

Số: /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương năm 2019; Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018; Luật Kiến trúc năm 2019;

Căn cứ các Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ quốc hội: Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị; Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 06/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 1456/TTr-SXD ngày 13/6/2023 và Tờ trình số 2519/TTr-SXD ngày 09/10/2023, kèm theo Báo cáo thẩm định số 1455/BC-SXD ngày 13/6/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Duy Tiên, tỉnh Hà Nam”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/12/2023.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể Thao và Du lịch, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành tỉnh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Xây dựng (*để b/c*);
- TTTU, HĐND tỉnh (*để b/c*);
- Chủ tịch UBND tỉnh (*để b/c*);
- Các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NNNTM, VXNV, TH;
- Lưu VT, GTXD_(DH)

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

Nguyễn Anh Chức

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ
DUY TIÊN, TỈNH HÀ NAM

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND
ngày tháng năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)

Hà Nam, 2023

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG	1
Điều 1. Mục tiêu	1
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ	2
Điều 4: Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị	7
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc	11
CHƯƠNG II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ DUY TIÊN	12
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan	12
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc	37
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù	38
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình	40
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị	60
Điều 11. Các yêu cầu khác	68
CHƯƠNG III: QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	76
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa	76
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt	77
CHƯƠNG IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	79
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế	79
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị.	79
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm	81
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế 81	
PHỤ LỤC	82
PHỤ LỤC 1: QUY HOẠCH TẦNG CAO TOÀN THỊ XÃ	82
PHỤ LỤC 2: CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH	83
PHỤ LỤC 3: CÁC TUYẾN ĐƯỜNG ĐI BỘ	84
PHỤ LỤC 4: CÁC KHU VỰC ƯU TIÊN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG	85
PHỤ LỤC 5: CÁC KHU VỰC ƯU TIÊN CHỈNH TRANG	86
PHỤ LỤC 6: CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI	87
PHỤ LỤC 7: CÁC KHU VỰC CÓ GIÁ TRỊ VỀ CẢNH QUAN	88
PHỤ LỤC 8: CÁC KHU CÔNG NGHIỆP	89
PHỤ LỤC 9: CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN VÀ YÊU CẦU THI TUYỂN KIẾN TRÚC .	90
PHỤ LỤC 10: DANH MỤC CÔNG TRÌNH DI TÍCH, DI SẢN CẤP QUỐC GIA.....	91
PHỤ LỤC 11: DANH MỤC CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO TÍNH NGƯỠNG VÀ KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	92

DANH MỤC CÁC HÌNH ẢNH, BẢNG, BIỂU

Hình 1: Phạm vi lập Quy chế thị xã Duy Tiên, theo địa giới hành chính	2
Hình 2: Phân vùng quản lý không gian kiến trúc thị xã Duy Tiên.....	12
Hình 3: Minh họa về cải tạo công, hàng rào kết hợp cây xanh	34
Hình 4: Quy định khoảng ngắt quảng tối thiểu với dãy nhà liền kề $L > 60m$	55
Hình 5: Minh họa khoảng lùi trên tầng cao đối với nhà ở 6 tầng.....	56
Hình 6: Minh họa khoảng lùi tầng cao đối với nhà ở 7 tầng.....	56
Hình 7: Minh họa quy định về khoảng lùi của biệt thự.....	57
Hình 8: Minh họa quy định về số tầng nhà và chiều cao của biệt thự	58
Hình 9: Ví dụ minh họa về kiến trúc nhà ở khuyến khích xây dựng ở nông thôn	59
Hình 10: Các loại cây thân nhỏ trồng trên vỉa hè hẹp.	63
Hình 11: Quy định về biển hiệu	70
Hình 12: Các màu bị cấm	71
Hình 13: Ví dụ minh họa về hàng rào bao quanh khu đất đang hoặc chưa xây dựng trong các khu vực quản lý đặc thù	73
Hình 14: Hàng rào của dự án, công trình chưa triển khai sát ranh lộ giới	74
Hình 15: Hàng rào của công trình đang triển khai có khoảng lùi	75
Hình 16: Hàng rào dự án, công trình đang triển khai sát chỉ giới đường đỏ.....	75
Bảng 1: Kích thước vạt góc	39
Bảng 2: Mật độ xây dựng công trình.....	41
Bảng 3: Độ vươn của ban công, ô văng	53
Bảng 4: Các bộ phận nhà được phép nhô ra.....	53
Bảng 5: Danh mục công trình di tích văn hóa lịch sử quan trọng.....	76

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

- Cụ thể hóa công tác quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Duy Tiên theo Đồ án Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn 2050 và các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Xây dựng Quy chế làm căn cứ để chính quyền các cấp, các tổ chức, cá nhân thực hiện công tác quản lý, kiểm soát kiến trúc, cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới công trình;

- Làm cơ sở để lập các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị các không gian, khu vực, tuyến đường đặc thù trong phạm vi ranh giới đề xuất hướng tới xây dựng Duy Tiên trở thành “Thành phố trong vườn” vào năm 2030.

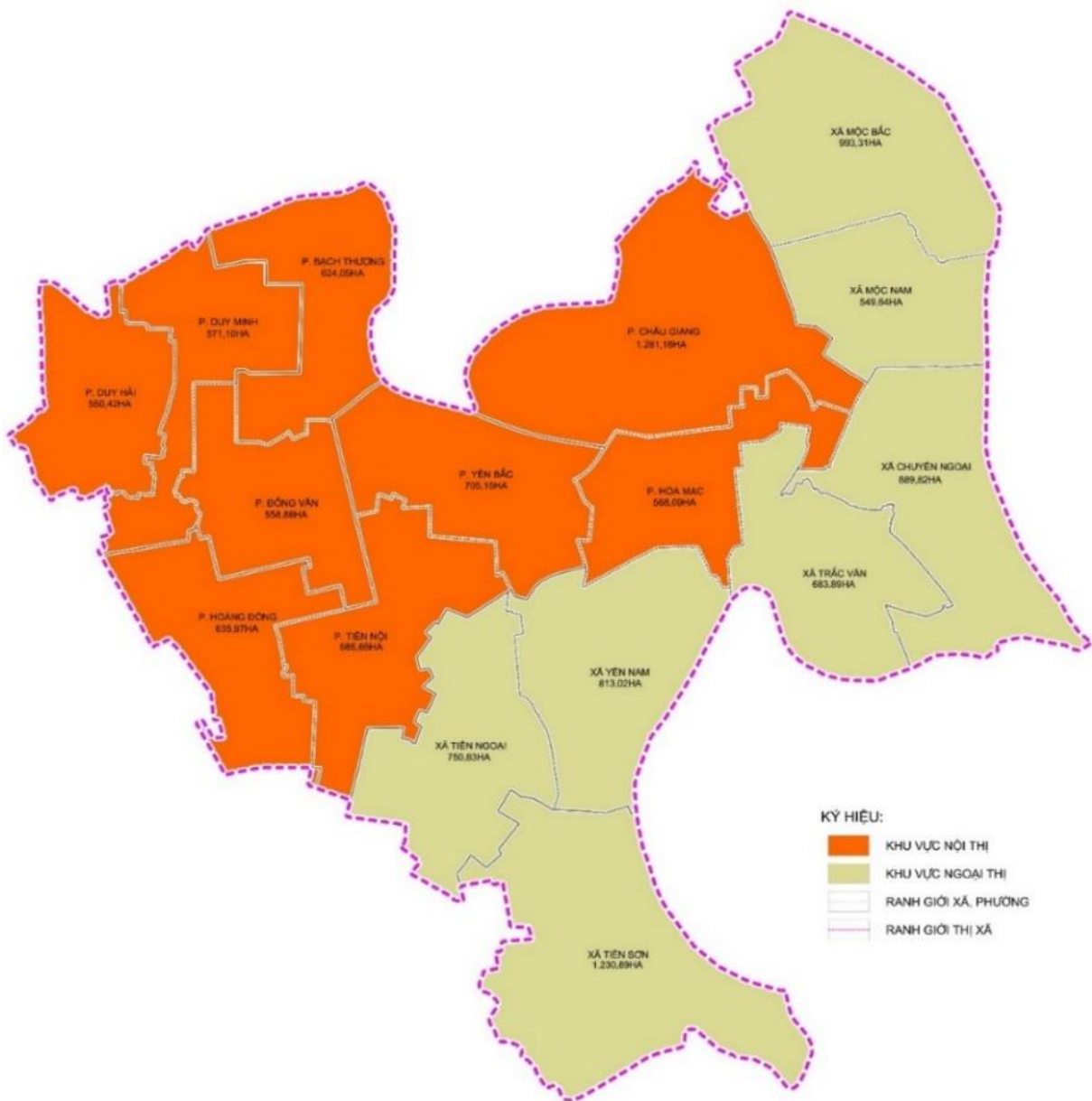
- Hướng dẫn, định hướng cho người dân và các tổ chức trong việc xây dựng các công trình dân dụng, giữ gìn cảnh quan, không gian đô thị chung nhằm tạo dựng diện mạo thị xã Duy Tiên là đô thị xanh, văn minh, trật tự, hiện đại, phát triển bền vững, nâng cao tính cạnh tranh của địa phương.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan thị xã Duy Tiên, có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng: Ranh giới quản lý kiến trúc thị xã Duy Tiên trên toàn địa bàn thị xã Duy Tiên, theo ranh giới hành chính hiện nay, với tổng diện tích tự nhiên là 12.091,87ha:

- Phía Bắc giáp huyện Phú Xuyên của thành phố Hà Nội.
- Phía Nam giáp huyện Bình Lục & thành phố Phủ Lý.
- Phía Đông giáp huyện Lý Nhân, thành phố Hưng Yên và huyện Kim Động của tỉnh Hưng Yên.
- Phía Tây giáp huyện Kim Bảng & huyện Ứng Hòa của thành phố Hà Nội.



Hình 1: Phạm vi lập Quy chế thị xã Duy Tiên, theo địa giới hành chính

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Quy hoạch chung đô thị: Là việc tổ chức không gian, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở cho một đô thị phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo đảm quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững (Theo Luật Quy Hoạch số 30/2009/QH12).

2. Quy hoạch phân khu: Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung quy hoạch chung (Theo Luật Quy Hoạch số 30/2009/QH12).

3. Quy hoạch chi tiết: Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung (Theo Luật Quy Hoạch số 30/2009/QH12)..

4. 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 (theo QCVN 01:2021/BXD).

5. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất (theo QCVN 01:2021/BXD).

6. 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 (theo QCVN 01:2021/BXD). Hệ số sử dụng đất công trình trên từng lô đất tại quy định tại quy chế này bao gồm hệ số sử dụng đất trung bình (hoặc hệ số sử dụng đất cơ bản) của ô phố theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, cộng thêm hệ số sử dụng đất đối với các yếu tố tăng thêm cho từng lô đất (nếu có) và không vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa của ô phố theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

7. Mật độ xây một khu vực đô thị: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc dựng thuần (*net-tô*): 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 (theo QCVN 01:2021/BXD).

8. Mật độ xây dựng gộp (*brut-tô*) của chính trên toàn khu đất (*diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình*) (theo QCVN 01:2021/BXD).

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

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

11. Tầng lửng: Là tầng nhà trên mặt đất có diện tích xây dựng tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng sàn phía dưới và phía trên (*hoặc mái*) gần nhất, phía trên có mái che.

12. Tầng kỹ thuật: Là tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo QCVN 04:2021/BXD).

13. Tầng áp mái: Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (*nếu có*) không cao quá sàn 1,5m (theo QCVN 04:2021/BXD).

14. Phần đưa ra: Tất cả các bộ phận ban công, hành lang, mái vẩy và các điếm mái từ tầng 2, nhô ra khỏi mặt tường ngoài của công trình được gọi là các "phần đưa ra" ngoài công trình.

15. Mái đưa (*canopy*): 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 (theo

QCVN 03:2012/BXD).

16. Tầng xây thụt vào: Là tầng xây dựng trên cùng, được xây dựng lùi vào một khoảng so với mặt đứng của mặt công trình.

17. Không gian ngoài công trình (*Khoảng trống*): Trên tất cả các thửa hoặc mảnh đất, một phần diện tích phải để trống, không xây dựng, kể cả việc xây dựng các công trình bằng vật liệu nhẹ. Khoảng trống không xây dựng này được gọi là "*không gian ngoài công trình*" và nó được trồng cây theo một tỷ lệ. Tỷ lệ này thể hiện bằng con số phần trăm trong quy chế riêng của từng khu.

18. Ranh giới cạnh bên (*ký hiệu: Ranhgc*) và ranh giới đầu trong của mảnh đất (*Ranhdđ*). Một lô đất được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ (*nằm phía trước, dọc theo đường đi*) và ranh giới với các lô đất xung quanh. Các ranh giới hai bên được gọi là "*ranh giới cạnh bên*", các ranh giới ở phía sau được gọi là "*ranh giới đầu trong*" của mảnh đất.

19. Khoảng lùi: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (*theo QCVN 01:2021/BXD*).

20. Tầng công trình: Là khoảng không gian giữa 2 sàn liên tiếp, làm thành 1 tầng.

21. Chiều cao tối đa 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 công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. Các thiết bị kỹ thuật trên mái: Cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình (*theo QCVN01:2021/BXD*).

22. Số tầng nhà (*tầng cao*): Là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (*kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum*) và tầng bán/nửa hầm (*theo QCVN 04:2021/BXD*). Số tầng của tòa nhà bao gồm luôn cả tầng lửng.

23. Bậc thêm: Là bộ phận nhô ra ngoài công trình để có thể bước vào mặt nền tầng trệt của công trình, như các bậc, thềm, hiên.

24. Tầng một: Là tầng dưới cùng của công trình.

25. Thể tích công trình: Hình bao phần xây dựng của một công trình.

26. Điểm vọng lâu, vị trí vọng lâu: Điểm vọng lâu, vị trí vọng lâu là những nơi có địa thế đặc biệt so với địa hình xung quanh, từ đó có khả năng quan sát tốt phong cảnh khu vực xung quanh.

27. Công trình kiến trúc: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (*theo Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14*).

28. Công trình kiến trúc có giá trị: Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*theo Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14*).

29. Công trình điểm nhấn: Là công trình có các đặc tính kiến trúc nổi bật so

với các công trình xung quanh (*chiều cao, hình khối, màu sắc, mang đậm nét tiêu biểu cho văn hóa và đặc trưng địa phương*).

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

31. Nhà ở liền kề: Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy, trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (*chiều dài*) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (*theo TCVN 9411:2012*).

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

33. Dãy nhà liền kề: Là dãy nhà liền kề nằm trong giới hạn bởi hai tuyến đường hoặc hai tuyến phố tuyến phố, hai ngõ liền tiếp nhau.

34. Nhà thương mại liền kề: Là nhà thấp tầng liền kề, xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ, theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*theo TCVN 12872 :2020*).

35. Nhà liền kề có sân vườn: Nhà ở liền kề có sân vườn là loại nhà ở liền kề, 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 cho cả dãy, theo quy hoạch chi tiết của khu vực (*theo TCVN 9411:2012*).

36. Biệt thự: Biệt thự là nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập (*Biệt thự song lập*), có sân vườn nằm ở xung quanh nhà (*tối thiểu 3 mặt công trình*), có hàng rào và lối ra vào riêng biệt.

37. Nhà chung cư: Là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức (*theo QCVN 01:2021/BXD*).

38. Công trình đa năng (*tổ hợp đa năng*): Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà, có công năng sử dụng khác nhau như: Văn phòng, các gian phòng khách giá, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

39. Công trình hỗn hợp: Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (*theo QCVN 01:2021/BXD*).

40. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình (*đất cây xanh sử dụng công cộng theo QCVN 01:2021/BXD*): Là không gian sân vườn lộ thiên, trong giới hạn cao độ từ -5m đến +2m, so với cao độ mặt đất tự nhiên lân cận, có tỷ lệ ít nhất 20% diện tích cây xanh và đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân về không gian, cũng như thời gian.

41. Loại không gian mở gồm: Quảng trường (*không gian mở công cộng*). Giếng

trời (*không gian mở trong công trình*). Via hè (*không gian mở cho người đi bộ dọc theo đường phố*).

42. Công viên mini: Công viên công cộng, có quy mô nhỏ nhìn ra một trục đường.

43. Không gian xây dựng ngầm đô thị: là không gian dưới mặt đất được sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị (*theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP*).

44. Công trình ngầm đô thị: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: Công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuyền kỹ thuật (*theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP*).

45. Đô thị mới: Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai, theo quy hoạch hệ thống đô thị, được đầu tư xây dựng từng bước, đạt các tiêu chí của đô thị, theo quy định của pháp luật (*theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020*).

46. Khu đô thị mới: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (*theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020*).

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

48. 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 (*theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020*).

49. 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 (*theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020*).

50. 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 (*theo Luật Quy hoạch đô thị 16/VBHN-VPQH năm 2020*).

51. 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 (*theo QCVN 01:2021/BXD*).

52. Hành lang bảo vệ nguồn nước: Sông, suối, kênh, rạch, phải lập hành lang bảo vệ nguồn nước, được quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 31 của Luật Tài nguyên nước, bao gồm:

- Đoạn sông, suối, kênh, rạch, là nguồn cung cấp nước cho nhà máy cấp nước sinh hoạt, sản xuất, cho các đô thị, khu dân cư tập trung, khu, cụm công

nghiệp, làng nghề.

- Sông, suối, kênh, rạch liên huyện, liên tỉnh, là trục tiêu, thoát nước cho các đô thị, khu dân cư tập trung, khu, cụm công nghiệp.

- Sông, suối, kênh, rạch, có chức năng cấp, thoát nước, nhằm bảo đảm vệ sinh môi trường, cải tạo, phục hồi các nguồn nước bị ô nhiễm, suy thoái, cạn kiệt tại các đô thị, khu dân cư tập trung.

- Sông, suối, kênh, rạch gắn liền với sinh kế của cộng đồng dân cư sống ven sông.

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

53. Kính Low E: Là loại kính tiết kiệm năng lượng, có bức xạ thấp và khả năng cản nhiệt.

55. QH-2021: Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 03/08/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn 2050.

Điều 4: Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị

1. Các nguyên tắc chung:

a) Nguyên tắc quản lý quy hoạch, không gian khu vực đô thị

- Phù hợp với quy hoạch được duyệt, các quy định về quản lý đất đai, tuân thủ theo đúng Quy định này, bảo đảm theo đúng Quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam; bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc.

- Các quy định được đề cập trong Quy chế này, nhưng chưa có trong các quy hoạch được phê duyệt trước thời điểm ban hành Quy chế này, thì thực hiện theo quy định của Quy chế này.

- Những nội dung trong quy hoạch cấp dưới chưa đầy đủ các chỉ tiêu để quản lý, thì căn cứ các quy định của quy hoạch cấp cao hơn được phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành để quản lý.

- Những công trình hiện hữu đã được xây dựng, phù hợp với quy định của pháp luật, trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch và quy chế này.

- Đối với các nguyên tắc không nêu trong Quy chế này và không đề cập trong các quy hoạch được phê duyệt, thì thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

b) Nguyên tắc quản lý theo quy hoạch chi tiết.

- Những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: Trung tâm hành chính; Khu trung tâm đô thị hiện hữu và phát triển mới; Khu vực đô thị hiện hữu cần chỉnh trang; Khu vực cửa ngõ; Khu vực quảng trường công cộng; Các trục đường chính đô thị, Các khu công nghiệp; Các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500.

- Các dự án được lập mới quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, Phương án kiến trúc công trình, phải tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và Quy chế này.

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

2.1. *Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:*

(1) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan gồm: (Xem phụ lục 6).

+ Khu vực sông Duy Tiên chảy qua phường Hoà Mạc, phường Yên Bắc, phường Châu Giang; khu vực sông Nhuệ chảy qua phường Duy Hải, phường Hoàng Đông; khu vực sông Châu Giang chảy qua xã Chuyên Ngoại, xã Trác Văn, xã Yên Nam, xã Tiên Sơn.

(2) Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: (Xem phụ lục 2)

+ Các trục đường chính gồm: Quốc lộ 1A, Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý, đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình (CT1), Quốc lộ 38, Quốc lộ 38B, Quốc lộ 37B, tuyến trục Bắc Nam D1, tuyến trục Đông Tây N1, tuyến đường 68m, tuyến đường 42m.

+ Các tuyến đi bộ: Tuyến đường thuộc khu đô thị thương mại Hòa Mạc; Tuyến đường quanh khu vực Sân vận động Đồng Văn, các tuyến đường thuộc Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã, các tuyến đường thuộc Khu đô thị Đồng Văn Xanh, kết hợp tuyến đi bộ với việc tổ chức các sự kiện triển lãm, văn hóa, thể thao khác và thu hút người dân quanh khu vực tham gia. (Xem Phụ lục 3).

(3) Các công trình có giá trị truyền thống, tôn giáo tín ngưỡng:

+ Các khu vực có công trình tôn giáo, tín ngưỡng: (Xem Phụ lục 11).

+ Khu vực làng nghề truyền thống: (Xem Phụ lục 9 và 11).

+ Các khu vực di tích, di sản Quốc gia: (Xem Phụ lục 9 và 10).

(4) Các nút giao thông quan trọng:

+ Khu vực nút giao Vực Vòng;

+ Khu vực cửa ngõ đô thị trên trục đường Quốc lộ 38 giáp thành phố Hưng Yên.

+ Khu vực cửa ngõ trên trục Quốc lộ 1A giáp thành phố Hà Nội, giáp thành phố Phủ Lý.

+ Khu vực nút giao: giữa Quốc lộ 38 với Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý, giữa Quốc lộ 1A với đường T3-Tam Chúc, giữa đường 68m với đường 42m, giữa đường tránh Quốc lộ 38 với đường trục D1.

2.2. *Nguyên tắc khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:*

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Thực hiện quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt.

b) Các trục đường quan trọng cần có thiết kế đô thị riêng, theo thứ tự ưu tiên

trong Khoản 3, Điều 4 của quy chế này.

c) Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực có các công trình đã được xếp hạng, theo pháp luật về Di sản văn hóa, thực hiện quản lý theo các quy định về quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Hà Nam, Luật Di sản văn hóa, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa, Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/09/2010 và các quy định hiện hành khác có liên quan. Đồng thời phải tuân thủ theo Điều 8 của Quy chế này.

d) Các nút giao thông quan trọng là hướng tiếp cận vào thị xã Duy Tiên cần ưu tiên xây dựng các công trình điểm nhấn, mang tính biểu tượng của địa phương.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

3.1. Những khu vực quản lý đặc thù cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng

(Xem Phụ lục 4):

a) Các khu vực thứ tự ưu tiên như sau:

- Tuyến đi bộ: Tuyến đường thuộc khu đô thị thương mại Hòa Mạc; Tuyến đường quanh khu vực sân vận động Đồng Văn, các tuyến đường thuộc khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã, các tuyến đường thuộc khu đô thị Đồng Văn Xanh.

- Khu vực trung tâm hành chính mới của thị xã Duy Tiên tại phường Yên Bắc.

- Trục đường chính khu du lịch đền Lảnh Giang.

- Trung tâm lễ hội nước tại khu vực ngã ba sông thuộc Hòa Mạc, Yên Nam, Trác Văn.

- Điểm du lịch văn hóa, sinh thái chùa Long Đọi Sơn.

- Khu vực tổ chức lễ hội Tịch Điền.

- Các trục đường chính trong các khu đô thị mới.

- Các tuyến đường có lộ giới từ 23m.

b) Những yêu cầu chính đối với các đồ án thiết kế đô thị riêng

- Khống chế chiều cao công trình tối đa, tối thiểu đối với ô phố, lô phố.

- Đề xuất nội dung và phương án thiết kế khoảng lùi công trình không được phá vỡ cấu trúc truyền thống khu vực, đáp ứng tiện ích công trình và phù hợp với cảnh quan chung.

- Quy định cụ thể giới hạn chiều cao tầng một (hoặc tầng trệt) trở xuống, kích thước và cốt cao độ của ban công, lô gia, mái.

- Công trình điểm nhấn, ngôn ngữ kiến trúc chủ đạo, bố cục và phân bố các công trình theo chức năng, hình thức kiến trúc của từng thể loại công trình.

- Hình thức kiến trúc, giải pháp tổ chức các không gian lõi bên trong ô phố, lô phố: các không gian công cộng, giao thông nội bộ, không gian đi bộ, giải trí, thể dục thể thao, cây xanh, mặt nước.

- Đề xuất thiết kế kiến trúc nhỏ mang tính biểu tượng, điêu khắc và trang trí gắn kết với ngôn ngữ hình khối chung của khu vực. Đối với các biển quảng cáo cần đề xuất kích cỡ, màu sắc, tỷ lệ phù hợp.

- Sử dụng màu sắc, vật liệu cho công trình kiến trúc
- Giải pháp thiết kế cây xanh kết hợp với mặt nước, cảnh quan tự nhiên khu vực. Lựa chọn chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương, có kích cỡ, màu sắc phù hợp phương án thiết kế.
- Và các nội dung khác theo Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

3.2. Những khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên thiết kế đô thị chính trang

a) Danh mục các tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang theo thứ tự ưu tiên như sau: (Xem Phụ lục 5).

- Khu vực dân cư hiện trạng dọc các tuyến đường Quốc lộ 1A, đoạn tránh thành phố Phủ Lý, Quốc lộ 38, Quốc lộ 37B. Đây là tuyến đường tập trung đông dân cư, nhiều trụ sở hiện hữu của các cơ quan, đoàn thể quan trọng của thị xã, nơi rất nhiều khách cũng như người dân địa phương đến làm việc. Trong thời điểm Quy chế có hiệu lực (5 năm) thì khu vực này cần được chỉnh trang.

- Khu vực hai bên bờ Sông Duy Tiên trên địa bàn phường Hòa Mạc, phường Yên Bắc và phường Châu Giang.

b) Yêu cầu đối với nội dung chính trong các đồ án thiết kế đô thị chỉnh trang:

- Giải pháp chỉnh trang vỉa hè, cao độ, đồng bộ gạch lát.
- Giải pháp chỉnh trang cổng, tường rào các công trình công cộng hiện hữu. Áp dụng các giải pháp sử dụng cây xanh trang trí các hàng rào rỗng, vẽ tranh trang trí trên các tường rào đặc.
- Quy định màu sơn đối với công trình tư nhân và giải pháp quét sơn mặt tiền mà tiếp giáp trực tiếp với các trục đường đối với công trình thuộc nhà nước quản lý.
- Chỉnh trang, bổ sung các tiện ích đô thị.
- Các giải pháp chỉnh trang, đồng bộ biển quảng cáo, kèm theo các quy định cho khi cải tạo hoặc làm mới biển quảng cáo.
- Các giải pháp và quy định cụ thể về cây xanh đường phố.
- Phân định rõ các hạng mục do chính quyền thị xã đầu tư và hạng mục bắt buộc/khuyến khích người dân và các đơn vị tư nhân thực hiện.
- Và các nội dung khác theo Thông tư 06/2013/TT-BXD hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

3.3. Kế hoạch ưu tiên cải tạo, chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật

- Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao đồng mức giữa các tuyến phố, đường phố chính, đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông cho người và phương tiện tham gia giao thông. Đối với các khu vực các tuyến phố cũ đã hình thành ổn định, thuộc khu vực trung tâm: Ưu tiên đầu tư xây dựng, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm, từng bước hạ ngầm đường dây, cáp đi nổi.

- Đối với các khu đô thị mới, các tuyến đường đầu tư mới, nâng cấp mở rộng theo quy hoạch tại thời điểm quy chế có hiệu lực: Yêu cầu khi lập thiết kế, phải đồng bộ hạ ngầm hệ thống kỹ thuật (cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt

các đường dây và đường ống kỹ thuật) theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của quy chế này.

- Đối với các khu vực còn lại: Lưới điện, cáp viễn thông có thể bố trí đi nổi nhưng lưới điện phải sử dụng dây bọc cách điện, lưới viễn thông treo theo các cột điện phải bó gọn gàng đảm bảo mỹ quan; Khuyến khích xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm để từng bước hạ ngầm các đường dây kỹ thuật.

- Các khu đô thị mới cần xây dựng các nhà mẫu phù hợp với quy hoạch chi tiết và các yêu cầu trong Quy chế này.

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

1. Việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc trong đô thị được thực hiện theo quy định hiện hành. Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển, thiết kế quy hoạch, kiến trúc.

2. Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc (ngoại trừ nhà ở riêng lẻ).

a) Danh mục các công trình tạo điểm nhấn và tổ chức thi tuyển kiến trúc:

- Các công trình cơ quan làm việc của UBND thị xã, Thị ủy, Toà án nhân dân thị xã khi lập dự án cải tạo hoặc xây mới đều phải tổ chức thi tuyển kiến trúc.

- Tổ hợp công trình Khu văn hóa và Quảng trường Trung tâm thị xã Duy Tiên; khu vực sân vận động và công viên trung tâm thị xã tại phường Châu Giang.

- Trung tâm khởi nghiệp, sáng tạo của thị xã tại phường Tiên Nội.

- Cổng chào và các điểm nhấn cảnh quan tại các nút giao thông quan trọng:

+ Biểu tượng tại cổng chào khu vực nút giao Vực Vòng (khu vực trạm thu phí Vực Vòng);

+ Biểu tượng tại cổng chào tại Khu vực cửa ngõ đô thị trên trục đường QL38 giáp thành phố Hưng Yên.

+ Khu vực cửa ngõ trên trục Quốc lộ 1A giáp thành phố Hà Nội, giáp thành phố Phủ Lý.

+ Khu vực nút giao: giữa Quốc lộ 38 với Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Phủ Lý, giữa Quốc lộ 1A với đường T3-Tam Chúc, giữa đường 68m với đường 42m, giữa đường tránh Quốc lộ 38 với đường trục D1.

b) Công trình có tầng cao trên 07 tầng đối với toàn đô thị.

c) Các công trình khác do yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh, thị xã, đề tạo ra dấu ấn, góp phần tạo diện mạo, cảnh quan đô thị. (Xem Phụ lục 8)

3. Các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phải tổ chức thi tuyển phương án:

- Khu trung tâm hành chính thị xã;

- Khu di tích lịch sử chùa Long Đọi Sơn,

- Khu vực tổ chức lễ hội Tịch Điền.

