

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH**

Móng Cái, năm 2024

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

(Kèm theo Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024
của UBND tỉnh)

Cơ quan phê duyệt
ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Cao Lương Huy

Cơ quan tổ chức thẩm định
SỞ XÂY DỰNG



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Mạnh Tuấn

Cơ quan tổ chức lập
UBND THÀNH PHỐ MÓNG CÁI
CHỦ TỊCH



Hồ Quang Huy

Đơn vị tư vấn
VIỆN KIẾN TRÚC QUỐC GIA
KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Trịnh Hồng Việt

MỤC LỤC

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG	4
Điều 1. Mục tiêu.....	4
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	4
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	5
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị	10
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.....	18
Chương II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	19
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	19
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc	29
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù	30
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....	31
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	53
Điều 11. Các yêu cầu khác	59
Chương III: QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ....	67
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa	67
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.....	67
Chương IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	70
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế	70
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế.....	70
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	72
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế	72
PHẦN PHỤ LỤC	73
PHỤ LỤC 1. PHÂN VÙNG CÁC KHU VỰC CẢNH QUAN	74
PHỤ LỤC 2. CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH.....	75
PHỤ LỤC 3: CÁC ĐIỂM NHẤN VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	77
PHỤ LỤC 4: CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XẾP HẠNG THEO PHÁP LUẬT VỀ DI SẢN.....	78
PHỤ LỤC 5. CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ.....	83
PHỤ LỤC 6. KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN.....	84
PHỤ LỤC 7. KHU VỰC CẦN BẢO TỒN, HẠN CHẾ PHÁT TRIỂN.....	85
PHỤ LỤC 8. KHU VỰC KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN NHÀ CAO TẦNG	86
PHỤ LỤC 9. KHU VỰC LẬP TKĐT VÀ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH PHẢI THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC	88
PHỤ LỤC 10. CÁC KHU VỰC ƯU TIÊN CHỈNH TRANG.....	89
PHỤ LỤC 11. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐỐI VỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ TẠI CÁC KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI.....	90
PHỤ LỤC 12. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ CÂY XANH ĐÔ THỊ.....	99
PHỤ LỤC 13. QUY ĐỊNH VỀ BIỂN HIỆU, BIỂN QUẢNG CÁO, BIỂN CHỈ DẪN.....	116

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 63/2024/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)*

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng quản lý và phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc đô thị và phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh;

2. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình, không gian, cảnh quan, các khu vực lập thiết kế đô thị riêng, vị trí các công trình thi tuyển phương án kiến trúc làm cơ sở cho công tác quản lý nhà nước, cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc, xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, cấp phép xây dựng theo quy định cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại Quy chế này;

3. Hướng dẫn, định hướng cho các tổ chức, người dân trong hoạt động liên quan đến kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc đảm bảo cảnh quan đô thị, bản sắc văn hóa dân tộc và địa phương.

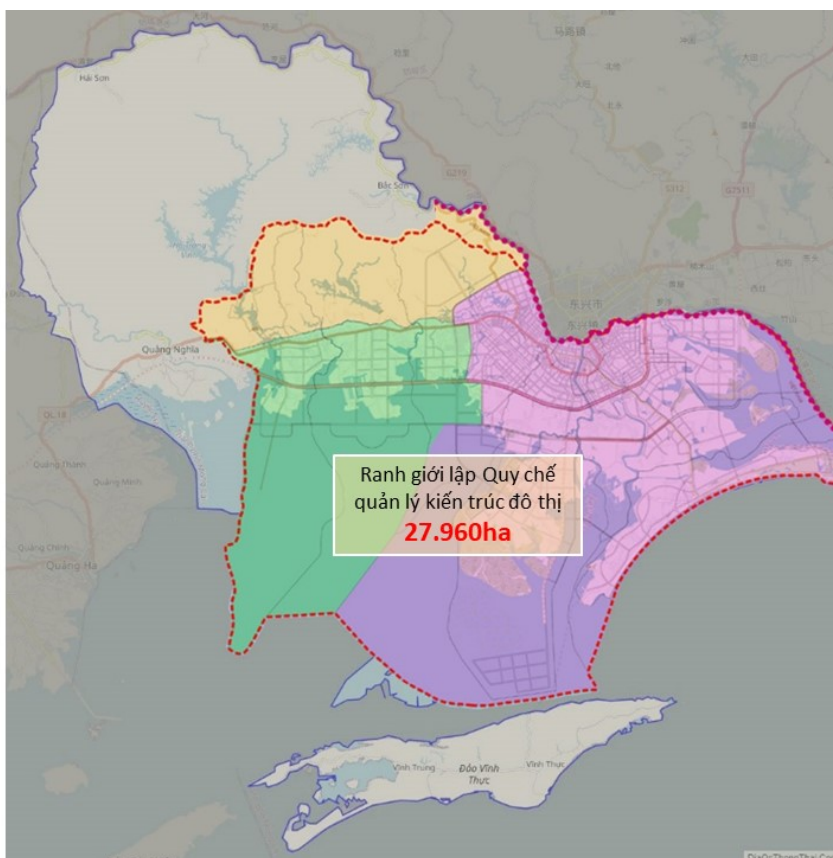
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng. Các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.

2. Phạm vi áp dụng

Ranh giới Phạm vi lập Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Móng Cái là toàn bộ diện tích đất tự nhiên của thành phố Móng Cái ngoại trừ 05 xã: Vĩnh Trung, Vĩnh Thực, Quảng Nghĩa, Hải Sơn, Bắc Sơn.

Phạm vi giới hạn: Quy mô diện tích của khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc là khoảng **27.960 ha**.



Hình 1. Phạm vi lập Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Móng Cái

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Quy hoạch đô thị¹: Là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.

2. Không gian đô thị²: Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

3. Cảnh quan đô thị³: 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.

4. Hạ tầng kỹ thuật khung⁴: Là hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và

1 Luật Quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

2 Luật Quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

3 Luật Quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

4 Luật Quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

các công trình đầu mối kỹ thuật.

5. Không gian ngầm⁵: Là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị.

6. Giấy phép xây dựng⁶: Là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

7. Giấy phép xây dựng có thời hạn⁷: Là giấy phép xây dựng cấp cho xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

8. Hoạt động đầu tư xây dựng⁸: Là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng.

9. Kiến trúc⁹: Là nghệ thuật và khoa học, kỹ thuật về tổ chức không gian, tạo lập môi trường sống bền vững đáp ứng nhu cầu của con người và xã hội.

10. Hoạt động kiến trúc¹⁰: Gồm quản lý kiến trúc và hành nghề kiến trúc.

11. Thiết kế kiến trúc¹¹: Là việc lập phương án kiến trúc, thể hiện ý tưởng kiến trúc, giải pháp kỹ thuật về kiến trúc trong hồ sơ thiết kế quy hoạch, xây dựng, thiết kế nội thất, ngoại thất và kiến trúc cảnh quan.

12. Công trình kiến trúc¹²: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

13. Công trình kiến trúc có giá trị¹³: 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.

14. Lô đất¹⁴: Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

15. Nhà ở riêng lẻ¹⁵: 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.

16. Nhà ở liên kế¹⁶: 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.

5 Luật Quy hoạch đô thị (Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

6 Luật Xây dựng (Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

7 Luật Xây dựng (Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

8 Luật Xây dựng (Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội)

9 Luật Kiến trúc 2019

10 Luật Kiến trúc 2019

11 Luật Kiến trúc 2019

12 Luật Kiến trúc 2019

13 Luật Kiến trúc 2019

14 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng

15 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng

16 TCVN 9411:2012 Nhà liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế.

17. Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố)¹⁷: Loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

18. Nhà ở liên kế có sân vườn¹⁸: Loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

19. Nhà thương mại liên kế¹⁹: Là nhà thấp tầng liên kế, xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

20. Nhà chung cư²⁰: 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.

21. Đất sử dụng hỗn hợp²¹: Đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch.

22. Công trình hỗn hợp²²: Công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

23. Công trình công cộng²³: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác; các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh; trụ sở cơ quan nhà nước,...

24. Mật độ xây dựng (thuần)²⁴: 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). Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

17 TCVN 9411:2012 Nhà liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế.

18 TCVN 9411:2012 Nhà liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế

19TCVN 12872:2020 Nhà thương mại liên kế - Yêu cầu chung về thiết kế.

20 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng

21 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

22 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

23Phụ lục I Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ “V/v quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thị công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng”

24 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

25. Chỉ giới đường đỏ²⁵: 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.

26. Chỉ giới xây dựng²⁶: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất cho phép xây dựng công trình (phần nổi và phần ngầm) và phần đất lưu không.

27. Khoảng lùi²⁷: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

28. Chiều cao công trình xây dựng²⁸: 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.

29. Tầng hầm (hoặc tầng ngầm)²⁹: Tầng mà hơn một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình.

30. Tầng nửa/bán hầm (hoặc tầng nửa/bán ngầm)³⁰: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

31. Tầng lửng³¹: Tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

32. Tầng áp mái³²: Tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

33. Tầng tum hoặc tầng mái tum³³: Tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giêng thang máy, các thiết bị công

25 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

26 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

27 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

28 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

29 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phần cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng.

30 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phần cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng.

31 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phần cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng.

32 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phần cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng.

33 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phần cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng.

trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

34. Tầng kỹ thuật³⁴: Tầng sử dụng để bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà (có thể kết hợp bố trí gian lánh nạn trong tầng kỹ thuật).

35. Số tầng cao của công trình³⁵: Tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Một số trường hợp riêng sau đây, tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao:

- Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

- Tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp sau:

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

- + Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: Duy nhất 01 tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình khi tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sân kỹ thuật đáy bể bơi, sân đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m².

- + Các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

36. Vĩa hè (hay hè phố)³⁶: là bộ phận của đường đô thị, phục vụ chủ yếu cho người đi bộ và kết hợp là nơi bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị dọc tuyến.

37. Lòng đường³⁷: Là bộ phận của đường đô thị, được giới hạn bởi phía trong hai bên bó vỉa, có thể bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị dọc tuyến khi cần thiết.

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

39. Cửa khẩu: là nơi mà người, phương tiện, hàng hóa trong nước được phép xuất cảnh ra nước ngoài hoặc người, phương tiện, hàng hóa nước ngoài được nhập cảnh, quá cảnh vào trong nước.

34 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phần cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng

35 Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phần cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng

36 Thông tư số 04/2009/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý đường đô thị

37 Thông tư số 04/2009/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý đường đô thị

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

1. Các nguyên tắc chung

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

- Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 368/QĐ-Ttg ngày 16/3/2021, các chỉ tiêu trong các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các quy định khác đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch phân khu hay quy hoạch chi tiết được phê duyệt, việc quản lý không gian kiến trúc cảnh quan thực hiện theo đồ án Quy hoạch chung Khu kinh tế cửa khẩu Móng Cái và phải thực hiện theo quy định của quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Các quy định được đề cập trong Quy chế này nhưng chưa được quy định 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 và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Các quy định được đề cập trong Quy chế này, đồng thời quy định trong các quy hoạch đã được phê duyệt, thì thực hiện theo các quy hoạch đã được phê duyệt và tuân thủ theo nguyên tắc sau:

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, sau thời điểm quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt điều chỉnh lại, theo quy hoạch phân khu được phê duyệt, việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết phê duyệt trước ngày quy hoạch phân khu được phê duyệt, nhưng chưa được điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu, thì việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, thực hiện theo quy hoạch phân khu được duyệt và theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

+ Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, nhưng chưa có quy hoạch phân khu, việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị, thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

+ Đối với 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.

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

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

- Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thành phố Móng Cái bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

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

- Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

- Thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu).

- 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; Trung tâm kinh tế - cửa khẩu; Khu vực ven biển; 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, trục đường thương mại dịch vụ; Các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần nghiên cứu đề xuất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đô thị.

- 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.

c) Nguyên tắc quản lý kiến trúc, cảnh quan khu vực đô thị:

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

- Diện tích khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và các quy định tại Quy chế này mới được cấp giấy phép xây dựng.

- Các công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa, vị trí quan trọng trong đô thị và các công trình khác, theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh phải thi tuyển, hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng theo quy định hiện hành.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về chức năng và cảnh quan gồm:

+ Khu vực ven biên giới dọc theo tuyến Trần Quang Diệu và gắn với Đền - Chùa Xã Tắc;

+ Khu vực cửa khẩu từ Bắc Luân 1 - Bắc Luân 3;

+ Khu vực ven biển và các tuyến du lịch tại Trà Cổ;

+ Khu vực hai bên bờ sông Ka Long.

(Xem Phụ lục 1).

- 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, gồm: *(Phụ lục 2)*

+ Các trục đường đối ngoại: Đường ven biển Hải Hà - Móng Cái – Cầu Bắc Luân III; Đường Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái – nối cầu Bắc Luân II; Đại lộ Hòa Bình và các trục hướng tâm (Đường Hùng Vương – QL18, đường dẫn ra cảng Vạn Ninh, Đại lộ Hòa Bình nối tỉnh lộ 335) *(Phụ lục 2.1)*

+ Các trục đường chính: các tuyến phố Hùng Vương, Trần Phú, Thương Mại, Đại lộ Hòa Bình, tuyến Hữu Nghị, các tuyến phố này tập trung các công trình thương mại lớn của thành phố với kiến trúc hiện đại. *(Phụ lục 2.2).*

+ Các tuyến đường đi bộ, lễ hội, ẩm thực: tuyến phố Trần Phú (hiện có Lò Bát, Đoàn Kết, Lê Hồng Phong, Ngô Gia Tự *(Xem Phụ lục 2.2).*

- Các điểm nhấn kiến trúc cảnh quan như sau *(Xem Phụ lục 3):*

+ Khu cửa khẩu Quốc tế Móng Cái gắn với cột mốc 1369;

+ Trung tâm hành chính TP Móng Cái,

+ Bảo tàng, nhà hát (Khu trung tâm Thành phố)

- + Trục hỗn hợp thương mại Vành Đai II, đường tỉnh 335
- + Cụm thông tin cổ động biên giới Sa Vĩ
- + Biểu tượng tại khu công viên vui chơi giải trí (Trà Cỏ)
- + Công viên cây xanh hồ Đoan Tĩnh
- + Cầu và sông Ka Long
- + Vòng xuyên km số 2 và Cao tốc
- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh: Danh mục, ranh giới và vị trí xem tại *Phụ lục 4*.
- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn (*Phụ lục 5*)
- + Quảng trường trung tâm gắn với Trung tâm văn hóa: tính chất quảng trường văn hóa, thể thao;
- + Quảng trường khu vui chơi, giải trí Trà Cỏ: tính chất quảng trường biển ở Trà Cỏ (trong KĐT Trung Chính);
- + Quảng trường tại xã Hải Xuân cạnh sông Sau: tính chất vui chơi giải trí, lễ hội;
- + Quảng trường mới tại các khu trung tâm của từng khu vực gắn với các công viên, phố đi bộ ...
- + Khu công viên hai bên bờ sông Ka Long;
- + Khu công viên hồ cảnh quan tiếp giáp các trục đường Bùi Thị Xuân, Lương Thế Vinh;
- + Công viên ven sông giáp đường Trần Quang Diệu, Nguyễn Khuyến;
- + Công viên hồ Đoan Tĩnh;
- + Công viên hồ Kim Tinh.
- Khu vực cần bảo tồn, hạn chế phát triển: Lòng hồ Đoan Tĩnh, Kim Tinh, ven sông Ka Long, rừng ngập mặn Quất Đông, Tràng Vinh. (*Xem Phụ lục 6*).
- Kiểm soát chặt chẽ công trình xây dựng cao tầng theo nguyên tắc sau:
 - + Khu vực khuyến khích xây dựng công trình cao tầng: 1) Khu vực trung tâm Móng Cái, giáp biên giới Trung Quốc, thuộc khu vực từ Cầu Bắc Luân 1 - Cầu Bắc Luân 3, khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, hiện đại, tạo điểm nhấn cho không gian đô thị và tạo thế đối xứng với công trình cao tầng thuộc thành phố Đông Hưng; 2) Khu vực phát triển đô thị mở rộng.
 - + Các khu vực kiểm soát tầng cao đối với 1) Khu vực hành lang biên giới để đảm bảo an toàn cho các hoạt động theo quy định; 2) Khu vực an ninh quốc phòng để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng

thủ; 3) Khu vực hiện trạng cải tạo, tránh tạo xung đột, mâu thuẫn với không gian hiện hữu; 4) Hành lang ven biển; 5) Khu vực núi.

(Xem Phụ lục 7)

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Khu vực bên xe khách tại phường Ka Long.

b. Nguyên tắc khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ trong phạm vi ranh giới của khu nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

Các trục đường chính: Tạo được sự đồng bộ, tính liên lục, dễ nhận diện, định hướng cho các trục đường chính. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối. Hạn chế giao thông giao cắt giữa công trình với các trục đường chính. Hình thành các dải cây xanh liên tục dọc các trục giao đường chính.

Các tuyến phố đi bộ: Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn, các trung tâm thương mại. Khuyến khích, tạo điều kiện cho hoạt động đi bộ, bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng tỷ lệ kiến trúc thân thiện với con người, tỷ lệ khoảng mở nhiều, tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố hai bên các trục đi bộ.

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

Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan. Kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Tuân thủ các quy định về bảo tồn. Khuyến khích việc tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Không che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

Quảng trường và công viên lớn: Cần lưu ý việc quản lý kiến trúc xung quanh các quảng trường, công viên góp phần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa với các quảng trường, công viên. Ưu tiên gắn kết các công trình điểm nhấn, thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải

trí cho người dân Thành phố; Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các quảng trường công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các quảng trường giao thông, quảng trường.

Khu trung tâm công cộng: Kiến trúc đa dạng, hài hòa, phù hợp với các chức năng công cộng, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực.

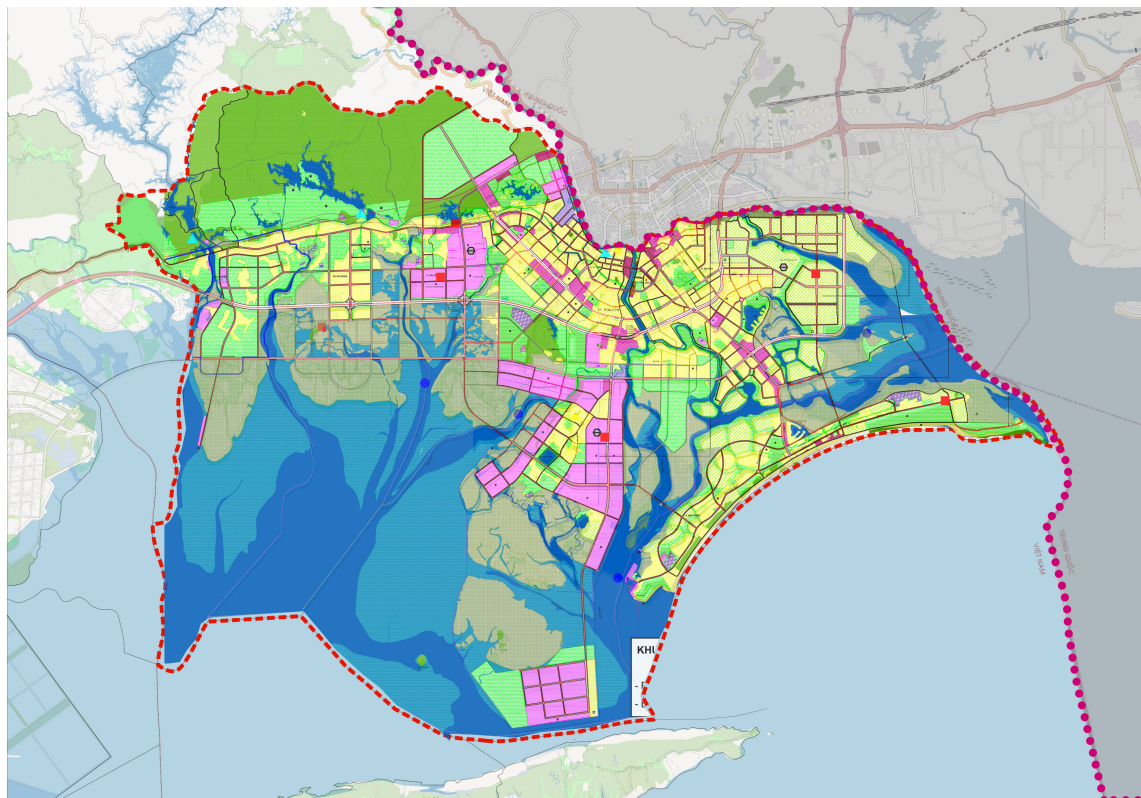
Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Dễ định hướng, nhận diện. Thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, kết hợp với các chức năng thương mại dịch vụ.

c) Các yêu cầu khác.

