Nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đất giãn dân; khu đất mở mới (dự án tái định cư, đất đấu giá): Áp dụng theo hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt (nếu có), trường hợp hồ sơ không quy định không cụ thể thì được áp dụng tại Phụ lục 2 Quy chế này.

đ) Khi cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu tại thành phố Lai Châu cần phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.

2. Quy định quản lý kích thước

Kích thước diện tích lô đất với diện tích lô đất cấp mới: Áp dụng Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc ban hành quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

3. Quy định quản lý mật độ xây dựng

a) Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt nhà ở phải tuân thủ mật độ xây dựng theo quy định Quy chuẩn kỹ

thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

b) Đối với khu vực cấp phép xây dựng mới: áp dụng quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập được quy định trong Quy chế này.

**Bảng 1. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liên kế, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

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.

4. Quy định quản lý khoảng lùi công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, phân ngầm

a) Khoảng lùi xây dựng: Đối với công trình hiện trạng, cải tạo (nhưng không làm thay đổi mật độ xây dựng, chiều cao công trình, vị trí móng công trình) thì khoảng lùi được giữ nguyên theo hiện trạng. Đối với công trình xây dựng mới hoặc cải tạo (nhưng có thay đổi mật độ xây dựng hoặc chiều cao công trình hoặc vị trí móng công trình) thì khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt và các quy định pháp lý khác.

b) Quy định khoảng lùi tối thiểu của các công trình: Lùi vào 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. Đối với đường hiện trạng, chưa xác định lộ giới quy hoạch, khoảng lùi được lấy từ mép đường hiện trạng vào 3,0m.

c) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

- Phải đảm bảo nguyên tắc không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; Không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về điện, về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

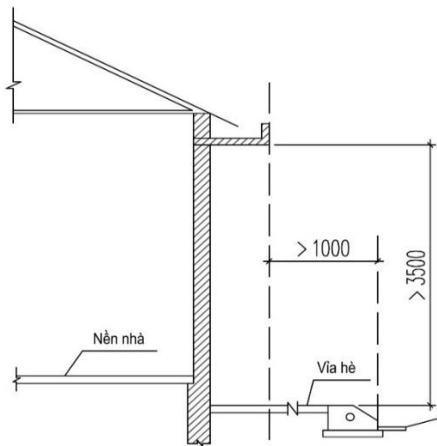
- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

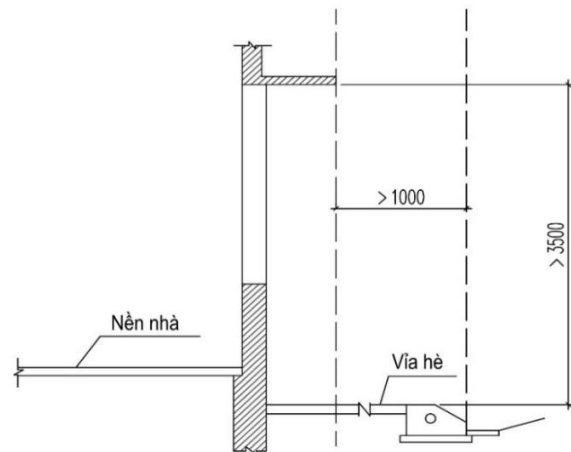
+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

+ Từ độ cao 3,5m trở lên, các bộ phận cố định của nhà ( ban công, mái đua, ô-văng, sê-nô) được phép vượt chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định đồ án quy hoạch được duyệt từng khu vực (nếu có).