CHƯƠNG II

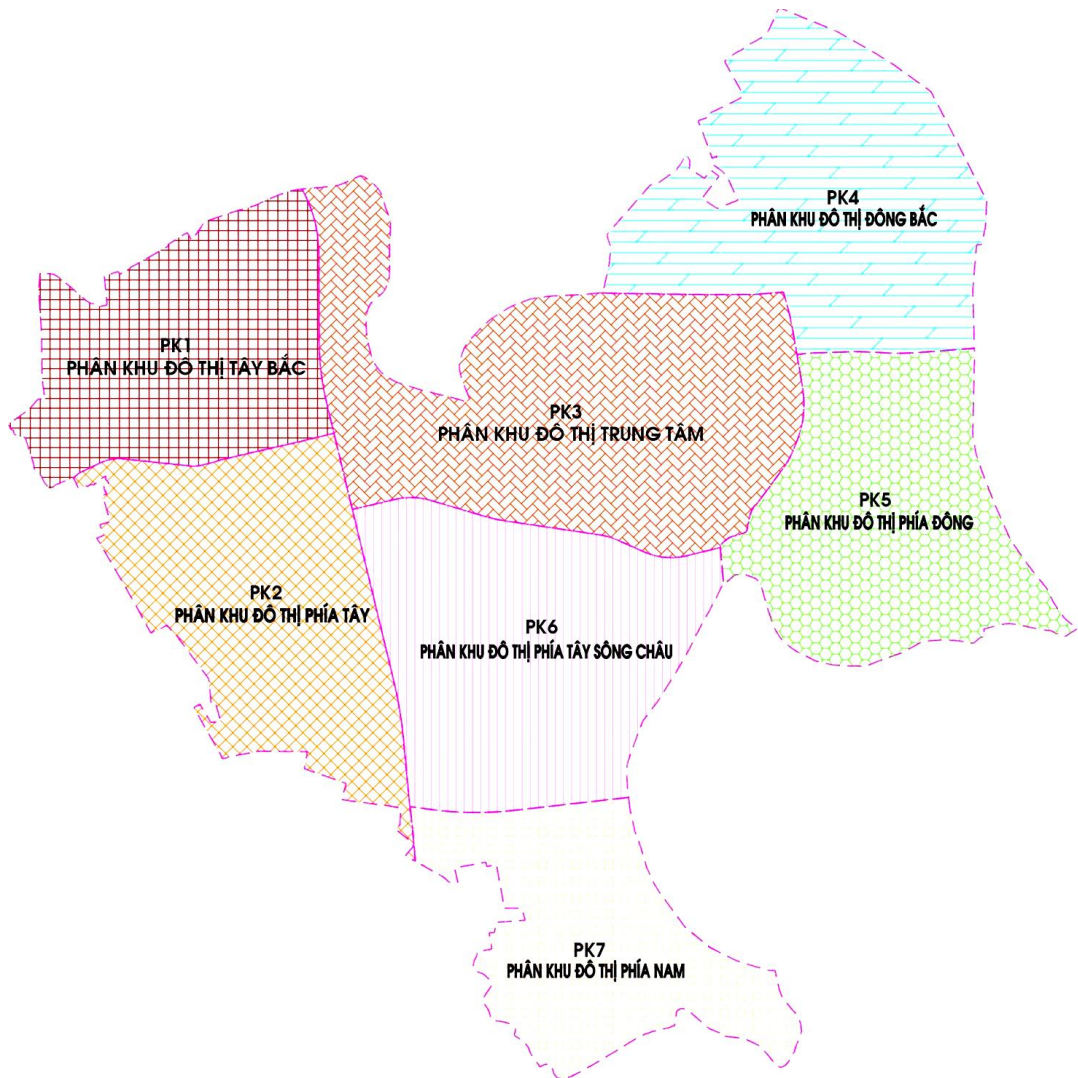
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN, CẢNH QUAN ĐÔ THỊ DUY TIÊN

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

1. Định hướng chung:

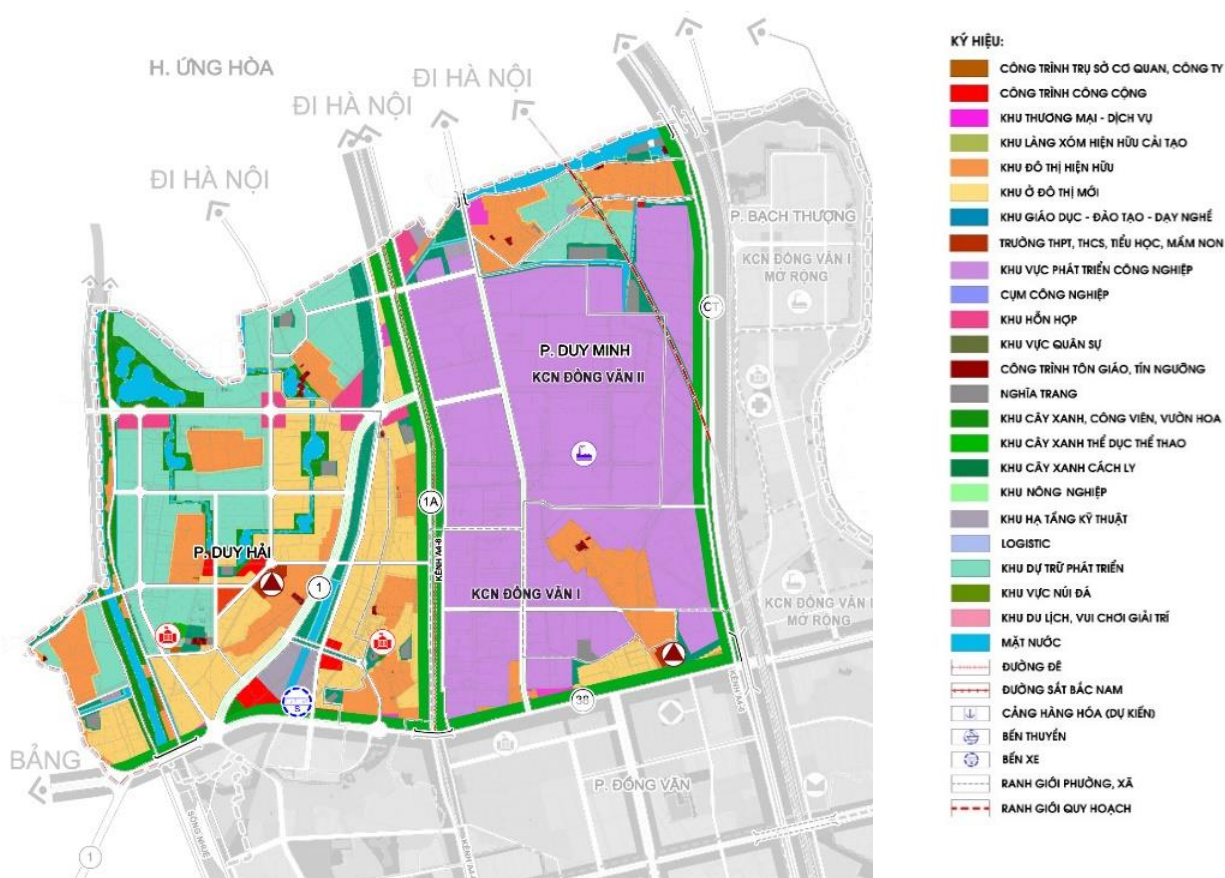
1.1. Phân vùng quản lý không gian kiến trúc cảnh quan

- Thống nhất phân vùng quản lý không gian kiến trúc cảnh quan theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 của UBND tỉnh Hà Nam tại Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 và định hướng phát triển lên đô thị loại III. Thị xã Duy Tiên được phân thành 07 phân khu vực, gồm:



Hình 2: Phân vùng quản lý không gian kiến trúc thị xã Duy Tiên

1.1.1. Phân khu đô thị Tây Bắc:



a) Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính các phường Bạch Thượng, Đồng Văn, Duy Minh, Duy Hải.

b) Diện tích: 1.435,50 ha

c) Các khu chức năng:

Là khu vực phát triển công nghiệp - đô thị - dịch vụ đồng bộ, hiện đại, gồm:

- KCN Đồng Văn I, KCN Đồng Văn II.
- Khu đô thị mới, khu dân cư mới; khu dân cư hiện trạng cải tạo.
- Trung tâm phường Duy Hải, Duy Minh.
- Hành lang đường ống dẫn xăng dầu.
- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước.
- Các công trình thương mại, dịch vụ.

d) Công trình HTXH chính đô thị (khu vực): Trụ sở cơ quan hành chính cấp phường, trường học, trạm y tế, phòng khám đa khoa, TTTM, chợ.

e) Định hướng phát triển không gian:

Phát triển công nghiệp trên cơ sở các KCN hiện hữu (Đồng Văn I, Đồng Văn II), tổ chức hành lang xanh cách ly xung quanh KCN đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư. Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp các khu ở hiện hữu nhằm nâng cao điều kiện, môi trường sống.

Hình thành các khu nhà ở xây mới khang trang, đồng bộ, hiện đại, quản lý

chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, loại hình công trình, hình thái kiến trúc.

Đầu tư xây dựng hệ thống HTKT, hạ tầng xã hội đô thị đồng bộ tại các khu vực theo quy hoạch chung được phê duyệt.

Tăng quy mô nhà ở và các công trình dịch vụ xã hội khác cho khu dân cư trong khu đô thị phụ cận.

*** Định hướng xây dựng phát triển:**

- Cải tạo, chỉnh trang và phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng đồng bộ.

- Về công nghiệp: Tập trung hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thu hút đầu tư và lấp đầy diện tích còn lại trong các khu công nghiệp Đồng Văn I, khu công nghiệp Đồng Văn II với tổng diện tích 542ha (đạt 100%).

- Về phát triển nhà ở: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án đã và đang triển khai đầu tư xây dựng; thu hút đầu tư các dự án mới với tổng diện tích đất ở mới đến năm 2030 khoảng 54,03ha và đến năm 2050 khoảng 102,53ha, đặc biệt ưu tiên phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Về phát triển thương mại-dịch vụ: Đẩy nhanh đầu tư, hoàn thiện các dự án đã được chấp thuận; thu hút đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ cấp đô thị phục vụ người dân trong khu vực dọc các trục đường chính (QL1A tránh, QL38...).

- Về giáo dục: Tiếp tục cải tạo, nâng cấp các điểm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có; đầu tư xây dựng mới các điểm trường trong các dự án đô thị; đầu tư xây dựng 01 trường THPT và thu hút đầu tư các dự án trường liên cấp tại phường Duy Hải theo quy hoạch.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường hiện trạng (QL1A tránh, QL38...); đầu tư xây dựng các tuyến đường trong các khu đô thị, khu nhà ở, các tuyến đường kết nối của khu vực đảm bảo đồng bộ, phát huy hiệu quả; đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cấp, thoát nước, bãi đỗ xe của khu vực...

*** Các chỉ tiêu cụ thể:**

- Tầng cao tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: Tối đa không quá 7 tầng.

+ Đối với khu vực xây mới: Tối đa không quá 15 tầng.

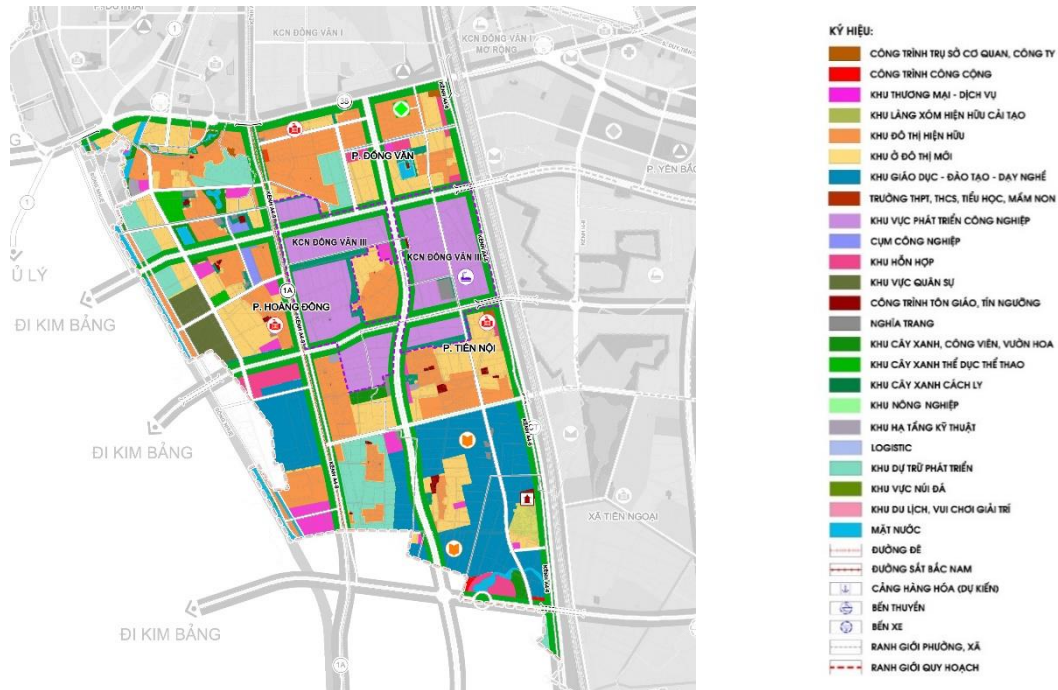
+ Đối với khu dân cư hiện hữu: Tối đa không quá 7 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: 50%

+ Đối với khu đô thị (đơn vị ở): 60%

1.1.2. Phân khu đô thị phía Tây:



a) Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính các phường Duy Minh, Duy Hải, Đồng Văn, Hoàng Đông, Tiên Nội và xã Tiên Ngoại.

b) Diện tích: 1.635,30 ha

c) Các khu chức năng: Là khu vực phát triển công nghiệp - đô thị - dịch vụ - giáo dục đồng bộ, hiện đại, gồm:

- KCN Đồng Văn III.
- Khu đại học Nam Cao & cụm trường đào tạo hiện có.
- Khu đô thị mới, khu dân cư mới; khu dân cư hiện trạng cải tạo.
- Trung tâm phường Đồng Văn, Hoàng Đông, Tiên Nội
- Hành lang đường ống dẫn xăng dầu.
- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước.
- Các công trình thương mại, dịch vụ.

d) Công trình HTXH chính đô thị: Trụ sở cơ quan hành chính cấp phường, trường học, trạm y tế, phòng khám đa khoa, sân vận động Đồng Văn, TTTM, chợ.

e) Định hướng phát triển không gian:

KCN Đồng Văn III tổ chức hành lang xanh cách ly xung quanh KCN đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư. Xây dựng khu Đại học Nam Cao có kiến trúc độc đáo, đồng bộ và tiện nghi. Cải tạo, nâng cấp các khu ở hiện hữu. Hình thành các khu nhà ở xây mới, quản lý chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, loại hình công trình, hình thái kiến trúc.

* **Định hướng xây dựng phát triển:**

- Cải tạo, chỉnh trang và phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng đồng bộ.

- Về công nghiệp: Tập trung hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thu hút

đầu tư và lấp đầy diện tích còn lại trong các khu công nghiệp Đồng Văn III phía Tây đường Cao tốc với diện tích 300ha, Cụm công nghiệp Hoàng Đông với diện tích 9,2ha (đạt 100%).

- Về phát triển nhà ở: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án đã và đang triển khai đầu tư xây dựng; thu hút đầu tư các dự án mới với tổng diện tích đất ở mới đến năm 2030 khoảng 140,49ha và đến năm 2050 khoảng 189,89ha, đặc biệt ưu tiên phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chuyên gia.

- Về phát triển thương mại-dịch vụ: Đẩy nhanh đầu tư, hoàn thiện các dự án đã được chấp thuận; thu hút đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ cấp đô thị phục vụ người dân trong khu vực dọc các trục đường chính (đường 68m, đường 42m, trục T3...).

- Về giáo dục:

+ Đối với Khu Đại học Nam Cao: hoàn chỉnh hạ tầng khung, thu hút các dự án trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, trung tâm nghiên cứu và nhà ở.

+ Tiếp tục cải tạo, nâng cấp các điểm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có; đầu tư xây dựng mới các điểm trường trong các dự án đô thị; đầu tư xây dựng 01 trường THPT tại phường Hoàng Đông và thu hút đầu tư các dự án trường liên cấp tại phường Đồng Văn theo quy hoạch.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Hoàn chỉnh tuyến đường 68m kết nối đến thành phố Phủ Lý, các tuyến đường trục trong Khu Đại học Nam Cao; Nâng cấp, mở rộng tuyến QL38...; đầu tư xây dựng các tuyến đường trong các khu đô thị, khu nhà ở, các tuyến đường kết nối của khu vực đảm bảo đồng bộ, phát huy hiệu quả; đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cấp, thoát nước, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe của khu vực...

* **Các chỉ tiêu cụ thể:**

- Tầng cao tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: Tối đa không quá 7 tầng.

+ Đối với khu vực xây mới: Tối đa không quá 15 tầng.

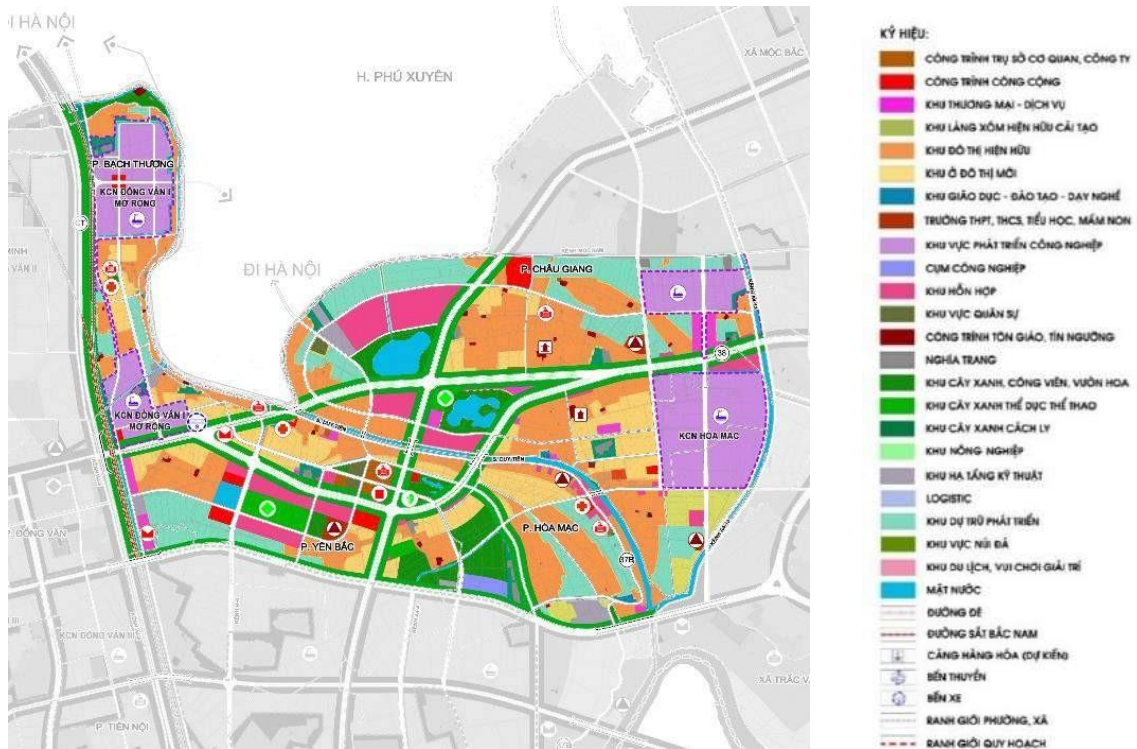
+ Đối với khu dân cư hiện hữu: Tối đa không quá 7 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: 50%

+ Đối với khu đô thị (đơn vị ở): 60%

1.1.3. Phân khu đô thị trung tâm



a) Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính các phường Bạch Thượng, Yên Bắc, Châu Giang, Hòa Mạc; và một phần nhỏ diện tích phường Tiên Nội, xã Yên Nam, Trác Văn, Mộc Nam.

b) Diện tích: 2.389,20 ha

c) Các khu chức năng:

Là khu vực phát triển đô thị - dịch vụ - công nghiệp đồng bộ, hiện đại, gồm:

- Trung tâm hành chính - chính trị; trung tâm văn hóa, TĐTT; trung tâm thương mại – dịch vụ; công viên trung tâm đô thị được xây dựng mới của thị xã.

- Khu công nghiệp Hòa Mạc, KCN Đồng Văn I mở rộng & một phần KCN Châu Giang.

- Khu đô thị mới, khu dân cư mới; khu dân cư hiện trạng cải tạo.

- Trung tâm phường Bạch Thượng, Yên Bắc, Châu Giang, Hòa Mạc.

- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước.

- Các công trình thương mại, dịch vụ.

d) Công trình HTXH chính đô thị: Trụ sở cơ quan hành chính Thị xã; Trụ sở cơ quan hành chính phường Yên Bắc, Bạch Thượng, Châu Giang, Hòa Mạc; bệnh viện, trung tâm điều hành đô thị thông minh, công trình TMDV, sân vận động, công viên, hồ điều hòa, cảnh quan.

e) Định hướng phát triển không gian:

Các KCN tổ chức hành lang xanh cách ly xung quanh KCN đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư. Xây dựng trung tâm hành chính mới hiện đại, tiện nghi; cải tạo sông Duy Tiên xanh, sạch tạo không gian mở cho đô thị. Cải tạo, nâng cấp các

khu ở hiện hữu. Hình thành các khu nhà ở xây mới, quản lý chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, loại hình công trình, hình thái kiến trúc. Khu vực trung tâm hành chính - chính trị mới xây dựng kiến trúc hiện đại gắn với quảng trường trung tâm đô thị & hệ thống các công trình văn hóa, công viên, công trình TĐTT, công trình thương mại dịch vụ để hình thành một quần thể không gian đô thị trọng tâm, trọng điểm của thị xã.

*** Định hướng xây dựng phát triển:**

- Cải tạo, chỉnh trang và phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng đồng bộ.

- Về công nghiệp: Tập trung hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật; thu hút đầu tư và lấp đầy diện tích còn lại trong các khu công nghiệp Hòa Mạc, Khu công nghiệp Đồng Văn I mở rộng phía Đông Bắc nút giao Vực Vòng với diện tích 281ha, Cụm công nghiệp Châu Giang với diện tích 39,69ha (đạt 100%).

- Về phát triển nhà ở: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án đã và đang triển khai đầu tư xây dựng; thu hút đầu tư các dự án mới với tổng diện tích đất ở mới đến năm 2030 khoảng 158,53ha và đến năm 2050 khoảng 205,53ha, đặc biệt ưu tiên phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chuyên gia.

- Về phát triển thương mại-dịch vụ: Đẩy nhanh đầu tư, hoàn thiện các dự án đã được chấp thuận; thu hút đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ cấp đô thị phục vụ người dân trong khu vực dọc các trục đường chính (QL38, QL38 tránh, đường trục D1...).

- Về giáo dục: Tiếp tục cải tạo, nâng cấp các điểm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có; đầu tư xây dựng mới các điểm trường trong các dự án đô thị; đầu tư xây dựng 01 trường THPT tại phường Châu Giang và thu hút đầu tư các dự án trường liên cấp tại phường Bạch Thượng, phường Yên Bắc, phường Châu Giang theo quy hoạch.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Nâng cấp, mở rộng tuyến QL38, QL38 tránh; tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường trục D1, các tuyến đường nội bộ trong khu trung tâm hành chính; đầu tư xây dựng tuyến tránh QL38 qua phường Châu Giang, các tuyến đường trong các khu đô thị, khu nhà ở, các tuyến đường kết nối của khu vực đảm bảo đồng bộ, phát huy hiệu quả; đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cấp, thoát nước, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe của khu vực...

*** Các chỉ tiêu cụ thể:**

- Tầng cao tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: Tối đa không quá 7 tầng.

+ Đối với khu vực xây mới: Tối đa không quá 30 tầng.

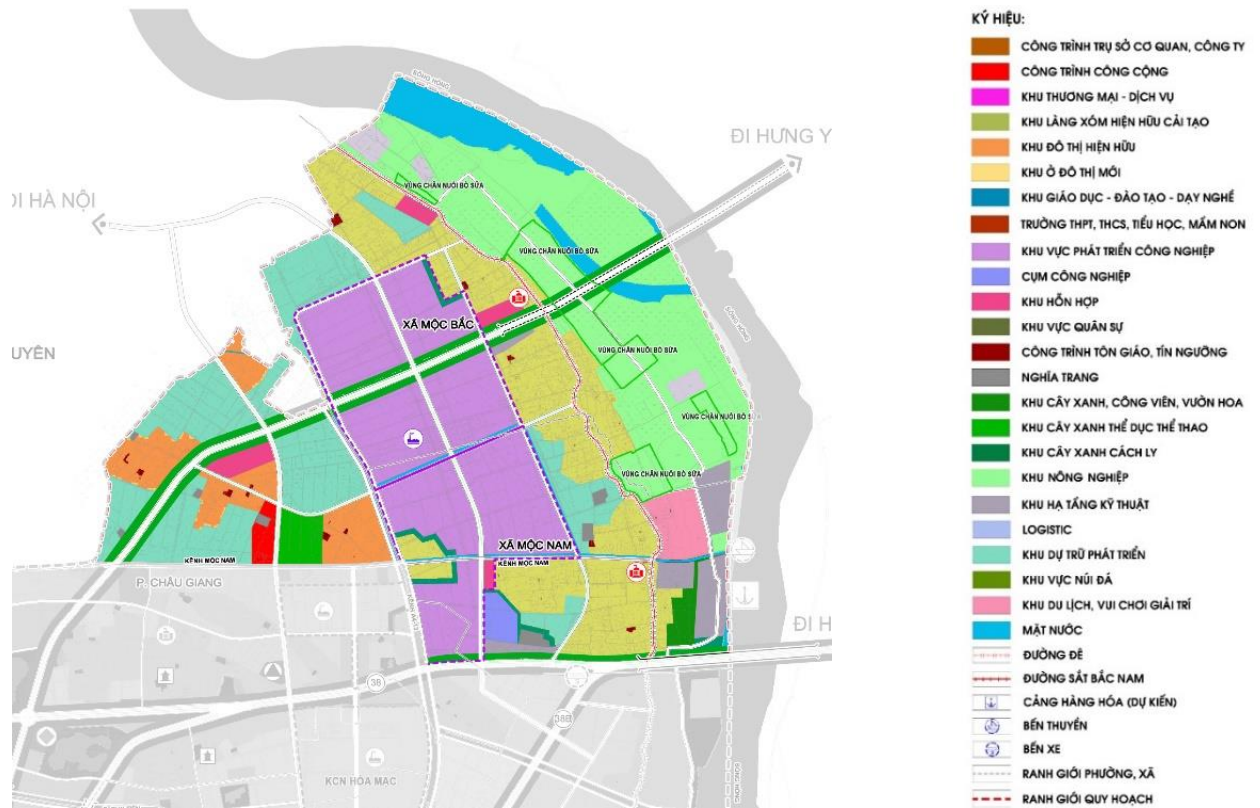
+ Đối với khu dân cư hiện hữu: Tối đa không quá 7 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: 50%

+ Đối với khu đô thị (đơn vị ở): 60%

1.1.4. Phân khu đô thị Đông Bắc:



a) Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính phường Châu Giang, xã Mộc Nam, Mộc Bắc.

b) Diện tích: 1.895,00 ha

c) Các khu chức năng:

Là khu vực phát triển công nghiệp - nông nghiệp - du lịch - đô thị đồng bộ, hiện đại, gồm:

- Khu công nghiệp Châu Giang.
- Khu nông nghiệp công nghệ cao, vùng chăn nuôi bò sữa.
- Điểm du lịch đền Lảnh Giang.
- Cảng Bắc Yên Lệnh (cảng đường thủy trên sông Hồng).
- Khu dân cư mới; khu dân cư hiện trạng cải tạo.
- Trung tâm xã Mộc Bắc, Mộc Nam.
- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước.
- Các công trình thương mại, dịch vụ.

d) Công trình HTXH chính đô thị: Trụ sở cơ quan hành chính xã Mộc Bắc, Mộc Nam; trạm y tế, TMDV, chợ.

e) Định hướng phát triển không gian:

Các KCN tổ chức hành lang xanh cách ly xung quanh KCN đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư. Hình thành vùng nông nghiệp công nghệ cao, vùng chăn nuôi bò sữa. Cải tạo, nâng cấp các khu ở hiện hữu. Hình thành các khu nhà ở xây mới,

quản lý chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, loại hình công trình, hình thái kiến trúc. Tuân thủ hành lang thoát lũ sông Hồng theo quyết định 257-QĐ/TTg.

*** Định hướng xây dựng phát triển:**

- Cải tạo, chỉnh trang và phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng đồng bộ.
- Về công nghiệp: Triển khai lập quy hoạch và thu hút đầu tư dự án Khu công nghiệp Châu Giang I (giai đoạn 1) đến năm 2025 với quy mô 210ha, cụm công nghiệp Nha Xá, Cảng Bắc Yên Lệnh; giai đoạn đến 2030 tập trung thu hút đầu tư Khu công nghiệp Châu Giang I (giai đoạn 2) thêm 40ha và Khu công nghiệp Châu Giang II với quy mô 250ha.

- Về phát triển nhà ở: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, đến năm 2050 thu hút dự án nhà ở xã hội với diện tích 12,09ha.

- Về phát triển thương mại-dịch vụ: Đẩy nhanh đầu tư, hoàn thiện các dự án đã được chấp thuận; thu hút đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ cấp đô thị phục vụ người dân trong khu vực dọc các trục đường chính (QL38 tránh, đường trục D1...).