Đối với các công trình xây dựng mới có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu.

Quy định lộ giới (trắc ngang đường, lòng đường, vỉa hè), chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường phố, ngõ trong đô thị.



Hình 2. Sơ đồ định hướng phát triển đến năm 2040 của khu vực lập quy chế quản lý kiến trúc

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

Trên cơ sở quy hoạch phân khu đô thị, các yêu cầu quản lý kiến trúc những khu vực, địa điểm, có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Khu vực hai bên bờ sông Ka Long, tuyến Trần Quang Diệu gắn với Đền Xã Tắc, tuyến ven biển Trà Cổ (*xem Phụ lục 8*).

b) Trên các trục tuyến phố chính (*Xem Phụ lục 2*):

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, an ninh, quốc phòng, du lịch là tuyến Đại lộ Hòa Bình, Hữu Nghị, Hùng Vương: Sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động, phù hợp với chức năng của từng trục đường.

- Tuyến đặc thù – điểm nhấn tuyến phố: Triều Dương, Nguyễn Bình Khiêm, Tuệ Tĩnh (*Xem Phụ lục 2.2*).

- Đối với tuyến phố đi bộ - văn hóa ẩm thực, gồm các tuyến phố Trần Phú (hiện có), Tuệ Tĩnh và tuyến ven biển Trà Cổ. Quản lý, quy định cụ thể về hình thức kinh doanh, bảng biển quảng cáo, đồng bộ với hình thái kiến trúc công trình, hệ thống mái che, ki-ốt bán hàng, để tránh việc kinh doanh tự phát, gây ảnh hưởng đến cảnh quan, mỹ quan và trật tự đô thị. (*Xem Phụ lục 2.2*).

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

a. Các khu phố hiện hữu

- Các trục đường quan trọng về hành chính, thương mại, an ninh – quốc phòng gồm Hùng Vương, Trần Phú, đại lộ Hòa Bình.

- Khu dân cư cũ tại các phường Ka Long, Trần Phú và dọc sông Ka Long.
Xem Phụ lục 9.



Hình 3: Trục dọc sông Ka Long



Hình 4: Hình thái khu vực trung tâm



Hình 5. Một số công trình điểm nhấn

b) 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 bố trí đường dây đi nổi.

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

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc:

- a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt và cấp I;
- b) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên;
- c) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử;
- d) Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của thành phố Móng Cái và tỉnh Quảng Ninh.
- đ) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của Thành phố;

2. Các công trình khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

- a) Công trình công cộng, dịch vụ - thương mại có tầng cao trên 11 tầng hoặc có chiều cao từ 50m trở lên trên toàn Thành phố;
- b) Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của Thành phố;
- c) Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của Thành phố.

3. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

4. Sơ đồ các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc (*Xem Phụ lục 8*).

Chương II: QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

a) Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi ranh giới của quy chế này.

b) Nguyên tắc chung quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị

Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị thành phố Móng Cái phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành liên quan và quy định của Quy chế này.

Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố của đô thị chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy định của pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và các quy định của Quy chế này.

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

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

c) Nguyên tắc quản lý đối với kiến trúc, không gian cảnh quan đô thị

- Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của Thành phố.

- Hình thành kiến trúc cảnh quan đặc trưng theo từng khu vực chức năng, gắn với đặc điểm tự nhiên cụ thể của từng khu vực. Khu vực bằng phẳng ven biển được phát triển đô thị, dịch vụ gắn với lợi thế cảnh quan cụ thể từng khu vực; Khu vực đồi núi hạn chế phát triển xây dựng, bảo vệ các khu vực đồi núi có cảnh quan đẹp; Khu vực mặt nước khai thác phát triển gắn với bảo tồn sự đa dạng sinh học và môi trường tự nhiên.

- Phát triển kiến trúc cảnh quan hiện đại, dựa trên cấu trúc cảnh quan và sinh thái tự nhiên, đặc biệt là khai thác cảnh quan ven biển, các đảo; phù hợp với điều kiện văn hóa xã hội; tăng cường hệ thống không gian công cộng, quảng trường, không gian cảnh quan tự nhiên.

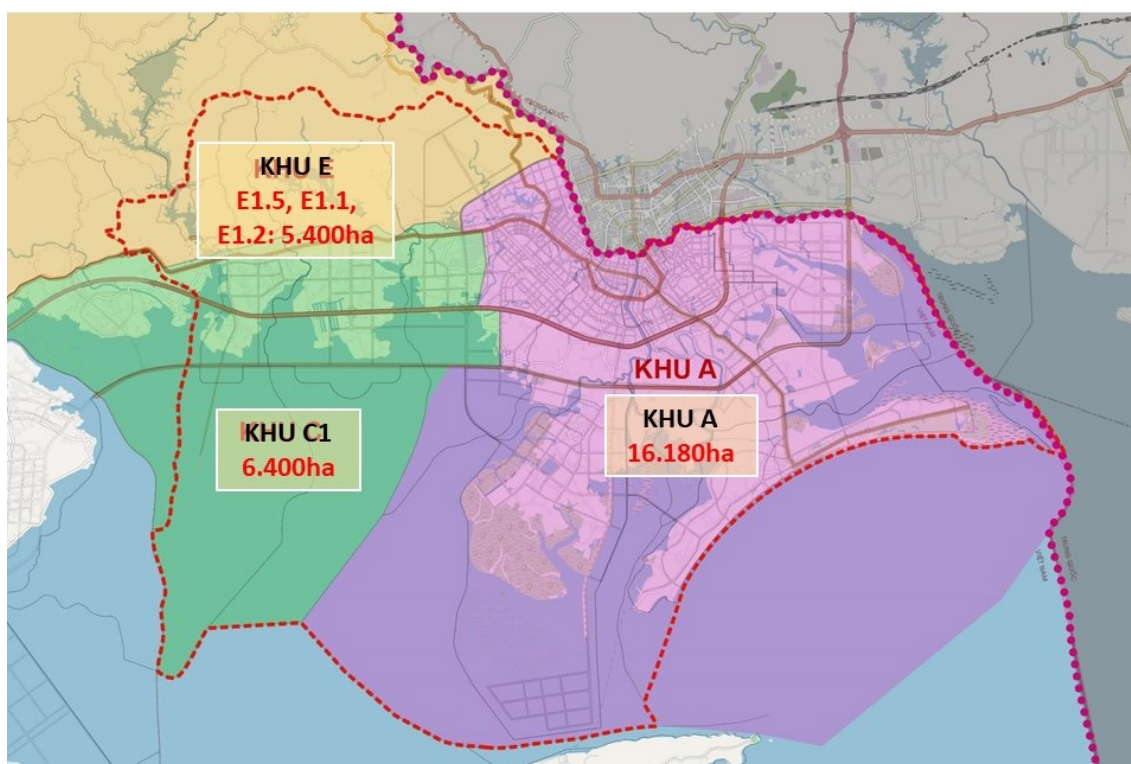
- Kiểm soát chặt chẽ công trình xây dựng cao tầng theo nguyên tắc sau:

+ Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng tại các khu vực: 1) Khu vực trung tâm Móng Cái, giáp biên giới Trung Quốc, thuộc khu vực từ Cầu Bắc Luân 1 - Cầu Bắc Luân 3, khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, hiện đại, tạo điểm nhấn cho không gian đô thị và tạo thế đối xứng với công trình cao tầng thuộc thành phố Đông Hưng; 2) Khu vực phát triển đô thị mở rộng Công trình cao tầng theo từng cụm, tạo nên nhịp điệu ven biển và không che chắn tầm nhìn từ khu vực phía trong ra biển.

+ Kiểm soát tầng cao đối với 1) Khu vực hành lang biên giới để đảm bảo an toàn cho các hoạt động theo quy định; 2) Khu vực an ninh quốc phòng để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ; 3) Khu vực hiện trạng cải tạo, tránh tạo xung đột, mâu thuẫn với không gian hiện hữu; 4) Hành lang ven biển: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong đô thị với không gian biển. Đối với khu vực du lịch Trà Cổ - Bình Ngọc bố trí công trình tổ hợp cao tầng tại các cụm điểm nhấn gắn với bến thuyền du lịch, còn lại bố trí các công trình thấp tầng, mật độ thấp đan xen với các gò đồi, tạo sự hài hòa giữa công trình kiến trúc và địa hình hiện trạng tại khu vực.

+ Kiểm soát đặc biệt đối với các công trình kiến trúc cao trên 20 tầng, các công trình kiến trúc tại các điểm cao trên đồi núi và các khu vực ven biển.

- Kiến trúc công trình cần phù hợp với điều kiện địa chất, thủy văn của từng khu vực trong Thành phố. Khuyến khích giảm diện tích xây dựng tầng một để đưa mảng xanh vào trong công trình, tăng không gian công cộng, cải thiện điều kiện vi khí hậu và tăng diện tích thấm thấu nước tự nhiên. Đối với công trình cao tầng, khuyến khích giải pháp kiến trúc có khối bệ, kết hợp các chức năng thương mại, dịch vụ, tăng tiện ích cho dân cư khu vực. Đối với công trình thấp tầng, khuyến khích giải pháp mái dốc. Công trình trung tầng nên có giải pháp kiến trúc mang tính chuyển tiếp, hài hòa giữa công trình cao tầng và thấp tầng. Khuyến khích kết hợp công nghệ tiên tiến, sử dụng năng lượng sạch (năng lượng mặt trời, năng lượng gió) trong kiến trúc.



Hình 6. Các phân khu quản lý

Thống nhất phân vùng quản lý với 3 khu theo quy hoạch chung Khu kinh tế Móng Cái đã được duyệt. Trong đó:

- Khu A - Khu trung tâm thành phố Móng Cái có diện tích khoảng 16.180ha, tính chất Trung tâm đô thị Móng Cái, trung tâm dịch vụ thương mại cửa khẩu, hợp tác kinh tế, dịch vụ logistics và dịch vụ du lịch; Khu A gồm các khu: khu trung tâm hiện trạng cải tạo, khu đô thị phát triển mở rộng, khu hợp tác kinh tế song phương, khu công nghiệp Hải Yên mở rộng, khu dịch vụ du lịch Hải Xuân - Trà Cổ - Bình Ngọc; Khu dịch vụ công cộng và cảng biển Vạn Ninh.

- Khu C (C1) - Khu đô thị, dịch vụ tích hợp có diện tích khoảng 5.300ha, tính chất, chức năng là dịch vụ logistics và các dịch vụ công cộng chất lượng cao và dự trữ phát triển.

- Khu E (E1, E2) - Khu vực đồi núi phía Bắc có diện tích khoảng 6400 ha.

2. Định hướng cụ thể

a) Đối với khu vực trung tâm hành chính - chính trị:

- Vị trí: Trung tâm hành chính cấp thành phố, giữ nguyên vị trí hiện nay ở tuyến đường Hữu Nghị.

- Yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc:

- + 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 hệ thống công, tường phía trước công trình theo lối thoáng mở, bổ sung cảnh quan cây xanh, kết hợp mặt nước phía trước tạo thành khu vực cảnh quan đẹp và phục vụ cộng đồng. Các công trình nằm cạnh các nút giao đồng mức, giữa các tuyến phố yêu cầu lập kế hoạch cải tạo hàng năm. Đối với hạng mục tường rào, để đảm bảo an toàn tầm nhìn cho người và phương tiện tham gia giao thông. Nghiêm cấm xây dựng tường rào đặc tại các nút giao.

+ Đối với công trình xây mới: Phải hợp khối công trình, nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; Phải có diện tích đất theo quy định dành cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc. Đối với các công trình nằm tại các vị trí điểm nhấn trong đô thị như các nút giao của các tuyến phố chính, không được thiết kế hệ thống công, hàng rào kín phía trước (*có thể sử dụng loại hình hàng rào cảnh quan thấp như trụ kết hợp dây xích, bồn cây ngăn cách*) và thiết kế quảng trường nhỏ hoặc vườn hoa, 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.

+ Khuyến khích xây dựng các tượng đài, biểu tượng trước các trung tâm hành chính (*việc quy hoạch và xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép*). 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.

b) Đối với khu vực thương mại, kinh tế dọc theo đường biên giới

- Vị trí: Nằm dọc theo đường biên giới tại các phường Ka Long, Trần Phú và Hải Hòa.

- Tính chất: Là trung tâm kinh tế thương mại cửa khẩu, dịch vụ hỗ trợ, công nghiệp và cảng biển, dịch vụ du lịch chất lượng cao của tỉnh Quảng Ninh và vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ.

- Yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc:

+ Kiến trúc đồng bộ với hệ thống khu giao thông, kết nối đô thị Móng Cái và các đô thị lân cận, gắn với phát triển du lịch chất lượng cao đi liền với phát triển kết cấu hạ tầng thương mại. Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc hợp khối lớn, cao tầng, hiện đại, tạo điểm nhấn cho không gian đô thị và tạo thế đối xứng với công trình cao tầng của đô thị lân cận.

+ Tạo dựng không gian mở tại tầng 1, ưu tiên cho các hoạt động công cộng, thuận lợi cho người dân và khách du lịch.

+ Không sử dụng tường rào tại khu vực này.

c) Đối với khu vực đô thị hiện hữu:

- Vị trí: Khu vực trung tâm thành phố hiện nay, tập trung chủ yếu ở các phường Ka Long, Trần Phú và một phần Hải Hòa.

- Tính chất: Là khu vực tập trung các khu ở cũ, khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

- 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, gồm:

+ Quỹ đất hình thành do giải phóng, thu hồi từ các cơ sở sản xuất đã di dời và các công trình khác (*công trình di dời do đã xuống cấp hoặc được tái cơ cấu được bố trí xây dựng ở vị trí mới*). 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 sân 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.

+ Các nút giao cắt giao thông đồng mức giữa các tuyến đường phố trong đô thị không có đèn tín hiệu điều khiển giao thông. Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; Giữa tuyến phố chính với đường phố trong khu dân cư và các nút giao khác là điểm “đen” giao thông. 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 đoạn sông, hồ, ao bị ô nhiễm.

+ 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.

+ Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại khu dân cư theo quy định của pháp luật.

+ Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường.

+ 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.

+ 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 $\geq 5m$ và không xây dựng công 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.

- Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng:

+ Đối với khu vực đô thị hiện hữu thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo Quy hoạch chi tiết theo Điều 4 và 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 Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái.

- Quy định về khoảng lùi công trình:

+ Đối với trường hợp công trình xây dựng nằm trong khu dân cư có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân thủ khoảng lùi theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

+ Trường hợp công trình xây dựng nằm trong khu dân cư chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì khoảng lùi tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn; Phù hợp với quy hoạch đường giao thông và các quy định hiện hành khác có liên quan.

+ Đối với các công trình công cộng, dịch vụ đô thị, thương mại và các công trình có chức năng hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng lùi, khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà đảm bảo phòng cháy chữa cháy, đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định hiện hành.

+ Quy định về khoảng lùi đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông tại các điểm giao cắt giữa các tuyến đường phố: Tuân thủ theo quy định hiện hành của pháp luật về bán kính cua xe, vát góc xây dựng công trình và về xây dựng tường rào của các công trình cạnh nút giao.

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

+ Các công trình liên cơ quan hành chính của Thành phố, Phường-Xã: Phương án thiết kế số tầng cao, khoảng lùi và vị trí xây dựng của công trình trước khi xây dựng phải có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành Phố, trừ

các công trình thuộc diện thi tuyển phương án kiến trúc quy định tại Điều 5 Quy chế này.

Quy định đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu vực hiện hữu xem Phụ lục 10.

d) Đối với các khu vực đô thị mới:

- Vị trí, phạm vi và ranh giới: Là khu vực phát triển mới của Thành phố, chủ yếu thuộc Khu đô thị vành đai 2-3.

- Quản lý quy hoạch, xây dựng công trình và không gian đô thị:

+ Hình thành các công trình kiến trúc hiện đại, gắn kết với cây xanh cảnh quan, hình thành các công trình cao tầng tạo điểm nhấn cho Thành phố.

+ Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng, thực hiện theo Quy hoạch phân khu và các quy hoạch chi tiết được phê duyệt, Điều 4 và 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 Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Quy định về khoảng lùi: Thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 6, Quy chế này.

- 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 3.000m².

+ Bố trí đất xây dựng nhà sinh hoạt dân phố trong khu dân cư phải kết hợp sân chơi cho trẻ em, giải trí cho nhân dân trong khu phố; Tổng diện tích đất chiếm tỷ lệ lớn hơn 10% diện tích khu đất (*không bao gồm diện tích đường giao thông*).

+ Hai dãy nhà ở liên kế, nhà chia lô quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng thông gió tối thiểu 2,0m (*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.

+ 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.

+ 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 thành phố.

- Quy định về Quản lý xây dựng:

+ Việc thực hiện đầu tư xây dựng phải tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500, quy hoạch phân khu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

+ Đối với các khu vực đã có điều lệ, quy chế quản lý ban hành theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thì thực hiện theo điều lệ, quy chế quản lý đó.

+ Đối với các khu vực chưa có điều lệ, quy chế quản lý theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Quy chế này, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành khác.

- Các chính sách khuyến khích, hỗ trợ, ưu đãi theo quy định của pháp luật, cho dự án đầu tư phát triển đô thị, có một hoặc nhiều tiêu chí dưới đây:

+ 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.

+ Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại khu dân cư theo quy định của pháp luật; Đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê.

+ Đầu tư xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện với môi trường.

+ Đầu tư xây dựng các khu đô thị mới thực hiện theo tiêu chí Khu đô thị

mới, kiểu mẫu theo quy định của pháp luật.

+ Các dự án khác theo quy định của pháp luật.

d) Đối với khu vực du lịch biển đảo

- Phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại khu vực Trà Cổ, Bình Ngọc gắn với bảo tồn và phát huy giá trị cảnh quan sinh thái tại khu vực. Phát triển các sản phẩm du lịch gắn với biển, hệ sinh thái rừng ngập mặn và các khu vực đồi núi.

- Bố trí công trình tổ hợp cao tầng tại các cụm điểm nhấn gắn với bến thuyền du lịch, còn lại bố trí các công trình thấp tầng, mật độ thấp đan xen với các gò đồi, tạo sự hài hòa giữa công trình kiến trúc và địa hình hiện trạng tại khu vực.

