

Số: /2025/QĐ-UBND
(D th o)

Lai Châu, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phong Thổ,
huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 06 năm
2015; Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy
phạm pháp luật ngày 18 tháng 06 năm 2020;

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

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;

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

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

Căn cứ Nghị quyết số /NQ-HĐND ngày / /2025 của HĐND tỉnh về
việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phong Thổ, huyện Phong
Thổ, tỉnh Lai Châu;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thị
trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm 2025.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- TT. Tỉnh ủy;
- HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tư pháp; Xây dựng;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- UBND huyện Phong Thổ;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Lai Châu;
- Lưu VT, Kt8.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Văn Lương

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của
Ủy ban Nhân dân tỉnh Lai Châu)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**Điều 1. Mục tiêu**

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu nhằm kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang và phát triển hình thái kiến trúc trên địa bàn thị trấn, quy định cụ thể trách nhiệm quản lý kiến trúc của các cấp chính quyền, các cơ quan có liên quan.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng:

Căn cứ theo hướng dẫn tại Luật Kiến trúc 2019 đối tượng áp dụng Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được quy định như sau: “*Luật này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân trong hoạt động kiến trúc và cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc trên lãnh thổ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”. Vì vậy đối tượng Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu được đơn vị tư vấn đã đề xuất.

Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan thị trấn Phong Thổ có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng:

Phạm vi áp dụng: Quản lý kiến trúc trong phạm vi ranh giới thị trấn Phong Thổ đã được xác định trong đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022.

- + Phía Đông giáp các xã Mường So và xã Không Lào.
- + Phía Tây giáp xã Huổi Luông.
- + Phía Nam giáp huyện Sìn Hồ.
- + Phía Bắc giáp xã Hoàng Thèn.

Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ diện tích khoảng **4.731,31** ha. Trong đó: Toàn bộ thị trấn Phong Thổ 4526,62 ha (*phạm vi địa giới hành chính đô thị*) và vùng phụ cận khoảng 204,69 ha (*gồm một phần diện tích xã Mường So 172,06 ha và một phần diện tích xã Lán Nhì Thàng 32,63 ha*)

3. Phạm vi lập quy chế:

Phạm vi áp dụng của Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phong Thổ, huyện Phong Thổ, tỉnh Lai Châu được đơn vị tư vấn đã đề xuất là toàn bộ diện tích đất xây dựng đô thị giai đoạn 2035: 610,79 ha.

(Xem chi tiết tại Phụ lục 1 Quy chế này).

Điều 3: Giải thích từ ngữ

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

1. *Thị trấn Phong Thổ* là đô thị huyện lỵ huyện Phong Thổ được xây dựng theo đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 (Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu). Là đô thị dịch vụ thương mại cửa khẩu, công nghiệp, du lịch, giữ gìn giá trị văn hóa Tây Bắc.

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

3. *Kiến trúc đô thị*: Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo đô thị.

4. *Cảnh quan đô thị*: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, gò đất, dải đất ven bờ sông, suối, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

5. *Khu vực đô thị hiện hữu*: Là toàn bộ khu vực theo địa giới hành chính các khu phố thuộc thị trấn Phong Thổ.

6. *Khu đô thị mới, khu dân cư mới*: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

7. *Khu đô thị cải tạo*: Là khu đô thị hiện hữu được đầu tư xây dựng nhằm nâng cao chất lượng nhà ở, dịch vụ hạ tầng, môi trường, cảnh quan đô thị.

8. *Khu đô thị bảo tồn*: Là khu vực phát triển đô thị nhằm bảo tồn, tôn tạo các giá trị văn hóa, lịch sử của đô thị.

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

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

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

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

13. *Thiết kế đô thị*: Là việc cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị về kiến trúc các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến phố và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

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

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

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

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

18. *Mật độ xây dựng*:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô) là tỷ lệ (%) diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất), bể cảnh...).

b) Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) của một khu vực đô thị là tỷ lệ (%) diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó).

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

20. *Chiều cao công trình*: Là chiều cao tính từ cao độ mặt vỉa hè đến lan can sân thượng đối với mái bằng và đến đỉnh mái đối với mái dốc (Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà) (theo QCVN 03:2012/BXD).

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

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

23. *Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT)*: Là khoảng cách an toàn để bảo vệ nguồn nước, từ nguồn phát thải (Trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải,

hồ sinh học, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp...) đến các công trình hạ tầng xã hội.

24. *Nhà ở riêng lẻ*: Là 1 công trình được xây dựng trên một khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

25. *Nhà ở liên kế*: Là loại nhà ở riêng lẻ, gồm các căn hộ được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị. Nhà ở liên kế bao gồm: nhà ở liên kế, nhà phố liên kế, nhà liên kế có sân vườn, nhà liên kế có khoảng lùi.

26. *Nhà ở phố liên kế*: Là loại nhà ở riêng lẻ, được xây dựng liên kế nhau ở các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà phố liên kế ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ v.v...

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

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

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

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

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

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

33. *Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật*: Là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

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

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

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

37. *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).

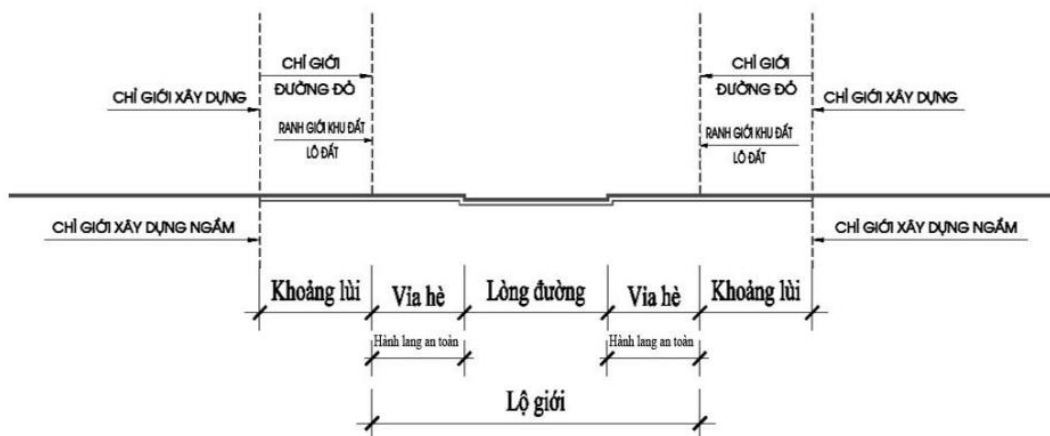
38. *Công trình kiến trúc có giá trị*: Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo Luật Kiến trúc).

39. *Công trình điểm nhấn*: Là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

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

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

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



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

43. *Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên các công trình:*



Quảng trường
(Trung tâm đô thị mới
Saitama, Nhật Bản)



Sân trong
(590 Madison, New
York)



Công viên nhỏ
(Công viên Paley, New
York)

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Đối với không gian đô thị

- Không gian đô thị thị trấn Phong Thổ được quản lý theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 (Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu)

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với di tích người Việt Cổ Nậm Phé, Nậm Tun, miếu Nàng Han, đình Bạch Mộc Lương Tử..., trong khu vực được khoanh vùng bảo vệ thực hiện theo các quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

b) Đối với cảnh quan đô thị

- Cảnh quan đô thị do UBND thị trấn Phong Thổ trực tiếp quản lý. Chủ sở

hữu các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng.

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

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, chính quyền phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành, phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp

c) Đối với kiến trúc đô thị

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

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

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

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

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

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

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

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

- Khu vực có cảnh quan địa hình suối, hồ nước:

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

Phương án quy hoạch cần hạn chế tối mức thấp nhất việc san lấp, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống suối, hồ hiện trạng. Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý hồ, suối.

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

Khu vực ven suối cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven suối, cần có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ suối, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

Các công trình ven suối có xây dựng hàng rào cần thiết kể hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước.

Ngoại trừ công trình nhà ở liền kề, các công trình khác phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên (vuông góc với bờ suối) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ.

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

- Khu vực có địa hình đồi dốc:

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

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

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

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

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

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

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

- Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn- xây dựng thôn bản văn hóa.

Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

Về không gian đô thị: Quản lý chặt chẽ việc cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong và xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

Về kiến trúc: Bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích. Cần bảo tồn tôn tạo nhà ở, nhà sàn, các công trình cổ, lâu đời. Xây dựng các thôn, bản văn hóa. Khôi phục các lễ hội và nghề truyền thống. Giữ gìn, phát huy bản sắc của các dân tộc anh em trên địa bàn. Phát triển các sản phẩm du lịch cộng đồng, trải nghiệm cuộc sống nông thôn, nông nghiệp tại các thôn Đoàn Kết, bản Nậm Pạy.

Về cảnh quan đô thị: Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích. Không tổ chức các loại hình quảng cáo trên công trình kiến trúc bảo tồn. Việc thực hiện quảng cáo kết hợp giới thiệu di tích, phục vụ du lịch bên trong công trình phải được phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền và hài hòa với di tích.

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

+ Cấm các hoạt động xây dựng trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng; đất an ninh, quốc phòng, khu vực phòng thủ; hành lang an toàn lưới điện, hành lang bảo vệ nguồn tài nguyên nước, khu vực ven sông suối; khu vực có nguy cơ sạt lở không ổn định nền đất để bảo vệ sự đa dạng sinh học, môi trường sinh thái.

+ Các khu di tích lịch sử, danh thắng, công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần bảo tồn được quy định riêng trong quy chế quản lý kiến trúc hoặc quy định quản lý của đồ án quy hoạch xây dựng và phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, khoảng cách an toàn về môi trường như: di tích người Việt Cổ Nậm Phé, Nậm Tun, suối nước nóng Vàng Bó,...

+ Khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề:

Phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường của các đối tượng gây ô nhiễm trong khu công nghiệp, kho tàng, các cơ sở sản xuất, phế thải có tính chất độc hại và các công trình phụ trợ có phát sinh chất thải. Bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu công nghiệp, kho tàng với chiều rộng ≥ 10 m. Trong khoảng cách an toàn môi trường chỉ bố trí đường giao thông, bãi đỗ xe, công trình cấp điện, hàng rào, cổng, nhà bảo vệ, trạm bơm nước thải, nhà máy hoặc trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý chất thải rắn và các công trình công nghiệp và kho tàng khác, không bố trí các công trình dân dụng.

- Các công trình kiến trúc, cảnh quan tuyến phố có giá trị lịch sử, nghệ thuật phải được khảo sát, đánh giá phân loại để thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản Văn hóa và Luật Kiến trúc.

Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị. Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng

xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư. Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ giao thông khu vực và của đô thị. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian để làm gara, bãi đỗ xe.

Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn: không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn; chiều cao tối đa của tầng trệt công trình không cao hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn; chiều cao tối đa toàn công trình không cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn phía trước và liền kề; có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng.

Kiến trúc công trình phải hài hòa, tương đồng với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn.

Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt và Luật di sản, phát huy giá trị di tích (Công trình nghệ thuật kiến trúc trong các ngôi nhà truyền thống của các dân tộc Thái-Đạt tiêu chí 2: Tiêu chí về giá trị lịch sử, văn hóa).

