

Số: /2025/QĐ-UBND  
(Dự thảo)

Lai Châu, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Sìn Hồ,**  
**huyện Sìn Hồ, 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 Sìn Hồ, huyện Sìn Hồ, 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 Sìn Hồ, huyện Sìn Hồ, 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 Sìn Hồ; 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 Sìn Hồ;
  - 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 đô thị thị trấn Sìn Hồ, huyện Sìn Hồ, 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**

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

2. Phù hợp với định hướng phát triển không gian thị trấn Sìn Hồ và vùng phụ cận đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

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

1. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc thuộc phạm vi thị trấn Sìn Hồ và vùng phụ cận.

2. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn thị trấn Sìn Hồ và vùng phụ cận.

(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.1 Quy chế này)

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. *Nhà chung cư* là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

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

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

17. *Nhà ở liên kế mặt phố* (nhà phố) là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt.

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

19. *Chỉ giới đường đỏ* là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

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

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

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

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

24. *Hệ số sử dụng đất* là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

25. *Tuy-nen kỹ thuật* là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật.

26. *Hào kỹ thuật* là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

27. *Không gian xây dựng ngầm đô thị* là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nen kỹ thuật.

28. *Hành lang bảo vệ an toàn* là Khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

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

31. *Tổng diện tích sàn của nhà/công trình*: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm

cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lô gia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **1. Các nguyên tắc chung**

a) Quản lý kiến trúc tại thị trấn Sìn Hồ và vùng phụ cận phải tuân thủ theo Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp với đồ án quy hoạch được duyệt; Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Lai Châu; quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: (1) Các khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Sìn Hồ; (2) Công viên cây xanh và hồ nước trung tâm; (3) Khu vực đồi núi dốc.

*(Xem chi tiết tại phụ lục 1.2 kèm theo Quy chế này).*

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất

đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: (1) Tuyến 1: Đường Võ Nguyên Giáp (TL 128); (2) Tuyến 2: Đường Lê Lợi (đường B1); (3) Tuyến 3: Đường Trường Chinh.

*(Xem chi tiết tại phụ lục 1.3 kèm theo Quy chế này).*

- Khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: Hiện tại trên địa bàn thị trấn chưa có cụm công trình/công trình di tích lịch sử - văn hóa danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên.

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng đô thị: (4) Trung tâm hành chính – chính trị và quảng trường huyện mới; (5) Quảng trường trung tâm dịch vụ thương mại (chuyển đổi từ khu đất sân thể thao thị trấn hiện trạng); (6) Trung tâm Văn hóa - Thể dục thể thao huyện mới; (7) Bến xe khách huyện.

*(Xem chi tiết tại phụ lục 1.2 kèm theo Quy chế này).*

- Khu vực cửa ngõ đô thị: (1) Khu vực cửa ngõ phía Bắc; (2) Khu vực cửa ngõ phía Nam.

*(Xem chi tiết tại phụ lục 1.5 kèm theo Quy chế này).*

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

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; việc tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan.

- Đối với khu vực đồi núi dốc, ưu tiên giữ lại hệ thống thảm thực vật hiện hữu có giá trị cảnh quan và môi trường.

- Đối với khu vực cảnh quan ven suối, hồ nước: Sử dụng cho mục đích cộng đồng. Tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...; phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra suối, hồ. Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của suối, hồ; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích của các mặt hồ tự nhiên, dòng chảy. Các công trình ven suối, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh.

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

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng đô thị: kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu



tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

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

a) Trên cơ sở Quy hoạch đô thị được duyệt, các yêu cầu về quản lý kiến trúc, những khu vực địa điểm có ý nghĩa quan trọng cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng: Quảng trường và trung tâm hành chính – chính trị huyện mới.

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

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: (1) Tuyến 1: Đường Võ Nguyên Giáp; (2) Tuyến 2: Đường Lê Lợi.

*(Xem chi tiết tại phụ lục 1.5 kèm theo Quy chế này).*

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

1. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc: Áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc 2019;

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 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc.

## **Chương II**

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

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

##### 1. Định hướng chung

a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn thị trấn và vùng phụ cận:

- Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan thị trấn và vùng phụ cận phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan và quy định của Quy chế này.

- 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.

- Hình thái không gian đô thị phát triển theo đặc điểm địa hình “thung lũng trên đỉnh núi cao” với cấu trúc dạng cụm trong lòng chảo thung lũng kết hợp với dạng tuyến bám đường trục chính.

- 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 ôn đới, mát mẻ quanh năm.

- Khuyến khích phát triển du lịch sinh thái, xây dựng các mô hình du lịch trải nghiệm, khám phá.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm:

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

- Khu trung tâm hành chính cũ được chuyển đổi chức năng thành trung tâm thương mại phục vụ cho đô thị và phát triển du lịch.

- Khu trung tâm mới với quy mô khoảng 5,1ha gồm: Trụ sở Huyện ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân huyện, các phòng ban và các cơ quan, trung tâm Hội nghị - Văn hóa, quảng trường. Khuyến khích các cơ quan công sở khi xây dựng mới hợp khối chức năng với nhau và được xác định ở vị trí thích hợp trong giai đoạn quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

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

- Tôn trọng địa hình cảnh quan của từng khu vực, đặc biệt xem xét đến việc gìn giữ giá trị cảnh quan sinh thái nông nghiệp, không gian mặt nước, núi đồi làm trọng tâm để tạo dựng giá trị đặc trưng riêng biệt cho thị trấn và vùng phụ cận.

- Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, truyền thống, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

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

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

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

- Khu đô thị hiện hữu thuộc Phân vùng I xác định tại đồ án Quy hoạch chung đô thị được duyệt, gồm trung tâm hành chính cũ, trung tâm y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ, các khu dân cư hiện trạng, khu vực sản xuất nông, lâm nghiệp....Khu vực chủ yếu sinh sống của dân tộc Kinh với kiến trúc dạng nhà liên kế, nhà phố và nhà vườn trong các đường nhánh. Khu vực cần cân đối một cách hợp lý việc phát triển nhà ở liên kế khu vực lõi trung tâm hiện hữu để giảm bớt sự quá tải lên cơ sở hạ tầng hiện hữu; đồng thời hạn chế các tác động xấu đối với cấu trúc đô thị và các giá trị văn hóa - xã hội, các di sản kiến trúc.

- Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang hình thức công trình, đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực.

- Đảm bảo hướng và lưu lượng dòng chảy tự nhiên của các dòng suối chạy qua thị trấn chống sạt lở và lũ ống/lũ quét, đặc biệt khu vực dân cư hiện hữu đã

có mật độ xây dựng cao. Khoảng lùi xây dựng phải tuân thủ Nghị định số 43/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định lập, quản lý hành lang bảo vệ nguồn nước và các quy định pháp luật khác có liên quan hoặc từ mép suối/dòng chảy không nhỏ hơn 1m (đoạn qua khu dân cư hiện hữu). Đối với khu vực có nguy cơ cao sạt lở đất cần có giải pháp kè bờ, nghiêm cấm xây dựng công trình và có cảnh báo an toàn.

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

- Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô nhỏ hoặc trung bình, hiện đại, tôn trọng địa hình và đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Các công trình kiến trúc hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và học hỏi kiến trúc truyền thống bản địa (dân tộc Dao, Mông).

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

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

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

Tại vị trí cửa ngõ của thị trấn trên trục đường Võ Nguyên Giáp, bố trí các công trình như cổng chào, tượng đài, các công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, kết hợp với không gian mở xung quanh tạo nên điểm nhấn cảnh quan cho đô thị.

Các công trình điểm nhấn kiến trúc cảnh quan tại cửa ngõ đô thị sẽ được xây dựng với chiều cao hợp lý, tạo được nhiều góc nhìn đẹp, hài hòa với các công trình và không gian xung quanh, không ảnh hưởng đến việc lưu thông các phương tiện giao thông.

Hình thành những công trình điểm nhấn trên các trục cảnh quan nhìn ra các khu vực xung quanh và các điểm nhấn trong các khu chức năng của đô thị như khu trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa, trung tâm thương mại, du lịch sườn núi... tạo ý nghĩa biểu tượng cho các khối công trình trung tâm, các không gian tổ chức lễ hội, sinh hoạt văn hóa của toàn huyện.

Tại Khu trung tâm thương mại – dịch vụ được chuyển đổi từ khu trung tâm hành chính cũ của huyện: khuyến khích cải tạo các công trình mang dáng dấp kiến trúc truyền thống dân tộc. Không được phép xây dựng manh mún, tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất. Xung quanh Quảng trường trung tâm dịch vụ thương mại cho phép xây dựng một số công trình dịch vụ dạng nhà sàn, làm biểu tượng cho khu vực.

Các công trình điểm nhấn cần phải kết hợp giải pháp chiếu sáng đô thị đồng bộ, có thiết kế chiếu sáng phù hợp; kết nối với trung tâm hành chính - chính trị mới, không gian mở gắn với hoạt động có đông người.

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

Đối với suối, hồ hiện tại phù hợp quy hoạch, vùng bảo vệ được xác định trên nguyên tắc tuân thủ quy định của Luật Đê điều, các văn bản quy phạm có liên quan. Đối với các suối, hồ xây dựng mới cần tính toán tích hợp với các hệ thống công viên bảo đảm tăng khả năng thoát nước cải thiện môi trường và cảnh quan, đảm bảo tính liên tục và liên hoàn và đảm bảo vùng bảo vệ cách mép nước theo quy định.

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

Tại khu vực cảnh quan tự nhiên sườn đồi có điểm nhìn tốt cần ưu tiên đầu tư công trình phục vụ cộng đồng như điểm vọng cảnh, dịch vụ công cộng.

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

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

Phát triển hệ thống cây xanh đô thị kết hợp cải tạo chỉnh trang hệ thống công viên, cây xanh hiện có, gắn với không gian mặt nước trong đô thị.

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

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

Thiết kế cây xanh trên các dải taluy dương và taluy âm, kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

b) Về kiến trúc:

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

Trên các trục chính (đường Võ Nguyên Giáp) sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích không gian giật cấp, nhiều cost cao độ, bám địa hình, tăng góc nhìn đẹp trên các tuyến chính. Kết hợp chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

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

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

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các

tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

- Khu vực hiện hữu:

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

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

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

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

- Khu vực đô thị mới:

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

Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến xe.

- Khu vực dự trữ phát triển:

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

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

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

Khuyến khích hợp khối liên công trình để có được những công trình lớn, tương xứng với bộ mặt đô thị. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà.

Hạn chế xây dựng các công trình thấp tầng từ 1-2 tầng, manh mún không hợp khối kiến trúc.

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

#### 1. Quy định chung

a) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc đô thị Sìn Hồ được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương gồm 05 dân tộc cư trú thành cộng đồng, trong đó có một số dân tộc chính như Kinh, Dao, Mông, Thái, Hoa vẫn còn lưu giữ được nhiều giá trị văn hóa vật chất và văn hóa tinh thần. Loại hình kiến trúc nhà sàn độc đáo cần phải có chính sách quan tâm, làm động lực phát triển du lịch sinh thái cho thị trấn.

b) Đảm bảo duy trì và phục dựng không gian kiến trúc nhằm bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc đã được xác định.

c) Phát huy hiệu quả giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho người dân, hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du lịch.

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



*Hình 1. Hoa tiết trang trí đặc trưng dân tộc Mông*

#### 2. Quy định cụ thể

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

- Trong quá trình cải tạo, sửa chữa các công trình cần cố gắng bảo vệ tối đa tính nguyên gốc và các chi tiết kiến trúc truyền thống của các đồng bào dân tộc sinh sống trên địa bàn đô thị Sìn Hồ để phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và

quảng bá hình ảnh của đô thị Sìn Hồ.

- Tại các điểm du lịch định hướng cải tạo, bảo tồn, phát triển các công trình kiến trúc truyền thống của các dân tộc Kinh, Dao, Mông, Thái, Hoa.

- Nguyên tắc lựa chọn công trình kiến trúc tạo lập bản sắc thị trấn du lịch:

+ Tiêu chí thích nghi của công trình kiến trúc được thiết kế đảm bảo sự thích nghi vật lý của kiến trúc tại nơi chốn địa phương: Phù hợp khí hậu vùng núi cao ôn đới, mát mẻ quanh năm, chống chịu lũ ống, lũ quét và sạt lở đất, tận dụng hướng gió thuận lợi và hạn chế độ dốc cao.

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

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

b) Khuyến khích thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho các bản/tổ dân phố truyền thống. Chiều cao từ 2-3 tầng hoặc cao không quá 12m. Mái nhà nên là mái dốc lợp ngói, đổ mái dốc dán ngói hoặc lợp tôn màu, kết hợp với mái bằng làm sân phơi. Hình thức vỏ công trình, màu sắc nên có sự tương đồng với quần thể kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và có đặc trưng kiến trúc mái của dân tộc chính tại khu vực.

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

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

2. Quy định chung khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

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

b) Các tuyến phố đi bộ, phố ăn đêm, phố mua sắm: Định hướng kết hợp với Quảng trường trung tâm dịch vụ thương mại (chuyển đổi từ khu đất sân thể thao thị trấn hiện trạng). Khuyến khích bố trí các mảng xanh, trang thiết bị đường phố phục vụ cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Khuyến khích tăng tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình tầng 01 dưới dạng cửa sổ lớn, cửa kính dọc theo tuyến phố đi bộ. Khuyến khích tạo mái hè phố phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

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

d) Các khu vực cửa ngõ đô thị

- Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ

dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

- Không gian khu vực cửa ngõ phải có tính đến kết nối với không gian công cộng thị trấn như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị.

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

3. Quy định cụ thể đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

a) Hình thức kiến trúc:

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có hình thức kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường;

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

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

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

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

- Trên trục đường chính phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Nhà ở riêng lẻ nằm trên các tuyến đường chính đô thị có tầng cao trung bình 3 tầng; hình thức kiến trúc truyền thống; khu vực mật độ xây dựng cao cho phép chỉ giới xây dựng công trình có thể trùng chỉ giới đường đỏ.

- Chi tiết mái công trình nhà ở riêng lẻ khuyến khích thiết kế dạng mái dốc, vật liệu gỗ hoặc giả gỗ, kết hợp hoa văn có kế thừa bản sắc địa phương:



Mái dốc đổ bê tông, lợp giả ngói



Mái lợp ngói, khung vì gỗ





Các màu sơn khuyến khích sử dụng : trắng, hoàng thổ, hồng nhạt và xanh lá cây rất nhạt, kết hợp khuôn cửa gỗ, đánh véc ni hoặc sơn màu hoàng thổ, hạt dẻ, xanh lá cây xẫm, xanh da trời sẫm, đỏ bóc đô.



Mặt đứng nhà liên kế

Mặt đứng biệt  
thự/nhà vườn

Phối cảnh minh họa

*Hình 2. Phong cách kiến trúc khuyến khích sử dụng  
(Xem chi tiết tại Phụ lục 1.4 Quy chế này)*

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

a) Vị trí khu vực đồi núi dốc: Căn cứ vào hồ sơ đánh giá hiện trạng địa hình tại đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, chia ra làm 02 loại: đất có độ dốc từ 10%-30% (loại II) và đất có độ dốc >30% (loại III).

b) Đối với những công trình xây dựng ở khu vực đồi núi dốc, khi cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng công trình cần lưu ý đến các vấn đề sau:

- Đảm bảo công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch đô thị đã được xác định hạn chế hoặc cấm xây dựng. Hạn chế tối đa việc quy hoạch, xây dựng các công trình công cộng tại những khu vực có độ dốc cao.

- Đối với những khu vực sườn dốc đã ổn định, hạn chế tác động thay đổi địa hình tự nhiên dẫn đến sạt lở đất.

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

- Đối với những công trình nằm dưới mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và đảm bảo khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc.

- Cần quan tâm đến ổn định độ dốc khu vực xây dựng công trình và báo cáo khảo sát địa chất khi tính toán kết cấu công trình.

- Cần xem xét đến khả năng thu gom và hệ thống thoát nước của dự án. Hệ thống thoát nước nên thiết kế hạng bậc thang để giảm tốc độ dòng chảy.

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

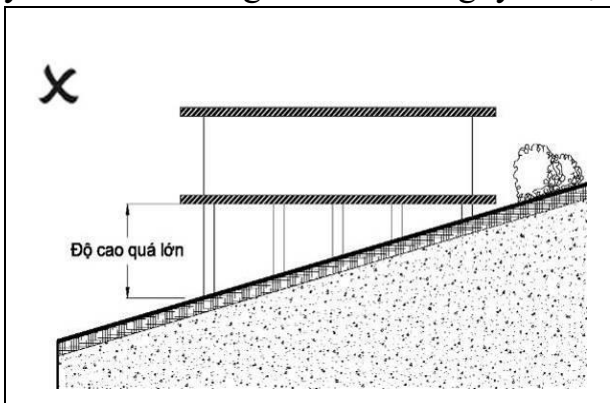
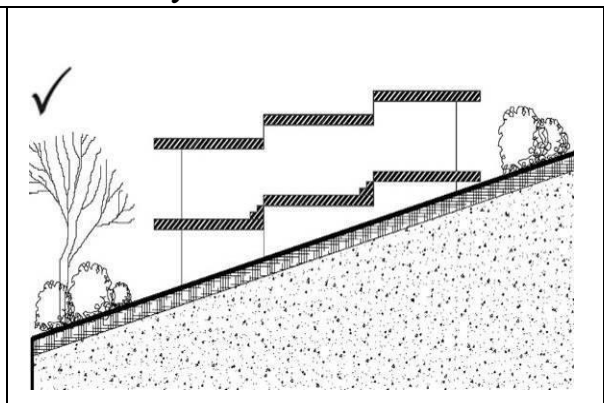
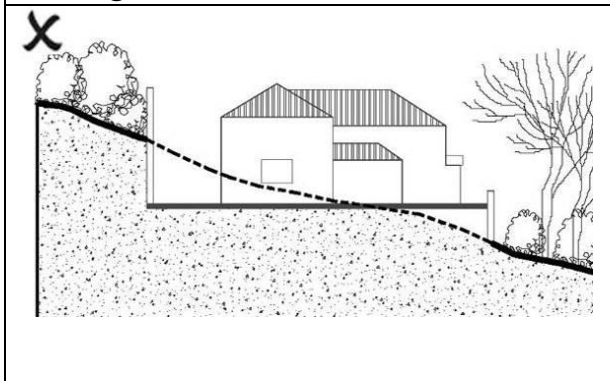
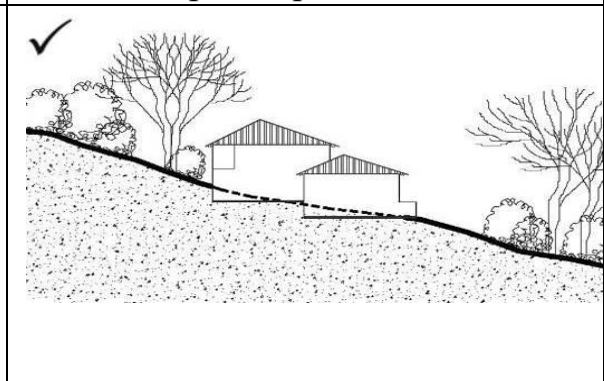
- Hạn chế việc chặt bỏ các cây rễ sâu nằm trong khu vực dự án, khuyến khích trồng loài cây bản địa để kiểm soát tránh sự xói mòn và phá hoại dốc.