- Khuyến khích kiến trúc thấp tầng, mái dốc, mật độ thấp, hài hòa với bối cảnh của khu vực chức năng, phù hợp với cảnh quan biển đảo và không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng 1 khu vực.

d) Đối với khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

Tạo ra sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn.

e) Đối với khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

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

f) Đối với cửa khu công nghiệp:

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

Đối với không gian công cộng của khu công nghiệp cần tạo được nét đặc trưng cho từng khu công nghiệp; Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

g) Đối với hệ thống cây xanh, mặt nước:

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường,

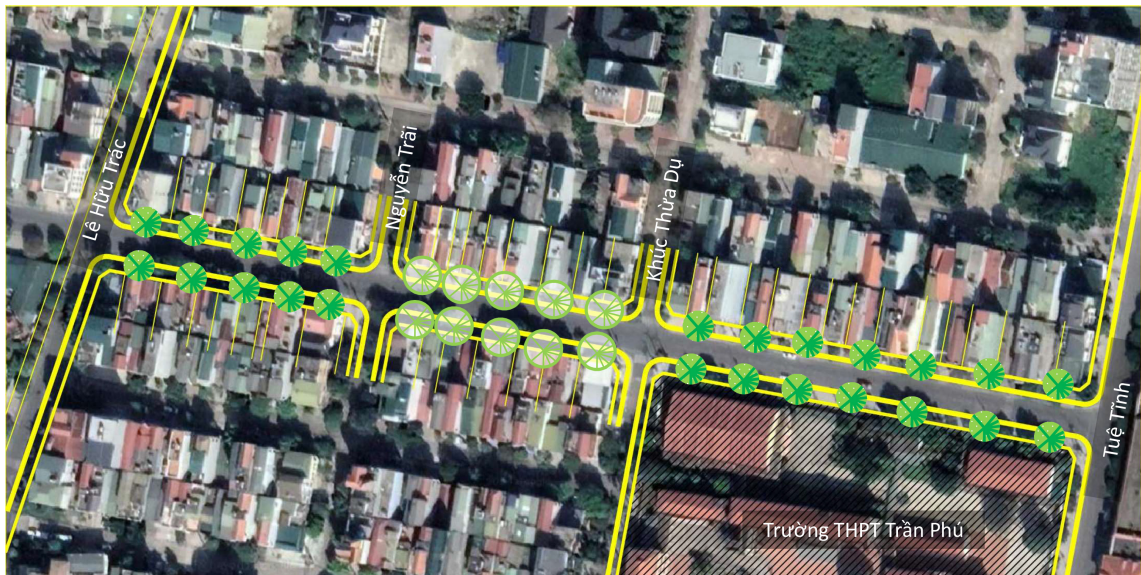
không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, hồ trên địa bàn Thành phố, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.



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

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

Quy định chi tiết xem thêm tại *Phụ lục 11*.



Sử dụng các cây bóng mát tầm trung, che được từ tầng 2 trở xuống, ưu tiên cây Lát hoa xen với Hoa ban và Đào chuông xanh. Đối với các cây ăn quả hiện có, tiến hành thay thế dần dần.

-  Lát hoa
-  Đào chuông xanh, Hoa ban



Hình 7. Sơ đồ minh họa tổ chức cảnh quan trục đường Nguyễn Bình Khiêm

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

1. Đối với cảnh quan đô thị:

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

- Là đô thị cửa khẩu ven biển với 3 vùng cảnh quan tương đối rõ nét gồm vùng đồi núi (được xác định từ độ cao 50m trở lên); vùng ven biển (từ cao độ 0-50m); vùng mặt nước.

- Thành phố phát triển theo cấu trúc vành đai và hướng tâm, gồm trung tâm lịch sử, vành đai dịch vụ đô thị, vành đai chức năng và vành đai sinh thái. Các trục hướng tâm gắn với các chức năng chủ đạo của khu kinh tế như: trục thương mại nối từ Hải Yên – Bắc Luân 3 với trọng điểm là Khu hợp tác kinh tế; Trục dịch vụ du lịch nối từ trung tâm đến Trà Cổ; trục dịch vụ hỗ trợ, nối từ trung tâm tới cảng Vạn Ninh; trục sản xuất tiên tiến và công nghệ theo hành lang kết nối với Hải Hà; trục dịch vụ sinh thái nông lâm nghiệp hướng Tây.

- Bảo vệ các khu vực đất, công trình an ninh quốc phòng hiện trạng và các khu vực dự kiến bố trí quy hoạch các công trình an ninh quốc phòng.

- Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới – cũ của đô thị, tinh thần “biên giới bình yên” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của thành phố Móng Cái.

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

a) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện.

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan đa dạng của thành phố, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch, an ninh, quốc phòng của Thành phố.

c) Hình thức kiến trúc: nên sử dụng nhiều các tổ hợp kiến trúc hiện đại, sức vươn ra biển lớn cho một Thành phố trẻ năng động, xen kẽ kiến trúc kết hợp những mảng kính lớn để có thể phản chiếu hình ảnh thiên nhiên xung quanh vào công trình.

d) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị.

đ) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo

sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của Thành phố đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

e) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

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

1. Một số hình thái không gian kiến trúc đô thị đặc thù

Một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh qusa trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời kỳ góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị. Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được xác định ở điều mục 2.1, Điều 4 và phụ lục của Quy chế này.

2. Các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ

Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được quy định quản lý cụ thể tại các phụ lục, các nội dung quy định cụ thể của từng khu vực cần tuân thủ theo nội dung các tại Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan. Khu vực nào chưa có quy định quản lý cụ thể thì áp dụng các quy định tại các điều của Quy chế này.

3. Bảo tồn và phát triển không gian kiến trúc

- Đối với không gian khu vực bảo tồn:

+ Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.

+ Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử- văn hoá, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

+ Việc thay đổi địa hình cảnh quan tự nhiên như: san, lấp các khu đất, đồi núi, các hồ ao, cây xanh, mặt nước khác đều phải tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

+ Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao áp dụng cho khu vực theo quy hoạch; mặt đứng mái, cổng tường, rào cần được duy trì và tôn tạo được các hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.

+ Đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc, trang trí mặt ngoài nhà.

- Đối với không gian khu vực khác của đô thị

+ Khu trung tâm đô thị cũ, khu vực có mật độ xây dựng cao: khuyến khích bổ sung diện tích cây xanh và không gian công cộng.

+ Khu chức năng đặc thù du lịch, thể dục- thể thao, văn hoá: đảm bảo chức năng phù hợp, thể hiện tính đặc trưng của khu vực.

+ Khu vực ven biển, sông, kênh, rạch, xung quanh hồ trong đô thị; đồi, núi, rừng cây; khu cảnh quan đặc biệt: giữ được tính đặc trưng, cảnh quan, môi trường.

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 đồ án Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch phân khu hoặc Thiết kế đô thị được duyệt.

Trường hợp không có các quy hoạch nêu trên, thì tuân thủ theo các quy định trong Quy chế này.

Khuyến khích áp dụng công nghệ thông minh, TKNL vào thiết kế và xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn Thành phố.

Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Quy định về Quản lý về kiến trúc:

- Đối với công trình thuộc 2 dãy phố quay lưng tiếp giáp vào nhau, khuyến khích bố trí sân sau với khoảng cách 2m trở lên, để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm. Khoảng cách khe lún giữa các công trình với nhau (*tính theo chiều sâu của lô đất*) $\geq 1,5$ đến 3cm.

- Đối với những công trình có mặt chính quay ra phố, mặt sau quay ra sông Ka Long, yêu cầu phải thiết kế, xây dựng hai mặt tiền. Công trình vệ sinh phải thiết kế, xây dựng ở phía trong công trình. Những công trình xây dựng mới, số tầng tối đa ≤ 6 tầng.

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình, cần được thiết kế theo 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, phù hợp, hài hòa với đô thị miền biển.

- Chi tiết kiến trúc, cho phép có sự khác nhau về kiểu dáng chi tiết trang trí nhỏ, lan can. Mặt ngoài công trình (*mặt tiền, mặt bên*) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh. Không được đưa các chi tiết công trình lấn chiếm không gian, các công trình kế cận, kể cả phần ngầm.

- Vật liệu xây dựng của công trình, phải phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc, 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 sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện môi trường.

- Mái đua che nắng: Không được thiết kế, xây dựng mái đua che nắng cứng, cố định, cho công trình. Ngoại trừ các công trình thuộc dãy nhà ở có thiết kế đô thị hoặc thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Được sử dụng mái đua che nắng di động, kết cấu mái đua che nắng, phải bảo đảm bền vững, an toàn và phù hợp với 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.

b) Quy định về Quản lý hệ thống kỹ thuật:

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

- Không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước, trực tiếp ra hè phố và các tuyến đường công cộng; Không được phép xây dựng và lắp đặt đường dốc, cánh cổng mở lẫn ra hè phố công cộng.

- Nước thải khu vệ sinh (*xí, tiều*), 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, betonite vào hệ thống thoát nước chung; Phải đổ phế thải đúng nơi quy định. Không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng cho dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

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 đô thị Móng Cái, tạo lập khu vực có chức năng phục vụ cộng đồng; 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) Quy định về Quản lý về kiến trúc:

- Tuân thủ theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4601:2012 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.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình, như: Điều hòa, bể hoặc bồn 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: Tầng hầm phải xây cách mọi ranh giới khu đất tối thiểu 1,0m; Điểm bắt đầu của đường dốc lồi vào tầng hầm, lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào. Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ dưới 6m, cao độ sàn tầng 1 đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,4m so với cao độ hè phố. Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ $\geq 6m$, cao độ sàn tầng 1 không vượt quá 2,5m 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 và chỉ giới ô đất; Trong khoảng không từ mặt hè phố lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ.

- Khoảng lùi của mỗi công trình tùy thuộc vào vị trí thửa đất và mặt cắt ngang của tuyến đường mặt chính để xác định trên cơ sở quy định hiện hành.

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 bề thế, kang trang, có kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực.

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 thương mại

a) Tính chất, chức năng, xác định loại công trình: Bao gồm trung tâm thương mại, siêu thị, chợ, cửa hàng; nhà hàng, cửa hàng ăn uống, giải khát và các công trình thương mại 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: 2.000m²/đơn vị ở, hay 8.000m²/đô thị.

c) Quy định 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.

d) Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

- Số tầng, mật độ xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được duyệt. Chiều cao tầng 1 cân cân đối với các công trình xung quanh, đối với công trình nằm liền kề với các công trình khác, thì chiều cao tầng 1 phải bằng nhau. Đối với công trình không có tầng hầm, cao trình nền tầng 1 ($cos \pm 0,00$), cao không quá 0,5m so với hè phố, đường phố, chạy phía trước khu đất xây dựng công trình.

- Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ trực mặt phố chính tối thiểu 5m.

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

- 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 Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

đ) Quy định về kiến trúc:

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà trung tâm thương mại cần được thiết kế theo 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) Quy định về 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.

- Chú ý sự tiếp cận thuận lợi cho tất cả các đối tượng, kể cả 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 0,3m²/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, 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 công trình trung tâm thương mại, dịch vụ có quy mô nhỏ lẻ, không theo quy hoạch. Bố trí biển quảng cáo bên ngoài phạm vi công trình, có kích thước lớn không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Trong quá trình cải tạo và nâng cấp công trình hiện hữu, không tăng mật độ xây dựng. Nghiêm cấm mở và duy trì hoạt động những chợ cóc, nhất là khu vực gần các trung tâm thương mại, 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:

- Nguyên tắc để quản lý: Theo các tiêu chuẩn Quốc gia: TCVN 3907: 2011 Trường mầm non - Yêu cầu thiết kế; TCVN 8793: 2011 Trường tiểu học - Yêu cầu thiết kế; TCVN 8794:2011 Trường trung học - Yêu cầu thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan.

- Kiến trúc công trình nhà lớp 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 1,2m; 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 2,5m (*trong đó chiều cao hàng rào phía trước xây đặc $h \leq 0,9m$*).

- Khuyến khích các giải pháp xử lý sân trường không phủ kín bê tông gây tích nhiệt vào mùa hè.

- Hình thức mái: Khuyến khích xây dựng mái dốc, mái kết hợp cây xanh và pin năng lượng mặt trời và có giải pháp xử lý cho phù hợp, đảm bảo kỹ mỹ thuật cho đô thị.

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo, thông tin: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học, 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 không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ.

- Chiếu 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 cảnh quan: 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.

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*).

- Các lối đi bộ phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

2.4. Đối với các công trình y tế

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

b) Quy định về 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. Đối với bệnh viện đa khoa (*theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4470: 2012*).

- 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. Nhà hành chính quản trị và phục vụ, tối thiểu 12m so với chỉ giới đường đỏ.

- 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:

- Yêu cầu thiết kế kiến trúc cho công trình hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường. 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.

- Vật liệu: Sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường.

- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (*mặt tiền, mặt bên*) phải theo quy hoạch chi tiết, có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh,

không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; Đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

đ) Quy định về cây xanh cảnh quan: 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, cơ sở nghỉ dưỡng; biệt thự lưu trú, căn hộ lưu trú và các cơ sở dịch vụ lưu trú khác. Biển quảng cáo đứng độc lập; bưu điện, bưu cục, cơ sở cung cấp dịch vụ bưu chính, viễn thông khác

- 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 nhưng yêu cầu phải đạt tối thiểu 1.000m²; Riêng công trình dịch vụ cho phép đạt tối thiểu 200m².

c) Quy định về địa điểm xây dựng:

- Chỉ được bố trí các công trình văn hóa, thể thao trên các trục đường có chiều rộng $B_n \geq 15m$.

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

- Khuyến khích bố trí tại các khu vực, thuộc trung tâm thành phố.

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, 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 để 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.

đ) Quy định về kiến trúc:

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.

- Đối với các công trình có 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.

- Màu sắc phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây phản cảm về mỹ quan đô thị.

- Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, đồng thời phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận.

- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (*mặt tiền, mặt bên*) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, không sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật.

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo: 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 5m² và không treo cao quá 4m. Biển hiệu không được treo lấn qua 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.

e) Quy định về cây xanh cảnh quan:

- 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 cổng 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.

2.6. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

a) Giữ gìn những công trình tượng đài, công trình kỷ 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 xin phép và được chấp thuận của chính quyền địa phương bằng văn bản. Nghiêm cấm quảng cáo, công trình xây dựng lấn chiếm không gian công trình. Những công trình xây dựng mới phải 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 kỹ 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.

3. Công trình nhà ở

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

Quy định về kiến trúc:

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

- 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 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) Quy định về diện tích và kích thước lô đất: Các lô đất dự kiến xây dựng loại hình công trình nhà liên kế, phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Lô đất có quy mô diện tích phù hợp với quy hoạch tối thiểu là 45m², có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng, không nhỏ hơn 4,5m.

- Đối với lô đất không đảm bảo 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 4,5m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng là 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái không quá 9,0m.

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 45m², có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 4,5m 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: Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 13,6m.

+ Lô đất tiếp giáp đường, ngõ có lộ giới nhỏ hơn 6m: Chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 11,6m.

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 36m², nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài, hoặc khu đất có chiều dài lớn, mở rộng về phía sau và chứa được hình học (*hình vuông, hình chữ nhật, hình thang hoặc đa giác nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn >60° với chiều dài hai cạnh tối thiểu 3,0m*), diện tích xây dựng trên 36m², sẽ được cơ quan quản lý quy hoạch – kiến trúc có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái không quá 13,6m.

+ 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.

c) Quy định về mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng nhà liên kế áp dụng theo Bảng 1 sau:

Bảng 1: Mật độ xây dựng nhà liên kế

Diện tích lô đất (m ²)	< 50	100	200	300	500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50

d) Quy định về 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 được xác định tại Bảng 2 và Bảng 3 dưới đây:

- Số tầng cơ bản: Là số tầng được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; Tầng cộng thêm phải lùi vào so với chỉ giới xây dựng 3,5m.

- Trường hợp chiều rộng mặt tiền công trình nhỏ hơn 4,0m thì không áp dụng cộng thêm tầng tại Bảng 2.

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

- Trường hợp không xây đủ số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây ít hơn để áp dụng cao độ chuẩn, tại vị trí chỉ giới xây dựng tương ứng trong bảng trên.

- Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- 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 tại Bảng 3.

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

Bảng 2: Tầng cao công trình

Chiều rộng lộ giới (L)	Số tầng cơ bản	Số tầng cộng thêm nếu có (thuộc 1 trong các trường hợp sau)			Số tầng tối đa
		Thuộc trung tâm (khu vực nội thành)		Công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng mặt tiền >8,0m	
(m)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)
$16 \leq L < 25$	4	+1	+1	+1	5
$6 \leq L < 16$	4	+1	0	+1	5
$3,5 \leq L < 6$	3	+1	0	+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3

Bảng 3: Chiều cao công trình

Chiều rộng lộ giới L(m)	Tổng chiều cao tối đa của Tầng 1 (bao gồm tầng lửng nếu có) (m)	Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng (m)					Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (m)	Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (nếu có cộng tầng) (m)
		Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
$L \geq 25$	7,0	-	-	-	-	25,0	-	27,0
$16 \leq L < 25$	7,0	-	-	-	21,6	-	23,6	27,0
$6 \leq L < 16$	5,8	-	-	17,0	-	-	19,0	22,4
$3,5 \leq L < 6$	-	-	11,6	-	-	-	13,6	15,6
$L < 3,5$	-	-	-	-	-	-	11,6	-

d) Quy định về 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, quy hoạch chi tiết 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.

e) Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình:

- Đối với trường hợp nằm trong khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt thì tuân thủ theo quy định trong quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị.

- Đối với trường hợp chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt: tuân thủ các quy định tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Khuyến khích tạo khoảng trống phía sau nhà đối với tất cả các trường hợp.

g) 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.

+ Trường hợp lô đất tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai đường có quy định khác nhau về tầng cao: Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn, thì phần công trình xây cao hơn so với chiều cao tại vị trí chỉ giới xây dựng lùi vào 3,5m.

h) Yêu cầu về tầng hầm: Vị trí ram dốc xuống tầng hầm cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

i) Quy định về 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 từng bề mặt che phủ*).

k) Quy định về 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 4, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, cụ thể như sau:

Bảng 4: Độ vươn của 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

- 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.

- 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.

m) Quy định về lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng, mái che thang nhà liên kế:

- Ngoài phân 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.