- Đối với cảnh quan cửa ngõ thị trấn gồm 3 cửa ngõ chính trên đường Quốc lộ 4D: Cửa ngõ phía Tây- cửa ngõ tiếp cận từ TP Điện Biên Phủ; Cửa ngõ phía Đông- cửa ngõ tiếp cận từ TP Lai Châu; Cửa ngõ tiếp cận Cửa Khẩu Ma Lù Thàng. Tại đây xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng, trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

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

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

* Căn cứ đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 được duyệt, hàng năm UBND thị trấn Phong Thổ có trách nhiệm xây dựng kế hoạch lập thiết kế đô thị; kế hoạch cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật các trục đường, tuyến phố chính đô thị để triển khai thực hiện.

* Trình tự, nội dung lập, phê duyệt thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định,

phê duyệt quy hoạch đô thị, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 15/3/2013 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

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

* Thiết kế đô thị các không gian chủ đạo:

- Khu trung tâm hành chính, chính trị;

- Khu đô thị mới phía Đông;

- Khu đô thị phía Tây Nam;

- Trục không gian kiến trúc chủ đạo của đô thị

- Khu du lịch bản làng, du lịch nghỉ dưỡng (Du lịch danh thắng suối khoáng nóng Vàng Bó, bản văn hóa du lịch cộng đồng);

- Các cửa ngõ đô thị (03 cửa ngõ).

Cụ thể:

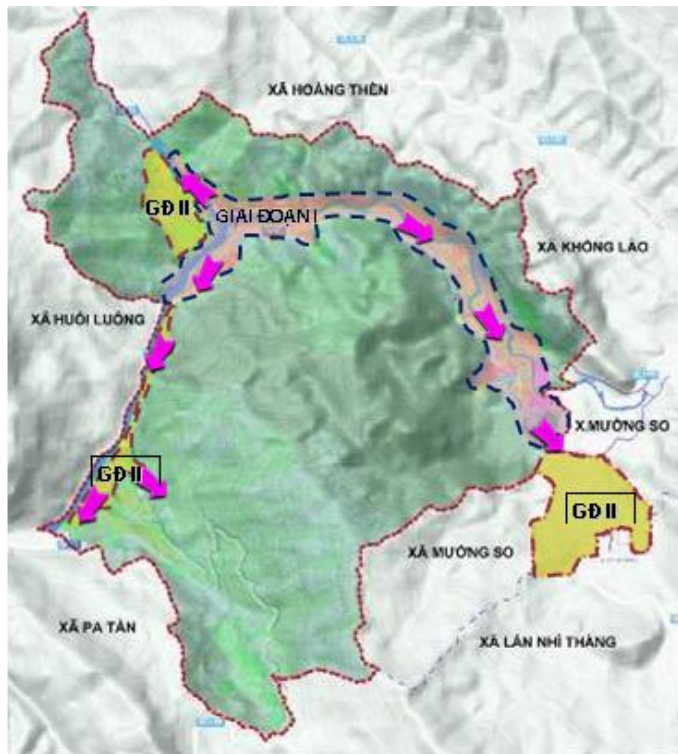
- Các khu vực phát triển đô thị theo chương trình phát triển đô thị được duyệt: Hướng chọn đất phát triển đô thị trên cơ sở khai thác triệt để quỹ đất hiện có, khai thác hiệu quả các trục đường giao thông huyết mạch trên địa bàn:

+ Đến năm 2025: Hướng phát triển của đô thị được xác định về phía tây bắc thị trấn, dọc theo quốc lộ 12 và khu vực thuộc thôn Đoàn Kết, giáp sông Nậm Na; phát triển về phía bắc suối Nậm So, khu vực thuộc tổ dân phố Hòa Bình và thôn Thống Nhất; phát triển về phía đông nam của thị trấn, theo quốc lộ 4D, khu vực thuộc thôn Thống Nhất và bản Vàng Bó.

+ Đến năm 2030: Đô thị tiếp tục phát triển về phía đông nam là khu vực phụ cận thị trấn, gồm một phần diện tích thuộc xã Mường So và xã Lán Nhì Thàng; phát triển về phía tây bắc, khu vực thôn Đoàn Kết; phát triển về phía tây nam thị trấn, theo quốc lộ 12 và tỉnh lộ 129B, khu vực thuộc thôn Nậm Pây.

+ Đến năm 2035: Tiếp tục mở rộng đô thị về phía đông nam, khu vực phụ cận thị trấn, thuộc xã Mường So.

Khu trung tâm hành chính: diện tích khoảng 7,42ha; Khu Đô thị mới phía Đông: diện tích khoảng 39,96 ha; Khu thương mại dịch vụ, hỗn hợp phía Tây Bắc:



Hướng chọn đất phát triển của thị trấn Phong Thổ

diện tích khoảng 25,79ha; Khu dân cư đô thị phía Tây Nam: diện tích khoảng 14 ha.

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

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

* Trục chính đô thị:

Gồm 05 trục chính đô thị như sau:

1- Quốc lộ 4D

2- Quốc lộ 12

3- Trục trung tâm hành chính, chính trị huyện

4- Tỉnh lộ 129B.

5 - Đường trục chính đô thị phía bắc suối Nậm So (kết nối đường trục trung tâm hành chính với QL100) - Là trục chính đô thị xây dựng mới.

* Các tuyến đường chính đô thị

1. Đường Nậm Pây

2. Phố đi bộ Phong Thổ thuộc tổ dân phố Pa So, thị trấn Phong Thổ (Gần khu vực chợ Pa So; điểm đầu giao với cầu Pa So, điểm cuối giao với đường Điện Biên Phủ).

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

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

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

* Tuyến phố đi bộ - văn hóa ẩm thực:

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

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

(Xem chi tiết tại phụ lục 1 Quy chế này).

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

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

a) Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc 2019;

b) Danh mục công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc được xác định

cụ thể khi đề xuất trong các dự án đầu tư hoặc trong các đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận.

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

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

Theo điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 được Chủ tịch UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022, định hướng phát triển cho toàn thị trấn Phong Thổ gồm năm khu chức năng: *Khu vực trung tâm hành chính hiện hữu; Khu vực trung tâm dịch vụ thương mại; Khu vực trung tâm du lịch nghỉ dưỡng; Khu vực Công nghiệp- Tiểu thủ công nghiệp; Khu vực dân cư đô thị.*

a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn thị trấn:

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

Cấu trúc không gian của thị trấn Phong Thổ khai thác quỹ đất thuận lợi xây dựng dọc các tuyến đường trục chính. Đô thị hình thành không gian đô thị đồng bộ, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc khu vực hiện hữu, khu vực đô thị mới. Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ, hình thành mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

Giữ gìn và phát huy giá trị bản sắc văn hóa đa dạng của đồng bào các dân tộc để phát triển du lịch bền vững (văn hóa người Thái). Đô thị khôi phục và phát huy cấu trúc định cư, kiến trúc, cảnh quan truyền thống tại các thôn/bản, khuyến khích, tổ chức phát triển các mô hình nghỉ dưỡng sinh thái gắn với cộng đồng.

Quy định quản lý cây xanh đô thị: Tuân thủ Quyết định số 42/2018/QĐ-UBND ngày 10/12/2018 của UBND tỉnh Lai Châu ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ

sung tại Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 14/02/2022); Quyết định số 17/2020/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh Lai Châu ban hành Danh mục cây xanh trồng, hạn chế trồng và cấm trồng trên vỉa hè, trong dải phân cách đường phố, công viên, vườn hoa và khuôn viên các công trình công cộng trong các đô thị thuộc địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ sung bởi các Quyết định của UBND tỉnh Lai Châu: số 06/2022/QĐ-UBND ngày 10/3/2022; số 12/2023/QĐ-UBND ngày 23/6/2023).

Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm hành chính- chính trị, không gian công cộng trung tâm thị trấn:

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

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

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

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

c) Định hướng chung kiến trúc khu vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

- Tập trung đầu tư xây dựng các khu, cụm công nghiệp theo quy hoạch, đẩy nhanh tiến độ quy hoạch xây dựng các khu vực công nghiệp đã được xác định trong quy hoạch chung thị trấn.

- Xây dựng mô hình khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phù hợp với điều kiện địa hình khu vực, bảo đảm phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái: công nghiệp đa ngành, công nghiệp xanh, công nghiệp khép kín.

- Xác định rõ ranh giới khu công nghiệp Mường So (204,69ha), quản lý chặt chẽ, tránh việc phát triển tự phát.

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

- Quản lý nghiêm ngặt việc sử dụng đất và xây dựng khu vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

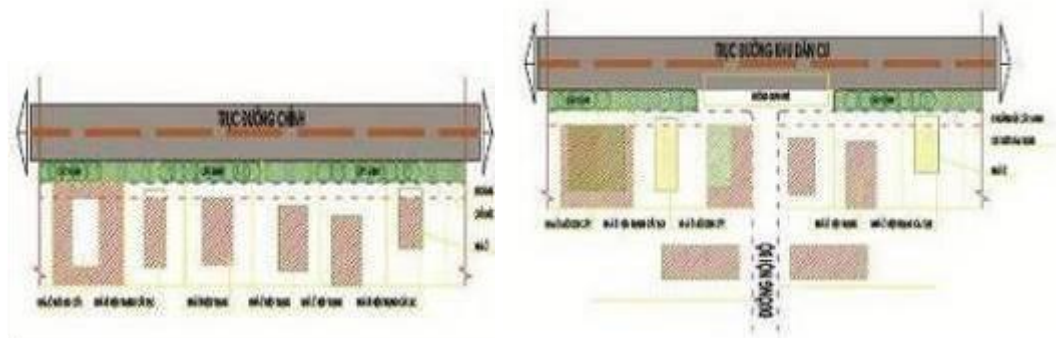
d) Định hướng chung khu vực khác giáp ranh:

Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về mật độ xây dựng, diện tích lô đất, tầng cao công trình, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 (Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu, các tuyến

đường mở mới được quy định về lộ giới và khoảng lùi).

e) Định hướng chung kiến trúc khu đô thị hiện hữu:

- Khu đô thị hiện hữu đang phát triển tập trung phát triển dọc theo trục đường quốc lộ 4D, đây là khu vực phát triển với mật độ cao. Cần hạn chế xây dựng mới, bổ sung diện tích đất dự trữ phát triển định hướng cho tương lai; Các khu bản văn hóa du lịch cộng đồng; các ngôi nhà truyền thống của các dân tộc Thái với nhiều giá trị to lớn về lịch sử và văn hóa cần đặc biệt chú trọng bảo tồn, tôn tạo; Vùng phát triển hiện hữu khu vực trung tâm thị trấn (ven Quốc lộ 4D, khu vực UBND huyện hiện trạng): Hạn chế tăng tầng cao và mật độ xây dựng, tập trung nâng cấp và cải tạo mỹ quan đô thị. Nhà ở hiện trạng khu vực thị trấn hiện nay cần được cải tạo chỉnh trang, đảm bảo chỉ giới xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng đúng theo quy định chung áp dụng với toàn đô thị. Các hộ hiện trạng có diện tích 200 - 300m² có thể tách hộ và đảm bảo chỉ tiêu bình quân đất ở/người. Nhà ở tại khu trung tâm thị trấn, trung tâm các khu chức năng, dọc trục đường trục chính đô thị, có mật độ xây dựng cao, tuân thủ các nguyên tắc quy định đối với nhà ở liền kề đã nêu trên. Nhà ở hiện trạng xa các đường trục chính đô thị, nhà ở các khu dân cư xa trung tâm thị trấn tuân thủ nguyên tắc bố trí đối với kiểu nhà vườn, nhà mật độ thấp quy định chung của toàn đô thị.



Hình. Minh họa giải pháp cải tạo, xem cây và bố trí nhà ở dọc các đường trục chính

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

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

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, công trình giáo dục, công trình dịch vụ y tế công cộng phục vụ khu dân cư, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư.

