

Số: 1537/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 06 tháng 9 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc cảnh quan  
và Thiết kế mẫu nhà ở một số tuyến đường chính,  
thuộc Quy hoạch phân khu số 02, thành phố Bắc Giang.**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 20/7/2015;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 47/TTr-SXD ngày 31/8/2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan và thiết kế mẫu nhà ở một số tuyến phố chính thuộc Quy hoạch phân khu số 2, thành phố Bắc Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND (Bc);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: TH, TKCT, TTTT, các Phòng Cv;
- Lưu VT, XD.Linh.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lại Thanh Sơn**

**QUY CHẾ  
QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN  
MỘT SỐ TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH THUỘC QUY HOẠCH  
PHÂN KHU SỐ 2, THÀNH PHỐ BẮC GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1537 /QĐ-UBND ngày 06 tháng 9  
năm 2017 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan đô thị trên một số tuyến đường chính thuộc quy hoạch phân khu số 2 thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

2. Đối tượng áp dụng: Các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến đầu tư xây dựng, quy hoạch, kiến trúc cảnh quan đô thị trên các tuyến đường: Tuyến đường tỉnh 293, đường đi bộ 68m, đường phía dải cây xanh mặt nước, đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường dẫn cầu Đồng Sơn *(kèm theo sơ đồ vị trí và thiết kế mẫu)*.

**Điều 2. Nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan**

1. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý và mẫu thiết kế được duyệt.

2. Các khu dân cư, các tổ hợp kiến trúc đô thị, các công trình công cộng, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, công trình cao tầng:

a) Không được lắp dựng thêm các vật kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình; không sử dụng các vật liệu kiến trúc chắp vá tạm thời trên mặt ngoài các công trình kiến trúc kiên cố. Trường hợp đặc biệt như lắp dựng trạm thu phát sóng di động (BTS) trước khi thực hiện phải xin phép cơ quan có thẩm quyền.

b) Việc xây dựng phải tuân thủ theo quy chuẩn, quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan về: Tỷ lệ cây xanh, mật độ xây dựng, khoảng lùi, số tầng, chiều cao, khoảng cách giữa các dãy nhà, cổng ra vào, sân và chỗ đỗ xe, đảm bảo kết nối hạ tầng.

c) Số tầng, chiều cao, khoảng lùi theo quy chuẩn xây dựng, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan và dự án được cấp có thẩm quyền chấp thuận, quyết định đầu tư.

d) Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng, chỉnh trang phải phù hợp quy hoạch, quy định chung, đồng thời phù hợp cao độ nền, chiều cao từng tầng, mốc giới xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, hình khối kiến trúc, màu sắc phù hợp theo thiết kế mẫu và quy chế quản lý kiến trúc cảnh quan được duyệt.

### 3. Về việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm:

a) Công trình nhà ở chỉ được xây dựng tầng hầm, nửa hầm đối với trường hợp hợp khối các lô thành nhóm (block) và vỉa hè rộng tối thiểu 6,0m để đảm bảo tầm nhìn và kiến trúc mặt ngoài phải tuân thủ theo thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

b) Các bộ phận đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ đối với các công trình xây dựng tầng hầm, nửa hầm phải đảm bảo đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề theo thiết kế mẫu được duyệt.

c) Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm dịch vụ, chung cư, công trình công cộng, hỗn hợp phải xác định diện tích tối thiểu đáp ứng đủ chỗ đỗ xe cho nhu cầu cần thiết của công trình, trong đó ưu tiên xây dựng các tầng hầm đủ diện tích đỗ xe.

## Chương II

### QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN

#### Điều 3. Quản lý các trục đường, tuyến phố chính

1. Các trục đường, tuyến phố chính là trục, tuyến không gian, kiến trúc, cảnh quan, có vai trò quan trọng tạo nên bộ mặt kiến trúc đô thị cho khu đô thị bao gồm: *Tuyến đường tỉnh 293 (đoạn từ cầu vượt QL1 đến khu dải cây xanh mặt nước), đường đi bộ 68m (từ DT293 đến hết tuyến), đường phía dải cây xanh mặt nước (từ đường gom QL1 đến DT29), đường Nguyễn Thị Minh Khai (đoạn từ cầu chui QL1 tới DT293), đường dẫn cầu Đồng Sơn (đoạn từ dải cây xanh mặt nước tới DT293).*

#### 2. Quản lý quy hoạch và không gian:

Đối với các lô đất công cộng, hỗn hợp dọc hai bên các tuyến phố chính, công trình tiếp giáp mặt đường phải tuân thủ Quy hoạch, Quy định quản lý ban hành theo đồ án quy hoạch đã được duyệt và Quy chế quản lý này.