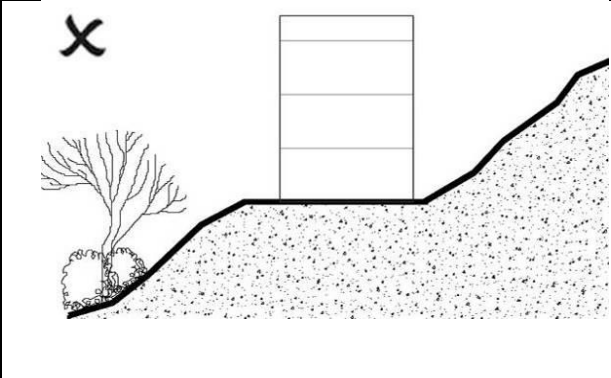
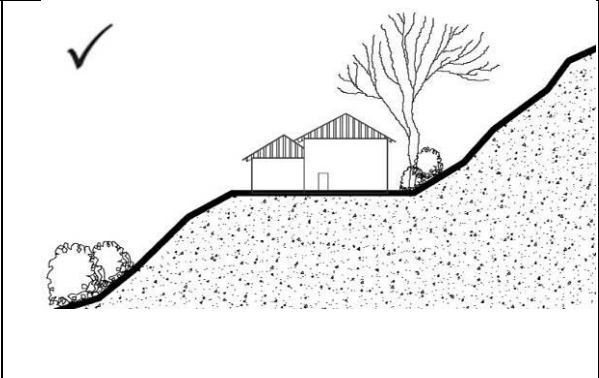
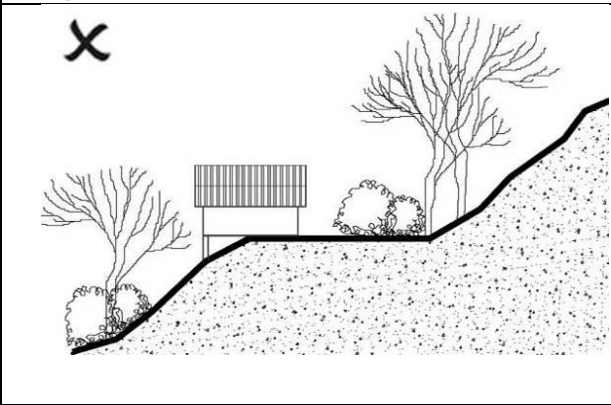
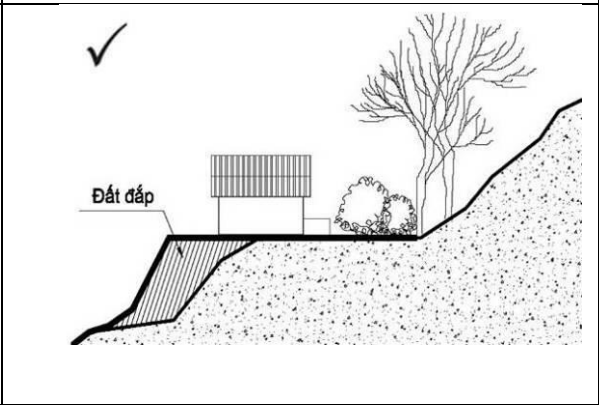
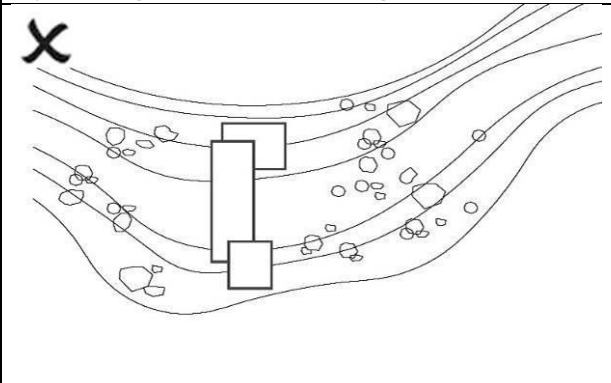
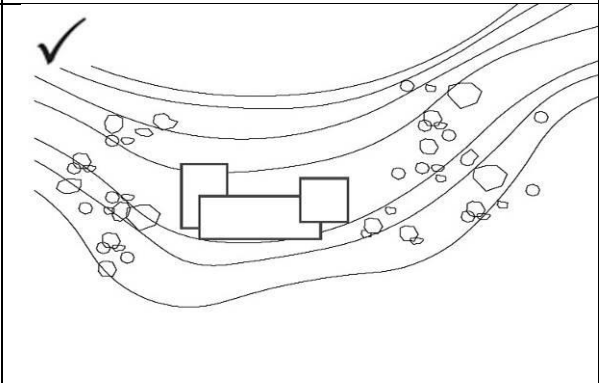
- Trong quá trình xây dựng cần hạn chế tối đa việc đào đắp, gây chấn động mạnh ảnh hưởng đến an toàn của các công trình xung quanh.

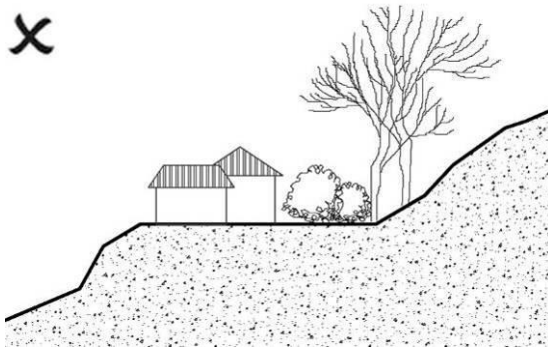
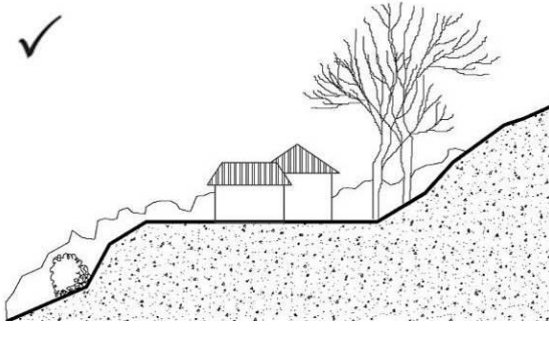
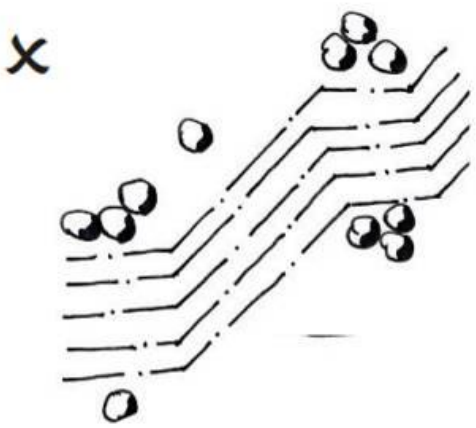

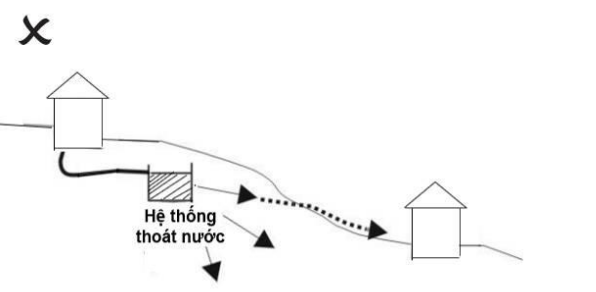
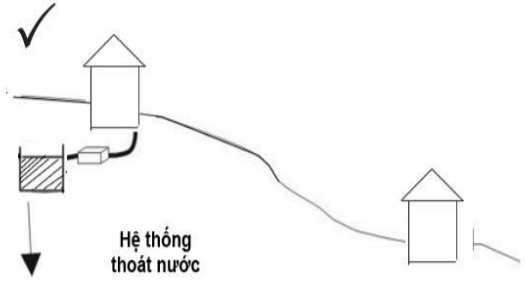
- Các cơ quan chức năng thường xuyên kiểm tra, rà soát và cảnh báo đến người dân về những khu vực có nguy cơ sạt lở. Xây dựng bản đồ phân vùng theo độ dốc địa hình để quản lý và có hướng dẫn xây dựng cụ thể.

c) Yêu cầu về bố trí không gian:

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

	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình trên cùng một sàn ở khu vực độ dốc lớn</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Xây dựng công trình đồ sộ trên một mặt phẳng đào, đắp địa hình (đặc biệt đối với những khu vực có độ dốc &gt;7%)</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình, vừa đảm bảo kiến trúc cảnh quan và an toàn đối với công trình. Việc chia nhỏ công trình có thể làm giảm tải trọng lên khu đất, giảm nguy cơ sạt lở.</p>

	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình cao tầng khu vực đồi núi dốc</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Giảm thiểu độ cao công trình nằm trên khu vực đồi núi dốc</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình nhô ra khỏi khu vực mái dốc (trừ trường hợp có kiến trúc đặc thù cần tính toán kỹ lưỡng về an toàn công trình)</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Cải tạo, gia cố địa hình để bố trí công trình cho phù hợp</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình nằm dọc theo địa hình</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Bố trí công trình nằm ngang theo địa hình</p>

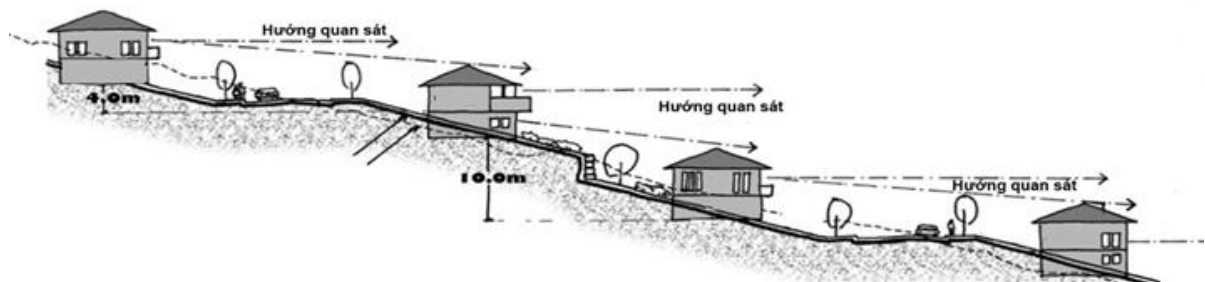
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Bố trí công trình quá gần khu vực mái dốc, dễ có nguy cơ sạt lở</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Bố trí công trình lùi sâu vào trong mái dốc</p>
	
<p><b>Không phù hợp:</b> Cải tạo quá nhiều địa hình tự nhiên</p>	<p><b>Phù hợp:</b> Hạn chế cải tạo địa hình tự nhiên</p>
	
<p><b>Không phù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

- Khi thiết kế công trình tại các khu vực đồi núi dốc cần lưu ý:
  - + Bố trí các phòng chức năng thường xuyên tập trung đông người, phòng chứa đồ đạc có giá trị lùi sâu vào trong mái dốc, giảm nguy cơ sạt lở hoặc khi có sạt lở xảy ra ít bị thiệt hại hơn.
  - + Hạn chế đưa các bộ phận công trình như ban công, logia về phía mái dốc.

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

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

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



Hình 3. Bố trí công trình trên khu vực sườn đồi cần tính toán bảo vệ hướng quan sát nhằm đảm bảo kiến trúc cảnh quan của từng khu vực

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

### 1. Các công trình công cộng

a) Căn cứ theo Phụ lục I Phân loại công trình theo công năng sử dụng ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, các công trình công cộng bao gồm: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình tôn giáo, tín ngưỡng; Công trình thương mại; Công trình dịch vụ; Công trình trụ sở, văn phòng làm việc; Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác và Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

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

### c) Quy định chung

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

- Về kiến trúc công trình:

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

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

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

- Về thiết kế cảnh quan:

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

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

Cây xanh trong công trình cần tuân thủ theo 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 14/02/2022), Phụ lục 3 Quy chế này và các văn bản liên quan khác. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

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

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

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

Lối ra vào công trình cần có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực công ra vào công trình.

d) Quy định cụ thể Công trình giáo dục trường mầm non, trường tiểu học và trường phổ thông các cấp:

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

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

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

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

Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu, vỏ bao che công trình theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 09:2017/BXD “Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả”.

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

- Khoảng lùi:

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

Đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt: tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Cốt xây dựng:

Cốt nền công trình hiện trạng được giữ nguyên.

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

e) Quy định cụ thể công trình y tế:

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

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

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

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

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

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

f) Quy định cụ thể công trình thể thao:

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

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

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

+ Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều

không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí.

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

+ Phương án thiết kế cần linh hoạt và có thể chuyển đổi thành Bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch trên toàn quốc trong trường hợp cần thiết khi tận dụng, cải tạo các công trình có sẵn (Theo Quyết định số 212/QĐ-BXD ngày 01/03/2021 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xây dựng bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch).

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

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

g) Quy định cụ thể công trình văn hóa:

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

+ Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính chất văn hóa Tây Bắc của thị trấn.

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

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

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

h) Quy định cụ thể công trình thương mại và dịch vụ; Công trình thông tin liên lạc, viễn thông:

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

+ Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

+ Tạo các không gian mở, có sự kết nối với không gian chung tuyến phố và các công trình chính lân cận.

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

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

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

i) Quy định cụ thể công trình dịch vụ công cộng; Văn phòng, trụ sở cơ quan:

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

+ Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

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

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

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

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



## 2. Công trình nhà ở

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

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

- Để đáp ứng là trung tâm du lịch trọng điểm của tỉnh Lai Châu và hướng tới môi trường sống xanh, hiện đại, bảo vệ môi trường, căn cứ quy định hạn mức giao đất ở của tỉnh, khuyến khích hạn mức giao đất ở theo mức tối đa. Việc này sẽ tạo điều kiện cho việc thiết lập không gian xanh với sân vườn và tiểu cảnh, đồng thời bố trí các công trình nhà ở theo phong cách kiến trúc truyền thống của các dân tộc địa phương, từ đó tạo ra đặc trưng riêng biệt cho thị trấn.

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

- Các khu bản/tổ dân phố hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

- Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương.

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

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

b) Quy định cụ thể nhà ở riêng lẻ dạng nhà trình tường trong Khu vực bản/tổ dân phố:

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài  
+ Duy trì các dạng nhà trình tường có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống và phổ biến của vùng Cao nguyên đá: Sử dụng các vật liệu địa phương có sẵn, thân thiện với môi trường, tạo cảnh quan đồng nhất đặc trưng cho khu vực và phù hợp với kiến trúc cảnh quan bản địa của khu vực: Tường trình từ đất, ngói âm dương, hàng rào đá.

+ Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời; sân phơi quần áo không được bố trí ra các mặt ngoài công trình.

+ Bổ sung công trình phụ: khu vệ sinh tự hoại, nước thải khu vệ sinh cần xử lý qua bể tự hoại đảm bảo môi trường trước khi đổ vào hệ thống thoát nước

chung thị trấn.

+ Hàng rào phải xây dựng thoáng, khuyến khích trong khuôn viên công trình có hồ nước, ao cá, kết nối với khe suối tự nhiên góp phần xanh hóa không gian và tránh ngập cục bộ/ngẽn dòng vào mùa mưa.

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

- Thông số kỹ thuật công trình:

Bề dày tường nhà: 40-45cm;

Kết cấu tường cao: 4,5-5m trong lõi có xếp đá cục;

Diện tích mặt bằng xây dựng: 65-80m<sup>2</sup>;

Hình thức mái dốc ngắn, bốn mái lợp cỏ tranh, không có hiên.



*Hình 4. Hình ảnh minh họa nhà trình tường truyền thống*

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

- Quy định quản lý kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới: Thực hiện theo “Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị” quy định tại Luật Quy hoạch đô thị 2009, Luật Xây dựng 2014, Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị và các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan.

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

+ Khuyến khích áp dụng hình thức kiến trúc truyền thống, áp dụng các giải pháp kiến trúc xanh, thông minh phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương;

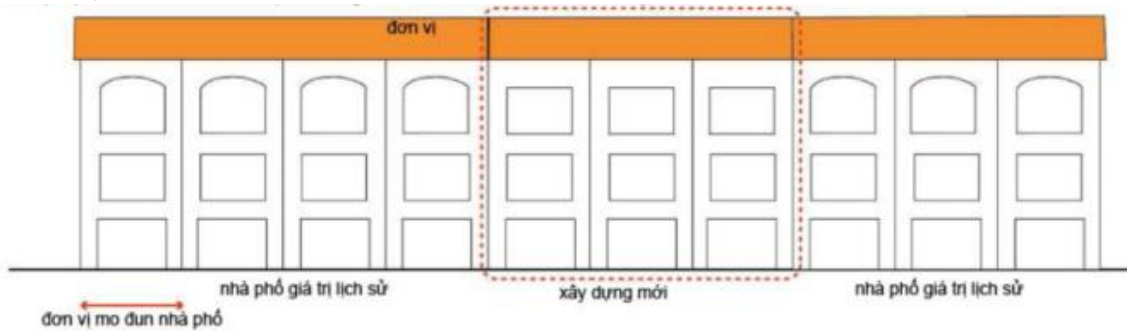
+ Khuyến khích thiết kế bảo đảm an toàn và mỹ quan khi lắp đặt các thiết bị như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

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

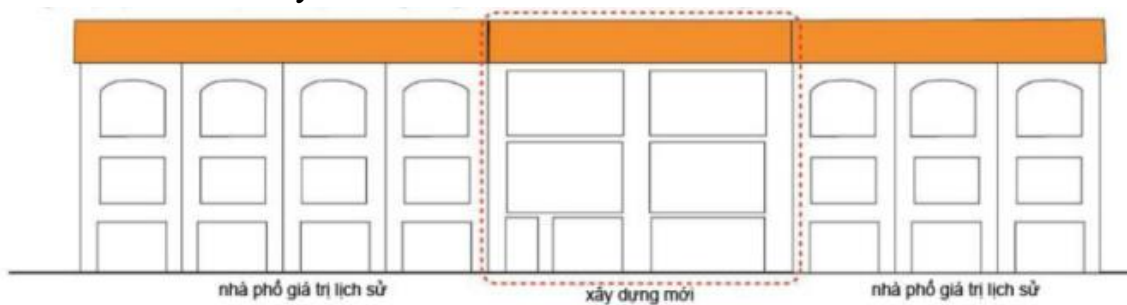
+ Các công trình nhà phố xây dựng mới phải tôn trọng và phản ánh vào thiết kế, khối lượng, chiều cao, hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo của khu vực. Giới hạn chiều cao được đề cập trong quy định cụ thể cho từng ô phố theo quy định.



Cho phép điều chỉnh mặt tiền nhà phố tương thích với kích thước cơ bản của dãy nhà.



Không cho phép điều chỉnh mặt tiền nhà phố không tương thích với kích thước cơ bản của dãy nhà.



Hình 5. Nguyên tắc điều chỉnh mặt tiền

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

- Khoảng lùi: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Cốt xây dựng: Tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt.

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

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

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: Được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo Luật Xây dựng; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ hướng dẫn một số nội dung

quản lý dự án đầu tư xây dựng (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023).

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

- Nhà ở ven suối thuộc đô thị huyện Sìn Hồ ngoài tuân thủ theo các quy định tại Điều 9 Quy chế này còn phải tuân thủ theo quy định hành lang bảo vệ sông suối tại Luật Đê điều năm 2006 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020); Luật Tài nguyên nước năm 2023; Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tài nguyên nước và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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

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

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

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

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

- Phạm vi áp dụng: Bản dân tộc Dao và bản dân tộc Mông tại thị trấn Sìn Hồ.  
- Khuyến khích lập Quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang khu vực thôn/xóm/bản cũ, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

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

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

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

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

*( Xem chi tiết tại Phụ lục 4 Quy chế này)*

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

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

b) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ và phát huy truyền thống

kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

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

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

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

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

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

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

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

c) Các công trình tượng đài, cổng, tranh hoành tráng cần được kết hợp với các khu vực cây xanh cảnh quan, các trục đường đôi chính của đô thị, nhằm liên kết thành một hệ thống cảnh quan đậm bản sắc cho đô thị.

d) Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp biểu tượng truyền thống dân tộc Mông, Dao và Kinh sinh sống tại thị trấn; cây dược liệu quý đặc trưng thị trấn Sìn Hồ (sâm, tam thất...); phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình tượng đài, công trình kỷ niệm.



