Cơ quan: UBND tỉnh Quảng Bình
Giờ ký: 07/01/2025 09:15:06

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01/2025/QĐ-UBND	*Quảng Bình, ngày 06 tháng 01 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Ba Đồn

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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 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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 229/NQ-HĐND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của HĐND tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Ba Đồn;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3530/TTr-SXD ngày 26 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy chế quản lý kiến trúc thị xã Ba Đồn".

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 18 tháng 01 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Công Thương, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Nông

nghiệp và Phát triển nông thôn, Tư pháp; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thị xã Ba Đồn; Chủ tịch UBND các phường, xã thuộc thị xã Ba Đồn thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Thường trực Thị ủy Ba Đồn;
- Thường trực HĐND thị xã;
- VP Đoàn ĐBQH &HĐND tỉnh;
- Báo Quảng Bình;
- Đài PTTHQB;
- VP UBND tỉnh;
- Lưu VT, KT.

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

Phan Phong Phú

CÔNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ XÃ BA ĐỒN

BA ĐỒN, 2024

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ XÃ BA ĐỒN

Cơ quan phê duyệt	**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**
Cơ quan thẩm định	**SỞ XÂY DỰNG** CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM SỞ XÂY DỰNG TỈNH QUẢNG BÌNH Lê Anh Đức
Cơ quan tổ chức lập	**UBND THỊ XÃ BA ĐỒN** **CHỦ TỊCH** ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN TỈNH QUẢNG BÌNH Đinh Thiếu Sơn
Đơn vị tư vấn	**VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH** VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG QUẢNG BÌNH Phạm Xuân Thảo

Được quét bằng CamScanner

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THỊ XÃ BA ĐỒN

(Ban hành kèm theo Quyết định số..…… /QĐ-UBND ngày… tháng …. năm …..
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)

MỤC LỤC

Chương I **1**
QUY ĐỊNH CHUNG **1**
Điều 1. Mục tiêu **1**
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng **1**
1. Đối tượng áp dụng: 1
2. Phạm vi áp dụng: 1
Điều 3. Giải thích từ ngữ **1**
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị **8**
1. Các nguyên tắc chung: 8
2. Nguyên tắc vận dụng Quy chế để quản lý cấp phép xây dựng công trình. 8
3. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: 9
4. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng: 14
5. Khu vực, tuyến phố cần ưu tiên chỉnh trang: 15
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc **15**
1. Nguyên tắc chung: 15
2. Các khu vực, vị trí hoặc công trình cần phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc 15
3. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc. 16
Chương II **17**
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN **17**
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan **17**
1. Định hướng chung: 17
1.1. Định hướng chung về kiến trúc cho toàn Thị xã: 17
1.2. Phân định, giới hạn không gian quản lý phát triển: 18
1.3. Định hướng các khu chức năng: 20
2. Định hướng cụ thể: 24
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc **28**
1. Đối với cảnh quan đô thị: 28
2. Đối với công trình kiến trúc xây mới, cải tạo: 29
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù **29**
1. Ranh giới, vị trí các khu vực có các công trình có giá trị, các khu vực yêu cầu quản lý đặc thù: 29
2. Quy định đối với khu vực ven sông và các cồn nổi: 30
3. Quy định đối với khu vực sinh thái nông nghiệp: 30
4. Quy định đối với các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: 31
5. Quy định đối với các khu vực quảng trường, công viên lớn, khu trung tâm công cộng, khu vực xung quanh đầu mối giao thông: 31
6. Quy định đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ. 32
7. Các cửa ngõ đô thị: 35
8. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù khác: 35
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình **36**

1. Công trình công cộng: 36
2. Công trình nhà ở: 38
2.1. Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực hiện hữu của đô thị: 38
2.2. Nhà biệt thự xây mới: 43
2.3. Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực quy hoạch chưa triển khai: 44
2.4. Công trình nhà ở làng xóm hiện hữu khu vực 10 xã: 45
2.5. Nhà ở chung cư: 46
3. Công trình công nghiệp: 47
4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng: 49
5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm: 49
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị 49
1. Quy định chung: 49
2. Vỉa hè; vật trang trí: 50
3. Hệ thống cây xanh đường phố: 52
4. Bến bãi đường bộ; bến đường thủy; đường sắt: 53
5. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật: 54
6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị: 55
7. Công trình cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị: 55
8. Công trình hạ tầng viễn thông đô thị: 56
9. Công trình nghĩa trang: 57
10. Đối với các công trình khác: 57
Điều 11. Các yêu cầu khác 57
1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc: 57
2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào: 59
3. Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc: 60
4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng: 61
5. Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị: 62
6. Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị: 63
Chương III 64
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ 64
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa 64
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt. 64
1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây dựng công trình của công trình nêu trên: 64
2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc: 65
3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị: 65
Chương IV 67
TỔ CHỨC THỰC HIỆN 67
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế. 67

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng: 67
2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: 67
3. Quy định chuyển tiếp: 67
4. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: 67
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc 67
1. Trách nhiệm của UBND thị xã Ba Đồn: 67
2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng: 67
3. Trách nhiệm của Sở Văn hóa và Thể thao: 68
4. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân các phường, xã: 68
5. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp: 68
6. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng: 68
7. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư: 69
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm. 69
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế. 69
PHỤ LỤC 71
Phụ lục 01: Sơ đồ Phân bố các đơn vị ở 72
Phụ lục 02: Sơ đồ Hệ thống mặt nước cây xanh 73
Phụ lục 03: Sơ phân vũng phát triển đô thị 74
Phụ lục 04: Sơ đồ Trung tâm các khu ở và đơn vị ở 75
Phụ lục 05: Sơ đồ Hệ thống các khu vực trung tâm dịch vụ công cộng 76
Phụ lục 06: Cấu trúc giao thông tổng thể 77

QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

- Nhằm kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị và bảo tồn cảnh quan thiên nhiên đa dạng sinh học của thị xã Ba Đồn theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc.

- Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của thị xã Ba Đồn.

- Làm công cụ quản lý quá trình lập và triển khai các dự án, quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch kiến trúc cho các cấp chính quyền địa phương.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với tất cả các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các công trình, hoạt động kiến trúc, xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn thị xã Ba Đồn.

2. Phạm vi áp dụng:

Trong địa giới hành chính của thị xã Ba Đồn.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc:

Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc *(theo khoản 4, Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Kiến trúc).*

2. Công trình kiến trúc có giá trị:

Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt *(theo khoản 5, Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Kiến trúc).*

3. Khu đô thị mới:

Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở *(theo khoản 3, Điều 3 Luật QHĐT).*

4. Quy hoạch:

Là việc sắp xếp, phân bố không gian các hoạt động kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh gắn với phát triển kết cấu hạ tầng, sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường trên lãnh thổ xác định để sử dụng hiệu quả các nguồn lực của đất nước phục vụ mục tiêu phát triển bền vững cho thời kỳ xác định *(theo khoản 4, Điều 3 Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 của Quốc hội)*.

5. Quy hoạch xây dựng:

Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng đặc thù; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh *(theo khoản 30, Điều 3, Luật Xây dựng 2014)*.

6. Quy hoạch đô thị:

Là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị. *(theo khoản 4, Điều 3 Luật QHĐT)*

7. Quy hoạch phân khu:

Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung Quy hoạch chung *(theo khoản 8, Điều 3 Luật QHĐT).*

8. Quy hoạch chi tiết:

Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung *(theo khoản 9, Điều 3 Luật QHĐT).*

9. 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, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, mương trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị *(theo khoản 14, Điều 3 Luật QHĐT).*

10. Khu vực phát triển đô thị:

Khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: Khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt *(theo điểm 1.4, QCVN 01:2021/BXD)*.

11. Khu chức năng:

Bao gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao *(theo điểm 1.4.3, QCVN 01:2021/BXD)*.

12. Đơn vị ở:

Khu chức năng cơ bản của đô thị chủ yếu phục vụ nhu cầu ở bao gồm: các nhóm nhà ở; các công trình dịch vụ - công cộng, cây xanh công cộng phục vụ cho nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư; đường giao thông (đường từ cấp phân khu vực đến đường nhóm nhà ở) và bãi đỗ xe cho đơn vị ở *(theo điểm 1.4.8, QCVN 01:2021/BXD)*.

13. Nhóm nhà ở:

Tổ hợp các công trình nhà ở có không gian công cộng sử dụng chung (vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe phục vụ nhóm nhà ở và đường cấp nội bộ không bao gồm đường phân khu vực...) *(theo điểm 1.4.9, QCVN 01:2021/BXD)*.

14. Điểm dân cư nông thôn:

Nơi cư trú tập trung của các hộ gia đình gắn kết với nhau trong sản xuất, sinh hoạt và các hoạt động xã hội khác trong phạm vi một khu vực nhất định, được hình thành do điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội, văn hóa và các yếu tố khác *(theo điểm 1.4.17, QCVN 01:2021/BXD)*.

15. Lô đất:

Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác *(theo điểm 1.4.10, QCVN 01:2021/BXD)*.

16. Công trình hỗn hợp:

Công trình có các chức năng sử dụng khác nhau *(theo điểm 1.4.14, QCVN 01:2021/BXD)*.

17. Công trình kiến trúc:

Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc *(theo khoản 4, Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội)*.

18. Di tích lịch sử - văn hóa:

Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học *(theo khoản 3, Điều 4 Luật Di sản văn hóa 2013).*

19. Danh lam thắng cảnh:

Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học *(theo khoản 4, Điều 4 Luật Di sản văn hóa 2013).*

20. Công trình kiến trúc có giá trị:

Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt *(theo khoản 5, Điều 3 Luật Kiến trúc).*

21. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) *(theo điểm 1.5.9, QCVN 03:2012/BXD).*

22. Cốt xây dựng:

Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa *(theo khoản 11, Điều 3 Luật Xây dựng 2014).*

23. Đất cây xanh đô thị:

Bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng *(theo điểm 1.4.15, QCVN 01:2021/BXD).*

24. Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở:

Bao gồm công viên, vườn hoa, sân chơi phục vụ cho nhu cầu và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân trong đơn vị ở *(theo điểm 1.4.64, QCVN 01:2021/BXD).*

25. 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)*.

(Chú thích: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: Sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào

diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng 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) (theo điểm 1.4.20, QCVN 01:2021/BXD).*

26. Hệ số sử dụng đất:

Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm *(trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)* trên tổng diện tích lô đất *(theo điểm 1.4.21, QCVN 01:2021/BXD).*

27. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (HTKT):

Bao gồm: Hệ thống giao thông; hệ thống cung cấp năng lượng (cấp điện, xăng dầu, khí đốt...); hệ thống chiếu sáng công cộng; hệ thống thông tin liên lạc (hạ tầng kỹ thuật viễn thông); hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước và xử lý nước thải (XLNT); hệ thống quản lý chất thải rắn (CTR); hệ thống vệ sinh công cộng; hệ thống nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác *(theo điểm 1.4.18, QCVN 01:2021/BXD).*

28 Hệ thống hạ tầng xã hội:

Bao gồm: Hệ thống dịch vụ - công cộng, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ - công cộng khác; hệ thống công viên, vườn hoa, sân chơi; các hệ thống hạ tầng xã hội khác *(theo điểm 1.4.19, QCVN 01:2021/BXD).*

27. Chỉ giới đường đỏ:

Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác *(theo điểm 1.4.22, QCVN 01:2021/BXD).*

28. Chỉ giới xây dựng:

Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất *(theo điểm 1.4.23. QCVN 01:2021/BXD).*

29. Khoảng lùi:

Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng *(theo điểm 1.4.24, QCVN 01:2021/BXD).*

30. Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT):

Khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (hoặc nhà, công trình bao chứa nguồn phát sinh ô nhiễm) *(theo điểm 1.4.26, QCVN 01:2021/BXD).*

31. Hành lang bảo vệ an toàn:

Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật *(theo điểm 1.4.27, QCVN 01:2021/BXD).*

32. Chiều cao công trình xây dựng:

Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình *(kể cả mái tum hoặc mái dốc)*. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

(Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái bao gồm cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình). (theo điểm 1.4.25, QCVN 01:2021/BXD).

33. Số tầng nhà:

a) Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt *(theo điểm 1.4.14, QCVN 04:2021/BXD);*

b) 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 *(phụ lục II, Thông tư số 06/2021/TT-BXD);*

c) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m2 *(phụ lục II, Thông tư số 06/2021/TT-BXD);*

d) Các công trình khác: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới *(phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD).*

34. Ban công:

Không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt tường đứng của nhà *(theo điểm 1.4.22 QCVN 04:2019/BXD).*

35. Không gian xây dựng ngầm đô thị:

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 nen kỹ thuật *(theo điểm 1.4.28, QCVN 01:2021/BXD).*

36. Nhà ở riêng lẻ:

Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập *(theo điểm 1.4.11, QCVN 01:2021/BXD).*

37. Nhà ở liên kế:

Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị *(theo khoản 1, Điều 3 Luật QHĐT).*

38. Nhà phố liên kế mặt phố (nhà phố):

Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác *(theo điểm 3.3, TCXDVN 9411:2012).*

39. Nhà liên kế có sân vườn:

Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực *(theo điểm 3.4, TCXDVN 9411:2012).*

40. Nhà biệt thự tại đô thị:

Là nhà ở riêng biệt (hoặc có nguồn gốc là nhà ở đang được dùng vào mục đích khác) có sân vườn, có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 3 mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất, được xác định là khu chức năng trong quy

hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt *(theo khoản 1, Điều 3 Thông tư 38/2009-BXD).*

40. Tầng hầm:

Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt. *(theo điểm 1.4.17, QCVN 04:2021/BXD).*

42. Tầng nửa hầm:

Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt. *(theo điểm 1.4.18, QCVN 04:2021/BXD).*

43. 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 bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m. *(theo điểm 1.4.15, QCVN 04:2021/BXD).*

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Tuân thủ quy định tại Luật Kiến trúc, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị; phù hợp với các chỉ tiêu trong các đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt; tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; phù hợp các tiêu chuẩn và phù hợp với các quy định thuộc Quy chế này.

b) Tuân thủ Chỉ thị số 04/CT-TTg ngày 07/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc định hướng phát triển quy hoạch kiến trúc nông thôn Việt Nam tạo bản sắc và giữ gìn kiến trúc truyền thống; Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2045.

c) Tuân thủ các quy định về an ninh quốc phòng, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ cảnh quan môi trường.

d) Bảo đảm an toàn cho con người, an toàn trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra; phục vụ tốt cho mọi đối tượng, đặc biệt là người già, trẻ em và người khuyết tật.

e) Đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì quản lý kiến trúc theo đồ án quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt.

2. Nguyên tắc vận dụng Quy chế để quản lý cấp phép xây dựng công trình.

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được phê duyệt đến hết thời hạn quy hoạch. Trường hợp khu vực có quy hoạch chi tiết nhưng không quy định các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc như khoảng

lùi, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng dụng đất, tổng chiều cao thì căn cứ vào các quy định cụ thể tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Quy chế này để cấp phép xây dựng, quản lý kiến trúc công trình.

b) Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được phê duyệt:

- Trường hợp thuộc khu vực phải lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng thì căn cứ các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt để cấp phép xây dựng.

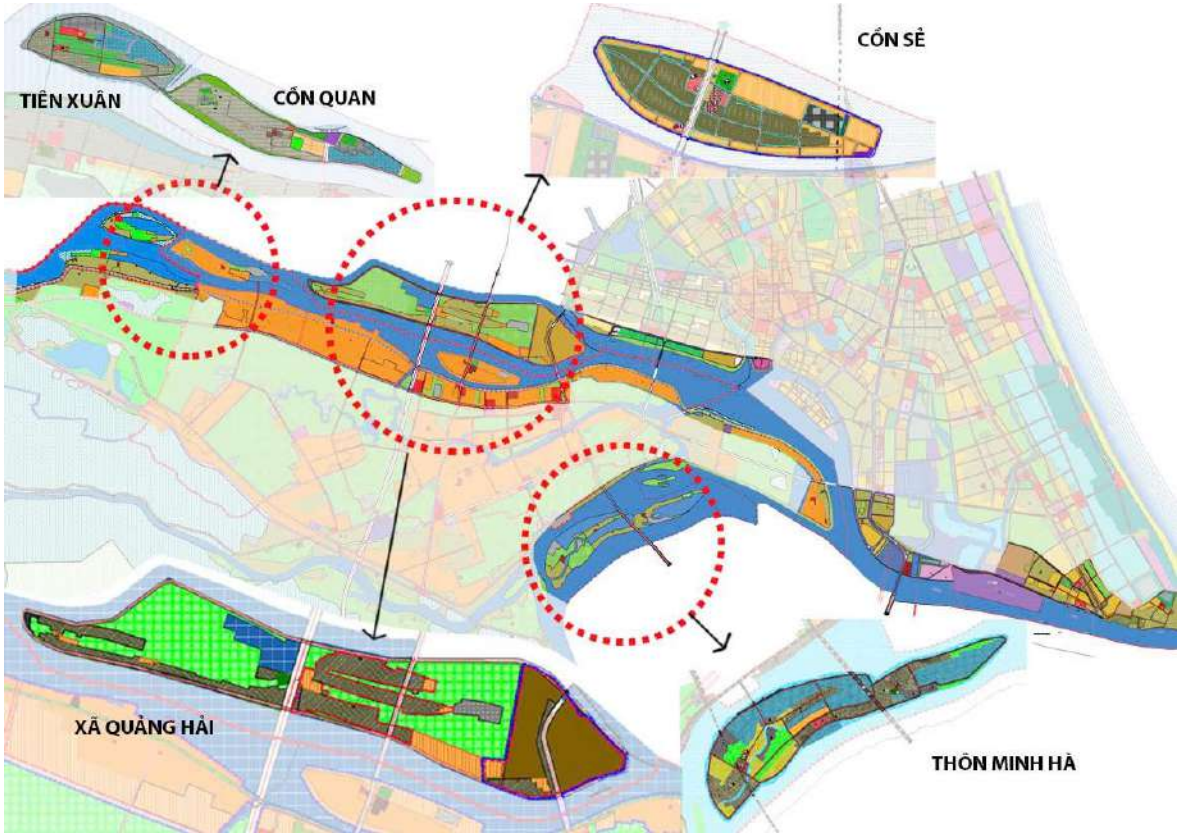
- Trường hợp không thuộc khu vực phải lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng theo quy định thì chỉ tiêu về kiến trúc như khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng dụng đất, tổng chiều cao căn cứ vào quy hoạch phân khu và các quy định cụ thể tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của quy chế này để cấp phép xây dựng. Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch và xây dựng hiện hành.