#### 3. Các công trình được xem xét cấp phép xây dựng:

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết, khi xây dựng công trình phải tuân thủ quy hoạch và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

b) Đối với lô đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, khi triển khai xây dựng mà thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất thì cần thỏa thuận Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc với Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

#### 4. Quy định đối với công trình ở góc phố:

a) Quy định đối với các cạnh của công trình: Ngoài việc tuân thủ quy định chung về phần đua ra ngoài công trình quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QHXD QCVN: 01/2008/BXD, đối với các công trình tại góc phố cần đảm bảo các yêu cầu: Hạn chế mở cửa đi tại phạm vi cạnh vát; Không xây các phần đua và các chi tiết nhô ra dưới ban công tầng 1 tại phạm vi cạnh vát để đảm bảo tầm nhìn giao thông.

b) Yêu cầu về hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc của cả 2 cạnh bên và cạnh vát phải tuân thủ thiết kế mẫu được duyệt ban hành kèm theo quy chế này.

#### 5. Cảnh quan trên các trục tuyến phố chính:

a) Cây xanh trên trục tuyến phố chính : Đảm bảo chất lượng thẩm mỹ cho không gian toàn trục, tuyến phố (chọn loại cây có thân, tán, hoa đẹp); khuyến khích sử dụng từ một đến ba loại cây trên một đoạn hoặc cả trục đường, tuyến phố để tạo bản sắc riêng; bố cục cây có nhịp điệu và sinh động, phối kết cây bóng mát với cây trang trí, cây leo; bồn cây có hình thức cấu tạo phù hợp, hài hòa với cây và hình thức vỉa hè; không được sử dụng cây vào việc căng, treo, viết, vẽ thông tin, quảng cáo. Đảm bảo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các quy định khác tại các văn bản pháp luật hiện hành liên quan (Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị; Thông tư 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị).

b) Hàng rào các công trình trên trục tuyến phố chính: Phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị (nếu có). Trường hợp quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt chưa quy định cụ thể, thì cần phải thỏa thuận phương án kiến trúc với Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch, kiến trúc.

c) Bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các trục đường, tuyến phố chính : Ngoài việc phải tuân thủ quy định về kỹ thuật và an toàn quy định tại các đồ án quy hoạch đô thị và các văn bản pháp luật liên quan, đồng thời cần đảm bảo: Các thành phần công trình hạ tầng và trang thiết bị kỹ thuật trên đường phố chính phải chọn loại có hình thức thẩm mỹ cao hoặc được thiết kế riêng để tạo sắc thái cho trục tuyến phố, đồng thời phải đảm bảo yêu cầu sử dụng, vận hành và góp phần nâng cao chất lượng thẩm mỹ đường phố.

6. Quảng cáo trên các trục tuyến phố chính : Tuân thủ theo quy định của Luật Quảng cáo và các quy định có liên quan. Việc kết hợp quảng cáo cần theo đúng quy định pháp luật về quảng cáo và có thiết kế được cơ quan quản lý chuyên môn duyệt theo phân cấp chấp thuận. Các hình thức không được phép quảng cáo bao gồm : Quảng có di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc băng âm thanh trái phép.

a) Nội dung của bảng hiệu cho các doanh nghiệp và cửa hàng, cửa hiệu, đại lý hàng hoá theo quy định của “Quy chế hoạt động văn hóa và kinh doanh dịch vụ văn hóa công cộng” ban hành kèm theo Nghị định số 103/2009/NĐ-CP ngày 06/11/2009 của Chính phủ;

b) Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: Áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà, không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

c) Công trình nhà ở liền kề thống nhất đặt biển quảng cáo cần thống nhất về kích thước, vị trí đặt biển quảng cáo đồng bộ, mỹ quan theo thiết kế mẫu đã được phê duyệt.