*Cây nêu – biểu tượng người dân tộc Mông*



*Hình ảnh cây sâm – cây đặc sản ở Sìn Hồ*



*Tạo hình kiềng bạc của dân tộc Dao Khâu*

Hình 6. Một số biểu tượng điển hình có thể chuyển hóa vào các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị tại thị trấn Sìn Hồ

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

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

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

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

f) 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 như: Chuyển đổi số; Ứng dụng quản lý hạ tầng đô thị, quy hoạch đô thị trên nền bản đồ số.

### **2. Vía hè và vật trang trí**

#### **a) Vía hè**

- Tuân thủ các quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 26/3/2015 của UBND tỉnh Lai Châu ban hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Lai Châu (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018) và các quy định có liên quan.

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

- Quy định cụ thể:

+ Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong sử dụng vật liệu (hình dạng, kích

thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát vỉa hè trên một tuyến phố hoặc trên cùng một đoạn tuyến phố), bền vững, chịu lực tốt và mỹ quan đô thị.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



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



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

Giải pháp trang trí trụ điện trên vỉa hè



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

#### b) Chiếu sáng đô thị

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

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, sử dụng thiết bị tiết kiệm điện, đồng bộ



với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho thị trấn, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng.

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

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

- Sử dụng các mẫu đèn chiếu sáng đẹp, hiện đại, phù hợp với tính chất chức năng của từng khu vực và từng loại hình chiếu sáng. Khu vực công viên, quảng trường, các công trình lớn sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

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

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

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

- Chiếu sáng trang trí đường phố cần đảm bảo quy định kỹ thuật, an toàn phòng cháy chữa cháy, thẩm mỹ và yếu tố bản sắc kiến trúc của thị trấn Sìn Hồ. Một số mẫu khuyến khích sử dụng:



Hình 8. Chiếu sáng đường phố lấy hình ảnh các loại hoa đặc trưng vùng Tây Bắc

### 3. Hệ thống cây xanh đường phố

a) Việc quản lý cây xanh trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận phải 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); Phụ lục 3 Quy chế này và các văn bản pháp luật liên quan.

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

### 4. Bến bãi đường bộ

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

b) Thiết kế bến bãi đường bộ phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng và hướng dẫn tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2572/QĐ-BKHCN ngày 20/12/2022 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

c) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và thẩm mỹ.

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

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

không gian công cộng cho hành khách. Các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

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

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

##### a) Khu đô thị mới

- Việc thiết kế và quản lý công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn thị trấn và vùng phụ cận phải tuân thủ quy hoạch chung đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định liên quan khác.

- 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

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

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

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

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

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

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

d) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép và khuyến khích có giải pháp ánh sáng trang trí

tại những khu vực ảnh hưởng đến thẩm mỹ, cảnh quan đô thị.

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

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

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

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

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

đ) Hệ thống thoát nước thải đô thị trong khu vực quy định phải được thu gom vào trạm xử lý trước khi xả ra suối (thực hiện sau khi xây dựng xong nhà máy xử lý nước thải) để đảm bảo giữ sạch các hồ chứa nước trong đô thị.

#### 8. Công trình cấp điện

a) Thiết kế công trình cấp điện tuân thủ theo Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5:2023/BXD “Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện” Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 05/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023; Quy phạm trang bị điện 11TCN (18, 19, 20, 21) – 2006, ban hành kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11/7/2006 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp về việc ban hành quy phạm trang thiết bị điện.

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

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

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

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

e) Khu vực nông thôn thuộc đô thị như các xã hoặc khu chưa ổn định về quy hoạch có thể đi nổi.

### **Điều 11. Các yêu cầu khác**

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Tuân thủ các quy định quản lý quảng cáo ngoài trời theo Quyết định số 1602/2015/QĐ-UBND ngày 29/12/2015 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Lai Châu giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030 và các văn bản pháp luật liên quan khác.

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

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

d) Đối với nhà ở riêng lẻ:

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

đ) Đối với công trình bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng:

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

e) Đối với công trình đang xây dựng:

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

g) Quy định cấm:

- Quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, công trình kiến trúc bảo tồn; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

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

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

- Công ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ theo khoản 2.6.9 Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng.

- Công ra vào, hàng rào của các công trình nhà ở liên kế tuân thủ theo tiêu mục 6.4 Mục 6 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHCN ngày 28/12/2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

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

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;
- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hải hòa với công trình;
- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m;

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

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

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

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

- Hàng rào chỉ được xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng đất hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

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

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

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

- Nhà ở riêng lẻ chỉ được phép mở một cổng chính đối với mỗi nhà. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.

- Các công trình công cộng, dịch vụ được phép mở từ hai cổng. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (phần diện tích này tuân theo quy định cụ thể của từng công trình).

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ. Vật liệu cổng và hàng rào khuyến

khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố.

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

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

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

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

c) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

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

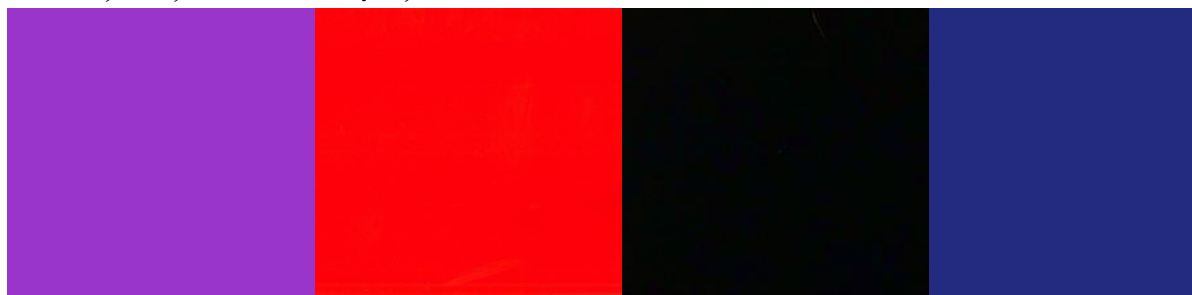
+ Công trình nhà ở riêng lẻ: khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

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

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

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

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



*Tím đậm*

*Đỏ*

*Đen*

*Xanh lam đậm*

*Hình 9. Các màu bị hạn chế*

d) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

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

khu vực.

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

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

- Cấm sử dụng vật liệu tạm bợ như (tre, nứa, lá, tranh), nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Đối với các công trình nông thôn phục vụ cho mục đích du lịch thì khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống địa phương (tre, nứa lá, tranh) nhưng phải đảm bảo được an toàn cả về kết cấu, phòng cháy chữa cháy.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, chất lượng cao, không bám bụi, phù hợp với điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

- Hạn chế sử dụng các vật liệu như: Các loại kính màu hoặc phản quang, gạch men sứ, đá rửa, đá mài ốp trên diện tích rộng mặt ngoài công trình.



Hình 10. Các vật liệu bị hạn chế

đ) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng.

- Hạn chế sử dụng các chi tiết rườm rà, uốn lượn và trang trí quá nặng nề như mô phỏng kiến trúc cổ điển, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp không phù



hợp với mặt đứng công trình và cảnh quan toàn tuyến phố.

- Không được phép mở cửa các loại nều tường xây sát với ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Trường hợp được mở cửa đối với tầng trệt là phải có tường rào ngăn giữa ranh đất; từ tầng hai (lầu 1) kể cả tầng lửng trở lên chỉ được phép mở cửa nếu khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng.

- Hình thức mái có thể sử dụng mái bằng hoặc mái dốc nhưng không được phép khác biệt với phong cách và hình thức kiến trúc chung của công trình.

- Các phần nhô lên khỏi mái (bể chứa nước, khung thang máy) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng.

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

a) Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải bảo đảm vệ sinh môi trường, giao thông, mỹ quan, trật tự đô thị khu vực.

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

c) Công trình, dự án chuẩn bị triển khai:

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

- Phải có hàng rào chắn đất trồng. Khuyến khích hàng rào thoáng kết hợp với cây xanh, nếu sử dụng hàng rào đặc phải có những hình ảnh minh họa về dự án hoặc tranh ảnh cảnh vật trên bề mặt hàng rào tạm.

- Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

- Hàng rào cao tối thiểu 2,5m, xây dựng đúng chỉ giới đường đỏ.

- Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.

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

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều

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

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

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

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

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

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

c) Giải pháp chiếu sáng:

- 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 phường, xã nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Cơ quan chức năng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi 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) Cấm lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực công trình kiến trúc có giá trị;

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

### **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

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

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

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

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

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

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

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: UBND huyện Sìn Hồ, UBND thị trấn Sìn Hồ, UBND xã Tả Phìn, UBND xã Sà Dề Phìn căn cứ vào ranh giới, vị trí, danh mục các khu vực đã được xác định yêu cầu quản lý đặc thù trong Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: UBND huyện Sìn Hồ rà soát các quy định cụ thể trong quy chế; tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu chỉnh sửa, bổ sung để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của đô thị và trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến UBND huyện Sìn Hồ.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng.

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

b) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không

gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

c) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến UBND huyện Sìn Hồ.

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

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

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến UBND huyện Sìn Hồ.

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

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

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

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

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

đ) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến UBND huyện Sìn Hồ.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.

a) Hướng dẫn UBND huyện Sìn Hồ thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn Sìn Hồ.

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

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

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

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

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

8. Trách nhiệm của UBND huyện Sìn Hồ.

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

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan

đô thị thị trấn Sìn Hồ theo Quy chế này.

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

d) Chỉ đạo UBND thị trấn Sìn Hồ thường xuyên kiểm tra các tổ chức, các nhân trong việc thực hiện các quy định tại Quy chế này; xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

9. Trách nhiệm của UBND thị trấn Sìn Hồ, UBND xã Tả Phìn, UBND xã Sà Dề Phìn, UBND xã Phăng Sô Lin.

a) Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế này đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, tổ dân phố và các hộ gia đình trên địa bàn.

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

c) UBND thị trấn Sìn Hồ, UBND xã Tả Phìn, UBND xã Sà Dề Phìn, UBND xã Phăng Sô Lin phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong việc xử lý các hành vi vi phạm.

d) Xử lý vi phạm hành chính theo quy định; tham mưu đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền trình UBND huyện quyết định. Tổ chức thực hiện quyết định xử phạt, cưỡng chế của cấp có thẩm quyền.

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

1. Sở Xây dựng, UBND huyện Sìn Hồ, UBND thị trấn Sìn Hồ, UBND xã Tả Phìn, UBND xã Sà Dề Phìn, UBND xã Phăng Sô Lin theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

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

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

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

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

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

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

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung.

a) UBND huyện Sìn Hồ xem xét, tổ chức rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy chế quản lý kiến trúc đô thị định kỳ 05 năm hoặc đột xuất để trình cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc để phù hợp với quy định hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương.

b) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị; các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về UBND huyện Sìn Hồ để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.



**DANH MỤC VIẾT TẮT**

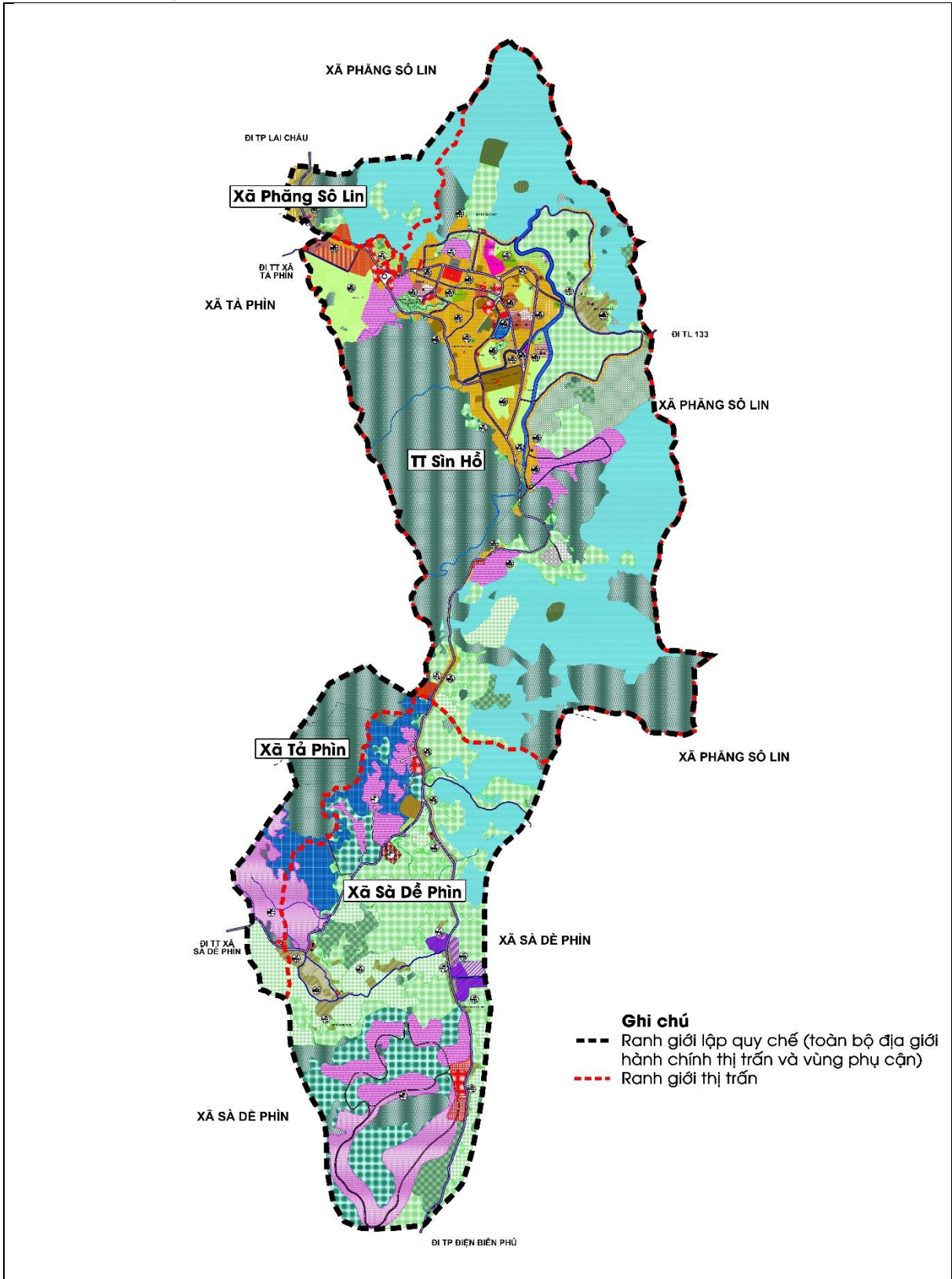
4. UBND	: Ủy ban nhân dân
5. VBHN	: Văn bản hợp nhất
6. QCVN	: Quy chuẩn Việt Nam
7. TCVN	: Tiêu chuẩn Việt Nam
8. BXD	: Bộ Xây dựng
9. PCCC	: Phòng cháy chữa cháy
10.BKHCN	: Bộ Khoa học công nghệ
11.NĐ-CP	: Nghị định – Chính phủ

## PHỤ LỤC

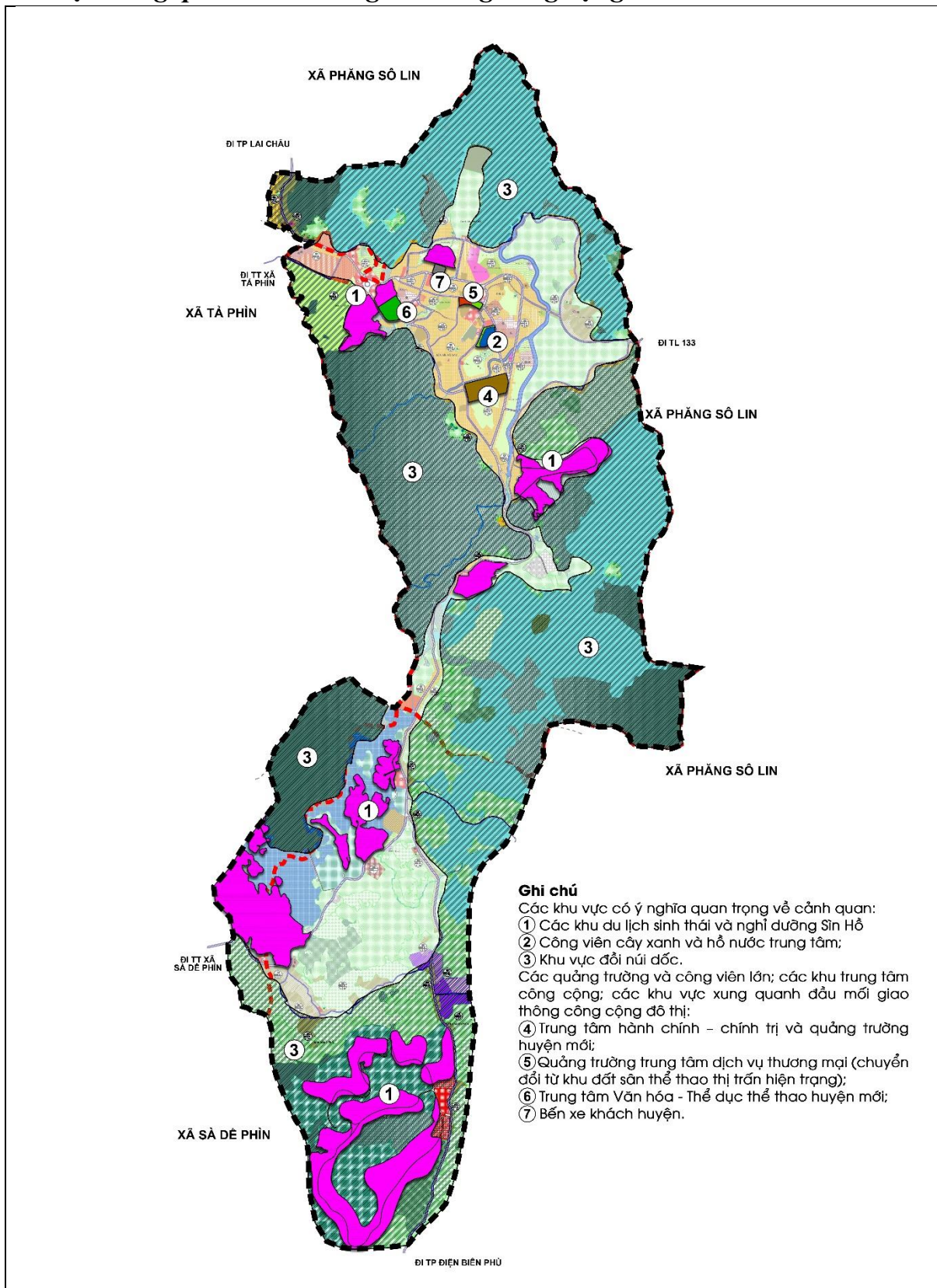
### Phụ lục 1. Sơ đồ, bản vẽ, hình ảnh minh họa

#### Phụ lục 1.1. Ranh giới khu vực lập quy chế

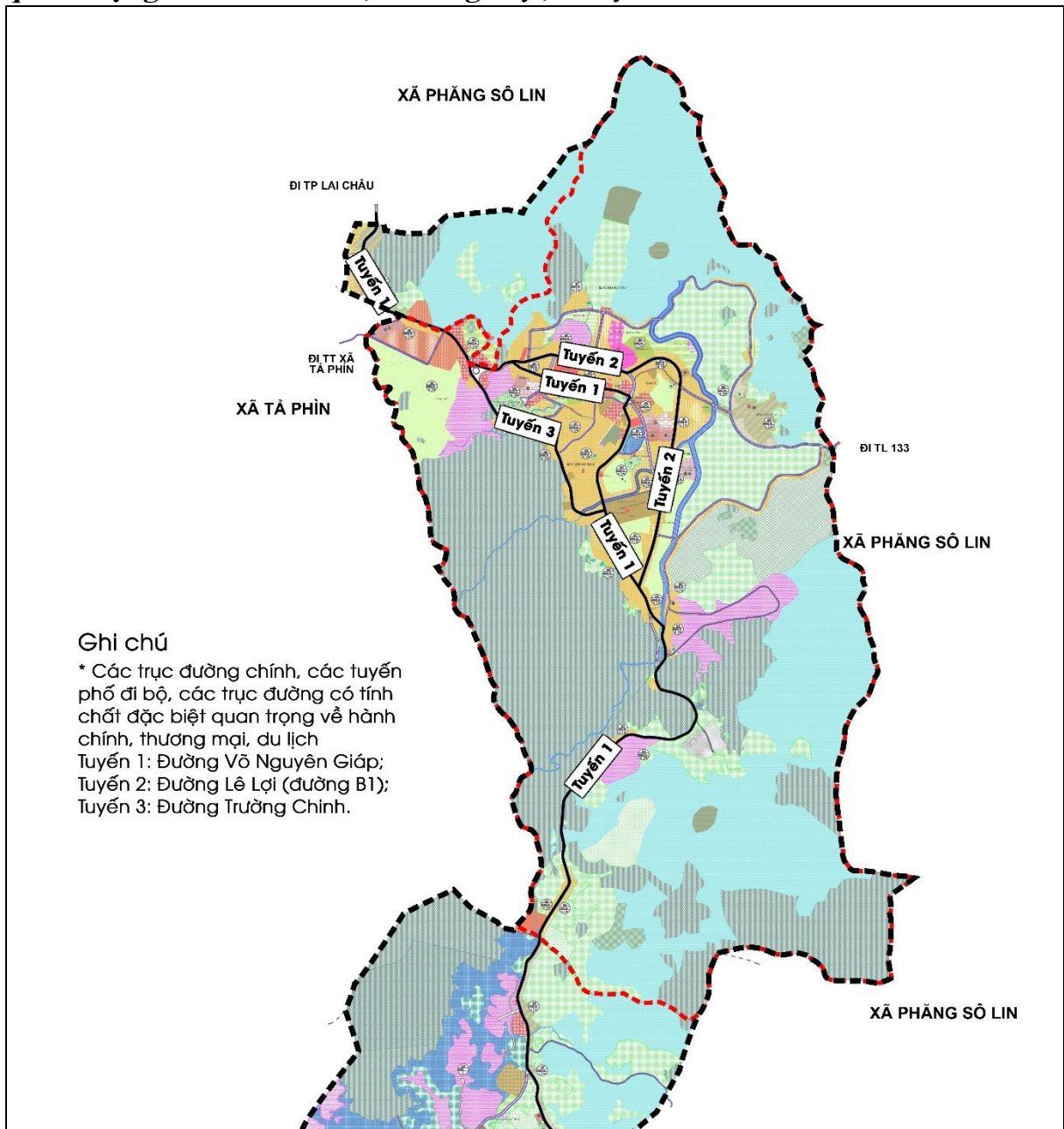
Căn cứ theo đề án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Sìn Hồ và vùng phụ cận đến năm 2035 được UBND tỉnh Lai Châu phê duyệt tại Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 22/8/2023.