3. 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:

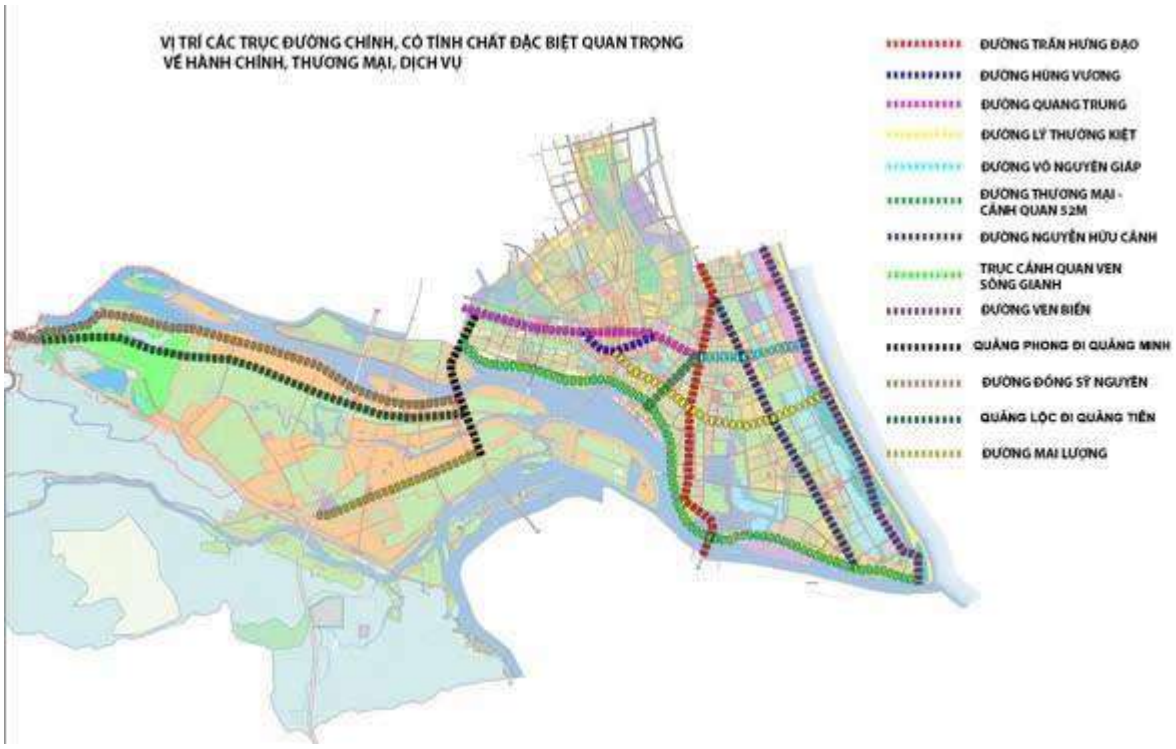
- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng gồm:

+ Khu vực 2 bên bờ sông Gianh, sông Rào Nan.



+ Khu vực sinh thái nông nghiệp.

- Các trục đường chính, các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Đường Trần Hưng Đạo; Hùng Vương; Quang Trung; Lý Thường Kiệt; Võ Nguyên Giáp; trục thương mại cảnh quan 52m (từ đường Quang Trung đến Cồn Két); Ven sông (đoạn từ Cầu Gianh đến cầu Quảng Hải); Ven biển; Nguyễn Hữu Cảnh; Mai Lượng .

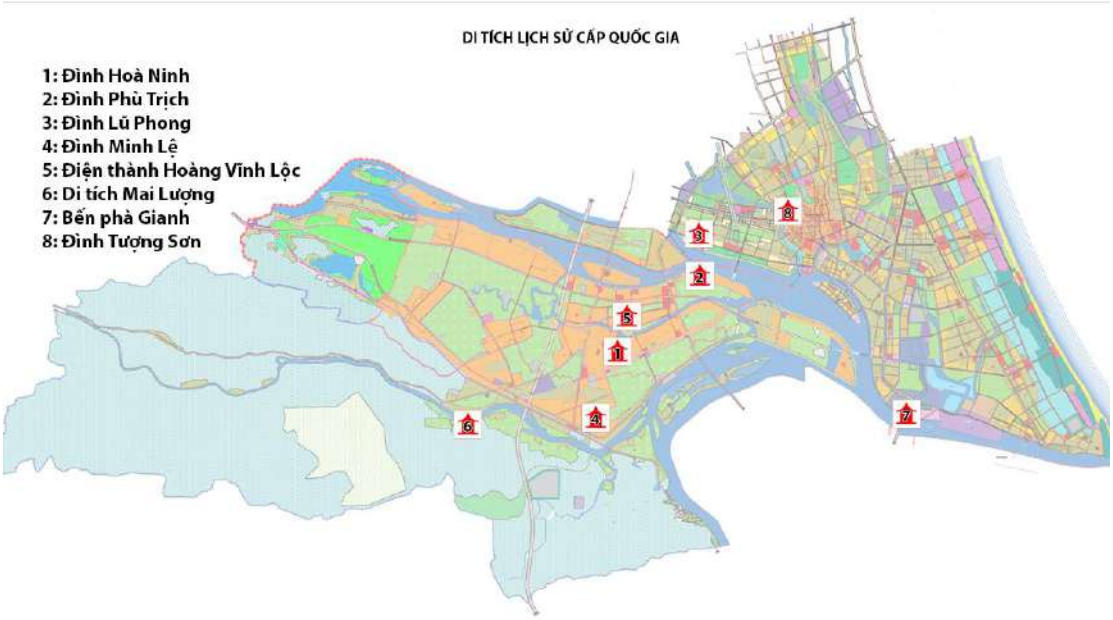


- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn:

STT	Tên di tích	Loại hình	Quyết định công nhận	Địa điểm, Đơn vị, tổ chức, cá

			số/ngày	nhân trực tiếp quản lý
I	**Di tích lịch sử cấp Quốc gia**			
1	Đình Hoà Ninh	Di tích lịch sử	1430 QĐ/BT ngày 12/10/1993	Xã Quảng Hoà
2	Đình Phù Trịch	Di tích lịch sử	310 QĐ/BT ngày 13/2/1996	Xã Quảng Lộc
3	Đình Lũ Phong	Di tích lịch sử	95-1998 QĐ/BT ngày 24/1/1998	Phường Quảng Phong
4	Đình Minh Lệ	Di tích lịch sử	1430 QĐ/BT ngày 12/10/1993	Xã Quảng Minh
5	Điện Thành Hoàng Vĩnh Lộc	Di tích lịch sử	1568 QĐ/BT ngày 20/4/1995	Xã Quảng Lộc
6	Di tích Mai Lượng	Di tích lịch sử	95-1998 QĐ/BT ngày 24/1/1998	Xã Quảng Sơn
7	Bến phà Gianh	Di tích lịch sử	3518-1998-QĐ ngày 4/12/1998	Phường Quảng Thuận và Phường Quảng Phúc
8	Đình Tượng Sơn	Di tích lịch sử	62/2003/QĐ-BVHTT ngày 27/11/2003	Phường Quảng Long
II	**Di tích lịch sử cấp tỉnh**			
1	Đình làng La Hà	Di tích Lịch sử - Văn hoá	1766/QĐ-UB ngày 9/7/2003	Xã Quảng Văn
2	Đình Thuận Bài	Di tích lịch sử	115/QĐ-UB ngày 22/1/2000	Phường Quảng Thuận
3	Truy Viễn Đường	Di tích lịch sử	2171/QĐ-UB ngày 21/8/2001	Xã Quảng Lộc
4	Di tích lịch sử cách mạng Trung Thôn	Di tích lịch sử	2531/QĐ-UB ngày 16/8/2004	Xã Quảng Trung
5	Vụ thảm sát B52	Di tích lịch sử	3241/QĐ-UBND ngày 28/12/2012	Xã Quảng Sơn
6	Đình làng Thọ Linh	Di tích lịch sử	1573/QĐ-UBND ngày 19/6/2014	Xã Quảng Sơn
7	Trận chiến thắng Phù Trịch – La Hà	Di tích lịch sử	3213/QĐ-UBND ngày 11/11/2015	(Địa điểm: Xã Quảng Lộc -Xã Quảng Văn), Xã Quảng Lộc quản lý
8	Lăng mộ, nhà thờ Trung lang Thượng tướng quân Trương Hy Trọng và Khu Giang Sơn Bến Lội	Di tích lịch sử	5062/QĐ-UBND ngày 27/12/2019	Xã Quảng Minh
9	Đình Làng Phan Long	Di tích lịch sử	2045/QĐ-UBND ngày 06/7/2021	Phường Ba Đồn
10	Trận chống càn làng Lâm Xuân	Di tích lịch sử	2367/QĐ-UBND ngày 27/7/2021	Xã Quảng Thuỷ
11	Trận đánh lịch sử trên	Di tích lịch sử		Xã Quảng Tiên

	sông Gianh ngày28/4/1965 tại xã Quảng Tiên		711/QĐ-UBND ngày 04/4/2023	
12	Nhà thời họ Tạ làng La Hà	Di tích lịch sử	2329/QĐ-UBND ngày 18/8/2023	Xã Quảng Văn
13	Nhà thờ họ Mai làng Thọ Linh	Di tích lịch sử	3302/QĐ-UBND ngày 20/11/2023	Xã Quảng Sơn
14	Nhà thờ họ Trần Côi làng La Hà	Di tích lịch sử	212/QĐ-UBND ngày 06/2/2024	Xã Qảng Văn
15	Nhà thờ họ Trần Dưới làng La Hà	Di tích lịch sử	2567/QĐ-UBND ngày 09/9/2024	Xã Qảng Văn



- Quảng trường và các Công viên lớn:

+ Quảng trường tại phường Ba Đồn khoảng 3,6ha, phường Quảng Thọ khoảng 2,3ha.

+ Các Quảng trường biển khoảng 25ha.

+ Công viên tại phường Quảng Phong và Quảng Long khoảng 75ha.

+ Không gian biểu tượng thị xã khu vực phía Đông đường Quốc lộ 1 tổ dân phố Thọ Đơn, phường Quảng Thọ khoảng 9ha.

+ Không công viên mặt nước khu vực trung tâm thị xã khoảng 20ha.

- Các khu vực đầu mối giao thông công cộng:

+ Bến xe phía Tây tại phường Quảng Phong khoảng 2,7ha.

+ Bến xe phía Bắc tại phường Quảng Thọ khoảng 3,6ha.

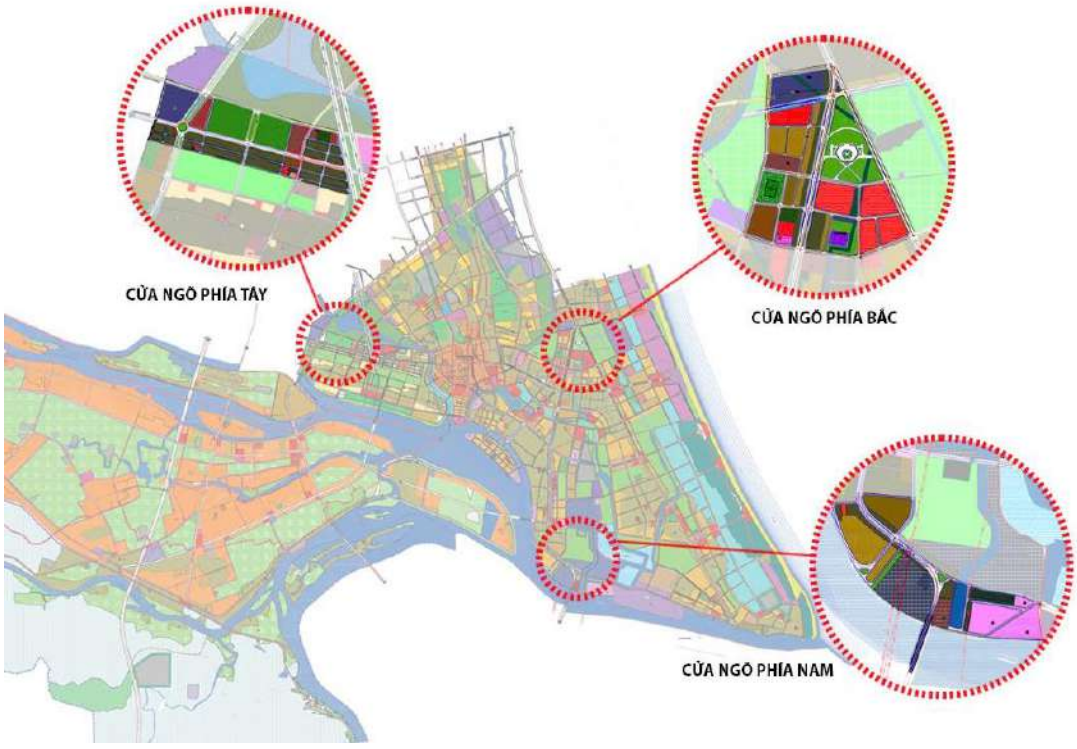
+ Ga Minh Lệ.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị:

+ Cửa ngõ phía Tây: Khu vực phường Quảng Phong.

+ Cửa ngõ phía Bắc: Khu vực phía Bắc phường Quảng Thọ.

+ Cửa ngõ phía Nam: Khu vực phía Đông Nam phường Quảng Thuận.



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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: 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.

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

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: 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.

- 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 cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người tham gia giao thông, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

4. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng:

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

- Khu vực 2 bên bờ sông Gianh bao gồm các khu vực cồn bãi.

- Khu vực cửa ngõ phía Nam tại phường Quáng Thuận.

- Xây dựng biểu tượng kiến trúc, cây xanh cảnh quan, chiếu sáng,… đối với các khu vực cửa ngõ phía Tây và khu vực cửa ngõ phía Bắc.

b) Các tuyến đường:

+ Đường Hùng Vương.

+ Đường Quang Trung.

+ Đường Lý Thường Kiệt.

+ Trục cảnh quan ven sông Gianh từ Cầu Gianh phường Quảng Thuận đến cầu Quảng Hải phường Quảng Phong.

+ Trục cảnh quan ven biển từ phường Quảng Thọ đến phường Quảng Phúc.

+ Trục cảnh quan đường Võ Nguyên Giáp và đường 52m nối đến Cồn Két.

5. Khu vực, tuyến phố cần ưu tiên chỉnh trang:

- Các khu vực ưu tiên chỉnh trang:

+ Khu dân cư hiện có dọc sông Gianh: tổ dân phố (TDP) Tân Mỹ, TDP Xuân Lộc phường Quảng Phúc; TDP Thuận Bài, TDP Bến Chợ, TDP Me Hội, TDP Cầu phường Quảng Thuận;

+ Khu dân cư hiện có dọc theo kên Xuân Hưng phường Quảng Thọ và phường Ba Đồn;

+ Các khu vực dân cư hiện hữu có hạ tầng kỹ thuật đô thị xuống cấp.

- Các tuyến đường ưu tiên chỉnh trang.

- Đường Hùng Vương; đường Quang Trung; đường Lý Thường Kiệt; đường Lê Lợi - Đào Duy Từ; đường Chu Văn An; đường Lâm Úy - Phan Bội Châu; đường Võ Thị Sáu; đường Hàm Ninh.

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

1. Nguyên tắc chung:

- Thi tuyển phương án kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao;

- Đối với các công trình đã thi tuyển phương án kiến trúc, đã được xây dựng không cần thi tuyển lại, chỉ thi tuyển khi cần cải tạo, xây dựng mới hoàn toàn công trình;

2. Các khu vực, vị trí hoặc công trình cần phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

- Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc được quy định tại khoản 2, Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

- Các công trình được quy định trong Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt;

- Các công trình khác theo yêu cầu của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.

3. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc.

Phải tuân thủ các quy định của pháp luật về kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

1.1. Định hướng chung về kiến trúc cho toàn Thị xã:

- Hình thái đô thị phát triển theo mô hình đô thị Nén (gọn chặt không dàn trải) và bền vững. Không gian đô thị được định hướng phát triển đa cực, theo các trục đường giao thông chính, khu vực ven biển và không gian lưu vực các sông trong đô thị gắn với phát triển dịch vụ sinh thái ven sông, ven biển trên cơ sở bảo tồn, phát huy ngành nghề truyền thống của địa phương và tôn tạo các giá trị thiên nhiên, văn hóa vốn có của địa phương. Bảo tồn các khu vực đất nông nghiệp rộng lớn hiện hữu tại khu vực nội thị và ngoại thị. Không đô thị hóa các khu vực ngập lụt, các khu vực này là nơi thoát nước và trữ nước giảm ngập lụt cho đô thị. Xây dựng hình ảnh đô thị xanh, phát triển bền vững bằng việc tạo được nhiều hồ điều hòa, hồ cảnh quan, kênh dẫn và thoát nước, hệ thống cây xanh thảm cỏ xung quanh hồ và kênh. Tuân thủ các Nghị quyết, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình nói chung và thị xã Ba Đồn nói riêng. Phù hợp với tính chất là đô thị loại III trong thời gian tới. Cần có sự đầu tư về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài.

- Xây dựng đô thị có kiến trúc hiện đại, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử phù hợp đặc điểm khí hậu và cảnh quan địa phương. Các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chọn lọc, mang tính đặc trưng riêng của đô thị.

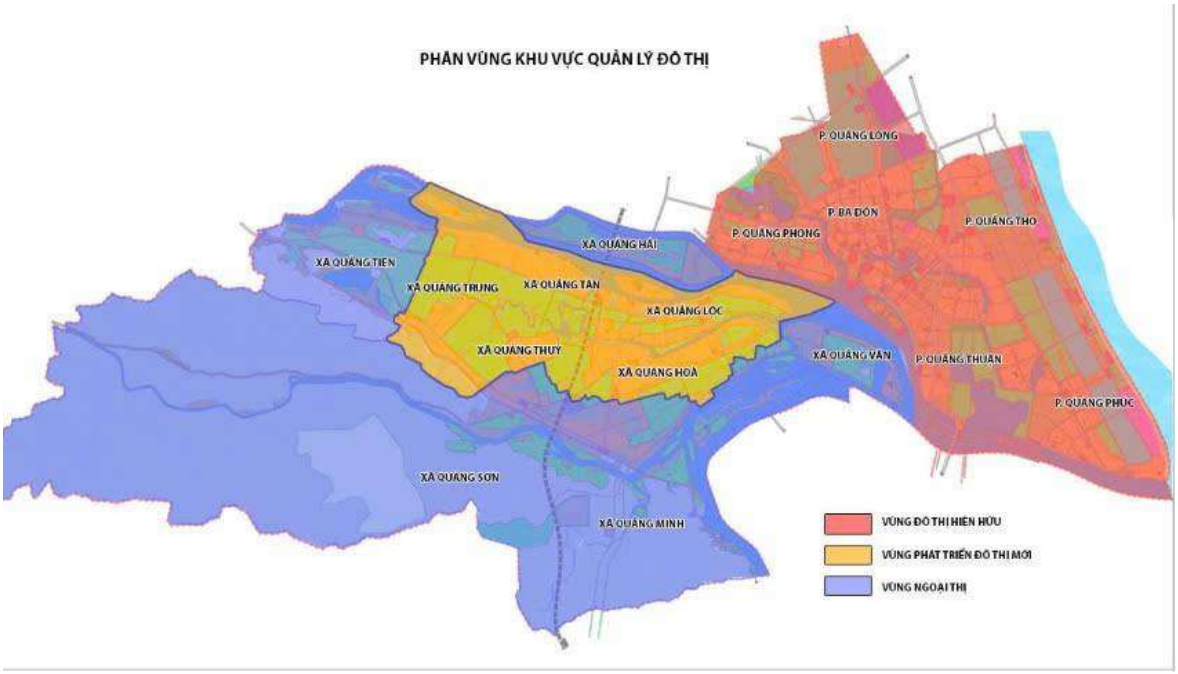
- Tạo ra các không gian sử dụng công cộng đô thị, nhất là các không gian mở (công viên, quảng trường, trục không gian xanh..). Chú trọng quy hoạch trồng cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh, đài phun nước, tượng đài… trong các khu vực trung tâm công cộng, tạo ra các không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt công năng, thẩm mỹ, đáp ứng nhu cầu của nhân dân và du khách.

- Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh.

- Khai thác không gian hai bên bờ sông Gianh phát triển theo hai hướng dọc sông và ngang sông, tạo hướng mở từ trong đô thị ra ngoài sông. Làm tốt công tác quản lý quy hoạch, thiết kế và xây dựng tạo ra các khu đô thị ven sông đáng sống, có giá trị không chỉ với con người mà còn hài hòa với tự nhiên, phát triển theo hướng xanh và bền vững, tạo ra việc làm, thu hút đầu tư và giúp cải thiện hạ tầng, bộ mặt đô thị.

1.2. Phân định, giới hạn không gian quản lý phát triển:

Không gian phát triển của đô thị được định hướng thành 03 khu vực chính gồm: khu vực đô thị hiện hữu; khu vực phát triển đô thị và khu vực ngoại thị.



a) Khu vực đô thị hiện hữu:

- Phạm vi gồm 06 phường nội thị: Ba Đồn; Quảng Thọ; Quảng Thuận; Quảng Phúc; Quảng Phong; Quảng Long.

- Định hướng phát triển:

+ Hoàn thiện trung tâm đô thị trên cơ sở trung tâm đô thị hiện hữu mở rộng về phía phường Quảng Thọ và phường Quảng Thuận. Khai thác cảnh quan 2 bên bờ Sông Gianh, hình thành các khu đô thị ven sông lấy Cồn Két làm điểm nhấn. Hình thành khu đô thị biển phát triển theo hướng du lịch biển, là điểm đến du lịch quan trọng của khu vực, tạo cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn và các hoạt động giải trí dưới nước (lặn biển, lướt sóng, du thuyền,...), khai thác lợi thế về hậu cần nghề cá và chế biến thủy sản.

+ Xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ, hiện đại các công trình kiến trúc. Hoàn thiện, nâng cấp các công trình hạ tầng kỹ thuật của đô thị. Bổ sung các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ. Xây dựng khu đô thị mới, cải tạo các khu đô thị hiện hữu. Xây dựng quảng trường, công viên, cải tạo hệ thống sông và các hồ trong đô thị, xây dựng các hồ điều hòa kết hợp với công viên cây xanh, các công trình điểm nhấn…, tôn tạo các công trình có giá trị về lịch sử.

- Định hướng không gian kiến trúc: Thiết thiết kế cảnh quan, không gian kiến trúc hiện đại, đẹp, hài hòa, ưu tiên các công trình cao tầng, quy mô lớn dọc theo các trục chính đô thị, thân thiện với môi trường gắn với phát triển dịch vụ ven biển, ven sông. Tạo ra các không gian mở, công viên và khu vực xanh xung quanh có để hình thành điểm nhấn và tạo cảm giác thân thiện với

cộng đồng để giảm thiểu tác động của hoạt động sản xuất đến môi trường xung quanh.

b) Khu vực dự kiến phát triển đô thị:

- Phạm vi gồm các xã: Quảng Hòa; Quảng Lộc; Quảng Trung; Quảng Tân; Quảng Thủy.

- Định hướng phát triển: Trung tâm khu vực phát triển đô thị là khu vực dân cư của xã Quảng Hòa và khu vực dân cư mới tại xã Quảng Lộc. Xây dựng mới các không gian công cộng, dịch vụ thương mại, vui chơi giải trí và hệ thống hạ tầng xã hội. Xây dựng khu đô thị mới, chỉnh trang, cải tạo các khu dân cư hiện có gắn với phát triển dịch vụ ven sông và khai thác dịch vụ sinh thái nông nghiệp. Xây dựng và chỉnh trang công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật.

- Định hướng không gian kiến trúc: Lấy cảnh quan khu vực ven sông Gianh làm điểm nhấn. Các dự án và công trình xây dựng hiện đại, đẹp, hài hòa, ưu tiên các công trình cao tầng, quy mô lớn dọc theo các trục chính đô thị, thân thiện với môi trường gắn với phát triển dịch vụ ven sông, tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan, phù hợp với quy hoạch được phê duyệt. Thiết kế, bảo vệ cảnh quan, môi trường phù hợp với điều kiện tự nhiên, xã hội, đặc điểm văn hóa của địa phương; thích ứng với biến đổi khí hậu.

c) Khu vực các xã ngoại thị:

- Phạm vi gồm các xã: Quảng Minh; Quảng Sơn; Quảng Tiên; Quảng Văn; Quảng Hải.

- Định hướng phát triển: Tuân thủ định hướng trong đồ án Quy hoạch chung thị xã Ba Đồn, Quy hoạch chung xây dựng xã và các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Xây dựng trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật khu vực hiện có, xây dựng mở rộng theo nhu cầu đất ở mới. Khuyến khích phát triển các hoạt động du lịch sinh thái gắn với ngành nghề của địa phương.

- Định hướng không gian kiến trúc:

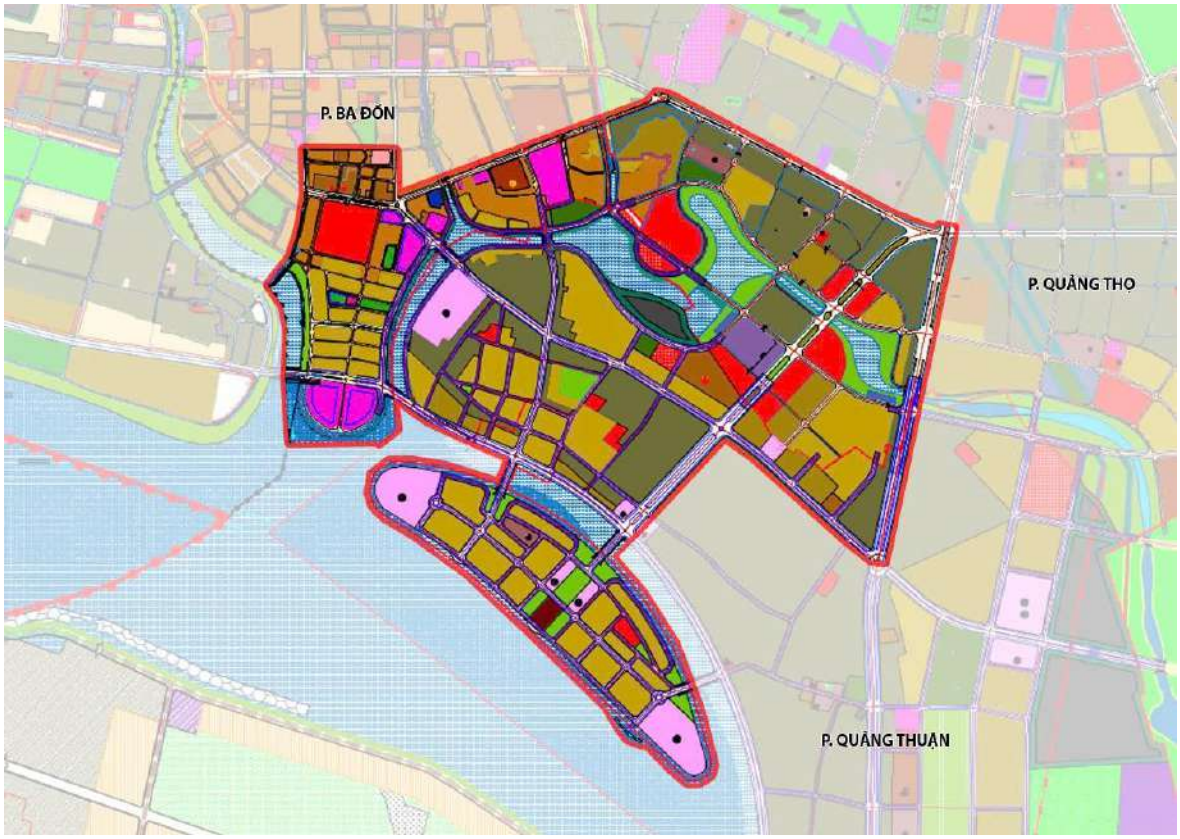
+ Đặc trưng của cấu trúc không gian là sự kết hợp của hệ thống sông, hồ và hệ thống hạ tầng giao thông, với những khu dân cư tập trung kết nối qua những vùng sản xuất nông nghiệp; vùng trồng hoa màu tập trung màu ứng dụng công nghệ cao;

+ Công trình xây dựng mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực. Quản lý và đầu tư phát triển theo các quy hoạch chung xã hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan, duy trì và nâng cao các giá trị cảnh quan sinh thái tự nhiên;

+ Các công trình di tích lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng và danh lam thắng cảnh được định hướng cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, tăng cường các tiện ích công cộng đồng thời kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc văn hóa của thị xã Ba Đồn.

1.3. Định hướng các khu chức năng:

a) Không gian trung tâm toàn đô thị:



Trung tâm toàn đô thị phát triển đô thị là khu vực hiện hữu phường Ba Đồn phát triển về hướng Đông và Đông Nam sang phường Quảng Thọ và phường Quảng Thuận, là khu vực giao thoa giữa 3 phường Ba Đồn, Quảng Thọ, Quảng Thuận nối đến bờ sông bao gồm cả Cồn Két. Khu vực này là nơi tập trung các khu chức năng quan trọng của đô thị như: Hành chính - chính trị; dịch vụ thương mại, tài chính, ngân hàng; dịch vụ du lịch; trung tâm văn hóa, quảng trường, công viên, hồ nước, giáo dục…, các khu vực dân cư đô thị mới tạo thành không gian đô thị nhộn nhịp với sự tập trung dân cư và các công trình dịch vụ đô thị. Các khu vực trung tâm đô thị cụ thể bao gồm:

- Trung tâm hành chính - chính trị:

+ Trụ sở làm việc Cơ quan Thị ủy và Cơ quan hành chính thị xã được bố trí tại vị trí hiện có, chuyển đổi chợ Ba Đồn hiện hữu thành quảng trường trung tâm Thị xã.

+ Các khu cơ quan hành chính, chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành điểm nhấn nổi bật cho đô

thị; Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính và các quy định hiện hành.

+ Không gian làm việc vừa mở, thân thiện đồng thời phải đảm bảo an toàn và yên tĩnh, tổ chức giao thông đi lại và liên hệ giữa các bộ phận cần phải rõ ràng, không bị chồng chéo. Người dân cần phải được tiếp cận dễ dàng và thân thiện. Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

+ Trung tâm hành chính, chính trị kết hợp linh hoạt với Quảng trường thành không gian văn hóa xã hội cho cộng đồng dân cư. Giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng và sử dụng năng lượng có hiệu quả.

- Đối với trung tâm công cộng cấp đô thị:

+ Xây dựng các công trình công cộng, trường học, dịch vụ, chợ, trung tâm văn hóa thể thao tại các vị trí phải bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của đô thị;

+ Tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế xây dựng công trình; Khuyến khích các công trình có kiến trúc hiện đại, hài hòa kiến trúc cảnh quan đô thị; Bảo đảm tỷ lệ đất dành cho cây xanh cảnh quan theo quy chuẩn hiện hành.

- Đối với trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng:

+ Ưu tiên phát triển các khu đa chức năng kết hợp khu dân cư gắn với các hoạt động dịch vụ, thương mại và văn phòng;

+ Khuyến khích hình thức kiến trúc tổ hợp dịch vụ, thương mại - tài chính, kết hợp phát triển hài hòa giữa kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng;

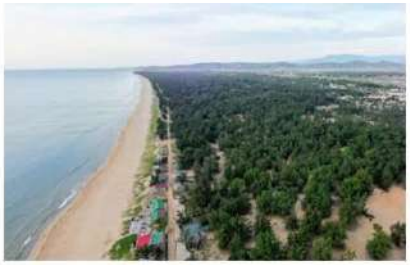
+ Công trình xây dựng mới bảo đảm có hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực;

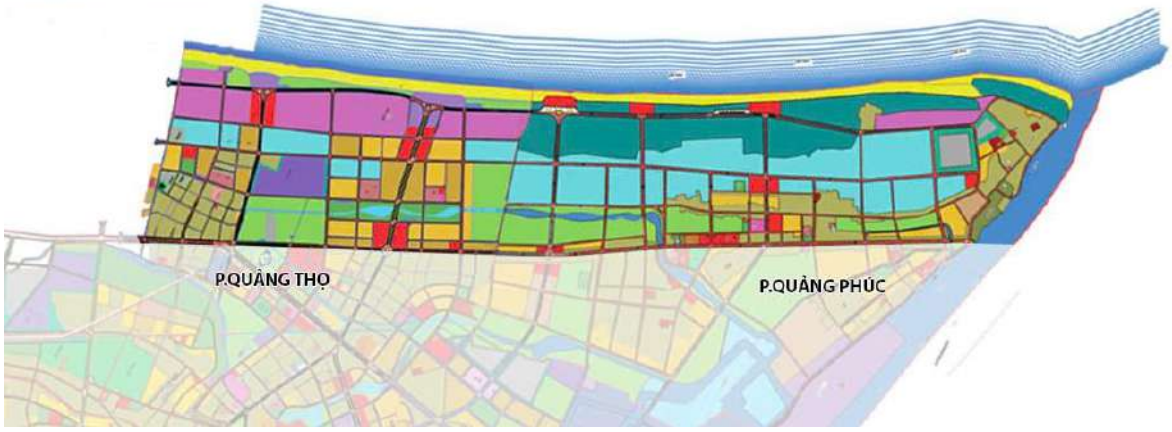
+ Nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Giao thông đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông khu vực và hệ thống giao thông thị xã. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm ga-ra, bãi đỗ xe; Tăng cường hệ thống cây xanh tập trung và cây xanh đường phố để cải thiện môi trường.

- Không gian Quảng trường và công viên khu vực trung tâm bố trí các công trình kết hợp với cảnh quan với điểm nhấn là công viên cây xanh và khu vực hồ cảnh quan trở thành không gian điểm nhấn của toàn đô thị.

- Khu vực dân cư hiện hữu được ưu tiên cải tạo chỉnh trang hài hòa với không gian tổng thể, bổ sung thêm các chức năng công cộng khu ở và cây xanh.

b) Khu vực ven biển:





- Khu vực ven biển là một trong những khu vực trung tâm của thị xã, là khu đô thị biển có chức năng là khu vực dịch vụ biển kết hợp các chức năng đô thị và nghỉ dưỡng.

- Dọc bờ biển của 2 phường Quảng Thọ và phường Quảng Phúc được quy hoạch các quảng trường biển trong đó có 1 quảng trường trung tâm. Bố trí đầy đủ các chức năng như bãi tắm công cộng có dịch vụ tắm nước ngọt, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, bãi đậu xe. Công trình trên toàn tuyến dọc theo đường biển chủ yếu là khách sạn, nhà hàng, phức hợp (gồm căn hộ khách sạn, căn hộ chung cư).

- Khu vực sinh hoạt công cộng của đô thị có các chức năng: Quảng trường biển, dịch vụ bãi tắm công cộng, nhà hàng; công viên cây xanh thảm cỏ cùng bãi đậu xe. Tại khu vực này phố phường rất sầm uất do tập trung nhiều khách sạn, nhà hàng, không gian sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí...

- Khu vực còn lại để bố trí hệ thống nghỉ dưỡng với tính chất độc lập cao. Các lhu vực nghỉ dưỡng được quy hoạch thành cụm để giảm mức độ ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân đô thị.

- Kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu ven biển. Các công cần có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo. Các tầng đế của các công trình cần chú ý đến sự liên kết với không gian công cộng ngoài công trình, với trục giao thông cũng như tuyến đường dạo ven biển.

c) Khu vực dân cư đô thị hiện hữu:

- Đối với các khu vực dân cư đô thị hiện hữu khu vực nội thị (Ba Đồn, Quảng Thọ, Quảng Thuận, Quảng Phong, Quảng Long, Quảng Phúc):

+ Ưu tiên cải tạo nâng cấp các công trình hạ tầng.

+ Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp với các quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được phê duyệt.

+ Khuyến khích thực hiện xã hội hoá rộng rãi việc xây dựng, quản lý, khai thác cơ sở hạ tầng; tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng, chỉnh trang, cải tạo hạ tầng.

- Đối với khu vực khu dân cư hiện hữu của các xã:

+ Công trình xây dựng mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực.

+ Quản lý và đầu tư phát triển theo các quy hoạch chung xã hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan, duy trì và nâng cao các giá trị cảnh quan sinh thái tự nhiên, các khu vực sinh thái nông nghiệp.

+ Các công trình di tích lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng và danh lam thắng cảnh được định hướng cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, tăng cường các tiện ích công cộng đồng thời kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc văn hóa của thị xã Ba Đồn.

- Khuyến khích phát triển các hoạt động du lịch sinh thái gắn với ngành nghề của địa phương.

d) Vùng phát triển đô thị mới, khu dân cư 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 hiện đại, 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 giá trị về mặt cảnh quan.

- Quy hoạch, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối đồng bộ với các khu vực xung quanh. Trong đó, phải giải quyết triệt để vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường, các tác động bất cập khác đối với khu hiện hữu do việc xây dựng khu vực mới gây ra, đảm bảo tính đồng bộ của toàn đô thị. Hoàn thiện xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng.

- Bố trí đầy đủ các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa, các chức năng công cộng khu dân cư và các công trình hạ tầng thiết yếu khác theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Khuyến khích phát triển đa dạng các hình thái kiến trúc và loại nhà ở để phục vụ đa dạng các đối tượng, nhưng vẫn đảm bảo sự tương đồng trên mỗi dãy phố, đồng thời vẫn đảm bảo sự phong phú và biến đổi về cảnh quan trên mỗi tuyến phố.

- Dành quỹ đất hợp lý để dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

- Bố trí bãi đỗ xe tập trung trong các khu đô thị mới theo quy chuẩn hiện hành.

e) Đối với khu vực sinh thái nông nghiệp:

- Nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp, khuyến khích kết hợp hoạt động sản xuất với các dịch vụ sinh thái. Sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái, du lịch nông thôn, du lịch cộng đồng.

- Tổ chức một số công viên sinh thái nông nghiệp, các tuyến đường đạp xe ngắm cảnh, các điểm nghỉ, dừng chân, cắm trại, tạo ra các không gian vui chơi, giải trí đa dạng. Khuyến khích xây dựng các điểm dịch vụ ven sông, hồ... với hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên và đảm bảo không gian công cộng ven mặt nước.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

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

+ Các khu vực quảng trường trung tâm tại phường Ba Đồn (chuyển đổi chức năng chợ Ba Đồn hiện có) với quy mô khoảng 3,6ha, tại khu trung tâm phường Quảng Thọ với quy mô khoảng 2,3ha, các quảng trường biển khu vực phường Quảng Thọ, Quảng Phúc với quy mô khoảng 25ha. Các quảng trường đảm bảo điều kiện tiếp cận dễ dàng thuận lợi như: gần các đường giao thông chính, gần các bến, điểm dừng của các tuyến giao thông công cộng. Bố trí điểm đỗ phương tiện đủ quy mô để việc đỗ xe; không ngăn chặn, hạn chế việc tiếp cận và quan sát được không gian quảng trường. Thiết kế kiến trúc đẹp, hài hòa, an toàn, có chỗ ngồi nghỉ chân dưới bóng cây, mái che; có nhà vệ sinh công cộng, nơi rửa tay chân, có các thùng rác công cộng được phân loại, đảm bảo các tiện nghi cơ bản cho cộng đồng. Cho phép đa dạng các hoạt động của cộng đồng được diễn ra vào các thời điểm khác nhau trong ngày, trong năm; khuyến khích các không gian đa mục đích, có thể sử dụng linh hoạt.