3.2. Quy định nhà liên kế thuộc dự án xây dựng mới

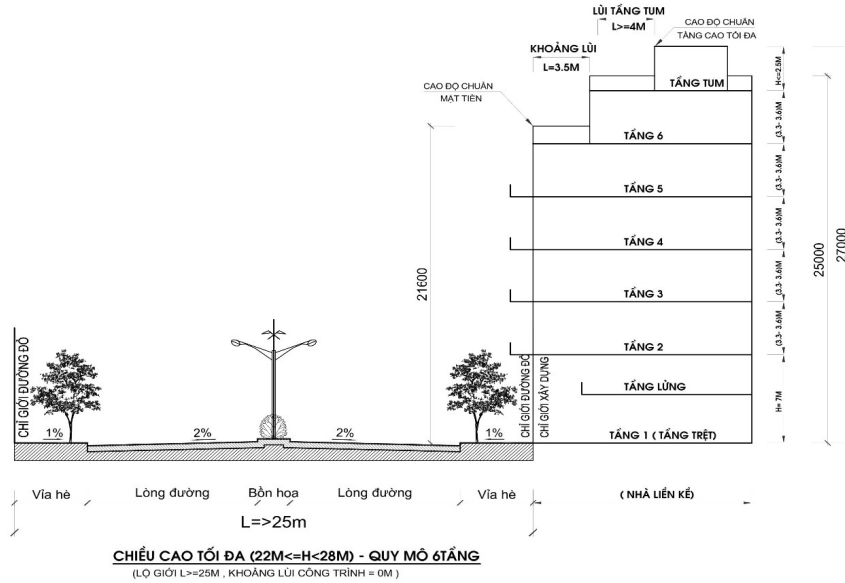
Quy định về chiều cao tầng tối đa, như sau: Tầng 1: 3,9m; Tầng 2 trở lên là 3,6m. Cao trình nền nhà (cos ±0,00) tại vị trí tiếp giáp với hè phố, cao hơn cao trình hè phố chạy trước công trình, tối đa 0,45m; Trường hợp có gara ô tô thì cao trình nền gara so với cao trình hè phố chạy trước công trình tối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



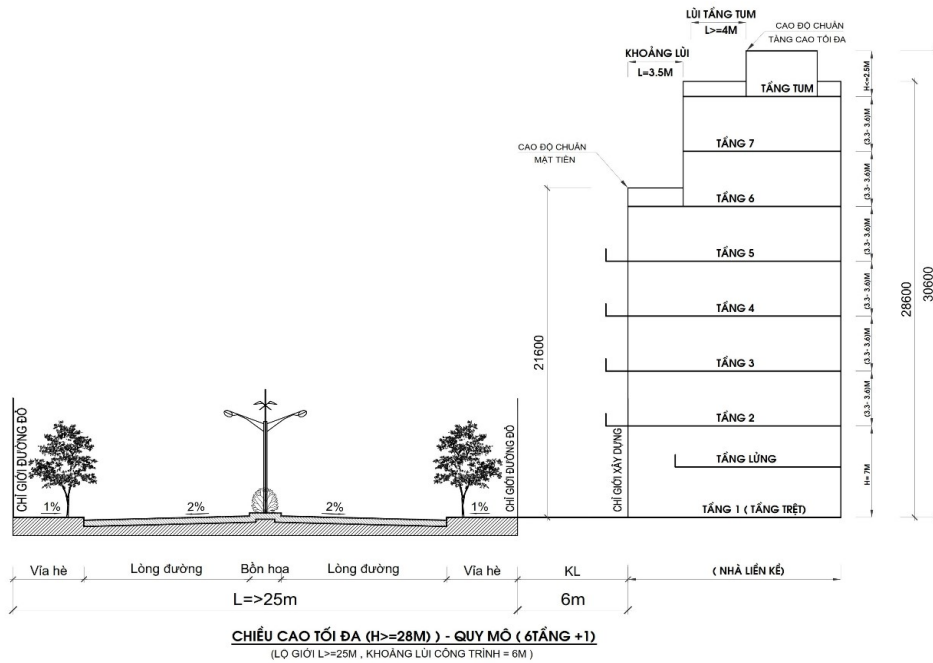
Hình 8: Quy định khoảng ngắt quãng tối thiểu với dãy nhà liên kế L > 60m

Quy định về 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 4,0m cho dãy nhà.

- Đối với lộ giới từ 25m trở lên:

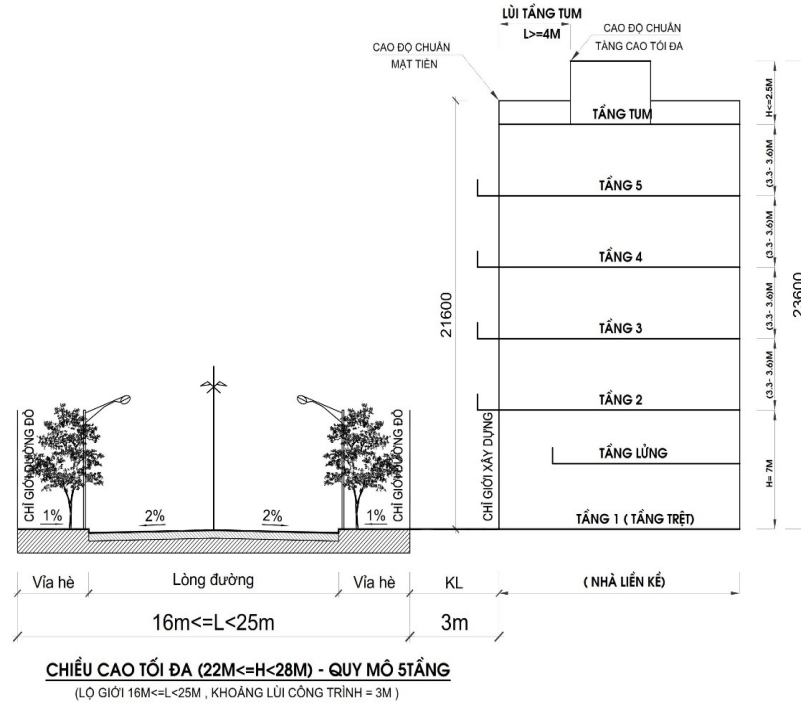


Hình 9: Minh họa khoảng tầng cao, khoảng lùi đối với lộ giới từ 25m trở lên



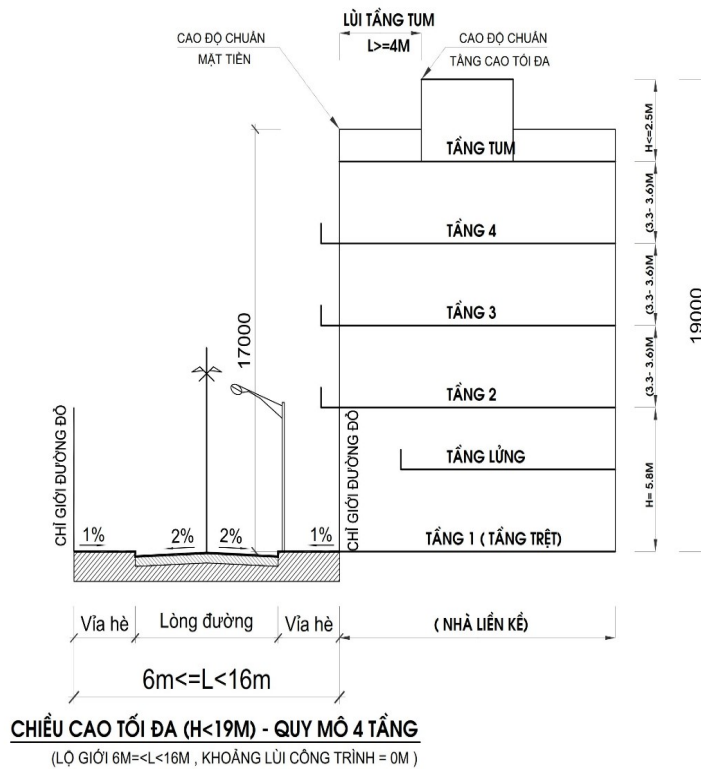
Hình 10: Minh họa khoảng tầng cao, khoảng lùi đối với lộ giới từ 25m trở lên

- Đối với lộ giới từ 16m đến dưới 25m:



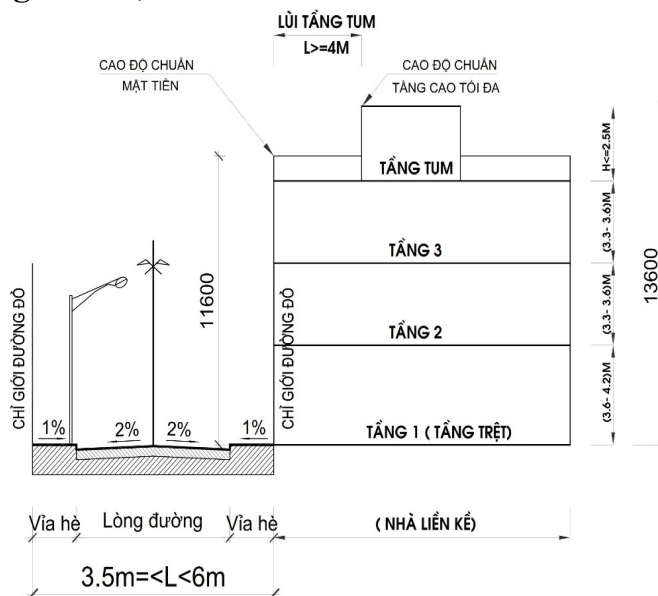
Hình 11: Minh họa khoảng tầng cao, khoảng lùi đối với lộ giới từ 16m đến dưới 25m

- Đối với lộ giới từ 6m đến dưới 16m:



Hình 12: Minh họa khoảng tầng cao, khoảng lùi đối với lộ giới từ 6m đến 16m

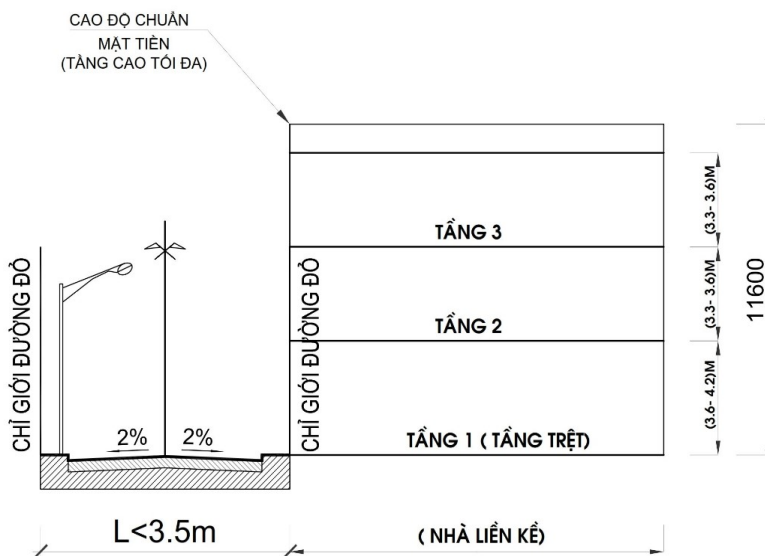
- Đối với lộ giới từ 3,5m đến 6m:



CHIỀU CAO TỐI ĐA (H<19M) - QUY MÔ 3 TẦNG
(LỘ GIỚI 3.5M=<L<6M , KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH = 0M)

Hình 13: Minh họa khoảng tầng cao, khoảng lùi đối với lộ giới từ 3,5m đến 6m

- Đối với lộ giới dưới 3,5m:



CHIỀU CAO TỐI ĐA (H<19M) - QUY MÔ 3 TẦNG
(LỘ GIỚI L<3.5M , KHOẢNG LÙI CÔNG TRÌNH = 0M)

Hình 14: Minh họa khoảng tầng cao, khoảng lùi đối với lộ giới dưới 3,5m

Bảng 5 : Quy định về tầng cao

Chiều rộng lộ giới L (m)	Tầng cao cơ bản (tầng)	Số tầng cộng thêm nếu thuộc khu vực quận trung tâm TP hoặc trung tâm cấp quận (tầng)	Số tầng cộng thêm nếu thuộc trục đường thương mại-dịch vụ (tầng)	Số tầng cộng thêm nếu công trình xây dựng trên lô đất lớn (tầng)	Cao độ tối đa từ nền via hè đến sàn lầu 1 (m)	Số tầng khởi nền tối đa + số tầng giật lùi tối đa (tầng)	Tầng cao tối đa (tầng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
$L \geq 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	7+1	8
$20 \leq L < 25$	5	+1	+1	+1	7,0m	6+2	8
$12 \leq L < 20$	4	+1	+1	+1	5,8m	5+2	7
$7 \leq L < 12$	4	+1	0	+1	5,8m	4+2	6
$3,5 \leq L < 7$	3	+1	0	0	5,8m	3+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3,8m	3+0	3

3.3. Quy định đối với 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.

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

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

- Nước thải khu vệ sinh (*xí, tiều*), 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, betonite, 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 chung cư đơn lẻ, 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.

- Đảm bảo thuận lợi cho đời sống dân cư trên địa bàn. Việc thành lập chung cư đơn lẻ, phải phù hợp yêu cầu về sức chịu tải các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn.

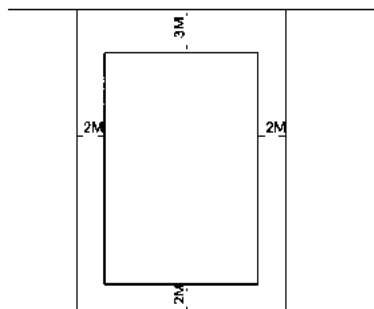
3.4. Quy định đối với nhà ở biệt thự

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

b) Quy định về khoảng lùi: 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 so với chỉ giới đường đỏ.

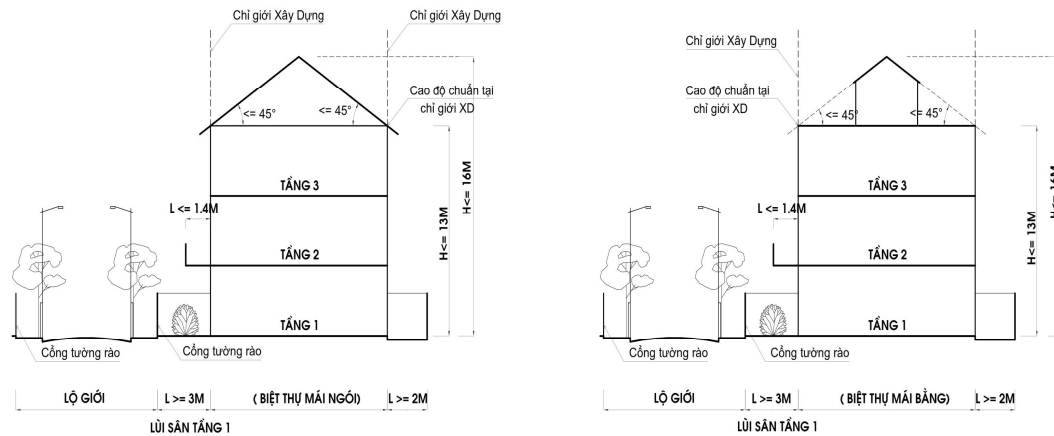
c) Quy định về số tầng nhà và chiều cao công trình: Số tầng nhà không vượt quá 3 tầng, không kể tầng lửng, tầng hầm hoặc tầng bán hầm. Chiều cao công trình không vượt quá 16m, chiều cao chuẩn tại chỉ giới xây dựng không vượt quá 13m.

ĐƯỜNG GIAO THÔNG



(BIỆT THỰ TIẾP GIÁP 1 MẶT ĐƯỜNG)

Hình 15: Minh họa quy định về khoảng lùi của biệt thự



Hình 16: Minh họa quy định về số tầng nhà và chiều cao của biệt thự

d) Quy định về 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.

đ) Quy định về 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.

3.5. Quy định đối với công trình kiến trúc nhà ở tại làng, xóm hiện hữu

Thực hiện theo Điều 4 và Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

a) Giữ nguyên trạng các kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng hiện có.

b) Các công trình xây dựng, phải tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành và hài hòa với cảnh quan của khu vực; Tu bổ, cải tạo, sửa chữa nhằm bảo đảm các công trình kiến trúc bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình.

c) Nghiêm cấm mọi thay đổi về: Mục đích, phạm vi đất đai vốn có của bản thân công trình tôn giáo.

4. Đối với công trình công nghiệp

a) Quy định chung

- Nguyên tắc thiết kế công trình công nghiệp: Áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4514:2012 Xí nghiệp công nghiệp - Tổng mặt bằng - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Mật độ xây dựng: Áp dụng tại mục 2.5.3 tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. Ngoài việc tuân thủ theo quy định trên thì cần tuân thủ quy định sau:

+ Mật độ xây dựng thuần của thửa đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%.

+ Đối với các thửa đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng: Phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết khu, cụm công nghiệp được duyệt.

b) Quy định chi tiết hình thức kiến trúc

- Khuyến khích thiết kế khu công nghiệp hiện đại, hình khối đơn giản, xây dựng bền vững, không sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà.

- Hạn chế các khối tường đặc hoặc mảng kính lớn để tạo sự thông thoáng, thân thiện với môi trường.

- Khuyến khích sử dụng màu sáng cho công trình, hài hòa với cảnh quan, hạn chế sử dụng các màu tối hoặc các màu gây chói cho bề mặt ngoài công trình.

c) Quy định về tổ chức cây xanh

- Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây xanh, có thể là cây xanh bóng mát, cây xanh có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn.

- Phải đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu là 10%.

d) Bãi đỗ xe

- Trong khu công nghiệp phải quy định bãi đỗ xe công cộng theo tiêu chuẩn quy phạm, quy mô các xí nghiệp.

- Khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe tại khu vực cây xanh nhưng không vượt quá 5% diện tích đất cây xanh trong khu, cụm công nghiệp.

đ) Các quy định về vệ sinh môi trường

- Áp dụng khoảng cách an toàn về môi trường tại mục 2.5.2 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Khu công nghiệp phải có dải cách ly đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam. Trong dải cách ly yêu cầu phải có tối thiểu 60% diện tích được phủ xanh.

- Nước thải sản xuất yêu cầu xử lý đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi thải ra môi trường.

- Phải có các phương án phòng cháy chữa cháy được duyệt theo quy định.

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

1. Quy định đối với hè phố, vật trang trí

a) Trên bề mặt hè phố trồng cây xanh, bố trí hệ thống cấp điện, cáp thông tin, lắp đặt các bảng chỉ dẫn. Phần ngầm hè phố là hệ thống công trình cấp, thoát nước, đường ống kỹ thuật. Việc xây dựng công trình trên hè phố phải đảm bảo các yêu cầu sau: 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 12,5cm; mặt hè phố sử dụng các vật liệu phù hợp, đảm bảo chống trơn trượt đúng tiêu chuẩn quy định. Xung quanh các góc cây xanh, được xây bo, chiều cao tối đa $\leq 0,3\text{m}$ so với mặt hè phố.

b) Trên hè phố, lòng đường: Nghiêm cấm xây dựng bục bê, bậc thềm lên xuống nhà, xây dựng công trình tạm, lắp dựng biển quảng cáo, che chắn, dựng lều quán, bày bán hàng hóa làm hạn chế tầm nhìn, ảnh hưởng giao thông và mỹ quan đô thị.

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, 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.

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

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

f) Các tiện ích đô thị như: Ghé 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.

g) Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc, từng trục đường, tuyến phố, khu vực trong đô thị; Hồ trồng cây, phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật tiếp cận sử dụng; Thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

2. Quy định đối với hệ thống cây xanh đường phố

- Hiện tại, hệ thống cây xanh toàn đô thị Móng Cái là 36,5m²/người; tỷ lệ đất cây xanh công cộng khu vực nội thị đạt 7,6 m²/người. Thành phố có

cảnh quan cây xanh rừng phòng hộ tại phường Trà Cổ và hệ rừng sinh thái ngập mặn. 04 công viên và điểm vui chơi cùng với cây xanh các loại được trồng dọc trên các tuyến phố chính nội thành và cảnh quan ven sông Ka Long. Một số loài cây xanh được trồng nhiều là Sao đen, Lộc vừng, Sấu,..., và hoa Chuông là loài được xem là đặc trưng, nở vào dịp đầu năm, xong chưa thực sự được trồng phổ biến.

- Đất công viên, cây xanh cảnh quan trong khu vực được phép xây dựng các công trình kiến trúc gồm: quảng trường, công trình dịch vụ phục vụ công cộng, dịch vụ biểu diễn, các chòi quan sát,..., các tiện ích đô thị gồm: tượng đài, đài phun nước, chỉ dẫn, quảng cáo, trang trí, ghế ngồi... và các khu cây xanh bóng mát, trang trí.