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

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

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

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

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

g) Định hướng chung kiến trúc khu phát triển mới:

- Bổ sung khu vực xây dựng công trình hợp khối các cơ quan tầng cao tối đa 6 tầng, đảm bảo tập trung và hoàn thiện chức năng đầu não hành chính của toàn huyện Phong Thổ. Riêng công trình điểm nhấn tầng cao có thể 5-7 tầng.

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

- Xây dựng mới các khu ở mật độ thấp kết hợp dịch vụ du lịch homestay, công trình dịch vụ thương mại nhằm phát triển kinh tế xã hội, quảng bá hình ảnh cho khu vực. Mật độ xây dựng từ 30-40%, tầng cao từ 1 - 3 tầng, đối với công trình nhà ở tầng cao tối đa 3 tầng; Riêng khu ở mới khu đô thị hỗn hợp phía Nam giới hạn 1-2 tầng, mật độ xây dựng 10-30%, hệ số sử dụng đất 0,1-0,6; Các khu vực khác giới hạn tầng cao 2-3 tầng, mật độ xây dựng 40-50%, hệ số sử dụng đất 0,8-1,5. Đối với công trình dịch vụ thương mại tầng cao tối đa là 5 tầng. Thực hiện theo quy chế quản lý của từng dự án, cụ thể:

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

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

+ Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Đảm bảo đồng bộ, tiện ích, hiện đại, kết nối với khu vực xung quanh. Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu cũ do việc xây dựng khu mới gây ra. Tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan:

Các không gian trọng tâm: cảnh quan trung tâm hành chính, Trung tâm

thương mại; ngã ba sông Nậm Na; cảnh quan trung tâm du lịch; Các trục, tuyến chủ đạo: Quốc lộ 4D, tuyến phố đi bộ - văn hóa ẩm thực.

Các khu vực cửa ngõ: tiếp cận từ thành phố Điện Biên Phủ, cửa ngõ tiếp cận từ thành phố Lai Châu- Xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng tại đó trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

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

- Quy định đối với khu vực cảnh quan: Các tuyến trục cảnh quan chính trong đô thị được quy hoạch khai thác các giá trị cảnh quan thiên nhiên cũng như các trục chính đô thị, cụ thể bao gồm: các trục cảnh quan dọc tuyến đường quy hoạch; định hướng cây xanh cảnh quan ven suối tạo bộ mặt kang trang cho khu vực, quản lý khoảng lùi dọc 2 bên bờ suối, cải tạo môi trường, tạo không gian mở dọc tuyến.

Các không gian công viên, cây xanh, không gian công cộng, quảng trường khu vực lân cận phải kết nối với không gian cảnh quan ven suối, trung tâm thị trấn Phong Thổ. Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc thấp tầng tại các khu vực ven suối.

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

Đảm bảo tính liên tục của không gian cây xanh, mặt nước hiện hữu gắn với công viên, cảnh quan hai bên suối.

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

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

Những hoạt động không được phép: Hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như san lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lấp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven suối; các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang $\geq 10m$ bảo vệ suối, hồ; các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan sinh thái; xây dựng công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan, không gian công cộng.

- Quy định đối với các công viên trong đô thị:

Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven suối và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh. Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh

công cộng,

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

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

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

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

b) Về kiến trúc:

- Khu vực hiện hữu:

Quy định về lộ giới, khoảng lùi: Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 (Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu) và các quy định tại khoản 3 điều 8, phụ lục 1, 2 của Quy chế này; đối với những tuyến đường hiện có khác chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 thì được quản lý theo hiện trạng và đồ án quy hoạch chung được duyệt; đối với đường ngõ theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chỉ giới xây dựng được trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng vẫn phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định, những trường hợp cụ thể thì sẽ được cơ quan quản lý quy hoạch huyện Phong Thổ xem xét, báo cáo cấp thẩm quyền quyết định.

Quy định hệ thống công viên, cây xanh: Phải đảm bảo phù hợp với yêu cầu và mục tiêu của quy hoạch đô thị và phát triển đô thị. Đảm bảo diện tích, mật độ cây xanh sử dụng công cộng đô thị và trong các công trình. Tất cả các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố. Phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây. Việc lựa chọn các hình thức bố trí cây, loại cây trồng trên đường phố phải phù hợp với từng loại đường phố, đặc thù của đô thị. Trồng cây xanh không che khuất biển báo hiệu đường bộ và đèn tín hiệu giao thông. Tại các đảo giao thông việc bố trí các loại cây xanh phải tuân thủ các quy định về bảo đảm an toàn giao thông.

Quy định về chiếu sáng: Việc xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo các công trình giao thông phải được xây dựng đồng bộ với các công trình chiếu sáng đô thị. Việc chiếu sáng đường, đường phố, hè phố, cầu, nút giao thông, bến, bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng trong đô thị phải phù hợp yêu cầu của quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chiếu sáng đô thị, có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh. Việc chiếu sáng tại các ngõ phải phù hợp với điều kiện thực tế, góp phần bảo đảm an ninh, trật tự, văn minh tại khu vực dân cư.

Quy định về thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước được xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo phải đồng bộ với hệ thống thoát nước hiện hữu của đô thị. Đảm bảo cốt cao độ nền đường phù hợp, không gây ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu dọc theo tuyến đường mở rộng. Tuân thủ các quy định về cao độ nền xây dựng khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các công trình. Quản lý cao độ mực nước các hồ điều hòa, kênh mương thoát nước nhằm đảm bảo tối đa khả năng tiêu thoát, điều hòa nước mưa, chống ngập úng và bảo vệ môi trường. Thoát nước và xử lý nước thải phải đảm bảo an toàn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Quy định xây dựng hai bên đường đối với việc mở đường mới: Lập quy hoạch xây dựng và quản lý theo quy hoạch được phê duyệt. Đảm bảo đúng chức năng sử dụng đất, thể loại công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt. Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trên công trình. Khuyến khích việc kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ. Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phong Thổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu và các qui định tại khoản 3 điều 8, phụ lục 1, 2 của Quy chế này.

Quy định đối với công trình xây dựng: Quy định về lô đất xây dựng Tuân thủ theo quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Lai Châu. Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, không xây dựng các công trình kiến trúc siêu mỏng. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để có các lô đất lớn hơn hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực. Diện tích lô đất xây dựng: diện tích lô đất xây dựng tối thiểu là 50m^2 với bề rộng lô đất không nhỏ hơn 4m . Lô đất có diện tích nhỏ hơn 25m^2 , chiều rộng mặt tiền $< 2,5\text{m}$, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $< 2,5\text{m}$, cần xây dựng hợp khối với công trình kế cận để đảm bảo mỹ quan trên toàn tuyến phố. Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng: không được xây dựng công trình đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, vi phạm 1 trong 3 yếu tố: diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m^2 , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn $2,5\text{m}$, chiều sâu nhỏ hơn 5m . Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15m^2 đến nhỏ hơn 50m^2 , đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền $\geq 3\text{m}$ và

chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 5\text{m}$ thì được phép xây dựng không quá 3 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ).

Quy định cốt nền, chiều cao công trình: Cốt san nền của lô đất xây dựng phải phù hợp với cao độ nền xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phong Thổ được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu. Với khu vực có độ dốc $i < 10\%$, san gạt cục bộ tạo độ dốc nền thuận lợi cho thoát nước mưa về chỗ đặt cống thu gom nước mưa. Khu vực có $i \geq 10\%$ xây dựng giạt cấp theo thềm địa hình, giữa các thềm hoặc là tường chắn hoặc là mái taluy được gia cố để tránh sạt lở. Các công trình xây mới quy mô nhỏ: nhà liền kề, biệt thự cần hết sức hạn chế san gạt nền. Lựa chọn những mẫu nhà phù hợp với địa hình như nhà có tầng hầm, nhà giạt cốt. Cho phép san gạt tạo địa hình bằng phẳng kiểu thềm bậc để xây dựng đối với các công trình lớn như: Trường học, công trình công cộng. Hệ thống taluy tường chắn đáp ứng các quy chuẩn hiện hành. Đối với các công trình xây dựng xen cây, phải đảm bảo phù hợp với các công trình đã xây dựng ổn định, không ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan đô thị. Phải đảm bảo tiêu thoát nước mưa, nước thải bằng hệ thống thoát nước riêng từ nhà đổ vào hệ thống thoát nước đô thị. Tùy theo vị trí, chiều cao trung bình hiện trạng của từng khu, từng dãy phố cơ quan cấp phép quy định cụ thể, trên nguyên tắc chiều cao từng tầng, tổng chiều cao nhà phải phù hợp với kiến trúc mặt đứng từng khu, từng dãy phố hiện trạng.

Tổ chức thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang bộ mặt thị trấn: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đối với từng khu vực phát triển đô thị mới và thiết kế đô thị các khu chức năng, tuyến đường các khu vực chỉnh trang, cải tạo để làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý và thực hiện chỉnh trang, cải tạo đô thị. Xác định các yếu tố đặc trưng của đô thị để thực hiện công tác thiết kế đô thị đạt hiệu quả cao và đảm bảo sự hài hòa về không gian đô thị và thẩm mỹ các công trình kiến trúc. Các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết phải có đồ án thiết kế đô thị thích hợp. Các khu vực đặc biệt, có giá trị hoặc cần bảo tồn phải có đồ án thiết kế đô thị riêng cho từng khu vực. Cải tạo, chỉnh trang cần tuân thủ các quy định về thiết kế đô thị theo Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị. Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu cần bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và phù hợp với điều kiện hiện trạng cũng như quy hoạch xây dựng của các khu vực lân cận và các khu vực có liên quan về: mật độ và tầng cao xây dựng, cảnh quan đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các chức năng sử dụng đất khác. Phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có.

- Khu vực đô thị mới:

Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với

điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

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

- Khu vực dự trữ phát triển:

Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình bền vững và tích hợp các giải pháp chống chịu thời tiết khắc nghiệt.

- Khu vực bảo tồn:

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

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

Vị trí các công trình kiến trúc cao tầng tập trung chủ yếu tại khu vực thương mại dịch vụ mới dọc trục chính đô thị; hình thức công trình phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian khu vực trung tâm. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ khu vực trung tâm.

Khuyến khích hợp khối liên công trình để có được những công trình lớn, tương xứng với bộ mặt đô thị. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, vận dụng đường nét chi tiết hoa văn dân tộc đặc trưng của thị trấn (dân tộc Thái), giải pháp kỹ thuật ứng dụng công nghệ mới, phù hợp điều kiện vi khí hậu vùng.

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

1. Đối với công trình xây dựng mới, thiết kế kiến trúc phải phù hợp với từng loại công trình, mang đậm bản sắc văn hóa dân tộc, phát huy các giá trị văn hóa nghệ thuật truyền thống của vùng miền, địa phương;

2. Đối với công trình cải tạo, sửa chữa, cần sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

Hình thức kiến trúc truyền thống bản địa của thị trấn Phong Thổ: Kiến trúc theo kiểu mẫu truyền thống.

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

* Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị.

* Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển.

* Quy định về không gian kiến trúc đô thị làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị.

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù (căn cứ theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu):

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

1. Hình thái không gian, kiến trúc đô thị phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế xã hội, qua từng thời kỳ như bản văn hóa du lịch cộng đồng, tạo nhà ở, nhà sàn, các công trình cổ, lâu đời với hình thái kiến trúc đặc trưng góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị.