+ Khu thể thao tại phường Quảng Phong với diện tích khoảng 9ha bố trí các công trình thể thao. Xây dựng hệ thống các công trình thể dục thể thao cấp thị xã đảm bảo nhu cầu luyện tập và thi đấu bao gồm các sân thể thao cơ bản và sân vận động, trung tâm thể dục thể thao.

+ Khu vực Cồn Két phát triển trở thành trung tâm dịch vụ đa chức năng kết hợp khu đô thị, có không gian công cộng được tổ chức tốt bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu. Tạo lập cảnh quan khu đa chức

năng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

+ Khu vực phát triển dịch vụ, du lịch ven biển phường Quảng Thọ và phường Quảng Phúc bố trí các công trình cần có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo. Các tầng đế của các công trình cần chú ý đến sự liên kết với không gian công cộng ngoài công trình, với trục giao thông cũng như tuyến đường dạo. Các tiện ích đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Không gian mở, các khu vực cảnh quan tự nhiên đồng ruộng khu vực sản xuất nông nghiệp trong đô thị, khu vực ven các sông trong đô thị:

+ Chú trọng khai thác các tầm nhìn đẹp về phía các sông và các vùng nông nghiệp chuyên canh lớn, vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao để tổ chức các dịch vụ du lịch, điểm dừng chân, ngắm cảnh, có thể là những điểm nhấn, nhưng không phá vỡ cảnh quan chung.

+ Các tuyến đường kết nối giữa các khu dân cư đi qua không gian sinh thái nông nghiệp là các tuyến đường cảnh quan quan trọng, khuyến khích các dự án cải tạo và ưu tiên đầu tư có trọng tâm vào tuyến đường này, nhằm tạo ra bản sắc và nâng cao giá trị cảnh quan. Thiết kế trồng hoa hai bên đường, bố trí không gian cho đi bộ, làn đường đi xe đạp và tổ chức các điểm dừng chân, ngắm cảnh và dịch vụ nhỏ.

+ Khu vực dự trữ phát triển các chức năng đô thị tiếp tục duy trì sản xuất nông nghiệp khi chưa có nhu cầu đất xây dựng đô thị. Phát triển đô thị mới tại các khu vực này theo dạng tập trung thành cụm để thuận lợi cho hoàn thiện hạ tầng.

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

+ Các khu vực dọc hai bên bờ sông Gianh, sông Rào Nan, sông Kênh Kịa, sông Hói Trường, kênh Xuân Hưng được lập đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng. Tuân thủ nguyên tắc thiết lập các hành lang xanh dọc sông, đảm bảo tính liên tục của không gian và giao thông ven sông, chú trọng giao thông đi bộ, xe đạp ven sông. Việc xây dựng tạo cảnh quan ven sông phải thỏa mãn cả các mục tiêu bảo vệ đê điều, không gian công cộng hấp dẫn và tạo bản sắc cho đô thị, thiết kế cảnh quan theo hướng cảnh quan sinh thái, tạo sự đa dạng sinh học. Các công trình hai bên bờ sông phải là lớp không gian thứ 2 sau lớp cây xanh ven sông. Quy hoạch xây dựng đô thị ven sông theo định hướng bảo tồn cây xanh hai bên bờ sông.

+ Các khu vực xây dựng công viên tại phường Quảng Phong và Quảng Long khoảng 75ha, khu vực công viên kết hợp biểu tượng thị xã tại tổ dân phố Thọ Đơn khoảng 9ha, công viên cây xanh khu vực trung tâm phường Quảng Thọ khoảng 20ha. Các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển

theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc bờ sông và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan.

+ Bảo vệ và cải tạo hệ thống bờ sông, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở bờ sông để phát triển bền vững. Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước, tổ chức các hồ điều hòa tại các khu vực công viên lớn.

+ Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

+ Khuyến khích không bố trí hàng rào, hoặc hàng rào thấp bằng cây xanh đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

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

+ Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

b) Về kiến trúc:

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

+ 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 1 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.

- Khu vực hiện hữu:

+ Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về 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. Nhà ở riêng lẻ 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, ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, đảm bảo chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố, 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 khảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

+ Chú trọng hình thành các không gian mở trong các khu hiện hữu khi có điều kiện. Đối với lô đất tiếp giáp với các trục đường có chiều rộng <5m, khi cấp phép xây dựng mới các công trình cần xem xét tạo khoảng lùi phù hợp, thống nhất trên toàn tuyến để khi đủ điều kiện có thể mở rộng đường có mặt đường rộng tối thiểu 5m.

+ Việc sử dụng nhà ở kết hợp làm dịch vụ thương mại phải có sự điều chỉnh kiến trúc cho phù hợp và phải được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Khu đô thị mới:

+ Các công trình được thiết kế hiện đại, có kiến trúc hài hòa với cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. 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, quy mô lớn, mật độ xây dựng hợp lý dọc theo các trục đường chính đô thị.

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

+ Xây dựng hệ thống các biểu tượng, vườn hoa, đài phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

- Khu vực bảo tồn:

+ Các công trình có giá trị văn hoá lịch sử cần được bảo vệ và quản lý theo đúng những quy định trong Luật Di sản Việt Nam và những quy định

pháp luật hiện hành có liên quan, đảm bảo tôn tạo và phát huy được giá trị của di tích.

+ Rà soát, giữ nguyên các công trình 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, không phát triển các hoạt động xây dựng trên quỹ đất dự trữ phát triển này cho đến khi có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được duyệt. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động;

+ Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và tình trạng xây dựng. Ưu tiên quỹ đất này cho các hoạt động sản xuất nông nghiệp, có kiểm soát chặt chẽ về môi trường;

+ Nghiêm cấm xả nước thải chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và rác thải ra các khu vực dự trữ phát triển.

- Khu vực công nghiệp:

+ Kiểm soát môi trường tại các cụm và cơ sở sản xuất công nghiệp;

+Tổ chức giao thông linh hoạt, đảm bảo an toàn khi giao cắt với các tuyến giao thông đô thị;

+ Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết vối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

- Kiến trúc cao tầng: 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.

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

1. Đối với cảnh quan đô thị:

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

a) Trong hệ thống đô thị tỉnh Quảng Bình, Ba Đồn là đô thị lớn thứ hai của tỉnh, cấp đô thị là thị xã và đang là đô thị loại IV đang triển khai xây dựng

thành đô thị loại III. Ba Đồn là trung tâm kinh tế, văn hoá, hành chính chính trị, dịch vụ, thương mại du lịch, khoa học - kỹ thuật, giáo dục - đào tạo, y tế, thể thao cấp khu vực; trung tâm đầu mối giao thông, giao lưu của vùng Bắc Quảng Bình. Có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của cả vùng và một số lĩnh vực khác đối với khu vực Bắc Quảng Bình nói riêng và tỉnh Quảng Bình nói chung;

b) Sự đa dạng về văn hóa, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng;

c) Kết hợp hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị, phát triển kiến trúc hiện đại kết hợp với bảo tồn, khai thác các giá trị truyền thống là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của thị xã Ba Đồn.

2. Đối với công trình kiến trúc xây mới, cải tạo:

- Các công trình kiến trúc có kế thừa, phát huy các phong cách kiến trúc địa phương, có kế thừa những kinh nghiệm được chấp nhận trong nhân dân và cộng đồng.

- Các khu vực nông thôn, các công trình văn hóa, du lịch, nghỉ dưỡng… có quy mô nhỏ hướng đến việc khai thác kiến trúc truyền thống, phát huy giá trị văn hóa của địa phương, phù hợp với điều kiện tự nhiên.

- Hướng xây dựng công trình, tổ chức không gian và sử dụng vật liệu bao che chống chịu được khí hậu khắc nghiệt của miền Trung như bão, nắng gắt-mưa dầm, sử dụng linh hoạt các bộ phận công trình (mái đua, mái che, mái dốc chống nóng, khoảng lùi, sân trồng cây xanh, thảm cỏ …) để thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Khuyến khích hình thức kiến trúc kết hợp giữa hiện đại và truyền thống, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng. Áp dụng các giải pháp thiết kế công trình phù hợp với điều kiện vi khí hậu của địa phương, đặc biệt chú trọng đón gió mát và hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình.

- Sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống địa phương, các thiết bị sinh hoạt bằng nguồn năng lượng tái tạo, sử dụng các vật liệu phản xạ nhiệt có tính toán để không làm tăng nhiệt độ công trình và nhiệt độ đô thị.

- Tăng tỷ lệ không gian mở kết hợp cây xanh trong đô thị cũng như từng công trình.

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

1. Ranh giới, vị trí các khu vực có các công trình có giá trị, các khu vực yêu cầu quản lý đặc thù:

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam, thắng cảnh, bảo tồn được quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 4 của Quy chế này.

2. Quy định đối với khu vực ven sông và các cồn nổi:

- Các cầu theo định hướng phát triển kết nối qua sông Gianh có tác động lớn tới không gian đô thị. Ở các khu vực 2 bên đầu cầu bố trí công trình thương mại hoặc công trình phức hợp có quy mô lớn giúp biểu thị tính chất hiện đại của đô thị.

- Hoàn thiện hồ sơ, tổ chức cắm mốc và công khai khu vực hành lang sông.

- Khi cây dựng mới hoặc chỉnh trang cải tạo công trình cần đảm bảo tính an toàn và tính toán đến môi trường xung quanh, phải phù hợp với các quy định pháp luật về đê điều.

- Các công trình hiện hữu đã tồn tại mà không ảnh hưởng đến việc thoát lũ và an toàn đê điều thì được phép giữ lại, khi triển khai cải tạo chỉnh trang cần tuân thủ theo dự án cải tạo chỉnh trang phù hợp kiến trúc cảnh quan chung khu vực, bảo đảm quy định của khu vực bảo vệ hành lang đê và thoát lũ. Cần áp dụng các mô hình nhà tại vùng lũ lụt để xây dựng. Các khu vực nằm trong chỉ giới bảo vệ sông yêu cầu di dời để đảm bảo an toàn.

- Nghiên cứu xây dựng các không gian công cộng, dịch vụ, không gian mở, hình thành các khu dịch vụ ven sông kết hợp ngành nghề dịch vụ đặc trưng của từng địa phương.

- Thực hiện tổ chức các dải cây xanh ven sông hồ và bảo vệ khu vực cây xanh ven sông, hồ nhằm phục vụ tốt nhất các tầng lớp nhân dân đến nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao, học tập. Đối với các công trình đặc thù sẽ được xem xét trong từng trường hợp cụ thể.

- Cấm san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, kênh; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên.

- Cấm xây dựng công trình làm phá hoại cảnh quan ven sông.

- Các công trình ven sông, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh; trường hợp xây dựng hàng rào kiên cố thì phải có độ rỗng tối thiểu 50%.

3. Quy định đối với khu vực sinh thái nông nghiệp:

- Là một đô thị có vị trí sát sông, sát biển, diện tích đất sản xuất nông nghiệp tập trung có quy mô lớn. Đây là một lợi thế của địa phương, nên cần được bảo lưu tối đa để đô thị phát triển bền vững.

- Đảm bảo khu vực bảo tồn đất cây xanh và đất nông nghiệp với quy mô lớn khu vực 10 xã: Khu vực đất sản xuất nông nghiệp trải dài từ Quảng Tiên; Quảng Trung; Quảng Tân; Quảng Thủy; Quảng Lộc; Khu vực giữa Quảng Sơn và Quảng Hòa; Khu vực Quảng Hòa và Quảng Minh.

- Đây là những khu vực áp dụng công nghệ cao trong trồng trọt, hình thành các cánh đồng năng suất cao kết hợp du lịch nông nghiệp.

- Quản lý, kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên đã được xác định ranh giới trong toàn bộ thị xã.

4. Quy định đối với các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên:

- Tuân thủ theo các quy định tại Chương III của Quy chế này;

- Tuân thủ những quy định trong Luật di sản Việt Nam và những quy định pháp luật liên quan khác.

5. Quy định đối với các khu vực quảng trường, công viên lớn, khu trung tâm công cộng, khu vực xung quanh đầu mối giao thông:

a) Quảng trường đô thị:

- Tổ chức không gian rộng, thoáng, trang trọng; là điểm nhấn không gian cho đô thị, đầy đủ tiện nghi cho các hoạt động; xung quanh là các tổ hợp công trình hành chính – chính trị, trung tâm hội nghị, công trình công công, thương mại - dịch vụ, nhà ở cao tầng với chiều cao tối đa khoảng 40 tầng;

- Bố trí các quảng trường tại các khu vực công viên trung tâm đô thị, các khu chức năng gắn với các hoạt động thương mại, mua sắm.

b) Quy định chung đối với công trình công cộng:

- Quản lý thực hiện xây dựng các công trình công cộng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị của khu vực, tuyến phố, ô phố đã được phê duyệt. Tuân thủ các quy định về quy hoạch và kiến trúc công trình; tuân thủ Quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;

- Trường hợp công trình công cộng xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì phải lập quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng công trình đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải toả người và phương tiện giao thông;

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

- Khuyến khích tạo không gian mở, tạo thuận lợi cho giao tiếp cộng đồng và tiếp cận công trình; bố trí các không gian xanh, bãi đỗ xe ngoài trời liên kết từ khuôn viên công trình với không gian chung của đô thị.

c) Hệ thống công viên, cây xanh.

- Hệ thống công viên, vườn hoa, cây xanh tuân thủ theo quy định tại các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã phê duyệt và các quy định pháp lý hiện hành liên quan khác;

- Bảo vệ và gìn giữ hệ thống các không gian cây xanh, không gian mở,

công viên, vườn hoa hiện có, phát triển các hệ thống công viên mới theo quy hoạch, tăng cường hệ thống cây xanh tuyến phố và các cây xanh công cộng, chỉ chặt hạ các cây xanh bị sâu bệnh, …;

- Khuyến khích xã hội hóa phát triển không gian tư nhân tiếp giáp mặt phố; Không chặt phá cây xanh và bê tông hóa vườn cây;

- Tăng cường tối đa các chỉ tiêu cây xanh, sân chơi trong các đơn vị ở, tuân thủ quy chuẩn xây dựng;

- Không xây dựng tường rào kín, khuyến khích tạo nên các tường rào kết hợp cây xanh, thân thiện với môi trường, cảnh quan và tăng khả năng tiếp cận công viên, vườn hoa cho người sử dụng;

- Đối với các công trình kiến trúc xây dựng trong công viên, vườn hoa hạn chế chiều cao công trình không quá chiều cao tán cây, không làm cản trở, che chắn các điểm nhìn cảnh quan đẹp, kiến trúc hài hòa với khung cảnh, phù hợp với hiện trạng của khu vực.

d. Các khu vực đầu mối giao thông:

- Khu vực đầu mối giao thông phải có vị trí, quy mô phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt; an toàn và thuận tiện cho người sử dụng. Quy mô, hình thức kiến trúc các công trình phụ trợ trong bến bãi đường bộ phải hài hòa, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực;

- Các công trình chính và phụ trợ được thiết kế đồng bộ, dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, đặc trưng của đường phố và khu vực;

- Các công trình hạ tầng giao thông và công trình đầu mối cấp đô thị phải được lập thiết kế, tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

6. Quy định đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, dịch vụ.

a) Nguyên tắc chung:

- Tập trung cao theo từng khu chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước;

- Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng;

- Kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với hiện trạng của khu vực, kiểm soát sự gia tăng mật độ và làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị;

- Các khu vực phát triển mới được kiểm soát theo hướng mật độ trung bình và mật độ cao, phải đảm bảo tỷ lệ đất dành cho cây xanh và các không

gian công cộng.

b) Yêu cầu cụ thể

- Các trục cảnh quan đô thị gắn với các trục chính ven sông Gianh, ven biển:

+ Trên cơ sở thiết kế đô thị được duyệt, cho phép một số công trình cao tầng trên cơ sở phù hợp với Quy hoạch chung thị xã được duyệt;

+ Khuyến khích các chức năng thương mại, khách sạn, nhà hàng. Tăng cường bổ sung, hỗ trợ các chức năng công cộng, bãi đỗ xe, cây xanh cảnh quan;

+ Quản lý theo quy định của khu vực Hành lang bảo vệ sông, bờ biển kết hợp trồng cây xanh dọc sông Gianh. Tổ chức thiết kế hoàn thiện, chỉnh trang, cải tạo từng đoạn tuyến, phù hợp các quy định luật đê điều, thoát lũ.

- Tuyến đường Võ Nguyên Giáp và trục cảnh quan 52m kết nối từ biển đến Cồn Két nằm trên địa phận 2 phường Quảng Thọ và phường Quảng Thuận:

+ Đây là trục đường có ý nghĩa trung tâm nhất của đô thị, thường là trục có lộ giới rộng nhất (đại lộ) nhằm phục vụ được đa dạng nhiều chức năng đô thị nhất là về Thương mại - Dịch vụ - Cảnh quan - Mua sắm - Đi bộ. Là trục có hoạt động thương mại sầm uất nhất, được đầu tư cảnh quan đô thị đẹp nhất trên địa bàn;

+ Bố trí đồng bộ các loại cây thành dải cây xanh, bố trí liên tục loại cây có hoa màu sắc rực rỡ mang tính biểu tượng;

+ Bố trí khoảng lùi lớn, các công trình đồng bộ về kiến trúc để hình thành tuyến phố có phong cách riêng. Ưu tiên các công trình cao tầng;

+ Hình thành các chức năng trên trục thương mại - cảnh quan như:

(1) Dịch vụ/Mua sắm: Trên trục cảnh quan và thương mại sẽ hình thành

các gian bán hàng cùng với trưng bày sản vật đặc trưng địa phương sẽ thu hút người dân và du khách.

(2) Đi bộ-Xe đạp-Hoạt động ngoài trời: Các trục cảnh quan và thương mại có vỉa hè rộng cho người đi bộ mua sắm, có thiết kế đường đi xe đạp là phương tiện của các thành phố hiện đại, phục vụ du khách và người dân, các trục này là không gian lý tưởng cho những hoạt động ngoài trời, kéo thiên nhiên lại gần với con người.

(3) Thư giãn: Có những không gian cây xanh quảng trường tập trung đông người, có những không gian nghỉ ngơi thư giãn.

(4) Xanh: Bố trí cây xanh theo các chủ đề, hướng đến mang tính biểu tượng.

(5) Không gian: Trục cảnh quan và thương mại bố trí các chức năng thương mại dịch vụ theo từng chủ đề trên từng đoạn phố tránh đơn điệu, cần bố trí những không gian tập trung đảm bảo phát triển dịch vụ và thu hút du khách cũng như người dân địa phương.