- Trên các trục phố chính của Thành phố, của khu đô thị, phải được trồng cây bóng mát theo từng chủ đề. Đối với các đường phố lớn và các đường phố có hệ phố rộng, ngoài trồng cây xanh bóng mát, khuyến khích trồng thêm các dải cây xanh và bồn hoa thấp, để tạo cảnh quan môi trường. Đối với các đường phố có hệ phố hẹp (nhỏ hơn 2m) không mở rộng được hệ phố, cần xem xét, quy định khoảng lùi của các công trình xây dựng, để tạo không gian trồng cây xanh. Cây xanh đường phố, chọn loại cây có bóng mát, ít rụng lá và xanh quanh năm;

- Trong các đơn vị ở, 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. Cây xanh cần được kết hợp với các công trình công cộng trong khu đô thị, tạo cảnh quan sạch, đẹp cho các khu vực dành cho hoạt động cộng đồng;

- Không được phép có các hoạt động sản xuất công nghiệp - thủ công nghiệp và các hoạt động gây ô nhiễm không khí, nước và rác thải, xây dựng cơ sở lưu trú, nhà ở, dịch vụ thương mại, ăn uống lớn;

- Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ và các tiện ích phục vụ cộng đồng có đóng góp tốt vào hiệu quả cảnh quan du lịch.

Chi tiết xem thêm tại *Phụ lục 11*.

3. Quy định đối với bến bãi đường bộ, đường thủy

3.1. Đối với bến bãi đường bộ

a) Quy định đối với 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) Đối với 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 chở 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 phải được sơn kẻ để dễ nhận biết.

- Sử dụng các biện pháp lát nền có khả năng thấm thâu 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.

- 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. Quy định đối với bên bãi, giao thông đường thủy

- 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 hệ thống sông, suối (sông Ka Long...).

- 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. Quy định đối với 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 trên không*):

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.

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 công thoát nước riêng khu vực.

5. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

a) *Cột ăng-ten thu, phát sóng, của các tổ chức, doanh nghiệp:*

Phải được xây dựng, lắp đặt phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, đảm bảo khoảng cách an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng, lắp đặt các công trình cột ăng-ten, trạm thu, phát sóng nhằm mục đích thương mại, phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép xây dựng, do cơ quan có thẩm quyền cấp. Không lắp đặt các ăng-ten thu, phát sóng trên các đường phố chính, khu vực bảo tồn, các khu vực công cộng như: Chợ, trường học, bệnh viện, trên mái nhà, sân thượng các công trình nhà ở và công trình công cộng khác.

b) *Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng 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 hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại, đảm bảo tầm nhìn được thông suốt.

6. Quy định đối với 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 thành phố; 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 cống ngầm, mương xây đập 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 chuẩn quy định trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước của thành phố 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. Quy định đối với 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 thành phố. 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 thiết kế hệ thống chiếu sáng:

- 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 thành phố, 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 phòng Văn hóa và Thông tin và các đơn vị 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, 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 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 Phòng quản lý đô thị 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.

8. Đối với công trình nghĩa trang

Việc quản lý nghĩa trang được thực hiện theo Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh, về ban hành quy chế quản lý và sử dụng nghĩa trang nhân dân trên địa bàn thành phố;

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. Đối với công trình cung cấp năng lượng

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.

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 thành phố và Ban Chỉ huy Quân sự đóng trên địa bàn Thành phố nằm trong phạm vi, ranh giới Quy hoạch phân khu đã được 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÷80%);
- 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;

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*).

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

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:

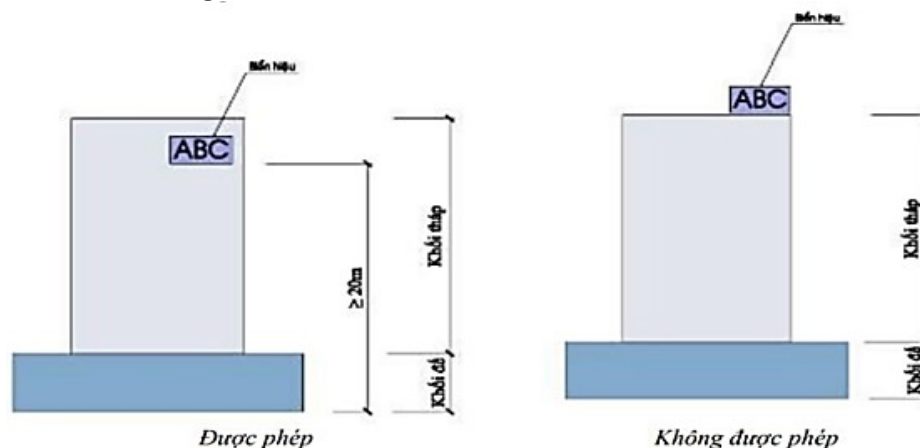
- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng. Mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang, thì chiều cao tối đa là 2,0m; Chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc cổng.

- 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 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 17: 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 cổng 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. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m². Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

f) 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.

g) 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.

Xem thêm tại *Phụ lục 11*.

2. Quy định đối với 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.

e) Đối với 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 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 (*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.

g) Đối với 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.

h) Đối với 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.

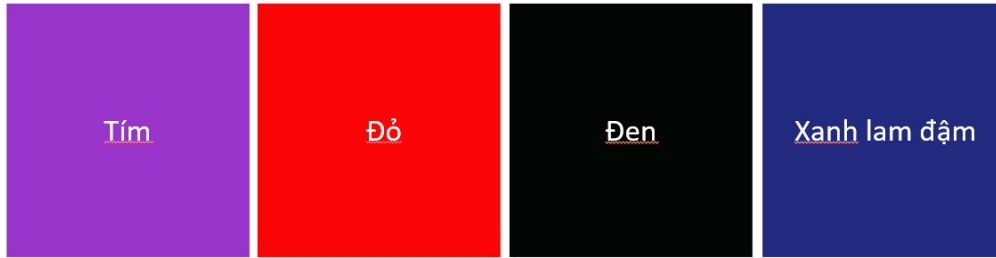
3. Quy định về màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

a) Đối với 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.



Hình 18. Các màu khuyến khích sử dụng



Hình 19: Các màu bị cấm

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải phù hợp và hài hoà trên từng tuyến phố;

+ Màu sắc tường nhà chủ đạo sẽ là màu: vàng nhạt, vàng nắng và xanh hòa bình trên mặt tường ngoài nhà với từ trên 60% diện tích công trình. Bắt buộc áp dụng đối với các công trình công cộng, dịch vụ - thương mại; khuyến khích áp dụng đối với các công trình nhà ở riêng lẻ với tỷ lệ 60-70% các công trình trên địa bàn phường – xã.

+ Cấm sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng đến thị giác, sức khỏe con người như: Màu đỏ, tím, đen, xanh lam đậm, màu phản quang hoặc các màu quá sặc sỡ quá 50% diện tích bề mặt công trình. Ngoại trừ những trường hợp được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

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

+ Công trình nhà ở riêng lẻ: Sử dụng tối đa 2 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. Khó 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 03 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) Đối với 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 dựng 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.



Hình 20: Các vật liệu mặt ngoài nhà cần hạn chế

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

- *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.

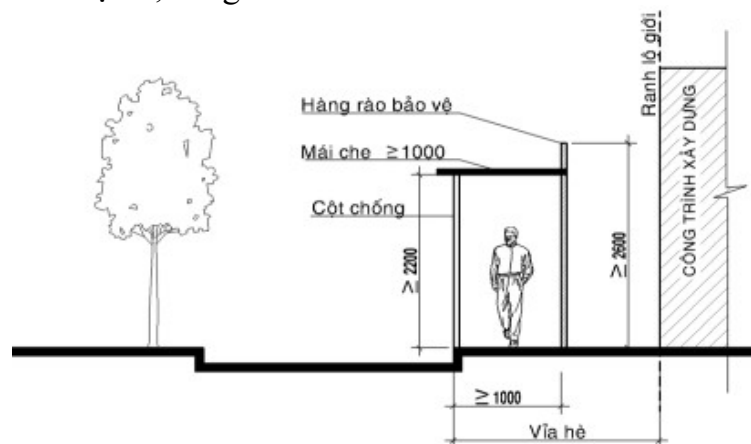
- *Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ*: Phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ 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 2,5m. 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:



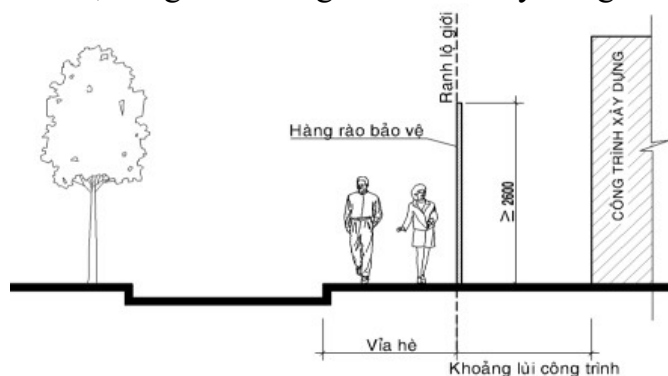
Hình 21: Hàng rào của dự án, công trình chưa triển khai sát ranh lộ giới

- 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.

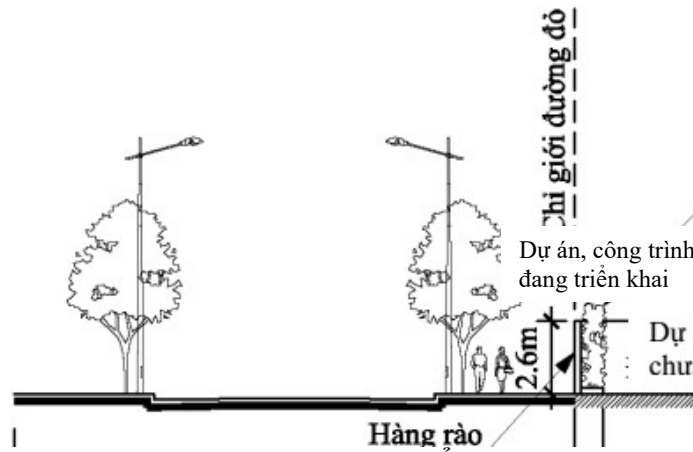
- Khuyến khích trồng cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình, dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa, thoáng, để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào xây đặc, phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; Vẽ hình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



Hình 22: Hàng rào của công trình đang triển khai có khoảng lùi



Hình 23: Hàng rào dự án, công trình đang triển khai sát chỉ giới đường đỏ

- 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 đứng 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.

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

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

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

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

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

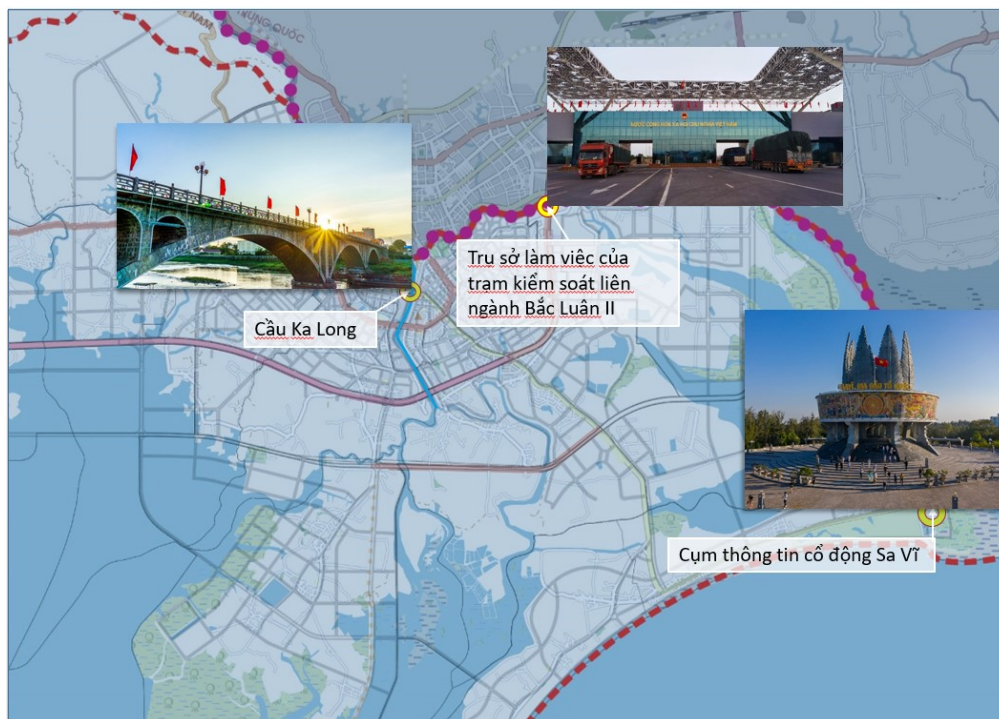
Danh mục, vị trí các công trình Di tích, lịch sử, danh lam thắng cảnh được xếp hạng tại *Phụ lục số 4*.

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

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây dựng công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình kiến trúc có giá trị:

a) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân phường, xã nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.



Hình 24: Các công trình kiến trúc có giá trị

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

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

đ) Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại.

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

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

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

+ Cầu Ka Long

+ Cụm thông tin cổ động biên giới Sa Vĩ.

+ Trụ sở làm việc của Trạm Kiểm soát liên ngành cầu Bắc Luân 2.

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

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

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

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

- Loại I: phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính;

- Loại II và loại III: phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính.

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

- Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

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

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

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

Chương IV: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng: Tất cả các công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng hiện hành³⁸. Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ theo chức năng, nhiệm vụ chủ trì xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương đề đề xuất, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành Quy chế quản lý kiến trúc xem xét quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Việc quản lý đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thực hiện theo khoản 2 Điều 4 của 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 thành phố Móng Cái trong quá trình thực hiện phải được đánh giá, thực hiện điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với nội dung quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, tình hình phát triển của thành phố Móng Cái 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

1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế: Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, các quy định tại Quy chế này và các quy định pháp luật hiện hành liên quan. Quá trình áp dụng Quy chế này, nếu có các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp với điều kiện thực tế, cần phản hồi bằng văn bản đến UBND thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh để tổng hợp, rà soát.

2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng: Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này và các quy định pháp luật hiện hành liên quan. Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp an toàn, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, hạn chế tối đa ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư và không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

3. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định pháp luật hiện hành liên quan. Quá trình áp dụng Quy chế này, nếu có các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp với

³⁸ Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

điều kiện thực tế, cần phản hồi bằng văn bản đến UBND thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh để tổng hợp, rà soát.

4. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp: Tham gia xây dựng, góp ý về nội dung Quy chế; tuyên truyền phổ biến chính sách, pháp luật, tổ chức thực hiện Quy chế này; giám sát, phản biện việc tổ chức thực hiện Quy chế.

5. Trách nhiệm của Sở Xây dựng: Chủ trì tham mưu, đề xuất về quản lý quy hoạch, quản lý kiến trúc, quản lý xây dựng trên địa bàn thành phố Móng Cái đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh; hướng dẫn UBND thành phố Móng Cái, 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 này; theo dõi, tổng hợp, đánh giá việc thực hiện Quy chế này.

6. Trách nhiệm của sở, ngành và tổ chức liên quan: Các sở, ngành: Giao thông Vận tải, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hoá và Thể thao, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Ban Quản lý Khu kinh tế Quảng Ninh phối hợp với Sở Xây dựng và UBND thành phố Móng Cái trong việc thực hiện Quy chế này; hướng dẫn và cung cấp thông tin quy định quản lý chuyên ngành để các tổ chức, người dân biết và thực hiện theo đúng quy định.

7. Trách nhiệm của UBND thành phố Móng Cái

- 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.

- Chỉ đạo việc thực hiện Quy chế này 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.

- Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc theo đúng quy hoạch được duyệt; 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 và quản lý chỉ giới, cao độ quy hoạch.

- Thường xuyên tổng hợp, rà soát các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp với điều kiện thực tế trong quá trình thực hiện Quy chế này để kịp thời tham mưu điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp;

- 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;

- 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 điểm nhấn, công trình và đồ án quy hoạch cần thi tuyển kiến trúc 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.

- 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.

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

- 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.

- 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.

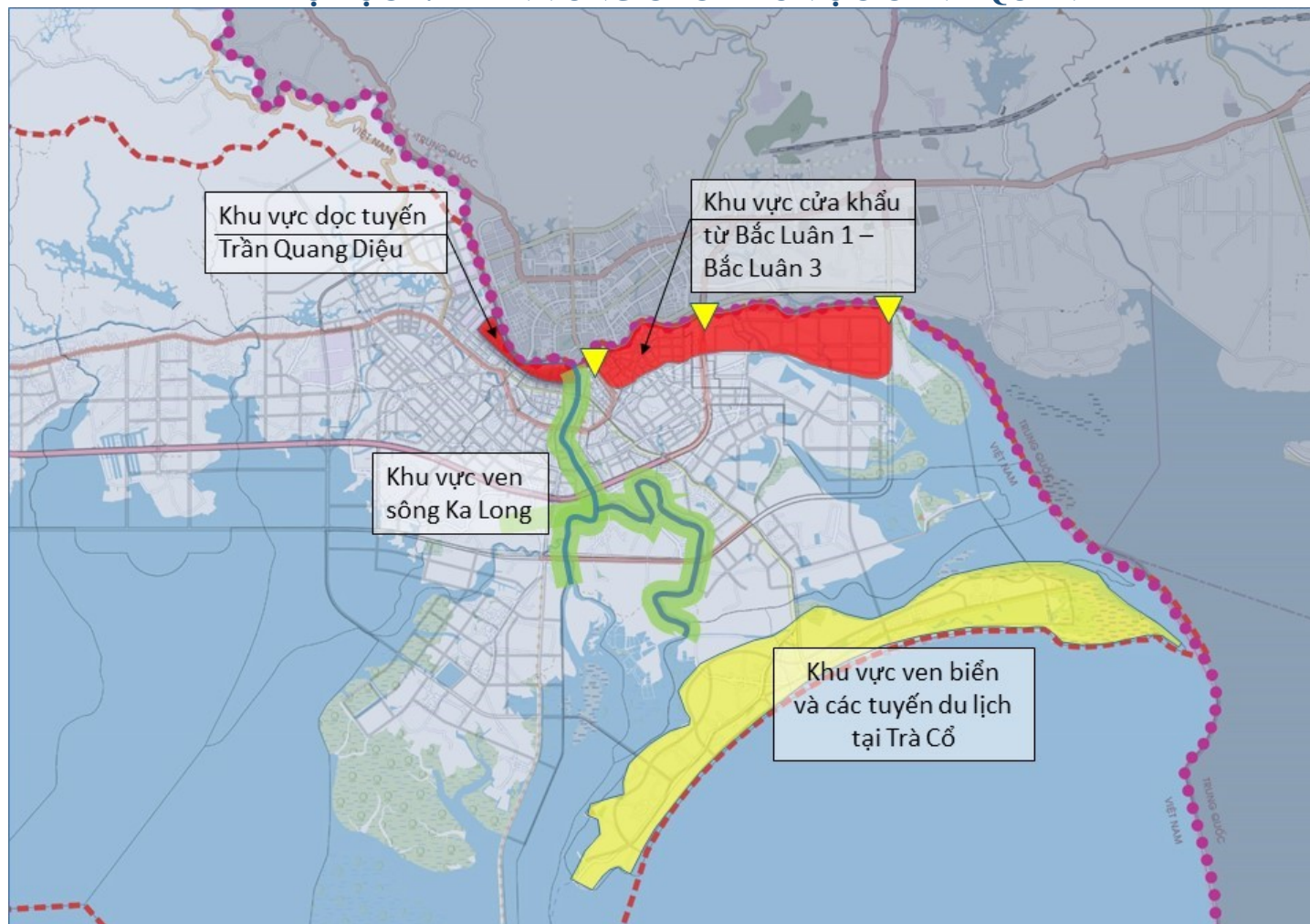
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

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

- Trong quá trình thực hiện 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 UBND thành phố Móng Cái để tổng hợp và phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu, đề xuất UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp.