- Về giáo dục: Tiếp tục cải tạo, nâng cấp các điểm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Nâng cấp, mở rộng tuyến QL38 tránh; tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường trục D1, các tuyến đường kết nối của khu vực đảm bảo đồng bộ, phát huy hiệu quả; đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cấp, thoát nước, bãi đỗ xe của khu vực...

*** Các chỉ tiêu cụ thể:**

- Tầng cao tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: Tối đa không quá 5 tầng.

+ Đối với khu vực xây mới: Tối đa không quá 7 tầng.

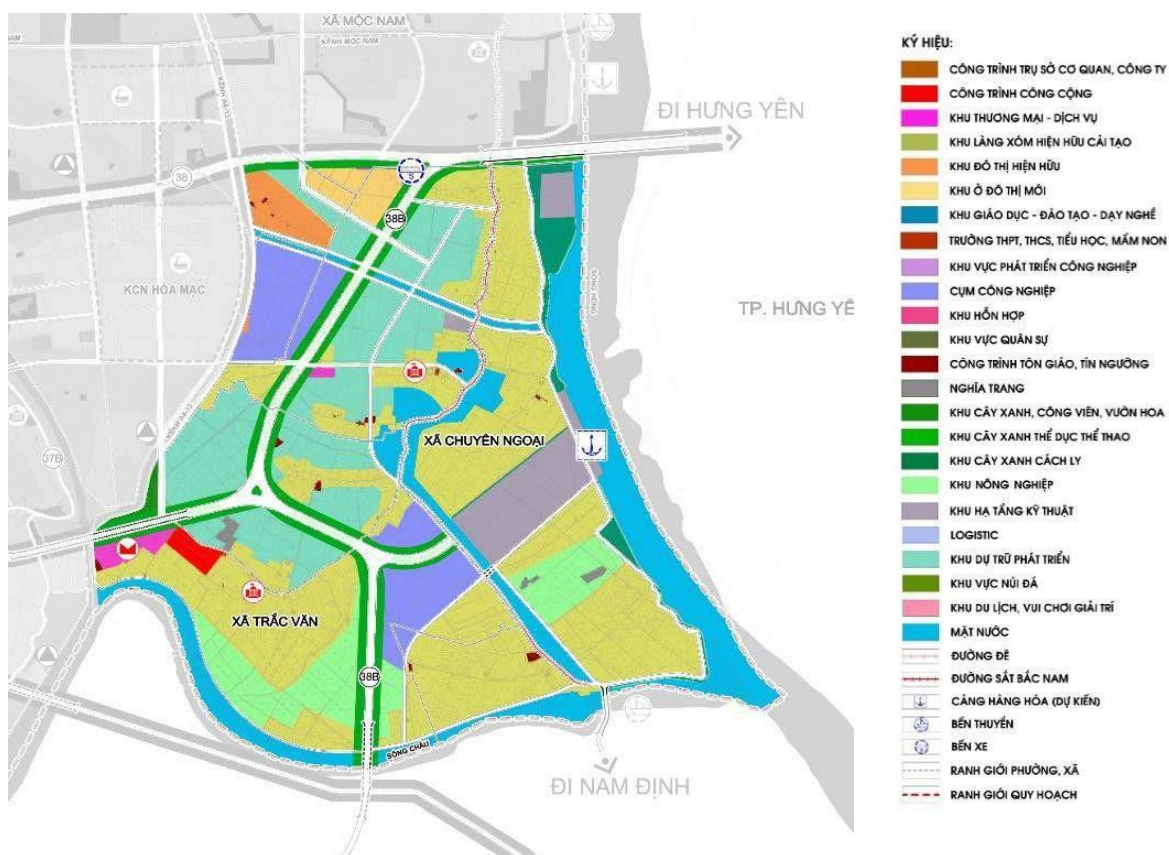
+ Đối với khu dân cư hiện hữu: Tối đa không quá 5 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: 50%

+ Đối với khu đô thị (đơn vị ở): 50%

1.1.5. Phân khu đô thị phía Đông:



a) Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính các xã Chuyên Ngoại, Trác Văn.

b) Diện tích: 1.574,10 ha.

c) Các khu chức năng:

Là khu vực phát triển hệ thống cảng - logistic - đô thị sinh thái đồng bộ, hiện đại, gồm:

- Cảng Yên Lệnh (cảng đường thủy trên sông Hồng, công suất 3,0 triệu tấn/năm), khu vực Logistic, CNN Cầu Giát, CNN Yên Lệnh.
- Khu dân cư mới; khu dân cư hiện trạng cải tạo.
- Trung tâm xã Chuyên Ngoại, Trác Văn.
- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước.
- Các công trình thương mại, dịch vụ.

d) Công trình HTXH chính đô thị: Trụ sở cơ quan hành chính Trác Văn, Chuyên Ngoại; trạm y tế, TMDV, chợ.

e) Định hướng phát triển không gian:

Các CCN tổ chức hành lang xanh cách ly xung quanh KCN đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư. Xây dựng cụm cảng Yên Lệnh. Cải tạo, nâng cấp các khu ở hiện hữu. Hình thành các khu nhà ở xây mới, quản lý chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, loại hình công trình, hình thái kiến trúc. Tuân thủ hành lang thoát lũ sông Hồng theo quyết định 257-QĐ/TTg.

* **Các chỉ tiêu cụ thể:**

- + Đối với khu, cụm công nghiệp, cảng: Tối đa không quá 5 tầng.
- + Đối với khu vực xây mới: Tối đa không quá 12 tầng.
- + Đối với khu dân cư hiện hữu: Tối đa không quá 5 tầng.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa:
- + Đối với khu công nghiệp: 50%
- + Đối với khu đô thị (đơn vị ở): 50%

1.1.6. Phân khu đô thị Tây sông Châu:



- a) Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính các phường Yên Bắc, Tiên Nội; các xã Yên Nam, Tiên Ngoại.
- b) Diện tích: 1.866,50 ha
- c) Các khu chức năng: Là khu vực phát triển công nghiệp - đô thị - dịch vụ đồng bộ, hiện đại, gồm:
 - KCN Đồng Văn V.
 - Trung tâm lễ hội nước Châu Giang
 - Khu đô thị mới, khu dân cư mới; khu dân cư hiện trạng cải tạo.
 - Trung tâm xã Tiên Ngoại, Yên Nam.
 - Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước.
 - Các công trình thương mại, dịch vụ.
- d) Công trình HTXH chính đô thị: Trụ sở cơ quan hành chính xã Tiên Ngoại, Yên Nam; trung tâm y tế, TMDV, chợ.

e) Định hướng phát triển không gian: các KCN tổ chức hành lang xanh cách ly xung quanh KCN đối với khu vực tiếp giáp khu dân cư. Xây dựng điểm du lịch lễ hội nước Châu Giang; nạo vét, cải tạo làm sống lại dòng sông Châu. Cải tạo, nâng cấp các khu ở hiện hữu. Hình thành các khu nhà ở xây mới, quản lý chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, loại hình công trình, hình thái kiến trúc.

*** Định hướng xây dựng phát triển:**

- Cải tạo, chỉnh trang và phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng đồng bộ.

- Về công nghiệp: Tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thu hút các doanh nghiệp về đầu tư sản xuất để lấp đầy diện tích các Khu công nghiệp Đồng Văn III phía Đông đường Cao tốc, Khu công nghiệp Đồng Văn V, Khu công nghiệp Đồng Văn VI với tổng diện tích 723ha.

- Về phát triển nhà ở: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án đã và đang triển khai đầu tư xây dựng; thu hút đầu tư các dự án mới với tổng diện tích đất ở mới đến năm 2030 khoảng 57,0ha và đến năm 2050 khoảng 154,00ha, đặc biệt ưu tiên phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chuyên gia.

- Về phát triển thương mại-dịch vụ: Đẩy nhanh đầu tư, hoàn thiện các dự án đã được chấp thuận; thu hút đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ cấp đô thị phục vụ người dân trong khu vực dọc các trục đường chính (QL37B, đường trục D1...).

- Về giáo dục: Tiếp tục cải tạo, nâng cấp các điểm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có; đầu tư xây dựng mới các điểm trường trong các dự án đô thị; thu hút đầu tư các dự án trường liên cấp tại xã Tiên Ngoại theo quy hoạch.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường trục D1; đầu tư xây dựng các tuyến đường trục N1, N2, các tuyến đường trong các khu đô thị, khu nhà ở, các tuyến đường kết nối của khu vực đảm bảo đồng bộ, phát huy hiệu quả; đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cấp, thoát nước, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe của khu vực...

*** Các chỉ tiêu cụ thể:**

+ Đối với khu công nghiệp: Tối đa không quá 7 tầng.

+ Đối với khu vực xây mới: Tối đa không quá 27 tầng.

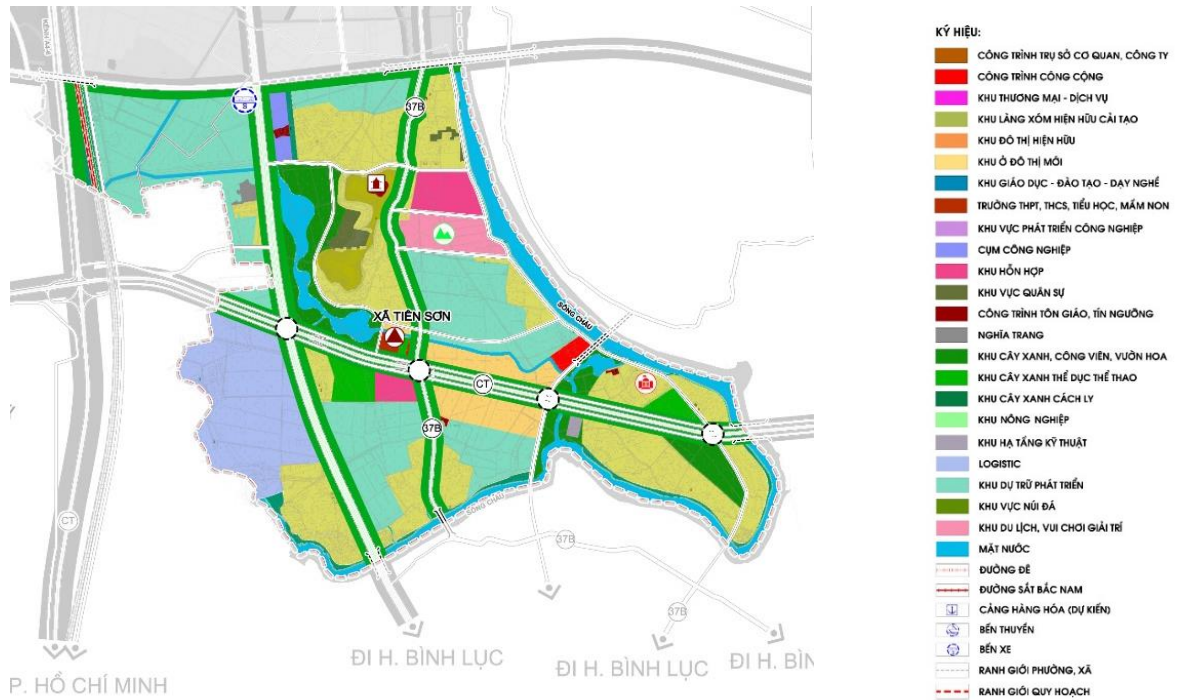
+ Đối với khu dân cư hiện hữu: Tối đa không quá 5 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: 50%

+ Đối với khu đô thị (đơn vị ở): 50%

1.1.7. Phân khu đô thị phía Nam:



a) Phạm vi ranh giới: Thuộc địa giới hành chính xã Tiên Sơn và một phần diện tích xã Tiên Ngoại.

b) Diện tích: 1.278,17 ha

c) Các khu chức năng:

Là khu vực phát triển du lịch - dịch vụ - đô thị đồng bộ, hiện đại, gồm:

- Điểm du lịch văn hóa, sinh thái chùa Long Đọi Sơn gắn với lễ hội Tịch điền.
- Trung tâm logistic gần nút giao Phú Thứ, gần với đường vành đai 5 vùng thủ đô.

thủ đô.

- Khu đô thị mới, khu dân cư mới; khu dân cư hiện trạng cải tạo.
- Trung tâm xã Tiên Sơn.
- Hệ thống vườn hoa, cây xanh, mặt nước.
- Các công trình thương mại, dịch vụ.

d) Công trình HTXH chính đô thị: Trụ sở cơ quan hành chính xã Tiên Sơn; trạm y tế, TMDV, chợ.

e) Định hướng phát triển không gian: Xây dựng điểm du lịch sinh thái Long Đọi Sơn gắn với lễ hội Tịch điền; nạo vét, cải tạo làm sống lại dòng sông Châu, trục không gian mở hướng ra sông Châu. Cải tạo, nâng cấp các khu ở hiện hữu. Hình thành các khu nhà ở xây mới, sinh thái, quản lý chặt chẽ về mật độ xây dựng, tầng cao công trình, loại hình công trình, hình thái kiến trúc.

***Định hướng xây dựng phát triển:**

- Cải tạo, chỉnh trang và phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng đồng bộ.

- Về công nghiệp: Tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công

nghiệp Tiên Sơn với diện tích 10ha.

- Về phát triển nhà ở: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội các dự án đã và đang triển khai đầu tư xây dựng; thu hút đầu tư các dự án mới với tổng diện tích đất ở mới đến năm 2030 khoảng 10,00ha và đến năm 2050 khoảng 90,00ha, đặc biệt ưu tiên phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, chuyên gia.

- Về phát triển thương mại-dịch vụ: Đẩy nhanh đầu tư, hoàn thiện các dự án đã được chấp thuận; thu hút đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ cấp đô thị phục vụ người dân trong khu vực dọc các trục đường chính (QL37B, đường trục D1...).

- Về giáo dục: Tiếp tục cải tạo, nâng cấp các điểm trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở hiện có; đầu tư xây dựng mới các điểm trường trong các dự án đô thị, 01 trường THPT tại xã Tiên Sơn.

- Về hạ tầng kỹ thuật: Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường trục D1; đầu tư xây dựng các tuyến đường Vành đai V, đường trục N3, các tuyến đường trong các khu đô thị, khu nhà ở, các tuyến đường kết nối của khu vực đảm bảo đồng bộ, phát huy hiệu quả; đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối cấp, thoát nước, trạm xử lý nước thải, bãi đỗ xe của khu vực...

*** Các chỉ tiêu cụ thể:**

+ Đối với khu logistic: Tối đa không quá 7 tầng.

+ Đối với khu vực xây mới: Tối đa không quá 12 tầng.

+ Đối với khu dân cư hiện hữu: Tối đa không quá 5 tầng.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa:

+ Đối với khu công nghiệp: 50%

+ Đối với khu đô thị (đơn vị ở): 45%

1.2. Định hướng kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

- Xây dựng thị xã Duy Tiên trở thành đô thị chuyên ngành công nghiệp- dịch vụ, phát triển nhà ở, hướng tới một đô thị loại III hiện đại, có tính cạnh tranh cao vào năm 2025. Là đô thị có không gian đặc trưng, xanh-sạch-đẹp, gắn kết chặt chẽ với các đô thị Phủ Lý, Kim Bảng, thành phố Hưng Yên và đô thị vệ tinh Phú Xuyên nhằm khai thác các lợi thế cùng phát triển trong vùng Thủ đô Hà Nội.

- Bảo tồn văn hóa lịch sử, cảnh quan tự nhiên sông Hồng, sông Châu Giang, sông Nhuệ, kết hợp các làng nghề truyền thống... hình thành không gian du lịch dịch vụ.

- Hình thành các vùng kiến trúc cảnh quan, trong đó cảnh quan ven sông Hồng, sông Châu Giang kết nối hài hòa với không gian đô thị.

- Bảo vệ cảnh quan tự nhiên, hình thành hệ thống mặt nước (sông, hồ, kênh) và cây xanh toàn đô thị.

- Duy Tiên là một đô thị trẻ, định hướng là trung tâm kinh tế về công nghiệp, dịch vụ, văn minh, hiện đại, phát triển bền vững của tỉnh Hà Nam do đó: Ngoại trừ

những công trình trong khu vực bảo vệ số I và II của các di sản, di tích cấp tỉnh, cấp quốc gia; các công trình nằm trên các trục đường chính các công trình tôn giáo tín ngưỡng, các công trình trên toàn đô thị theo ngôn ngữ kiến trúc hiện đại với những đặc điểm cụ thể như sau:

- + Các công trình công cộng hạn chế sử dụng mái dốc
- + Sử dụng các vật liệu hiện đại, tiết kiệm năng lượng như kính Low-e
- + Sử dụng các mảng và khối lớn, giản lược các chi tiết và hạn chế tối đa hoa văn rườm rà, tối ưu hóa công năng.

- Trong khi thực hiện cấp phép xây dựng, các cuộc thi tuyển kiến trúc, các đồ án thiết kế riêng, các cơ quan có thẩm quyền về quản lý kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thị xã cần lưu ý việc định hướng kiến tạo ngôn ngữ kiến trúc hiện đại cho các cá nhân và tổ chức có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan thị xã Duy Tiên.

2. Định hướng cụ thể

2.1. Về không gian cảnh quan đô thị:

a) Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên



- Khu vực dân cư hiện hữu: Cải tạo hoàn thiện các khu dân cư hiện hữu theo hướng tôn trọng cấu trúc làng xóm hiện hữu, kết nối hiệu quả với các khu dân cư mới và hệ thống giao thông toàn khu vực. Phát triển quỹ đất ở mới và bổ sung một số quỹ đất công cộng tại những vị trí xen kẽ giữa tuyến đường giao thông với khu dân cư cũ, kết hợp không gian cây xanh, cảnh quan tự nhiên.

- Khu vực dân cư mới: Phát triển các khu dân cư mới theo hướng hiện đại, tiện nghi, đáp ứng đa dạng nhu cầu về nhà ở và môi trường sống xanh; đáp ứng đầy đủ các công trình công cộng, dịch vụ phục vụ đơn vị ở; tạo ra các trục đi bộ gắn với các không gian xanh, sử dụng tối đa giao thông công cộng.

- Khu trung tâm hành chính - chính trị đô thị Duy Tiên mới: Là khu vực xây

dựng với kiến trúc hiện đại, tạo nhiều khoảng không gian sân vườn trong và ngoài công trình, gắn với quảng trường trung tâm đô thị; đài tượng niệm các anh hùng liệt sỹ & nhà văn hóa thị xã, công viên trung tâm.

- Bổ sung, tạo mới các khu dịch vụ ngân hàng, tài chính, dịch vụ, thương mại, vui chơi giải trí cho đô thị và các khu vực lân cận. Bổ sung các không gian công cộng, cây xanh, mặt nước phục vụ sinh hoạt cộng đồng trong các đơn vị ở.

- Công trình điểm nhấn cao tầng (*tòa nhà phức hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng, tài chính, khách sạn*) tọa lạc theo tuyến tránh QL38, hướng về công viên đô thị Duy Tiên với chiều cao khoảng 15 tầng.

- Đối với khu vực dọc theo tuyến tránh QL38:

- Tại các vị trí nút giao thông lớn, ưu tiên bố cục hợp khối, công trình cao tầng tạo điểm nhấn, tăng cường khoảng xanh, không gian mở, mặt tiền chính công trình hướng về tuyến đường, ưu tiên trồng các loại cây có tính dẫn hướng cao. Đối với loại nhà ở liên kế dọc theo tuyến cần đồng nhất về số tầng cao và chiều cao của mỗi tầng.

- Đối với trục dọc Bắc - Nam:



- Xây dựng hợp khối, cao tầng & trung tầng; tạo khoảng lùi, tạo những khoảng sân trong công trình và có các hướng mở từ ngoài đường giao thông vào các khoảng sân này nhằm tạo không gian chuyển tiếp cho khu vực trung tâm hành chính và trung tâm TĐTT



- Công trình điểm nhấn cao tầng sẽ là tòa nhà phức hợp thương mại - dịch vụ - văn phòng, tài chính, khách sạn tọa lạc dọc theo tuyến tránh QL38, hướng về sân vận động với chiều cao khoảng 15 tầng, được tôn thêm dáng vẻ điểm nhấn riêng biệt nhờ khu biệt thự, hồ nước phía sau, được bố cục theo thể hoành (*trái dài*).

b) Khu du lịch văn hoá tâm linh đền Lảnh Giang

- Trung tâm đón tiếp, ban quản lý, nhà giới thiệu sản phẩm địa phương, đặc biệt là sản phẩm lúa của làng dệt Nha Xá.

- Các dịch vụ do các tổ chức và nhân dân trong khu vực tổ chức dưới sự quản lý của địa phương, bao gồm nhà dịch vụ công cộng và dịch vụ lễ hội. Nhà dịch vụ công cộng bao gồm các dịch vụ y tế, bưu điện, ngân hàng, phục vụ đồ lễ, hàng lưu niệm, ăn uống giải khát.

- Vị trí trung tâm dịch vụ tiếp cận thuận tiện đường từ đê sông Hồng ra bên đò Yên Lạc, đây là diêm hội khiếu trước khi theo trục dân lễ tiến vào sân lễ hội trung tâm.

* Khu nhà khách: Nằm phía Bắc khu di tích. Bao gồm:

- Trung tâm khu nhà khách, nơi tiếp và tổ chức các dịch vụ phục vụ cho khu nghỉ.

- Khu nhà khách được xây theo kiểu biệt thự vườn, đáp ứng nhu cầu nghỉ lưu trú của khách du lịch.

- Khu cây xanh thể thao, gồm các sân tennis, cầu lông, bóng chuyền... phục vụ nhu cầu chơi thể thao của khách du lịch và cư dân địa phương.

- Hồ sinh thái kết hợp vườn dạo, nằm giữa khu vực biệt thự vườn và khu sân thể thao, có tác dụng điều hòa không khí và tạo cảnh quan.

* Trục dẫn lễ:

- Trục dẫn lễ rộng 28m, xuất phát từ đường vào bên Yên Lạc, đi qua trung tâm dịch vụ, trung tâm đón tiếp tiến về phía Bắc và kết thúc tại sân lễ hội trung tâm.

- Trục dẫn lễ có phân dẫn lễ rộng 12m, hai hành lang xanh hai bên phân dẫn lễ rộng 3m, trồng các cây bóng mát; đường phục vụ 2 bên rộng 5m mỗi bên.

- Trục dẫn lễ trung tâm được kết nối bởi 3 công trình cổng: Tam Quan (có mái) ở phía Nam, Tam quan trụ biểu (không mái) dẫn vào khu vực dịch vụ và Ngũ Môn ở phía Bắc mở ra sân lễ hội trung tâm.

c) Khu vực phía Đông đường Quốc lộ 38 thuộc địa bàn xã Chuyên Ngoại



* *Bố cục không gian các khu vực trọng tâm và điểm nhấn:*

- Trên cơ sở không gian quy hoạch xác định các khu vực trọng tâm bao gồm ba khu vực.

+ Khu vực 1: Khu vực quảng trường trung tâm khu đất ở mới phía Bắc, nơi đặt vị trí công trình khách sạn.

+ Khu vực 2: Khu đất ở mới xây dựng trong lòng hồ cảnh quan phía sau khách sạn.

+ Khu vực 3: Khu quảng trường trung tâm khu đất ở mới Phía Nam.

Các công trình điểm nhấn được xác định trong tổng thể chung của toàn khu đô thị với vị trí phù hợp để đạt được hiệu quả cao trong tổ chức không gian bao gồm các vị trí:

- Hệ thống các công trình nhà ở, dịch vụ thương mại tại khu vực cửa ngõ tạo không gian mở chào đón của đô thị từ các tuyến quốc lộ vào. Tại đây xây dựng các công trình có kiến trúc hiện đại, tầng cao lớn tại các quảng trường giao thông tạo bộ mặt sôi động cho đô thị.

- Các công trình cơ quan hành chính, công cộng với dáng dấp hoành tráng tạo diện mạo xứng tầm cho một đô thị hiện đại của thị xã. Tuy nhiên liên kết với hệ thống quảng trường cây xanh và trung tâm Văn hóa TDTT nhằm tạo nên không gian kết nối thân thiện với người dân đến hoạt động cộng đồng.

* *Các tuyến, điểm nhìn quan trọng:* Tuyến trục: Là không gian trục giao thông có chức năng đóng góp vào bộ mặt đô thị. Trong đồ án này xác định các trục tuyến sau:

- Một trục chính tuyến N3 kết nối từ QL38 vào quảng trường trung tâm phía Bắc khu đất ở mới .

- Một trục chính tuyến N8 kết nối từ QL38 vào quảng trường trung tâm phía Nam khu đất ở mới.

Điểm nhìn: Điểm nhìn quan trọng được xác định tại các khu vực cửa ngõ đô thị, điểm kết nối và giao thoa của các không gian công cộng chính, các điểm nhấn của công trình đặc trưng kiến trúc khu vực.

* *Chiều cao trong đô thị:* Quy hoạch chiều cao trong khu vực thiết kế không quy định quá cứng nhắc. Không gian chiều cao được kiểm soát theo một số nguyên tắc như sau:

- Các tổ hợp công trình trung tâm thương mại đô thị và dịch vụ xung quanh nút giao thông chính đô thị và trục chính khu vực có chiều cao công trình lớn nhất và chiều cao dốc dần về hai phía cửa ngõ khu vực.

- Các khu ở hiện trạng cải tạo nếu xây dựng lại theo hộ gia đình đơn lẻ thì chiều cao xây dựng không quá 4 tầng. Các tổ hợp công trình này nhất thiết phải tạo được sự hài hoà về không gian chiều cao và nhịp điệu công trình với các trục đô thị.

- Chiều cao xây dựng của các công trình phúc lợi công cộng tuân thủ các tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

d) Khu đô thị mới thuộc địa bàn phường Duy Hải

* *Khu vực trọng tâm, các trục, tuyến không gian chính:*

- Khu vực trọng tâm: gồm 02 khu vực
- + Khu vực cửa ngõ phía Đông và phía Tây tiếp giáp tuyến đường 42m của khu đất nơi bố trí công trình dịch vụ, thương mại (*văn phòng, khách sạn, nhà hàng,...*) tạo điểm nhấn cho toàn bộ khu vực.



+ Khu vực cây xanh tập trung trải dài từ Bắc xuống Nam nơi bố trí trục không gian cây xanh, mặt nước kết nối hài hòa các không gian chức năng trong khu vực nghiên cứu.

- Công trình điểm nhấn: tổ hợp các công trình dịch vụ, thương mại (*văn phòng, khách sạn, nhà hàng,...*) tại cửa ngõ phía Đông và phía Tây tiếp giáp tuyến đường 42m. Là điểm chuyển hướng nhìn từ đường tránh QL1A vào khu vực nghiên cứu. Các công trình tại đây có hình thức, đường nét kiến trúc hiện đại, kết hợp với tiểu cảnh, sân vườn... tạo lập tổng thể hài hòa đạt hiệu quả cao trong tổ chức không gian đồng thời tạo sức hấp dẫn cho toàn bộ khu vực cũng như là điểm nhấn kiến trúc trên tuyến đường 42m.

- Trục, tuyến không gian chính: được xác định là tuyến đường 42m (*trục giao thông khu vực phía Bắc khu vực nghiên cứu*) kết nối từ đường tránh QL1A đi huyện Ứng Hòa, Hà Nội. Các công trình bố cục dọc theo tuyến đường và trục không gian này vừa là điểm nhấn mang tính dẫn hướng, vừa mang hình thức kiến trúc đặc trưng cho tổng thể khu vực nghiên cứu.

* *Các khu vực khoảng mở, mảng không gian có tầm nhìn quan trọng:*

Là khu vực cây xanh tập trung trải dài từ Bắc xuống Nam được xây dựng với mật độ thấp, kiến trúc đặc sắc, kết hợp sân vườn, mặt nước tạo ra môi trường sống trong lành, thân thiện với thiên nhiên, nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực.

e) Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã



- Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm: Trục cảnh quan cây xanh, mặt nước, khu vui chơi giải trí, quảng trường nhỏ kết hợp phố đi bộ từ khu vực phía Tây (*trục cây xanh kết hợp giao thông rộng 70m*) với các khối công trình cao tầng sang phía Đông với công trình điểm nhấn (*Trung tâm Văn hóa - Thể thao*) đa chức năng cấp đô thị có kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng trung bình, mật độ cây xanh lớn theo hướng xanh, bền vững.

- Các trục không gian chính: Trên các trục đường chính đô thị (*tuyến Quốc lộ 38 đoạn tránh, đường Quốc lộ 37B dự kiến, đường N1 theo quy hoạch chung kết nối Đông Tây*), trục đường liên khu vực rộng 70m, trục đường chính khu vực rộng 41m, đặc biệt tại các khu vực nút giao được tổ chức các công trình công cộng, dịch vụ thương mại, ở hỗn hợp cao tầng, với hình thái kiến trúc hiện đại là điểm nhấn cho khu vực, có sự chuyển tiếp hài hòa giữa không gian thương mại, dịch vụ và nhà ở. Các trục đường khu vực kết hợp tổ chức không gian với các nhóm nhà ở, kết hợp hài hòa giữa kiến trúc cũ, truyền thống với kiến trúc hiện đại để giữ gìn bản sắc truyền thống.

- Khu vực không gian mở: Các công trình công cộng - dịch vụ đơn vị ở (*trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trạm y tế, nhà văn hóa, chợ, trụ sở cơ quan,...*), trường phổ thông trung học và trường liên cấp, khu vực cây xanh đô thị, cây xanh vườn hoa và công trình thể dục thể thao tập luyện có kiến trúc hiện đại, kết hợp với cây xanh đường dạo tạo cảnh quan không gian cho công trình. Khu vực bãi đỗ xe, đất hạ tầng kỹ thuật (*trạm bơm tăng áp, trạm xử lý nước thải tập trung*) bố trí cây xanh quanh khu đất, công trình xây dựng mật độ thấp, mật độ cây xanh lớn, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu xây dựng theo hướng xanh, bền vững. Các khu vực nút giao thông chính đô thị được tổ chức không gian với đảo xanh vòng xuyên kết hợp hệ thống đèn điều khiển giao thông đảm bảo an toàn theo quy định.