- Các trục đường chính đô thị:

+ Gắn với các tuyến đường chính khu vực 6 phường nội thị;

+ Các công trình xây dựng mới, cải tạo cần tuân thủ định hướng mở rộng các tuyến đường theo đồ án Quy hoạch chung thị xã được phê duyệt;

+ Các công trình kiến trúc dọc hai bên các đường cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị;

+ Mặt ngoài nhà, mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn tuyến phố;

+ Đối với các lô đất chưa được xây dựng hoặc đang triển khai trên các trục chính nội thị cần xây dựng hàng rào chắn tuân thủ theo khoản 4, Điều 11 của quy chế này;

+ Các quy định đối với công trình công cộng và nhà ở xây dựng tuân thủ quy định tại Điều 9 của quy chế này và các quy định pháp luật liên quan;

+ Các quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Điều 10 của quy chế này và các quy định pháp luật liên quan.

- Các trục đường định hướng khu vực 10 xã:

+ Việc xây dựng hai bên tuyến đường yêu cầu tuân thủ theo quy hoạch;

+ Bảo vệ tối đa tầm nhìn cảnh quan các vùng nông nghiệp, cây xanh, cảnh quan làng xóm khu vực hiện hữu hai bên;

+ Đề xuất các khoảng lùi, các giải pháp cây xanh cảnh quan hợp lý, đề xuất loại cây phù hợp với thổ nhưỡng, an toàn và đẹp mắt, tạo bóng mát, điều hòa không khí, cải thiện cảnh quan hai bên đường;

+ Các quy định đối với công trình công cộng và nhà ở xây dựng tuân thủ quy định tại Điều 9 của quy chế này và các quy định pháp luật liên quan;

+ Các quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật tuân thủ Điều 10 của quy chế này và các quy định pháp luật liên quan.

7. Các cửa ngõ đô thị:

- Các cửa ngõ đô thị của thị xã Ba Đồn được xác định ở 03 khu vực:

+ Cửa ngõ phía Tây tại phường Quảng Phong kết hợp với khu vực bến xe, trung tâm thể thao và công viên cây xanh tạo nên một không gian hiện đại gắn với các cảnh quan công viên. Các khu đô thị được phát triển gắn với phát triển thương mại chính cho khu vực cửa ngõ phía Tây. Phát triển các dịch vụ công cộng với các công trình thương mại và dân cư mới.

+ Cửa ngõ phía Bắc tại phường Quảng Thọ với điểm nhấn trung tâm là công viên biểu tượng của thị xã kết hợp với khu vực bến xe phía Bắc và các công trình thương mại cao tầng tại phường Quảng Thọ. Cảnh quan tự nhiên kết hợp vùng sản xuất công nghệ cao, các không gian mở sẽ là đặc điểm chính của khu vực này; Khuyến khích xây dựng công trình sử dụng công nghệ mới để giảm tiêu thụ năng lượng.

+ Cửa ngõ phía Nam tại phường Quảng Thuận là sự kết hợp hài hòa giữa di tích lịch sử bến phà Gianh và các công trình xung quanh tạo điểm nhấn của đô thị.

- Các công trình cửa ngõ luôn là điểm nhấn quan trọng, được xem xét là các công trình đặc trưng của thị xã. Các công trình cửa ngõ loại này rất có ấn tượng trong cảnh quan chung nên yêu cầu phải có kiến trúc hiện đại, hài hòa và mang nét đặc trưng riêng khi thiết kế xây dựng.

- Bến xe và khu vực xung quanh được xây dựng hợp nhất tạo thành một quần thể có các công trình thương mại, tạo điểm nhấn đô thị.

- Để biểu tượng cho một đô thị lớn trong tương lai, sẽ không lấy công trình tượng đài làm điểm nhấn mà thay vào đó là các công trình thương mại lớn có tính chất biểu tượng cho cửa ngõ đô thị.

- Ưu tiên các công trình có quy mô lớn tạo sự sầm uất đô thị.

- Cấm xây dựng những công trình nhếch nhác làm xấu bộ mặt ngay cửa ngõ đô thị.

8. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù khác:

- Khu vực rừng phòng hộ và rừng tự nhiên: Bảo vệ khu vực rừng phòng hộ ven biển, rừng tự nhiên kết hợp việc bảo vệ môi trường với việc khai thác phát triển du lịch. Cấm chặt phá rừng, khai thác rừng trái phép. Cấm vi phạm các quy định về phòng cháy, chữa cháy rừng, lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng rừng trái phép;

- Khu vực không xây dựng: là hành lang cách ly các tuyến đường điện, hành lang thoát lũ của sông Gianh và sông Rào Nan, các khu vực hành lang xanh bảo vệ kênh tiêu thoát nước trong đô thị, các hành lang xanh dọc quốc lộ 1 và đường tuyến đường bộ cao tốc, đường sắt cao tốc (dự kiến), các tuyến đường mới của thị xã.

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

1. Công trình công cộng:

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn và trụ sở làm việc, nhà ga (đường thủy, đường sắt; bến xe ô tô), trụ sở cơ quan nhà nước.

a) Quy định về tổng mặt bằng công trình công cộng:

- Các công trình công cộng thuộc khu vực có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã quy định trong đồ án quy hoạch và quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khi thiết kế xây dựng công trình phải phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và được các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền chấp thuận.

- Mật độ, tầng cao xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng như: trụ sở cơ quan, công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới tuân thủ quy định theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được được phê duyệt; các khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì mật độ xây dựng thuần tối đa là 40%, tầng cao được các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc quyết định tầng cao công trình.

- Khoảng lùi xây dựng: Tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt; các khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt phải tuân thủ theo Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.7 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

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

- Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình: Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định thì khoảng cách tối thiểu giữa các công trình có thể nhỏ hơn so với quy định nhưng phải đảm bảo đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy, các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng ≥4 m; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định tại Bảng 2.19 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD:

Loại nhà	**Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con**
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trưng bày, trung tâm thương mại	100 m^2 sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
Chú thích: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe ≥ 50% quy định trong bảng trên.	

b) Hình thức kiến trúc:

- Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách phù hợp với đặc điểm khí hậu và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

c) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

- Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

- Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

d) Màu sắc mặt đứng công trình:

- Bố cục hài hòa, sử dụng màu sắc trang nhã, các gam màu nhẹ; không sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao bên ngoài công trình làm màu chủ đạo.

- Hình thức kiến trúc đa dạng, nhưng không quá nhiều chi tiết rườm rà.

e) Quy định về cảnh quan ngoài nhà:

- Sân vườn: Khuyến khích các công trình kiến trúc tổ chức sân vườn xung quanh hoặc một phía của nhà. Việc xây dựng sân vườn phải đảm bảo đồng bộ và hài hòa các yêu cầu về chức năng sử dụng, cải thiện khí hậu và tạo cảnh đẹp cho công trình, tạo cảnh quan chung của khu vực và đô thị.

- Kiến trúc cổng, hàng rào: Khuyến khích xây dựng gắn kết đồng bộ với kiến trúc công trình tạo thành một tổng thể hài hòa với công trình lân cận và cảnh quan chung.

2. Công trình nhà ở:

2.1. Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực hiện hữu của đô thị:

a) Quy định quản lý kiến trúc cảnh quan:

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà ở căn cứ theo các quy định tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng được phê duyệt và các quy định tại Quy chế này;

- Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt thì không được sử dụng các vật liệu như tôn, nhựa… không đảm tính thẩm mỹ và an toàn để bố trí các mặt ngoài công trình;

- Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn đường, tuyến đường hoặc khu đô thị;

- Đối với công trình nhà ở có hai mặt tiền trở lên: Đảm bảo cả 2 mặt tiền có sự đồng bộ, hợp lý, tránh chênh lệch quá lớn giữa các mặt tiền. Có sự hài hòa với các công trình xung quanh và đảm bảo tuân thủ quy hoạch được phê duyệt. Mặt tiền được đánh số theo đường có mặt cắt ngang rộng hơn, nếu hai đường rộng tương đương nhau thì đánh số theo đường có cửa chính vào nhà hoặc theo đường đã được đánh số liên tục;

b) Quản lý hệ thống kỹ thuật:

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

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

- Nước thải được thu gom và đổ vào hệ thống thoát nước thải theo quy theo quy định. Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát,... vào hệ thống thoát nước chung; phải đổ phế thải đúng nơi quy định.

- Không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng cho dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch:

- Chỉ giới xây dựng: Các khu vực có đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì tuân thủ theo Đồ án được duyệt. Các trường hợp còn lại tuân thủ theo quy định tại Quy chế này.

- Quy định về số tầng, chiều cao công trình:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ tại các tuyến đường Trần Hưng Đạo, Quang Trung, Võ Nguyên Giáp, Hùng Vương và Trục trung tâm thương mại- cảnh quan 52m và các tuyến đường có mặt cắt rộng từ 32m trở lên đã hoàn thiện phải xây dựng từ 02 tầng trở lên;

+ Đối với các trục đường chính có nền đường ≥ 22m (theo quy hoạch) thì số tầng nổi tối đa là 09 tầng. Các tuyến đường còn lại số tầng tối đa 07 tầng. Trong các tuyến đường có chiều rộng nhỏ hơn 7m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 04 tầng;

+ Tầng hầm, tầng nửa hầm: Phần nổi của tầng hầm, tầng nửa hầm không vượt quá 1,5m so với cao độ vỉa hè; chỉ được phép xây dựng tầng hầm, nửa hầm nếu chiều rộng vỉa hè hoặc khoảng cách từ vị trí bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm, tầng nửa hầm đến mép bó vỉa, mép đường (trường hợp không có bó vỉa) tối thiểu là 5,0m để đảm bảo an toàn khi vào ra; đỉnh ram dốc phải lùi tối thiểu 0,3m so với chỉ giới đường đỏ; phải đảm bảo độ dốc theo quy định và nằm trong ranh giới xây dựng;

+ Chiều cao tầng: Tầng 1 cao tối đa 4,2m, từ tầng 2 trở lên cao từ 3,3m đến 3,9m. Trường hợp có tầng lửng thì cao độ sàn tầng 2 là 5,8m so với cao độ nền xây dựng và phải phù hợp với các công trình xung quanh.

- Quy định cốt nền công trình:

+ Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ ± 0.00 tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà;

+ Các tuyến đường đã được đầu tư, ổn định về cao độ nhưng chưa được đầu tư vỉa hè theo quy hoạch được duyệt thì cao độ nền vỉa hè tại vị trí xây dựng được tính cao hơn cao độ mặt đường giao thông 0,2m và phải phù hợp với các công trình xung quanh;

+ Khu vực thường xuyên bị ngập úng có cao độ < +2,5m (*cao độ quốc gia*) thì cao độ nền vỉa hè tại vị trí xây dựng được tính cao hơn cao độ mặt đường giao thông 0,45m và phải phù hợp với các công trình xung quanh;

+ Cao độ nền công trình cao hơn cao độ vỉa hè tối đa 0,45m; trường hợp có gara ô tô thì nền gara cao hơn vỉa hè tối đa 0,15m; trường hợp mặt tiền công trình lùi từ 1,5m ÷ <3m so với chỉ giới đường đỏ, thì thì cao độ nền công trình

cao hơn cao độ vỉa hè tối đa 0,6m, phần sân tại vị trí tiếp giáp với vỉa hè cao hơn cao độ vỉa hè 0,15m và phải phù hợp với các công trình xung quanh; trường hợp mặt tiền công trình lùi từ 3m ÷ <6m so với chỉ giới đường đỏ thì cao độ nền công trình cao hơn cao độ vỉa hè tối đa là 0,75m, phần sân tại vị trí tiếp giáp với vỉa hè cao hơn cao độ vỉa hè 0,15m và phải phù hợp với các công trình xung quanh; trường hợp mặt tiền công trình lùi ≥6m so với chỉ giới đường đỏ thì cao độ nền công trình cao hơn cao độ vỉa hè tối đa là 1,1m, phần sân tại vị trí tiếp giáp với vỉa hè cao hơn cao độ vỉa hè 0,15m và phải phù hợp với các công trình xung quanh.

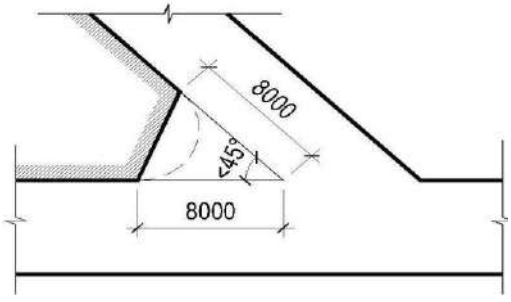
- Khoảng lùi xây dựng công trình tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.7 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

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

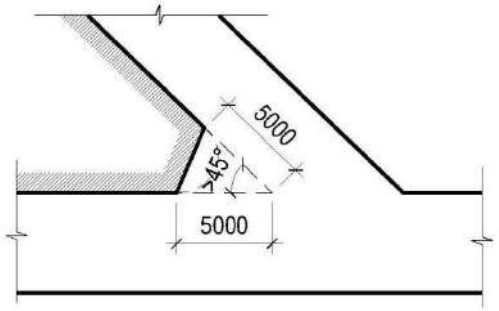
- Hệ số sử dụng đất: Không vượt quá 07 lần.

- Yêu cầu về tầm nhìn: Các công trình tại các góc đường các khu vực đô thị hiện hữu khi xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang phải được cắt vát tối thiểu 50% quy định tại Bảng 1 của TCVN 9411:2012 theo quy định như sau:

Góc cắt giao lộ	Kích thước vát góc (m)
- Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
- Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
- 90^0	4,0 x 4,0
- Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0
- Lớn hơn 135^0	2,0 x 2,0

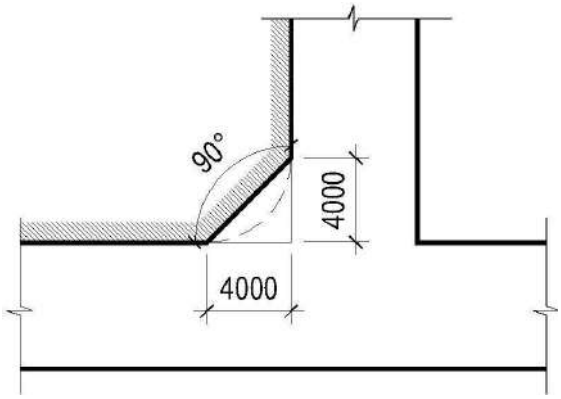


Vát góc tại góc cắt giao lộ nhỏ hơn 45^0

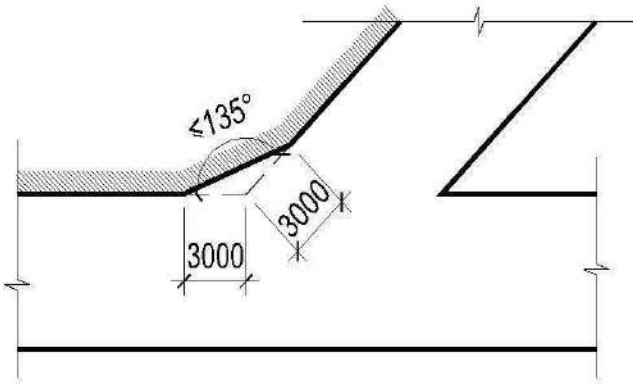


Vát góc tại góc cắt giao lộ lớn

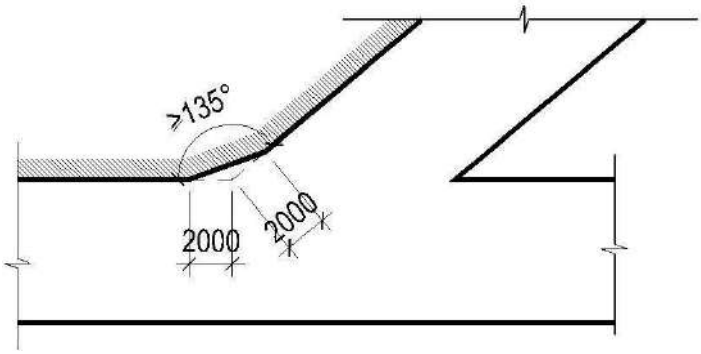
hơn hoặc bằng 45^0



Kích thước vát góc tại góc cắt giao với lộ giới bằng 90^0



Kích thước vát góc tại góc cắt giao lộ nhỏ hơn hoặc bằng 135^0



Kích thước vạt góc góc tại góc cắt giao lộ lớn hơn 135^0

(Đơn vị tính bằng milimet)

- Quy định về diện tích tối thiểu để xây dựng nhà riêng lẻ trong trường hợp thực hiện chỉnh trang đô thị:

+ Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích của lô đất sau khi trừ khoảng lùi (nếu có) có diện tích còn lại từ $25m^2 \div 40m^2$; phải đảm bảo hình thể thửa đất để bố trí công trình nhà ở có bề rộng mặt tiền và chiều dài của công trình ≥ 3,0m phù hợp để đảm bảo sự thông thoáng, ánh sáng tự nhiên thì được phép xây dựng không quá 5 tầng (tổng chiều cao của nhà không lớn hơn 18m), tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo tầng cao trung bình của toàn dãy phố và phù hợp với chiều cao tầng của các nhà liền kế; thuộc phạm vi được phép xây dựng công trình nhà ở và phải tiếp giáp với đường giao thông;

+ Trường hợp thửa đất còn lại không đảm bảo về diện tích, hình thể thửa đất để bố trí công trình nhà ở có bề rộng mặt tiền và chiều dài công trình tối thiểu nêu trên thì tổ chức giải phóng mặt bằng thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, bố trí tái định cư theo quy định;

+ Khuyến khích việc nhập các thửa đất ≤40m2 thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

- Mật độ xây dựng: Các khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt. Các trường hợp còn lại tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.8 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m2/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.						

- Quy định về đua ban công, mái đón, phần ngầm:

+ Đối với các tuyến đường có chỉ giới xây dựng lùi vào sâu hơn so với chỉ giới đường đỏ thì ban công không được vượt giới hạn đường đỏ;

+ Trên phần vươn ra của ban công không được phép xây dựng phòng kín (phòng lồi); yêu cầu phải bố trí cửa ra ban công để đảm bảo thoát nạn;

+ Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng độ vươn của ban công (ở độ cao ≥ 3,5m tính từ mặt vỉa hè), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý quản lý xây dựng áp dụng cho từng khu vực cụ thể, độ vươn ra tối đa của ban công so với chỉ giới đường đỏ thực hiện theo quy định tại Bảng 2 của Tiêu chuẩn Quốc gia 9411: 2012.

Chiều rộng lộ giới (m)	**Độ vươn ban công thống nhất cho cả dãy phố (m)**
Dưới 5m	0
5 ÷ 7	0,5
7 ÷ 12	0,9
12 ÷ 15	1,2
>15m	1,4

+ Không xây dựng mái đua, mái đón ra khỏi chỉ giới đường đỏ ở độ cao dưới 3,5m tính từ mặt vỉa hè;

+ Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với các lô đất có quy định chỉ giới xây dựng.

d) Các quy định khác:

- Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ xây mới, cải tạo sửa chữa mà ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính của công trình đều phải được cấp phép xây dựng, đặc biệt là các tuyến phố chính, các tuyến phố trong quy hoạch được phê duyệt kiểu dáng kiến trúc phù hợp và phải đảm bảo một số yêu cầu sau:

+ Màu sắc mặt trước công trình phải hài hòa, sáng mát như màu vàng nhạt, màu ghi sữa, màu kem …. Khuyến khích không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm để làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Nghiêm cấm sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn;

+ Không bố trí sân phơi quần áo phía trước công trình;

+ Các loại biển hiệu, biển quảng cáo, biển trang trí… khi lắp đặt phải thiết kế hợp lý và phải xin phép lắp đặt theo quy định:

+ Công trình phải được bố trí hệ thống thu, dẫn nước mưa không để ảnh hưởng đến các công trình, thửa đất liền kề.