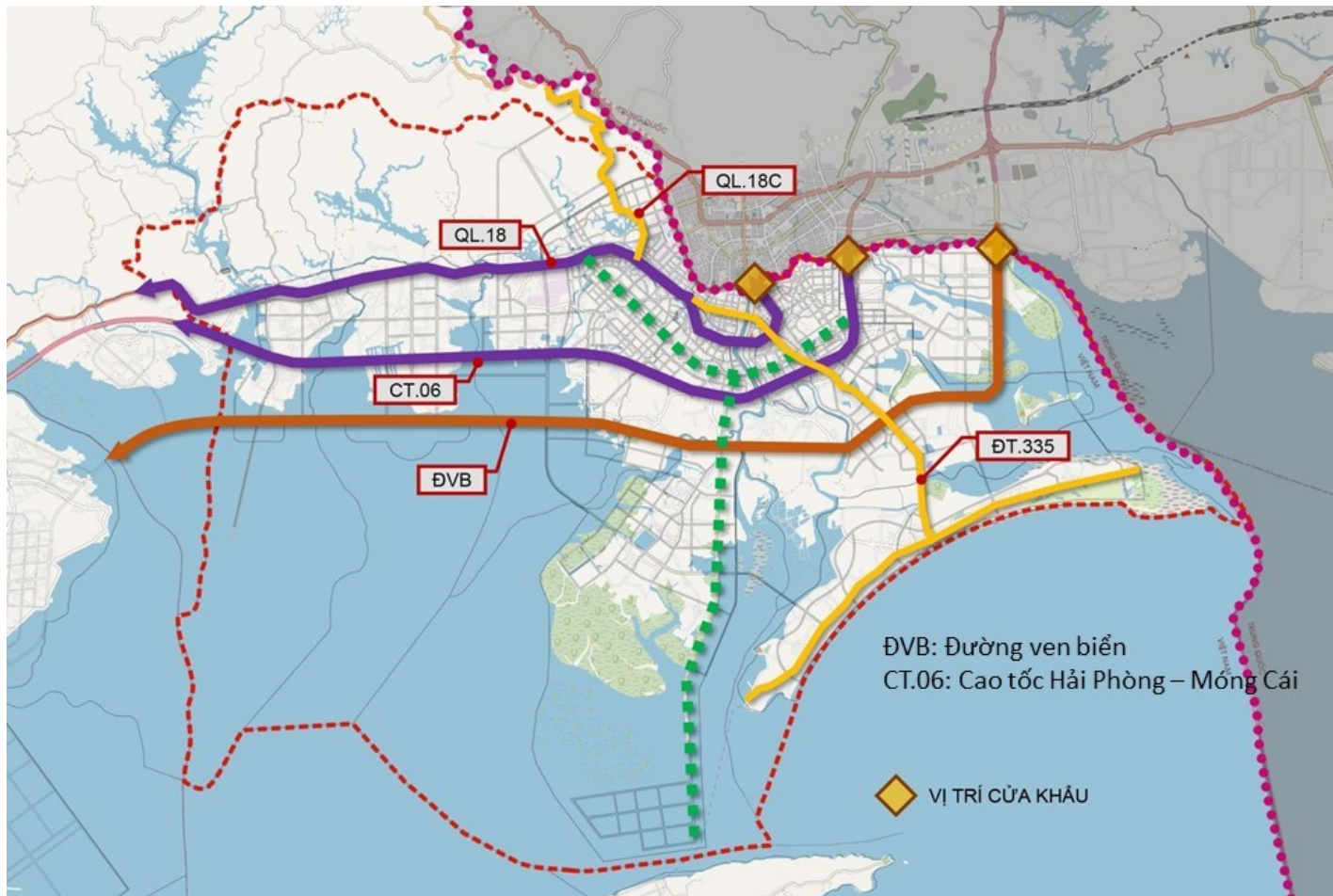
PHẦN PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1. PHÂN VÙNG CÁC KHU VỰC CẢNH QUAN

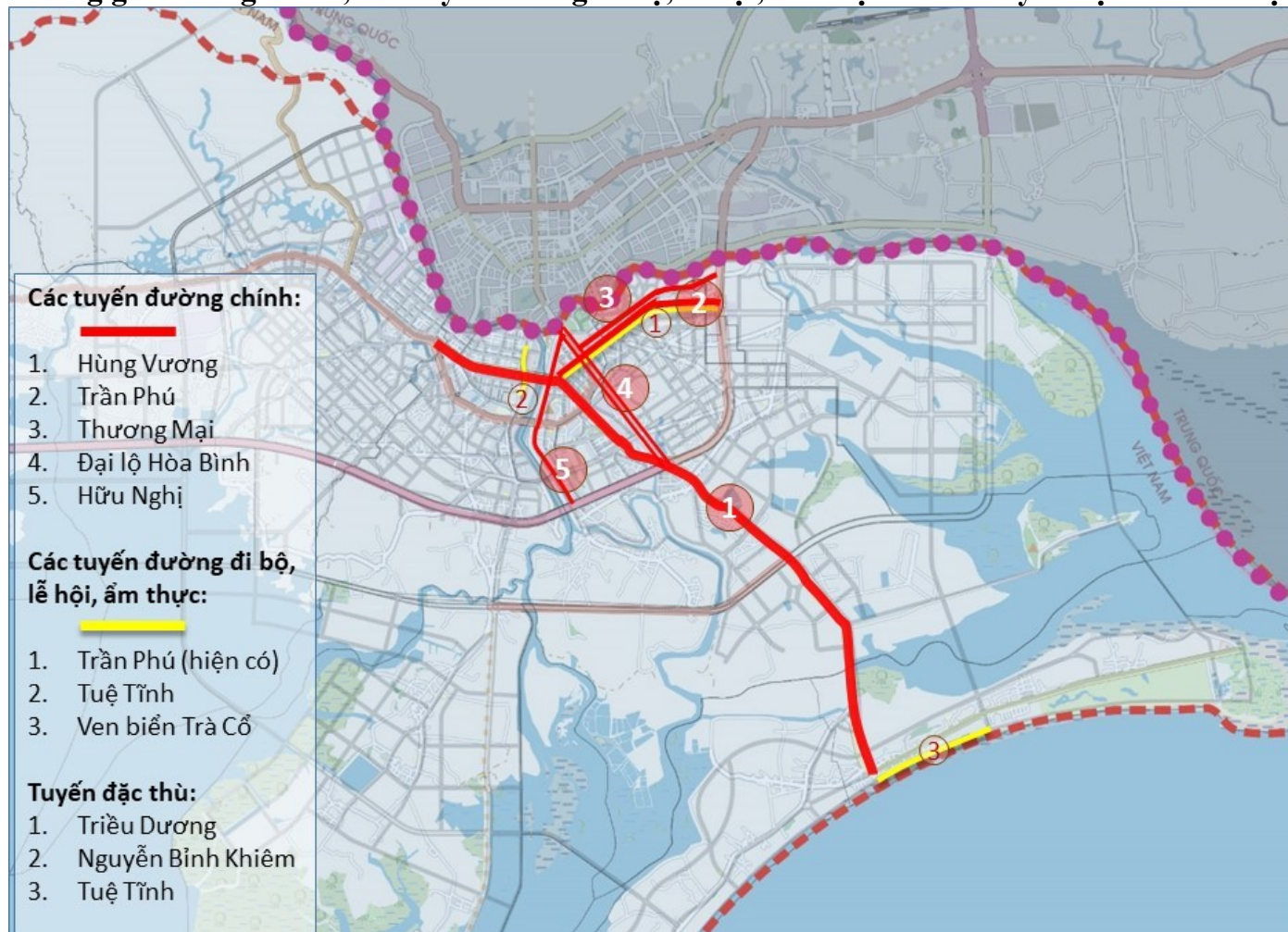


PHỤ LỤC 2. CÁC TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH

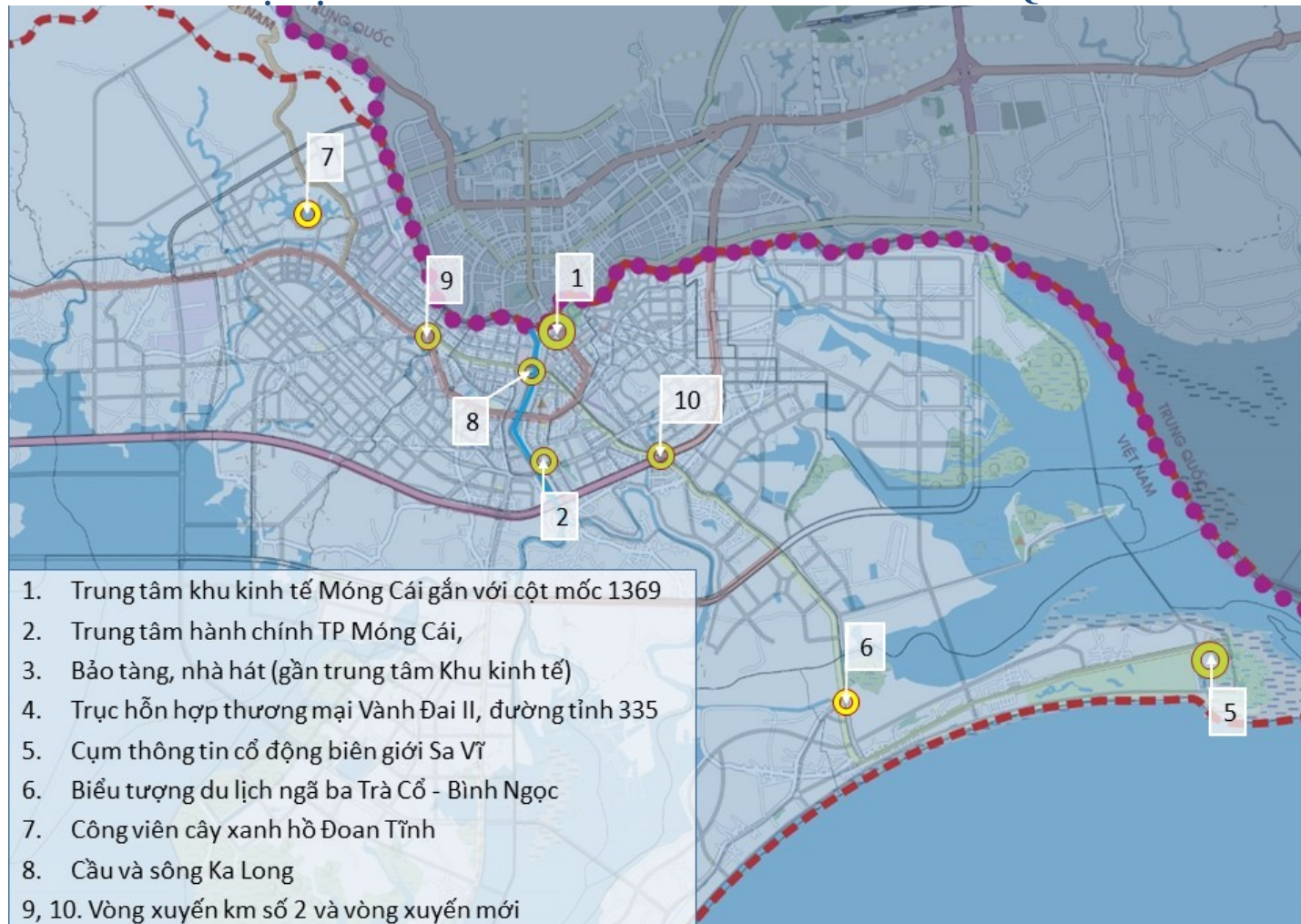
2.1. Các trục giao thông chính



2.1. Các đường giao thông chính, các tuyến đường đi bộ, lễ hội, ẩm thực và các tuyến đặc thù khu vực nội đô



PHỤ LỤC 3: CÁC ĐIỂM NHẤN VỀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



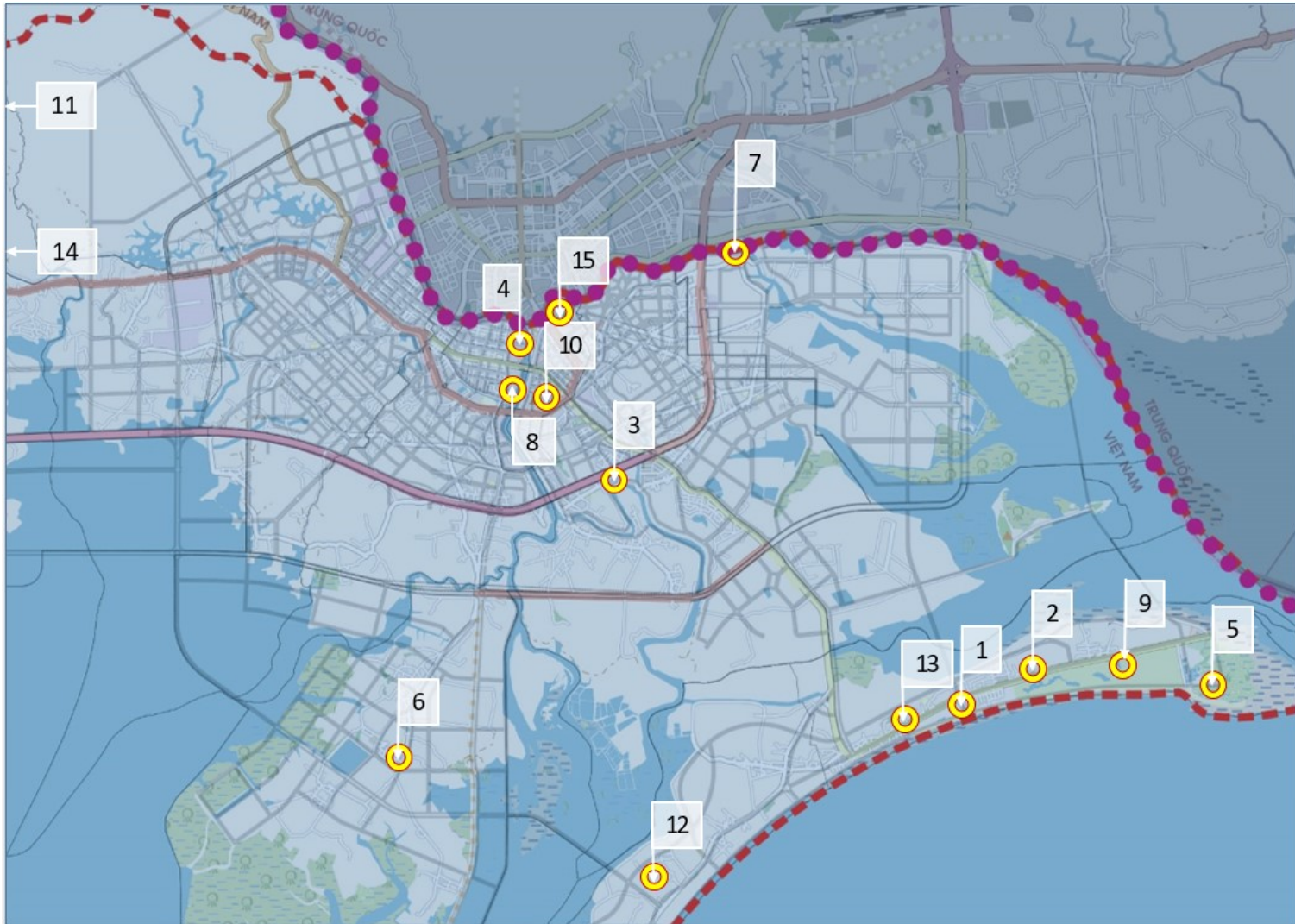
PHỤ LỤC 4: CÁC CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XẾP HẠNG THEO PHÁP LUẬT VỀ DI SẢN

STT	TÊN DI TÍCH	ĐỊA ĐIỂM	LOẠI DT	NỘI DUNG DI TÍCH	DIỆN TÍCH (m ²)	HIỆN TRẠNG	SỐ QUYẾT ĐỊNH	NĂM QUYẾT ĐỊNH	CƠ QUAN QĐ
I	DI TÍCH XẾP HẠNG CẤP QUỐC GIA ĐẶC BIỆT								
1	Đình Trà Cỏ	Khu Nam Thọ, phường Trà Cỏ	Kiến trúc -Nghệ thuật	Thờ các vị thần: Không Lộ, Giác Hải; Ngọc Sơn; Nhân Minh; Bạch Điem Tước; Huyền Quốc Lã Thái Uý, Quảng Trạch và 6 vị tiên công đã có công khai khẩn, lập nên vùng đất Trà Cỏ xưa	1.726,6	Tu bổ năm 2012. Gồm: Đình, Nghi môn, nhà kho, am hóa vàng, nhà vệ sinh	Số 15 VH/QĐ	- QĐ cấp QG 13/03/1974; - QĐ cấp QG đặc biệt số 1225/QĐ-TTg ngày 24/10/2023	- Bộ Văn Hóa - Phó TTCP
II	DI TÍCH XẾP HẠNG CẤP QUỐC GIA								
2	Chùa Nam Thọ	Khu Nam Thọ, phường Trà Cỏ	Nghệ thuật	Thờ Phật	10.472,1	Tu bổ tôn tạo năm 2014, gồm: Tam Bảo, nhà Tổ, nhà Mẫu, tam quan...	Số 02/1999-QĐ-BVHTT	26/01/1999	Bộ Văn hóa - Thông tin
3	Chùa Xuân Lan	Thôn 5, xã Hải Xuân	Nghệ thuật	Thờ Phật	5658,9	Tu bổ, tôn tạo năm 2013, gồm: Tam bảo, nhà Mẫu, nhà khách, nhà Tổ, giảng đường, nhà tăng, nhà bếp, Tam quan, am hóa vàng, cổng phụ...	Số 02/1999-QĐ-BVHTT	26/01/1999	Bộ Văn hóa - Thông tin

STT	TÊN DI TÍCH	ĐỊA ĐIỂM	LOẠI DT	NỘI DUNG DI TÍCH	DIỆN TÍCH (m ²)	HIỆN TRẠNG	SỐ QUYẾT ĐỊNH	NĂM QUYẾT ĐỊNH	CƠ QUAN QĐ
4	Đền Xã Tắc	Khu 3, phường Ka Long	Lịch sử - Văn hóa	Thờ Xã Tắc Đại vương, Trần Quốc Tảng; thờ Mẫu	11.492,4	Trùng tu năm 2009. Gồm các hạng mục: đền, nhà tả vu, hữu vu, nhà kho, nhà từ đền, nghi môn nội, nghi môn ngoại, lầu chuông, lầu trống, đàn tế	Số 3238/QĐ-BVHTTDL	04/11/2020	Bộ VHTTDL
III	DI TÍCH XẾP HẠNG CẤP TỈNH								
5	Đình Tràng Vĩ	Khu Tràng Vĩ, phường Trà Cỏ	Lịch sử	Thờ các vị thần: Không Lộ, Giác Hải; Ngọc Sơn; Nhân Minh; Bạch Đầm Tước; Lý Thường Kiệt...	10.489	Gồm các hạng mục: đình, miếu thờ, nghi môn	Số 2821/QĐ-UBND	06/09/2011	UBND tỉnh
6	Đình Vạn Ninh	Thôn Trung, xã Vạn Ninh	Lịch sử	Thờ Lý Thường Kiệt. Phối thờ Không Lộ, Giác Hải, Hưng Đạo Vương Trần Quốc Tuấn, vua Trần Nhân Tông, Phạm Ngũ Lão, Yết Kiêu và vua Lê Thái Tổ	299.893	Phục hồi năm 2008. Gồm các hạng mục: đình, Nghi môn	Số 2823/QĐ-UBND	06/09/2011	
7	Đồi Trần Phú	Khu 4, phường Hải Hòa	Lịch sử	Nơi đoàn xuất dương của đồng chí Trần Phú dừng chân, trước khi sang Trung Quốc năm 1926	76.777	Đã đầu tư đường dẫn lên di tích, xây dựng bia lưu niệm	Số 2339/QĐ-UBND	17/9/2012	UBND tỉnh