**Phụ lục 1.2. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan; quảng trường và công viên lớn; trung tâm công cộng; khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng**



**Phụ lục 1.3. Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch**



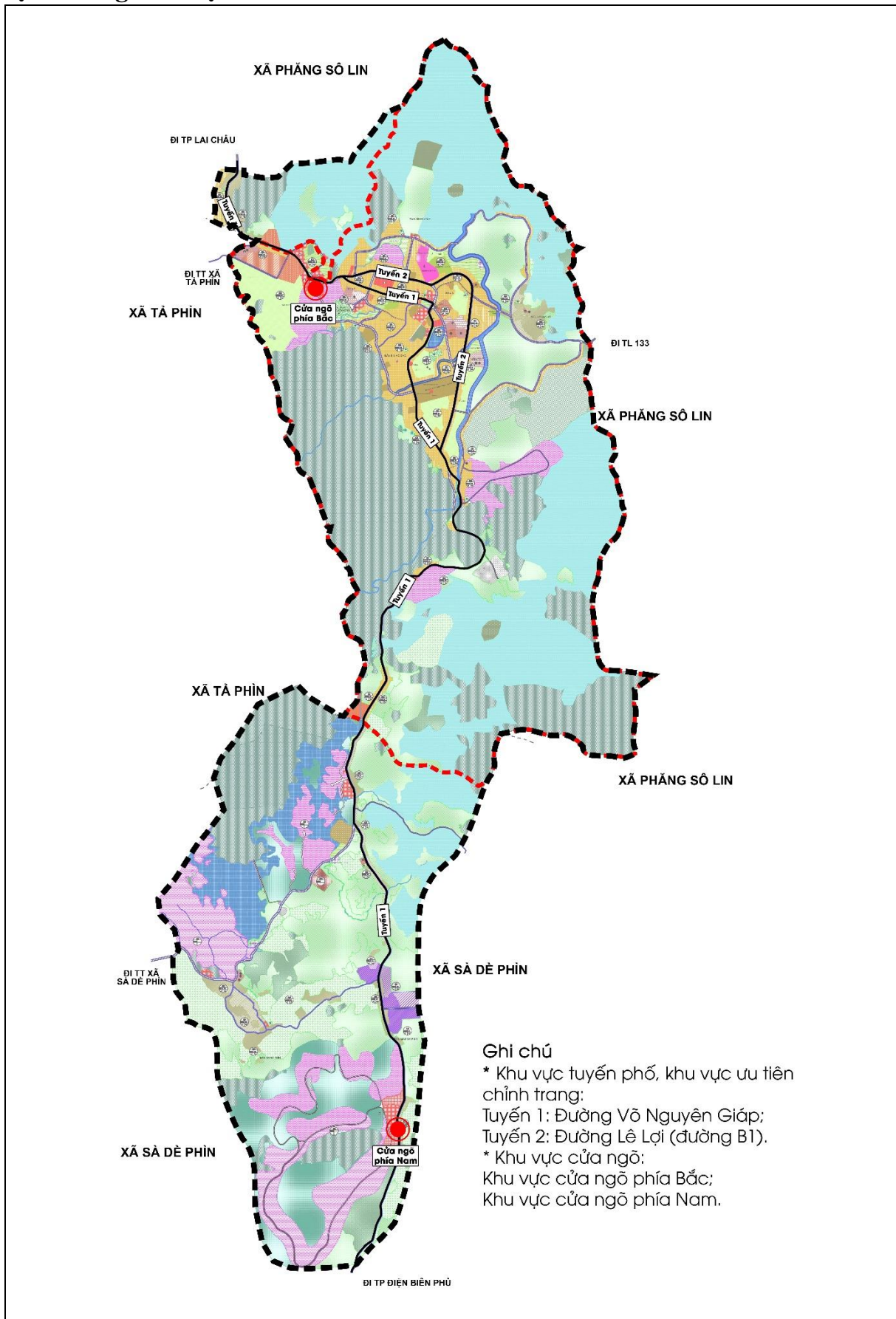
**Phụ lục 1.4. Quy định chỉ tiêu kỹ thuật nhà ở riêng lẻ trên các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch**

Stt	Các trục đường chính	Lòng đường (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)		Tầng cao tối đa (tầng)		Cốt nền (m)	Hình thức kiến trúc
				Nhà ở liền kề	Nhà ở biệt thự	Nhà ở liền kề	Nhà ở biệt thự		
<b>I. Các trục đường chính</b>									
1	Tuyến 1: Đường Võ Nguyên Giáp (từ nút giao đường Võ Nguyên Giáp với đường Lê Lợi đến đoạn đầu Hồ nước Sin Hồ)	10,5	20,5	3	3	7	3	+0.30	Các loại mái khuyến khích sử dụng: mái hai sườn dốc hoặc nhiều sườn dốc và cũng có thể là mái chóp theo kiểu tháp mái. Vật liệu: ngói đất nung hoặc ngói xi măng.
2	Đường Võ Nguyên Giáp (đoạn 2: từ đầu Hồ nước Sin Hồ đến hết thị trấn)	10,5	20,5	3	3	7	3	+0.30	Khuyến khích sử dụng các mẫu kiến trúc biệt thự Pháp.
3	Tuyến 2: Đường Lê Lợi (đường B1, đoạn 1 từ nút giao với đường Võ Nguyên Giáp đến nút giao với đường Trần Hưng Đạo)	10,5	16,5	0	3	5	3	+0.30	Kiến trúc hiện đại, kế thừa/vận dụng các chi tiết kiến trúc mang bản sắc dân tộc địa phương (xem chi tiết tại Điều 7 Quy chế này)
4	Đường Lê Lợi (đoạn 2: từ nút giao với đường Trần Hưng Đạo đến hết)	10,5	16,5	3	3	5	3	+0.30	
5	Tuyến 3: Đường Trường Chinh.	10,5	16,5	3	3	5	3	+0.30	
<b>II. Các trục đường/phố trong đô thị</b>									
6	Phố Trần Hưng Đạo	10,5	20,5	0	3	5	3	+0.30	Với thửa đất có diện tích lớn ( $\geq 500m^2$ ): Khuyến khích xây dựng công trình kiến trúc truyền thống phù hợp dân tộc
7	Phố Chu Văn An	10,5	16,5	0	3	5	3	+0.30	
8	Phố Vừ A Dính	5,5	7,0	3	3	4	3	+0.30	
9	Phố Nguyễn Công Trứ	9,5	13,5	3	3	5	3	+0.30	

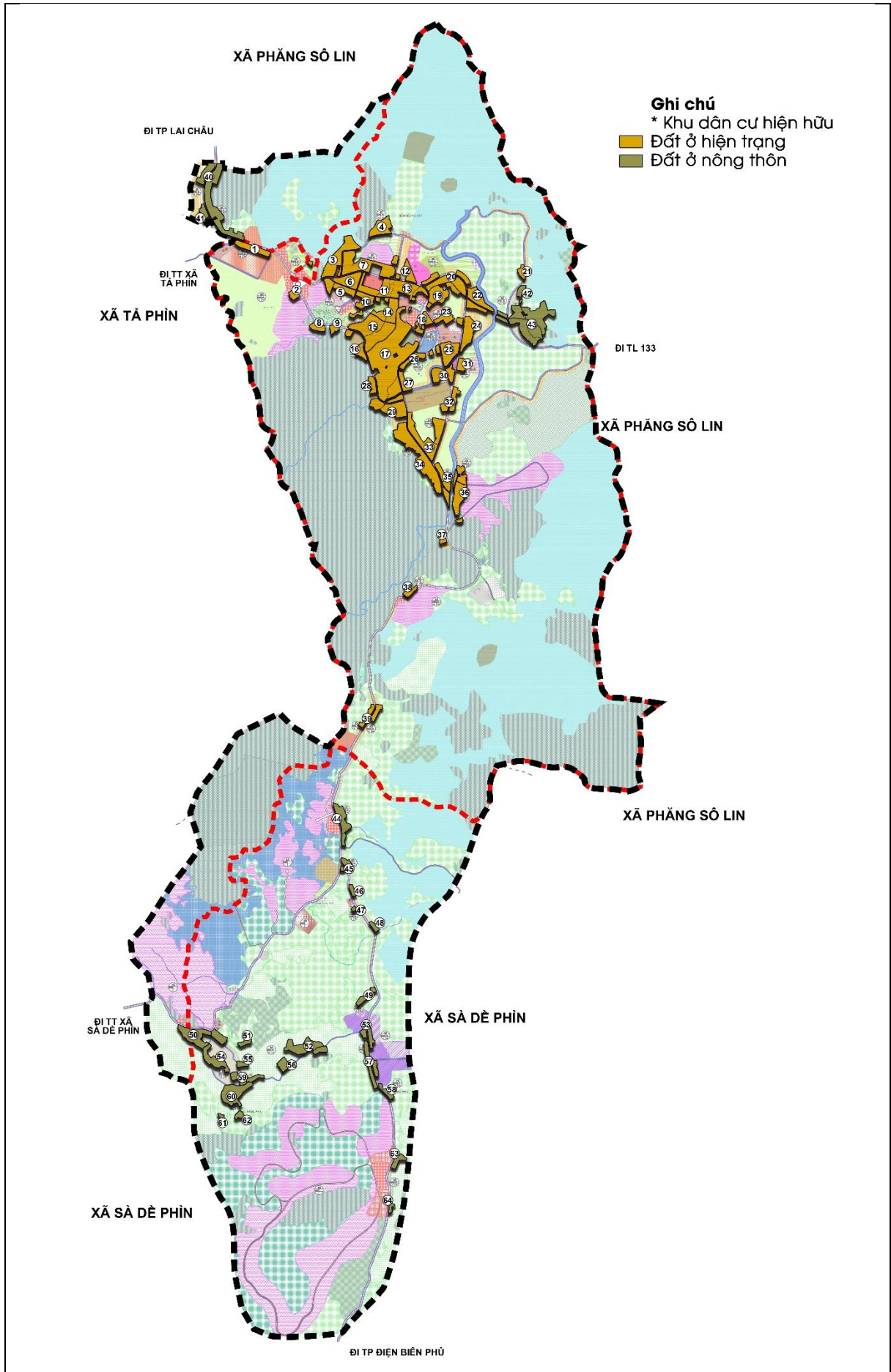
Stt	Các trục đường chính	Lòng đường (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)		Tầng cao tối đa (tầng)		Cốt nền (m)	Hình thức kiến trúc
				Nhà ở liền kề	Nhà ở biệt thự	Nhà ở liền kề	Nhà ở biệt thự		
10	Phố Bế Văn Đàn	5,5	5,5	0	3	4	3	+0.30	địa phương. Với thửa đất nhỏ, xây dựng nhà liền kề kiến trúc hiện đại, kế thừa/vận dụng các chi tiết kiến trúc mang bản sắc dân tộc địa phương (xem chi tiết tại Điều 7 Quy chế này).
11	Phố Kim Đồng	3,5	3,5	3	3	4	3	+0.30	
12	Phố Nguyễn Việt Xuân	4,5	4,5	3	3	4	3	+0.30	
13	Phố Quang Trung	3,6	3,6	3	3	4	3	+0.30	
14	Phố Tôn Thất Tùng	4,2	4,2	3	3	4	3	+0.30	
15	Phố Lạc Long Quân	3	3	3	3	4	3	+0.30	
16	Phố Âu Cơ	3	3	3	3	4	3	+0.30	
17	Đường vào trường THCS thị trấn	3	3	3	3	4	3	+0.30	
18	Đường từ cổng trường tiểu học đến trường mầm non	3	3	3	3	4	3	+0.30	
19	Nhánh đường từ Ngầm tràn suối II – trường mầm non thị trấn	3	3	3	3	4	3	+0.30	
20	Đường từ ngã 3 cổng trường nội trú đến hết khu dân cư	3	3	3	3	4	3	+0.30	
21	Đường vào bản Sin Hồ Dao	2,5	2,5	3	3	4	3	+0.30	
22	Đường ngõ 170 Võ Nguyên Giáp	2	2	3	3	4	3	+0.30	
23	Đường vào bản Sin Hồ Vây.	2,5	2,5	3	3	4	3	+0.30	



**Phụ lục 1.5. Các khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang, khu vực cửa ngõ đô thị.**



Phụ lục 1.6. Khu dân cư hiện hữu



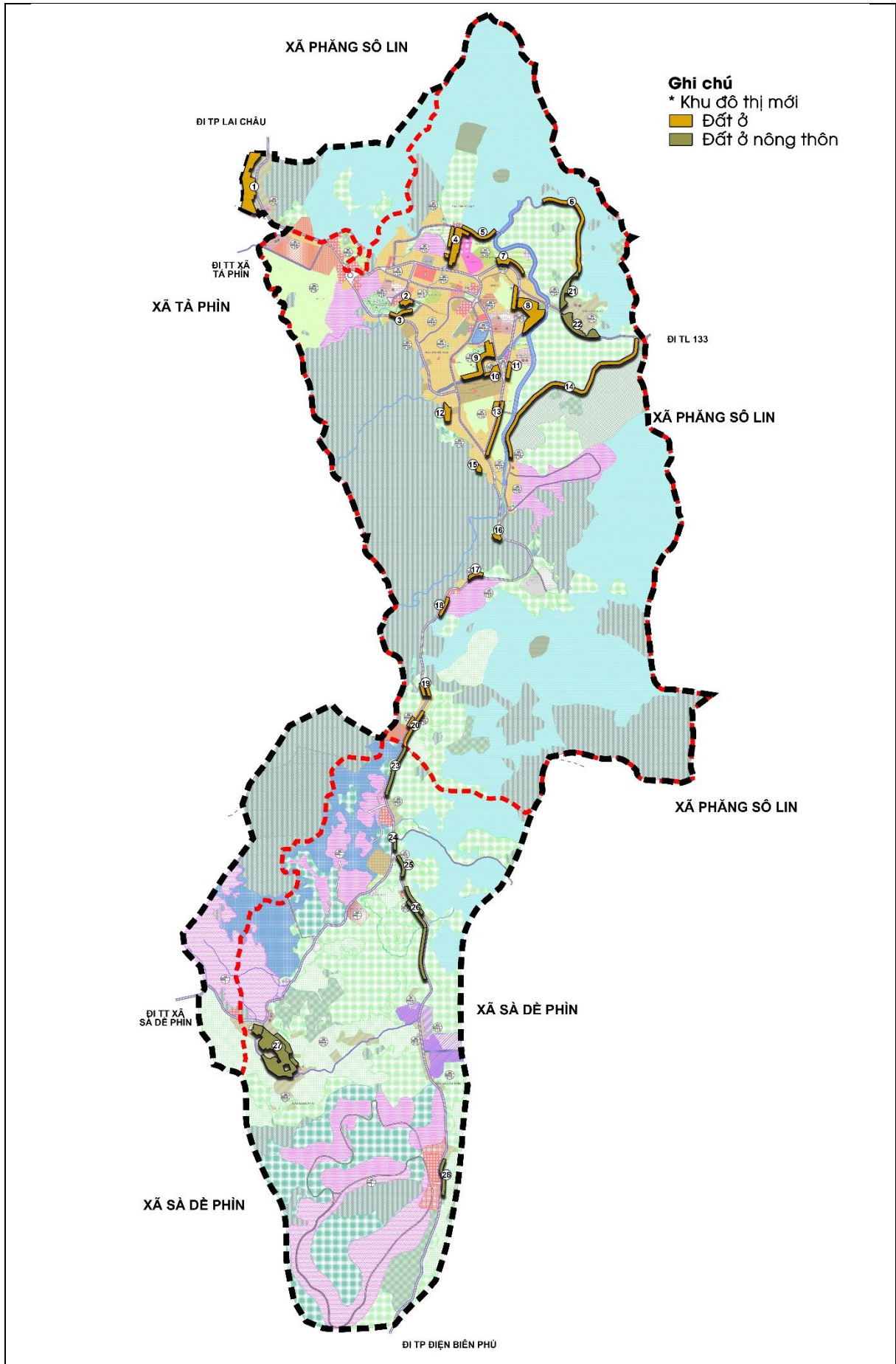


**Phụ lục 1.7. Quy định chỉ tiêu kỹ thuật nhà ở riêng lẻ khu dân cư hiện hữu**

<b>STT</b>	<b>Các khu vực</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tầng cao trung bình (tầng)</b>	<b>Chiều cao xây dựng tối đa (m)</b>
1	Khu 1	9.931	5	22
2	Khu 2	3.580	5	22
3	Khu 3	26.391	5	22
4	Khu 4	14.191	5	22
5	Khu 5	11.673	5	22
6	Khu 6	14.575	5	22
7	Khu 7	33.595	5	22
8	Khu 8	4.608	5	22
9	Khu 9	2.850	5	22
10	Khu 10	12.659	5	22
11	Khu 11	19.198	5	22
12	Khu 12	7.499	5	22
13	Khu 13	21.403	5	22
14	Khu 14	17.157	5	22
15	Khu 15	43.759	5	22
16	Khu 16	5.472	5	22
17	Khu 17	111.832	5	22
18	Khu 18	7.208	5	22
19	Khu 19	14.217	5	22
20	Khu 20	28.013	5	22
21	Khu 21	3.083	5	22
22	Khu 22	17.887	5	22
23	Khu 23	6.983	5	22
24	Khu 24	17.764	5	22
25	Khu 25	17.669	5	22
26	Khu 26	5.525	5	22
27	Khu 27	5.688	5	22
28	Khu 28	4.684	5	22
29	Khu 29	20.564	5	22
30	Khu 30	12.341	5	22
31	Khu 31	4.428	5	22
32	Khu 32	9.314	5	22
33	Khu 33	30.785	5	22
34	Khu 34	42.934	5	22
35	Khu 35	10.981	5	22
36	Khu 36	22.541	5	22