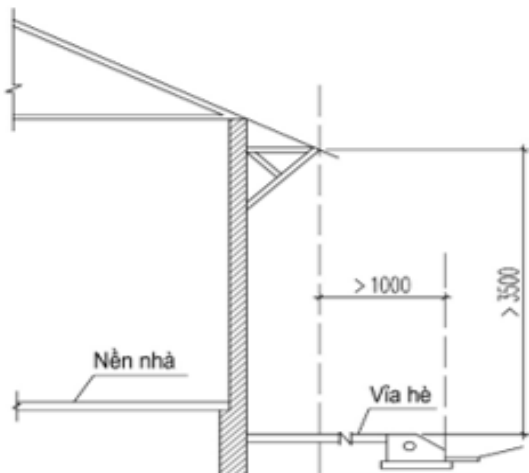
*Đơn vị tính bằng milimet*



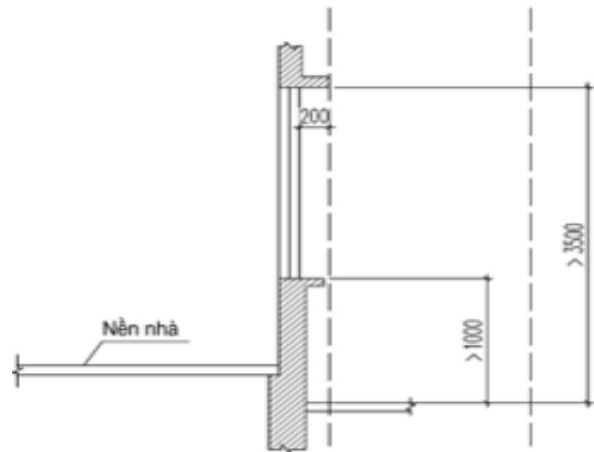
a) Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc.



b) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ.



c) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc.



d) Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí.

*Hình 1. Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình*

d) Hành lang kỹ thuật đằng sau công trình: Trong không gian hành lang kỹ thuật đằng sau nhà tuân thủ nguyên tắc không được xây dựng bất kỳ hạng mục công trình nào.

đ) Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ: Áp dụng quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Các bộ phận của công trình sau đây: Bậc thềm, vệt dặt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón được phép nhô ra theo bảng 2 và không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

**Bảng 2. 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 dặt xe	0 -0,2	0,3
2	Ống đứng thoát nước mưa	-	0,2
3	Bậu 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 và được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường che chắn, buồng, lô-gia tuân thủ theo bảng dưới đây:

**Bảng 3. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường chắn, buồng, lô gia**

TT	Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
1	Dưới 7m	-
2	7÷12	0,9
3	>12÷15	1,2
4	>15	1,4

- Phần khoảng lùi cho phép đổ mái kiên cố nhưng phải tách rời kết cấu, đồng thời 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; cốt chiều cao đối với 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; cốt sàn phần xây dựng khoảng lùi bằng cốt vỉa hè hiện trạng.

e) Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà

đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống ống cấp thoát nước công trình.

### 5. Quy định chiều cao, tầng cao công trình

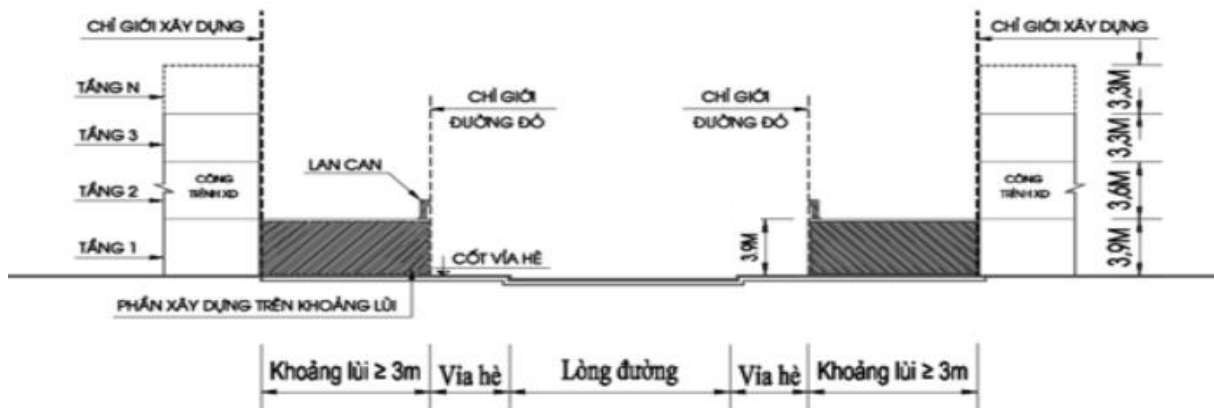
a) Các dãy phố quy định thống nhất chiều cao các tầng để đảm bảo thẩm mỹ kiến trúc đô thị.

b) Tầng cao công trình được xác định trong đồ án quy hoạch được duyệt. Các nhà ở riêng lẻ, thống nhất mặt nhà theo dãy phải xây dựng thẳng hàng, có cùng chiều cao tầng một, trường hợp có tầng lửng và các thiết kế kiến trúc đặc biệt khác quy định kiến trúc cụ thể theo giấy phép xây dựng.