STT	TÊN DI TÍCH	ĐỊA ĐIỂM	LOẠI DT	NỘI DUNG DI TÍCH	DIỆN TÍCH (m ²)	HIỆN TRẠNG	SỐ QUYẾT ĐỊNH	NĂM QUYẾT ĐỊNH	CƠ QUAN QĐ
8	Đền Thác Mã Đại Vương	Phường Ka Long	Lịch sử	Nơi thờ Thác Mã Đại vương	677.848	Tu bổ năm 2013. Gồm các hạng mục: đền thờ, nhà sắp lễ, lầu thờ mẫu cữu, am hóa vàng, lầu cô, công..	Số 188/QĐ-UBND	16/01/2017	UBND tỉnh
9	Lưu niệm Bác Hồ tại phường Trà Cổ, thành phố Móng Cái năm 1961	Phường Trà Cổ	Lịch sử	Nơi lưu niệm sự kiện Bác Hồ về thăm Trà Cổ năm 1961	389.159	Nguyên vẹn. Hiện trạng đã xây dựng nhà bia lưu niệm	Số 188/QĐ-UBND	16/01/2017	UBND tỉnh
10	Địa điểm thành lập Chi bộ Đảng Cộng sản Việt Nam đầu tiên của TP. Móng Cái	Phường Trần Phú (Hòa Lạc cũ)	Lịch sử	Nơi diễn ra Hội nghị thành lập Chi bộ Đảng Cộng sản của huyện Móng Cái năm 1946	783,02	Tu bổ biểu tượng từ năm 2012	Số 2334/QĐ-UBND	10/6/2019	UBND tỉnh
11	Đình Quất Đông	Thôn 2, xã Hải Đông	Lịch Sử	Thờ sáu vị Thần - Thành hoàng làng là: Cao Sơn Đại Vương Thượng Đẳng Thần, Huyền Quốc Lã Thái Úy Thượng Đẳng Thần, Hưng Nhượng Đông Hải Đại Vương Thượng Đẳng Thần, Thủy Tiên Long Vương Tôn Thần, Không Lộ Giác Hải Tôn Thần	1387,2	Phục hồi năm 2002; tu bổ, tôn tạo năm 2018	QĐ số 165/QĐ-UBND	18/01/2023	

STT	TÊN DI TÍCH	ĐỊA ĐIỂM	LOẠI DT	NỘI DUNG DI TÍCH	DIỆN TÍCH (m ²)	HIỆN TRẠNG	SỐ QUYẾT ĐỊNH	NĂM QUYẾT ĐỊNH	CƠ QUAN QĐ
12	Đình Bình Ngọc	Khu 3, phường Bình Ngọc	Lịch sử	Thờ các vị thần: Không Lộ, Giác Hải; Ngọc Sơn; Nhân Minh; Bạch Đầm Tước; Lý Thường Kiệt	1.181,5	Phục hồi năm 2019. Đã xây dựng xong đình chính	số 2469/QĐ-UBND	20/7/2020	UBND tỉnh
13	Đền Thánh Mẫu	Khu Đông Thịnh, phường Trà Cổ	Lịch Sử	Thờ Thiên Hậu Thánh Mẫu	7169,69	Tu bổ, tôn tạo từ 2006	QĐ số 166/QĐ-UBND	18/01/2023	UBND tỉnh
14	Đình Dân Tiến	Xã Hải Tiến	Lịch Sử	Tiền thờ các vị Thành hoàng làng Dân Tiến gồm: Ngài Đặng Thống Nhất Lang, Ngài Lê Duy Đức (còn gọi là Lê Bá Đức) và Ngài Lý Đình Chương	2341,6	Xây dựng 1947; tu bổ, tôn tạo năm 2008	QĐ số 3317/QĐ-UBND	30/10/2023	
15	Địa điểm ghi dấu sự kiện Bác Hồ thăm Trạm Hải Quan cửa khẩu Bắc Luân và sang thăm nhân dân Đông Hưng, Trung Quốc năm 1960	Phường Trần Phú	Lịch Sử	Ghi dấu sự kiện Bác Hồ thăm Trạm Hải Quan cửa khẩu Bắc Luân và sang thăm nhân dân Đông Hưng, Trung Quốc năm 1960	532,6m ²	Xây dựng 6/2018	QĐ số 4156/QĐ-UBND	Ngày 29/12/2023	UBND tỉnh

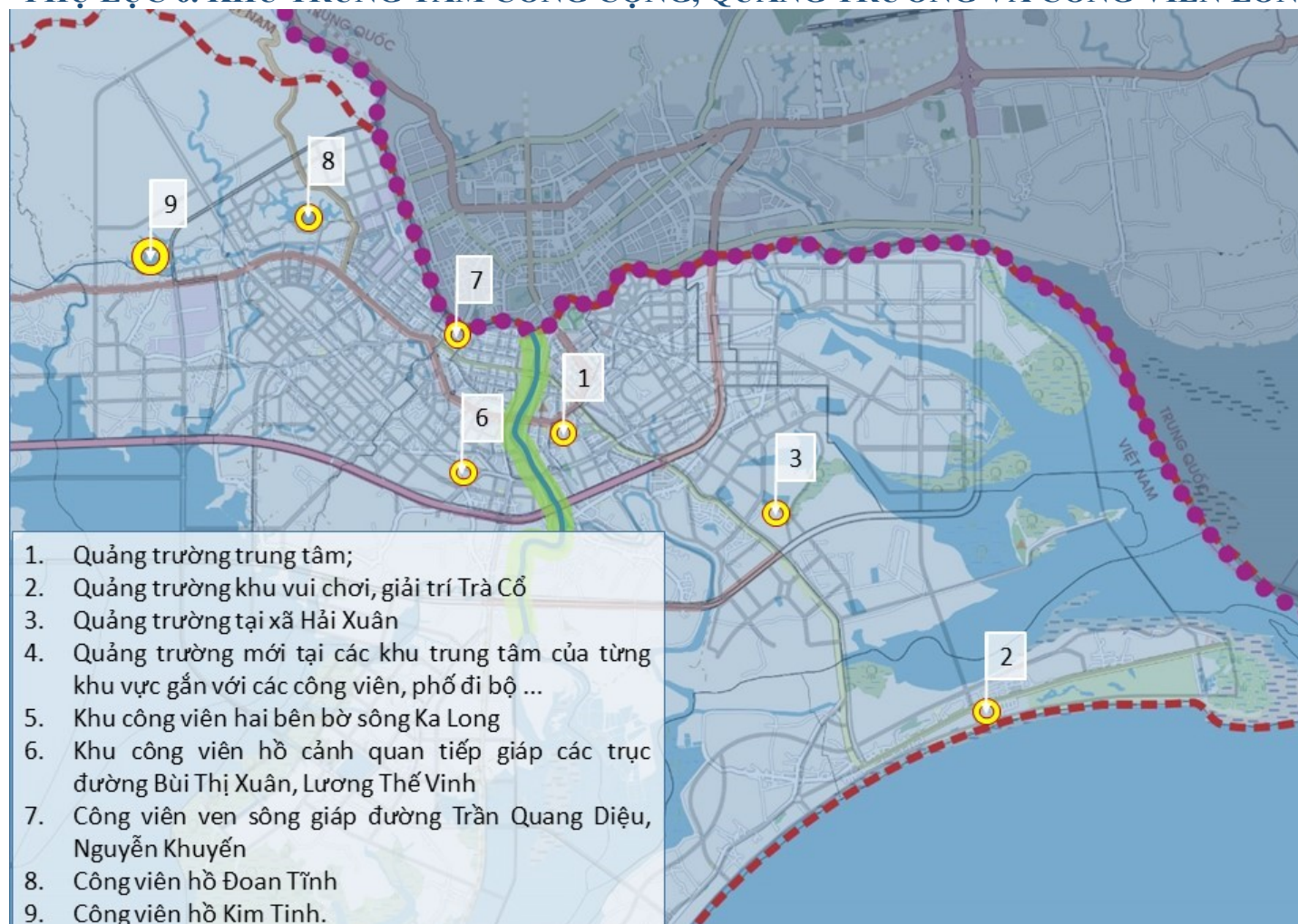


PHỤ LỤC 5. CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

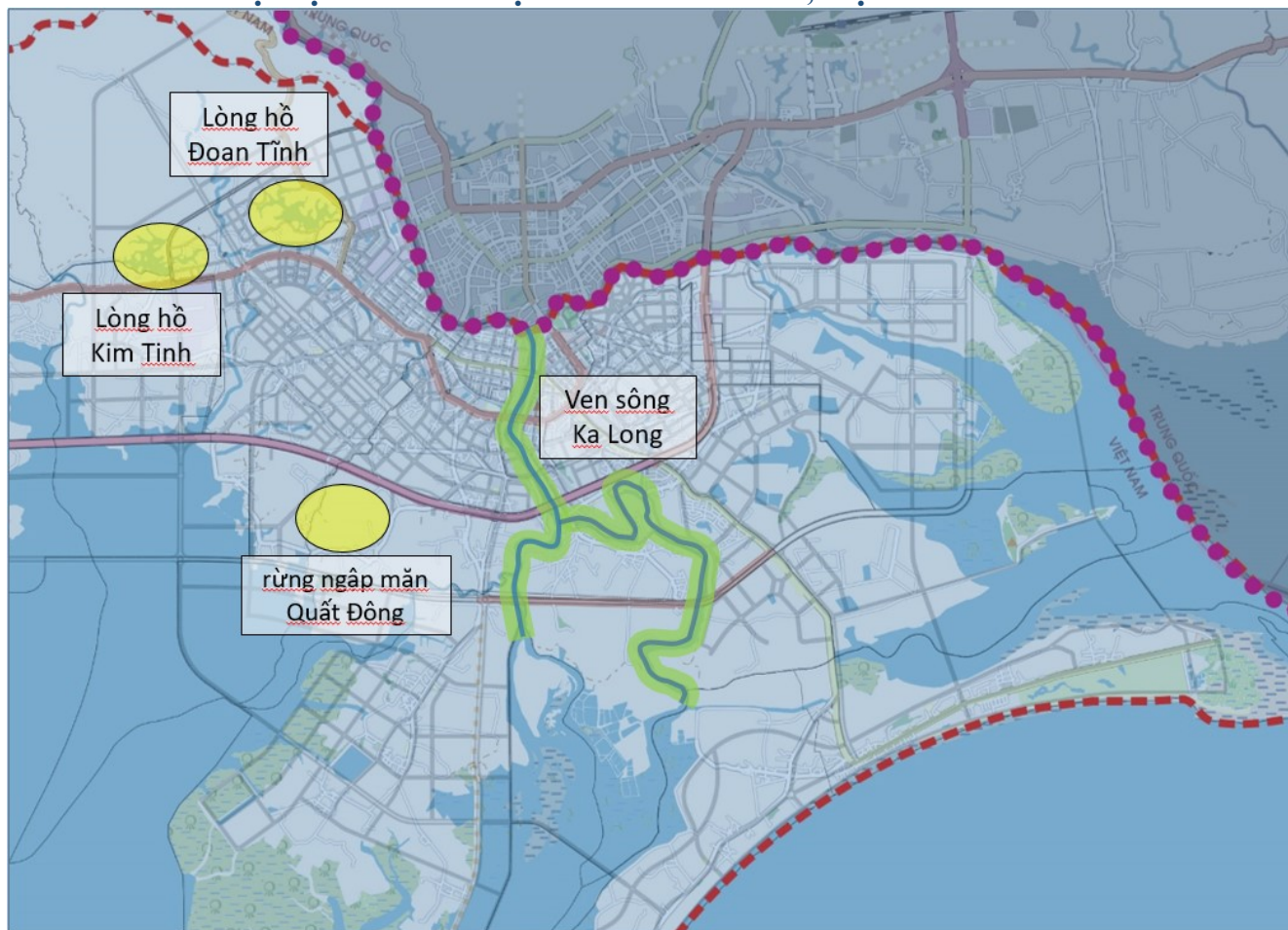


- 1) Cầu Ka Long
- 2) Cụm thông tin cổ động biên giới Sa Vĩ.
- 3) Trụ sở làm việc của Trạm Kiểm soát liên ngành cầu Bắc Luân 2

PHỤ LỤC 6. KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN

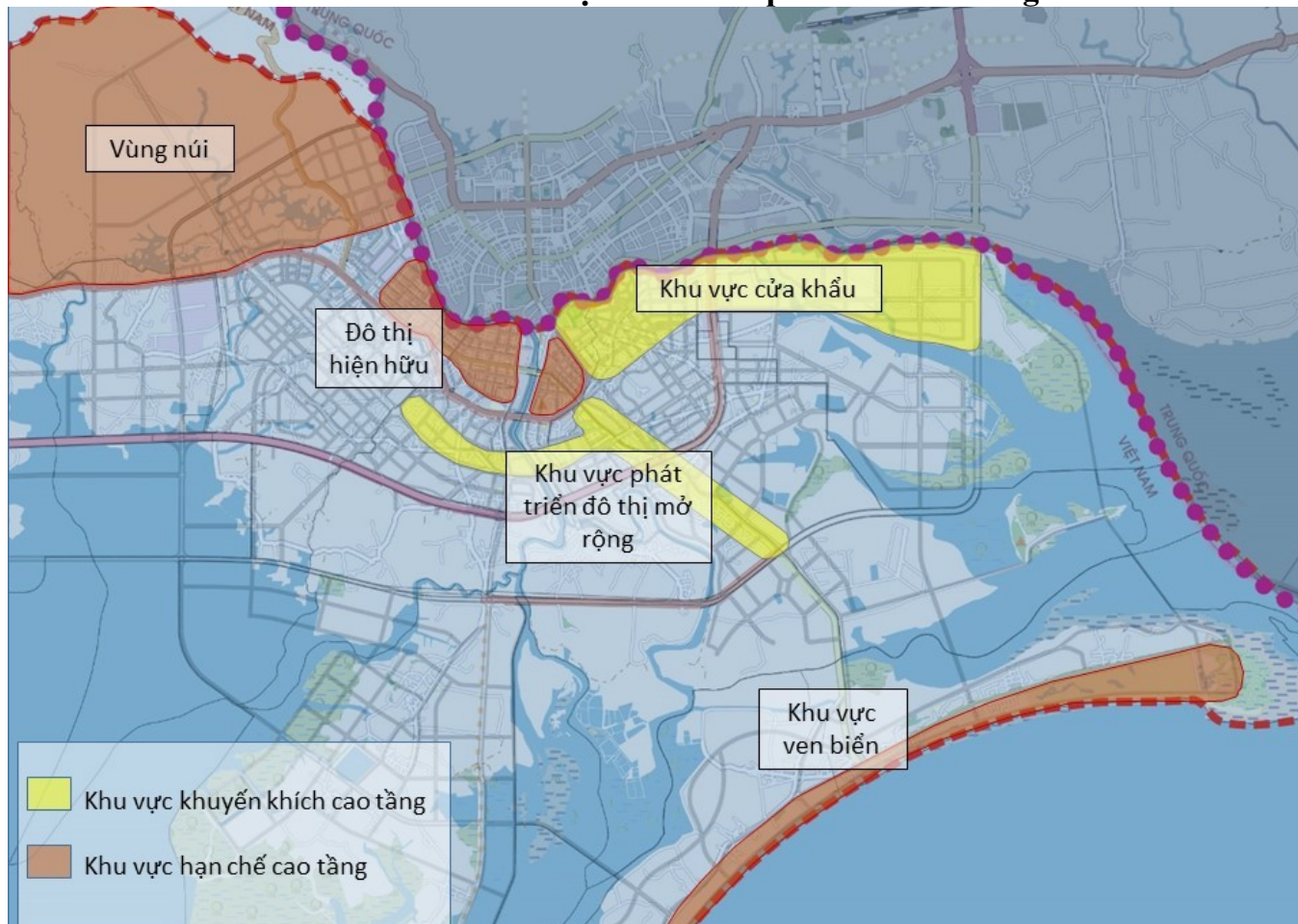


PHỤ LỤC 7. KHU VỰC CẦN BẢO TỒN, HẠN CHẾ PHÁT TRIỂN

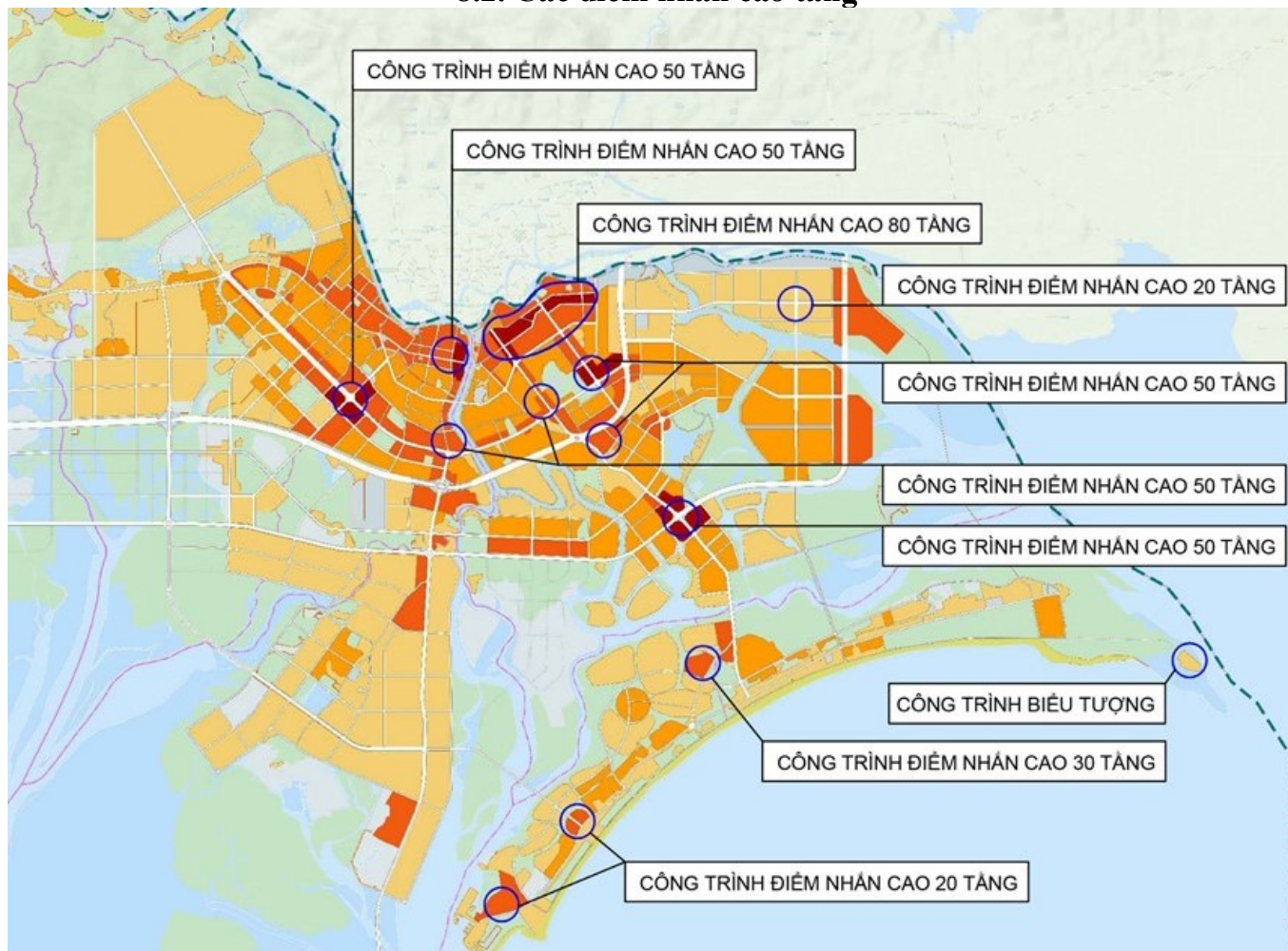


PHỤ LỤC 8. KHU VỰC KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN NHÀ CAO TẦNG