#### **Điều 4. Quản lý các khu vực khuôn viên cây xanh, cảnh quan tự nhiên**

##### **1. Hệ thống khuôn viên, vườn hoa cây xanh:**

a) Khuôn viên, vườn hoa cây xanh dọc theo các trục đường, khu cây xanh xen lẫn trong khu dân cư.

b) Cây xanh đường phố: Bao gồm hệ thống cây xanh trên vỉa hè và dải phân cách, nút giao thông của các tuyến đường phố.

c) Cây xanh cách ly: Bao gồm hệ thống cây xanh cách ly xung quanh các khu vực hạ tầng kỹ thuật.

d) Quản lý cây xanh đô thị: Tuân thủ các đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật liên quan đồng thời góp phần tạo cảnh quan, bảo vệ môi trường và đa dạng sinh học, đồng thời phải có trách nhiệm chăm sóc và bảo vệ cây xanh đến khi bàn giao cho cơ quan quản lý theo quy định cấp có thẩm quyền. Khi cải tạo, nâng cấp đường đô thị, các công trình đường ống kỹ thuật hoặc khi hạ ngầm các công trình đường dây, cáp nổi tại các đô thị có liên quan đến việc bảo vệ, chặt hạ, dịch chuyển, trồng mới cây xanh, chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan quản lý cây xanh trên địa bàn biết để giám sát thực hiện. Việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh đô thị phải tuân thủ theo Điều 14 Nghị định số 64/2010/NĐ-CP.

##### **2. Trồng mới cây xanh trên đường phố:**

a) Mỗi tuyến chỉ được trồng từ 1 đến 3 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Việc chặt phá, thay thế cây phải được sự đồng ý của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền quản lý về cây xanh đô thị.

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

c) Vỉa hè  $\leq 5m$  trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang, chiều cao tối đa 10m; Vỉa hè lớn hơn 5m trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20m.

d) Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn: Chiều cao tối thiểu 3m, đường kính thân cây không nhỏ hơn 10cm (đối với cây tiểu mộc); chiều cao tối thiểu 4m, đường kính thân cây không nhỏ hơn 15cm (đối với cây trung mộc và đại mộc).

đ) Dải phân cách chỉ trồng cỏ, cây bụi thấp, cây cảnh có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không được trồng cây xanh che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông.

e) Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m đến 8m, cách các họng cứu hỏa từ 2m đến 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga từ 1m đến 2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật từ 1m đến 2m; Vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

g) Ô đất trồng cây xanh trên hè phố kích thước hình vuông hoặc hình tròn; có lớp lát xung quanh góc với cao độ bằng cao độ vỉa hè.

h) Một số quy định khác về trồng cây trên hè phố.

**Bảng 3: Quy định trồng cây trên hè phố**

TT	Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đến mép hè	Chiều rộng hè phố
1	Loại 1 (tiểu mộc)	< 10m	4m ÷ 8m	1,0m	≤ 5m
2	Loại 2 (trung mộc)	10m ÷ 15m	8m ÷ 12m	1,5m	> 5m
3	Loại 3 (đại mộc)	> 15m	12m ÷ 15m	1,5m	> 5m

Các quy định khác về trồng, quản lý, chăm sóc cây xanh Thực hiện theo các quy định hiện hành.

### **Điều 5. Quản lý đối với khu vực Trung tâm Hành chính**

1. Vị trí: Trung tâm hành chính thành phố và một số cơ quan trực thuộc Trung ương được bố trí trên Đường tỉnh 293.

#### **2. Yêu cầu quản lý**

a) Mật độ xây dựng 30-60%. Tầng cao: 2-15 tầng. Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ ≥ 6m. Cần hợp khối công trình nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; đảm bảo tỉ lệ diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc.

b) Hình thành không gian trang trọng, 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.

c) Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có xu hướng kiến trúc mới, sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

đ) Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và tiêu chuẩn hiện hành.

e) Việc cấp phép xây dựng các công trình mới lân cận cần phải phù hợp tránh gây ảnh hưởng về không gian kiến trúc, độ ồn đối với khu trung tâm hành chính.