- Hình thái đô thị phát triển theo xu hướng tất yếu của các đô thị miền núi và chức năng của hệ thống giao thông: phát triển hình thái xương cá với trục chính là Quốc lộ 4D và đường trục chính đô thị phía bắc suối Nậm So (kết nối trục trung tâm hành chính với QL100). Tuy nhiên được phát triển hợp lý đảm bảo mỹ quan đô thị, chức năng du lịch của thị trấn, đảm bảo an toàn về giao thông.

- Giảm áp lực về dân số tại khu vực trung tâm, tạo không gian bảo tồn văn hóa - lịch sử, di chuyển các khu chức năng khác không có vai trò bảo tồn và du lịch ra khỏi khu vực này.

- Mở rộng phát triển chủ yếu về phía Tây Bắc thị trấn (giai đoạn 2025) và phía Đông Nam (giai đoạn 2030-2035); tận dụng lợi thế về địa hình.

- Phát triển theo chiều sâu dựa trên nền móng đô thị sẵn có.

- Các khu vực cây xanh công viên, cây xanh thể dục thể thao được bố trí hòa hợp trong thị trấn.

- Phát triển các khu vực cụ thể như sau: Khu vực đô thị mở rộng về phía Đông: Hình thành trên cơ sở giao thông QL4D và nút giao phía Đông, đường nhánh khu vực và liên khu vực. Trên lợi thế là khu cửa ngõ có quỹ đất thuận lợi, lựa chọn trở thành khu vực đô thị mới của thị trấn Phong Thổ. Kết nối với trung

tâm hành chính, du lịch nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ và công nghiệp tiểu thủ công nghiệp trên cùng trục QL4D.

Khu vực đô thị mở rộng về hướng Tây Nam: Đô thị hiện trạng cải tạo và đô thị mới được hình thành theo trục QL12.

Trên cơ sở bảo tồn và giữ gìn thiên nhiên thuộc vùng lõi cảnh quan suối Nậm So và suối Nậm Na, cụ thể: Khu vực đồi núi cây xanh bao quanh là khu vực đồi núi, cảnh quan rừng tự nhiên, có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về cảnh quan, môi trường và đa dạng sinh học, nghiêm cấm các hoạt động phá vỡ cảnh quan trong khu vực. Khu vực thung lũng: Là khu vực phát triển hiện hữu. Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, xuất hiện một số núi đá vôi sót và di sản địa chất. Do vậy, khu vực bao gồm các điểm bảo tồn địa chất và tự nhiên và các vùng phát triển dân cư.

2. Các khu vực bảo tồn và khu vực đặc thù thực hiện quản lý theo Luật di sản: Không xây dựng mới, bảo tồn, tôn tạo bản văn hóa du lịch cộng đồng, bảo tồn không gian có giá trị văn hóa, lịch sử đặc trưng: nhà ở, nhà sàn, các công trình cổ, lâu đài

3. Quy định về không gian kiến trúc đô thị làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ đảm bảo sự hài hòa với khu vực, giữ gìn và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị:

a) Việc mở đường trên cơ sở đường hiện có:

- Quy định về lộ giới, khoảng lùi: Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 (Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu) và các qui định tại khoản 3 điều 8, phụ lục 1, 2 của Quy chế này. Đối với những tuyến đường hiện có khác chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 thì được quản lý theo hiện trạng. Đối với đường ngõ theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chỉ giới xây dựng được trùng với chỉ giới đường đỏ nhưng vẫn phải đảm bảo khoảng cách an toàn về lưới điện theo quy định, những trường hợp cụ thể thì sẽ được cơ quan quản lý quy hoạch huyện Phong Thổ xem xét, báo cáo cấp thẩm quyền quyết định.

- Quy định về cây xanh: Phải đảm bảo phù hợp với yêu cầu và mục tiêu của quy hoạch đô thị và phát triển đô thị. Đảm bảo diện tích, mật độ cây xanh sử dụng công cộng đô thị và trong các công trình. Tất cả các tuyến đường cấp phân khu vực trở lên đều phải trồng cây xanh đường phố. Phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây. Việc lựa chọn các hình thức bố trí cây, loại cây trồng trên đường phố phải phù hợp với từng loại đường phố, đặc thù của đô thị. Trồng cây xanh không che khuất biển báo hiệu đường bộ và đèn tín hiệu giao thông. Tại các đảo giao thông việc bố trí các loại cây xanh phải tuân thủ các quy định về bảo đảm an toàn giao thông.

- Quy định về chiếu sáng: Việc xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo các công

trình giao thông phải được xây dựng đồng bộ với các công trình chiếu sáng đô thị. Chiếu sáng đường, đường phố, hè phố, nút giao thông, bến, bãi đỗ xe, điểm đỗ xe buýt công cộng trong đô thị phải phù hợp yêu cầu của quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chiếu sáng đô thị, có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh. Chiếu sáng tại các ngõ phải phù hợp với điều kiện thực tế, góp phần bảo đảm an ninh, trật tự, văn minh tại khu vực dân cư.

- Quy định về thoát nước mặt: Hệ thống thoát nước được xây dựng mới, nâng cấp, cải tạo phải đồng bộ với hệ thống thoát nước hiện hữu của đô thị. Đảm bảo cốt cao độ nền đường phù hợp, không gây ảnh hưởng đến các công trình hiện hữu dọc theo tuyến đường mở rộng. Tuân thủ các quy định về cao độ nền xây dựng khi tiến hành xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp các công trình. Quản lý cao độ mực nước các hồ điều hòa, kênh mương thoát nước nhằm đảm bảo tối đa khả năng tiêu thoát, điều hòa nước mưa, chống ngập úng và bảo vệ môi trường. Thoát nước và xử lý nước thải phải đảm bảo an toàn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

b) Quy định xây dựng hai bên đường đối với việc mở đường mới

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

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

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

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

- Đảm bảo tuân thủ các quy định quản lý về lộ giới, chỉ giới xây dựng và khoảng lùi theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 (Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu) và các qui định tại khoản 3 điều 8, phụ lục 1, 2 của Quy chế này.

c) Quy định đối với công trình xây dựng

- Quy định về lô đất xây dựng: Tuân thủ theo quy định hiện hành về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

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

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

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

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

- Quy định cốt nền, chiều cao công trình: Cốt san nền của lô đất xây dựng phải phù hợp với cao độ nền xây dựng theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Phong Thổ và vùng phụ cận đến năm 2035 (Quyết định số 626/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND tỉnh Lai Châu). Với khu vực có độ dốc $i < 10\%$, san gạt cục bộ tạo độ dốc nền thuận lợi cho thoát nước mưa về chỗ đặt cống thu gom nước mưa. Khu vực có $i \geq 10\%$ xây dựng giạt cấp theo thềm địa hình, giữa các thềm hoặc là tường chắn hoặc là mái taluy được gia cố để tránh sạt lở.

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

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

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

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

d) Tổ chức thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang bộ mặt thị trấn Phong Thổ:

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

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

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

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

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

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

- Phù hợp với điều kiện hiện trạng cũng như quy hoạch xây dựng của các khu vực lân cận và các khu vực có liên quan về: mật độ và tầng cao xây dựng,

cảnh quan đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các chức năng sử dụng đất khác.

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

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

1. Các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại đô thị:

Gồm: nhà công sở, trụ sở cơ quan hành chính các cấp; công trình y tế: bệnh viện, phòng khám, trạm xá, ...; công trình giáo dục: trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường phổ thông các cấp, trường dạy nghề...; công trình văn hoá: nhà văn hoá, thư viện, bảo tàng, triển lãm, trung tâm hội nghị,...; công trình thể dục thể thao, giải trí: nhà thi đấu, trung tâm thể dục thể thao, sân thể thao, ...; công trình dịch vụ tài chính, ngân hàng, du lịch: ngân hàng, khách sạn, nhà hàng,...; công trình thương mại dịch vụ các cấp đô thị, đơn vị ở: chợ, siêu thị, trung tâm thương mại; công trình nhà ở kết hợp dịch vụ, thương mại.

a) Quy định chung:

- Việc xem xét quy mô công trình phải thực hiện dựa trên các tiêu chí bảo đảm về mật độ xây dựng, chiều cao, hình khối kiến trúc công trình theo công năng và an toàn khi sử dụng và điều kiện thực tế tại khu vực.

- Các công trình có liên quan đến yếu tố chuyên ngành như y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao phải được cơ quan quản lý nhà nước về chuyên ngành có ý kiến, báo cáo UBND tỉnh thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

- Bảo đảm các quy định về an toàn chịu lực, an toàn về phòng cháy chữa cháy, môi trường (riêng biệt cho từng nhóm kiến trúc công trình), giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định hiện hành.

- Tất cả các công trình công cộng phải có mặt bằng bố trí nơi đỗ, đậu xe hoặc bố trí tầng hầm, bán hầm.

- Công trình phải bảo đảm vệ sinh môi trường, nước thải sinh hoạt, sản xuất không được thải trực tiếp ra đường mà phải được thu gom, xử lý theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước của thị trấn. Công trình phải bảo đảm không gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng cho dân cư xung quanh (miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh và lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình, bảo đảm thẩm mỹ). Khi lắp đặt các thiết bị điều hòa, thông gió, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và tránh việc xả khí nóng làm ảnh hưởng đến các công trình kế cận.

- Công trình phải bảo đảm phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình; khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng có thu phí trong công trình nhằm phục vụ cho khách vãng lai.

b) Quy định cụ thể công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu: Trường mầm

non, trường phổ thông các cấp:

- Các trung tâm giáo dục đào tạo phải đảm bảo tính chất là các cơ sở đào tạo các cấp học phổ thông, dạy nghề đáp ứng nhu cầu của dân cư đô thị. Hình thức kiến trúc cần kết hợp giữa yếu tố hiện đại và địa phương. Công trình giáo dục – đào tạo cần có hình khối kiến trúc đơn giản, nhẹ nhàng thể hiện được công năng.

- Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình giáo dục: TCVN 8794 : 2011- Trường trung học, TCVN 8793 : 2011 - Trường tiểu học, TCVN 3907: 2011-Trường mầm non.

Các chỉ tiêu cụ thể: diện tích: khoảng 10,25 ha; mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa của công trình: 4 tầng; khoảng lùi của công trình so với lộ giới đường và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8, Phụ lục 1 của Quy chế này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

Khoảng lùi biên:

Tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc.

Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất. Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị cho phép chênh cao 0,2m đến 0,75m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể: Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm). Đối với công trình quy định xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,5m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2m$ (nếu có tầng hầm). Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

c) Quy định cụ thể công trình y tế:

- Các trung y tế phải đảm bảo tính chất là các cơ sở điều trị, chăm sóc sức khỏe đáp ứng nhu cầu của dân cư đô thị. Hình thức kiến trúc cần kết hợp giữa yếu tố hiện đại và địa phương. Công trình y tế cần có hình khối kiến trúc đơn giản, bảo đảm các yêu cầu phân khu chức năng chuyên ngành.

- Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình y tế: TCVN 4470:2012 - Bệnh viện đa khoa, TCVN 9212:2012 - Bệnh viện đa khoa khu vực, TCVN 9213:2012 - Bệnh viện quận huyện, TCVN 9214:2012 - Phòng khám đa khoa khu vực.