- Các công trình điểm nhấn: Xác định tại các vị trí có lợi thế về không gian, các công trình TMDV, ở hỗn hợp (*TMDV - văn phòng - ở*), ở cao tầng khuyến khích xây dựng công trình, tổ hợp công trình có quy mô lớn với hình thái kiến trúc hiện đại

được định dạng mặt đứng với chiều cao tối đa 25 tầng, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 10m kết hợp cây xanh, đèn trang trí tạo hình tại các công trình tạo sự lung linh về ban đêm và các tiện ích đô thị tạo lập hình ảnh không gian kiến trúc hiện đại và là điểm nhấn cho khu vực. Các công trình công cộng - dịch vụ (*Trung tâm văn hóa - thể thao, trường học, nhà ở xã hội...*) được xây dựng với mật độ thấp và vừa (tối đa 40%), quy định khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m kết hợp với cây xanh đường dạo tạo cảnh quan không gian cho công trình.

- Khu vực các lô phố: Kết hợp hài hòa giữa không gian công trình với cây xanh vườn hoa, cây xanh trên các tuyến đường, mật độ xây dựng gộp 60%÷80%, tầng cao tối đa 5 tầng, có kiến trúc hiện đại. Đề xuất giải pháp đối với kiến trúc dân cư hiện trạng đảm bảo hài hòa giữa kiến trúc cũ, truyền thống với kiến trúc hiện đại. Hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu thống nhất trên các tuyến đường, phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

2.2. Về kiến trúc

- Tại các khu vực phát triển mật độ cao, các vị trí có lợi thế và yêu cầu quản lý cao về kiến trúc (*Khu vực nội thị*) thì yêu cầu kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, đơn giản, ít chi tiết rườm rà, màu sắc hài hòa.

- Tại các khu vực dân cư hiện hữu, mật độ thấp (*Khu vực ngoại thị*) thì khuyến khích xây dựng nhà ở, công trình công cộng theo kiến trúc kiểu truyền thống Bắc Bộ, sử dụng hệ mái lớn, thân thiện với môi trường.

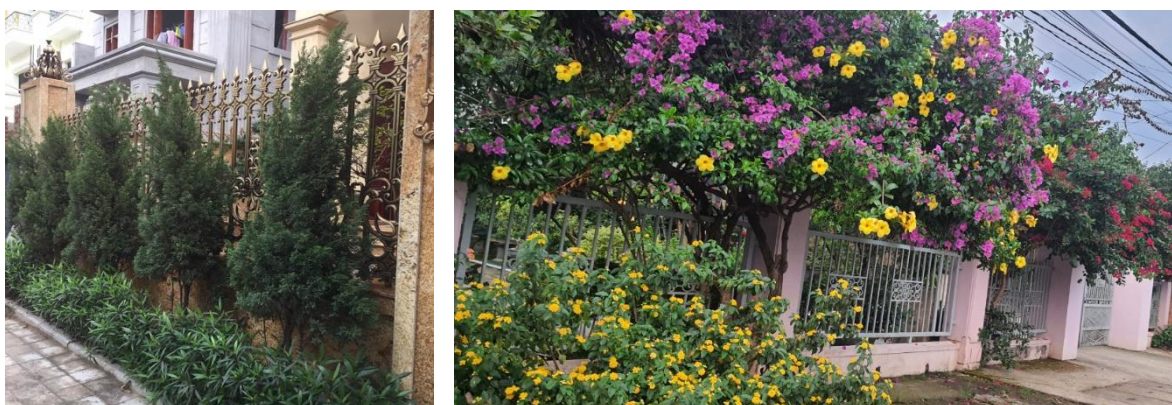
a. Đối với khu vực trung tâm hành chính – chính trị

- Thực hiện các đồ án thiết kế đô thị chỉnh trang đồng thời xây dựng các công trình điểm nhấn kiến trúc theo **Điều 4** của Quy chế này.

- Đối với các công trình hiện có:

+ Khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào công trình, góp phần xây dựng hình ảnh đô thị khang trang.

+ Khuyến khích sử dụng các hàng rào rỗng kết hợp cây dây leo, bồn cây, tận dụng không gian trồng phía trước, làm không gian mở dạng vườn hoa, quảng trường, tạo cảnh quan đẹp và phục vụ cộng đồng.



Hình 3: Minh họa về cải tạo cổng, hàng rào kết hợp cây xanh

- Đối với công trình hành chính mới xây dựng:

+ Cần phải hợp nhất khối công trình để tiết kiệm đất đai và thuận tiện cho

người dân trong việc đến làm việc;

+ Dành diện tích tổ chức cây xanh, sân vườn, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc.

+ Đối với các công trình tọa lạc tại vị trí: các nút giao của các tuyến phố chính, không thiết kế hệ thống cổng, hàng rào kín ở phía trước. Khuyến khích sử dụng các dạng hàng rào mềm bằng cây xanh hoặc kết hợp hàng rào cứng kết hợp cây xanh.

+ Khuyến khích thiết kế quảng trường nhỏ hoặc vườn hoa trước cổng chính để tạo không gian mở cảnh quan cho tuyến phố và phục vụ cộng đồng.

- Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh. Hạn chế không xây dựng các công trình thấp tầng (*từ 1-2 tầng*), xây dựng manh mún không hợp khối kiến trúc. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà công cộng.

b) Đối với khu vực đô thị hiện hữu

- Tại các khu vực phát triển mật độ cao, các vị trí có lợi thế và yêu cầu quản lý cao về kiến trúc thì yêu cầu kiến trúc công trình theo hướng hiện đại, đơn giản, ít chi tiết rườm rà, màu sắc hài hòa.

- Các khu vực phải lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị để cải tạo, chỉnh trang và hướng ưu tiên đầu tư:

+ Khi lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị cải tạo, chỉnh trang, phải theo hướng ưu tiên xây dựng các công trình phục vụ cộng đồng và tạo cảnh quan đô thị như: Quảng trường giao tiếp cộng đồng quy mô nhỏ, kết hợp vườn hoa cây xanh, sân thể thao, bãi đỗ xe tĩnh, các công trình văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế...

+ Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; Việc cải tạo, chỉnh trang các nút giao yêu cầu tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về bán kính cua xe, về vát góc xây dựng công trình và về xây dựng tường rào của các công trình cạnh nút giao.

- Khuyến khích lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị đối với các công trình có một hoặc nhiều tiêu chí sau:

+ Tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông, cải tạo khoảng không gian đi bộ, đi dạo trên hè phố. Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng hạ ngầm các đường dây kỹ thuật (*cáp điện, cáp thông tin liên lạc*). Cải tạo các sông, hồ bị ô nhiễm; Di dời các cơ sở sản xuất hiện đang gây ô nhiễm ra khu công nghiệp tập trung.

+ Tổ chức lại hệ thống không gian mở (*quảng trường, tượng đài, vườn hoa trước công trình*), tạo điểm nhấn cho đô thị và các trục giao thông cảnh quan kết nối các không gian mở, các trục giao thông có nhiều các công trình văn hóa, thương mại theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng, không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư.

+ Xây dựng công trình thương mại, dịch vụ trên các tuyến phố chính hiện hữu, để khoảng lùi mặt tiền so với chỉ giới đường đỏ $\geq 5\text{m}$ và không xây dựng cổng tường

rào, chỉ xây dựng vườn cây, vườn hoa hoặc quảng trường nhỏ phục vụ cộng đồng.

+ Các công trình khác, do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

c) Đối với các khu vực đô thị mới (*Xem Phụ lục 6*)

- Đầu tư dự án xây dựng các khu đô thị mới, thực hiện theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu theo quy định hiện hành của nhà nước.

- Các khu đô thị mới phải xây dựng nhà mẫu để đảm bảo đồng bộ trong quản lý kiến trúc.

- Các trục đường chính trong các khu đô thị phải có thiết kế đô thị riêng trong đó đảm bảo các yêu cầu chính trong **mục 3.1, khoản 3, điều 4** của Quy chế này.

- Nghiêm cấm các hộ dân tự ý lát gạch vỉa hè, trồng cây trên vỉa hè, trừ khi được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

- Đối với khu vực đô thị mới quy định về tầng cao và mật độ xây dựng thực hiện theo các Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt, các nội dung khác của Quy chế này.

- Trường hợp đặc biệt có sự thay đổi về mật độ và tầng cao phải có chấp thuận của UBND tỉnh.

- Quy định về quy hoạch, tạo lập không gian cho khu dân cư (*khu ở*):

+ Trong từng khu dân cư của khu đô thị, phải xây dựng các trung tâm công cộng, sân vui chơi giải trí cho các lứa tuổi với bán kính phục vụ tối đa là 500m. Xây dựng các khu vui chơi giải trí, sân chơi cho trẻ trong lõi các đơn vị ở, tại vị trí không bị tác động bởi hoạt động của tuyến giao thông chính.

+ Khu dân cư có từ 4.000 dân trở lên cần phải có sân chơi, thể dục thể thao và cây xanh có diện tích tối thiểu 3.000 m².

+ Bố trí đất xây dựng nhà văn hóa tổ dân phố trong khu dân cư, trong đó phải kết hợp khu vực cây xanh, sân vườn với sân chơi cho trẻ em, giải trí cho nhân dân trong khu phố, với diện tích đất chiếm tỷ lệ lớn hơn 15% tổng diện tích khu đất (*không bao gồm diện tích đường giao thông*)¹.

- Hai dãy nhà ở liên kề, nhà chia lô quay lưng vào nhau, phải đảm bảo khoảng thông gió tối thiểu 4,0 m (*ngoài chỉ giới xây dựng*) để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo dãy nhà và bố trí lối thoát nạn phía sau khi có sự cố xảy ra. Khoảng cách khe lún giữa các công trình (*tính theo chiều sâu của lô đất*) nên từ 1,5cm đến 3cm.

- Quy hoạch xây dựng các khu dân cư, phải quy định rõ mục đích sử dụng đất, giữa đất dành cho xây dựng nhà ở riêng lẻ và đất xây dựng nhà biệt thự. Nghiêm cấm quá trình sử dụng, chia lẻ đất xây dựng nhà biệt thự thành đất xây dựng nhà ở riêng lẻ.

- Bản đồ quy hoạch phải quy định cụ thể số tầng cao, mật độ, khoảng lùi xây dựng công trình.

- Quy hoạch xây dựng các khu dân cư, phải quy định rõ loại đất ở được kết hợp hỗn hợp giữa ở - thương mại, dịch vụ, để quản lý phát triển các trường hợp kinh doanh hộ cá thể.

¹ Theo TCVN 9365 : 2012 - Nhà văn hóa thể thao - nguyên tắc cơ bản để thiết kế

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các trụ nước chữa cháy, đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các trụ và mép đường là 2,5m. Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải lớn hơn hoặc bằng 100mm. Tận dụng các sông, suối, hồ để làm bến nước chữa cháy và có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước, có bãi đỗ xe kích thước tối thiểu 12mx12m, bề mặt đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy.

- Bố trí đường giao thông đảm bảo chiều rộng thông thủy tối thiểu 3,5m, chiều cao thông thủy tối thiểu 4,5m; Nếu chiều dài của đường dạng cụt và lớn hơn 46m thì ở cuối đường phải có bãi quay xe thiết kế theo quy định đảm bảo quy chuẩn quốc gia về an toàn về phòng cháy, chữa cháy cho nhà và công trình.

- Khi lập quy hoạch hệ thống hạ tầng cần có hạ tầng PCCC bao gồm: Hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, quỹ đất xây dựng doanh trại cho đơn vị Cảnh sát PCCC&CNCH, trụ sở các đội Cảnh sát PCCC có kết nối với hạ tầng phòng cháy chữa cháy chung của toàn tỉnh.

d) Đối với khu vực nông thôn giáp ranh nội, ngoại thành

- Gồm các khu dân cư nông thôn thuộc các xã: Mộc Bắc, Mộc Nam, Chuyên Ngoại, Trác Văn, Yên Nam, Tiên Ngoại.

- Vị trí ranh giới cụ thể theo đồ án QH-2021.

- Đối với khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (*tỷ lệ 1/500*): Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật và các nội dung khác liên quan của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đối với các khu chưa có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu, nhưng được xác định thuộc loại, không thay đổi chức năng sử dụng đất, phù hợp với quy hoạch chung được duyệt thì việc xây dựng, cải tạo chỉnh trang thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các văn bản pháp luật liên quan.

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*cấp điện, chiếu sáng đường giao thông, hệ thống tiêu thoát nước, hệ thống đường ống cấp nước*) đưa hạ tầng nông thôn phát triển tương xứng với hạ tầng đô thị.

- Khuyến khích xây dựng nhà ở, công trình công cộng theo kiến trúc kiểu truyền thống Bắc Bộ, sử dụng hệ mái lớn, thân thiện với môi trường.

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

- Thị xã Duy Tiên có 276 di tích lịch sử - văn hóa (*chùa, nhà thờ, đền, miếu, đình*); trong đó có 01 di tích Quốc gia đặc biệt (*Chùa Long Đọi Sơn*), 14 di tích quốc gia và 16 di tích cấp tỉnh. (*Xem phụ lục 10*)

- Các khu vực nông thôn, làng xóm nơi có di tích lịch sử văn hóa có giá trị được bảo tồn, chỉnh trang gắn với khai thác du lịch đường thủy dọc sông Hồng, sông Châu, gắn với di tích chùa Long Đọi Sơn & lễ hội Tịch Điền.

- Phát triển các công trình theo kiến trúc mang bản sắc văn hóa vùng đồng bằng Bắc Bộ, sử dụng hệ mái lớn, thân thiện với môi trường. Gìn giữ và duy trì các không gian văn hóa địa phương, các làng nghề truyền thống như dệt Nha Xá, trồng Đọi Tam...

- Khi cấp phép xây dựng cần lưu ý đến các khu vực bảo tồn số I và số II của các công trình di sản cấp quốc gia và cấp tỉnh; các trục đường chính dẫn tới các công trình tôn giáo tín ngưỡng và di tích văn hóa lịch sử khác. Các công trình trong các khu vực này phải tuân thủ theo các điều khoản tại Chương 2 của Quy chế này và được bảo vệ và quản lý theo đúng những quy định trong Luật di sản Việt Nam và những quy định pháp luật liên quan khác.

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

1. Quy định về kiến trúc đô thị tại các trục đường chính

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

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

c) Không được 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*).

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

e) Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại **Khoản 2, Điều 17** Quy chế này.

f) Quy định đối với công trình xây dựng trên trục đường, tuyến phố:

- Công trình kiến trúc được phép xây dựng: Theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với các trường hợp chưa được quy định tại đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và Quy chế này.

- Quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh:

+ Công trình không được vi phạm ranh giới của các công trình bên cạnh.

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

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

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

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

+ Mái đón, mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, không được sử dụng vào các việc khác (*như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh...*), phải tuân thủ các quy định QCVN

01:2021/BXD và các quy định của Quy chế này

+ Các bộ phận đưa ra ngoài công trình: Móng nhà, bậc thềm, ô văng, sê nô,.. phải tuân thủ theo các quy định hiện hành và các quy định tại quy chế này.

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

- Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCXD 07:2016/BXD.

- Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định: kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới theo bảng sau:

Bảng 1: Kích thước vạt góc

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc
$< 45^0$	8 x 8 m
$\geq 45^0$	5 x 5 m
90^0	4 x 4 m
$\leq 135^0$	3 x 3 m

2. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

a) Hệ thống công viên thị xã Duy Tiên gồm:

- Công viên trung tâm ở trung tâm hành chính mới; công viên hồ điều hòa ở Châu Giang; công viên hồ điều hòa ở Tiên Sơn,....

- Khu vực này được phép xây dựng các công trình công cộng phục vụ cho các hoạt động cộng đồng. Công viên vui chơi giải trí kết hợp với hệ thống hồ nước nhân tạo, không chỉ tạo nên cảnh quan xanh mát cho đô thị mà còn là nơi tập trung các hoạt động vui chơi giải trí của người dân, du khách và tạo ra một nét đẹp trong văn hóa đô thị.

b) Các vùng không gian cảnh quan cây xanh dọc sông Hồng, sông Nhuệ, sông Châu, sông Duy Tiên

- Tạo dựng các không gian sinh hoạt công cộng, nghỉ ngơi, thể dục thể thao. Thiết kế các tuyến đường nhỏ, mềm mại ven sông với không gian xanh, tạo lối tiếp cận ra bờ sông, tạo sự hấp dẫn cho khách du lịch.

- Cho phép xây dựng các công trình dịch vụ nhỏ với kiến trúc hài hòa với thiên nhiên, gắn với một số bến thuyền ven sông, có thể kết hợp với các hệ thống giao thông công cộng khác để du khách có thể tiếp cận một cách thuận tiện.

- Đề xuất trồng các loại cây có tác dụng chống xạt lở đất, giữ đất, đồng thời khoảng cách giữa các cây vẫn phải đảm bảo cho việc thoát lũ, thoát nước khi có lũ lụt, úng ngập.

c) Những hoạt động không được phép:

- Hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lấp đất công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực

công viên, hè, đường ven hồ.

- Các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang cây xanh, cảnh quan.
- Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan cây xanh.
- Xây dựng công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan mặt nước, sông, hồ, không gian cây xanh công cộng.

d) Đối với khu vực cây xanh chưa có quy hoạch đô thị được duyệt:

- Tỷ lệ tối thiểu diện tích đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình công cộng phải đạt 30%, đối với công trình khác phải đạt 20%.

e) Đối với công trình kiến trúc trong khu cây xanh:

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

3. Các công trình có giá trị văn hóa – lịch sử:

- Tuân thủ theo các quy định tại Chương III của Quy chế này
- Tuân thủ những quy định trong Luật di sản Việt Nam và những quy định pháp luật liên quan khác

4. Các nút giao thông quan trọng: xây dựng các công trình điểm nhấn tại các khu vực trung tâm, cửa ngõ đô thị theo khoản 3, Điều 4 của Quy chế này.

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

1. Nguyên tắc chung: Nguyên tắc quản lý thiết kế, xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình, áp dụng theo quy hoạch chi tiết từng khu dân cư được duyệt, QCVN 01: 2021/BXD, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411: 2012 và đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Quản lý về kiến trúc

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, ít chi tiết rườm rà.

- Chi tiết kiến trúc cho phép có sự khác nhau về kiểu dáng chi tiết trang trí nhỏ. Nên có sự đồng bộ về kiểu dáng lan can, các cửa mặt ngoài, mái che... Không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình kề cận kề cả phần ngầm.

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu vỏ bao che công trình theo quy định của

- Mái che chắn ánh nắng: Việc thiết kế và xây dựng mái che cố định để chống nắng không được phép, trừ khi chúng thuộc dãy nhà ở có thiết kế đô thị hoặc là một phần của dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Mái che di động được cho phép sử dụng, và cấu trúc của mái che phải đảm bảo độ bền, an toàn, cũng như tuân thủ các

quy định hiện hành.

- Tầng hầm, tầng nửa hầm: Cao độ sàn tầng 1, đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,5m so với cao độ hè phố. Dốc lên xuống ra vào tầng hầm, tầng nửa hầm phải đảm bảo độ dốc theo quy định và nằm trong ranh giới xây dựng.

- Trường hợp cần thiết phải tăng chiều cao tầng nhà, cao độ nền tầng 1 hoặc điều chỉnh khoảng lùi, để đảm bảo phù hợp với công năng, tăng hiệu quả sử dụng thì Sở Xây dựng xem xét cụ thể, báo cáo UBND tỉnh quyết định.

b) Quản lý hệ thống kỹ thuật

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

- Thiết kế và lắp đặt ống, mương xả nước trực tiếp ra hè phố và đường công cộng không được phép, đồng thời không được phép xây dựng và lắp đặt đường dốc, cánh cổng mở ra hè phố công cộng

- Nước thải từ khu vệ sinh phải được xử lý qua bể tự hoại và tuân theo tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống công chung theo quy định. Không được thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát, betonite... vào hệ thống thoát nước chung; phải đổ phế liệu đúng nơi quy định. Không gây tiếng ồn, xả khói và khí thải làm ảnh hưởng đến dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố hoặc nhà lân cận.

- Mật độ xây dựng công trình (*Bảng 2*)

Bảng 2: Mật độ xây dựng công trình

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

2. Công trình công cộng

2.1 Đối với công trình hành chính, chính trị, trụ sở làm việc

a) Tính chất, chức năng, xác định loại công trình: Là các công trình quan trọng trong hệ thống các công trình của thị xã Duy Tiên, tạo lập khu vực có chức năng phục vụ cộng đồng và là nơi thể hiện quyền hạn và chức năng của chính quyền; Các công trình có chức năng văn phòng làm việc của các doanh nghiệp có quy mô lớn ảnh hưởng và tạo lập cảnh quan cho đô thị.

b) Quản lý về kiến trúc

- Nguyên tắc để quản lý: Theo Tiêu chuẩn Việt Nam 460: 2012, Về công sở cơ quan hành chính nhà nước – Yêu cầu thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

- Đối với các công trình hành chính – chính trị cấp tỉnh, cấp thị xã và trụ sở

làm việc của các Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế trên địa bàn: Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình chính, phải được Hội đồng Kiến trúc quy hoạch tỉnh chấp thuận mới được lập dự án, trừ những công trình thuộc diện phải thi tuyển phương án kiến trúc.

- Đối với các công trình có khuôn viên riêng, tầng 1 cao không quá 4,5m; Các tầng còn lại cao không quá 3,9m; Khu vực hội trường không gian rộng chiều cao là 5,4m.

- Đối với các công trình nằm xen kẽ với khu dân cư thì chiều cao các tầng phải tuân thủ theo quy định của nhà ở trong khu vực dân cư đó.

- Đối với công trình không có tầng hầm, cao trình nền tầng 1 ($\text{cos} \pm 0,00$) cao không quá 0,5m so với hệ phố đường phố, chạy phía trước khu đất xây dựng công trình. Trường hợp cần thiết, phải tăng chiều cao tầng nhà, cao độ nền tầng để đảm bảo phù hợp với công năng, tăng hiệu quả sử dụng thì Sở Xây dựng xem xét cụ thể, báo cáo UBND tỉnh quyết định.

- Tầng hầm:

+ Tầng hầm cần được xây dựng cách tối thiểu 1,0 m từ mọi ranh giới khu đất; Điểm bắt đầu đường dốc vào tầng hầm phải lùi ít nhất 3m so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo an toàn lưu thông.

+ Với công trình xây dựng có khoảng lùi $\geq 6\text{m}$, chiều cao sàn tầng 1 của công trình có tầng hầm không được vượt quá 1,4m so với mực hệ phố. Tất cả các bộ phận dưới mặt đất của ngôi nhà không được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ; Các bộ phận tầng 1 của công trình không có bộ phận nào của nhà được nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi của mỗi công trình tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mặt cắt ngang của tuyến đường chính để xác định trên cơ sở quy định hiện hành nhưng không nhỏ hơn 6m, vì tính chất của công trình là trụ sở hành chính thường có các hoạt động tập trung đông người, cần để khoảng lùi đủ rộng để đảm bảo các hoạt động không ảnh hưởng tới lưu thông của đường giao thông.

c) Khuyến khích

- Khuyến khích quy hoạch, di chuyển các công trình hành chính – chính trị về cụm công trình hành chính – chính trị tập trung các cấp.

- Khuyến khích xây dựng công trình bê tông, khung trangka, các khối nhà đăng đối thể hiện tính trang nghiêm và dây truyền công năng tối ưu.

- Tăng cường tổ chức cây xanh trong khuôn viên công trình, cây bóng mát, cây thường xanh và cây cho hoa đẹp để tăng tính thẩm mỹ.

d) Hạn chế

- Tăng mật độ xây dựng trong quá trình cải tạo, nâng cấp công trình.

- Xây dựng mới phân tán các công trình hành chính – chính trị trong đô thị.

2.2 Đối với công trình dịch vụ - thương mại

a) Tính chất, chức năng, xác định loại công trình: Bao gồm các trung tâm thương mại phức hợp, siêu thị có quy mô lớn, chợ chính và các công trình dịch vụ,

buôn bán khác.

b) Quy định về diện tích khuôn viên

- Căn cứ vào quy mô và tính chất, tính bình quân 1 công trình/đơn vị ở (*theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD do chưa có quy định trung tâm thương mại dịch vụ*).

- Đối với trung tâm thương mại phức hợp, siêu thị, chợ chính, diện tích khuôn viên tối thiểu: 2.000 m²/đơn vị ở, hay 10.000 m²/đô thị.

c) Yêu cầu về địa điểm xây dựng:

- Địa điểm xây dựng phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn PCCC và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường. Có hệ thống giao thông thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân và công cộng, đảm bảo cho công tác xây dựng và đáp ứng yêu cầu hoạt động theo chức năng.

- Khuyến khích xây dựng các công trình thương mại trên các trục đường lớn, đường đi bộ để tạo hình ảnh bề thế và tăng khả năng tiếp cận của người dân.

d) Quy định về chi tiêu xây dựng

- Số tầng: Với mật độ dân số ở thị xã Duy Tiên, khuyến khích xây dựng các công trình thương mại dịch vụ từ 3-5 tầng.

- Chiều cao tầng nhà:

+ Với công trình nhiều tầng: Tầng 1 cao không quá 4,5m; Các tầng còn lại cao không quá 3,9m. Đối với công trình không có tầng hầm, cao trình nền tầng 1 ($cos \pm 0,00$) cao không quá 0,45m so với hệ phố đường phố chạy phía trước khu đất xây dựng công trình.

+ Với các khu chợ 1 tầng chiều cao đảm bảo khối tích sử dụng cho lượng nhiều người trong 1 không gian phù hợp, chiều cao là 6m.

- Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ trục mặt phố chính tối thiểu 6m.

- Khoảng lùi cách ranh giới đất xung quanh đảm bảo phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm, cứu hộ.

đ) Quy định về kiến trúc

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà trung tâm thương mại cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần cô đọng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại.

- Tường rào: Không xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (*chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu trưng, ngăn cách*) phía trước công trình, để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí hoặc quảng trường nhỏ tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động đối với công trình.

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

- Tầng hầm: Điểm bắt đầu của đường dốc lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Cao độ sàn tầng 1 đối với

công trình có tầng hầm không vượt quá 1,4m so với cao độ hè phố. Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

e) Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, cảnh quan

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật yêu cầu thiết kế và thi công đồng bộ; Hạ ngầm các tuyến cáp kỹ thuật trong khuôn viên đất công trình.

- Đảm bảo đủ diện tích bãi đỗ xe trong từng công trình và đảm bảo lối tiếp cận an toàn ra đường giao thông;

- Phải bố trí lối vào và các tiện ích, chỉ dẫn cho người khuyết tật.

g) Quy định về giao thông

- Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông. Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (*còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe*) tiêu chuẩn 0,3 m²/chỗ ngồi. Việc bố trí lối ra vào từ đường giao thông phải tuân thủ quy định hiện hành, nghiêm cấm bố trí lối ra vào tại các nút giao cắt đồng mức giữa các tuyến đường giao thông.

- Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình;

- Chỗ để xe: 100m² sàn sử dụng/1 chỗ hoặc (3-5) m²/người theo mục 2.9 –

Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

h) Được phép/ khuyến khích

- Bố trí các biển quảng cáo trong phạm vi công trình với nội dung và hình thức phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

- Phát triển trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp với các trạm xe bus (*nếu có*); Phát triển trung tâm thương mại dịch vụ có quy mô lớn, đồng bộ với công trình và hạ tầng đô thị xung quanh.

i) Hạn chế/ ngăn cấm

- Xây dựng các cơ sở thương mại và dịch vụ trung tâm với quy mô nhỏ, không tuân theo kế hoạch.

- Đặt biển quảng cáo không đúng với quy định pháp luật.

- Làm tăng mật độ xây dựng trong quá trình cải tiến và nâng cấp cơ sở hiện tại. Không cho phép khai thác và duy trì hoạt động của các chợ tạp hóa, đặc biệt là gần các trung tâm thương mại và dịch vụ.

2.3 Đối với các công trình giáo dục phổ thông và mầm non

a) Quy định về chỉ tiêu xây dựng: Theo tiêu chuẩn thiết kế trường mầm non, tiểu học, trung học (TCVN 3907:2011, TCVN 8793:2011, TCVN 8794:2011) và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

Đối với các trường hiện hữu trong đô thị khi lập tổng mặt bằng cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới hạng mục công trình phải tiết kiệm quỹ đất để dành đất xây dựng các công trình tập thể dục thể thao phục vụ nhu cầu học tập, rèn luyện sức khỏe của học sinh.

b) Quy định về kiến trúc

- Hình thức kiến trúc công trình trường mầm non phải thể hiện được đúng tính chất công trình. Hình khối tươi vui, sống động, phối hợp một số màu sắc sỡ tạo ra sự tươi vui phù hợp với trẻ thơ.

- Chiều cao: Phải tính đến trang thiết bị điều hòa, đảm bảo không gian đủ thông thoáng nhưng cũng tiết kiệm trong sử dụng điện năng hiệu quả, chiều cao lớp học là 3,9m.

- Kiến trúc công trình nhà học phải tuân thủ các quy định về hướng lớp học, chống bất lợi về ánh sáng, nhiệt độ, ảnh hưởng tới việc học.

- Lan can, ban công phải an toàn và không được thấp hơn 1,2 m; Cấu tạo lan can phải đảm bảo học sinh không leo trèo được.

- Tường rào (*nếu có*) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6 m (trong đó chiều cao hàng rào phía trước xây đặc $h \leq 0,9m$).

- Sân trường không được lát gạch hoặc đổ bê tông phủ kín toàn bộ gây tích nhiệt vào mùa hè; Phải có mạch (rãnh) giữa các ô gạch lát, ô bê tông để trồng cỏ; Chiều rộng các ô gạch lát, ô bê tông, không lớn hơn $1m^2$; Chiều rộng mạch cỏ tối thiểu 8 cm/mạch.