### **Chương III** **QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ**

#### **Mục 1: ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG**

##### **Điều 6. Quản lý đối với công trình công cộng**

###### **1. Tổng mặt bằng công trình công cộng:**

a) Công trình công cộng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân theo quy định về mật độ xây dựng và tầng cao (tầng cao trung bình, tối đa, tối thiểu), khoảng lùi được quy định trong đô án, trong Quy định kèm theo đô án quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt.

b) Trường hợp công trình công cộng xây có các chỉ tiêu khác với quy hoạch chi tiết được duyệt, thì phải lập thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết được Cơ quan quản lý có thẩm quyền phê duyệt.

c) Cốt nền nhà  $\leq 0,75m$  (với nhà không có tầng hầm),  $\leq 2,5m$  (nếu có tầng hầm, nửa hầm và không có bộ phận nào của nhà được vượt qua chỉ giới đường đỏ).

đ) Đối với các công trình công cộng, trụ sở cơ quan, trung tâm thương mại phải bố trí diện tích đất xây dựng bãi đỗ xe; trường hợp không có đủ diện tích để bố trí bãi đỗ xe phải xây dựng tầng ngầm để xe.

e) Khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình, giảm mật độ xây dựng tăng diện tích sân vườn cây xanh của công trình.

###### **2. Quy định đối với kiến trúc công trình:**

a) Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần phù hợp đặc điểm khí hậu, truyền thống văn hóa và cảnh quan khu vực. Các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chất lọc để không tạo thành công trình có hình thức hỗn tạp hoặc lạc hậu. Hình khối, đường nét, bố cục hình thức kiến trúc không nặng nề, phải thanh nhã, hài hòa với tổng thể và cảnh quan chung. Các chi tiết kiến trúc ngoài mặt đứng cần được thiết kế đảm bảo chất lượng kỹ thuật và thẩm mỹ tổng thể công trình.

b) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc: Trên mặt đứng hạn chế sử dụng kính có diện tích lớn; Không sử dụng vật liệu phản quang ốp mặt ngoài công trình; Không lắp dựng thêm các vật kiến trúc khác cao hơn tổng chiều cao cho phép của công trình; không sử dụng các vật kiến trúc chấp vá tạm thời trên mặt ngoài các công trình kiến trúc kiên cố.

c) Màu sắc mặt đứng công trình: Sử dụng màu sắc phù hợp tính chất sử dụng của công trình và hài hòa với cảnh quan xung quanh; không trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

### 3. Quy định về cảnh quan ngoài nhà:

a) Sân vườn: Các công trình kiến trúc cần tổ chức sân vườn xung quanh hoặc 1 phía của nhà. Việc xây dựng sân vườn phải đảm bảo đồng bộ và hài hòa các yêu cầu về chức năng sử dụng, cải thiện vi khí hậu và tạo cảnh đẹp cho công trình, cảnh quan chung của khu vực.

b) Cổng hàng rào: Kiến trúc cổng hàng rào cần được thiết kế xây dựng gắn kết đồng bộ với kiến trúc công trình thành một tổng thể và hài hòa với công trình lân cận và cảnh quan chung và phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt về kiến trúc.

## Mục 2: ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

### Điều 7. Yêu cầu chung quản lý kiến trúc công trình nhà ở

1. Đảm bảo các yêu cầu theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan, Thiết kế mẫu các tuyến phố đã được phê duyệt. Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết, thiết kế mẫu được duyệt còn phải căn cứ vào hiện trạng cao độ nền, chiều cao tầng, chiều cao và độ vượn của ô văng, màu sắc của dãy phố (tuyến đường) mà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

2. Công trình nhà ở chỉ được phép xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong trường hợp hợp khối các lô đất theo nhóm (block). Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm đối với công trình nhà ở phải đảm bảo cao độ và độ đua ra của ô văng, ban công các tầng và hình thức kiến trúc phải đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề.

3. Thiết kế xây dựng các công trình nhà ở phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về thiết kế công trình hiện hành.

4. Hợp khối nhà: Một chủ hộ có quyền sử dụng nhiều lô đất liền nhau, nếu có nhu cầu xây dựng hợp khối nhà sẽ được xem xét như sau:

a) Đối với lô đất liền kề được xem xét xây dựng hợp khối nhà thì được phép thay đổi tầng cao nhưng hình thức kiến trúc phải đồng bộ với các công trình nhà ở liền kề riêng lẻ;



b) Đối với các lô đất nhà vườn, biệt thự: Được xem xét hợp khối khi xây dựng nhà nhưng hình thức kiến trúc phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung và phải được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận và cấp phép xây dựng.