Các chỉ tiêu cụ thể diện tích: khoảng 2,24ha; mật độ xây dựng tối đa: 30-40%; tầng cao tối đa của công trình: 3 tầng; hệ số sử dụng đất 0,9-1,2 lần; khoảng

lùi của công trình so với lộ giới đường và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8, Phụ lục 1 của Quy chế này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

Khoảng lùi biên: Tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc; Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất. Độ cao nền xây dựng: cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị cho phép chênh cao 0,2m đến 0,75m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể: Đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm); Đối với công trình quy định xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,5\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2\text{m}$ (nếu có tầng hầm); Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

d) Quy định cụ thể công trình thể thao- trung tâm văn hóa:

- Các trung tâm văn hóa, thể dục thể thao phải đảm bảo tính chất là các khu vực tổ chức, cung ứng dịch vụ công, đáp ứng nhu cầu hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể dục, thể thao, nhu cầu tiếp nhận thông tin, nâng cao dân trí, nhu cầu sáng tạo và hưởng thụ văn hóa của người dân trên địa bàn. Hình thức kiến trúc cần kết hợp giữa yếu tố hiện đại và địa phương. Công trình thể dục thể thao cần có hình khối kiến trúc mạnh, thể hiện được công năng sử dụng, hài hòa với cảnh quan và công trình xung quanh.

- Diện tích quảng trường phía trước công trình phải lớn, đảm bảo cho hoạt động đông người và tạo không gian cho công trình, tổ chức vườn hoa, cây xanh, đài phun nước tạo cảnh quan quanh công trình.

- Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình văn hóa: TCVN 9365:2012- Nhà văn hóa thể thao, công trình thể dục thể thao: TCVN 4205:2012- Sân thể thao, TCVN 4260:2012-Bể bơi, TCVN 4529:2012-Nhà thể thao.

Các chỉ tiêu cụ thể diện tích: khoảng 3,02ha; mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa của công trình: thể dục thể thao (01 tầng), văn hóa (02 tầng); khoảng lùi của công trình so với lộ giới đường và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8, Phụ lục 1 của Quy chế này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

Khoảng lùi biên tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc. Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

Độ cao nền xây dựng: cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị cho phép chênh cao 0,2m đến 0,75m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể: đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm). Đối với công trình quy định xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,5\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2\text{m}$ (nếu có tầng hầm). Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

đ) Quy định cụ thể công trình tôn giáo, tín ngưỡng áp dụng các quy định tại khoản 3, Điều 9 Quy chế này.

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

- Các trung tâm thương mại, dịch vụ phải bảo đảm tính chất là các khu đa chức năng gồm: chợ, trung tâm thương mại, 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, du lịch - thương mại tài chính, kết hợp phát triển hài hòa giữa kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng.

- Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình thương mại: TCVN 9211:2012- Chợ - Yêu cầu thiết kế

Các chỉ tiêu cụ thể diện tích: khoảng 25,79ha; mật độ xây dựng tối đa: 30-35%; tầng cao tối đa của công trình: tầng cao tối đa 3 tầng; khoảng lùi của công trình so với lộ giới đường và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8, Phụ lục 1 của Quy chế này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

Khoảng lùi biên: tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc. Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

Độ cao nền xây dựng: cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị cho phép chênh cao 0,2m đến 0,75m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể: đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm); đối với công trình quy định xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,5\text{m}$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2\text{m}$ (nếu có tầng hầm); đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

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

- Các khu cơ quan hành chính chính trị phải có kiến trúc trang nghiêm, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu biểu cho đô thị. Khuyến khích các công trình có kiến trúc hiện đại, đồng thời kế thừa các giá trị văn hóa truyền thống, phù hợp với không gian, cảnh quan đô thị thị trấn Phong Thổ.

- Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước.

Các chỉ tiêu cụ thể: diện tích khoảng 7,42 ha; mật độ xây dựng tối đa: 30-40%; tầng cao tối đa công trình: 5 tầng; khoảng lùi của công trình so với lộ giới đường và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8, Phụ lục 1 của Quy chế này và các quy định QCXDVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Khoảng lùi biên: tuân thủ các nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình kiến trúc. Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền dưới 10m: được phép xây dựng hết chiều ngang mặt tiền thửa đất.

Độ cao nền xây dựng: Cao độ hoàn thiện nền tầng trệt của các công trình hành chính, công trình công cộng dịch vụ đô thị cho phép chênh cao 0,2m đến 0,75m so với cao độ hoàn thiện vỉa hè, cụ thể: đối với công trình quy định xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm); đối với công trình quy định xây dựng có khoảng lùi, cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,5m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 2m$ (nếu có tầng hầm); đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m.

2. Công trình nhà ở:

a) Quy định đối với nhà ở liên kế, nhà phố liên kế: ngoài các công trình nhà ở liên kế thuộc các khu đô thị mới phải tuân thủ theo các quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chế quản lý đối với các loại hình nhà ở liên kế tại các khu vực đô thị chưa có quy hoạch chi tiết được quy định như sau:

- Quy định về mật độ xây dựng:

Khu vực đô thị hiện hữu: Mật độ xây dựng tối đa 100% diện tích thửa đất. Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết thì mật độ xây dựng quản lý theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

Khu vực đô thị mới: Mật độ xây dựng áp dụng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8 của Quy chế này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCXDVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng.

- Quy định tầng cao: Áp dụng theo góc giới hạn khoảng 45° tính từ ranh lộ giới phía bên kia. Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được thấp hơn 1

tầng và cao hơn 5 tầng, phải đảm bảo không vượt quá 04 lần chiều rộng hoặc chiều sâu (chọn cạnh ngắn hơn). Trong các ngõ có chiều rộng nhỏ hơn 6m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 3 tầng và phải đảm bảo không vượt quá 04 lần chiều rộng hoặc chiều sâu (chọn cạnh ngắn hơn).

Đối với các công trình nhà ở tiếp giáp các tuyến đường đô thị thì chiều cao nhà không lớn hơn 4 lần chiều rộng nhà và tổng chiều cao không vượt quá 21m; đối với trong ngõ tổng chiều cao không vượt quá 16m. Tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định.

Lô đất có diện tích 30 m² đến nhỏ hơn 50 m², chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m thì được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1 tum thang (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 16 m); lô đất có diện tích từ 50 m² trở lên, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m thì được phép xây dựng không quá 5 tầng + tum thang (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 21m); trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 2 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng 1 (tầng trệt) phải đồng nhất. Đối với nhà liên kế có sân vườn, chiều cao không lớn hơn 3 lần chiều rộng của ngôi nhà hoặc theo không chế chung của quy hoạch chi tiết. Chiều cao của tầng 1 (tầng trệt) từ 3,9-4,4m đến (tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn tầng 2), đối với nhà có tầng lửng (lửng không tính là tầng) thì chiều cao tầng 1 không lớn hơn 6,2m. Các tầng lầu còn lại (tầng 2,3,4,...) có chiều cao từ 3,3m đến 3,6m (tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên). Khuyến khích xây dựng nhà từ 02 tầng trở lên trên các tuyến phố chính, không cấp phép xây dựng đối với nhà tạm trong đô thị.

- Quy định về chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất.

Đối với nhà trong ngõ, trường hợp đường ngõ theo hiện trạng đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, đất quá nhỏ không thể bố trí khoảng lùi được thì chỉ giới xây dựng được trùng với lộ giới ngõ nhưng vẫn đảm bảo khoảng cách an toàn về lưới điện theo quy định, những trường hợp cụ thể sẽ được Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ xem xét.

Không một bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất liên kế.

Cao độ nền xây dựng: đối với công trình xây dựng sát chỉ giới đường đỏ, cao độ nền công trình chênh cao so với vỉa hè là $\leq 0,2m$ (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2m$ (nếu có tầng hầm). Tại vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường (tại vị trí tim đường) tối thiểu là 0,3m. Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng tối thiểu 3,0m, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện

nền tầng trệt công trình chênh cao không quá 0,75m. Đối với nhà xây dựng sát chỉ giới đường đỏ cho phép xây dựng bậc thềm, vệt đất xe di động vượt quá lộ giới là 0,3m.

Diện tích lô đất xây dựng: áp dụng theo quy định hiện hành về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Lai Châu. Việc phân chia thửa đất ra nhiều thửa khác nhau, nhập thửa nhiều lô thành một thửa, nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trao đổi hoặc chia lô cần phải tuân thủ quy hoạch và các quy định hiện hành (kích thước lô đất, mật độ xây dựng, khoảng lùi, giao thông, hệ thống kỹ thuật, ...) và chỉ được thực hiện khi có quyết định cho phép điều chỉnh của các cấp có thẩm quyền. Diện tích tối thiểu thửa đất ở tại các khu dân cư, mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn là 50m². Các thửa đất ở được phép tách thửa phải có chiều ngang mặt tiền ≥ 4 m. Việc nhập thửa không giới hạn chiều ngang thửa đất sau khi nhập thửa, nhưng hình thức kiến trúc xây dựng trên thửa đất mới phải đảm bảo hài hòa với kiến trúc chung của khu vực. Để được cấp phép xây dựng, một thửa đất ở bắt buộc phải có lối đi từ một đường giao thông công cộng (đường đô thị, ngõ), trực tiếp hoặc qua lối đi chung, lối vào đã được quy hoạch cho một hoặc nhiều thửa gần nhau (những thửa đất không tiếp giáp đường giao thông, lối đi chung hoặc lối vào thì không được xem xét cấp phép xây dựng).

Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng: đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, có diện tích nhỏ hơn 25m², chiều ngang mặt tiền nhỏ hơn 2,5m hoặc chiều sâu nhỏ hơn 6m: đề nghị xem xét cấp phép xây dựng theo hiện trạng. Nếu phần diện tích đất còn lại từ 25m² đến nhỏ hơn 50m², đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền ≥ 3 m và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng ≥ 5 m thì được phép xây dựng không quá 3 tầng (đối với trường hợp đơn lẻ). Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ được quy định tại khoản 2, điều 6 Quy chế này.

- Yêu cầu về tầm nhìn: tại giao lộ giữa các đường ngõ có lộ giới > 4 m hoặc giữa ngõ với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo Quy chuẩn Xây dựng). Không vạt góc đối với các ngõ có lộ giới ≤ 4 m với các đường ngõ khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông. Việc quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ thực hiện theo Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng.

- Quy định hàng rào:

Đối với nhà ở liên kế phố: hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m, phần xây dựng đặc không cao hơn 0,8m. Khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ $> 2,4$ m, chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi. Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng: diện tích bê tông hóa phần đất không xây

dựng công trình phải nhỏ hơn 50%. Khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình. Khuyến khích tạo các không gian cây xanh phía trước và trên mặt đứng của công trình để tạo không gian sử dụng dễ chịu, thân thiện với môi trường, đồng thời tạo cảnh quan xanh cho các tuyến phố.

b) Quy định đối với nhà biệt thự:

- Mật độ xây dựng tối đa: áp dụng theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8 của Quy chế này và các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng. Nhà biệt thự (chỉ áp dụng đối với những lô đất có chiều ngang mặt tiền 15m), mật độ xây dựng tối đa được quy định 50%.

- Tầng cao: tối đa 3 tầng (không kể tầng hầm, tầng áp mái hoặc mái che cầu thang trên sân thượng).

- Chiều cao tối đa: chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m; cCao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m.

Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình.

Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.

- Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi biên:

Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới (hoặc ngõ giới): tuân thủ theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, các quy định tại khoản 3 điều 8, Phụ lục 1 của Quy chế này, các quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt nam: QCVN 01:2021 Quy hoạch xây dựng và cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m.

Được phép xây dựng sát 1 bên ranh đất và khoảng lùi xây dựng so với 2 ranh đất còn lại tối thiểu là 2m.

- Độ cao nền xây dựng:

Cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và chênh cao không quá 0,2m.