- Chiều sáng: Thiết kế hệ thống chiếu sáng bên ngoài cho cổng, lối đi chính, sân, bãi tập... và thiết kế chiếu sáng cho các phòng học phải tuân theo quy định hiện hành.

- Cây xanh trong khuôn viên: Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; Lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học. Khuyến khích tỷ lệ phủ bóng cây xanh là 50% diện tích sân trường.

c) Quy định về giao thông

- Lối ra vào trường học cần phải tạo vịnh đậu xe trước cổng chính của trường (*cổng trường học lùi cách ranh lộ giới tối thiểu 3m*).

- Kết nối giao thông công cộng: Trước trường học cần bố trí các trạm dừng xe buýt (*nếu có*).

2.4. Đối với các công trình y tế

a) Phân loại công trình y tế: Theo QCVN 03: 2012/BXD.

b) Diện tích khuôn viên, chiều rộng tối thiểu

- Diện tích khu đất xây dựng bệnh viện đa khoa theo số giường bệnh, áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4470: 2012 – Bệnh viện đa khoa – Tiêu chuẩn thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

- Trường hợp bệnh viện được xây dựng trên địa bàn không bảo đảm diện tích đất xây dựng theo quy định của TCVN 4470: 2012, thì có thể được thiết kế, xây dựng theo hình thức nhà hợp khối, cao tầng và bảo đảm diện tích sàn xây dựng tối thiểu theo quy định.

c) Quy định về chỉ tiêu xây dựng

- Tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, các quy định của công trình y tế và Quy chế quản lý kiến trúc được duyệt.

- Khoảng lùi các phía: Khoảng lùi so với đường phố chính tối thiểu 6m.

Khoảng lùi so với ranh giới đất tối thiểu 4m.

- Mặt ngoài tường của mặt nhà, gồm: Nhà bệnh nhân, nhà khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ tối thiểu 15m so với chỉ giới đường đỏ giới. Nhà hành chính quản trị và phục vụ tối thiểu 12m.

- Mặt ngoài tường đầu hồi: Nhà bệnh nhân, nhà khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ tối thiểu 12m so với chỉ giới đường đỏ.

- Tầng hầm (*nếu có*): Chỉ được đặt các công trình kỹ thuật và nhà xe.

- Lối ra vào công trình y tế, cần phải bố trí vịnh đậu xe trước cổng chính công trình (*cổng chính lùi cách ranh lộ giới tối thiểu 3m*). Vịnh đậu xe rộng tối thiểu 15m.

- Kết nối giao thông công cộng: Trước công trình cần bố trí các trạm dừng xe buýt (*nếu có*), phương tiện giao thông công cộng. Lối đi bộ cần phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

d) Quy định về kiến trúc

- Chiều cao các tầng: Với các không gian khám bệnh cần thông thoáng và nhiều yếu tố kỹ thuật phụ trợ đi kèm nên không gian phòng khám thường cao để đảm bảo các yếu tố phù hợp, chiều cao của các phòng khám từ 3,6m – 4.5m.

- Hình thức kiến trúc:

+ Khối nhà mang hình thức khỏe khoắn hiện đại, màu sắc sáng tươi, sạch sẽ, sử dụng các màu sắc trung tính, tránh sử dụng các màu sắc sặc sỡ gây phản cảm ảnh hưởng tới tâm lý của những người sử dụng, càng quan trọng với những người làm việc căng thẳng như các y bác sĩ và những người đang trong tình trạng sức khỏe không tốt.

+ Sử dụng hành lang giữa và hệ thống phòng khám bám 2 bên phù hợp cho việc quản lý bệnh nhân cũng như thuận lợi trong kết nối các phòng chức năng của khối nhà.

+ Lan can ban công phải đảm bảo an toàn và không được thấp hơn 1,2 m. Tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (*trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc $h \leq 0,6m$*).

+ Tường rào giáp các trục đường phố có độ rộng tối thiểu 50%, giáp các ranh giới đất lân cận được phép xây đặc.

đ) Cây xanh cảnh quan trong khuôn viên: Cây xanh trong khuôn viên công trình y tế để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; Lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc. Không trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo khu vực cơ sở y tế.

e) Được phép/Khuyến khích: Bố trí loại hình dịch vụ liên quan, đáp ứng yêu cầu của người dân đến sử dụng dịch vụ chăm sóc sức khỏe, có sự kiểm soát của các cơ quan chức năng có liên quan.

g) Hạn chế/ ngăn cấm: Bố trí các công trình gây ô nhiễm về âm thanh, không khí và các công trình khác có tác động, ảnh hưởng bất lợi đến sức khỏe của người đến công trình chăm sóc sức khỏe - y tế.

2.5 Đối với các công trình dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao (TDTT)

a) Phân loại công trình

- Công trình dịch vụ: Nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ.

- Công trình văn hóa: Nhà hát, Trung tâm văn hóa, Trung tâm triển lãm, Bảo tàng, Thư viện, rạp chiếu phim.

- Công trình thể dục thể thao: Nhà thi đấu và tập luyện thể thao, sân thể thao có mái che hoặc không có mái che và các công trình thể dục thể thao khác.

b) Quy định về quy mô diện tích đất

- Nguyên tắc xác định: Theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan; Đảm bảo không gian, diện tích cho các hoạt động chính trong công trình và diện tích dành cho hạ tầng kỹ thuật như bãi đỗ xe, đường chữa cháy...

- Quy mô diện tích đất đối với từng loại công trình phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

c) Quy định về địa điểm xây dựng

- Chỉ được bố trí các công trình văn hóa, thể thao cấp thị xã trên các trục đường có chiều rộng $B_n \geq 15m$ để đảm bảo thoát hiểm

- Xa các nguồn ồn lớn, nguồn khí độc hại, nơi có nguy cơ cháy nổ cao.

d) Quy định về quy mô công trình

- Tầng cao, chiều cao và mật độ xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu vực được duyệt.

- Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ của tuyến phố giáp mặt đứng chính công trình phải đạt tối thiểu 3,5m.

- Thiết kế, xây dựng công trình phải đảm bảo đủ chỗ đỗ xe theo quy định. Đối với công trình trong đô thị, không đủ diện tích đất dành cho đỗ xe, phải xây dựng tầng hầm phục vụ đỗ xe.

e) Quy định về kiến trúc

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường. Công trình văn hóa thể thao hình khối có tính biểu cảm và biểu tượng cao.

- Đối với các công trình vị trí nằm trên tuyến phố chính, nằm ở nút giữa các tuyến phố chính, không được xây dựng tường rào, hàng rào đặc kín (*chỉ sử dụng hàng rào thấp mang tính biểu trưng, ngăn cách*) phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí hoặc quảng trường nhỏ. Tường rào (*đối với công trình nằm ở các vị trí còn lại*) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó hàng rào giáp các đường giao thông có chiều cao tường xây đặc $h \leq 0,6m$). Tường rào giáp khu đất lân cận được phép xây đặc.

f) Cây xanh cảnh quan trong khuôn viên

- Các công trình phải trồng và duy trì cây xanh xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh giới khu đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi, khu vực công và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, cải thiện vi khí hậu cho công trình.

- Diện tích cây xanh cảnh quan phải chiếm tối thiểu 15% diện tích đất khuôn viên.

2.6 Nhà chung cư, thương mại, hỗn hợp, đa chức năng

a) Quy định về quy mô xây dựng: Quy mô xây dựng của công trình phức hợp cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng.

b) Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

- Tầng hầm: Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại.

- Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

c) Quy định về giao thông:

- Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng.

- Bố trí tầng hầm và bãi để xe phù hợp quy định.

3. Công trình công nghiệp

3.1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định về phòng cháy chữa cháy.

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

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

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

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

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

- Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình Nhà máy tối thiểu 20% diện tích lô đất (*theo QCVN 01:2021/BXD*).

3.2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Về kiến trúc:

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và theo xu hướng Kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường, sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Các công trình công nghiệp tuân thủ theo QCVN 09:2017/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả; đồng thời tuân thủ Nghị định số 06/2022/NĐ-CP của Thủ tướng chính phủ ban hành ngày 07/01/2022 về Quy định giảm nhẹ phát thải khí nhà kính và bảo vệ tầng Ozon, và các văn bản pháp luật hiện hành.

- Về sử dụng vật liệu trong công trình công nghiệp: Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng có nguồn gốc tái chế và tái sử dụng, để giảm lượng chất thải và tiêu thụ tài nguyên tự nhiên.

- Tối ưu hóa hệ thống quản lý nước: Các công trình công nghiệp cần áp dụng các công nghệ và thiết bị tiết kiệm nước như hệ thống thu thập và tái sử dụng nước mưa, hệ thống xả tiết kiệm nước và sử dụng công nghệ xử lý nước hiệu quả.

- Sử dụng các thiết bị thông minh để xây dựng các hệ thống nhằm tiết kiệm năng lượng:

+ Xây dựng hệ thống cách nhiệt và cách âm hiệu quả, bao gồm sử dụng vật liệu cách nhiệt, kính cách nhiệt, và thiết kế thông minh để giảm thiểu tiêu thụ năng lượng của hệ thống điều hòa không khí.

+ Hệ thống chiếu sáng hiệu quả: Tận dụng tối đa ánh sáng tự nhiên và sử dụng công nghệ chiếu sáng tiết kiệm năng lượng như đèn LED hoặc ánh sáng tự động điều chỉnh theo điều kiện ánh sáng tự nhiên.

+ Tối ưu hóa hệ thống điều hòa không khí: Sử dụng hệ thống điều hòa không khí hiệu quả, bao gồm công nghệ tiết kiệm năng lượng và quản lý thông minh để duy trì điều kiện nhiệt độ và chất lượng không khí tốt mà không tốn quá nhiều năng lượng.

- Quản lý và giảm thiểu khí thải carbon: Đặt mục tiêu Zero Carbon và triển khai các biện pháp nhằm quản lý và giảm thiểu lượng khí thải carbon gây ra bởi hoạt động của công trình công nghiệp. Sử dụng nguồn năng lượng tái tạo: Đầu tư vào các hệ thống năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời, năng lượng gió hoặc năng lượng từ các nguồn khác để giảm sự phụ thuộc vào nguồn năng lượng hóa

thạch và giảm lượng khí thải carbon.

b) Về cảnh quan:

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

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

- Đối với các công trình thuộc các loại hình công nghiệp trong quá trình sản xuất buộc phải phát thải khí carbon thì cần có giải pháp bù đắp khí carbon bằng cách tăng cường hệ thống cây xanh xung quanh nhà máy, khu vực cách ly và các giải pháp bù đắp khí carbon khác theo quy định của Nhà nước.

4. Tôn giáo tín ngưỡng

- Cần có ý kiến chấp thuận của Ban Tôn giáo về nhu cầu và sự phù hợp về mặt quản lý tôn giáo theo quy định. Kiến trúc công trình cần phù hợp với hình thái và bản sắc kiến trúc công trình tôn giáo Việt Nam.

- Tùy thuộc vào quy mô và tính chất công trình, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể công trình tôn giáo cần được phòng Quản lý đô thị xem xét báo cáo UBND thị xã thống nhất làm cơ sở triển khai đầu tư xây dựng.

- Đối với công trình tín ngưỡng, tôn giáo đã được xếp hạng cấp tỉnh, cấp quốc gia, việc cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới phải có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó theo quy định.

5. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

a) Giữ gìn những công trình tượng đài, công trình kỉ niệm hiện trạng với nguyên dạng ban đầu cùng với cảnh quan khu vực. Có kế hoạch chỉnh trang, nâng cấp công trình tượng đài và cảnh quan xung quanh khu vực tượng đài. Khuyến khích tổ chức các sự kiện tại khu vực tượng đài, tuy nhiên cần phải có sự xin phép bằng văn bản. Nghiêm cấm quảng cáo, công trình xây dựng lấn chiếm không gian công trình. Những công trình xây dựng mới đảm bảo phù hợp về văn hóa, lịch sử địa phương.

b) Quá trình quy hoạch, lập dự án và thiết kế công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải đảm bảo các yêu cầu sau: Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí:

- Lựa chọn địa điểm xây dựng tượng đài phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu kĩ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan; Phải phù hợp với quy hoạch được duyệt; Phù hợp với nội dung tượng đài, với các hoạt động vinh danh của người dân địa phương đối với sự kiện, nhân vật lịch sử; phải đảm bảo diện tích xây dựng.

- Địa điểm xây dựng, phải đảm bảo không xâm phạm khu vực bảo vệ di tích, theo quy định pháp luật, đồng thời đảm bảo không gây ra những ảnh hưởng tiêu

cực về mặt cảnh quan, môi trường, tâm linh, cũng như không ảnh hưởng đến các hoạt động sinh hoạt, lao động của nhân dân.

- Nên xét đến khả năng kết hợp phát triển du lịch như một ưu tiên cho quá trình lựa chọn địa điểm.

- Phải phối hợp giữa kiến trúc sư công trình với các chuyên gia thuộc các lĩnh vực nghệ thuật liên quan khác như: kiến trúc sư cảnh quan, điêu khắc, hội họa và các nhà văn hóa, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc học, xã hội học và chuyên gia kỹ thuật như kết cấu, chiếu sáng nhân tạo... để tạo ra một công trình chất lượng với các tiêu chí sau:

+ Tiêu chí về nghệ thuật: Công trình phải đạt giá trị thẩm mỹ, phải tạo ra được ngôn ngữ điêu khắc hoành tráng, kết hợp dân tộc và hiện đại, khắc họa được tâm hồn, tính cách, tư tưởng của từng nhân vật, sự kiện và gợi được sức sống luôn luôn sáng tạo đổi mới, đa phong cách.

+ Tiêu chí về kỹ thuật: Sử dụng chất liệu tốt để đảm bảo tính bền vững của tượng đài, chất liệu xây dựng các tượng đài cần phải xác định và lựa chọn cho phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, tránh trường hợp nhanh xuống cấp, hư hỏng.

+ Tiêu chí về kỹ thuật: Quy mô, kiểu dáng tượng đài, tranh hoành tráng phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp.

- Trường hợp các công trình quan trọng, phải làm mẫu tỷ lệ thật 1/1 bằng vật liệu tạm (*như thạch cao*) tại địa điểm xây dựng.

6. Công trình nhà ở

6.1 Quy định chung

a) Tầng cao và chiều cao nhà liên kế

- Tầng cao và chiều cao nhà ở liên kế, nhà ở liên kế mặt phố, nhà ở liên kế có khoảng lùi phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, ngõ và tuân thủ theo các quy hoạch phân khu.

- Chiều cao tầng 1 là 3,6 đến 3,9m, trường hợp nhà có gác lửng là 4,5m. Các tầng khác cao từ 3,4 đến 3,6m, tầng tum 2,5m.

- Cao trình nền sân, nền nhà ($\text{cos} \pm 0,00$) tại vị trí tiếp giáp với hè phố cao từ 0 đến 0,45m so với vỉa hè. Trong trường hợp cần xử lý kỹ thuật phải nâng sàn tầng 1 thì được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, đồng thời có giải pháp xử lý mặt đứng đồng bộ với các công trình lân cận.

- Số tầng: không được vượt quá số tầng được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

a) Hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất nhà liên kế bằng tổng diện tích sàn xây dựng (*được tính theo số tầng, mật độ, khoảng lùi nhà liên kế, được quy định tại các điểm nêu trên*) chia cho diện tích lô đất, phù hợp quy hoạch.

- Hệ số sử dụng đất đối với nhà liên kế, có thể khác hệ số sử dụng đất trung bình của ô chức năng.

- Trong trường hợp đồ án Quy hoạch phân khu, có quy định hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất xây dựng, hệ số sử dụng đất nhà liên kế, không được vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa nêu trên.

b) Khoảng lùi xây dựng công trình cần đảm bảo các yêu cầu sau:

- Đối với lô đất có diện tích trên 90 m², có chiều sâu (D) tính từ ranh lộ giới:

+ Trường hợp $D \geq 20\text{m}$: Công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất phía trước tối thiểu 2m;

+ Trường hợp $10\text{m} \leq D < 20\text{m}$: Công trình phải bố trí khoảng lùi phía trước tối thiểu 1m.

+ Trường hợp $D < 9\text{m}$: Khuyến khích tạo khoảng trống phía trước nhà.

- Khoảng lùi nêu trên căn cứ vào quy định, tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới; Trường hợp lô đất có chiều sâu $D < 6\text{m}$ thì khoảng lùi bằng $\frac{1}{2}$ khoảng lùi theo quy định.

- Điều kiện xác định dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi: Nhà ở liên kế có khoảng lùi trên một, hoặc nhiều đoạn phố, được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

+ Các căn nhà có vị trí liền kề nhau trên đoạn phố đang xem xét, có chỉ giới xây dựng (*hiện trạng hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền về quản lý hoạch kiến trúc hướng dẫn*) lùi so với ranh lộ giới;

+ Chiều dài liên tục của dãy nhà nêu trên tối thiểu 15m;

+ Nếu dãy nhà có khoảng lùi chiếm trên một nửa số lượng căn nhà của đoạn phố đó, thì cơ quan có thẩm quyền về quản lý quy hoạch – kiến trúc cần xem xét xác định khoảng lùi chung cho toàn đoạn phố. Trường hợp các khoảng lùi hiện hữu không thống nhất, khoảng lùi chung được xác định bằng trị số trung bình của các khoảng lùi hiện hữu, nếu là số lẻ thì làm tròn đến 0,5m.

c) Xử lý các trường hợp lô đất có vị trí đặc biệt: Lô đất có vị trí đặc biệt, là lô đất có vị trí tại góc giao của hai hoặc ba đường (*hoặc ngõ, ngách*) hoặc tiếp giáp hai đường (*hoặc ngõ*) có quy định khác nhau về tầng cao. Tùy từng trường hợp mà cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin và cấp phép xây dựng xem xét như sau:

- Trường hợp lô đất có vị trí tại góc giao của hai, hoặc ba đường có quy định khác nhau về tầng cao (*sau đây gọi tắt đường hoặc ngõ có lộ giới lớn nhất là “đường lớn”; đường hoặc ngõ có lộ giới nhỏ nhất là “đường nhỏ”*):

+ Nếu chiều rộng lô đất (*tại vị trí tiếp giáp ranh lộ giới*) nhỏ hơn 3,0m, quay về phía đường lớn thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường nhỏ.

+ Nếu chiều rộng lô đất (*tại vị trí tiếp giáp ranh lộ giới*) tối thiểu 3,0m, quay về phía đường lớn, thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường lớn.

d) Tầng hầm: Vị trí ram dốc xuống tầng hầm cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

e) Giàn hoa, lam trang trí: Giàn hoa, lam trang trí chỉ được bố trí tại không

gian sân thượng của tầng cao tối đa công trình (*tầng sân thượng và mái che thang*) với chiều cao tối đa 3m (*tính từ sàn mái*), được thiết kế trống, thoáng (*phần trống thoáng này chiếm tỷ lệ tối thiểu 80% diện tích tầng bề mặt che phủ*).

f) Ban công, ô văng:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 7$	0
$7 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

Bảng 3: Độ vươn của ban công, ô văng

- Độ vươn của ban công, ô văng, nhô ra trên không gian lộ giới, phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới và không được lớn hơn giới hạn được quy định ở Bảng 3, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, cụ thể như sau:

- Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép che chắn tạo thành lô-gia và xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (*bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công...*) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

- Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

- Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên, nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

g) Các bộ phận nhà được phép nhô ra theo Bảng sau:

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$0 \div 1,0$	Bậc thềm, vệt dặt xe Ống đứng thoát nước mưa	0,3	
$> 1,0$	Ống đứng thoát nước mưa	0,2	
$> 2,5$	Kết cấu di động. Mái dù, cánh cửa Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	0,2	1,0
$\geq 3,5$	Ban công mái đua Mái đón, mái hè phố	0,2	0,6

Bảng 4: Các bộ phận nhà được phép nhô ra.

h) Lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng, mái che thang nhà liên kế: 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 liên kế nếu đảm bảo các yêu cầu sau:

- Các thiết bị điện cơ gia dụng như: Ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị

thu năng lượng mặt trời, 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*).

- Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như: Thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông... 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, nhưng phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

6.2. Quy định về nhà liên kế thuộc khu nhà ở hiện trạng trong đô thị

a) Yêu cầu về kiến trúc

- Những công trình đang hiện hữu không vi phạm các quy định của các văn bản pháp lý tại thời điểm xây dựng thì được phép tồn tại. Khi cải tạo hoặc xây mới thì phải tuân thủ các văn bản pháp lý hiện hành, các quy hoạch đã được phê duyệt, các đồ án thiết kế đô thị, các quy định trong **mục 3.1, khoản 3, Điều 9** của quy chế này và các điều khoản khác liên quan.

- Đối với các dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi hiện hữu (*chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ*), cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền, căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và các các quy chuẩn xây dựng, để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

- Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%, phương án thiết kế cần có giải pháp thông gió và chiếu sáng tự nhiên hợp lý.

b) Yêu cầu về diện tích và kích thước lô đất

- Các lô đất dự kiến xây dựng loại hình công trình nhà liên kế phải tuân thủ các quy định hiện hành về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; chia tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

- Đối với lô đất không đảm bảo các yêu cầu quy định trên:

+ Trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,5m, chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô hiện trạng hoặc xây dựng mới không quá 3 tầng và tum thang (*Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng là 12,3m và chiều cao tại đỉnh mái là 14,8m*).

+² Trường hợp lô đất có diện tích từ dưới 36m² có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lô giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên, chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

* Lô đất tiếp giáp đường, ngõ có lộ giới từ 6m trở lên: Không được xây dựng quá 3 tầng và tum thang (*Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng là 12,3m và chiều cao tại đỉnh mái là 14,8m*).

* Lô đất tiếp giáp đường, ngõ có lộ giới nhỏ hơn 6m: Không xây quá 2 tầng và tum thang (*Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng là 8,4m và chiều cao tại đỉnh mái tối đa là 10,9m*).

- Lô đất có diện tích lớn hơn 500m², sẽ do cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch có thẩm quyền xem xét và cung cấp thông tin quy hoạch đô thị cụ thể theo quy định, phù hợp pháp lý quy hoạch xây dựng hiện hành.

² Hoặc nhỏ hơn kích thước tối thiểu thửa đất ở giao mới theo quy định hiện hành trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

c) Chiều cao tầng:

- Trong trường hợp, thiết kế công trình có chiều cao thấp hơn cao độ chuẩn, tại vị trí chỉ giới xây dựng, cần nghiên cứu xây thêm chiều cao sê nô, lan can, sàn mái để đạt được cao độ chuẩn, đảm bảo quy định.

- Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

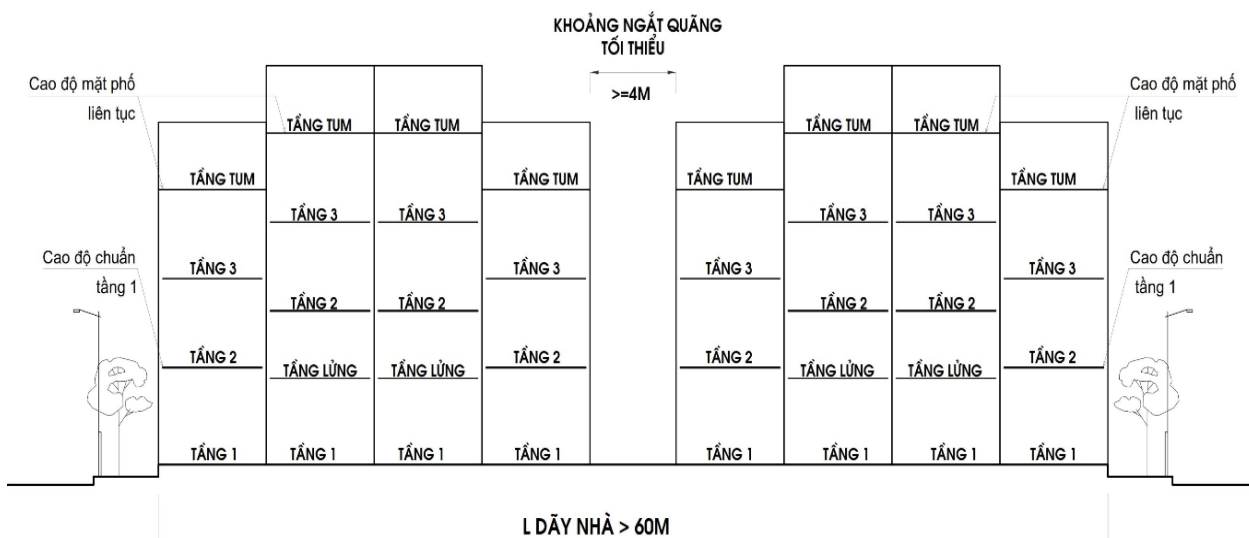
- Trường hợp đường hoặc ngõ, ngách có hệ thống đường dây điện đi nổi, có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công, phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

6.3 Quy định nhà liên kế thuộc dự án xây dựng mới

a) Các khu đô thị mới phải xây dựng nhà mẫu. Mặt tiền nhà mẫu tối thiểu là 4,5m để tránh chia vụn mặt đứng tuyến phố.

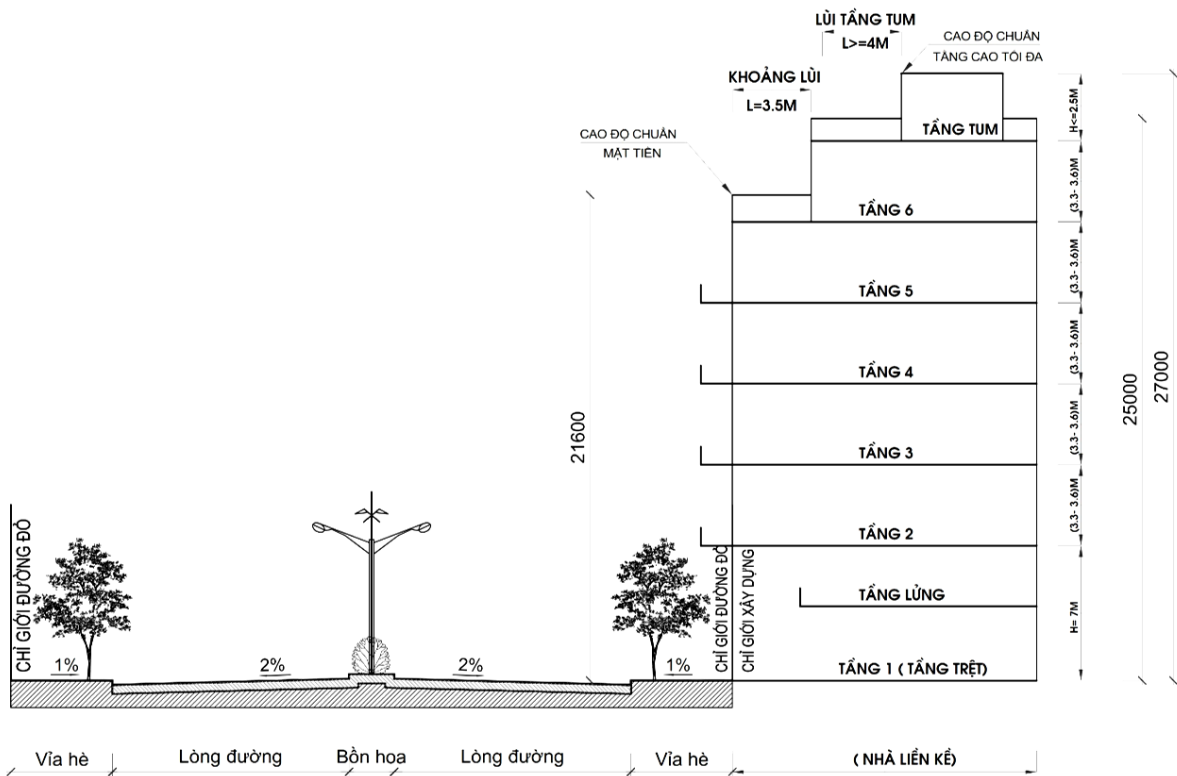
b) Chiều cao tối đa các tầng quy định như sau: Tầng 1: 3,9m; Tầng 2 trở lên là $3,3m \div 3,6m$; Cao trình nền nhà (cos $\pm 0,00$) tại vị trí tiếp giáp với hè phố, cao hơn cao trình hè phố chạy trước công trình tối đa 0,45m; Trường hợp có gara ô tô thì cao trình nền gara so với cao trình hè phố chạy trước công trình tối đa 0,15m.

c) Chiều dài của dãy nhà liên kế: Nội dung này áp dụng cho dự án xây dựng mới tại khu vực cải tạo đô thị (có lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị) có bố trí hình thức nhà liên kế. Trong các dự án này, chiều dài của dãy nhà liên kế tối đa không quá 60m. Trường hợp bố cục các lô đất dài hơn 60m cần có khoảng ngắt quãng tối thiểu 7,0m cho dãy nhà (theo QCVN 01:2021/BXD)

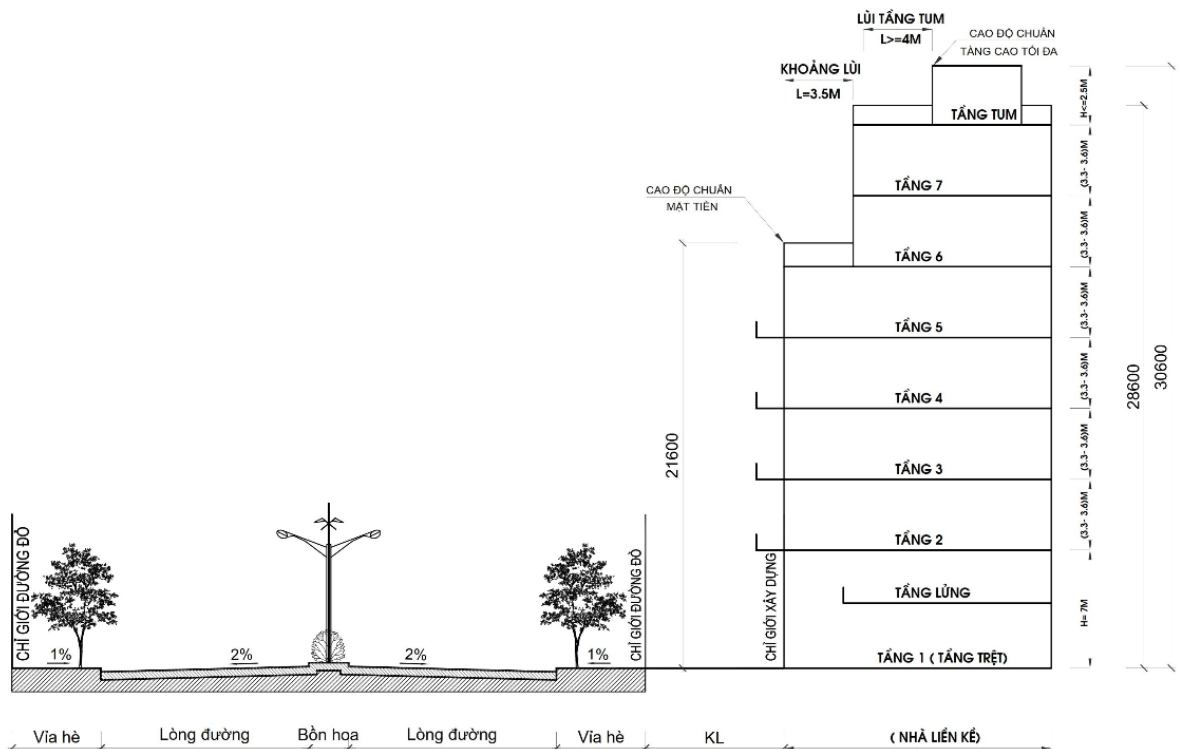


Hình 4: Quy định khoảng ngắt quãng tối thiểu với dãy nhà liên kế $L > 60m$

- Đối với nhà cao 7 tầng: Từ tầng 6 hải lùi 3,5m so với tầng 5 và tum thang lùi 4m



Hình 5: Minh họa khoảng lùi trên tầng cao đối với nhà ở 6 tầng



Hình 6: Minh họa khoảng lùi tầng cao đối với nhà ở 7 tầng

6.4. Nhà ở chung cư

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

- Hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại; Khuyến khích trồng nhiều cây

xanh, bồn hoa để tăng diện tích xanh cho khu vực.