<b>STT</b>	<b>Các khu vực</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tầng cao trung bình (tầng)</b>	<b>Chiều cao xây dựng tối đa (m)</b>
37	Khu 37	1.437	5	22
38	Khu 38	3.759	5	22
39	Khu 39	8.349	5	22
40	Khu 40	42.428	5	22
41	Khu 41	4.368	5	22
42	Khu 42	3.134	5	22
43	Khu 43	53.462	5	22
44	Khu 44	13.735	3	14
45	Khu 45	3.033	3	14
46	Khu 46	2.020	3	14
47	Khu 47	794	3	14
48	Khu 48	2.213	3	14
49	Khu 49	4.113	3	14
50	Khu 50	25.679	3	14
51	Khu 51	2.671	3	14
52	Khu 52	21.162	3	14
53	Khu 53	6.037	3	14
54	Khu 54	12.796	3	14
55	Khu 55	2.505	3	14
56	Khu 56	5.563	3	14
57	Khu 57	11.144	3	14
58	Khu 58	3.794	3	14
59	Khu 59	7.338	3	14
60	Khu 60	21.329	3	14
61	Khu 61	775	3	14
62	Khu 62	2.427	3	14
63	Khu 63	5.250	3	14
64	Khu 64	1.552	3	14

**Phụ lục 1.8. Khu đô thị mới**



***Phụ lục 1.9. Quy định chỉ tiêu kỹ thuật nhà ở riêng lẻ khu đô thị mới***

<b>STT</b>	<b>Các khu vực</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tầng cao trung bình (tầng)</b>	<b>Chiều cao xây dựng tối đa (m)</b>
1	Khu 1	32.680	5	22
2	Khu 2	3.296	5	22
3	Khu 3	3.640	5	22
4	Khu 4	18.032	5	22
5	Khu 5	5.775	5	22
6	Khu 6	15.825	5	22
7	Khu 7	6.359	5	22
8	Khu 8	29.759	5	22
9	Khu 9	15.218	5	22
10	Khu 10	3.875	5	22
11	Khu 11	3.017	5	22
12	Khu 12	5.203	5	22
13	Khu 13	10.715	5	22
14	Khu 14	32.037	5	22
15	Khu 15	1.900	5	22
16	Khu 16	2.285	5	22
17	Khu 17	2.364	5	22
18	Khu 18	2.964	5	22
19	Khu 19	3.584	5	22
20	Khu 20	7.617	5	22
21	Khu 21	9.572	5	22
22	Khu 22	13.829	5	22
23	Khu 23	7.994	3	14
24	Khu 24	1.812	3	14
25	Khu 25	3.327	3	14
26	Khu 26	17.587	3	14
27	Khu 27	59.711	3	14
28	Khu 28	5.587	3	14

## **Phụ lục 2**

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

#### **1. Quy định quản lý chung**

a) Quy định tại Quy chế này là một trong những căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Thiết kế công trình áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng; TCVN 4319:2012 - Nhà và công trình công cộng và TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế.

c) Quy định cấp phép xây dựng: Thực hiện theo Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 13/7/2022 của UBND tỉnh Lai Châu về việc Ban hành Quy định cấp giấy phép về quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các quy định pháp luật khác liên quan.

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

e) Khi cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu tại thị trấn Sìn Hồ và vùng phụ cận cần phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.

**2. Quy định quản lý mật độ xây dựng:** Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt nhà ở phải tuân thủ mật độ xây dựng theo quy định Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế và các đồ án được duyệt, nhưng diện tích đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

**3. Quy định quản lý khoảng lùi công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, phần ngầm.**

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

b) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Phải đảm bảo nguyên tắc không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; Đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; Không làm ảnh hưởng

đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; Đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; Đảm bảo tuân thủ các quy định về điện, về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

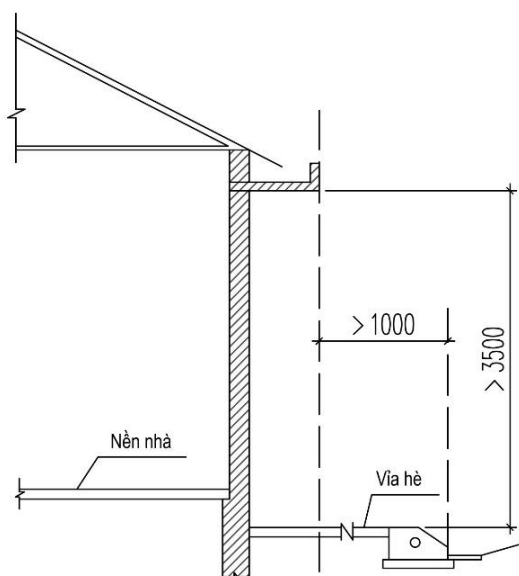
- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

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

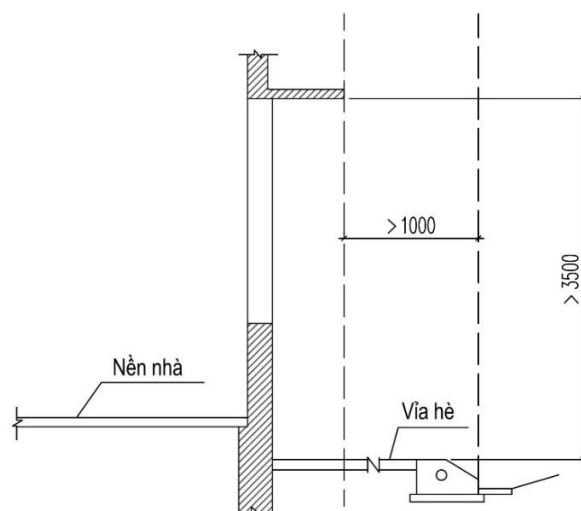
- Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2 m.

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

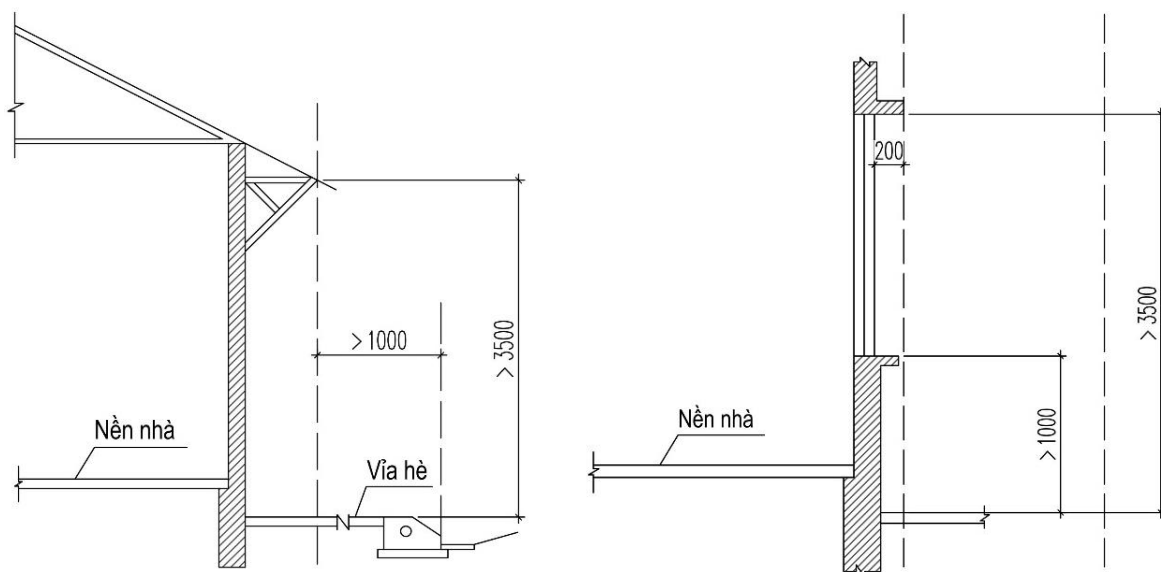
*Đơn vị tính bằng milimet*



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



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



c) Trường hợp phần đưa ra là con sơn mái dốc

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

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

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

d) Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về không gian, cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

Khi cấp Giấy phép xây dựng, phần nhô ra làm ban công được phép che chắn tạo thành buồng hoặc lô-gia (nhưng không được vượt quá 70% diện tích bề mặt tiền công trình, được tính theo từng tầng). Việc tạo thành buồng hoặc lô-gia phải đảm bảo an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.



Hình 1. Quy định tỉ lệ phần buồng hoặc lô-gia trên mặt đứng công trình

Trường hợp đường (hoặc ngõ) không có vỉa hè và có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải ưu tiên đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

Phải đảm bảo sự đồng đều về độ vươn ban công, ô văng trên cùng 1 dãy phố.

e) Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống ống cấp thoát nước công trình.

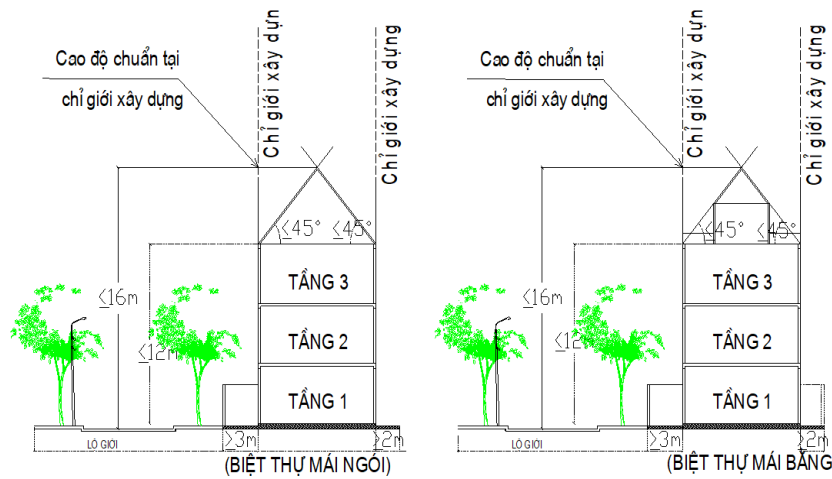
#### **4. Quy định chiều cao, tầng cao công trình:**

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

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

c) Quy định đối với nhà vườn, biệt thự chiều cao tầng tối đa là 3 tầng (chưa kể tầng hầm).





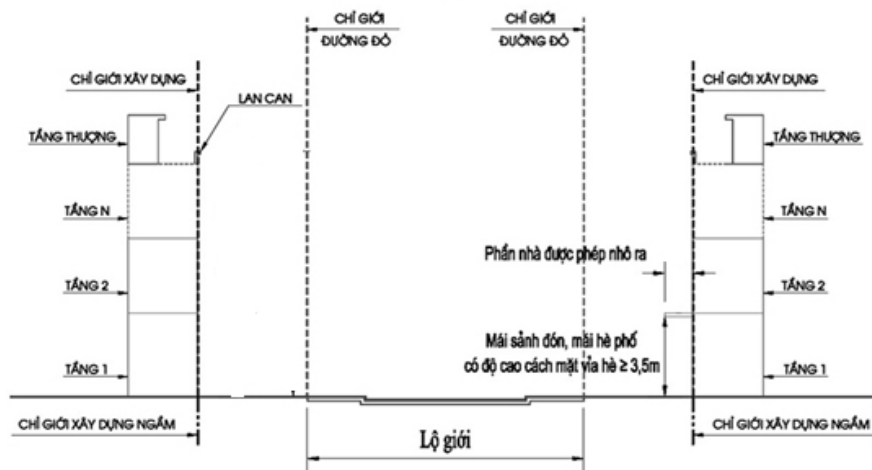
Hình 2. Quy định tầng cao, chiều cao đối với nhà vườn, biệt thự

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

- Tầng 1 công trình là  $3,6\text{ m} \div 4,2\text{ m}$ ;

- Từ tầng 2 trở lên có chiều cao  $3,3\text{ m} \div 3,9\text{ m}$ .

- Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên không nhỏ hơn  $1,1\text{ m}$  so với mặt sàn tầng tương ứng.



Hình 3. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

### 5. Quy định về tầng hầm:

a) Đối với nhà tiếp giáp với các mặt đường có cos chênh nhau thì tầng có một mặt âm và mặt còn lại bằng hoặc cao hơn cos vỉa hè của đường còn lại thì không tính là tầng hầm.

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

c) Chiều cao thông thủy của tầng hầm tối thiểu  $2,5\text{ m}$ .

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

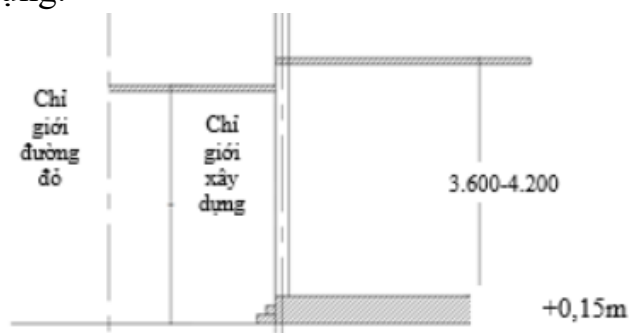
e) Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.

### 6. Quy định quản lý cốt không chế xây dựng:

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

b) Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định bằng +0,30m so với mặt vỉa hè tại vị trí xây dựng, và đảm bảo sự liên hệ với hệ đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hệ đường. Đảm bảo cốt cao độ đồng đều trên trục đường.

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



Hình 4. Quy định về chiều cao công trình và cốt nền công trình

d) Quy định này không áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ có bố trí tầng hầm.

### **7. Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng, tầng áp mái, tầng tum, nhà xây lệch tầng:**

a) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng:

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

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

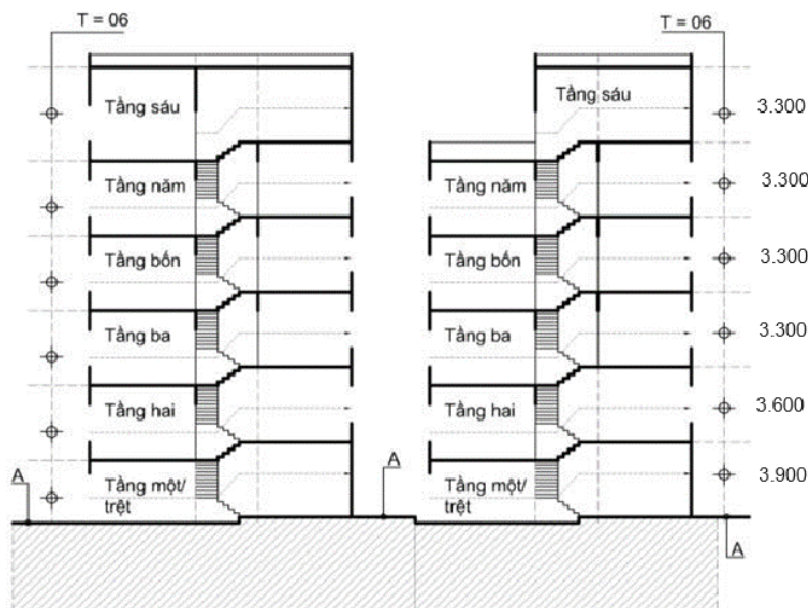
b) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng áp mái

Chiều cao thông thủy của tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m.

c) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng tum

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

d) Trong trường hợp nhà xây lệch tầng, hoặc có gác xép thì chỉ quy định tổng chiều cao nhà và chiều cao từng tầng theo Hình 6.



Hình 5. Quy định chiều cao công trình lệch tầng hoặc có gác xép

## 8. Khoảng lùi trong ngõ hoặc mặt cắt đường nhỏ (< 5,0 m)

a) Trường hợp đường (hoặc ngõ) không có vỉa hè và có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải ưu tiên đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

b) Phải đảm bảo sự đồng đều về độ vưon ban công, ô văng trên cùng 1 dãy phố.

c) Khuyến khích có khoảng lùi từ 3,0 m ÷ 5,0 m tùy từng vị trí và quỹ đất.

d) Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống ống cấp thoát nước công trình.

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

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

b) Không được xả nước mưa, nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

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

d) Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7 m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

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

## **10. Quy định hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc công trình:**

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

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

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

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

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

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

b) Quy định màu sắc công trình:

- Màu sắc cho mặt tiền của các căn nhà phố sẽ là màu sáng như màu trắng, màu be hoặc vàng nhạt hài hòa về màu sắc với các công trình có giá trị lịch sử trong khu vực, kết hợp mới một số chi tiết màu nâu gỗ điển hình. Quy định về màu sắc này cũng áp dụng cho việc sơn lại các công trình hiện hữu.

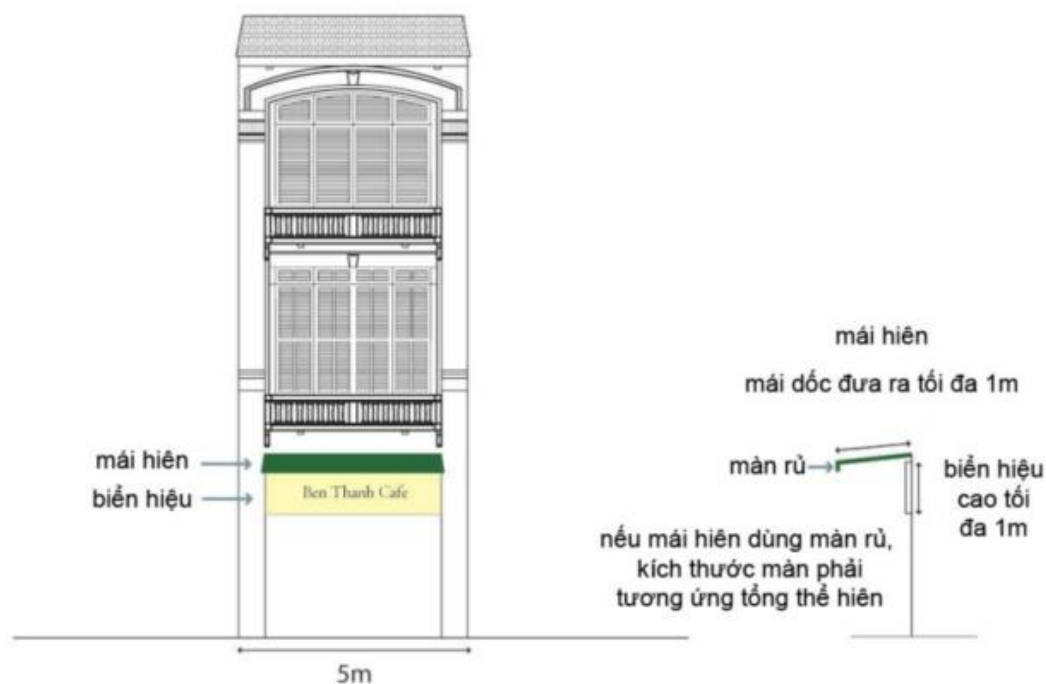
- Tỷ lệ trống của cửa sổ không được vượt quá 50% diện tích mặt tiền trên tầng trệt. Với công trình nhà ở kết hợp kinh doanh thì tỉ lệ trống không được vượt quá 70%.

- Chiều cao của sàn và mái các công trình xây mới phải đồng đều với các công trình lịch sử lân cận.

- Các công trình mới sẽ được lợp mái ngói màu đỏ, nâu hoặc cam, giống như màu của các công trình lịch sử hiện hữu trong khu vực. Mái phải dốc hoặc có đầu hồi và phải được xây dựng sao cho hài hòa với mái của các căn nhà phố lịch sử bên cạnh.