2.2. Nhà biệt thự xây mới:

- Có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, Khoảng lùi xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 3m; các mặt bên lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất;

- Số tầng nhà và chiều cao công trình: Số tầng nhà không vượt quá 4 tầng, không kể tầng lửng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm. Chiều cao công trình không vượt quá 18m;

- Chiều cao tầng và cao độ nền: Không khống chế chiều cao tầng và cao độ nền nhưng phải phù hợp với các công trình xung quanh;

- Tầng hầm, tầng nửa hầm: Phần nổi của tầng hầm, tầng nửa hầm không vượt quá 1,5m so với cao độ vỉa hè; chỉ được phép xây dựng tầng hầm, nửa hầm nếu chiều rộng vỉa hè hoặc khoảng cách từ vị trí bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm, tầng nửa hầm đến mép bó vỉa, mép đường (trường hợp không có bó vỉa) tối thiểu là 5,0m để đảm bảo an toàn khi vào ra; đỉnh ram dốc phải lùi tối thiểu 0,3m so với chỉ giới đường đỏ; phải đảm bảo độ dốc theo quy định và nằm trong ranh giới xây dựng;

- Hình thức kiến trúc: Hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, các mặt đứng công trình sử dụng màu sắc hài hòa, đồng bộ toàn dãy phố; khuyến khích dạng công trình có hình thức kiến trúc mái dốc; mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không vượt quá góc giới hạn 45° bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình;

- Các công trình phụ như nhà xe, nhà kho… có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát chỉ giới đường đỏ;

- Mật độ xây dựng: Các khu vực có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt. Các trường hợp còn lại tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.8 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Diện tích lô đất (m2/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.						

- Diện tích xây dựng và khoảng lùi: Các khu vực có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì tuân thủ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt; các trường hợp còn lại đảm bảo khoảng lùi tối thiểu ≥ 3m.

2.3. Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực quy hoạch chưa triển khai:

- Nhà ở riêng lẻ trong các khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết nhưng chưa có kế hoạch triển khai thực hiện, chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt, theo đó chức năng sử dụng đất định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) thì được xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo và xây dựng công trình hoặc nhà ở riêng lẻ theo đúng mục đích sử dụng đất trước đó theo Quyết định 08/2021/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định về quy mô chiều cao đối với công trình xây dựng và thời hạn tồn tại của công trình (trừ công trình xây dựng có mục đích sử dụng gây ô nhiễm môi trường, có nguy cơ cháy, nổ, các công trình theo quy định phải di dời ra khỏi khu dân cư).

- Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn:

+ Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực. Trường hợp hiện trạng công trình, nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) đã có tầng hầm thì được xét cấp phép xây dựng, cải tạo gia cố lại tầng hầm nhưng không gây sạt lở, làm ảnh hưởng đối với công trình lân cận.

+ Nhà ở riêng lẻ xây dựng mới có diện tích sàn xây dựng tối đa là 200m^2, tầng cao tối đa 02 tầng (không có tầng hầm) với chiều cao tối đa là 10,0m so

với cao trình nền sân công trình theo quy hoạch đã duyệt tại vị trí xây dựng công trình.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong phần đất dành cho đường giao thông (giới hạn trong phạm vi chỉ giới đường đỏ) thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc xây dựng lại với quy mô diện tích sàn xây dựng tối đa là 200m^2, tầng cao tối đa 02 tầng (không có tầng hầm) với chiều cao tối đa là 10,0m so với cao trình nền sân công trình theo quy hoạch đã duyệt tại vị trí xây dựng công trình.

+ Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực quy hoạch thực hiện các dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố và đã xác định mốc giới ngoài thực địa thì không được phép xây dựng; chỉ được phép sửa chữa, cải tạo gia cố lại theo hiện trạng căn nhà (không thay đổi quy mô, diện tích, kết cấu căn nhà cũ; nhưng có thể nâng nền, xây lại vách; thay lại sàn, mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, an toàn của căn nhà và không được phép thay đổi công năng sử dụng.

+ Đối với công trình, nhà ở có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực hành lang bảo vệ cầu: không được phép xây dựng mới, làm tăng quy mô diện tích, kết cấu công trình; chỉ được phép sửa chữa, cải tạo (nâng nền, xây lại vách; thay lại sàn, mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) nhưng không làm thay đổi công năng sử dụng, không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực và an toàn công trình.

2.4. Công trình nhà ở làng xóm hiện hữu khu vực 10 xã:

- Khuyến khích không chia nhỏ thửa đất ở có diện tích ≤ 200m^2;

- Các công trình nhà ở phải đảm bảo khoảng không gian thoáng trước và sau. Đối với nhà ở xây dựng mới cần có hình thức kiến trúc kết hợp giữa hiện đại và truyền thống, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng; Đối với nhà ở hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang nâng cấp đồng thời cần bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống có sân vườn;

- Các khu vực xây dựng trong các khu hiện trạng cao độ nền phải phù hợp, gắn kết với cao độ hiện trạng, tạo độ dốc thoát nước mặt dễ dàng. Một số khu vực dự kiến xây dựng mới nằm trên nền thấp (ruộng lúa và hoa màu) bị ảnh hưởng ngập úng có giải pháp nâng cao cao độ nền hài hòa với khu vực xây dựng, đảm bảo thoát nước và tiếp cận hệ thống giao thông khu vực;

- Đối với các tuyến đường trong các khu dân cư hiện hữu có bề rộng < 5m, xây dựng nhà ở có chiều cao từ ≤ 4 tầng hoặc cao không quá 18m. Mái nhà nên là mái dốc lợp ngói, đổ mái dốc dán ngói hoặc lợp tôn màu.

2.5. Nhà ở chung cư:

- Nguyên tắc quản lý thiết kế nhà chung cư theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 04:2021/BXD, quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan, đồng thời đáp ứng các tiêu chí sau:

+ Hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại; khuyến khích trồng nhiều cây xanh, bồn hoa để tăng diện tích xanh cho khu vực;

+ Khuyến khích sử dụng các màu sơn sáng cho công trình. Không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm để làm màu chủ đạo bên ngoài công trình;

+ Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan của các thiết bị lắp đặt kèm theo như: Máy điều hòa, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, sân phơi quần áo..;

+ Nước thải khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định. Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát hoặc chất thải khác vào hệ thống thoát nước chung. Ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh;

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định theo quy định tại Bảng 2.9 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	**Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất**			
	≤ 3 000 m^2	**10 000 m^2**	**18 000 m^2**	**≥ 35 000 m^2**
≤ 16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38

43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

+ Khoảng lùi tối thiểu của nhà ở cao tầng với chỉ giới đường đỏ phải ≥ 6m;

+ Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà cao tầng độc lập phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có cháy. Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà cao tầng được áp dụng theo quy định tại mục 2.6.1 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Tiêu chí	**Công trình có chiều cao < 46m**	**Công trình có chiều cao ≥ 46m**
Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình	≥ 1/2 chiều cao công trình nhưng không được < 7 m	≥ 25m
Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo	≥ 1/3 chiều cao công trình nhưng không được < 4 m	≥ 15m

+ Xây dựng bãi, khu đậu xe phải đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu;

+ Nghiêm cấm tự ý cơi nới, thay đổi mục đích sử dụng của ban công;

+ Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng;

+ Cây xanh cảnh quan: Tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh sân vườn, cây xanh theo tường rào; Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

3. Công trình công nghiệp:

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt nhưng phải đảm bảo các quy định theo QCVN 01:2021/BXD:

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

+ Tỷ lệ các loại đất phụ thuộc vào loại hình, tính chất các cơ sở sản xuất, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng cơ sở sản xuất, kho tàng, nhưng cần phù hợp theo quy định tại Bảng 2.6 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

Loại đất	**Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)**
Giao thông	10
Cây xanh	10
Các khu kỹ thuật	1
CHÚ THÍCH: Đất giao thông và cây xanh không bao gồm đất giao thông, cây xanh trong khuôn viên lô đất các cơ sở sản xuất.	

- Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp.

- Khoảng lùi công trình: đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

+ Khoảng lùi so với lộ giới đường: tối thiểu 6m;

+ Khoảng cách về an toàn về môi trường: Yêu cầu phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng và cụm công nghiệp với chiều rộng ≥ 10m, phải đảm bảo theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Trong khoảng cách ATMT tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích chỉ được quy hoạch đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy xử lý nước thải (XLNT), trạm XLNT, trạm trung chuyển chất thải rắn (CTR), cơ sở xử lý CTR và các công trình công nghiệp và kho tàng khác.

b) Quy định về kiến trúc cảnh quan

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

- 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.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) 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, màu sắc công trình phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình, giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

c) Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh.

d) Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

e) Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

f) 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.

g) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm:

- Lựa chọn địa điểm xây dựng phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Phù hợp với nội dung tượng đài và đảm bảo quy mô xây dựng;

- Ưu tiên xem xét việc xây dựng các công trình kết hợp với phát triển du lịch, tạo điểm đến tham quan;

- Đảm bảo yếu tố là dấu ấn, là biểu tượng, thẩm mỹ.

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

1. Quy định chung:

a) Xây dựng các khu đầu mối và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, 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.

e) 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.

2. Vỉa hè; vật trang trí:

a) Vỉa hè:

- Bề rộng vỉa hè theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, các tuyến đường trong các dự án đô thị phát triển mới bề rộng vỉa hè tối thiểu 3m;

- Trên bề mặt vỉa hè trồng cây xanh, đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điện, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ chữa cháy, giá long môn, lắp đặt các bảng chỉ dẫn... phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ. Phần ngầm vỉa hè là hệ thống công trình cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin, đường ống ống kỹ thuật, việc xây dựng công trình trên vỉa hè phải đảm bảo các yêu cầu sau: Cao độ mặt vỉa hè cao hơn cao độ mặt đường tính từ rãnh thoát nước trung bình khoảng 15cm đến 25cm, tiếp giáp mặt đường và vỉa hè là bó vỉa hoặc đường dốc ≤ 30%, mặt vỉa hè sử dụng các vật liệu phù hợp đảm bảo chống trơn trượt đúng tiêu chuẩn quy định. Xung quanh ô đất trồng phải được xây bó vỉa có cao độ trùng với cao độ so với mặt vỉa hè, đất trong hố trồng cây được đắp thấp hơn cao độ vỉa hè 0,1m tránh làm bẩn vỉa hè hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí;

- Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối đi (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm), ram dốc riêng cho người khuyết tật. Cấm các hành vi tự ý cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định;

- Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước và tổ chức giao thông phù hợp. Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có;

- Trên vỉa hè nghiêm cấm xây dựng bục bệ, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng hóa, làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị;

- Việc thi công lắp đặt các công trình ngầm dưới lòng đường và vỉa hè đảm bảo đúng theo quy hoạch được phê duyệt, phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành của pháp luật (trừ trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng), đồng thời phải có biện pháp thi công bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và hoàn trả mặt đường, vỉa hè đúng nguyên trạng ban đầu;

- Việc sử dụng tạm vỉa hè để phục vụ xây dựng công trình, việc cưới, việc tang theo đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền nhưng phải đảm bảo trật tự an toàn giao thông, mỹ quan đường phố;

- Bảng hiệu, quảng cáo, pa-nô tuyên truyền: Việc quảng cáo tuyên truyền bằng hình thức pa-nô, băng-rôn trên các dải phân cách, hè phố các đường phố, đảm bảo tuân thủ theo Luật Quảng cáo và các quy định hiện hành khác của pháp luật;

- Chất liệu của vỉa hè: Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, 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 thẩm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

b) Thiết kế chiếu sáng vỉa hè, đường phố:

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

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè, các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác nhằm sử dụng hiệu quả các phương pháp chiếu sáng tạo điểm nhấn về đêm và nêu bật giá trị công trình góp phần làm đẹp mỹ quan đô thị;

- Sử dụng hình thức chiếu sáng đường phố và chiếu sáng đường đi bộ bảo đảm tầm nhìn và độ sáng đặc biệt là tại các ngã giao nhau giữa các loại hình giao thông;

- Trang thiết bị đô thị: Vật liệu bền, thiết kế đơn giản dễ sử dụng, dễ duy tu, bảo dưỡng, đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ về kiến trúc, hình thức, kích thước, màu sắc, vận hành an toàn. Điểm chờ xe bus trạm xe điện phải có mái che và không được khuất tầm nhìn đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh) các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn;

- 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:

- Tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh trong các đô thị, quy đinh cụ thể cây xanh đường phố. Khi cải tạo, nâng cấp đường đô thị, các công trình đường ống kỹ thuật hoặc khi hạ ngầm các công trình đường dây, cáp nổi tại các đô thị có liên quan đến việc bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển, trồng mới cây xanh, chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan quản lý cây xanh trên địa bàn biết để giám sát thực hiện;

- Trồng mới cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu:

+ Mỗi tuyến chỉ được trồng từ 1 đến 3 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ vẫn giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế;

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

+ Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: Chiều cao tối thiểu 2m, đường kính thân cây không nhỏ hơn 4cm (đối với cây tiểu mộc); chiều cao tối thiểu 3m, đường kính thân cây không nhỏ hơn 6cm (đối với cây trung mộc và đại mộc), cây yêu cầu thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh;

+ Dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 5m chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh. Dải phân cách rộng từ 5m trở lên có thể trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài từ 5m đến 8m của dải phân cách giữa đoạn giáp các nút giao thông không được trồng cây xanh che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông;

+ Cây xanh phải trồng cách các góc đường 3m đến 8m đảm bảo khoảng cách an toàn để không gây cản trở tầm nhìn, đảm bảo hành lang an toàn các hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Danh mục các loại cây:

Danh mục cây trồng trong đô thị	Danh mục cây cấm trồng	Danh mục cây trồng hạn chế
Bàng Đài loan (Bàng lá nhỏ), Bằng lăng tím, Giáng hương, Ngọc lan trắng (Mộc lan trắng, Sứ trắng), Ngọc lan vàng, Móng bò tím (Hoàng hậu), Muồng hoàng yến (Osaka hoa vàng, Bò cạp vàng), Lim xẹt (Phượng vàng), Sao đen, Lộc vừng, Hoàng Lan (Ngọc lan tây, Y lan công chúa, Sứ công chúa), Vàng anh, Chà là Trung Đông, Kèn Hồng, Dầu rái (Dầu nước), Chay, Sò đo cam (Đỉnh Phượng Hoàng).	Bã đậu (Vông đồng), Bồ hòn, Bồ kết, Cao su, Cô ca cảnh, Bông Gòn (cây Gạo, cây hoa Gạo), Lòng mức (các loại), Mã tiền, Me keo, Ô đầu (củ gấu tàu), Sala (Tha la, vô ưu, đầu lân, hàm rồng), Xiro, Sưng Nam bộ, Sơn lu, Tỏi độc, Thông thiên, Trúc đào, Mỡ, Trôm.	Bàng ta, Bạch đàn (các loại), Các loài cây ăn quả, Cau vua (Cau bụng), Dừa, Cọ ta, Đa, Da, Đề, Sanh, Sung, Si, Gáo, Huỳnh liên (Sò đo bông vàng), Keo (các loại), Sa kê (cây bánh mì), Hoa sữa (Mò cua), Tre, Trứng cá, Xà cừ (Sọ khỉ), Phượng vĩ, Muồng hoa đào, Tếch (Giá Tỵ), Trám đen, Viết (Sến xanh, Sến Cát), Sấu, Osaka đỏ (Vông mào gà), Dâu gia xoan (Dâu gia thơm, xoan nhừ), Đại (bông sứ, hoa sứ, chăm pa).

- Cấm tuỳ tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyển, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hoá chất vào gốc cây; cấm tự ý xây bục, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây;

- Nghiêm cấm người dân trồng, đặt các chậu cây xanh, rau xanh trên vỉa hè dưới mọi hình thức.

4. Bến bãi đường bộ; bến đường thủy; đường sắt:

a) Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong đô thị.

b) Đối với công trình bãi đỗ xe:

- Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải đảm bảo dành diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phần diện

tích đỗ xe ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt;

- Vị trí các trạm dừng xe buýt phải phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt (nếu có) và đảm bảo thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận.

c) Đối với đường sắt:

- Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng và vận hành. Đảm bảo hành lang an toàn đường sắt;

- Tại khu vực đường ngang phải bảo đảm tầm nhìn cho người tham gia giao thông và phù hợp với cấp đường ngang; lắp đặt biển báo, đèn tín hiệu và rào chắn tại các điểm giao cắt giữa đường sắt và đường bộ; không tự ý mở các lối đi cắt ngang qua đường sắt.

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

- Các ông trình đường dây, đường ống hạ tẫng kỹ thuật đô thị phải thực hiện đúng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành.

- Đối với các khu đô thị mới:

+ Các khu đô thị mới, khu nhà ở mới và các tuyến đường phố mới xây dựng phải đầu tư đồng bộ các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt;

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

- Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo:

+ Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các trục đường cấp đô thị theo quy hoạch (đủ quy mô theo lộ giới quy hoạch) thì chủ đầu tư thực hiện dự án phải có trách nhiệm thực hiện hạ ngầm các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật;

+ Hệ thống đường dây điện, cáp thông tin phải từng bước hạ ngầm, đối với tuyến phố chưa có điều kiện thực hiện, yêu cầu sử dụng chung cột điện để đảm bảo thông thoáng đường phố và an toàn giao thông;

+ Các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật được Nhà nước khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư theo các quy định của pháp luật hiện hành;

+ 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 cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị:

a) Công trình cấp nước:

- Các công trình thu nước thô, nhà máy xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp, đài nước phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực;

- Trụ nước chữa cháy được phép bố trí nổi trên mặt đất phải được thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng.

b) Công trình thoát nước:

- Hệ thống hồ điều hòa, sông, mương thoát nước trong đô thị phải được kè mái đảm bảo an toàn. Rào chắn và lan can phòng hộ phải đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị theo quy hoạch, thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được duyệt;

- Trạm bơm nước thải trong đô thị phải được bố trí theo quy hoạch, đảm bảo khoảng cách ly và vệ sinh môi trường. Công trình xây dựng ngầm hoặc nổi kết hợp với cây xanh đô thị đảm bảo không gian cảnh quan và mỹ quan đô thị;

- Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường. Công trình phải tuân thủ thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Công trình vệ sinh đô thị:

- Nhà vệ sinh công cộng trên các đường phố, khu vực khuôn viên công trình công cộng, công trình tiện ích đô thị khác phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực. Khuyến khích xây dựng ngầm và bán ngầm.

- Thùng thu rác dọc theo các tuyến phố phải có kích thước, hình thức, màu sắc phù hợp, đảm bảo vệ sinh và thuận tiện cho sử dụng, quản lý phân loại và thu gom.

- Các điểm tập kết phải bố trí thiết bị lưu chứa chất thải có dung tích phù hợp với thời gian lưu giữ, bảo đảm không rò rỉ nước ra môi trường; thực hiện vệ sinh, phun khử mùi sau khi kết thúc hoạt động.

7. Công trình cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

a) Công trình cấp năng lượng:

- Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến áp hiện trạng có kiến trúc xấu, chất lượng thẩm mỹ kém; hành lang an toàn phải được bảo vệ

bằng tường rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe, buôn bán hàng hóa.