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

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

- Đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 40% khi thiết kế nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới. Đối với nhà ở cao tầng được xây dựng trên một lô đất trong các đô thị cũ, thì mật độ xây dựng được xem xét theo điều kiện cụ thể của lô đất đó và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Khoảng lùi tối thiểu của nhà ở cao tầng với chỉ giới đường đỏ phải lớn hơn 6m.

- Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà cao tầng độc lập phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có cháy và không được nhỏ hơn 25m.

- Xây dựng bãi, khu đậu xe phải đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu của dân cư khu chung cư.

- Nghiêm cấm tự ý coi nói, thay đổi mục đích sử dụng của ban công, lô gia.

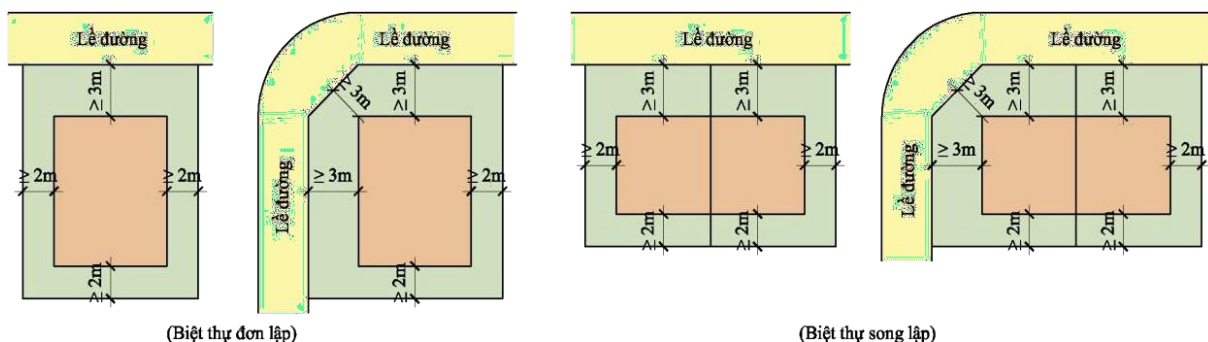
b) Đối với công trình nhà ở cao tầng cho công nhân, việc xem xét, đồng thuận cho xây dựng trong đô thị cần phải tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật và theo các tiêu chí sau:

- Công trình phải đáp ứng yêu cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp trong các khu vực của đô thị.

- Cải tạo, chỉnh trang nâng cao điều kiện ở cho dân cư tại địa bàn, không tạo áp lực về mật độ dân cư, mật độ xây dựng cho khu vực.

6.5. Nhà ở biệt thự

a) Mật độ xây dựng với biệt thự không vượt quá 65% diện tích đất. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh chiếm 25% diện tích lô đất.

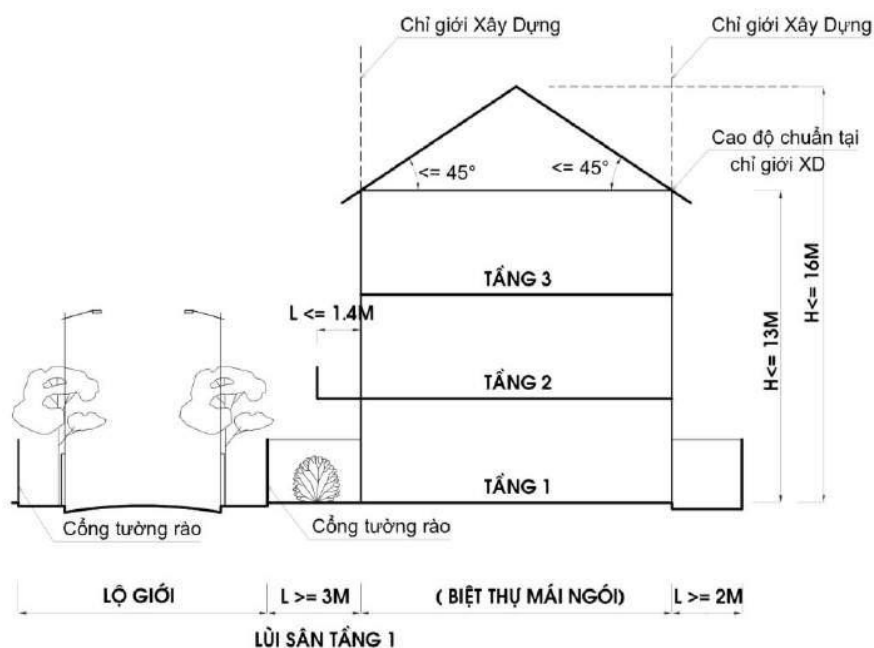


Hình 7: Minh họa quy định về khoảng lùi của biệt thự

b) Mặt tiền chính phải lùi vào tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ. Các mặt bên phải lùi vào tối thiểu 2,0m so với ranh giới đất. Được phép vươn ban công

tối đa 1,4m.

c) Số tầng nhà và chiều cao công trình: Số tầng nhà không vượt quá 3 tầng, không kể tầng lửng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm. Chiều cao công trình không vượt quá 16m, chiều cao chuẩn tại chỉ giới xây dựng không vượt quá 13m.



Hình 8: Minh họa quy định về số tầng nhà và chiều cao của biệt thự

d) Tầng hầm: Cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,4m so với cao độ hè phố.

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

6.6. Nhà ở nông thôn

a) Các chỉ tiêu chung:

- Nhà ở nông thôn trong vùng các khu bảo tồn, khu di tích lịch sử cần xin giấy phép xây dựng.

- Nhà ở nông thôn cao trên 7 tầng cần xin giấy phép xây dựng

- Ngoại trừ các công trình hiện hữu, các công trình xây dựng nhà ở mới trong khu vực nông thôn phải tuân thủ các quy định sau:

Vị trí / Mục tiêu quản lý	Nhà ở bkết hợp sản xuất nông nghiệp	Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn	Nhà ở thuộc trung tâm xã
Số tầng cao xây dựng tối đa	3 tầng	4 tầng	5 tầng
Mật độ xây dựng tối đa (tính trên diện tích đất ở)	60%	70%	80%

Vị trí / Mục tiêu quản lý	Nhà ở bkết hợp sản xuất nông nghiệp	Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn	Nhà ở thuộc trung tâm xã
Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường phía trước	4m	3m. Trên các tuyến phố thương mại, đối với nhà liên kế hiện hữu, được phép xây dựng sát lộ giới.	Phía trước và bên hông được xây sát lộ giới nếu khu đất thuộc khu phố trung tâm xã có chức năng thương mại dịch vụ
Khoảng lùi bên hông tối thiểu	2m	2m	
Khoảng lùi sau tối thiểu	2m	2m	1,5m

b) Quy định về kiến trúc, cảnh quan



Hình 9: Ví dụ minh họa về kiến trúc nhà ở khuyến khích xây dựng ở nông thôn

Hình thức kiến trúc: khuyến khích các hình thức kiến trúc dân gian, thiết kế thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan ruộng vườn, sông rạch đặc trưng của thị xã Duy Tiên.

Hình thức mái: nhà ở xây dựng mới trong khu vực nông thôn phải sử dụng hình thức mái dốc với độ dốc từ 30 – 45 độ.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Khuyến khích phát triển các mô hình nông nghiệp nhà vườn, cây ăn trái

kết hợp tạo cảnh quan khu dân cư nông thôn. Khu vực nhà ở ven sông rạch cần lựa chọn các loại cây có chức năng giữ đất, lọc nước, giảm ô nhiễm, chống xói mòn hoặc lũ lụt làm sạt lở bờ.

+ Khuyến khích kết hợp cây dây leo có hoa, cây hoa trung tán làm hàng rào khu dân cư nông thôn.

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

7. Công trình an ninh, quốc phòng.

- Khu vực quốc phòng an ninh xác định theo Quy hoạch chung xây dựng thị xã Duy Tiên được duyệt và theo quy định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

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

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

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

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

1. Hè phố, vật trang trí

a) Tuân thủ các quy định về quản lý bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ địa phương, tỉnh Hà Nam tại Quyết định số 32/2016/QĐ-UBND ngày 25/8/2016 của UBND tỉnh Hà Nam và Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; Nghị định 100/2013/NĐ-CP ngày 03/09/2013, sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

b) Cao độ mặt hè phố cao hơn cao độ mặt đường trung bình khoảng 12,5 cm đến 18 cm, tiếp giáp mặt đường và hè phố là bó vỉa, cao độ đỉnh viên bó vỉa cao hơn mép đường xe chạy khoảng 12,5 cm, mặt hè phố sử dụng các vật liệu phù hợp, đảm bảo chống trơn trượt đúng tiêu chuẩn quy định. Xung quanh các gốc cây xanh được xây bo, chiều cao tối đa $\leq 0,3m$ so với mặt hè phố.

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

d) Đảm bảo sự tiếp cận an toàn và thuận tiện trong điều kiện sử dụng bình thường và khi có sự cố cho tất cả các đối tượng kể cả người khuyết tật.

e) Các tiện ích đô thị như: Ghế ngồi nghỉ, tuyến đường dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn, phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

f) Lát vỉa hè, nền đường:

- + Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, trượt.
- + Sử dụng vật liệu địa phương để giảm chi phí và năng lượng.
- + Sử dụng các bề mặt có khả năng thấm thấu hoặc thoát nước tự nhiên (*Ví dụ như các loại gạch tự chèn*)

+ Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

g) Nghiêm cấm các hành vi sau:

- Đổ rác, phế thải và các hành vi gây mất vệ sinh môi trường đô thị.
- Tự ý lát gạch vỉa hè, trồng cây xanh đường phố chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép.
 - Lắp đặt, xây dựng bục, bệ dất xe, bậc tam cấp vào nhà và công trình bên đường gây ảnh hưởng đến hoạt động của phương tiện giao thông và người đi bộ; gây mất mỹ quan đô thị.
 - Lắp đặt, xây dựng các công trình, biển quảng cáo, trang trí, đường dây trái phép, ảnh hưởng đến kết cấu đường đô thị, ảnh hưởng đến an toàn giao thông đô thị và gây mất mỹ quan đô thị.
 - Xây dựng các công trình trái phép vi phạm chỉ giới đường đỏ, hành lang an toàn của đường đô thị.
 - Trồng, giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các phương tiện cơ giới khác trên hè phố, lòng đường không có giấy phép; để xe đạp, xe máy, đỗ ô tô không đúng nơi quy định; đỗ ô tô trên hè phố; đỗ xe đạp, xe máy và các loại xe cơ giới, phương tiện khác chiếm hết chỗ vỉa hè dành cho người đi bộ.
 - Di chuyển các phương tiện máy lu; Các loại máy bánh xích như: máy xúc, máy ủi, máy cầu ... không kê lót làm hỏng mặt đường phố, hỏng các sơn gờ giảm tốc.

2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2 km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2 km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau. Ưu tiên giữ giữ nguyên các loại cây hiện hữu, nếu không phù hợp cơ quan quản lý cấp xã phường có phương án thay thế từng bước và trình Ủy ban thị xã.

b) Tiêu chuẩn của nguồn cây trồng:

- Chiều cao cây từ 4m trở lên, đường kính thân từ 8cm trở lên, khuyến khích chủ đầu tư trồng cây có đường kính thân lớn hơn; bầu rễ cây nguyên vẹn, hệ rễ chính không bị tổn thương; thân cây thẳng, không bị cong nghiêng, không bị cụt ngọn, tán lá cây cân đối, phân cành các cây trồng đều với nhau và cây không bị tổn thương trên thân.

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

c) Dải phân cách có bề rộng nhỏ hơn 2m chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách rộng từ 2m trở lên có thể trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài dải phân cách

giữa giáp các nút giao cách 3m đến 5m không được trồng cây che chắn tầm nhìn.

d) Đối với việc trồng cây xanh bên trong hành lang bảo vệ an toàn lưới điện cao áp, đề nghị nghiên cứu trồng các loại cây không phát triển quá nhanh, hạn chế chặt tỉa, đảm bảo mỹ quan đô thị và khoảng cách an toàn hành lang lưới điện (cụ thể khoảng cách bất kỳ của cây đến dây dẫn điện có cấp điện áp đến 35kV ở trạng thái võng cực đại không nhỏ hơn 0,7m đối với dây bọc; 1,5m đối với dây trần).

e) Quy cách ô đất trồng cây xanh trên hè phố:

- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố. Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị.

- Thiết kế hồ trồng cây là nơi thu giữ nước mặt: hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp là nơi tụ nước, thu gom nước mặt với hệ thống lọc bằng cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước.

- Thiết kế nắp bảo vệ hồ cây đảm bảo tính thẩm mỹ, đồng mức với vỉa hè, bằng vật liệu bền vững, không được gây khó khăn cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

- Không xây bồn cây nhô lên so với vỉa hè.

f) Cây xanh phải trồng cách các góc phố:

- Cây trồng khu vực góc phố tối thiểu 5m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông, cách các họng cứu hoả tối thiểu 2m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga tối thiểu 1m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (*cấp nước, thoát nước, cáp ngầm*) tối thiểu 1m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Đối với các đường phố có hè phố hẹp (*nhỏ hơn 2m*): không mở rộng được hè phố, cần xem xét, quy định khoảng lùi của các công trình xây dựng, để tạo không gian trồng cây xanh. Không trồng cây bóng mát. Khuyến khích trồng cây trên ban công, mái nhà để tạo cảnh quan và bóng mát cho tuyến phố.

g) Đối với đường phố hiện hữu có chiều rộng từ 2m đến 5m:

- Trồng các loài cây bóng thân thẳng, đường kính nhỏ $\leq 20\text{cm}$, tán ô, lá nhỏ, không ảnh hưởng tới nhà dân như cây Bàng Đài Loan, Hoa sữa, Sau sau, Hoa giấy...



Hình 10: Các loại cây thân nhỏ trồng trên vỉa hè hẹp.

h) Đối với các khu đô thị và các tuyến đường mới mở:

- Kết hợp các loại cây trồng theo tầng tán lá và theo chủng loại (*tầng cao, trung bình, thấp; Cây bóng mát, cây bụi, cây trang trí, thảm cỏ*) tạo màu sắc phong phú cho các vườn hoa, khu vui chơi trong đô thị.

- Ưu tiên các cây thường xanh, ít rụng lá và cho hoa đẹp như: Giáng Hương, cây Long Nãi, cây Lộc Vừng, cây Muồng hoa vàng.

i) Chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị:

- Trước khi chặt hạ, di chuyển cây xanh các tổ chức, đơn vị, cá nhân phải thông báo cho UBND xã, phường và tổ dân phố và phải có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

- Việc trồng, cải tạo và quản lý hệ thống cây xanh trong thị xã Duy Tiên, chi tiết theo đồ án quy hoạch hoặc đề án riêng và theo quy định của UBND tỉnh Hà Nam, Ban hành quy định về công tác quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

j) Khuyến khích:

- Khuyến khích phủ xanh phần mái của công trình thấp tầng và các tầng thấp của công trình để giảm sự gia tăng nhiệt độ bề mặt của tòa nhà; phủ xanh khu vực gửi xe để giảm sự gia tăng nhiệt độ bề mặt.

3. Bến bãi đường bộ, đường thủy

3.1 . Đối với bến bãi đường bộ:

a) Bến xe:

- Xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoáng cao không quá 2m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 60cm.

- Bến xe được xây dựng theo quy hoạch, chỉ tiêu chính thiết kế bến xe ô tô công cộng theo Thông tư 24/2010/TT-BGTVT ngày 31/8/2010 và Thông tư số 49/2012/TT-BGTVT ngày 12/12/2012 của Bộ Giao thông vận tải.

b) Bãi đỗ xe công cộng:

- Trong các khu đô thị mới, khu dân cư mới, phải dành đất để bố trí chỗ để xe, ga-ra. Trong các khu kho chứa, để hàng phải bố trí bãi đỗ xe.

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

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

- Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô tô con ở những đường phố, có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết.

- Đảm bảo an ninh, an toàn, vị trí, quy mô bãi đỗ xe tuân thủ theo quy định của quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

- Bãi đỗ xe phải chú ý tới môi trường, kết hợp trồng cây bóng mát, hạn chế tác động của diện tích mặt bê tông lớn tới công trình xung quanh, khuyến khích sử dụng bề mặt có thấm nước, theo hướng hạ tầng xanh.

- Các vị trí đỗ xe nên được sơn kẻ để dễ nhận biết.

- Sử dụng các biện pháp lát nền có khả năng thấm thấu nước mưa và tạo cảnh quan.

- Khuyến khích áp dụng hình thức đỗ xe song song, chiều rộng làn đỗ xe tối thiểu là 2,5m và không lớn quá 3,5m.

- Không được thiết kế làn đỗ xe tại khu vực gần nút giao. Phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu trước nút giao cắt là 10m.

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt:

Vị trí, quy mô tuân thủ quy định của quy hoạch chung đô thị đã được duyệt. đảm bảo khả năng tiếp cận với các khu vực có nhu cầu sử dụng lớn như trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, các điểm tập trung dân cư.

3.2. Đối với bến bãi, giao thông đường thủy

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

- Bố trí đầy đủ biển báo chỉ dẫn theo đúng quy định tại vị trí dễ quan sát, nhận biết để tàu thuyền được lưu thông dễ dàng, neo đậu đúng theo chỉ dẫn.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật

a) Công trình đường dây (*Đường dây điện, điện thoại, thông tin, truyền hình cáp, internet...*)

- Các khu đô thị hiện hữu: mỗi loại dây phải tập hợp thành tổ hợp dây được lắp đặt trên các trụ đỡ đảm bảo độ thẳng, khoảng cách các loại dây dẫn theo quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành. Phải có kế hoạch hạ ngầm các loại đường dây đang nổi trên mặt đất.

- Đối với các Khu đô thị mới có yêu cầu cao về cảnh quan, bố trí quỹ đất,

hành lang kỹ thuật xây dựng hệ thống cáp điện ngầm, TBA kiểu Kios hoặc TBA kiểu trụ.

- Đối với công trình đường dây dẫn điện trên không trung áp và hạ áp, trạm biến áp kiểu trạm treo hiện hữu nằm trên các tuyến đường phố trung tâm khu đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan, các công trình có giá trị văn hóa – lịch sử, cần xây dựng kế hoạch hạ ngầm các tuyến đường dây và thay thế các TBA kiểu trạm treo thành TBA kiểu kín, hộp bộ (TBA kiểu Kios hoặc TBA kiểu trụ thép) để nâng cao độ mỹ quan đô thị, tăng tính hiệu quả, không làm hạn chế đến không gian chung. Đối với các công trình điện xây dựng mới các công trình điện tại Khu đô thị mới, các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, các công trình có giá trị văn hóa – lịch sử phải xây dựng hệ thống đường điện ngầm, TBA kiểu kín, hộp bộ để nâng cao độ mỹ quan đô thị.

b) Hệ thống cấp nước: Phải tuân thủ vị trí và yêu cầu kỹ thuật về hướng, tuyến, cao độ các hạng mục công trình, của hệ thống cấp nước theo đồ án đã được phê duyệt.

c) Hệ thống thoát nước: Nước mưa trong khu vực công trình phải được thoát vào hệ thống cống, rãnh thu nước trong công trình rồi chảy vào đường cống của khu vực. Đối với các công trình nằm giáp các trục đường có xây dựng hệ thống giếng thoát nước mưa thì phải thoát nước mưa vào các giếng này. Hệ thống cống rãnh bên trong công trình phải được đấu nối vào đường cống gần nhất. Hệ thống thoát nước phải tiêu thoát nhanh, không ứ đọng gây ô nhiễm môi trường; phải được xây dựng thuận tiện cho công tác duy tu bảo dưỡng. Giếng thăm, giếng thu, miệng xả thiết kế theo tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

Thoát nước thải: Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, thoát ra cống thoát nước riêng khu vực.

5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

a) Cột ăng ten thu, phát sóng thông tin di động mặt đất (trạm BTS) phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động của tỉnh và các quy định khác có liên quan; đảm bảo mỹ quan đô thị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận vị trí và được cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật. Ưu tiên xây dựng, lắp đặt cột ăng ten loại không công kênh (có thiết kế nhỏ gọn, thân thiện với môi trường được lắp đặt trên các công trình xây dựng, lắp đặt kín trên cột điện, đèn chiếu sáng hoặc dưới các hình thức nguy trang phù hợp với môi trường xung quanh) tại các khu vực có yêu cầu cao về đảm bảo mỹ quan đô thị như các đường phố chính trong khu đô thị, khu di tích lịch sử, khu du lịch...

b) Điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng (không có người phục vụ), hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, thiết bị thông tin được lắp đặt trên hè phố, 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 được thông suốt.

6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

a) Công trình cấp nước xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa phục vụ sinh hoạt cho người dân thị xã, các công trình công cộng, dịch vụ - thương mại, tưới cây, rửa đường,

dùng cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp, khu công nghiệp tập trung và nước dùng cho chữa cháy,... phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu, kỹ thuật, áp lực, chất lượng nước theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, hạn chế rò rỉ thất thoát nước.

b) Công trình thoát nước, vệ sinh trong đô thị là hệ thống công ngầm, mương xây đầy tấm đan và các hố ga thu nước, xây dựng theo tiêu chuẩn kỹ thuật có cao trình và độ dốc phù hợp, đáp ứng nhu cầu thoát nước cho các khu vực nội thành và ngoại thành.

c) Nước thải ở cơ sở thủ công nghiệp, bệnh viện, cơ sở y tế, cơ sở sản xuất, chế biến, cơ sở giết mổ gia súc gia cầm tập trung, phải được xử lý đạt theo chuẩn quy định trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước của thị xã hoặc thải trực tiếp ra môi trường.

d) Công trình xử lý rác thải, chất thải, trạm xử lý nước thải: Thực hiện theo quy hoạch, đảm bảo mật độ cây xanh, phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường.

7. Công trình cấp điện, chiếu sáng đô thị:

a) Công trình cấp điện bao gồm: Trạm biến áp, trụ đỡ, đường dây phục vụ tốt nhất nhu cầu chiếu sáng đô thị, sản xuất, sinh hoạt của cộng đồng dân cư thị xã. 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.

b) Công trình chiếu sáng đô thị bao gồm: Chiếu sáng các đường giao thông, đường ngõ, ngách trong khu dân cư, cầu qua sông, các nút giao thông, quảng trường, vườn hoa công viên, khu vui chơi công cộng, chợ trung tâm, siêu thị, ven hồ, ven hai bờ sông, suối, các công trình đặc biệt và trang trí.

c) Đối với công trình đường dây dẫn điện trên không trung áp và hạ áp, trạm biến áp kiểu trạm treo hiện hữu nằm trên các tuyến đường phố trung tâm khu đô thị, các khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan, các công trình có giá trị văn hóa – lịch sử, cần xây dựng kế hoạch hạ ngầm các tuyến đường dây và thay thế các TBA kiểu trạm treo thành TBA kiểu kín, hợp bộ (TBA kiểu Kios hoặc TBA kiểu trụ thép) để nâng cao độ mỹ quan đô thị, tăng tính hiệu quả, không làm hạn chế đến không gian chung. Đối với các công trình điện xây dựng mới các công trình điện tại Khu đô thị mới, các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, các công trình có giá trị văn hóa – lịch sử phải xây dựng hệ thống đường điện ngầm, TBA kiểu kín, hợp bộ để nâng cao độ mỹ quan đô thị. Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho thị xã, 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 hoá Thể thao và Du lịch; Sở Du lịch và các Sở, ban, ngành có liên quan.

- Hệ thống chiếu sáng đối với công trình hè, đường, cầu giao thông phải tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông tại QCVN 07:2010/BXD và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị ban hành tại Thông tư số 02/TT-BXD ngày 05/02/2010

của Bộ Xây dựng, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị, phòng chống cháy nổ.

- Thiết kế chiếu sáng đối với đường ngõ xóm, đường làng, đường liên xã, liên thôn phải có quy mô phù hợp với quy mô của đường, chiều cao hợp lý, sử dụng nguồn sáng tiết kiệm điện, an toàn, mỹ quan đô thị và được đóng cắt vận hành từ tủ điều khiển chiếu sáng độc lập hoặc từ tủ điều khiển đường kết nối được với trung tâm điều khiển.

d) Đối với các dự án cải tạo hệ thống chiếu sáng đô thị, các dự án cải tạo hạ tầng đô thị có ảnh hưởng đến hệ thống chiếu sáng hiện có phải có ý kiến thỏa thuận của Sở Xây dựng để phối hợp kết nối đồng bộ trong quá trình quản lý, vận hành và tính khấu hao khi tháo dỡ hệ thống chiếu sáng cũ theo quy định.

e) Đối với các Khu đô thị mới có yêu cầu cao về cảnh quan, bố trí quỹ đất, hành lang kỹ thuật xây dựng hệ thống cáp điện ngầm, TBA kiểu Kios hoặc TBA kiểu trụ.

8. Công trình nghĩa trang:

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

b) Quản lý nghĩa trang được thực hiện theo Quyết định phê duyệt của UBND thị xã Duy Tiên, Về ban hành quy chế quản lý và sử dụng nghĩa trang nhân dân trên địa bàn thị xã Duy Tiên

c) Việc hung táng, hỏa táng, cát táng phải được thực hiện trong các nghĩa trang và phải đảm bảo vệ sinh môi trường.

d) Nghiêm cấm việc xây dựng nghĩa trang không theo quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không có giấy phép hoặc sai phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

9. Công trình cung cấp năng lượng:

a) Trạm cung cấp xăng dầu, phải được xây dựng phù hợp quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng được duyệt, đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định chuyên ngành hiện hành, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ và mỹ quan đô thị.

b) Trạm phân phối khí đốt, phải được xây dựng phù hợp với quy hoạch, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu với khu dân cư theo quy định. Trong khu vực nội thành, không cấp phép xây dựng các trạm phân phối khí đốt hoặc làm kho trung chuyển khí đốt.

10. Đối với khu vực an ninh và quốc phòng:

a) Vị trí: Các khu đất của các cơ quan, đơn vị trực thuộc Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan an ninh, quốc phòng của Trung ương đóng

trên địa bàn tỉnh Hà Nam nằm trong phạm vi, ranh giới Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

b) Quản lý về quy hoạch, ngoài các quy định đặc thù, đơn vị cũng cần tuân thủ và xem xét các yếu tố, liên quan tới mỹ quan của đô thị nói chung như sau:

- Mật độ xây dựng của khu vực (50÷60%).

- Khoảng lùi tuân theo quy hoạch cụ thể của trục tuyến đường và quy định tại Quy chế này.

- Tầng cao: Theo quy hoạch xây dựng khu vực được duyệt.

- Những công trình có tính chất an ninh, quốc phòng do Bộ Công an, Bộ Quốc phòng phê duyệt, nằm trên những tuyến phố chính, nút giao giữa các tuyến phố chính và tại các vị trí có ảnh hưởng nhiều đến cảnh quan, mỹ quan đô thị trước khi xây dựng phải được sự thỏa thuận của UBND tỉnh Hà Nam về kiến trúc, quy hoạch.

c) Quản lý về hạ tầng kỹ thuật:

- Đấu nối hạ tầng kỹ thuật: Đảm bảo việc đấu nối cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc đúng vị trí quy định với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

- Phòng cháy chữa cháy và an toàn: Đơn vị cần có các biện pháp phòng cháy, chữa cháy và đảm bảo khoảng cách an toàn về phòng cháy, chữa cháy giữa công trình bên trong và các công trình lân cận theo đúng quy định của pháp luật.

- Vệ sinh môi trường: Phải có các biện pháp vệ sinh khu vực (*xử lý nước thải, có các biện pháp xử lý riêng đối với nước chứa hàm lượng vượt giá trị cho phép*). Lưu ý: Riêng với khu vực an ninh, quốc phòng, trên cơ sở căn cứ vào quy định của ngành và tính đặc thù riêng biệt đối với chức năng từng khu đất, xét chiều hướng ưu tiên để đưa ra giải pháp quản lý kiến trúc.