- Cao độ tầng trệt và vỉa hè không được chênh lệch quá 30cm.

- Các công trình mới phải sử dụng cửa chớp chất liệu gỗ làm cửa sổ, tương tự như cửa sổ của các công trình có giá trị lịch sử trong khu vực.



Hình 6. Hình thức công trình nhà phố khuyến khích sử dụng

c) Vật liệu xây dựng công trình:

- Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng, thân thiện với môi trường.

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

d) Mái sảnh đón, mái hè phố:

- Phải được thiết kế chung cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan đô thị;

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

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

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

### 11. Chiếu sáng công trình:

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

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

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

## Phụ lục 3

**Danh mục cây xanh khuyến khích trồng trên vỉa hè, trong dải phân cách đường phố, công viên, vườn hoa và khuôn viên các công trình công cộng trong thị trấn Sìn Hồ**

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
1	Thông	Pinaceae	<p>+ <i>Thân</i> : Cây gỗ cao lớn, cao trung bình 30-35 m, thân cây thẳng và tròn, cây có nhiều nhựa. Vỏ dày màu nâu đỏ nhạt, nứt dọc sâu.</p> <p>+ <i>Lá</i> : Lá màu xanh thẫm, hơi thô và cứng, lá dài 15 đến 25 cm, mỗi cành có 2 lá hình kim. Gốc lá có bẹ hình vảy, dài 1 đến 2 cm, sống dai.</p> <p>+ <i>Hoa</i> : Nón cái chín sau 2 năm. Vảy ở quả non năm thứ nhất không có gai. Quả năm thứ hai hình viên trụ hay trứng trái xoan dài, có cuống dài khoảng 1 cm. Mặt vảy hình thoi cạnh sắc mép trên dài và hơi lồi, phía dưới dẹt, có 2 gờ ngang và dọc đi qua giữa mặt vảy, rốn hơi lõm.</p> <p>+ <i>Hạt</i> : Hạt hình trái xoan hơi dẹt, có cánh mỏng dài 1,5-2 cm.</p>	Cây thông có thể sinh trưởng và phát triển trên nhiều loại đất, môi trường và khí hậu khác nhau, thậm chí là khí hậu khắc nghiệt.			X	Phù hợp với cảnh quan đường phố, cảnh quan khuôn viên công cộng
2	Sa Mộc	<i>Cunninghamia</i>	Cây gỗ lớn, cao trên 30 m, đường kính có thể tới trên 200 cm. Thân tròn và rất thẳng.	Sa mộc phân bố tự nhiên ở vùng khí hậu ôn và á nhiệt đới thuộc			X	

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vĩ độ	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
		<i>lanceolata</i> (Lamb.) Hook.	<p>Vỏ nâu hoặc xám nâu, nứt dọc. Phân cành thấp, cành mọc vòng, thẳng góc với thân, xếp thành nhiều tầng. Tán lá hẹp hình trụ.</p> <p>- Lá hình ngọn giáo, dài 3-6 cm, rộng 3-5 mm; đầu nhọn, cứng; mép lá có răng cưa sắc. Dọc 2 bên gân giữa phía mặt dưới lá có 2 dải phấn trắng, mặt trên có 2 rãnh song song mép lá. Lá xếp xoắn ốc nhưng vặn ở cuống và cùng với cành làm thành mặt phẳng.</p> <p>- Nón đơn tính cùng gốc. Nón đực mọc cụm đầu cành. Nón cái mọc lẻ hoặc gồm 2-3 chiếc mọc cụm đầu cành. Quả nón hình trứng tròn, cao 2,5-5 cm, đường kính 3-5 cm. Lá bắc dạng vẩy, hoá gỗ, bao phía ngoài vẩy nón (lá noãn); mỗi vẩy nón mang 3 hạt. Hạt dẹt, có cánh mỏng bao quanh. Nón hình thành vào tháng 3, chín vào tháng 10-11.</p> <p>- Rễ chính ít phát triển, rễ ăn nông, rễ bàng tập trung ở lớp đất mặt nhất là khi nhỏ tuổi hệ rễ phân bố gần như ăn ngang.</p>	miền Trung và Nam Trung Quốc biên giới Việt – Trung, từ 22 đến 32 vĩ độ Bắc. Việt Nam đã trồng ở các tỉnh biên giới phía Bắc như Hà Giang, Lai Châu, Lào Cai, Yên Bái, Lạng Sơn, Cao Bằng, Quảng Ninh nhiều năm nay. Sa mạc ưa nơi khí hậu ôn hòa, ít tháng rét quá và cũng không có tháng quá nóng.				

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
3	Mai anh đào	Prunus Cesacoid es	<p>Cây mai anh đào là loài cây thân gỗ, chúng có kích thước thuộc tầm trung với chiều cao khoảng 7-10m, đường kính gốc từ 15cm đến 50cm. Đối với những cây phát triển lâu năm hơn (cây cổ thụ), đường kính gốc cây có thể lớn hơn tùy theo. Cây phân nhánh và tán khá thưa, mềm, cành cây mảnh, khẳng khiu, ít lá.</p> <p>Cây mai anh đào có tán lá thưa, mọc cách nhau, lá thuộc dạng lá đơn và có dạng hình răng cưa. Trên bề mặt lá cây mai anh đào thường phủ một lớp lông tơ mịn.</p>	Cây mai anh đào sẽ phát triển tốt trong điều kiện khí hậu mát mẻ, độ ẩm trung bình. Ở Việt Nam, cây sống chủ yếu ở khu vực núi trung du Bắc Bộ và Tây Nguyên.	X	X	X	
4	Vàng Tâm	Manglietia dandyi (Gagnep. ) Dandy)	Vàng tâm là cây gỗ lớn có thể đạt chiều cao đến 30 m và đường kính đến 1 m, thân tròn và thẳng; cành non và chồi non có phủ lông măng màu gỉ sắt; lá đơn nguyên mọc đầu cành, búp non có phủ lớp lông mịn vàng nâu, mặt dưới lá có màu xám và phủ lông tơ màu vàng nâu thưa, lá kèm sớm rụng; hoa lưỡng tính, mọc ở đầu cành, có từ 9 - 12 cánh tràng, xếp xoắn thành 3 vòng, màu trắng hoặc hơi xanh nhạt; quả	Cây vàng tâm có mùi thơm nhẹ dễ chịu ở giác, mùi hơi ngai ngái ở lõi. . Cây thích nơi có không khí lạnh, độ cao từ 100-700m, ưa đất chua, mọc sâu trong rừng mưa nhiệt đới.	X	X	X	



Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dãi phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
			đại kếp, hình trứng, có cuống dài từ 2 - 4,5 cm phủ lông tơ vàng, vỏ nổi các mắt nhỏ, khi chín vỏ quả hóa gỗ và chuyển sang màu nâu;					
5	Đào	Prunus persica	<p>Hoa đào là cây thân gỗ nhỏ có chiều cao trung bình từ 5-10m. Thân cây cao, phân nhánh nhiều từ gốc, vỏ cây có màu nâu nhạt, xù xì, những cây trồng lâu năm có gốc khá lớn.</p> <p>Đây là loại cây rụng lá theo mùa, lá cây có hình mũi mác chiều dài từ 7-15cm và chiều rộng khoảng 2-3cm. Hoa nở vào đầu mùa xuân, sau khi hoa tàn cây mới ra lá trở lại. Hoa đào có 2 dạng đó là hoa cánh đơn và hoa cánh kép. Khi nở hoa xòe rộng để lộ ra phần cánh nhị màu vàng ở giữa, mỗi bông hoa có đường kính từ 2,5-3cm có màu hồng đậm, hồng nhạt, hoa gồm nhiều cánh hoa mỏng, xinh đẹp, kích thước cánh hoa nhỏ.</p>	Cây đào ưa thích ánh nắng và chịu rét, chịu hạn, sợ úng. Chú ý thời tiết để chăm sóc cây đào, chẳng hạn như thời tiết ẩm thì chăm sóc muộn hơn, thời tiết rét thì chăm sóc sớm hơn. Nhiệt độ sinh trưởng thích hợp là 18°C-25°C.	X	X	X	

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dãi phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
6	Phượng tím	Jacaranda Mimosifolia	Cây phượng tím là loài cây thân gỗ có chiều cao tương tự như phượng đỏ từ 15 - 20m. Các nhánh và cành cây có xu hướng xòe rộng ra với chiều dài có thể đạt tới 7m. Hoa của cây phượng tím mọc thành từng chùm, mỗi bông hoa nở ra có hình dạng giống như chiếc chuông dài khoảng 3 - 5cm và tàn sau khoảng 5 ngày. Hoa bắt đầu nở vào mùa đông và kéo dài cho đến hết mùa xuân.	Cây phượng tím thích nghi được với khí hậu nhiệt đới cũng như cận nhiệt đới.	x			
7	Hoa ban	Bauhinia	Thân cây Hoa Ban là loại thân gỗ cao trung bình, kích thước cao trung bình của cây là từ 5 – 12m. Cành nhánh cây mọc nhiều và lan rộng, khẳng khiu. Vỏ thân cây có màu nâu xanh với vẻ ngoài hơn sần.	Cây hoa ban phân bố nhiều tại các tỉnh miền núi phía Bắc và bắc miền Trung. Có 3 loại phổ biến hiện nay, đó là cây Ban Tím, cây Ban Hoa Trắng và cây Ban Hoàng Hậu.	x			
8	Hoa lê	Pyrus	Hoa lê trắng là loại hoa có thân cây màu xám trắng, cây thuộc cây thân gỗ, thân cây rất ít khi bị nứt vỏ. Cây có tán khá dày và rộng, vì vậy mà độ che phủ toàn thân rất lớn.	Thích hợp khí hậu ôn đới, ẩm mát của vùng núi.	x			

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
9	Hoa mạn	<i>Prunus triflora</i> Roxb	Cây mạn khá nhỏ, cành nhẵn và có màu nâu đỏ. Lá mạn mọc so le, có hình mũi mác, dài khoảng 6 - 8cm, rộng tầm 2 - 3cm, gốc lá thuôn hẹp, đầu lá mạn khá nhọn, mép lá có răng cưa nhỏ, mặt trên lá nhẵn, mặt dưới có ít lông ở gân và gân lá nổi rõ; cuống lá nhẵn đôi khi hơi có lông, có thể có hai tuyến nhỏ ở phần dưới, lá kèm rất mảnh, và rụng sớm Hoa mạn có màu trắng, tụ họp 3 – 5 hoa ở kẽ lá, có 5 răng hình mũi mác; tràng 5 cánh hình trứng nhẵn; nhị 25 - 30, xếp thành 2 vòng, các nhị ở phía ngoài có độ dài bằng cánh hoa, các nhị ở phía trong ngắn hơn, chỉ nhị mảnh và hơi phình ở gốc.	Cây mạn là cây ưa khí hậu ẩm mát của vùng núi. Nhiệt độ thích hợp cho cây sinh trưởng phát triển tốt từ 15 - 22 độ C, lượng mưa trung bình thường từ 1800m một năm trở lên. Mạn là cây rụng lá về mùa đông, chịu được sương mù và băng giá. Cây ra hoa vào trước hay sau tết âm lịch, có khi dùng hoa để trang trí ngày tết. Hoa nở trước khi ra lá, thụ phấn nhờ côn trùng.	x			
10	Hoa tam giác mạch		Tam giác mạch hay còn có tên khác là Mạch Ba Góc hay Kiều Mạch, là loại thân cỏ cao 30–80 cm, có phân cành, lá hình tim, chùm hoa ở nách lá hay ở ngọn, hoa màu trắng hay trắng phớt hồng, quả ba góc nhọn, màu nâu đen, hạt có nội nhũ. Mỗi	Hoa tam giác mạch nở rộ nhất từ tháng 10 đến tháng 12. Hoa trồng nhiều ở vùng Tây Bắc Việt Nam.	x	x	x	

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
			cây hoa sẽ cao từ 60-70, khi nở toàn vườn sẽ bung bông đồng loạt.					
11	Oải hương	Lavendula	Hoa oải hương có nhiều loại khác nhau. Loài được biết đến nhiều nhất là <i>Lavandula angustifolia</i> , <i>Hidcote purple</i> và <i>Dwarf Munstead</i> nổi bật với màu tím và thấp nhỏ. Một số loại khác lại có thân lớn hơn và mọc cao có thể lên tới 1 mét.	Do mùi hương thơm sạch và tính chất đuổi côn trùng, nó là loại thảo mộc được ứng dụng rộng rãi.		x	x	
12	Hoa cánh bướm	Cosmos	Hoa cánh bướm là loài thân thảo, có chiều cao tầm trung khoảng 30 – 40 cm. Lá cây khá nhỏ và có màu xanh lục. Lá có hình bầu phía đuôi và kéo dài về phía đầu lá hơi nhọn, viền lá có răng cưa nhỏ và thưa. Bông hoa thường có 5 – 8 cánh, cánh hoa mỏng và khá mảnh có hình dạng giống như cánh bướm. Hoa bướm thuộc họ hoa cúc nên có đặc điểm bông mọc thành cụm với các cánh hoa xếp đan xen.			x	x	

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
13	Hoa Dã quỳ	Tithonia Diversifolia	Hoa Dã quỳ là cây thân thảo có chiều cao trung bình từ 3-5m. Hoa dã quỳ có 3 loại: Hoa dã quỳ vàng, hoa dã quỳ đỏ và hoa dã quỳ trắng. Tuy nhiên, hoa dã quỳ trắng và đỏ rất hiếm, còn hoa màu vàng có mặt ở khắp mọi nơi.	Đặc biệt, ở Đà Lạt có rất nhiều hoa dã quỳ màu vàng bởi vì khí hậu thời tiết thích hợp cho sự phát triển của hoa và cũng được trồng rộng ở nhiều tỉnh thành khác trên khắp đất nước. Thông thường, hoa dã quỳ sẽ nở vào cuối tháng 10 – đầu tháng 11. Hoa thường nở rộ và đẹp nhất là vào tháng 11. Thời gian hoa nở rộ khoảng từ 2 – 3 tuần.		x	x	
14	Nữ hoàng xanh	Salvia farinacea	- Cây nữ hoàng xanh là cây thân thảo với chiều cao khoảng 50cm. - Thân cây: Thẳng, có nhiều nhánh gân phân 3 cặp. - Lá: Phiến lá nhỏ, hẹp và nhìn có độ bóng có, mép lá hơi xoắn nhẹ, rộng nhất ở nửa dưới. - Hoa: Mọc thành dạng cụm ở ngọn, có dạng hình trụ dài, màu lam tím (buổi sáng) và chuyển dần sang màu tím (buổi chiều). Vòng hoa không chứa lá, mỗi bông hoa có	Cây ưa nơi có nhiều ánh sáng nên hoa nữ hoàng xanh được trồng nhiều ở Đà Lạt nhất và một vài khu vực miền Bắc (ví dụ như Sapa).		x	x	

Stt	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Via hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; khuôn viên công cộng	
			đài hoa với 5 thùy tù, có lông bé li ti và cuống hoa màu trắng bột. - Quả: Khá nhỏ, hình trái xoan, dạng dẹp, màu nâu nhạt.					

#### **Phụ lục 4. Mẫu công trình**

##### **Cở sở áp dụng:**

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 02 : 2009/BXD về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 29/2009/TT-BXD ngày 14/8/2009 của Bộ Xây dựng;
- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, nhà ở và công trình công cộng an toàn sinh mạng và sức khoẻ.-
- QCVN 06: 2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 09:2017/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả.
- QCVN 10:2014/BXD về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng.
- QCVN 12:2014/BXD Hệ thống điện trong nhà ở và công trình công cộng.
- Quy chuẩn hệ thống cấp thoát nước trong nhà và công trình 2010, ban hành theo quyết định số 47/1999QĐ-BXD ngày 21/12/1999 của Bộ Xây Dựng.
- QCVN14:2008/BTNMT , Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt
- Và các QCVN, TCVN có liên quan.

##### **Nguyên tắc áp dụng:**

- Xác định điển hình hóa mặt bằng các không gian cơ bản (không gian ngủ, sinh hoạt, phục vụ, giao thông...) nhằm đáp ứng yêu cầu sử dụng nhưng có sự linh hoạt theo tập quán sinh hoạt của từng dân tộc khác nhau tại thị trấn và vùng phụ cận.
- Kiến trúc phải lồng ghép các giải pháp chống mưa lũ đối với vùng thung lũng lòng chảo thấp tại trung tâm thị trấn; và chống rét, sương muối đối với vùng sườn núi và rẻo cao toàn khu vực áp dụng Quy chế. Quy mô nhà thường nhỏ, xây thấp, kín, ít cửa tường dày, mái đua rộng nhằm chống lạnh, sương muối về mùa đông và nắng nóng mưa hè.
- Khu đất xây dựng phải đảm bảo các chỉ tiêu trong đồ án quy hoạch được duyệt và văn bản pháp luật liên quan.
- Lựa chọn khu đất xây dựng nhà ở cần ở nơi cao ráo, không bị ngập lụt, dễ thoát nước đảm bảo được các yêu cầu về vệ sinh môi trường, xa nguồn ô nhiễm, gần nguồn nước; cần gắn với quy hoạch các khu dân cư, các làng định canh, định cư; phù hợp với mục tiêu xây dựng các điểm dân cư tập trung, thuận tiện cho việc thiết kế đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

- Diện tích đất ở cho mỗi hộ gia đình phải phù hợp với quy định của địa phương về diện tích đất được giao cho mỗi hộ gia đình.
- Khi nghiên cứu bố trí các bộ phận chức năng trong khuôn viên của một gia đình, chú ý bố trí hợp lý khu vực chuồng trại chăn nuôi để khỏi ảnh hưởng qua lại giữa các hộ lân cận.
- Các diện tích phụ gồm bếp, phòng tắm, vệ sinh, nơi chăn nuôi...phải đảm bảo đủ diện tích, ánh sáng cũng như thông thoáng và tạo thuận lợi cho sinh hoạt. Khu vệ sinh cần thiết kể bể xí tự hoại hoặc bán tự hoại, khuyến khích sử dụng bể bioga. Chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm (nếu có) phải tách riêng khỏi khu ở, đảm bảo yêu cầu về khoảng cách ly vệ sinh (phải đặt cách xa nhà ở và đường đi chung ít nhất 5m), đặt ở cuối hướng gió, có hố chứa phân, rác và thoát nước thải.
- Khối dịch vụ làm nghề và diện tích sản xuất phụ nên được bố trí gần đường để thuận tiện cho vận chuyển, giao dịch mua bán cũng như nhập nguyên vật liệu và xuất sản phẩm.



**Phụ lục 4.1. Mẫu công trình nhà vườn, biệt thự**

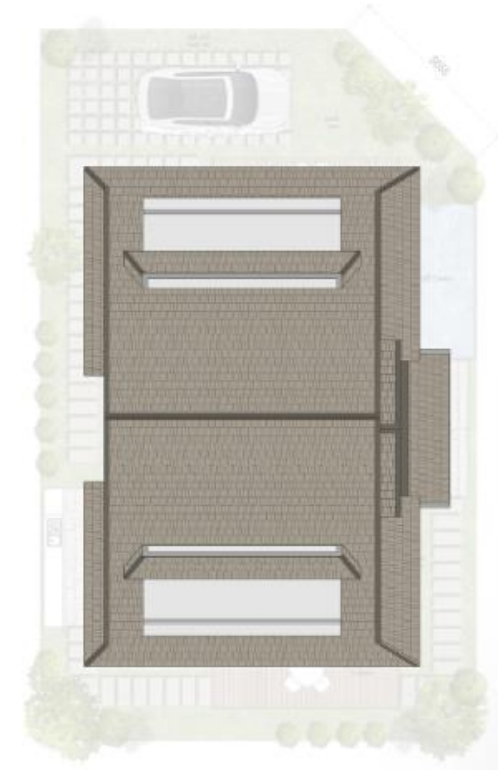
- Đối tượng áp dụng: Khuyến khích áp dụng đối với thửa đất có diện tích rộng  $>300\text{m}^2$  và có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 3\text{m}$ .