Đối với công trình phải tuân thủ khoảng lùi xây dựng, cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè và cao độ hoàn thiện nền tầng 1 công trình chênh cao không quá 0,75m.

- Quy định về diện tích lô đất xây dựng:

Đối với các khu đô thị mới, tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt.

Đối với trường hợp giải phóng mặt bằng: không được xây dựng biệt thự đối với những lô đất sau khi trừ khoảng lùi, có chiều ngang mặt tiền nhỏ hơn 9,0m, chiều sâu nhỏ hơn 15,0m trừ một số trường hợp đặc biệt thì phải được Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ xem xét cụ thể.

Đối với những khu đất không đủ điều kiện xây dựng nhà ở dạng biệt thự, thì xây dựng theo dạng nhà ở liên kế có sân vườn.

- Về hình thức kiến trúc biệt thự và quy định đối với kiến trúc mái biệt thự: 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.

- Hàng rào: thực hiện theo mục 2, Điều 6 quy chế này.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng: diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải nhỏ hơn 50%. Khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình.

c) Quy định đối với nhà vườn:

- Mật độ xây dựng: tối đa là 40%.

- Tầng cao: Tối đa là 2 tầng (không kể tầng áp mái).

- Chiều cao tối đa:

Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 11m;

Caο độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 9m.

Trường hợp công trình nhà vườn xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình.

Trường hợp công trình nhà vườn xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.

- Quy định về chỉ giới xây dựng và khoảng lùi biên:

Chỉ giới xây dựng: phải tuân thủ theo các quy hoạch được duyệt và lùi tối thiểu 4,0m hoặc các quy định của các cấp có thẩm quyền cho tuyến đường cận kề lô đất.

Khoảng lùi biên: Khoảng lùi bên hông tối thiểu 2m, khoảng lùi sau tối thiểu 2m.

- Quy định hình thức kiến trúc:

Khuyến khích các hình thức kiến trúc mang nét đặc trưng vùng miền, thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan đặc trưng của thị trấn Phong Thổ. Nên sử dụng hình thức mái dốc.

Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lôgia, sân thượng của công trình.

Công trình phụ: bố trí sau nhà hoặc có giải pháp che chắn bằng cây xanh, giàn hoa,..

- Quy định hàng rào:

Hàng rào cao tối đa 2,6m. Tường rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 80%, phần tường đặc cao không quá 0,6m.

Màu sắc, vật liệu cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận. Khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh hoặc không hàng rào.

- Quy định màu sắc:

Màu sắc nhà ở phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở.

Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm, sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan các công trình kề cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương.

d) Quy định đối với nhà ở xây dựng tạm, nhà bán kiên cố:

- Đối với nhà ở trong các khu dân cư hiện trạng giữ lại thực hiện theo các quy định tại quy hoạch chi tiết 1/500 các khu dân cư hiện trạng giữ lại được duyệt.

- Đối với nhà tạm, nhà bán kiên cố nằm trong khu đô thị mới có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nèn, vách ngăn...).

- Đối với nhà trong khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm có thời hạn khi có yêu cầu.

e) Quy định đối với các công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ:

- Công trình xây cấy mới vào nhà cũ không thuộc các dự án có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500: thực hiện theo quy định đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng.

- Đối với công trình nhà dân mới xây cấy vào nhà cũ thuộc các dự án có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500: thực hiện theo những quy định trong quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

- Mọi công trình xây xen khi thi công xây dựng phải có biện pháp che chắn, chống đỡ đảm bảo an toàn tuyệt đối cho các công trình xung quanh.

3. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Các công trình tôn giáo tín ngưỡng trong đô thị: miếu thờ 200m² tại tổ dân phố Hữu Nghị...

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Chiều cao công trình tối đa: 2 tầng.

c) Về sửa chữa, cải tạo đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng là di tích văn hóa, lịch sử đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi trong trường hợp cần thiết và thực hiện theo quy định pháp luật về Di sản văn hóa và các quy định có liên quan.

d) Về xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Việc xây mới các công trình tôn giáo tín ngưỡng phải lập hồ sơ xin phép xây dựng gửi đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét có ý kiến thống nhất bằng văn bản, đồng thời phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Không gian khu vực tôn giáo tín ngưỡng phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc, cổng, tường rào cần thiết kế trang nghiêm và phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

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

a) Các công trình tượng đài, tranh hoành tráng được thể hiện phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch các di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Việc thể hiện tượng đài, tranh hoành tráng yêu cầu phải bảo đảm chất lượng nghệ thuật và chất lượng kỹ thuật.

c) Cấm xây dựng những công trình tượng đài, tranh hoành tráng có nội dung tư tưởng trái với đường lối văn hóa, văn nghệ của Đảng, pháp luật của Nhà nước và đạo đức, thuần phong mỹ tục của dân tộc.

d) Những phần kiến trúc cấu thành trong tổng thể công trình tượng đài, tranh hoành tráng như: sân vườn, cây xanh, thảm cỏ, ánh sáng, hệ thống chống sét, cấp thoát nước... được quản lý đầu tư, triển khai xây dựng theo trình tự quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ;

e) Việc quản lý thể hiện phần mỹ thuật tượng đài, tranh hoành tráng mới hoặc được tu bổ, tôn tạo, sửa chữa, thay thế đối với các công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã có, kể cả biểu tượng và phần mỹ thuật gắn với đài liệt sỹ, công trình xây dựng; tượng trong khuôn viên, trong vườn với nội dung tư tưởng tôn giáo, tín ngưỡng có ảnh hưởng tới cảnh quan, môi trường, văn hóa xã hội được thực hiện theo Quyết định 3208/VBHN-BVHTTDL của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch Quyết định ban hành quy chế quản lý xây dựng tượng đài, tranh hoành tráng (phần mỹ thuật).

5. Quy định đối với 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 đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- 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 lùi so với ranh đất xung quanh: tối thiểu 4m.

- Khoảng cách ly vệ sinh: đối với các công trình không xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu - cụm công nghiệp tập trung nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

b) Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và 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 công 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.

- Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

6. Quy định đối với công trình an ninh, quốc phòng:

a) Được bảo vệ theo các quy định của Pháp lệnh bảo vệ công trình quốc phòng, khu quân sự và nghị định của Chính phủ ban hành Quy chế bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự hoặc các quy định có liên quan khác còn hiệu lực.

b) Kết hợp chặt chẽ giữa yêu cầu bảo vệ công trình với yêu cầu xây dựng, phát triển kinh tế - xã hội.

c) Chủ động phòng ngừa, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi xâm phạm an ninh, an toàn công trình.

d) Không làm lộ bí mật, xâm nhập trái phép, phá hoại, làm hư hỏng các trang thiết bị, tài liệu, phương tiện của công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

e) Không xâm lấn, xây dựng trái phép trong hành lang bảo vệ công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

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

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

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

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

2. Vía hè và vật trang trí:

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

b) Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (nếu có) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

c) Quy định đối với đường giao thông trong khu mới phát triển: áp dụng các quy định về giao thông đô thị tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2021/BXD) và Tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị TCXDVN 104: 2007.

d) Đối với đường ngõ trong nhóm nhà ở, khu dân cư hiện hữu, cải tạo lộ giới 23,6m, đường cắt một làn xe không được dài quá 150m và phải đảm bảo điểm quay xe.

e) Vía hè đi bộ dọc theo đường phố mỗi bên đường phải có chiều rộng tối

thiểu như quy định dưới đây:

- Đường cấp đô thị, đường phố tiếp xúc với lối vào các trung tâm thương mại, chợ, trung tâm văn hoá: 3,0m; Đường tránh đô thị 5,0m.

- Đường cấp khu vực: 3,0m.

- Đường phân khu vực: 2,0m.

- Đường nhóm nhà ở: không bắt buộc tổ chức thành đường giao thông có vỉa hè nhưng phải có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông và trồng cây xanh bóng mát dọc đường.

g) Vỉa hè được sử dụng cho người đi bộ và bố trí các công trình ngầm đô thị. Khi sử dụng ngoài mục đích nêu trên như tập kết vật liệu xây dựng tạm để thi công công trình phải dành tối thiểu 1,5m cho người đi bộ và phải đảm bảo mỹ quan, môi trường đô thị.

h) Cá nhân có nhu cầu sử dụng tạm vỉa hè cho việc cưới, việc tang phải xin phép UBND thị trấn. Thời gian sử dụng tạm không quá 48 giờ kể từ khi được UBND thị trấn cho phép và chỉ được sử dụng một phần vỉa hè và đảm bảo lối đi tối thiểu cho người đi bộ; tuyệt đối không được lấn xuống lòng đường gây cản trở giao thông.

i) Nghiêm cấm các hành vi cản trở giao thông, làm ảnh hưởng đến mỹ quan đường phố. Cấm dựng lều quán, bày bán hàng hóa, vật tư thiết bị, đồ xe ô tô và các phương tiện giao thông khác, đặt biển quảng cáo, đá bóng, đá cầu, đốt rác trên vỉa hè, lòng đường làm ảnh hưởng đến hoạt động giao thông và hoạt ... động công cộng.

k) Nghiêm cấm việc tự ý khoan xẻ, đào đường trái phép, xây bực bệ trái phép trên hè phố, lòng đường.

l) Cấm các phương tiện giao thông, kể cả xe thô sơ đi lại trên vỉa hè. Các hành vi làm hư hại mặt vỉa hè, mặt đường, các thiết bị an toàn giao thông. Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng khi lưu thông trên đường phố phải có các thiết bị che đậy, không gây bụi hoặc rơi vãi vật liệu ra ngoài.

m) Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý đào bới lòng đường, vỉa hè để thi công các công trình. Khi thi công liên quan đến lòng đường, vỉa hè chỉ được tiến hành khi có giấy phép của cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thi công, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải có các biện pháp để bảo đảm trật tự giao thông, vệ sinh môi trường, phải tổ chức thu dọn trả lại mặt bằng sau khi hoàn thành công việc chậm nhất trong vòng 24 giờ. Khi thi công liên quan đến hệ thống công trình kỹ thuật đô thị do cơ quan nào quản lý phải được sự đồng ý của cơ quan đó.

3. Chiếu sáng đô thị:

- Hệ thống chiếu sáng đô thị bao gồm hệ thống chiếu sáng các đường phố, các trung tâm đô thị và các khu vực vui chơi công cộng, các quảng trường, công viên và vườn hoa, các công trình thể dục thể thao ngoài trời, cũng như chiếu sáng các công trình đặc biệt và trang trí, quảng cáo.

- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải tuân theo quy hoạch chiếu sáng được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm:

Các chỉ số định lượng và định tính của các thiết bị chiếu sáng tương ứng với đối tượng được chiếu sáng.

Độ làm việc tin cậy của các thiết bị chiếu sáng.

Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng.

Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế theo qui định hiện hành.

Các thiết bị và vật liệu sử dụng trong các thiết bị chiếu sáng phải tương ứng với các yêu cầu trong các tiêu chuẩn kỹ thuật, đồng thời phải tương ứng với các điều kiện kỹ thuật, mạng lưới điện áp và các điều kiện môi trường xung quanh.

- Chiếu sáng đối với công trình giao thông:

Chiếu sáng hè, đường giao thông, nút giao thông tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị, phòng chống cháy nổ.

Sử dụng các bóng đèn và cột đèn có hình dáng, kích thước phù hợp với từng khu vực, tuyến đường; có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh; đảm bảo các thông số kỹ thuật độ chói, hệ số đồng đều dọc trục theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chiếu sáng hiện hành.