c) Quy định cụ thể chiều cao các tầng nhà ở

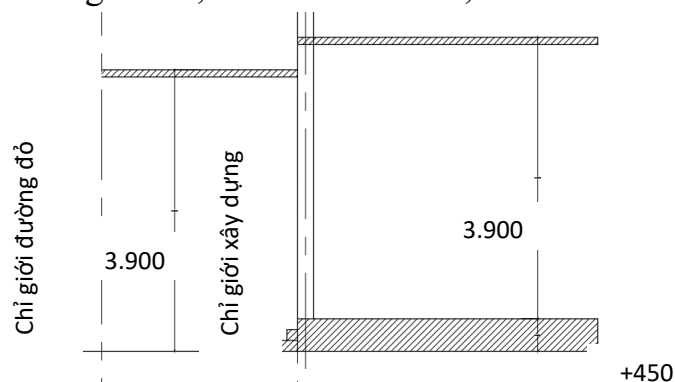
- Chiều cao tầng 1 công trình là 3,9m, tầng thứ 2 là 3,6m; các tầng còn lại (bao gồm cả tầng tum) là 3,3m.

- Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên cao +1,1m so với mặt sàn tầng tương ứng.



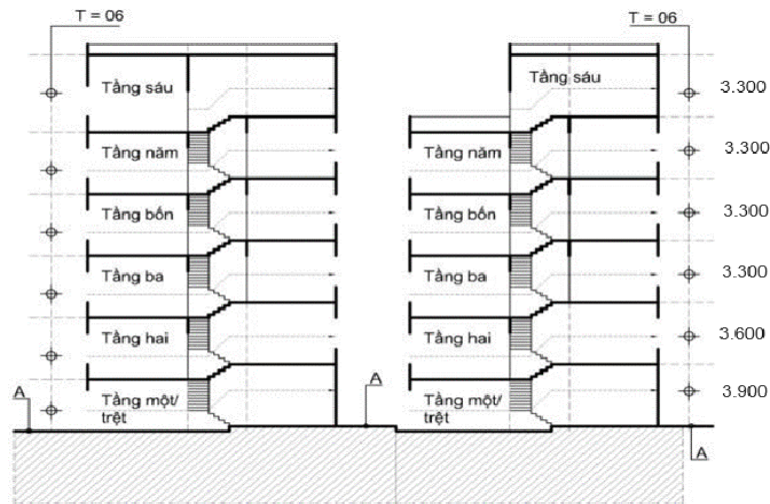
Hình 2. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

+ Trong trường hợp phần mái tầng 1 được phép đưa ra chỉ giới xây dựng thì yêu cầu chiều cao tầng 1 là 3,9m tính từ cốt ±0,00.



Hình 3. Quy định về chiều cao phần mái đưa ra

- Trong trường hợp nhà xây lệch tầng, hoặc có gác xép thì chỉ quy định tổng chiều cao nhà và chiều cao từng tầng theo hình 4.



Hình 4. Quy định chiều cao công trình lệch tầng hoặc có gác xép

- Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng, tầng áp mái, tầng tum:
- + Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng:

Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công.

Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng lửng từ 2,7m - 3,0m.

+ Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng áp mái: Chiều cao thông thủy của tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m.

+ Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng tum: Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

#### 6. Quy định cụ thể nhà ở riêng lẻ dạng nhà sàn trong khu vực làng, bản

a) Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài

- Duy trì các dạng nhà sàn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng hoàn toàn từ tự nhiên. Vật liệu được nhiều người ưa chuộng nhất vẫn là gỗ nhờ sự đa dạng của các loại gỗ cũng như những ưu điểm về độ bền và màu sắc tự nhiên.

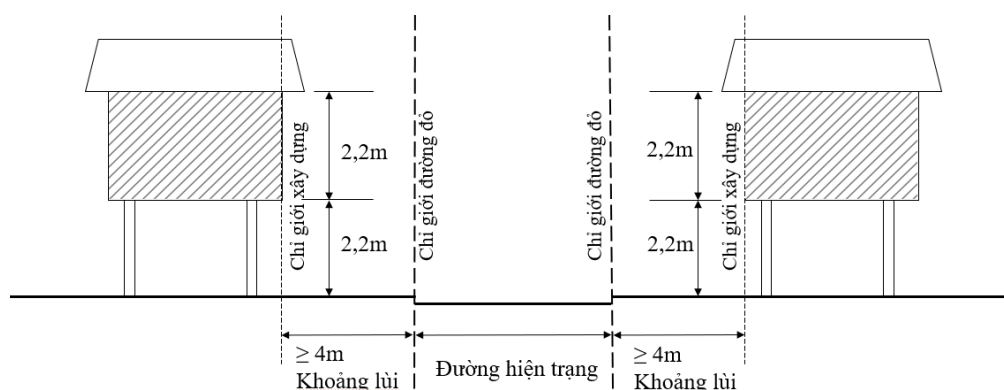
b) Quy định quản lý cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.