11. Đối với các công trình khác

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

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

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

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quy định chung

- Tuân thủ theo QCVN 17: 2018/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

- Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, trụ sở các đoàn thể; Công trình tôn giáo, tín ngưỡng; Công trình kiến trúc bảo tồn; Tượng đài; Công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban-công, lô-gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

- Các biển 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.

b) Đối với nhà ở liên kế

- Biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn, không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng; Biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình phải ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên, mặt ngoài biển quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường tối đa 0,2m;

c) Đối với biệt thự

- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.

- Đối với các công trình biệt thự khác: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà; Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

d) Đối với nhà chung cư:

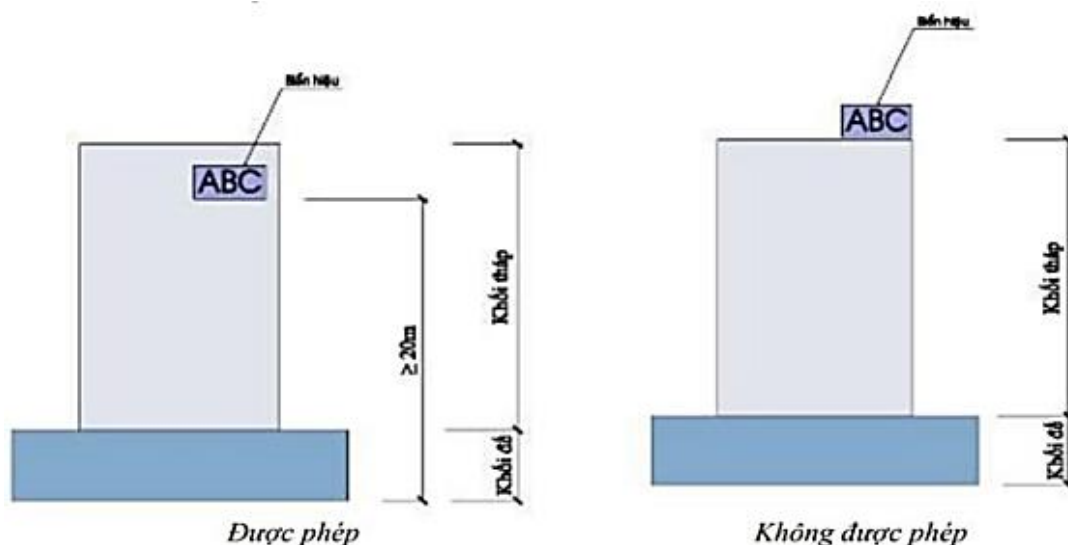
- Trên hàng rào của công trình chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình. Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào, trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư.

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

e) Đối với Trung tâm thương mại:

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

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



Hình 11: Quy định về biển hiệu

e) Đối với công trình có chức năng công cộng

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình, chỉ cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin theo quy định của pháp luật.

- Công trình giáo dục phổ thông, công trình y tế: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật. Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; Phần nhô ra lộ giới không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bên dưới. Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước công với diện tích tối đa 5m² và 01 biển hiệu trên nóc công trình cao nhất với diện tích tối đa 5m².

- Trên công trình kiến trúc dịch vụ đô thị (*như văn hóa, thể dục thể thao*), cho phép thực hiện quảng cáo. Trên hàng rào của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình. Biển hiệu, biển báo thông tin trên công có tổng diện tích không quá 5 m² và không treo cao quá 4 m. Biển hiệu không được treo lấn chỉ giới đường đỏ. Trên công trình kiến trúc, cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m². Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được vượt quá mặt ngoài công trình 60cm, không che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

g) Đối với công trình bảo tồn, tôn giáo, tín ngưỡng: Nghiêm cấm quảng cáo. Chỉ được phép làm biển hiệu, biển báo, thông tin tại cổng của công trình với tổng diện tích không quá 5m².

h) Đối với công trình đang xây dựng: Trong khuôn viên công trình đang xây dựng cho phép được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt hàng rào bao phủ xung quanh công trình, đảm bảo an toàn lao động.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Các công trình an ninh quốc phòng; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng, có thể không theo quy định này;

b) Điều kiện để xây dựng hàng rào: Hàng rào chỉ được phép xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất;

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

- Có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, hài hòa với công trình, không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực.

- Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, chung cư, công trình thương mại, có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thực vật, kết hợp với bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; An toàn đối với người sử dụng cũng như phương tiện tham gia giao thông.

d) Duy trì bảo trì, bảo dưỡng hàng rào, nhằm bảo đảm thẩm mỹ cho bộ mặt

đường, hè phố.

đ) Đối với hàng rào trước, quanh công trình (*giáp ranh với đường giao thông công cộng*): Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m và trong đó phần xây dựng đặc (*bằng gạch hoặc bê tông*) không được lớn hơn 0,6m.

- Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3m, trong đó phần xây dựng đặc không vượt quá 1,6m.

g) Tại các góc giao lộ:

- Tường rào phải được xây dựng theo cạnh vát quy hoạch.

- Phần xây đặc phía dưới (*nếu có*) cao không quá 0,6m (*tính từ cốt hè phố*), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng, không che khuất tầm nhìn.

- Tường rào, cây xanh phải được định kì chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn, tại các góc giao lộ. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc (*các mặt không giáp đường giao thông, xây kín bằng gạch*) nhưng phải hài hòa với công trình kiến trúc bên cạnh, không cao quá 3m.

h) Vật liệu xây dựng hàng rào:

- Cấm sử dụng hàng rào bằng dây kẽm gai, hoặc các mảnh chai vỡ cắm trên đầu tường rào.

- Nên sử dụng hàng rào xây đá, gạch, gỗ hoặc bằng các loại thực vật khác. Phần hàng rào xây tường, được trát vữa xi măng và sơn màu phù hợp cảnh quan.

i) Cổng công trình:

- Đối với nhà ở: Kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào.

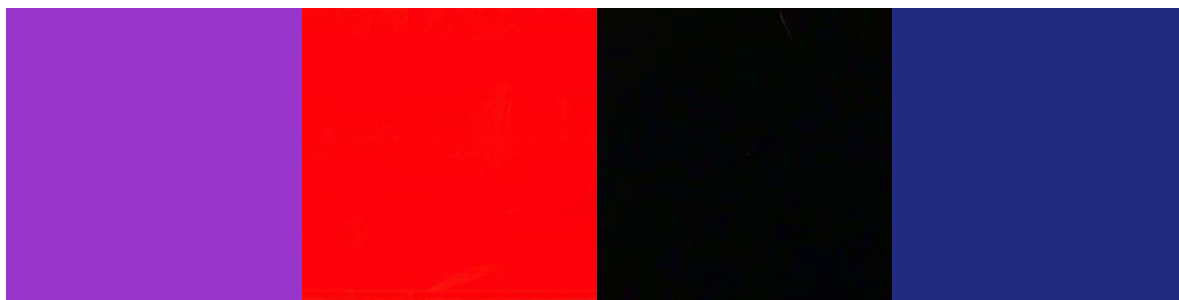
- Đối với các công trình khác: Cổng công trình phải được đặt tại khoảng lùi của hàng rào (*nếu có*). Chiều cao của kiến trúc cổng, không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của phần cổng, phù hợp với quy mô tổng thể công trình kiến trúc.

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

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc.

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

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải phù hợp và hài hòa trên từng tuyến phố; cấm sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng đến con người như màu đỏ, tím, xanh lam đậm, màu phản quang, lóa loẹt quá 50% bề mặt công trình. Ngoại trừ những trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.



Hình 12: Các màu bị cấm

- Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ: Sử dụng tối đa 3 gam màu cho tường bên ngoài một công trình. Ngoại trừ những trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

+ Công trình nhà ở chung cư, thương mại, phức hợp: Khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối để các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng. Không sử dụng quá 05 gam màu cho tường ngoài cho một công trình. Ngoại trừ những trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

+ Đối với các công trình công cộng: Sử dụng màu sắc công trình tươi sáng nhẹ nhàng. Không sử dụng quá 05 gam màu cho tường ngoài cho một công trình. Ngoại trừ những trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

+ Đối với công trình giáo dục: 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 kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc ảnh hưởng cảnh quan đô thị và thị giác của người dân; Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương.

- Công trình phức hợp, công trình công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, 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.

- Khuyến khích sử dụng vật liệu xây thân thiện với môi trường (*như gạch không nung...*), chịu được các điều kiện khí hậu địa phương.

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

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



Hình 13: Ví dụ minh họa về hàng rào bao quanh khu đất đang hoặc chưa xây dựng trong các khu vực quản lý đặc thù

a) Quy định chung: Tất cả các dự án, công trình chưa và đang triển khai xây dựng, phải xây dựng hàng rào để bảo vệ theo quy định. Việc xây dựng hàng rào tạm, phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

b) Đối với các công trình trong khu vực quản lý đặc thù: Duy Tiên là đô thị trẻ đang triển khai nhiều dự án chưa và đang triển khai. Đối với các dự án này nằm trên các khu vực quản lý đặc thù được quy định trong **Khoản 2, Điều 4** thì hàng rào bao quanh khu đất bằng pano với tranh khổ lớn không làm mất mỹ quan đô thị.

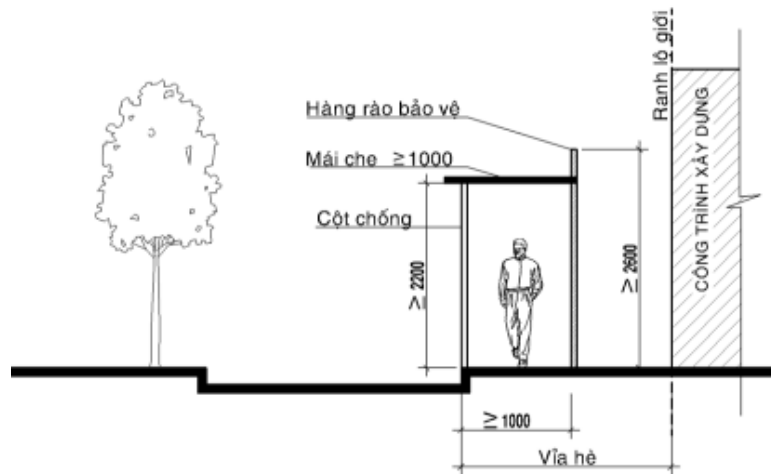
c) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ:

- Thực hiện theo quy định hiện hành, về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn: Đảm bảo không đổ, nghiêng lệch trong quá trình thi công. Không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn.

- Rào chắn có chiều cao tối thiểu 2,5 m. Khuyến khích dùng rào chắn có chân đế bằng bê tông hoặc bê tông cốt thép, thân rào chắn bằng khung thép và vách lưới thép.

- Cho phép có biển chỉ dẫn, sơ đồ dẫn hướng giao thông trên rào chắn.

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



Hình 14: Hàng rào của dự án, công trình chưa triển khai sát ranh lộ giới

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m xây dựng đúng ranh lộ giới. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với hè phố, để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Khuyến khích trồng 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 xây đặc, phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; Vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp, góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

- Hàng rào 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.

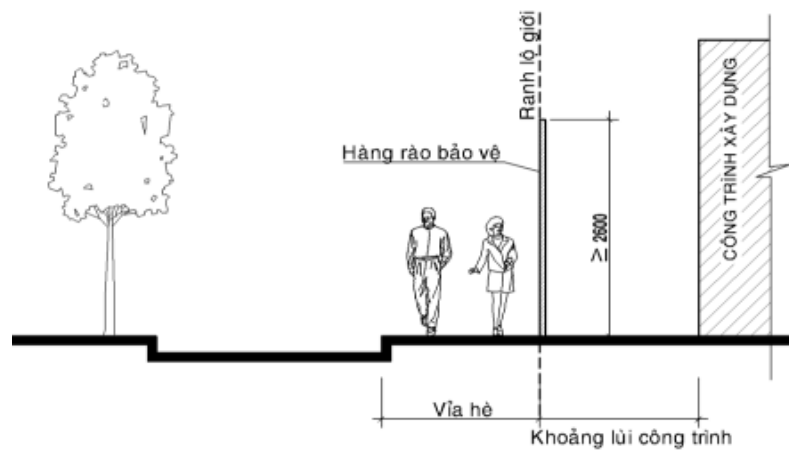
c) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng:

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

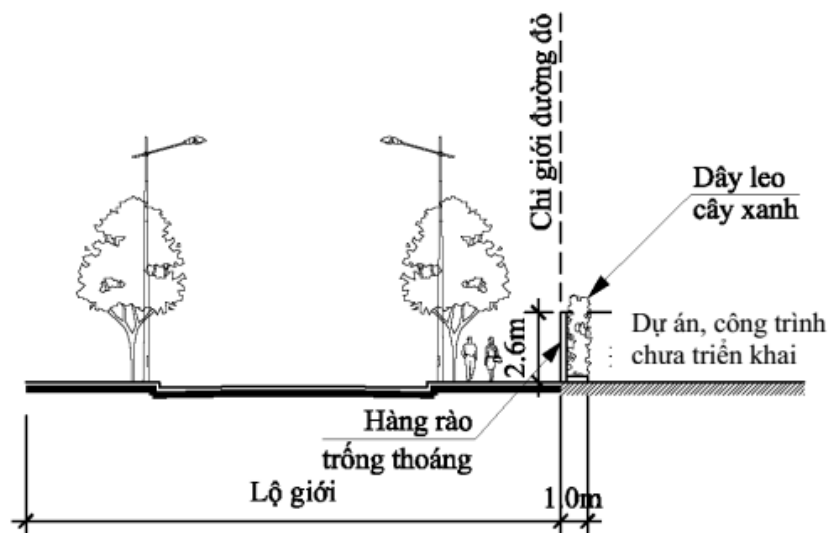
- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với hè phố, để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

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

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



Hình 15: Hàng rào của công trình đang triển khai có khoảng lùi



Hình 16: Hàng rào dự án, công trình đang triển khai sát chỉ giới đường đỏ

5. Đối với mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị, cần cải tạo, che chắn phù hợp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

CHƯƠNG III

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

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

1. Các công trình đã được xếp hạng di sản cấp quốc gia, cấp tỉnh (*Xem phụ lục 9, Phụ lục 10*) quản lý theo Luật Di sản văn hóa; Quyết định số 48/2013/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 của UBND tỉnh Hà Nam, Ban hành Quy định về quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Hà Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan.

2. Các công trình thuộc danh sách trong Bảng 5 phải lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị các trục đường chính, trục đường bao quanh khu di tích.

<i>TT</i>	<i>Danh mục</i>	<i>Đặc điểm</i>
1	Điểm du lịch đền Lảnh Giang	Điểm du lịch tâm linh.
2	Chùa Long Đọi Sơn	Khu du lịch văn hóa, tâm linh và thắng cảnh nổi bật của tỉnh, chứa đựng di tích quốc gia đặc biệt chùa Long Đọi, di sản văn hóa lễ hội Tịch Điền, tương truyền từng là hành cung của vua Lý Thái Tổ trên đường dời đô về Thăng Long.
3	Di sản văn hóa lễ hội Tịch Điền	Tương truyền từng là hành cung của vua Lý Thái Tổ trên đường dời đô về Thăng Long.

Bảng 5: Danh mục công trình di tích văn hóa lịch sử quan trọng

3. Khu vực các di sản và di tích cấp tỉnh đều phải bố trí các bãi đỗ xe riêng diện tích rộng để đảm bảo phục vụ cho mật độ lớn khách đến tham quan trong những ngày lễ hội.

4. Đối với công trình di tích, di sản hoặc phụ trợ cho di tích, di sản trong khu vực bảo vệ I³:

+ Các công trình di tích thuộc khu vực bảo vệ I phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian.

+ Các công trình di tích hoặc công trình có yêu cầu xây dựng để hỗ trợ, phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích, khi xây mới hoặc cải tạo phải lập

5. Đối với công khác (*nhà dân, công trình công cộng...*) nằm trong khu vực bảo vệ I và khu vực bảo vệ II⁴:

³ Khu vực bảo vệ I: là vùng có yếu tố cấu thành di tích (Nguồn: khoản 13 Điều 1 Luật Di sản văn hóa) hồ sơ, phê duyệt theo đúng các quy định trong Luật Di sản và các văn bản pháp lý liên quan.

⁴ Khu vực bảo vệ II: Đối với công di tích, di sản hoặc phụ trợ cho di tích, di sản trong khu vực bảo vệ I liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng. Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này, cần được xác định hoặc bổ sung vào thiết kế đô thị.

- Màu sắc của vật liệu ốp hoặc màu sơn của tường ngoài công trình và di tích di sản phải tương đồng nhau.

- Màu sắc của cổng, khung cửa ngoài, cửa sổ của công trình và di tích phải tương đồng nhau. Khuyến khích công trình kiến trúc làm cổng, khung cửa bằng vật liệu giống di tích.

- Mái của công trình phải lợp mái ngói hoặc giả ngói (*tôn giả ngói, mái bê tông dán ngói...*) và có màu sắc tương đồng với mái của công trình di tích.

- Khuyến khích công trình trồng cây xanh trên mái, sân thượng, ban công, khuôn viên công trình.

- Hạn chế: Các công trình hạn chế dùng các mảng kính lớn trên các diện tường ngoài, mỗi mặt đứng của mỗi tầng không quá 30% diện tích sử dụng kính.

- Các công trình thực hiện khác các quy định nêu trên thì phải được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

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

1. Công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị trên địa bàn thị xã Duy Tiên là các công trình tôn giáo tín ngưỡng và các công trình được đề cập trong QH-2021 đã được phê duyệt để định hướng phát triển du lịch nhằm Bảo tồn, tôn tạo, phát huy giá trị lịch sử - văn hóa - kiến trúc nghệ thuật của các điểm du lịch văn hóa - lịch sử - tôn giáo - tín ngưỡng trong đô thị (*Xem Phụ lục 10 và Phụ lục 11*)

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

3. Về hồ sơ của các công trình kiến trúc có giá trị

- Các công trình kiến trúc chưa đủ điều kiện xếp hạng di tích, cần được

- Trong hồ sơ liên quan đến xây dựng, phê duyệt các phương án kiến trúc, cải tạo hoặc hồ sơ công nhận công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị của thị xã Duy Tiên, cơ quan có thẩm quyền phải xác định ranh giới của khu vực bảo vệ I và khu vực bảo vệ II.

- Khu vực bảo vệ I là vùng có các yếu tố gốc cấu thành công trình kiến trúc có giá trị.

- Khu vực bảo vệ II là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I, ưu tiên các công trình liền kề; công trình thuộc hai bên trục đường bao quanh hoặc trục đường chính tiếp cận với công trình kiến trúc có giá trị;

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

4. Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị:

- Được áp dụng cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng

di tích, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc.

- Các công trình thuộc khu vực bảo vệ II được áp dụng như **mục 4, Điều 12**

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

6. Đối với công trình ngoài danh mục di tích, có giá trị kiến trúc nhưng là đối tượng cần nghiên cứu bảo tồn, tạm dừng có thời hạn việc xây dựng (*sửa chữa, xây dựng mới*) đề cấp có thẩm quyền xem xét quyết định. Nghiêm cấm việc phá dỡ, xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến những công trình này.

7. Trong trường hợp công trình hư hỏng xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, phải thực hiện chỉnh trang hoặc xây dựng lại theo đúng kiến trúc nguyên gốc.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

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

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng: Tất cả các công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung năm 2020.

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

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

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

1. Sở Xây dựng

- Chủ trì tham mưu, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, quản lý kiến trúc, quản lý xây dựng trên địa bàn thị xã Duy Tiên thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh. Hướng dẫn UBND thị xã Duy Tiên, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quy chế này.

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

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

2. Sở Giao thông Vận tải

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc thực hiện Quy chế này. Thực hiện việc quản lý công trình giao thông của đô thị theo phân cấp. Thỏa thuận quảng cáo trên phương tiện giao thông; Thỏa thuận vị trí xây dựng công trình chờ xe buýt (*nếu có*), điểm đỗ xe đón khách và các công trình giao thông vận tải khác có liên quan.

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

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan, căn cứ tình hình thực tế và khả năng cân đối ngân sách của tỉnh, tham mưu cho UBND tỉnh bố trí vốn đầu tư (*trong kế hoạch trung hạn và hàng năm*) cho các công trình cải tạo, chỉnh trang đô thị hiện hữu, các dự án xây dựng công trình công cộng, phục vụ

cộng đồng dân cư (*như vườn hoa, công viên cây xanh, bãi đỗ xe tĩnh, sân chơi cho thanh thiếu niên, các dự án cải tạo, di dời nguồn ô nhiễm...*).

- Nghiên cứu, đề xuất với UBND tỉnh ban hành chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư xây dựng công trình, đối với những công trình thuộc diện khuyến khích đầu tư và được hưởng ưu đãi quy định tại Quy chế này, theo quy định của pháp luật.

- Hướng dẫn UBND Thị xã trong việc xây dựng và thực hiện cơ chế, chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư đối với những công trình thuộc diện khuyến khích đầu tư và được hưởng ưu đãi quy định tại Quy chế này, theo quy định của pháp luật;

- Phối hợp với Sở Xây dựng trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế này.

4. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên

- Công bố đầy đủ, công khai, rộng rãi Quy chế này tại trụ sở UBND các phường, xã và trên các phương tiện thông tin đại chúng để các tổ chức, nhân dân biết và thực hiện.

- Lập, điều chỉnh danh mục công trình kiến trúc có giá trị, trình UBND tỉnh ban hành để quản lý, bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình kiến trúc.

- Lập, phê duyệt, ban hành quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn.

- Ưu tiên bố trí vốn ngân sách địa phương để lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối các khu vực theo quy định tại Quy chế này và các khu vực khác; Xây dựng đô thị văn minh, sạch, đẹp, đáp ứng nhu cầu sử dụng của cộng đồng dân cư và khách du lịch theo định hướng phát triển du lịch của tỉnh Hà Nam.

- Lập kế hoạch cụ thể hàng năm để di dời hoặc chuyển đổi chức năng sử dụng các công trình thủ công nghiệp, cơ sở nhà xưởng sản xuất đang tồn tại, có ảnh hưởng xấu đến môi trường. Chủ trì, lập quy chế phối hợp với các cơ quan có liên quan trong việc xem xét, cho phép sử dụng công trình kiến trúc vào các hoạt động kinh doanh, thương mại, dịch vụ... (*công trình công cộng tập trung đông người*) theo đúng quy định hiện hành.

- Căn cứ các quy định của Nhà nước, của tỉnh và điều kiện thực tế của địa phương, tham mưu UBND tỉnh, ban hành cơ chế, chính sách hỗ trợ và ưu đãi khuyến khích đầu tư, chính sách xã hội hóa đầu tư, đối với các công trình trên địa bàn, thuộc diện khuyến khích đầu tư tại Quy chế này, để huy động các nguồn lực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Bố trí vốn ngân sách hàng năm, để tổ chức cắm mốc các tuyến đường theo Quy hoạch được duyệt, làm cơ sở quản lý việc đầu tư xây dựng công trình.

- Rà soát và lập điều chỉnh các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây, nhưng không còn phù hợp với của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung hoặc nội dung phê duyệt chưa đầy đủ các tiêu chí, đảm bảo cho việc quản lý quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng.

- Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt. Đối với các dân cư mới, khu đô thị mới,

quản lý chặt chẽ, nhằm bảo đảm chủ đầu tư, phải xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, phải kết nối được với mạng lưới hạ tầng chung của đô thị và đảm bảo chất lượng theo yêu cầu.

- Cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích các nhà đầu tư và nhân dân tham gia xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo quy hoạch; Quản lý chỉ giới, cao độ quy hoạch theo thẩm quyền. Giải quyết các thủ tục hành chính về quy hoạch kiến trúc theo quy định của pháp luật và phân cấp của UBND Tỉnh.

- Chỉ đạo việc thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các phòng, ban và UBND xã, phường trực thuộc; Thường xuyên giám sát, thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm theo thẩm quyền, hoặc trình cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm các quy định tại Quy chế này.

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; Chỉ đạo UBND phường, xã 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 hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp trên xử lý theo quy định.

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

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở - ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt; hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành để nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

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

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

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

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

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

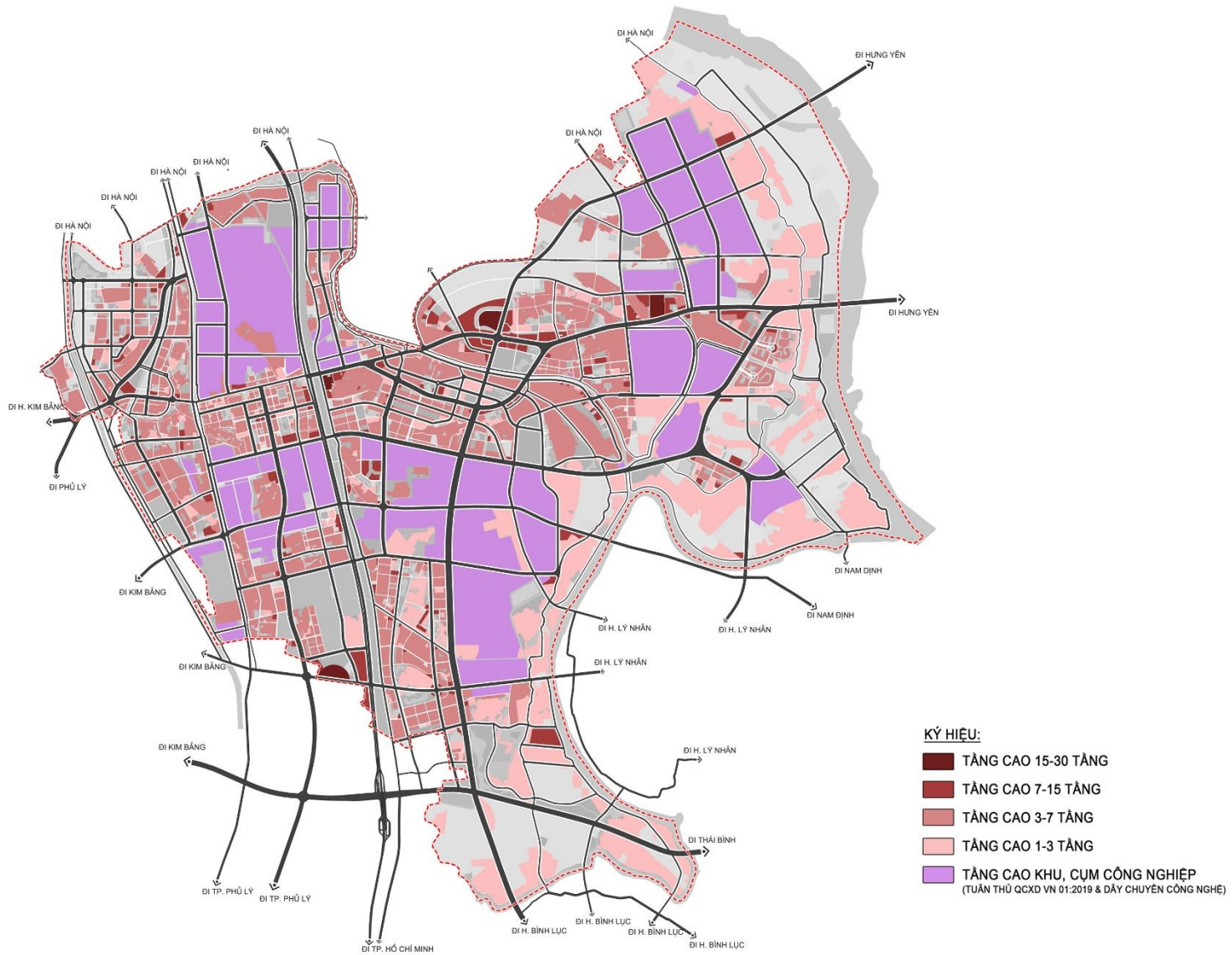
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

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

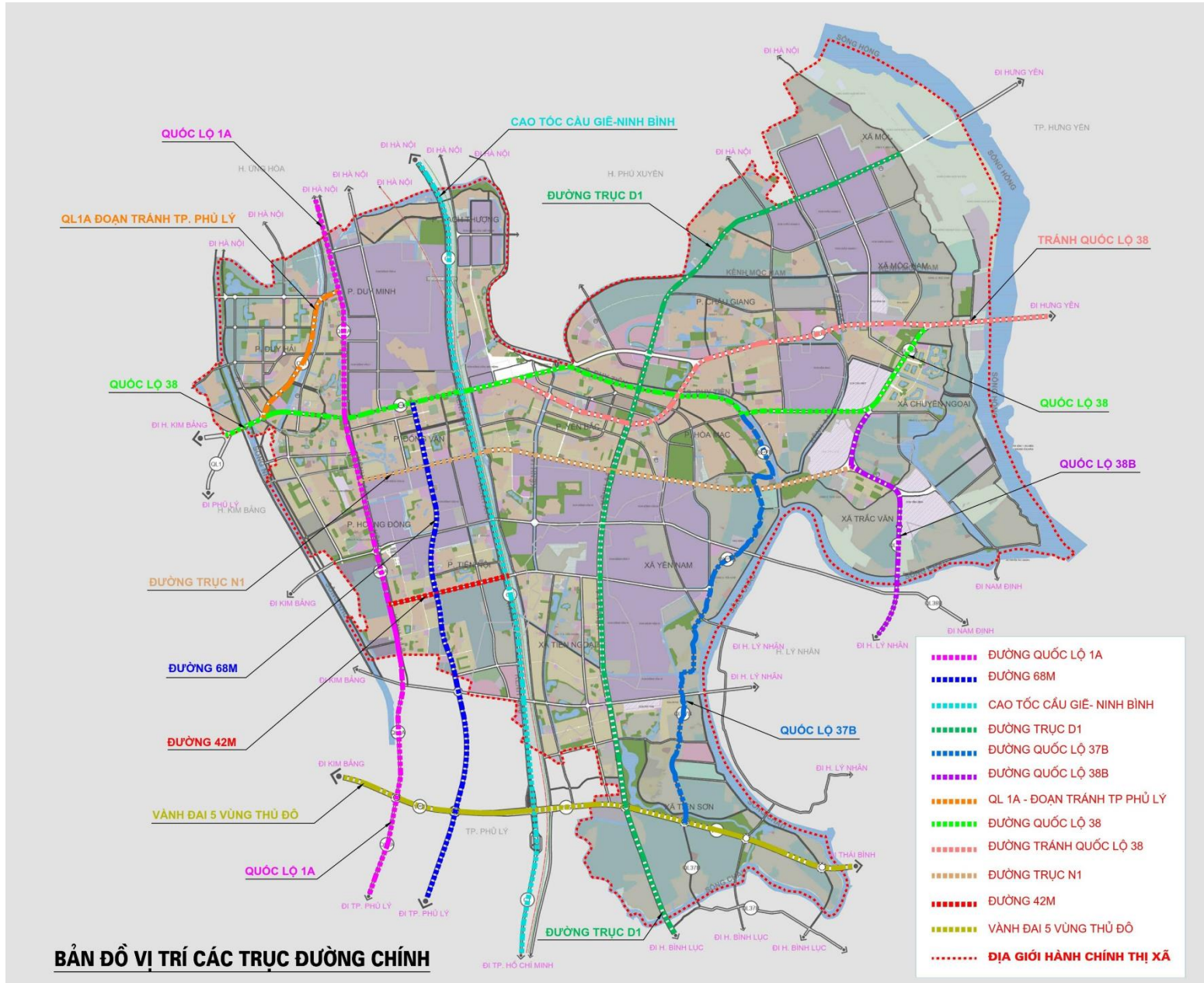
2. Trong quá trình thực hiện Quy chế, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức và cá nhân kịp thời có ý kiến bằng văn bản gửi về Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, để tổng hợp và phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, đề xuất Ủy ban nhân dân Tỉnh điều chỉnh cho phù hợp./.