- Chiếu sáng đối với đường nội bộ khu ở:

Hệ thống chiếu sáng có quy mô phù hợp với quy mô của đường, chiều cao hợp lý, sử dụng nguồn sáng tiết kiệm điện, an toàn, mỹ quan đô thị và được đóng cắt vận hành từ tủ điều khiển chiếu sáng độc lập hoặc từ tủ điều khiển đường phố kết nối được với trung tâm điều khiển. Khi lắp dựng cột mới phải đảm bảo an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và theo thiết kế được duyệt.

Trường hợp không trồng được cột đèn mới, có thể dùng cột điện lực để lắp đèn chiếu sáng hoặc gắn vào vật kiến trúc khác nhưng phải đảm bảo mỹ quan và an toàn trong mọi điều kiện.

- Chiếu sáng đối với không gian công cộng trong đô thị:

Các khu vực chiếu sáng không gian công cộng đô thị bao gồm: công viên, vườn hoa, quảng trường, các khu vực ven hồ nước và các không gian công cộng có ý nghĩa về chính trị, lịch sử, văn hóa trong đô thị; việc chiếu sáng không gian công cộng phải góp phần tăng tính thẩm mỹ không gian đô thị, kết hợp hài hòa giữa các yếu tố cảnh quan như cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, mặt nước với các công trình kiến trúc, tượng đài, đài phun nước và các công trình khác.

Hệ thống chiếu sáng công viên, vườn hoa phải phù hợp với cảnh quan kiến trúc, thiết kế đô thị và đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật; các cột đèn chiếu sáng, nguồn sáng phải làm tăng giá trị cảnh quan không gian kiến trúc và đảm bảo yêu cầu

quản lý vận hành bảo trì sửa chữa.

Hệ thống chiếu sáng các nút giao thông quảng trường phải đảm bảo đạt tiêu chuẩn chiếu sáng cao hơn tiêu chuẩn chiếu sáng đường từ 10% - 20%. Độ chói mặt đường yêu cầu không nhỏ hơn mặt các đường chính dẫn vào nút, nên dùng cột thép có chiều cao thích hợp lắp đèn pha để chiếu sáng. Đối với quảng trường, ngoài yêu cầu thiết kế nút giao thông trên, cần thiết kế đồng bộ chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà và thiết kế chiếu sáng trang trí lễ, tết.

4. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường).

b) Cây xanh đường phố phải căn cứ phân cấp tầng bậc và tính chất các loại đường mà bố trí cây trồng: (1) hàng trên vỉa hè, (2) hàng trên dải phân cách, (3) hàng rào và cây bụi, (4) kiểu vườn hoa.

c) Mỗi tuyến đường chỉ trồng từ 01 đến 03 loại cây tạo thành chuỗi cây xanh liên tục, hoàn chỉnh; các loại cây không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế; trồng cây mới hoặc thay thế phải đúng chủng loại theo quy hoạch cây xanh đô thị.

d) Cây xanh đường phố phải có đặc tính thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không phá hủy các công trình liền kề, ít rụng lá về mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, màu sắc hoa đẹp. Khuyến khích trồng cây, hoa mang bản sắc, phù hợp với khí hậu khu vực; đặc biệt trồng trên các trục đường chính, phố đi bộ, ... Các cây bóng mát lựa chọn có đặc điểm sinh học phù hợp với điều kiện tự nhiên, có tán che mùa hè và có hoa.

đ) Không được trồng cây xanh trên vỉa hè nhỏ hơn 02 m; vỉa hè từ 02 m đến 05m trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang, chiều cao tối đa 10 m; vỉa hè lớn hơn 05 m trồng cây có chiều cao tối đa là 20 m.

e) Cây xanh khi đưa ra trồng phải bảo đảm chiều cao tối thiểu 02 m, đường kính thân cây tối thiểu 04 cm đối với cây tiểu mộc; chiều cao tối thiểu 03 m, đường kính thân cây tối thiểu 05 cm đối với cây trung mộc và đại mộc.

g) Dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 02 m chỉ trồng có, c cây bụi thấp, cây cảnh; dải phân cách có bề rộng từ 02 m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông; trên chiều dài từ 05 m đến 08 m của dải phân cách giữa đoạn giáp các nút giao thông không được trồng cây xanh che khuất tầm nhìn.

h) Cây xanh phải trồng cách các góc phố 05 m đến 08 m, cách hẻm cứu hỏa từ 02 m đến 03 m; cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga từ 01 m đến 02 m; cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật từ 01 m đến 02 m; vị trí trồng cây

không nằm chính diện mặt nhà ở hoặc giữa cổng ra vào, nên bố trí nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và bảo đảm hành lang an toàn lưới điện cao áp.

i) Ô đất trồng cây xanh trên hè phố có kích thước hình vuông hoặc hình tròn; lớp bo xung quanh gốc có cao độ lớn hơn cao độ vỉa hè từ 05 cm đến 10 cm và có thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc cây.

* Bên bãi đường bộ:

- Trong các khu đô thị mới, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ để xe, gara. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, gara có xưởng sửa chữa.

- Bãi đỗ xe, chỗ hàng hóa phải bố trí gần chợ, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn.

- Trong các khu hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô tô con ở những đường phố cấm xe qua lại và ở đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết. Bề rộng dải đỗ xe, nếu đỗ dọc theo phần xe chạy phải đảm bảo từ 3m, nếu đậu xe theo góc từ 45° -60° phải đảm bảo từ 6m.

- Tất cả các xe ô tô, xe mô tô, xe máy chuyên dùng khác ... phải đỗ đúng nơi quy định và các loại xe không được đỗ qua đê trên lòng lề đường gây cản trở giao thông.

- Bãi đỗ xe phải cách ly khỏi đường, phố. Trên các đường dẫn vào phải tính tới các yếu tố tăng giảm tốc. Trên đường chính phải cấm các biển chỉ dẫn, bố trí vạch sơn phân làn chuyển hướng. Trong khu vực bãi đỗ xe phải đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Công ra, vào bãi đỗ xe phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

- Bãi đỗ xe công cộng phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố.

- Điểm dừng xe buýt:

+ Được chia làm 2 loại:

Chỗ dừng xe không có làn phụ: xe dừng, đón trả khách ngay trên làn xe chính ngoài cùng bên tay phải hoặc một phần dừng trên lề đường. Xe chuyển tốc ngay trên làn ngoài cùng và lề đường. Chỗ dừng có làn phụ: xe dừng trên làn phụ được cấu tạo riêng, có thể có hoặc không có thiết bị cách ly với làn chính. Xe chuyển tốc trong phạm vi đoạn vượt từ làn phụ vào làn chính.

Cấu tạo chỗ dừng xe buýt, phạm vi sử dụng: thực hiện theo quy định tại điểm 3.2, điểm 3.3 và điểm 3.4 khoản 17 TCXDVN104: 2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.

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

a) Khu đô thị mới:

- Chủ đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở mới và các tuyến đường phố

mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình công, bể kỹ thuật hoặc hào, tùy nền 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.

b) 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 công, bể kỹ thuật hoặc hào, tùy nền kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

- Các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình công, bể kỹ thuật hoặc hào, tùy nền 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.

4. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị:

a) Hệ thống thông tin đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thông tin đô thị. Khi xây dựng hệ thống thông tin đô thị phải xét đến sự gây nhiễu lẫn nhau giữa các thiết bị thông tin, các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động và có biện pháp phòng chống nhiễu thích hợp.

b) Các tuyến thông tin, các đài, trạm vô tuyến điện xây dựng sau phải không gây ảnh hưởng đến những tuyến có trước.

- Xây dựng, vận hành các tuyến thông tin, các đài, trạm làm việc trong dải sóng vô tuyến điện đều phải chấp hành theo các quy định hiện hành. Các thiết bị thông tin của mỗi đơn vị phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý tần số vô tuyến điện Quốc gia.

Chiều cao lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động phải đảm bảo đúng quy định trong Giấy phép xây dựng. Các thông tin đô thị phải được đi ngầm và đặt trong các tuy-nen hoặc hào kỹ thuật.

- Thi công, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động theo đúng quy định.

- Các công trình thông tin đô thị phải đảm bảo chống nhiễu công nghiệp và nhiễu vô tuyến, chống sét bảo vệ, nôi đất cho các công trình viễn thông theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

- Vị trí lắp đặt các anten, chiều cao anten phải phù hợp quy hoạch đô thị; phù hợp các quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hàng không.

- Hệ thống các thiết bị phát sóng phải đảm bảo sử dụng tối ưu phổ tần vô

tuyến điện, tương thích điện từ với môi trường xung quanh; giảm mức phát xạ không mong muốn ở trị số thấp nhất theo quy phạm an toàn thông tin đô thị đối với con người.

- Hạn chế phát sóng ở những hướng không cần thiết, sử dụng mức công suất nhỏ nhất đủ để đảm bảo chất lượng thông tin.

- Hệ thống thông tin đô thị cần đảm bảo yêu cầu phục vụ thông tin báo cháy kịp thời và chính xác thông qua mạng lưới thông tin công cộng và riêng biệt.

- Hệ thống phải có giải pháp kỹ thuật giúp cho việc phát hiện và ngăn chặn các thông tin báo cháy giả.

- Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật; xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

5. Công trình cấp điện:

- Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện đô thị đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

- Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho thời gian hiện tại và tương lai, bao gồm: điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

- Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện phù hợp với các loại hộ dùng điện.

- Các qui định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại QCVN 07-5:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Công trình cấp điện”.

- An toàn hệ thống điện đô thị: tại các khu vực có chất dễ cháy nổ, hệ thống điện phải được thiết kế, lắp đặt theo quy định về an toàn phòng chống cháy nổ, chỉ được sử dụng các thiết bị phòng chống cháy nổ chuyên dùng.

Trạm điện, trang thiết bị điện cao áp và đường dây cao áp nội bộ phải được lắp đặt và quản lý vận hành theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật an toàn điện.

Các thiết bị, hệ thống thiết bị sử dụng điện, hệ thống chống sét, nối đất phải được kiểm tra nghiệm thu, kiểm tra định kỳ và kiểm tra bất thường theo quy phạm, tiêu chuẩn an toàn điện. Sơ đồ của các hệ thống này phải đúng với thực tế và phải được lưu giữ cùng với các biên bản kiểm tra trong suốt quá trình hoạt động.

Các nhánh đường dây dẫn điện vào nhà ở, công trình phải đảm bảo các điều kiện về an toàn điện, không cản trở hoạt động của các phương tiện giao thông, cứu thương, chữa cháy.

Hệ thống điện phải có phương án ngắt điện khẩn cấp tại chỗ và từ xa cho từng khu vực hay hộ tiêu thụ điện khi cần thiết để đảm bảo an toàn cho hoạt động chữa cháy, cứu nạn, nhưng vẫn phải đảm bảo cấp điện liên tục cho hệ thống chiếu sáng an ninh ngoài nhà, cho các thiết bị chữa cháy, thoát nạn và cứu nạn bên trong nhà khi xảy ra hoả hoạn.