c) Khoảng lùi xây dựng: Lùi vào tối thiểu 4m tính từ mép đường hiện trạng; hoặc tính từ lộ giới đường xác định theo đồ án quy hoạch cấp trên hoặc các quy định khác.

d) Chiều cao, tầng cao, cốt nền công trình

- Chiều cao phần chân cột 2,2m÷2,4m tính từ cốt nền công trình.
- Chiều cao tầng 1: 2,2m÷2,5m, không tính chiều cao mái.
- Nhà ở riêng lẻ dạng nhà sàn chỉ được xây dựng 01 tầng, khuyến khích phần mái sử dụng vật liệu lợp và kết cấu truyền thống.
- Cốt nền nhà sàn bằng  $\leq 0,45\text{m}$  so với cốt hiện trạng.



Hình 5. Quy định nhà ở riêng lẻ dạng nhà sàn

7. Quy định về tầng hầm

a) Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

b) Chiều cao thông thủy của tầng hầm tối thiểu 2,5m.

c) Đối với nhà ở có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 11,5m và vỉa hè nhỏ hơn 3m thì không được thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

d) Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.

8. Cốt nền công trình

a) Cốt nền công trình nhà ở riêng lẻ hiện trạng được giữ nguyên.

b) Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định bằng +0,45m so với mặt vỉa hè tại vị trí xây dựng, và đảm bảo sự liên hệ với hệ đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hệ đường.

c) Cách tính cốt nền công trình: Cốt nền được tính từ vị trí cao nhất của 2 mép mặt trước công trình so với điểm vỉa hè tiếp giáp lô đất. Trong trường hợp lô đất có 2-3 mặt giáp đường cách xác định cốt nền được tính theo mặt chính hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.

d) Đối với nhà ở riêng lẻ 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.

đ) Những trường hợp cụ thể do cơ quan quản lý quy hoạch Ủy ban nhân dân thành phố Lai Châu xem xét, quyết định hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định.

#### 9. Quy định về bố trí hạ tầng kỹ thuật

a) Không bộ phận nào của ngôi nhà (kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất) được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

b) 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.

c) Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

d) Máy 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.

đ) Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà ở riêng lẻ nếu đảm bảo các yêu cầu sau: Các thiết bị điện, bồn nước được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt) và phải đảm bảo các quy định chuyên ngành liên quan.

#### 10. Quy định hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài

a) Hình thức kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài hòa 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.

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ 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.

- Nhà ở riêng lẻ xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hòa 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.

- Mặt tiền nhà ở riêng lẻ 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.

- Mái nhà 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.

#### b) Vật liệu xây dựng công trình

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

- 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.

#### c) Mái sảnh đón, mái hè phố

- Phải được thiết kế cho cả dãy đường 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;

- 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).

#### 11. Chiếu sáng công trình

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Sử dụng màu sắc ánh sáng ấm, dịu;

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn, có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

12. Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

**PHỤ LỤC 3**  
**DANH MỤC CÔNG TRÌNH PHẢI TỔ CHỨC THI TUYỂN**

*Căn cứ theo Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng*

STT	Loại công trình	Tiêu chí phân cấp	Cấp công trình	
			Đặc biệt	I
1	<b>Công trình giáo dục, đào tạo</b>			
	Trường đại học, trường cao đẳng; trường trung học chuyên nghiệp, trường dạy nghề, trường công nhân kỹ thuật, trường nghiệp vụ	Tổng số sinh viên toàn trường		> 8.000
2	<b>Công trình y tế</b>			
	Bệnh viện đa khoa, bệnh viện chuyên khoa từ trung ương đến địa phương	Tổng số giường bệnh lưu trú	> 1.000	500 ÷ 1.000
	Trung tâm thí nghiệm an toàn sinh học ( <i>Cấp độ an toàn sinh học xác định theo quy định của ngành y tế</i> )	Cấp độ an toàn sinh học (ATSH)		ATSH cấp độ 4
3	<b>Công trình thể thao</b>			
	Sân vận động, sân thi đấu các môn thể thao ngoài trời có khán đài	Sức chứa của khán đài (nghìn chỗ)	> 40	> 20 ÷ 40
	Nhà thi đấu, tập luyện các môn thể thao có khán đài	Sức chứa của khán đài (nghìn chỗ)	> 7,5	5 ÷ 7,5
4	<b>Công trình văn hóa</b>			
	Trung tâm hội nghị, nhà văn hóa, câu lạc bộ, vũ trường và các công trình văn hóa tập trung đông người khác	Tổng sức chứa (nghìn người)	> 3	> 1,2 ÷ 3
	Nhà hát, rạp chiếu phim, rạp xiếc	Tổng sức chứa khán giả (nghìn người)	> 3	> 1,2 ÷ 3