5. Mục đích sử dụng:

a) Đối với các lô đất được quy hoạch nhà vườn, biệt thự: chỉ được sử dụng để ở, không được phép sử dụng để kinh doanh thương mại;

b) Đối với lô đất liền kề thuộc các tuyến phố chính được sử dụng mục đích ở, kết hợp với kinh doanh nhưng không được sản xuất, không kinh doanh những mặt hàng gây ô nhiễm môi trường.

### **Điều 8. Quản lý kiến trúc công trình nhà ở liền kề**

Thực hiện theo quy hoạch, thiết kế mẫu được phê duyệt kèm theo Quy chế này và các quy định về xây dựng hiện hành, cụ thể:

1. Kích thước lô đất, hình khối kiến trúc và các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng: Chiều cao tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc được thiết kế xây dựng thống nhất trong từng dãy phố theo thiết mẫu được duyệt kèm theo quy chế này hoặc thiết kế do chủ đầu tư đề xuất được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Chủ đầu tư chỉ được phép thay đổi các chi tiết nhỏ không làm ảnh hưởng tới tổng thể chung của công trình và tuyến phố như: Vật liệu, chi tiết cửa, lan can ban công...

a) Tuyến Đường tỉnh 293:

Kích thước mặt tiền lô đất  $\geq 6m$ , diện tích từ  $120m^2$  đến  $150m^2$  (được chia thống nhất theo dãy phố, khu vực, nhóm nhà (block) các công trình); mật độ xây dựng 100%; Tầng cao 4 tầng và 1 tầng tum; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, ban công đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng 1,2m;

Tầng 1 cao 4,5m các tầng tiếp theo cao 3,6m; tầng tum cao 3m;

Cao độ nền tầng 1 so với cốt vỉa hè 0,15m; cốt vỉa hè là cốt  $\pm 0.00$ .

b) Tuyến đường đi bộ 68m:

Kích thước mặt tiền lô đất  $\geq 7m$ , diện tích từ  $140m^2$  đến  $200m^2$  (được chia thống nhất theo từng dãy phố, nhóm nhà ở); mật độ xây dựng 100%; Tầng cao 04 tầng và 01 tầng tum; chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ, phần mái sảnh, ban công đưa ra tại tầng 1 là 1,8m không được xây bít hai đầu, dùng làm hành lang che nắng, mưa cho người đi bộ và được phép kinh doanh; hình thức kiến trúc phải thống nhất, đồng bộ theo dãy nhà, nhóm công trình và thiết kế mẫu được duyệt.

Tầng 1 cao 4,5m các tầng tiếp theo cao 3,6m; tầng tum cao 3m;

Cao độ nền tầng 1 so với cốt vỉa hè 0,3m; cốt vỉa hè là cốt  $\pm 0.00$ .

c) Tuyến đường phía dải cây xanh mặt nước:

Kích thước mặt tiền lô đất từ 5-6m, diện tích  $90-120m^2$  (được chia thống nhất theo dãy phố); Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao 4 - 5 tầng; chỉ giới xây

dụng cách chỉ giới đường đỏ 5m; hình thức kiến trúc phải thống nhất, đồng bộ theo dãy nhà, nhóm (block) công trình và thiết kế mẫu được duyệt;

Tầng 1 cao 3,9m các tầng tiếp theo cao 3,6m; tầng tum cao 3m;

Cao độ nền tầng 1 so với cốt vỉa hè 0,45m; cốt vỉa hè là cốt  $\pm 0.00$ .

đ) Tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài, đường dẫn lên cầu Đồng Sơn:

Mặt tiền lô đất từ  $\geq 6m$ , diện tích 100-120m<sup>2</sup> (được chia thống nhất theo từng dãy phố); Mật độ xây dựng 100%, Tầng cao 04 tầng và 1 tầng tum; chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, ban công đua ra khỏi chỉ giới xây dựng 1,2 - 1,4m (thống nhất theo thiết kế mẫu tuyến phố); hình thức kiến trúc phải thống nhất, đồng bộ theo dãy nhà, nhóm (block) công trình và thiết kế mẫu được duyệt;

Tầng 1 cao 4,5m các tầng tiếp theo cao 3,6m; tầng tum cao 3m;

Cao độ nền tầng 1 so với cốt vỉa hè 0,15m; cốt vỉa hè là cốt  $\pm 0.00$ .