*Mặt bằng tầng 1*



*Mặt bằng tầng 2*



*Mặt bằng mái*



*Mặt đứng công trình*



*Phối cảnh công trình*

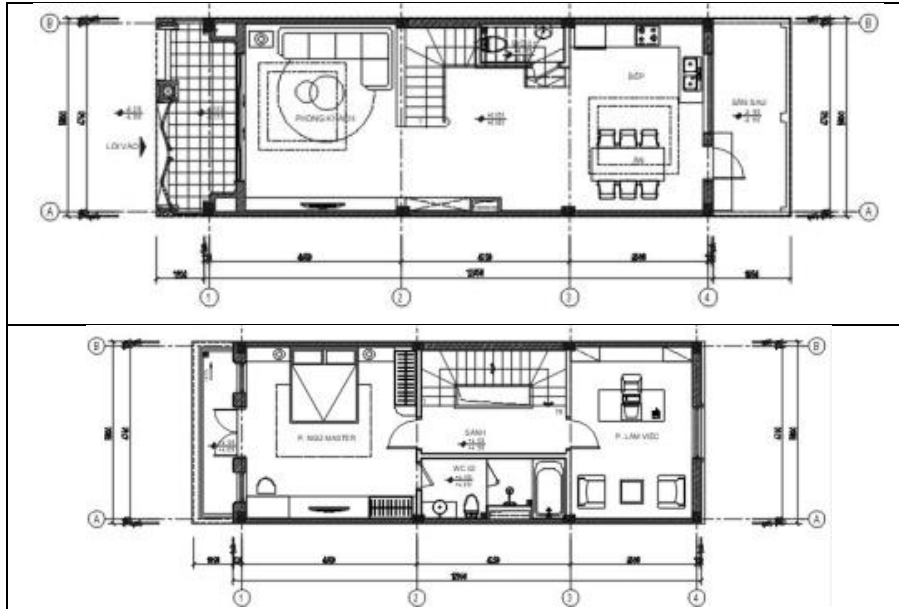
### Phụ lục 4.2. Mẫu công trình nhà ở liền kề

- Đối tượng áp dụng: Khuyến khích áp dụng đối với thửa đất có diện tích rộng  $\leq 100\text{m}^2$  và có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 1\text{m}$ , đối với trục đường chính Võ Nguyên Giáp đoạn trung tâm thị trấn khoảng lùi = 0m.

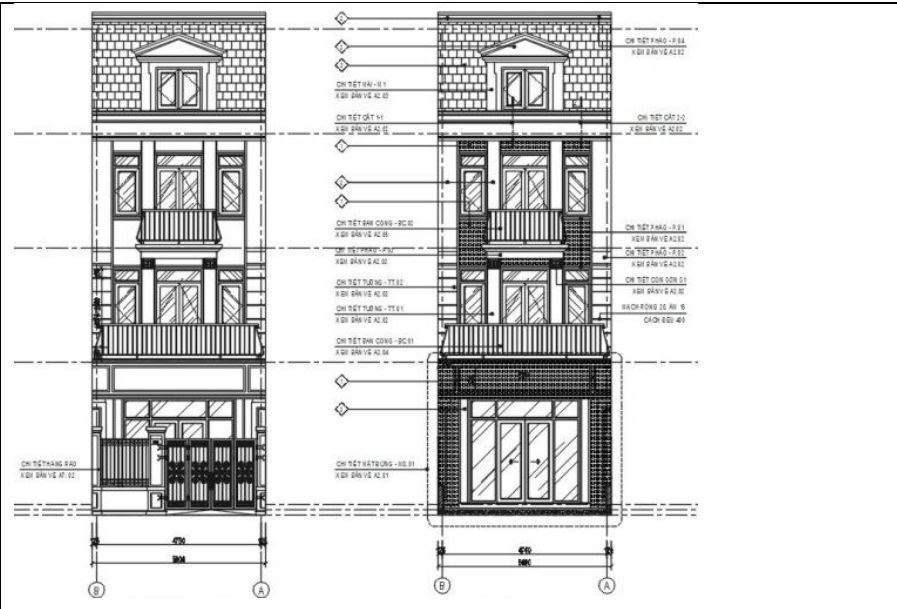
#### Mẫu nhà ở liền kề 1



Mẫu nhà ở liền kề 2



Mặt bằng công trình



Mặt đứng công trình



Phối cảnh công trình



Phối cảnh công trình

**Phụ lục 4.3. Mẫu công trình nhà ở truyền thống cải tiến phù hợp điều kiện kinh tế-xã hội và thích ứng BĐKH**

*Loại hình thiên tai:* Khu vực có mùa đông lạnh, thời tiết cực đoan kèm theo sương muối, mưa đá và gió lốc

*Đối tượng khuyến khích áp dụng:* Dân tộc Dao; dân tộc Mông.

*Giải pháp thiết kế:* Do đặc điểm thời tiết khí hậu cực đoan kèm sương muối, mưa đá và gió lốc nên giải pháp mái cho mẫu nhà là có diện mái lớn, dốc và thấp để giảm thiểu các tác động trên. Mái dốc còn có tác dụng giúp thoát nước, thoát tuyết nhanh khi có mưa lớn, có thể kết hợp giải pháp thu gom nước mưa vào bể chứa sử dụng khi có thiên tai.

*Giải pháp kết cấu:*

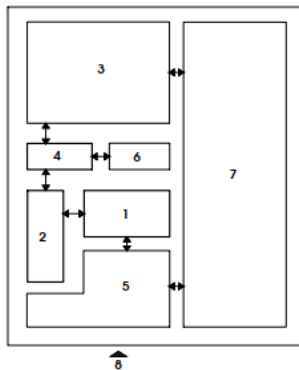
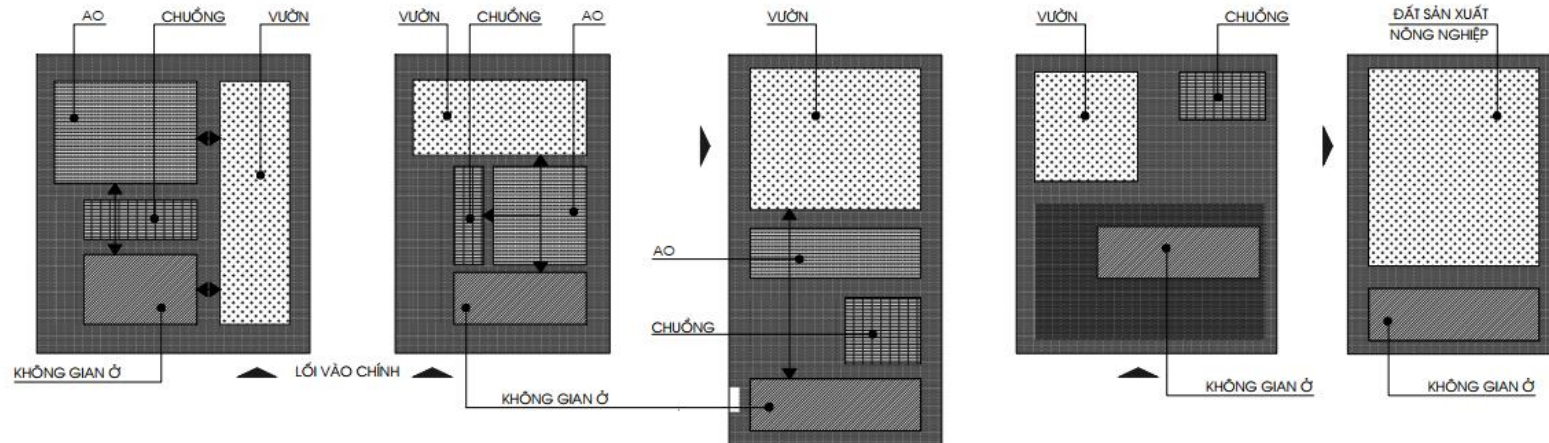
- Công trình cần thiết kế kiên cố, sử dụng kết cấu khung Bê tông cốt thép chịu lực, đảm bảo an toàn khi có mưa bão.
- Mái lợp tôn hoặc vật liệu địa phương, với các giải pháp gia cố, neo giằng mái phòng chống gió bão.

*Những yêu cầu cơ bản đối với giải pháp kết cấu:* Giải pháp kết cấu công trình đảm bảo chống gió bão, chống lũ, chống giá lạnh sương muối và kháng chấn nhất là đối với các vùng có địa chất và khí hậu đặc biệt.

<p>* Kết cấu chịu lực.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bộ phận cố định: Kết cấu chịu lực chính có thể dùng:               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Khung BTCT.</li> <li>+ Tường gạch.</li> <li>+ Khung gỗ.</li> <li>+ Khung sắt, thép.</li> </ul> </li> <li>- Bộ phận ghép: Bộ phận ghép liền kề (bếp, kho):               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tường gạch, khung gỗ hoặc các vật liệu sẵn có.</li> <li>+ Tường tấm panel, kết hợp vật liệu địa phương.</li> </ul> </li> <li>- Bộ phận tách rời (khu sản xuất, chăn nuôi):               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tường gạch, khung gỗ hoặc các vật liệu sẵn có.</li> </ul> </li> </ul>	<p>* Kết cấu bao che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tường: xây gạch (gạch đặc, gạch rỗng, gạch không nung,...) Tường ngăn có thể bằng gỗ, ván xi măng, tấm panel ... tùy điều kiện cụ thể. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương như tường đất, tường gạch sống,...</li> <li>- Mái:               <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kết cấu chịu lực mái có thể bằng: tường thu hồi, xà gò thép, gỗ..</li> <li>+ Vật liệu lợp mái: ngói, tôn, trên có thể phủ lớp lá, rạ, nhằm tránh lạnh ... hoặc có điều kiện sử dụng mái bê tông cốt thép.</li> </ul> </li> <li>- Sử dụng hệ kết cấu cột, vì kèo bằng gỗ hoặc bê tông cốt thép, neo giằng liền khối từ thân đến mái. Móng nên gia cố bằng đá học nhằm hạn chế sạt lở.</li> <li>- Mái dốc được lợp ngói, tôn có kết hợp vật liệu địa phương như lá cọ, rạ..., kho nông sản thông thường để ở tầng áp mái.</li> <li>- Với nhà trệt: Tường bao che dày bằng gạch hoặc các vật liệu nhẹ, nhằm tránh rét về mùa đông..</li> </ul>
--	---

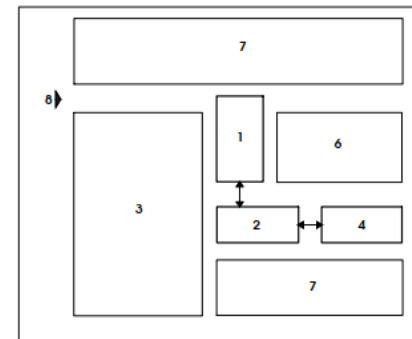
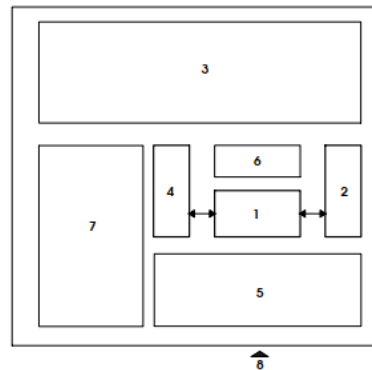
-Với nhà sàn: xây dựng nhà sàn trên cột gỗ, thép hoặc bê tông cốt thép và phải có giải pháp chống ẩm, chống mối mọt.

### Giải pháp mặt bằng tổng thể:



#### GHI CHÚ:

1. NHÀ CHÍNH
2. NHÀ PHỤ
3. AO
4. CHUỒNG TRẠI
5. SÂN PHƠI
6. GIẾNG NƯỚC
7. VƯỜN CÂY ẮN QUẢ
8. CỔNG CHÍNH



## Giải pháp ứng dụng vật liệu mới trong xây dựng nhà ở thị trấn Sinh Hồ và vùng phụ cận chịu ảnh hưởng không khí lạnh, sương muối:



### 1. VẬT LIỆU LÀM MÁI, VÁCH:

- TÔN THÉP: THÉP MẠ HỢP KIM NHÔM: 55% HỢP KIM NHÔM; 43.5% KẼM; 1.5% SILICON TẠO NÊN LỚP MẠ CHỐNG ẨM MÒN, BỀN VỮNG, CÓ HỆ SỐ PHẢN XẠ NHIỆT TỐT HƠN SO VỚI THÉP MẠ KẼM THÔNG THƯỜNG.

- TẤM POLYCARBONATE (PC): CÓ 3 DẠNG:

+ DẠNG RỒNG RUỘT DÂY 2 LỚP, Ở GIỮA CÓ NHIỀU LÁ CHẮN TỤA NHƯ TỔ ONG

+ DẠNG ĐẶC RUỘT

+ DẠNG ĐẶC RUỘT BỀ MẶT CÓ HOA VĂN NỔI CỘM.

CÁC LOẠI TẤM PC CÓ ỨNG DỤNG ĐẶC BIỆT TỐT VỚI VIỆC LÀM MÁI LẤY SÁNG, LÀM VÁCH NGĂN PHÒNG, CỬA, TRẦN.

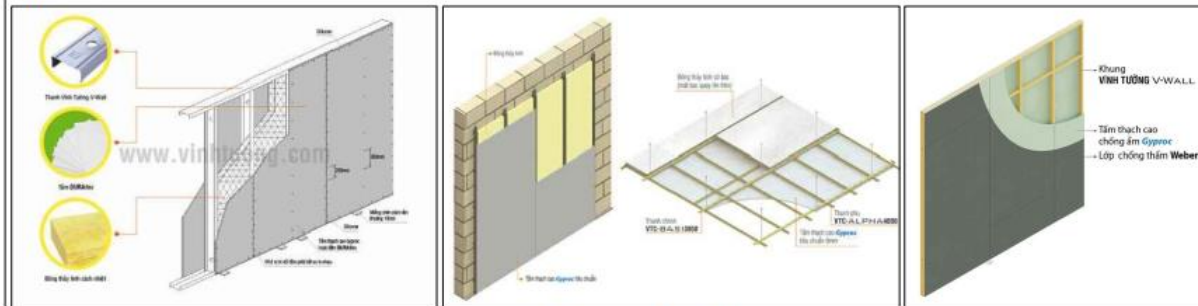
SỬ DỤNG TẤM LỢP PC NÀY THÍCH HỢP ĐỂ LÀM MÁI VÌ CƯỜNG ĐỘ CỨNG CỦA TẤM LỢP CÓ THỂ CHỊU ĐƯỢC ẢNH HƯỞNG CỦA MƯA ĐÁ

### 2. VẬT LIỆU LÀM TƯỜNG CÁCH NHIỆT, CHỐNG NÓNG VỀ MÙA HÈ CHỐNG LẠNH VỀ MÙA ĐÔNG:

- SỬ DỤNG TẤM CALCIUM SILICATE LÀ TẤM XI MẮNG SỢI XENLULO HAY TẤM CỨNG. TẤM NÀY RẤT BỀN VÀ COSKHAR NẰNG CÁCH NHIỆT, CHỊU ẨM CAO, CHỐNG MỐI MỌT

- LÀM THÊM MỘT LỚP TƯỜNG KHUNG XƯƠNG VÁCH, BẮT CÁCH TƯỜNG 50-100MM, CHÍNH GIỮA CHÈN LỚP MÚT CÁCH NHIỆT HOẶC BÔNG ĐÁ DÂY 50MM CÓ 1 LỚP GIẤY BẠC

- PHÍA MẶT NGOÀI KHUNG XƯƠNG LẤP 2 TẤM DURAFLEX 6MM GIẢM THIỂU KHẢ NĂNG ẨM MỐC, TĂNG KHẢ NĂNG CÁCH NHIỆT VÀ KHÔNG BỊ HƠI NƯỚC LÀM GIẢM TUỔI THỌ

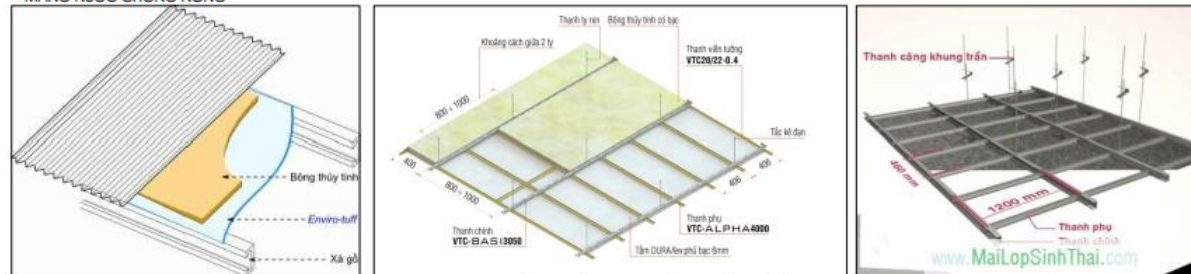


### TƯỜNG CÁCH NHIỆT

### 3. LỚP CÁCH NHIỆT DƯỚI MÁI: ĐƯỢC CHIA LÀM MẤY LOẠI SAU:

- TẤM CÁCH NHIỆT KIM LOẠI: CÓ KẾT CẤU PHỦ MÀNG NHÔM TRÊN LỚP NHỰA POLYETHYLENE CHỨA TỬ KHÍ. NGUYÊN LÝ HOẠT ĐỘNG LÀ DỰA VÀO NGĂN CẢN BỨC XẠ NHIỆT CỦA LỚP MÀNG NHÔM HẠN CHẾ VIỆC HẤP THỤ NHIỆT VÀ TỎA NHIỆT, TỬ KHÍ NGĂN CHẶN QUÁ TRÌNH TÁN NHIỆT VÀ DẪN NHIỆT NHANH. NGOÀI TÁC DỤNG CÁCH NHIỆT VÀO MÙA HÈ, GIỮ NHIỆT VÀO MÙA ĐÔNG THÌ LOẠI VẬT LIỆU NÀY CÒN CÁCH ẨM, TIẾT KIỆM CHI PHÍ SỬ DỤNG ĐIỆN.

- MÀNG NƯỚC CHỐNG NÓNG



### LỚP CÁCH NHIỆT DƯỚI MÁI

## Mẫu nhà ở truyền thống 1

1. Phạm vi áp dụng: Vùng núi cao Bắc Bộ.

- Phương án áp dụng chống lạnh giá, sương muối, tại các vùng núi cao

2. Giải pháp thiết kế:

- Thiết kế mẫu nhà có diện tích sử dụng < 60m<sup>2</sup>, là loại nhà có 1 đến 2 thế hệ sinh sống. Đây là loại nhà ở kết hợp tăng gia sản xuất, có vườn rau.

- Giải pháp quy hoạch:

+ Mặt bằng tổng thể bao gồm 1 khối nhà được bố trí phù hợp với địa hình, lợi dụng địa hình để giảm thiểu tối đa các thiệt hại do lũ, mưa đá gây ra, tận dụng các lợi thế vật cản gió như cây xanh, gò đồi để giảm thiểu tác động trực tiếp của gió.

+ Khối nhà được bố trí tựa lưng vào núi nhìn ra thung lũng, ao, hồ.

- Giải pháp kiến trúc:

+ Mẫu nhà mang hình thức kiến trúc nhà sàn của người Mông, kết hợp với cách điều mái, sử dụng vật liệu địa phương, phù hợp với lối sống sinh hoạt của người dân địa phương, có khả năng áp dụng rộng rãi.

+ Phương án dùng giải pháp 2 tầng, tầng 1 để trồng, mặt bằng các tầng được bố cục chặt chẽ, các phòng chức năng hay các không gian sinh hoạt chung đều được tiếp xúc ánh sáng thiên nhiên giúp không gian phòng luôn luôn thoáng đãng, mát mẻ.

+ Mẫu nhà được thiết kế trồng tầng tầng 1, tránh ẩm ướt. Mái rộng và hành lang xung quanh nhà để giảm thiểu gió lạnh vào mùa đông và nắng nóng mùa hè.