- Trạm áp ngoài trời phải lựa chọn loại có thẩm mỹ, an toàn, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ, đảm bảo thẩm mỹ chung.

- Hệ thống cột và đường dây điện: Đối với khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; trường hợp khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, sắp xếp bó gọn lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ. Việc thực hiện ngầm hóa tuyến điện phải tổ chức lập thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến phố có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến phố.

b) Chiếu sáng đô thị:

- Các công trình kiến trúc, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn; các công trình di tích lịch sử, văn hóa, thể thao; tháp truyền hình; ăng ten thu, phát sóng; công trình có kiểu dáng, hình ảnh và vị trí tạo điểm nhấn của đô thị hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt kiến trúc và cảnh quan đô thị phải được chiếu sáng mặt ngoài hoặc một phần mặt ngoài của công trình để tạo cảnh quan cho đô thị.

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành; các thiết bị chiếu sáng đường, phố phải được thiết kế phù hợp với yêu cầu thiết kế đô thị và góp phần nâng cao thẩm mỹ chung.

- Yêu cầu chiếu sáng công cộng phải tuân theo các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định liên quan.

8. Công trình hạ tầng viễn thông đô thị:

- Cột ăng-ten thu, phát sóng của các tổ chức, doanh nghiệp phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật. Được xây dựng phải đảm bảo chất lượng theo các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, an toàn cho người, công trình xây dựng được lắp đặt cột ăng ten và các công trình lân cận; bảo đảm quốc phòng, an ninh, cảnh quan, môi trường và mỹ quan đô thị. Việc đầu tư xây dựng công trình cột ăng ten phải tuân thủ các quy định về đầu tư xây dựng hiện hành và bảo đảm các yêu cầu về chia sẻ, sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Tại các khu vực nội thị, cần sử dụng cột ăng ten không cồng kềnh hoặc ngụy trang, thân thiện môi trường nhằm đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị và sử dụng khu vực đất công cộng, cây xanh công viên để triển khai xây dựng, lắp đặt cột ăng ten thu, phát sóng thông tin di động.

- 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 vỉa hè, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hoà, 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 được thông suốt.

9. Công trình nghĩa trang:

- Nghĩa trang trên địa bàn thị xã xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang, quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt; đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường, hài hoà không gian kiến trúc cảnh quan khu vực, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, đáp ứng đầy đủ các hình thức táng bao gồm: Mai táng, hoả táng và các hình thức táng khác, phù hợp với tín ngưỡng, phong tục tập quán, truyền thống văn hoá dân tộc và nếp sống văn minh hiện đại;

- Việc hung táng, hỏa táng, cát táng phải được thực hiện trong các nghĩa trang; phải đảm bảo vệ sinh môi trường;

- Nghiêm cấm việc xây dựng nghĩa trang không theo quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10. Đối với các công trình khác:

- Các công trình xây dựng mới tùy theo yêu cầu, quy mô, tính chất của công trình mà thiết kế, xây dựng hài hòa với cảnh quan khu vực thỏa mãn các yêu cầu theo quy hoạch;

- Tuân thủ các quy định về chủ đề, vị trí, quy mô theo quy hoạch và các quy hoạch chi tiết liên quan khác;

- Xác định phạm vi đất đai đối với công trình này.

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

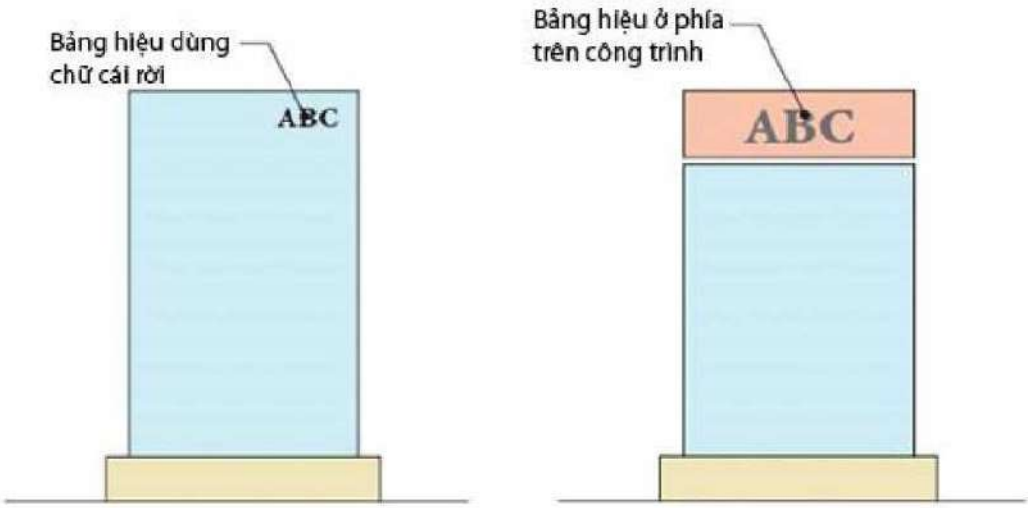
a) Quy định chung:

- Nghiêm 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;

- Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy;

- Biển hiệu công trình: bảng hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.



Được phép Không được phép

Quy định về biển hiệu

b) Đối với nhà chung cư:

Cho phép quảng cáo trên khối đế có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình chung cư. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

c) Đối với trung tâm thương mại:

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình;

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng 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, và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án;

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng công trình nơi đặt biển hiệu.

d) Đối với tòa nhà văn phòng làm việc:

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế hoặc chiều cao của tầng công trình nơi đặt biển quảng cáo;

- 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;

- Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

e) Đối với công trình thuộc lĩnh vực giáo dục và đào tạo; công trình y tế; công trình công nghiệp:

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình theo quy định pháp luật;

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu;

- Được phép gắn trên hàng rào, cổng hoặc mặt trước của trụ sở 01 biển hiệu với diện tích tối đa 5,0m^2.

f) Đối với công trình 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;

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m^2.

g) Đối với công trình di tích lịch sử, kiến trúc, văn hóa nghệ thuật:

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình di tích lịch sử, kiến trúc, văn hóa nghệ thuật;

- Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích không quá 2,0m^2. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

h. 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.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

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

- Hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình;

- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với cao độ vỉa hè;

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt, ... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng. Trường hợp đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8 m;

- 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;

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

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

- Cổng công trình: Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ 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. 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 vỉa hè.

b) 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) 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 sặc sỡ chiếm phần lớn diện tích bề mặt ngoài công trình. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

+ Công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp: Khuyến khích sử dụng với màu sắc hài hòa. Khối đế 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 được bảo tồn: Màu sắc công trình kiến trúc được bảo tồn phải phù hợp với phong cách, bản sắc của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

b) 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.

- Hạn chế 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 1, các khu vực đông người sử dụng.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình cần tôn tạo chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực;

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng;

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng:

a) 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 theo hướng dẫn của các ngành.

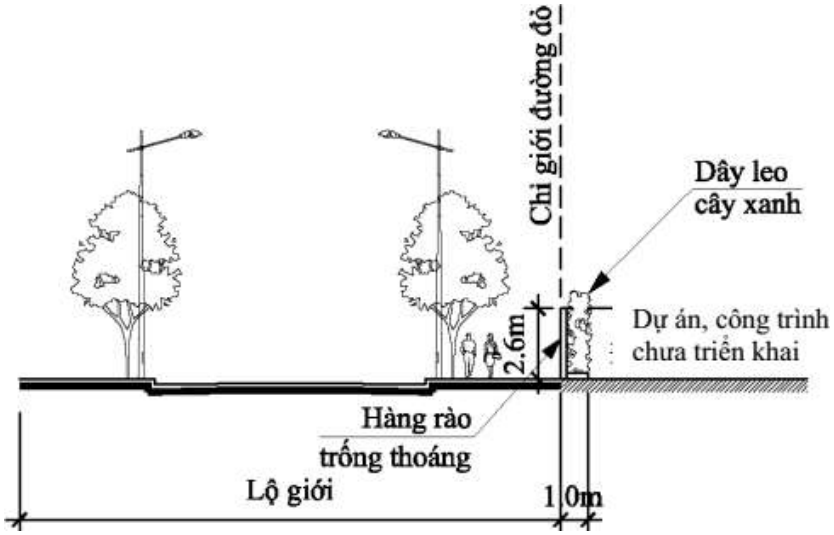
b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai:

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,4m, xây dựng đúng ranh giới. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- 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 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.



Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

c) 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, xây dựng đúng chỉ giới xây dựng.

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi chỉ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- 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. Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

- 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.

6. Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa,... trồng cây xanh, hoa.

- Màu sắc:

+ Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như Thị xã Ba Đồn. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt;

+ Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới không quá lòe loẹt, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh hoặc phải có sắc độ thấp như trong bảng sắc độ màu tối đa của các vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell:

Màu	**Sắc độ**	**Màu**	**Sắc độ**
R	6	BG	6
YR	8	B	6
Y	8	PB	4
GY	6	P	4
G	6	RP	4

- Chiếu sáng công trình:

+ Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao ≥ 30m nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu ¼ chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống;

+ 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. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

1. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa;

2. Đối với khu vực không gian đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về khống chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình;

3. Các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải phải bảo đảm chứng minh năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với tổ chức và có chứng chỉ hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với cá nhân theo quy đinh của pháp luật;

4. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó. Chủ đầu tư cần có đánh giá tác động của dự án đến kết cấu chịu lực và mức độ ảnh hưởng đến độ bền vững của công trình đã được xếp hạng do cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh thẩm định.

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

Công trình thuộc Danh mục kiến trúc công trình có giá trị bao gồm:

- Các công trình đã được xếp hạng di tích, danh thắng;

- Công trình kiến trúc có giá trị khác được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt thuộc loại I, loại II và loại III (theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc).

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây dựng công trình của công trình nêu trên:

a) Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình kiến trúc có giá trị, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng. Những công trình này vẫn phải chú ý giữ nguyên mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao công trình;

b) Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng di tích, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị

vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc;

c) Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho công trình bị hư hại;

d) Các công trình kiến trúc chưa đủ điều kiện xếp hạng di tích cần được liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng. Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào thiết kế đô thị hay quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng;

e) Trường hợp cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tại địa phương nhận định công trình ngoài danh mục nhưng cần nghiên cứu bảo tồn, phải được cơ quan có thẩm quyền quyết định bổ sung vào danh mục;

f) Đối với công trình ngoài danh mục di tích, có giá trị kiến trúc nhưng là đối tượng cần nghiên cứu bảo tồn, tạm dừng có thời hạn việc xây dựng (sửa chữa, xây dựng mới) để cấp có thẩm quyền xem xét quyết định;

g) Nghiêm cấm việc phá dỡ, xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến những công trình này. Trong trường hợp công trình hư hỏng xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, phải thực hiện chỉnh trang hoặc xây dựng lại theo đúng kiến trúc nguyên gốc.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc:

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây, lắp chắp vá vào công trình, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hoà và cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính;

b) 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;

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

b) Công trình kiến trúc khác 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;

- 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 mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế.

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

Tất cả các công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (trừ các trường hợp được miễn giấy phép theo quy định). Công tác cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù:

UBND thị xã Ba Đồn trên cơ sở quy định tại khoản 2, Điều 4 và Điều 8 để triển khai thực hiện.

3. Quy định chuyển tiếp:

Đối với các công trình đã được xây dựng hợp pháp trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành nhưng không phù hợp với Quy chế này thì được tồn tại hoặc cải tạo, chỉnh trang theo quy mô hiện trạng. Trường hợp có nhu cầu xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy định tại Quy chế này.

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

Trong quá trình triển khai thực hiện UBND thị xã Ba Đồn có trách nhiệm theo dõi. Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong việc thực thi Quy chế này để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định việc điều chỉnh bổ sung các nội dung của Quy chế phù hợp với tình hình phát triển đô thị của thị xã Ba Đồn.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Trách nhiệm của UBND thị xã Ba Đồn:

a. Thực hiện việc quản lý, giám sát thực thi các nội dung liên quan đến quy hoạch đô thị, kiến trúc đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, môi trường theo các nội dung quy định của Quy chế.

b. Tiếp nhận các thông tin phản hồi của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư trong quá trình triển khai thực hiện quy chế.

2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a. Hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ cho các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thị xã theo phân cấp.

b. Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thị xã theo phân cấp.

c. Theo dõi, tổng hợp, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế, đề xuất các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp với các văn bản pháp luật và thực tiễn triển khai trên địa bàn thị xã, trình các cấp có thẩm quyền xem xét.

3. Trách nhiệm của Sở Văn hóa và Thể thao:

a. Cung cấp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng danh mục các di tích đã được xếp hạng và phạm vi, ranh giới các khu vực bảo vệ của từng di tích.

b. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong công tác thẩm định nội dung bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích theo quy định đối với các công trình phải bảo tồn trong danh mục công trình kiến trúc có giá trị.

c. Tham gia ý kiến theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

d. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc thanh kiểm tra các công trình xây dựng là di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh, các dự án đầu tư xây dựng mới có ảnh hưởng đến các di tích đã xếp hạng và các công trình kiến trúc có giá trị.

4. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân các phường, xã:

a. Phổ biến nội dung Quy chế này và các quy định của pháp luật liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên các phương tiện thông tin đại chúng.

b. Tổng hợp các vấn đề của địa bàn quản lý trong quá trình triển khai thực hiện quy chế; đề xuất các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp với các văn bản pháp luật và thực tiễn triển khai trên địa bàn, gửi Sở Xây dựng tổng hợp.

c. Tham gia quản lý các công trình kiến trúc có giá trị thuộc địa bàn quản lý.

d. Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời phát hiện các công trình kiến trúc có giá trị bị hư hỏng, xuống cấp để đề xuất các đơn vị có liên quan thực hiện việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo theo quy định.

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

a. Tư vấn, phản biện các nội dung liên quan đến công tác quản lý kiến trúc đô thị, nông thôn, các dự án đầu tư xây dựng với cơ quan quản lý nhà nước và chủ dự án đầu tư, tổ chức có liên quan theo quy định chức năng nhiệm vụ;

b. Tham gia hoạt động giám sát việc thực hiện quy chế có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn; có ý kiến để điều chỉnh, bổ sung hoàn thiện các điều khoản của quy chế trong quá trình thực thi.

6. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng:

a. Các tổ chức cá nhân thực hiện các dịch vụ tư vấn thiết kế, lập quy hoạch, lập nhiệm vụ thi tuyển phương án kiến trúc công trình, nhiệm vụ quy hoạch đô

thị, thiết kế đô thị cần tham khảo, viện dẫn các điều khoản có liên quan trong Quy chế này.

b. Các nhà thầu xây dựng khi thực hiện thi công các công trình bên cạnh hoặc trong khu đất có công trình kiến trúc có giá trị phải đề xuất các biện pháp thi công không gây ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và an toàn công trình.

c. Trách nhiệm của tư vấn khảo sát, tư vấn kiểm định chất lượng, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát thi công xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng hiện hành.

7. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư:

a. Chủ đầu tư, chủ sở hữu tuân thủ theo các nội dung quy định tại quy chế này và các quy định pháp luật khác liên quan. Trong quá trình thực hiện nếu có nội dung chưa được quy định cụ thể trong quy chế hoặc khi thực hiện có vướng mắc cần phản hồi sớm đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thị xã Ba Đồn để giải quyết.

b. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thi tuyển đối với các dự án trong diện phải thi tuyển theo quy định của Quy chế này. Kết quả thi tuyển phải được gửi đến cơ quan sẽ cấp phép xây dựng công trình theo phân cấp. Khi kết quả thi tuyển không lựa chọn được phương án phù hợp hoặc phương án không được đa số thành viên của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thông qua thì phải tổ chức thi tuyển lại.

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

1. Các cơ quan thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát của thị xã, thanh tra xây dựng lập kế hoạch, thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thị xã.

2. Căn cứ kết quả kiểm tra, thủ trưởng cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra có trách nhiệm yêu cầu đối tượng kiểm tra hoàn thành việc thực hiện kết luận thanh tra hoặc áp dụng theo thẩm quyền hoặc kiến nghị các cấp có thẩm quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.

1. Trong quá trình thực hiện nếu có sự khác biệt giữa nội dung Quy chế này với các quy định pháp lý khác thì các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thông báo với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thị xã để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

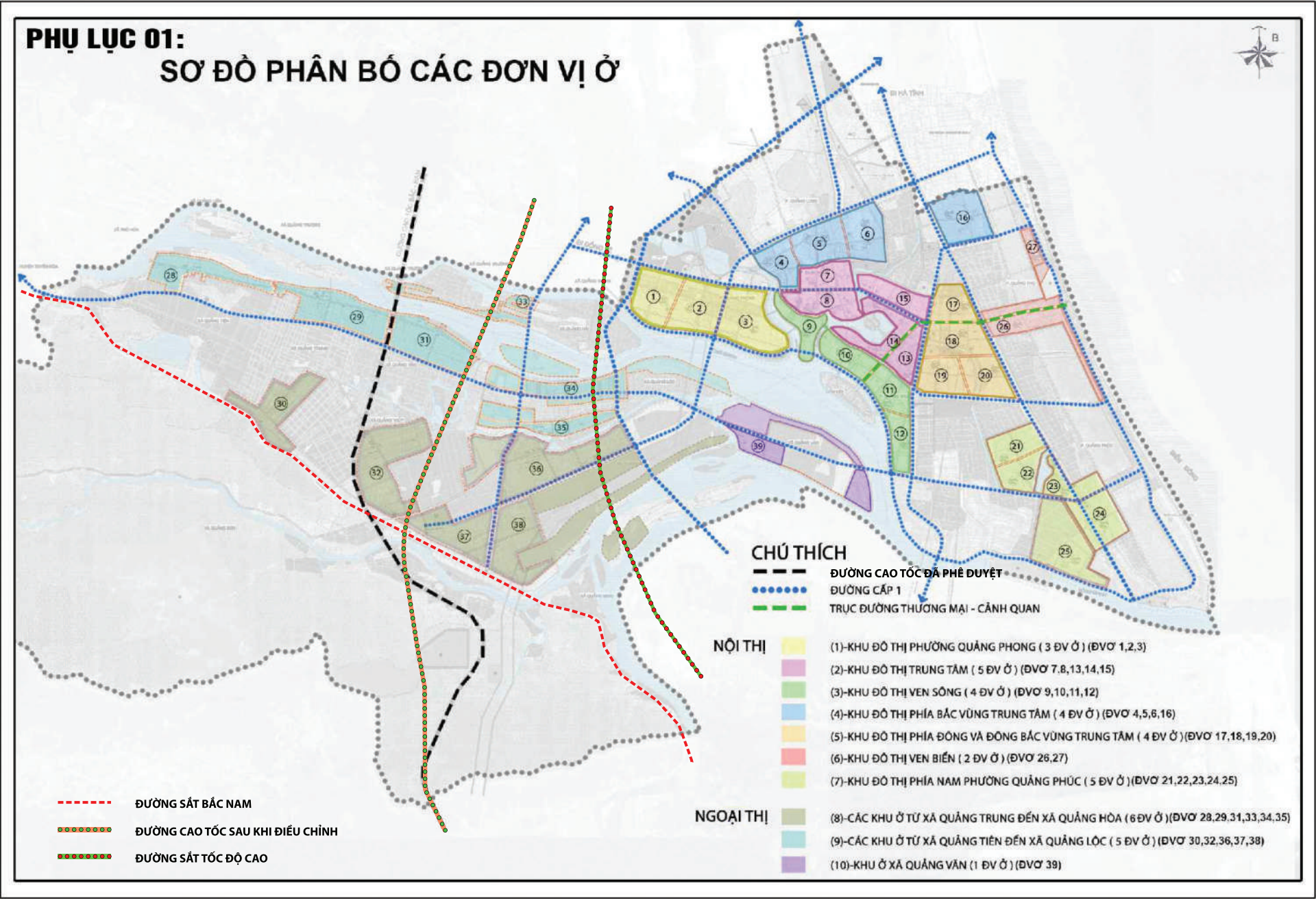
2. Trong trường hợp các văn bản pháp lý, các quy chuẩn được tham chiếu, viện dẫn vào Quy chế này có sự thay đổi điều chỉnh thì các nội dung của quy chế sẽ theo các văn bản pháp lý mới.