Ghi chú: Danh mục công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc được xác định cụ thể khi đề xuất trong các dự án đầu tư hoặc trong các đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 trên địa bàn thị trấn.

**PHỤ LỤC 4**  
**DANH MỤC CÂY XANH**

**I. Danh mục quy hoạch cây xanh một số tuyến đường**

STT	Tên đường	Chia đoạn	Loại cây quy hoạch	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Các tuyến phố chính</b>			
1	Đường 58m	Từ bùng binh Sùng Phài đến đường Tôn Đức Thắng	Long não	
		Từ đường Tôn Đức Thắng đến đường Nguyễn Hữu Thọ	Sao đen	
		Từ đường Nguyễn Hữu Thọ đến bùng binh San Thành	Lát hoa	
2	Nguyễn Trãi	Từ bùng binh Sùng Phài đến đường Tôn Đức Thắng	Sao đen	
3	Trần Hưng Đạo	Từ đường Tôn Đức Thắng đến nút giao đường Trần Phú	Bàng lá nhỏ	
4	Lê Duẩn, Trường Chinh	Từ nút giao Trần Phú đến bùng binh San Thành	Sao đen	
5	Lê Quý Đôn		Ban trắng địa phương	
6	Pu sam cáp		Long não	
7	10-10		Long não	
8	Tôn Đức Thắng	Từ đường Nguyễn Trãi đến trường Quyết Tiến	Phong địa phương	
		Từ đường Nguyễn Trãi đến Bể Văn Đàn	Lát hoa	
9	Bể Văn Đàn		Bàng lá nhỏ	
10	Vừa A Dính	Từ đường Trần Hưng Đạo đến Phố Chiêu Tấn	Bàng lá nhỏ	
11	Trần Phú	Từ ngã 3 đường Trần Hưng Đạo đến nhà văn hóa tổ 14	Bàng lá nhỏ	
		Từ nhà văn hóa tổ 14 đến đại lộ Lê Lợi	Phong địa phương	
12	Nguyễn Chí Thanh		Ban trắng địa phương	
13	Nguyễn Viết Xuân		Ban trắng địa phương	
14	Thanh Niên		Viết	
15	Nguyễn Đức Cảnh		Ban trắng địa phương	
16	Nguyễn Hữu Thọ		Ban trắng địa	

STT	Tên đường	Chia đoạn	Loại cây quy hoạch	Ghi chú
			phương	
17	Nguyễn Văn Linh		Long nãi	
18	Phạm Văn Đồng		Long nãi	
19	Đại lộ Lê Lợi	Từ đường Phạm Văn Đồng đến đường Trường Chinh	Long nãi	
		Từ đường Phạm Văn Đồng đến KĐT Thiên đường mắc ca	Ban trắng địa phương	
20	Võ Văn Kiệt		Sao đen	
21	Nguyễn Lương Bằng		Viết	
22	Trần Huy Liệu		Sao đen	
23	Trần Đăng Ninh		Sao đen	
24	Phạm Ngọc Thạch		Sao đen	
25	Đặng Văn Ngữ		Ban trắng địa phương	
26	Trần Quốc Mạnh		Sao đen	
27	Hoàng Văn Thái		Sao đen	
28	Bùng binh San Thành đến UBND xã San Thành		Ban trắng địa phương	
29	Đường tránh chợ San Thành		Ban trắng địa phương	
<b>II</b>	<b>Các tuyến đường còn lại</b>			
1	Phường Quyết Tiến	Phường Quyết Tiến (trừ KDC số 7)	Long nãi	
		Khu dân cư số 7 Phường Quyết Tiến	Ban trắng địa phương	
2	Phường Quyết Thắng		Long nãi	
3	Phường Đoàn Kết		Bàng lá nhỏ	
4	Phường Đông Phong		Ban trắng địa phương	
5	Phường Tân Phong		Ban trắng địa phương	