PHỤ LỤC

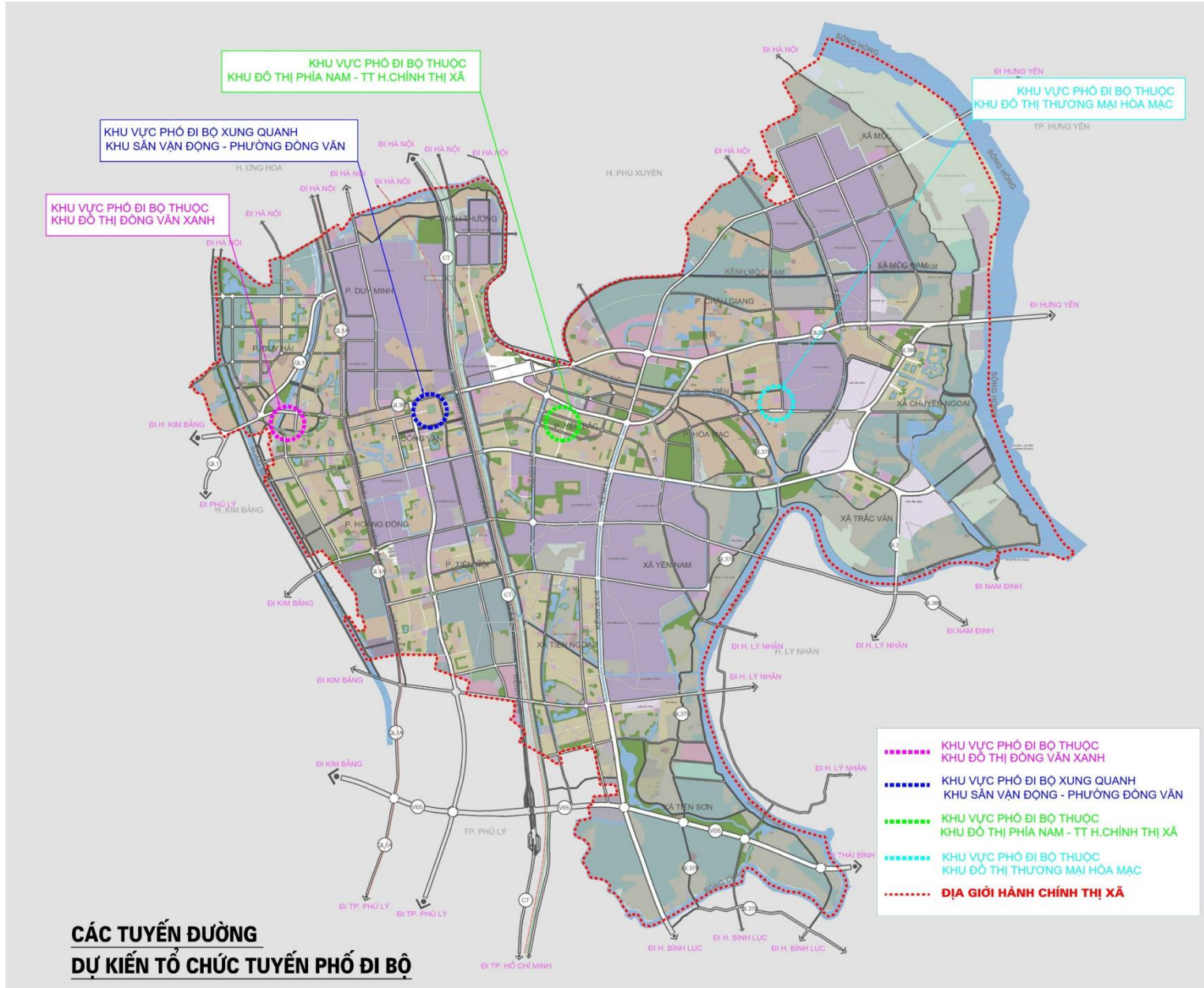
PHỤ LỤC 1: QUY HOẠCH TẦNG CAO TOÀN THỊ XÃ



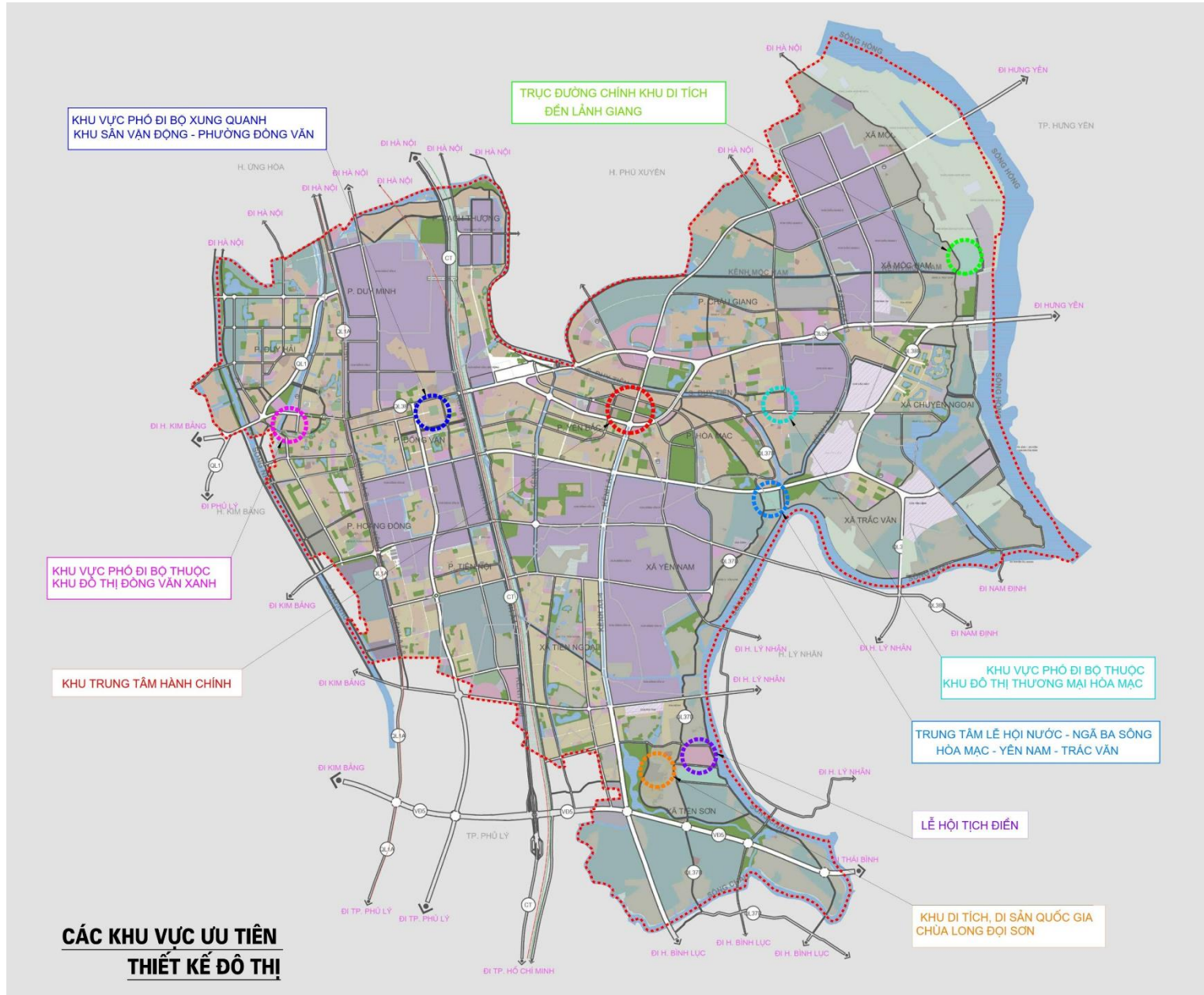
PHỤ LỤC 2: CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH



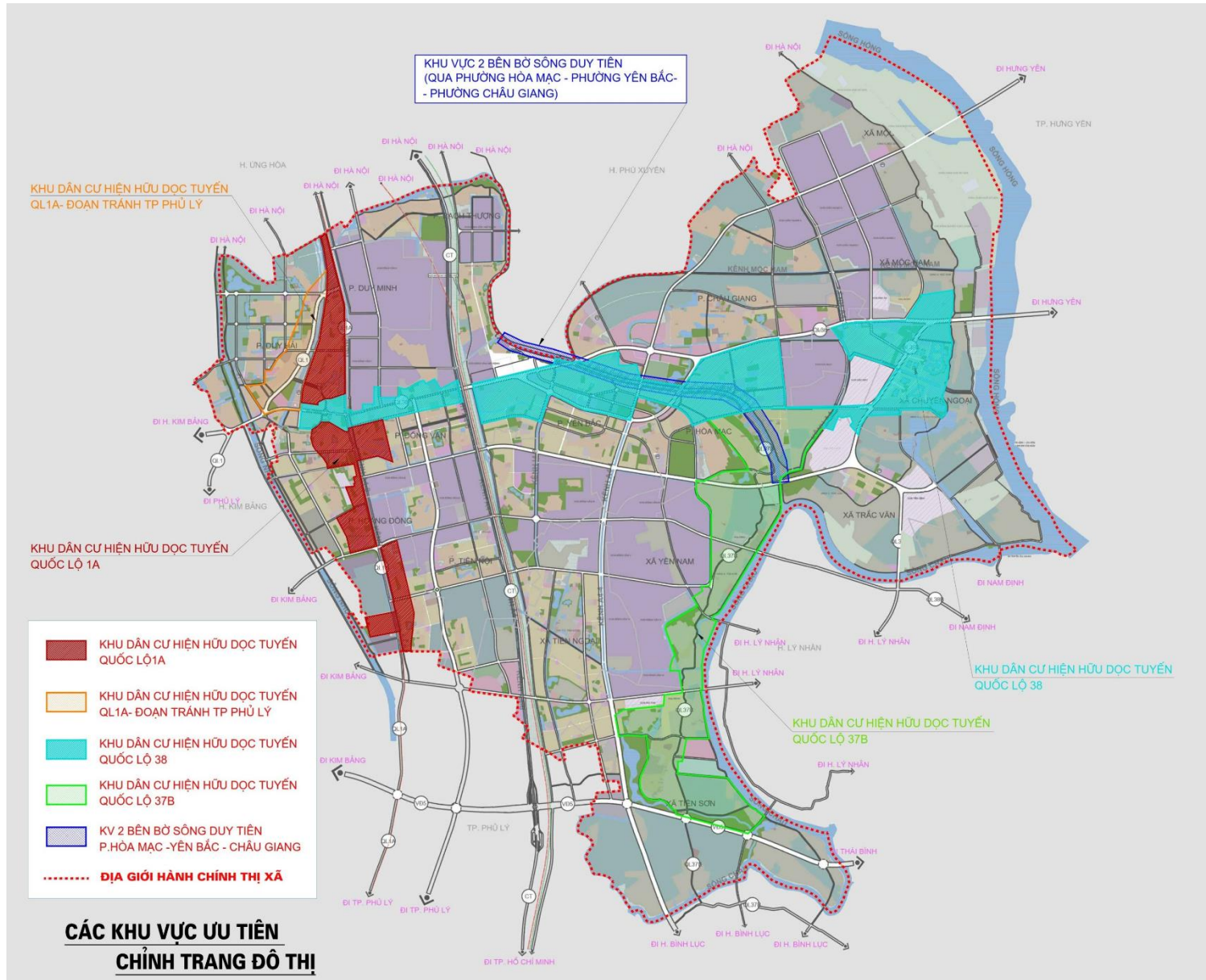
PHỤ LỤC 3: CÁC TUYẾN ĐƯỜNG ĐI BỘ



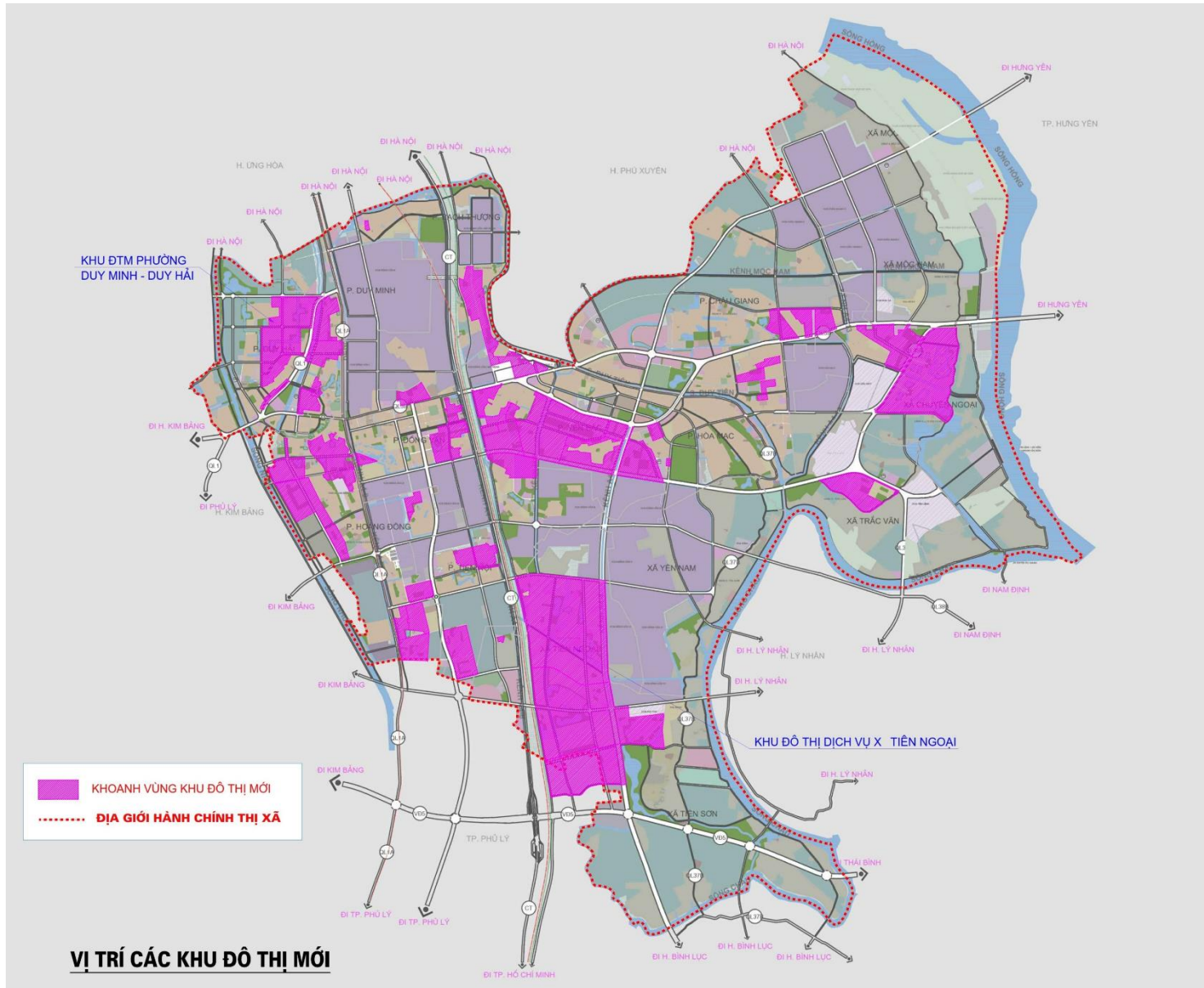
PHỤ LỤC 4: CÁC KHU VỰC ƯU TIÊN THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG



PHỤ LỤC 5: CÁC KHU VỰC ƯU TIÊN CHÍNH TRANG

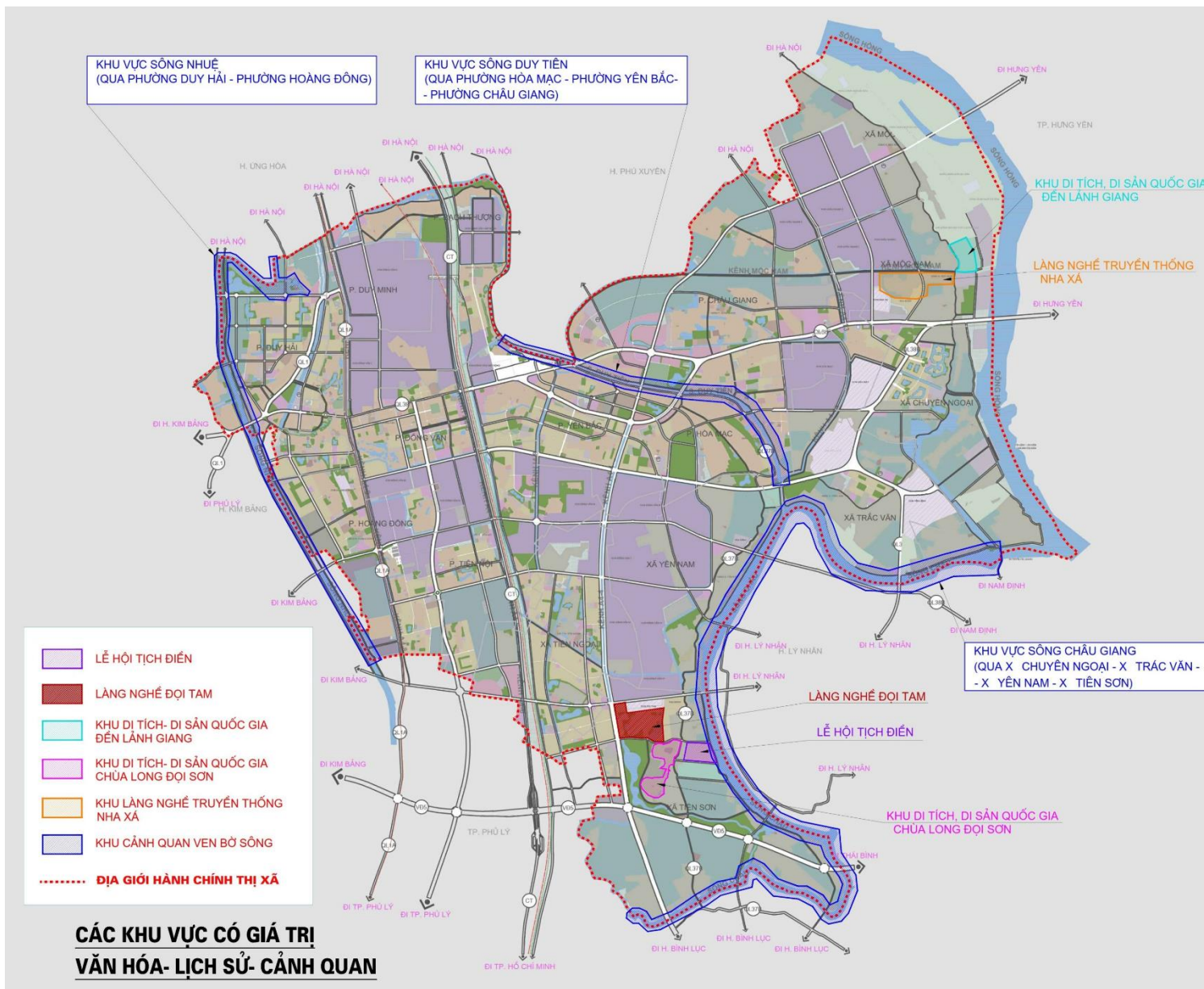


PHỤ LỤC 6: CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI

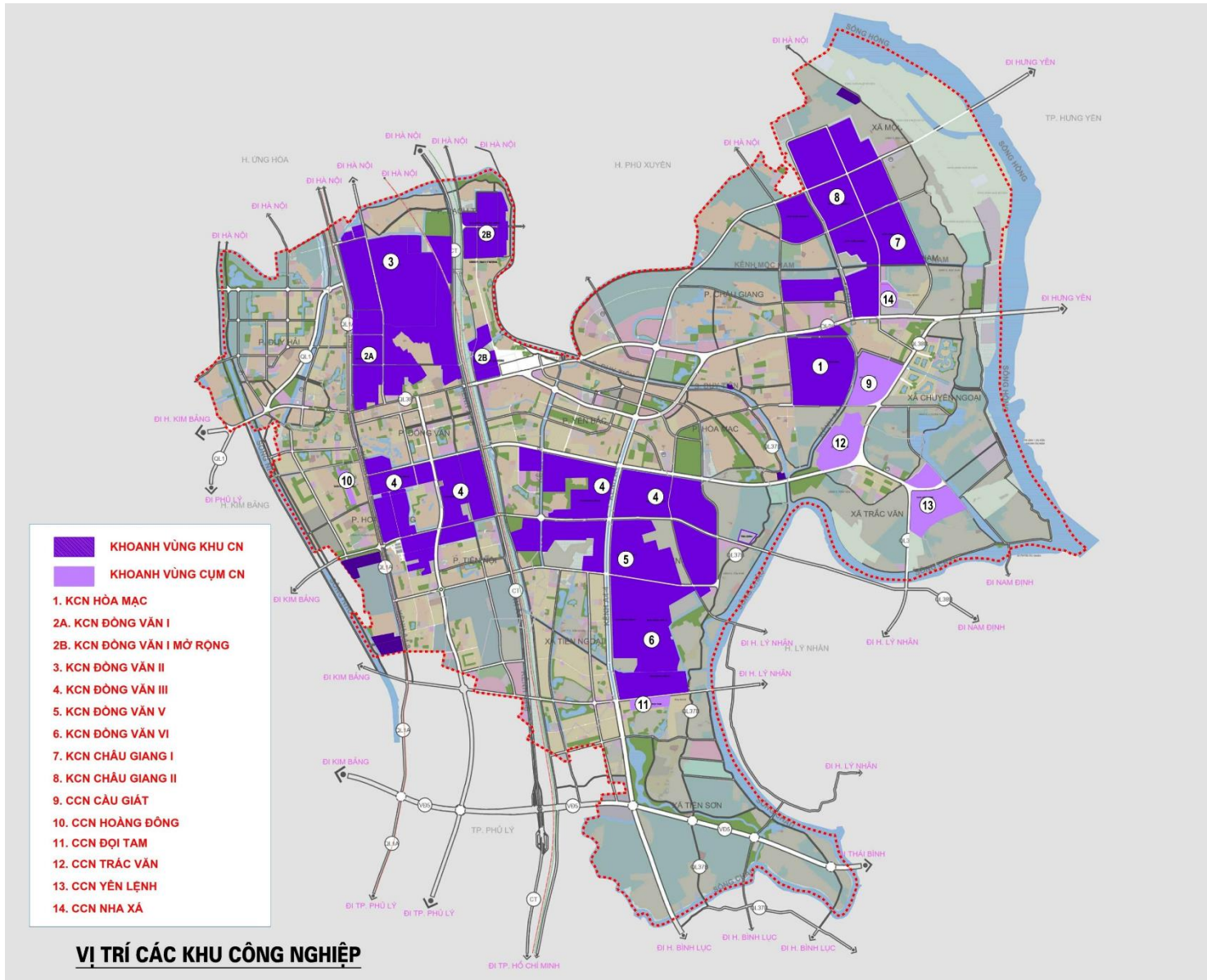


VỊ TRÍ CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI

PHỤ LỤC 7: CÁC KHU VỰC CÓ GIÁ TRỊ VỀ CẢNH QUAN



PHỤ LỤC 8: CÁC KHU CÔNG NGHIỆP



PHỤ LỤC 10: DANH MỤC CÔNG TRÌNH DI TÍCH, DI SẢN CẤP QUỐC GIA

TT	Di tích	Địa điểm	Cấp xếp hạng
1	DTLS&KTNT Chùa Đọi Sơn	Thôn Nhất Hà, xã Tiên Sơn	Quốc gia đặc biệt
2	DTLS đình Lũng Xuyên	TDP Lũng Xuyên, Phường Yên Bắc	Quốc gia
3	DTKTNT đình Tường Thụy	Tường Thụy 1, xã Trác Văn	Quốc gia
4	DTKTNT chùa Bạch Liên	Tường Thụy 1, Xã Trác Văn	Quốc gia
5	DTKTNT chùa Khánh Long	TDP Trung Thượng, phường Châu Giang	Quốc gia
6	DTLS đình Khả Duy	Thôn Khả Duy, xã Mộc Bắc	Quốc gia
7	DTLS&KTNT Đình Đá	Thôn An Mông, Xã Tiên Sơn	Quốc gia
8	DTKTNT đình Ngọc Động	TDP Ngọc Động, Phường Hoàng Đông	Quốc gia
9	DTKTNT đình Ngô Xá	TDP Ngô Tân, Phường Tiên Nội	Quốc gia
10	DTNT đền Lảnh Giang	Thôn Yên Lạc, Xã Mộc Nam	Quốc gia
11	DTKTNT đền Yên Từ	Thôn Yên Bình, Xã Mộc Bắc	Quốc gia
12	DTKTNT đình Lê Xá	Thôn Lê Xá, Xã Tiên Sơn	Quốc gia
13	DTKTNT đình Đông Ngoại	TDP Đông Ngoại, Phường Châu Giang	Quốc gia
14	Đình Hoàn Dương	Thôn Hoàn Dương, Xã Mộc Bắc	Quốc gia
15	Đình Đọi Tam	Thôn Đọi Tam, Xã Tiên Sơn	Quốc gia
16	DTKTNT đền Trúc	TDP Trịnh, Phường Duy Minh	Cấp tỉnh
17	DTKTNT đình Quan Phó	Thôn Quan Phó, Xã Chuyên Ngoại	Cấp tỉnh
18	DTKTNT đình Vũ Xá	TDP Vũ Xá, Phường Yên Bắc	Cấp tỉnh
19	DTKTNT đền +chùa Đông Ngoại	TDP Đông Ngoại, Phường Châu Giang	Cấp tỉnh
20	DTKTNT đình Điệp Sơn	Thôn Điệp Sơn, Xã Yên Nam	Cấp tỉnh
21	DTKTNT đình + chùa Tri Xá	TDP TRi Xá, Phường Châu Giang	Cấp tỉnh
22	DTKTNT đình + chùa Thận Tu	Thôn Thận Y, Xã Yên Nam	Cấp tỉnh
23	DTKTNT đình Kênh	TDP Vân Kênh, Phường Châu Giang	Cấp tỉnh
24	DTKTNT đình chùa miếu Nha Xá	Thôn Nha Xá, Xã Mộc Nam	Cấp tỉnh
25	DTKTNT đình Trung	Thôn Trung Thượng, Xã Tiên Sơn	Cấp tỉnh
26	DTLSKTNT đình Hoàng Thượng	TDP Hoàng Thượng, Phường Hoàng Đông	Cấp tỉnh
27	DTKTNT Đình Liêu	Thôn Trung Liêu, Xã Tiên Ngoại	Cấp tỉnh
28	DTKTNT Đình Hòa Trung	TDP Hòa Trung, Phường Tiên Nội	Cấp tỉnh
29	Di tích KTNT đình An Nhân	Hoàng Đông	Cấp tỉnh
30	Di tích KTNT đình Lộc Châu	Yên Nam	Cấp tỉnh
31	Di tích lịch sử Lưu niệm sự kiện địa điểm thành lập Chi bộ ĐCSĐ đầu tiên của Duy Tiên	Trác Văn	Cấp tỉnh

**PHỤ LỤC 11: DANH MỤC CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO TÍNH NGƯỠNG VÀ
KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ**

TT	Di tích	Địa điểm
1	Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng	Thị xã Duy Tiên
2	Làng nghề Nha Xá	Thôn Nha Xá, Xã Mộc Nam
3	Đình Lũng Xuyên	TDP Lũng Xuyên, phường Yên Bắc
4	Ngôi nhà lưu niệm đồng chí Nguyễn Hữu Tiến	TDP Lũng Xuyên, phường Yên Bắc
5	Trung tâm điều dưỡng thương binh Duy Tiên, bên bờ sông Châu Giang (xã Yên Nam), thành lập tháng 5/1957, tiền thân là Khu Điều dưỡng thương binh Nam Hà	Xã Yên Nam
6	Đài tưởng niệm Anh hùng liệt sỹ thiếu niên Dương Văn Nội	Xã Chuyên Ngoại
7	Làng trồng Đọi Tam	Xã Tiên Sơn