## 2. Biển quảng cáo:

Biển quảng cáo gắn trên mặt tiền của nhà phải thống nhất, đồng bộ theo tuyến phố, thiết kế mẫu được duyệt về hình thức, kích thước, vị trí gắn biển và nội dung theo quy định hiện hành của Luật Quảng cáo.

## 3. Kết cấu chịu lực, loại vật liệu xây dựng nhà ở:

Công trình thiết kế phải bảo đảm an toàn, phù hợp với quy mô và điều kiện nền đất tại vị trí đặt công trình. Hình khối kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và thiết kế mẫu đã được phê duyệt.

Nhà ở khung bê tông cốt thép hoặc xây gạch. Việc sử dụng vật liệu xây dựng để hoàn thiện mặt ngoài công trình phải phù hợp cảnh quan, thiết kế mẫu được duyệt và đồng bộ với dãy phố.

Không xây dựng thô sơ, đắp đất; không sử dụng vật liệu dễ cháy như: tre, nứa, lá, giấy dầu, rơm rạ... để xây dựng nhà trên các tuyến phố chính.

## 4. Hệ thống kết nối bên ngoài:

Nhà ở khi xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại bảo đảm yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đấu nối vào hệ thống chung.

Không xây dựng đường ống xả nước mưa, nước thải các loại, khí bụi, khí thải sang hộ liền kề; máy điều hòa nhiệt độ phải được bố trí phù hợp, đảm bảo cảnh quan đô thị và không được xả nước ngưng tụ trực tiếp lên vỉa hè, đường phố.

Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được xây dựng hướng ra đường phố, ngõ đi chung.

Không hạ độ cao vỉa hè làm lối đi vào nhà, không lắp đặt vệt dấp xe xuống lòng đường.

## **Điều 9. Quản lý kiến trúc công trình nhà ở kiểu biệt thự, nhà vườn**

1. Diện tích xây dựng và mật độ xây dựng: thực hiện theo quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt và quy định của Quy chế này.

2. Số tầng tối đa là 03 tầng, không bao gồm tầng mái che cầu thang, tầng mái, mái dốc và tầng hầm. Tổng chiều cao công trình không quá 16m.

3. Hình thức kiến trúc hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, các mặt đứng công trình sử dụng màu sắc hài hòa, đồng bộ toàn dãy phố.

4. Khoảng lùi xây dựng từng khu vực theo quy chế quản lý, thiết kế đô thị được phê duyệt nhưng phải  $\geq 5\text{m}$  đối với mặt đường phía dải cây xanh mặt nước.

## **Điều 10. Quy định về tường rào đối với công trình nhà ở và góc giao lộ**

1. Tường rào, cổng (đối với nhà biệt thự và nhà liền kề có sân vườn phía dải cây xanh mặt nước) phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, phù hợp với kiến trúc công trình chính và công trình xung quanh, tường bên có thể xây nhưng phải hài hòa với công trình kiến trúc bên cạnh. Tường rào mặt tiền, mặt bên ở vị trí góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,5m (tính từ cốt san nền công trình), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn. Tường rào cây xanh phải được định kỳ 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, cao không quá 1,8m (tính từ cốt san nền công trình).

2. Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát. Kích thước cắt vát đối với các công trình và nhà ở được tính từ giao điểm của hai chỉ giới xây dựng; và đối với tường rào được tính từ giao điểm của hai chỉ giới đường đỏ, đảm bảo bán kính cong (theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam).

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra và đôn đốc việc thực hiện Quy chế quản lý này và các quy định có liên quan.

2. UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan đến công trình xây dựng chuyên ngành:

Hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, đất đai đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức hướng dẫn các Chủ đầu tư, UBND các phường, xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc cấp phép xây dựng áp dụng thực hiện theo Quy chế quản lý này và thiết kế mẫu được duyệt; thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động của các tổ chức, cá nhân có hoạt động theo chuyên ngành do đơn vị quản lý.

Thực hiện kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất; tham mưu xử lý các hành vi vi phạm hành chính về hoạt động liên quan đến trật tự xây dựng.

3. UBND phường, xã thuộc UBND thành phố Bắc Giang chịu trách nhiệm quản lý Nhà nước về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị theo quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ; Quy định phân cấp quản lý trong các lĩnh vực Quy hoạch, trật tự xây dựng, quy chế quản lý, đầu tư xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng./.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lai Thanh Sơn.**