Điều 11: Các yêu cầu khác

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

a) Các biển quảng cáo lắp đặt tạm thời trong hành lang an toàn đường bộ, không được gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông và phải được cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền chấp thuận. Biển quảng cáo lắp đặt ngoài hành lang an toàn đường bộ không được gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

b) Không được đặt tại các nút giao thông, các giải phân cách giao thông; đèn điều, lưới điện quốc gia, các khu vực cấm đặt, không được che khuất biển báo, đèn tín hiệu giao thông, bảng chỉ dẫn công cộng, phải đảm bảo mỹ quan đô thị, cảnh quan môi trường, không ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc có trước.

c) Việc cấp phép thực hiện biển quảng cáo tấm lớn (có diện tích một mặt từ 40m² trở lên) phải có thoả thuận của Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ về kết cấu đỡ bảng và vị trí đặt bảng. Hạn chế đặt bảng quảng cáo tấm lớn.

d) Trên cùng một tuyến đường, bảng quảng cáo phải thống nhất về vị trí, kích thước, kiểu dáng, chiều cao, khoảng cách.

đ) Tại các cột đèn chiếu sáng trên dải phân cách và lề đường: vị trí gắn trên cột đèn, kích thước 1,2x0,6m, chiều cao 5m tính từ mặt đường đến đỉnh của bảng quảng cáo, khoảng cách giữa 2 bảng quảng cáo cách 01 cột đèn gắn 01 bảng quảng cáo.

e) Tại các công viên, vườn hoa, bến xe, sân vận động và một số vị trí khác: vị trí tại hàng rào và trong khuôn viên của công viên vườn hoa, hàng rào của bến xe, sân vận động và các vị trí khác được phép quảng cáo.

g) Tại mặt tiền và hông tường công trình: tại mặt tiền mỗi tầng chỉ đặt một bảng quảng cáo với chiều cao tối đa là 1,5m, chiều dài không vượt quá chiều ngang của mặt tiền công trình. Tại hông tường hạn chế việc quảng cáo ở hông công trình chỉ xem xét cấp giấy phép thực hiện quảng cáo phải có thoả thuận của Ủy ban nhân dân huyện Phong Thổ.

h) Trên sân thượng mái công trình hạn chế việc lắp đặt bảng quảng cáo, công trình từ 4 tầng trở lên không được đặt bảng quảng cáo trên sân thượng mái nhà.

i) Bảng rôn quảng cáo không được treo ngang qua đường giao thông, không được treo trên các cột đèn chiếu sáng trên cầu và nút giao thông. Không được đặt

treo ở tường rào của các cơ quan hành chính nhà nước, không dùng màu cờ tổ quốc làm nền cho quảng cáo. Băng rôn ngang được treo dọc các tuyến đường kích thước rộng 0,8m dài không quá 10m, chiều cao từ mặt đường đến cạnh đáy băng rôn tối thiểu là 4,5m. Băng rôn ngang treo trên các cột đèn chiếu sáng ở dải phân cách và lề đường, kích thước 0,8mx2m chiều cao từ mặt đường đến cạnh đáy băng rôn dọc là 1,5m khoảng cách 01 cột đèn treo 01 băng rôn.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Quy định về tường rào

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

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m so với vỉa hè, thông thoáng, bề hàng rào cao tối đa 0,8m.

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

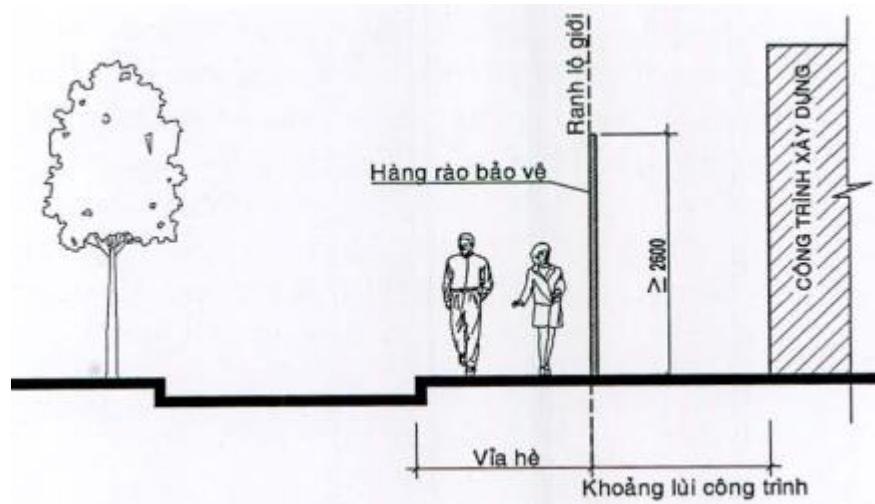
- Đối với khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ, đa năng có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực.

- Đối với nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 70%, phần bề tường rào cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Đối với nhà chung cư, công trình đa năng, hành chính, dịch vụ công cộng: Khuyến khích không xây dựng hàng rào phía trước công trình; có thể thiết kế hàng rào thấp hoặc không có hàng rào kết hợp bồn có, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo không gian xanh cho khu vực công trình.

Trong trường hợp bắt buộc phải có, hàng rào phải bảo đảm các yêu cầu sau: Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông): Được phép sử dụng các loại vật liệu: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép. Chiều cao tối đa không quá 2,6m, thông thoáng và độ rộng tối thiểu 75%; Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa không quá 3m, và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không lớn hơn 2m. Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao; Đối với góc vát nơi đường giao nhau: Tại các góc đường, phải tạo góc thoáng tầm nhìn cho người di chuyển trên đường, ngõ. Đối với đoạn hàng rào này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây tường đặc có chiều cao không lớn hơn 0,8m. Cần bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài nhằm bảo đảm mỹ quan đô thị.

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



Hình. Hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi

b) Cổng ra vào công trình

- Đối với nhà ở: Chiều cao không quá 1,5 lần chiều cao công trình.
- Đối với nhà chung cư, công trình đa năng, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, tôn giáo tín ngưỡng: cổng được đặt tại khoảng lùi hàng rào nếu có, chiều cao không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của cổng vào $\leq 10\text{m}$. Hình thức kiến trúc hài hòa cảnh quan chung của khu vực và chiều rộng vỉa hè.

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

a) Quy định về hình thức bên ngoài công trình

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

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

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

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

b) Quy định về hoàn thiện công trình

- Không sử dụng màu đen và màu sắc có độ tương phản cao.
- Mặt tiền công trình không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70% và diện tích không quá 60% mặt tiền công trình.
- Các loại cửa đi, cửa sổ, tủ quầy hàng hoặc bộ phận trang trí kiến trúc ở độ cao 3m trở xuống đều không được phép sử dụng kính tráng thủy ngân phản xạ.
- Không sử dụng gạch mosaic đối với tường ngoài nhà.

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

- Không đặt tượng trang trí trên mái nhà.

- Không gắn các loại hình tượng trang trí trên ban công

c) Quy định về hình thức kiến trúc:

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

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

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

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

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

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

- Khuyến khích phát triển kiến trúc xanh ở các khu vực ven sông, các khu dân cư mới nhằm hướng đến một đô thị xanh, bền vững, thân thiện với môi trường

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

Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền. Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ, thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn thị trấn Phong Thổ ban hành theo Quyết định của Sở Giao thông vận tải.

a) 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 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ 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 đô thị xung quanh ranh giới dự án.

- Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình

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

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

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

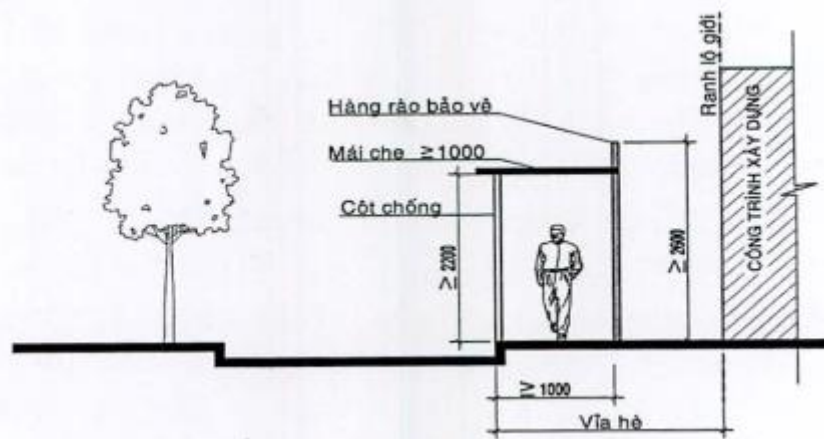
- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- 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 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.

Về cấp phép xây dựng hàng rào:

Đối với hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi: Cơ quan cấp phép xây dựng sẽ xem xét cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình



Hình. Hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

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

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

c) Giải pháp chiếu sáng:

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

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

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

Chương III

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

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

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

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

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây mới công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình:

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

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân thị trấn, xã nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Cơ

quan chức năng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

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

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

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

e) Hệ thống tường rào, hệ thống kỹ thuật công trình cần đảm bảo tính bền vững, tính toàn vẹn của kết cấu chính và không ảnh hưởng đến hình thức, thẩm mỹ bên ngoài công trình.

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

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

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

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

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

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

a) Nguyên tắc chung:

- Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

- Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải

đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

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

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

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

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

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

4. Các hành vi bị cấm:

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

b) Các hoạt động kinh doanh trong khu vực công trình (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép).

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14: Tổ chức thực hiện quy chế

Quy định, yêu cầu đảm bảo quy chế được tuân thủ và triển khai:

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 cho chủ đầu tư, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

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

Việc quản lý đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thực hiện theo khoản 2, Điều 4 Quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

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

Nội dung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trong quá trình thực hiện phải được thực hiện điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với nội dung quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 15: Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng

a) Hướng dẫn việc thực hiện Quy chế cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động lập quy hoạch, thiết kế kiến trúc và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh;

b) Giám sát, kiểm tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Phong Thổ; xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất với cấp có thẩm quyền xử lý các vi phạm, giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện, tố cáo trong phạm vi quyền hạn quản lý nhà nước của mình theo quy định của pháp luật và sự phân công của UBND huyện;

c) Theo dõi, tổng hợp, đánh giá việc thực hiện Quy chế.

d) Đề xuất để UBND huyện thỏa thuận với Sở Xây dựng trong việc thực hiện Quy chế này. Thực hiện việc quản lý công trình giao thông của đô thị theo phân cấp. Thỏa thuận quảng cáo trên phương tiện giao thông và các công trình giao thông vận tải khác trong đô thị (nếu có);

e) Hướng dẫn, cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân trong việc xác định phạm vi hành lang bảo vệ kết cấu đường bộ; hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, đường thủy.

2. UBND thị trấn

a) Công bố đầy đủ, công khai, rộng rãi Quy chế này tại trụ sở UBND thị trấn và trên các phương tiện thông tin đại chúng để các tổ chức, nhân dân biết và thực hiện;

b) Lập, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị trình UBND huyện ban hành để quản lý, bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình kiến trúc;

c) Lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị thuộc phạm vi quản lý trình UBND huyện ban hành;

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

Các quy định về việc kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách; báo cáo cơ quan quản lý.

1. UBND thị trấn thực hiện việc kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

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

Điều 17: Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

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

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

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

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

- Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định hiện hành khác thì thực hiện theo quy định có giá trị pháp lý cao hơn.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy chế, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi về UBND thị trấn Phong Thổ nghiên cứu, xem xét tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân huyện điều chỉnh cho phù hợp./.

DANH MỤC VIẾT TẮT

1. UBND	: Ủy ban nhân dân
2. VBHN	: Văn bản hợp nhất
3. QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
4. TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
5. BXD	: Bộ Xây dựng
6. PCCC	: Phòng cháy chữa cháy
7. BKHCN	: Bộ Khoa học công nghệ
8. ND-CP	: Nghị định – Chính phủ