3. Trong quá trình thực hiện Quy chế, định kỳ 05 năm hoặc đột xuất Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã đánh giá, tổng hợp các vấn đề cần điều chỉnh, bổ sung báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

4. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi về pháp lý liên quan đến các quy định thuộc lĩnh vực mà mình quản lý thì các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân thị xã, Ủy ban nhân dân các phường, xã có trách nhiệm thông báo và đề xuất biện pháp giải quyết bằng văn bản, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định điều chỉnh cho phù hợp./.

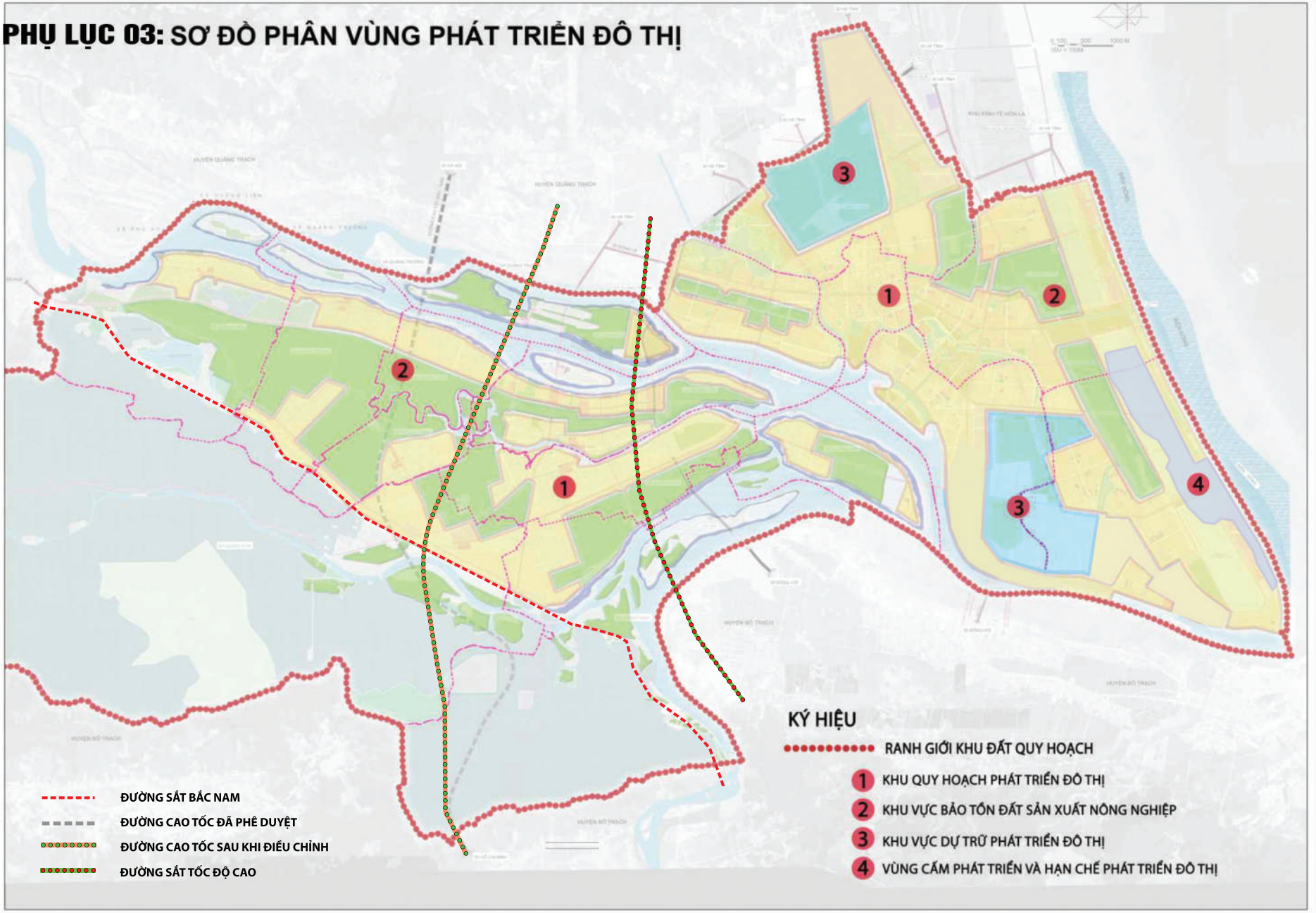
PHỤ LỤC 01:

SƠ ĐỒ PHÂN BỐ CÁC ĐƠN VỊ Ở

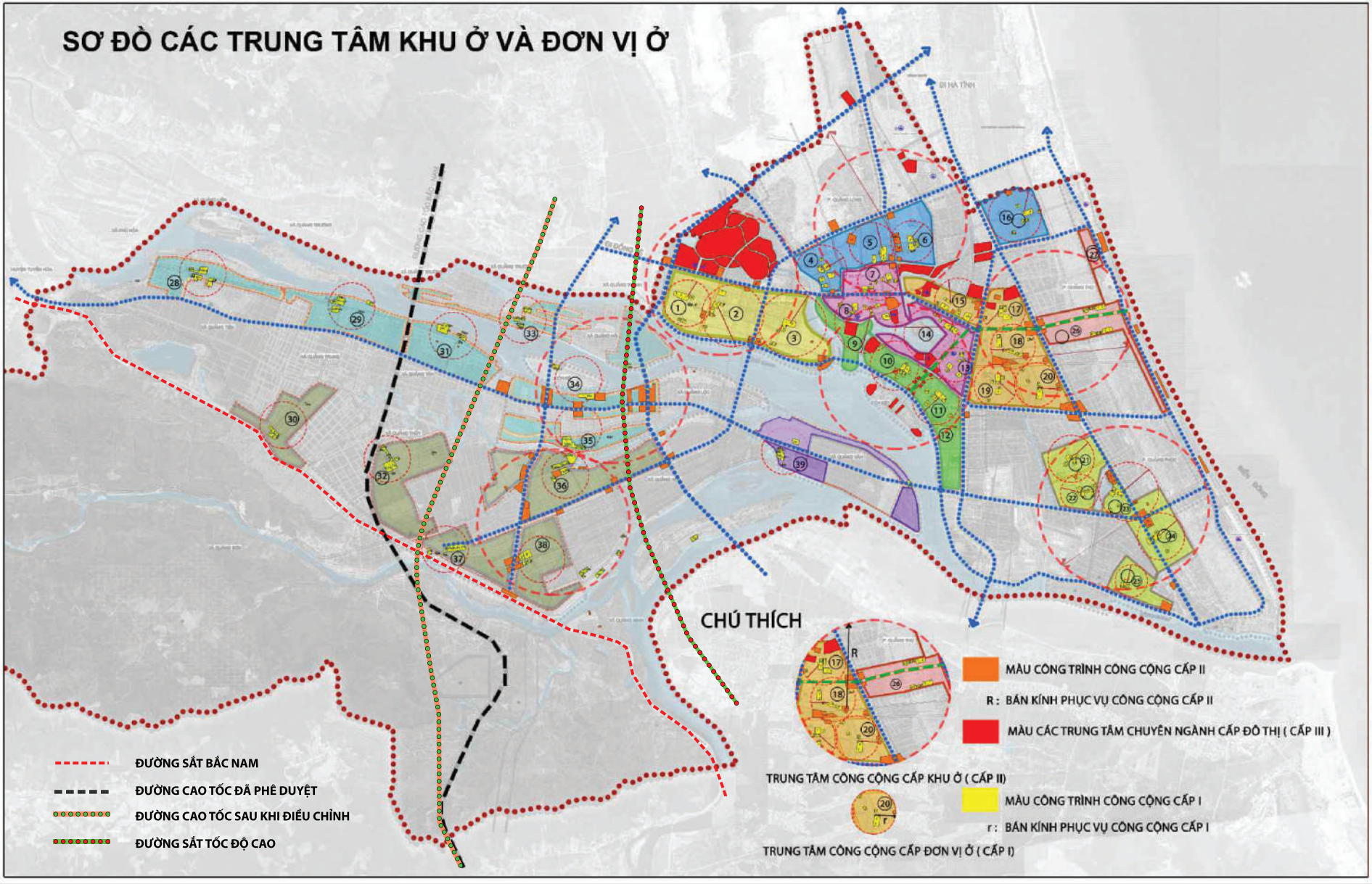


PHỤ LỤC 02: SƠ ĐỒ HỆ THỐNG MẶT NƯỚC, CÂY XANH

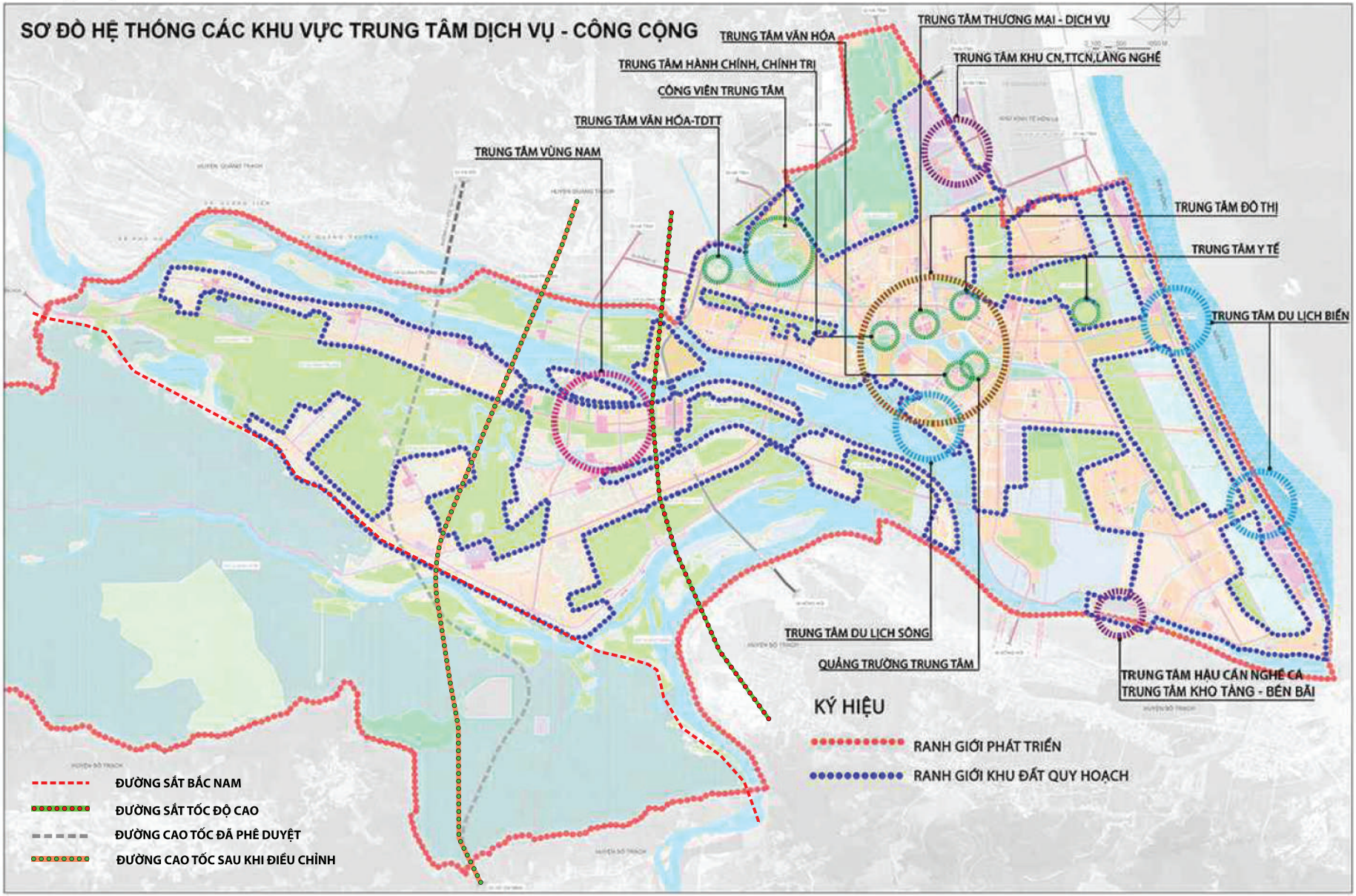
PHỤ LỤC 03: SƠ ĐỒ PHÂN VÙNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

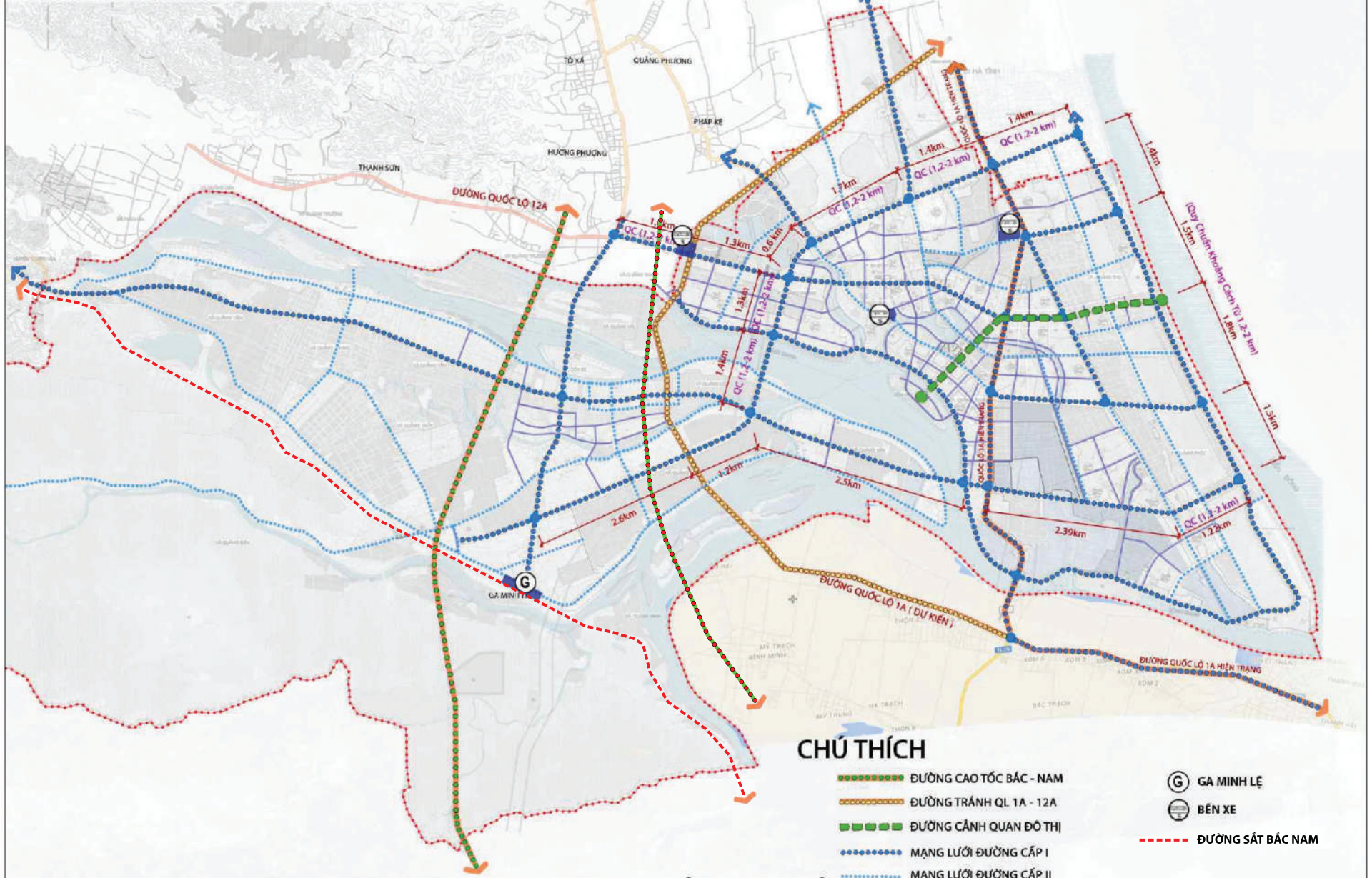


PHỤ LỤC 04:


SƠ ĐỒ CÁC TRUNG TÂM KHU Ở VÀ ĐƠN VỊ Ở
CHÚ THÍCH
MÀU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP II
R : BÁN KÍNH PHỤC VỤ CÔNG CỘNG CẤP II
MÀU CÁC TRUNG TÂM CHUYÊN NGÀNH CẤP ĐÔ THỊ (CẤP III)
TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP KHU Ở (CẤP II)
MÀU CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP I
r : BÁN KÍNH PHỤC VỤ CÔNG CỘNG CẤP I
TRUNG TÂM CÔNG CỘNG CẤP ĐƠN VỊ Ở (CẤP I)
ĐƯỜNG SẮT BẮC NAM
ĐƯỜNG CAO TỐC ĐÃ PHÊ DUYỆT
ĐƯỜNG CAO TỐC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH
ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO

PHỤ LỤC 05:


SƠ ĐỒ HỆ THỐNG CÁC KHU VỰC TRUNG TÂM DỊCH VỤ - CÔNG CỘNG
TRUNG TÂM VĂN HÓA
TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ
TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH, CHÍNH TRỊ
TRUNG TÂM KHU CN,TTCN,LÀNG NGHỀ
CÔNG VIÊN TRUNG TÂM
TRUNG TÂM VĂN HÓA-TDTT
TRUNG TÂM VÙNG NAM
TRUNG TÂM ĐÔ THỊ
TRUNG TÂM Y TẾ
TRUNG TÂM DU LỊCH BIỂN
TRUNG TÂM DU LỊCH SÔNG
QUẢNG TRƯỜNG TRUNG TÂM
TRUNG TÂM HẬU CẦN NGHỀ CÁ
TRUNG TÂM KHO TÀNG - BẾN BÃI
KÝ HIỆU
RANH GIỚI PHÁT TRIỂN
RANH GIỚI KHU ĐẤT QUY HOẠCH
ĐƯỜNG SẮT BẮC NAM
ĐƯỜNG SẮT TỐC ĐỘ CAO
ĐƯỜNG CAO TỐC ĐÃ PHÊ DUYỆT
ĐƯỜNG CAO TỐC SAU KHI ĐIỀU CHỈNH



PHỤ LỤC 06: CẤU TRÚC GIAO THÔNG TỔNG THỂ