+ Mái dốc giúp thoát nước nhanh khi có mưa lớn, có thể kết hợp giải pháp thu gom nước mưa vào bể chứa sử dụng khi có thiên tai.

+ Tổ chức hệ thống cửa sổ và cửa đi linh hoạt tăng cường khả năng thông gió xuyên phòng trước-sau.

- Giải pháp kết cấu, sử dụng vật liệu:

+ Công trình nhà chính được thiết kế kiên cố, hệ khung BTCT chịu lực, cột liên móng, đảm bảo an toàn khi có thiên tai.

+ Móng được làm từ vật liệu có tính chịu xói mòn cao, vững chắc hạn chế việc sạt lở.

+ Mái lợp tôn, hay vật liệu địa phương, được gia cố chắc chắn vào hệ xà gồ gỗ, hoặc thép hộp và tường thu hồi .





*Phối cảnh tổng thể*



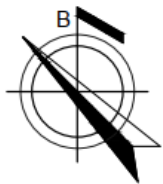
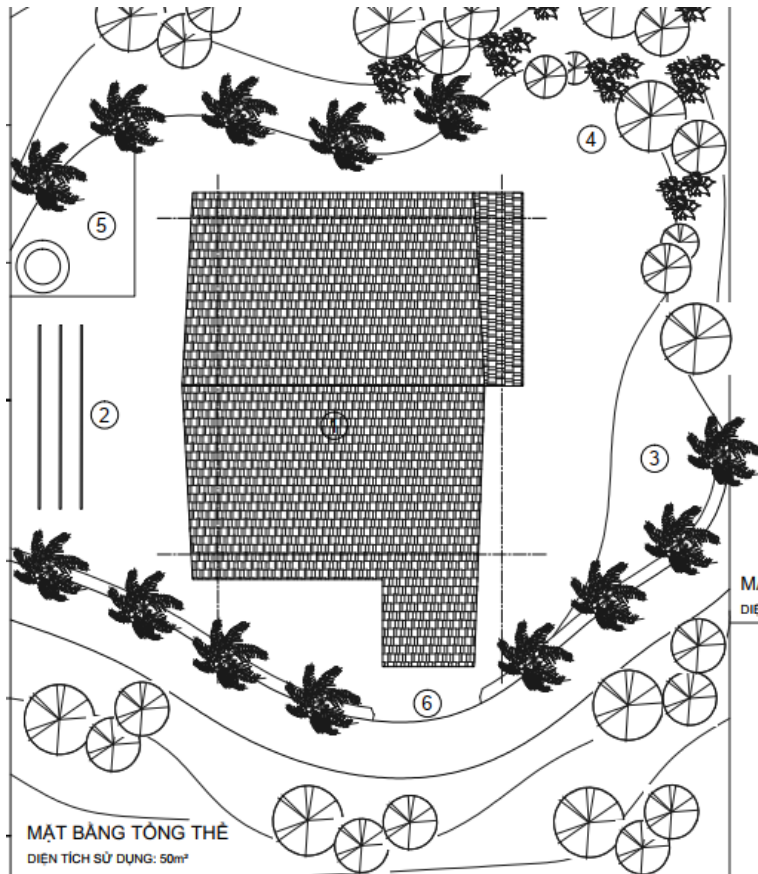
*Phối cảnh góc*

*Các chỉ tiêu vật liệu, diện tích và giá thành xây dựng*

KẾT CẤU PHẦN THÂN			KẾT CẤU MÁI		KẾT CẤU BAO CHE		
-Kết cấu khung bê tông cốt thép (bao gồm cột, dầm, sàn)			-Mái lợp tôn, hệ xà gồ vi kèo gỗ hoặc thép hộp.		-Tường: Xây gạch đặc, gạch lỗ -Cửa: gỗ hoặc nhôm kính		
KHAI TOÁN CÁC CHỈ TIÊU VẬT LIỆU			CÁC CHỈ TIÊU DIỆN TÍCH				
TT	VẬT LIỆU	KHỐI LƯỢNG	DIỆN TÍCH SỬ DỤNG 1 CĂN (m <sup>2</sup> )				
1	Xi măng P300	12563.2 kg	PHÒNG NGỦ 1 10m <sup>2</sup>	PHÒNG NGỦ 2 10m <sup>2</sup>	PHÒNG KHÁCH 13m <sup>2</sup>	BẾP + ĂN 13m <sup>2</sup>	VỆ SINH 4m <sup>2</sup>
2	Gạch xây	11598.8 viên					
3	Đá dăm	18.4 m <sup>3</sup>					
4	Cát vàng	9.5 m <sup>3</sup>					
5	Cát đen	12.3 m <sup>3</sup>					
6	Thép	2010.8 kg					
7	Thép hình	1607.5 kg					
8	Gỗ	3.3 m <sup>3</sup>					
9	Kính	- m <sup>2</sup>					
10	Mái lợp	82.5 m <sup>2</sup>					



*Phối cảnh góc*



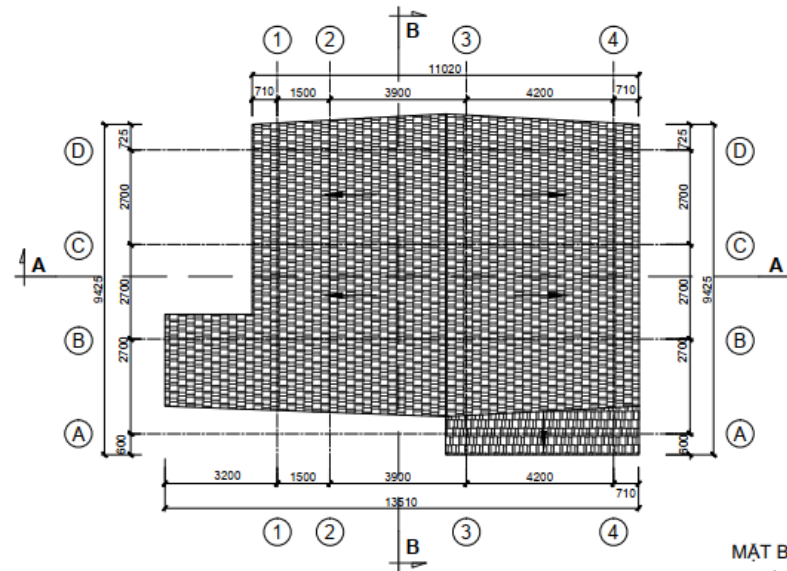
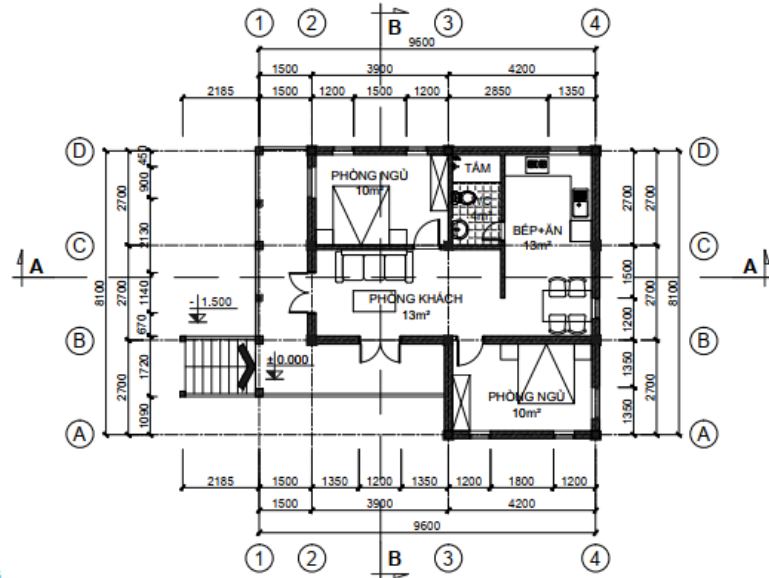
**CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT:**

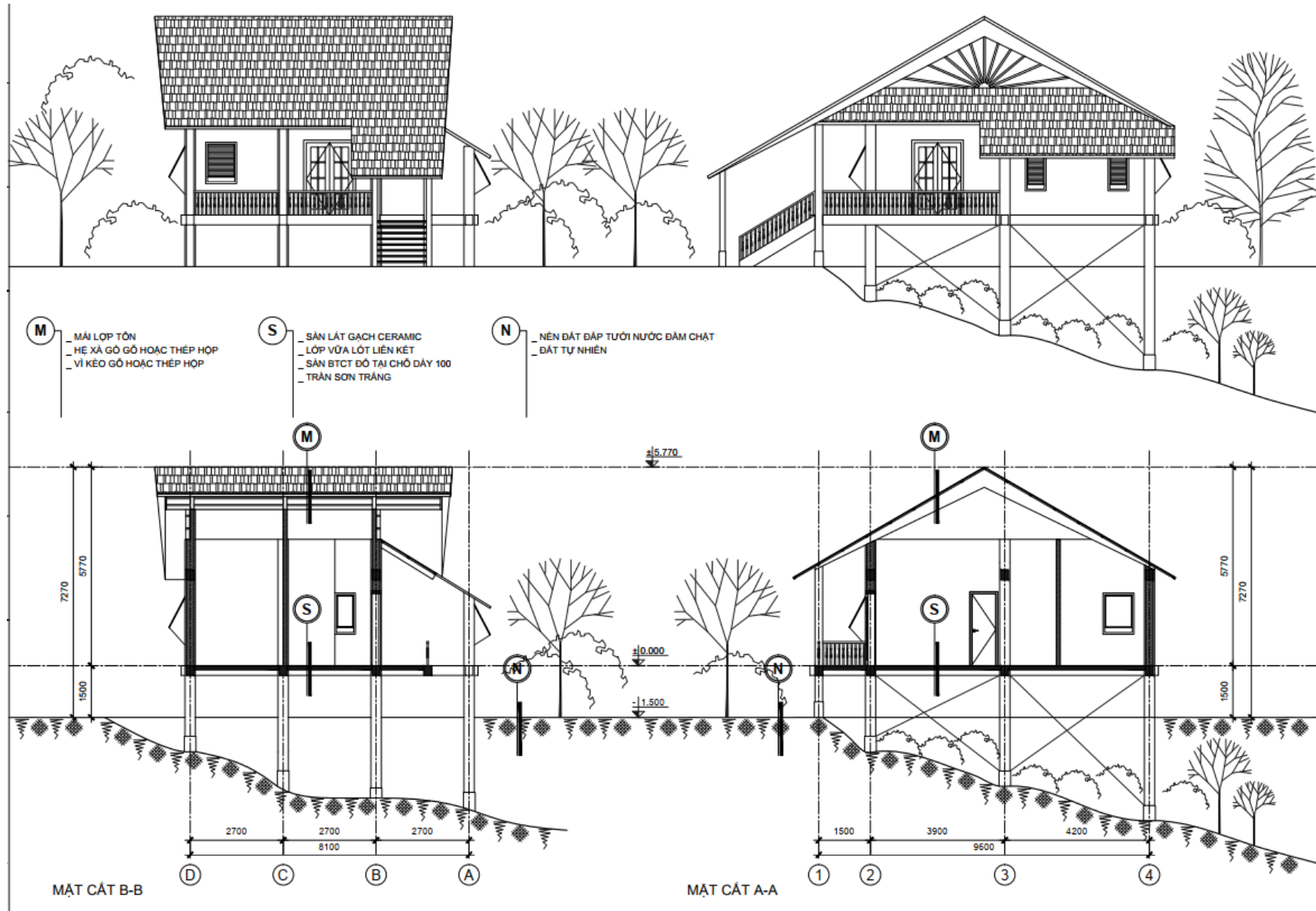
- \* DIỆN TÍCH KHU ĐẤT: 315M<sup>2</sup>
- \* DIỆN TÍCH XÂY DỰNG: 105 M<sup>2</sup>
- \* DIỆN TÍCH SỬ DỤNG: 50 M<sup>2</sup>
- \* MẬT ĐỘ XÂY DỰNG: 33%
- \* SỐ TẦNG CAO: 1 TẦNG

**GHI CHÚ:**

1. KHỐI NHÀ CHÍNH
2. SÂN PHƠI
3. VƯỜN RAU
4. VƯỜN CÂY ẮN TRÁI
5. GIẾNG NƯỚC - SÂN RỬA
6. CỐNG VÀO

**MẶT BẰNG**  
DIỆN TÍCH SỬ DỤNG: 50m<sup>2</sup>





## **Mẫu nhà ở truyền thống 2**

1. *Phạm vi áp dụng:* Nhà trệt cho khu vực vùng cao, rẻo núi cao, hay đỉnh núi thuộc vùng núi phía Bắc có mùa đông lạnh, thời tiết cực đoan kèm sương muối, mưa đá và gió lốc.

2. *Đối tượng khuyến khích áp dụng:* Dân tộc Mông.

3. *Giải pháp thiết kế:*

- Thiết kế mẫu nhà có diện tích sử dụng 45-75m<sup>2</sup>, loại nhà ở trệt kết hợp tầng gia sản xuất, có sân phơi rộng, có khu vực vườn rau, trồng cây ăn quả. Là loại nhà có 1 thể hệ sinh sống.

- *Giải pháp quy hoạch:*

+ Mặt bằng tổng thể bao gồm 1 khối nhà được bố trí phù hợp với địa hình, tường dày chống lạnh bằng vật liệu truyền thống (tường trình, gỗ), gia cố móng bằng đá hộc kết hợp đổ giằng móng theo phương pháp mới. Mặt bằng công trình hình chữ nhật đơn giản, tránh cản gió, lũ.

- *Giải pháp kiến trúc:*

+ Mẫu nhà mang hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp mái dốc 4 phía truyền thống địa phương, không gian kiến trúc phù hợp với lối sống sinh hoạt của người dân địa phương, nhà có hiên rộng làm nơi tầng gia sản xuất trong trường hợp mưa kéo dài.

+ Phương án dùng giải pháp 1 tầng, mặt bằng được bố cục chặt chẽ, các phòng chức năng hay các không gian sinh hoạt chung đều được tiếp xúc ánh sáng thiên nhiên giúp không gian phòng luôn luôn thoáng đãng, mát mẻ.

+ Do đặc điểm thời tiết khí hậu cực đoan kèm sương muối, mưa đá và gió lốc nên giải pháp mái cho mẫu nhà là có diện mái lớn, dốc và thấp để giảm thiểu các tác động trên. Mái dốc còn có tác dụng giúp thoát nước, thoát tuyết nhanh khi có mưa lớn, có thể kết hợp giải pháp thu gom nước mưa vào bể chứa sử dụng khi có thiên tai.

+ Tổ chức hệ thống cửa sổ và cửa đi linh hoạt tăng cường khả năng thông gió xuyên phòng trước - sau.

- *Giải pháp kết cấu, sử dụng vật liệu:*

+ Công trình nhà chính được thiết kế kiên cố, hệ khung BTCT chịu lực, do đó đảm bảo an toàn khi có thiên tai.

+ Móng được làm từ vật liệu có tính chịu xói mòn cao, vững chắc hạn chế việc sỏi lở khi xảy ra lũ quét, lũ ống.

+ Mái lợp proximang được gia cố chắc chắn vào hệ xà gồ thép hộp và tường thu hồi. Bên ngoài có thể lợp mái truyền thống tham khảo hình ảnh bên dưới để tăng giá trị thẩm mỹ và chống lạnh.

- *Giải pháp móng và phân thân công trình:*

Về tổng thể cần có liên kết chặt chẽ, liên tục cho kết cấu từ móng đến mái theo 2 phương ngang và thẳng đứng.

Sử dụng kết cấu khung chịu lực, hệ thống giằng cứng trong các mặt bằng của khung, tăng khả năng chịu lực xô ngang và chống rung cho công trình.

Tăng cường kết cấu xung quanh những phòng quan trọng, bước gian của nhà bằng chiều cao của tường.

Ưu tiên kết cấu cột, dầm tạo ra lưới không gian có độ cứng tốt, khoảng cách giữa các thanh xà gỗ, kèo trên khung mái phải hợp lý. Vật liệu hoàn thiện bên ngoài nhà nên có sự đồng điệu với hình thức các công trình lân cận và kế thừa công trình truyền thống như tường ốp vật liệu gỗ hoặc giả gỗ kết hợp kết cấu khung gỗ hoặc khung BTCT giả gỗ.



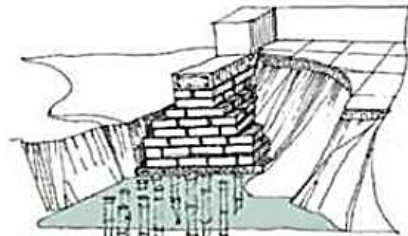
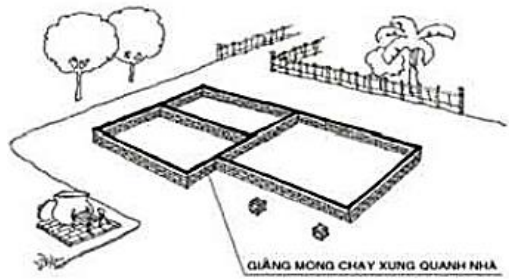
*Vật liệu mái*



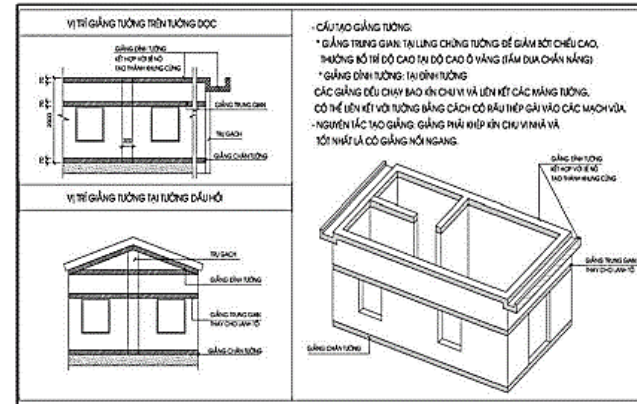
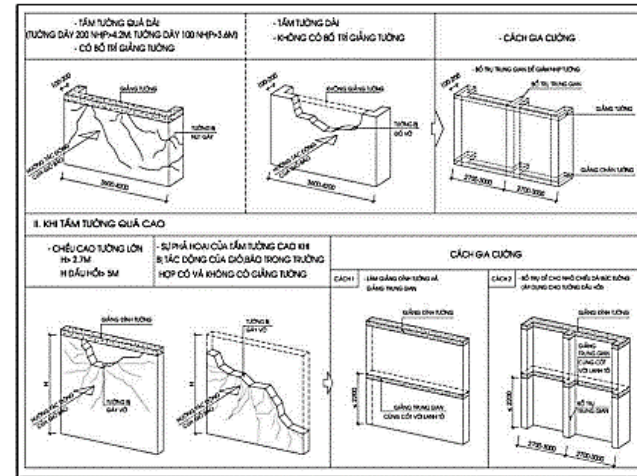
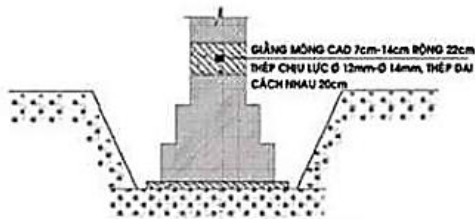
*Tường*



*Mặt bằng nhà ở người Mông*



TRƯỜNG HỢP ĐẤT YẾU: ĐÓNG CỌC TRE, CỌC TRAM



Phần móng: Tùy thuộc vào khả năng chịu lực nền đất mỗi nơi, phải có giăng móng BTCT đặt trên móng gạch chạy xung quanh nhà.

Phần thân: Đồ giăng kết hợp lanh tô (trên cửa đi, cửa sổ) chạy xung quanh nhà. Các bức tường gạch dài cần được tăng cường độ cứng bằng bổ trụ hoặc bố trí các dầm, các cột liên kết bằng BTCT. Khi tường yếu phải có giăng chéo trong tường và các góc tường.