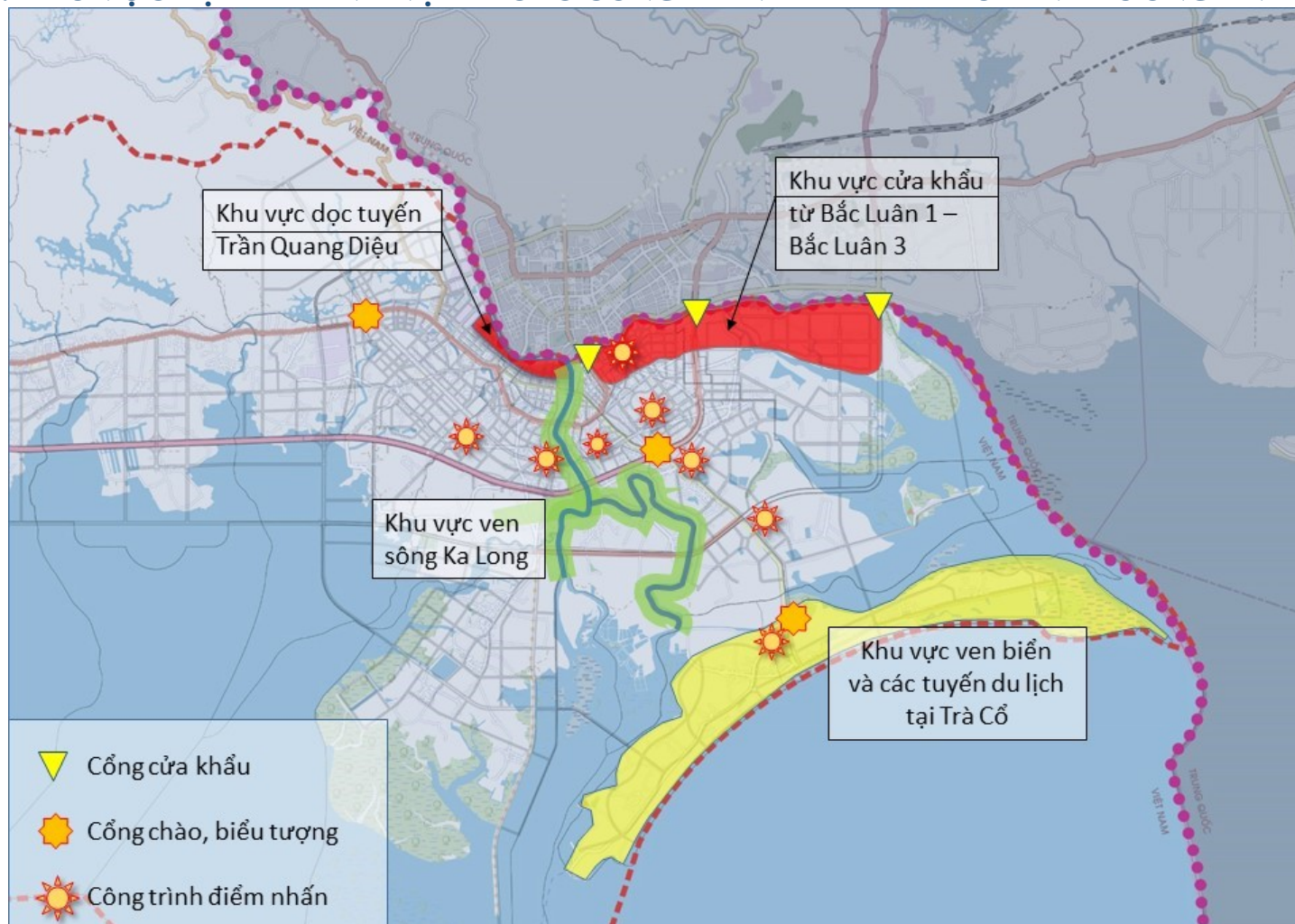
8.1. Các khu vực kiểm soát phát triển cao tầng



8.2. Các điểm nhân cao tầng



PHỤ LỤC 9. KHU VỰC LẬP TKĐT VÀ VỊ TRÍ CÁC CÔNG TRÌNH PHẢI THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC



PHỤ LỤC 10. CÁC KHU VỰC ƯU TIÊN CHÍNH TRANG



PHỤ LỤC 11. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐỐI VỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ TẠI CÁC KHU DÂN CƯ HIỆN HỮU TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI

I. Các yêu cầu quy định chung.

Cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu phải đảm bảo các quy định chung sau:

1. Phù hợp với điều kiện hiện trạng, quy hoạch chi tiết xây dựng của các khu vực liền kề, lân cận có liên quan về: Chỉ giới, mật độ và tầng cao xây dựng; cảnh quan kiến trúc đô thị; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chức năng sử dụng đất;

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

3. Công trình xây dựng sau không được làm ảnh hưởng đến chất lượng, sự an toàn, mỹ quan của các công trình (kề liền và lân cận) đã xây dựng trước;

4. Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành về cải tạo các khu vực cũ trong đô thị và quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị (nếu có tại khu vực);

5. Không vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đã được hình thành ổn định tại khu vực;

6. Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường;

7. Không làm phá vỡ cảnh quan, kiến trúc đô thị của khu vực; hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình; bảo đảm phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

8. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia chỉnh trang, cải tạo làm đẹp đô thị bằng chính công trình thuộc sở hữu của mình.

II. Các quy định cụ thể

1. Cải tạo, xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc.

1. Vị trí được phép cải tạo, xây dựng đối với từng loại nhà.

Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Định vị, mật độ đất xây dựng.

a. Định vị công trình, xác định trong phạm vi ranh giới và diện tích thửa đất được cấp quyền sử dụng.

b. Mật độ và diện tích đất xây dựng, đảm bảo quy định:

Mật độ xây dựng tối đa 100% (tính theo diện tích đất ở của lô đất).

c. Vị trí đất xây dựng phải phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, có mục đích sử dụng là đất ở; diện tích đất xây dựng tối thiểu $\geq 45\text{m}^2$, chiều rộng (chiều bám mặt đường) và chiều sâu không nhỏ hơn 4,5m, trừ các trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích $<45\text{m}^2$.

Khuyến khích hợp thửa nhiều lô đất nhỏ lẻ, kê liền thành một, để xây dựng nhà ở riêng lẻ với quy mô lớn hơn hoặc để tăng diện tích khoảng trống đô thị dành cho cây xanh, mặt nước, sân chơi...

3. Chỉ giới xây dựng.

a. Đối với các loại nhà ở liên kế.

- Chỉ giới xây dựng có thể xác định trùng chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt, cắm mốc (theo: Quy hoạch chung; Quy hoạch phân khu; Quy hoạch lộ giới giao thông; quy hoạch hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi, văn hóa và di tích lịch sử; quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền) hoặc có thể lùi lại so với chỉ giới đường đỏ nếu phù hợp với hiện trạng các công trình đã xây dựng kiên cố ổn định của trục đường.

- Đối với các khu vực khác, tùy theo hiện trạng thực địa việc nghiên cứu chỉ giới xây dựng cho từng nhà hoặc nhóm nhà phải phù hợp với: hiện trạng các nhà đã xây dựng kiên cố và ổn định tại khu vực; khả năng đấu nối vào hạ tầng kỹ thuật khu vực; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và cảnh quan, kiến trúc đô thị tại khu vực...

b. Đối với nhà biệt thự hoặc nhà vườn.

Việc xác định các chỉ giới xây dựng trên lô đất được nghiên cứu cụ thể tại từng công trình hoặc nhóm công trình, đảm bảo các quy định cụ thể theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và sự phù hợp với thực tế chung tại khu vực.

4. Móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở; cao độ không chế nền tầng 1.

a. Móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở:

- Giới hạn ngoài cùng của móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở, chỉ được phép thiết kế và xây dựng trong phạm vi ranh giới lô đất được cấp quyền sử dụng, nghiêm cấm vượt ra ngoài với bất cứ lý do gì.

- Chiều sâu chôn móng (cao độ đặt đáy móng), do thiết kế kết cấu móng quyết định nhưng phải trên cơ sở tính toán đảm bảo an toàn cho bản thân công trình cũng như các công trình kề liền và lân cận.

- Đối với các lô đất đủ tiêu chuẩn về diện tích, khuyến khích xây tầng hầm

hoặc tầng nửa hầm (làm nơi để xe hoặc sử dụng cho mục đích khác). Đường xuống tầng hầm không được thiết kế tạo xu hướng làm thấp vỉa hè công cộng, đấu nối hợp lý với hệ thống giao thông quanh công trình (nếu có). Việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm, đường xuống tầng hầm phải đảm bảo an toàn cho hệ kê liên cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có (trong khi xây dựng cũng như trong quá trình sử dụng).

- Cao độ mặt móng bằng nhau trên từng đoạn phố và được tính toán sao cho cao độ nền tầng một (sau hoàn thiện) đúng bằng cao độ quy định tại điểm b dưới đây.

b. Cao độ khống chế nền tầng 1 (cốt ± 0.00).

- Cao độ nền tầng một sau hoàn thiện:

+ Đối với nhà liên kế, thiết kế cao độ nền cao hơn từ 0,2m đến 0,45m so vỉa hè trước cửa nhà, những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường đối diện từ 0,30m đến 0,75m; bậc đi, vệt dặt xe không được xây dựng lấn chiếm vượt chỉ giới đường đỏ. Trường hợp nhà liên kế có tầng nửa hầm, thiết kế cao độ nền $\leq 1,50$ m so với đỉnh bó vỉa vỉa hè trước nhà (hoặc so với mặt nền xây dựng, nơi không có vỉa hè).

+ Đối với nhà biệt thự có hoặc không có tầng hầm (bao gồm cả nhà vườn), thiết kế cao độ nền $\leq 1,50$ m so với vỉa hè trước nhà (hoặc so với mặt nền xây dựng, nơi không có vỉa hè).

- Từng đoạn phố ngắt bởi đường, ngõ, khoảng trống kiến trúc, phải có cùng cao độ thống nhất.

- Đối với khu vực khác, tùy theo thực địa để xác định, phù hợp với: các nhà kiên cố đã xây dựng; cao độ hiện trạng địa hình... để đảm bảo tính đồng bộ với hiện trạng kiến trúc của khu vực.

5. Phần thân nhà:

a. Chiều cao tầng nhà và chiều cao toàn nhà.

- Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 5 tầng (trừ một số tuyến đường, tuyến phố đặc thù quy định tại Điều 6 quy chế này). Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng (kể cả lòng đường và vỉa hè) nhỏ hơn 6,0m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

- Chiều cao tầng nhà (là kích thước tính từ mặt sàn đã hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn đã hoàn thiện tầng trên kê liền) quy định như sau:

+ Đối với nhà liên kế:

Tầng 1 = 3,9m ÷ 4,5m (bao gồm tầng lửng hoặc tầng xép).

Từ tầng 2; 3; 4; 5 = 3,3m ÷ 3,6m.

Đối với nhà ở 5 tầng cho phép xây dựng thêm 01 tum có diện tích $\leq 30\%$ diện tích mặt bằng tầng 1, chiều cao $\leq 3\text{m}$; nếu lắp thang máy, cho phép xây thêm hộp kỹ thuật trên nóc giếng thang (trên mái tầng 5) với chiều cao $\leq 3\text{m}$, diện tích bằng diện tích giếng thang, ngoài ra nếu diện tích sàn tầng mái lớn và điều lệ quản lý về kiến trúc tại khu vực không cấm, có thể cho phép mở rộng thêm một phòng diện tích $\leq 30\%$ diện tích mặt bằng tầng 1.

+ Đối với nhà sân vườn:

Tầng 1 $\leq 5,0\text{ m}$; Tầng 2 & 3 $\leq 3,6\text{m}$;

Tầng mái dốc (hoặc tum cầu thang) $\leq 4,5\text{m}$.

- Chiều cao toàn nhà (là kích thước tính từ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của ngôi nhà, gồm cả mái tum hoặc mái dốc) quy định như sau:

+ Đối với nhà liên kế: $\leq 22,65\text{m}$

Tuy nhiên, tại mỗi khu vực (mỗi lô đất) số tầng và chiều cao toàn nhà được không chế khác nhau. Tùy thuộc vào: các thông số kỹ thuật liên quan (giữa chiều cao toàn nhà - khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà - khoảng lùi và chiều rộng lộ giới - mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép) quy định tại Quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; tình trạng địa hình, địa chất và kiến trúc cảnh quan ổn định tại khu vực.

+ Đối với nhà sân vườn: $\leq 18,20\text{ m}$.

b. Độ vươn ra của ban công, mái đua, sê – nô, ô văng quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

- Trong khoảng tính từ độ cao 3,5m so với cốt sàn tầng 1 trở lên thì các bộ phận như sê-nô, ô-văng, mái đua, ban công, ... được vượt quá chỉ giới đường đỏ nhưng phải bé hơn chiều rộng của vỉa hè ít nhất là 1,0 mét, cụ thể:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ đua tối đa (m)
Dưới 7	0
Từ 7-11	0,9
Từ 12-15	1,2
Từ 16 trở lên	1,4

- Đối với các khu vực không quy hoạch vỉa hè, không có vỉa hè thì căn cứ vào vị trí lô đất xin cấp phép xây dựng, đối chiếu với các Quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành để thẩm định độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng...

- Tuyệt đối không được phép vươn ra và chiếm dụng không gian của phần đất hạ tầng kỹ thuật phía sau của thửa đất.

c. Các quy định khác về kiến trúc cảnh quan:

- Các bộ phận và chi tiết kiến trúc khác, khi thiết kế và xây dựng - tuân thủ quy định tại Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, tôn trọng giá trị thẩm mỹ truyền thống và kiến trúc cảnh quan chung của khu vực;

- Sự hợp lý của giải pháp kiến trúc (dây chuyền công năng) phải đảm bảo thuận tiện cho nhu cầu sử dụng trong phạm vi diện tích nhà riêng - không tạo xu hướng lấn chiếm ra đất công cộng (kể cả không gian).

- Không được phép thiết kế hoặc xây dựng các chóp mái hoặc điện thờ có hình dáng kỳ dị, màu sắc lòe loẹt làm mất mỹ quan chung của khu vực;

- Trang trí mặt đứng (đặc biệt mặt đứng đối diện với: đường phố chính; quảng trường; công viên; các khu công cộng...): phải lựa chọn vật liệu ốp, trát, sơn, vôi đúng chủng loại dành cho ốp, trát, sơn, vôi mặt đứng công trình; màu sắc trang nhã không lòe loẹt phản cảm;

- Đối với nhà có tầng lửng (hoặc tầng xép): chỉ bố trí tại tầng 1; diện tích sàn không quá 80% diện tích xây dựng tầng 1.

- Đối với công trình có tầng hầm (hoặc tầng nửa hầm): Phần nổi tầng hầm không quá 1,5m so với cao độ của vỉa hè hiện hữu hoặc không quá 1,95m so với cao độ đường hiện trạng. Vị trí đường xuống hầm (ram dốc) không được phép làm vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Việc thiết kế xây mới hoặc cải tạo nhà ở phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn mặt tiền nhà trên tuyến đường theo quy định.

- Nghiêm cấm việc xây dựng, coi nới lấn chiếm không gian, lấn chiếm đất, xây dựng chồng lấn làm biến dạng hình thức kiến trúc ban đầu và ảnh hưởng đến kết cấu công trình.

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

6. Các yêu cầu khác, nếu không quy định trong bản quy chế này, thì áp dụng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

II.2. Cải tạo, xây dựng phải đảm bảo yêu cầu về an toàn, bảo vệ môi trường và công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng.

1. Không thiết kế và xây dựng nhà ở tại vị trí: San lấp ao, hồ; ngăn cản dòng chảy tự nhiên của mương, suối, khe, rãnh thoát nước hiện hữu (hoặc sẽ hình thành khi có mưa bão).

2. Không thiết kế và xây dựng nhà ở tại khu vực phải san gạt hạ mặt bằng, phá vỡ địa hình hoặc bề mặt che phủ tự nhiên vốn có gây nguy cơ sụt lở đất.

3. Nhà ở riêng lẻ xây dựng xen kẽ trong đô thị phải được thiết kế đảm bảo an toàn, bền vững (trong khi xây dựng và quá trình sử dụng) cho bản thân công trình, các công trình kề liền lân cận đã xây dựng trước. Đối với diện tích nhà ở xây dựng bổ sung trên nhà cũ, trên hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã có của chủ đầu tư có nguy cơ mất an toàn, thì trong hồ sơ thiết kế xây dựng phải có kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng (nhà cũ hoặc hạ tầng kỹ thuật đã có) đảm bảo an toàn, mới được cấp phép xây dựng bổ sung.

4. Nghiêm cấm thiết kế nhà ở có khu vệ sinh thải trực tiếp ra cống thoát nước công cộng, ra các khu vực công cộng hoặc vào nhà đất của các hộ dân khác; bề tự hoại phải thiết kế đúng tiêu chuẩn kỹ thuật và có ít nhất có 3 ngăn, một ngăn lắng và hai ngăn phân huỷ sạch trước khi đưa nước thải ra cống thoát nước công cộng.

5. Nghiêm cấm thiết kế và xây dựng các loại Nhà ở kiêm kho chứa hàng, hóa chất, thực phẩm tươi sống hoặc cơ sở sản xuất, dịch vụ có chất thải độc hại, nguy cơ cháy nổ cao và gây tiếng ồn ra môi trường.

6. Đất thừa khi đào móng và phế thải xây dựng phải được gom gọn, dọn sạch và chở đi đổ đúng nơi cho phép, xe chở vật liệu vào công trình và chở phế thải đi phải tuân thủ đúng quy định của giấy phép lưu hành.

- Trong suốt thời gian cải tạo, xây dựng phải có biện pháp che chắn toàn công trình bằng: tôn; bạt; liếp; cót..., không làm vương bụi bẩn và làm ô nhiễm môi trường khu vực.

- Không được trộn vữa, kê chặt sắt trực tiếp trên mặt đường, mặt vỉa hè và mặt cống... đã xây dựng; phải trộn vữa trên các tấm tôn lót (nên sử dụng bê tông thương phẩm trong xây dựng).

Nếu cố tình làm hư hỏng đường, vỉa hè và cống công cộng, sẽ bị xử phạt hành chính và buộc phải hoàn trả lại như cũ.

7. Thiết kế đấu nối với hạ tầng kỹ thuật như: đường điện, đường nước cấp và nước thải công cộng phải theo chỉ dẫn của cơ quan chuyên quản, đấu xong phải làm trả lại vỉa hè, thành cống đúng như cũ.

8. Việc xây dựng đường ô tô đi qua vỉa hè vào nhà (do chủ đầu tư có nhu cầu thực hiện) và phải được sự chấp thuận của UBND xã, phường sở tại. Móng đường phải vững chắc không được lún gãy, mặt đường được lát trả lại bằng

đúng chủng loại gạch đã lát vỉa hè tại khu vực đó.

9. Khuyến khích mọi đơn vị và cá nhân trồng cây xanh trên đường phố, nhưng phải thực hiện theo đúng vị trí được UBND xã, phường chấp thuận, đảm bảo khoảng cách, chủng loại, quy cách...cây trồng.

Cây xanh đường phố được lựa chọn trồng là cây bóng mát, mang bản sắc địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, đồng thời đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn giao thông và vệ sinh môi trường đô thị; không có xu thế làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, dưới mặt đất cũng như trên không.

10. Về vật liệu xây dựng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường (bao gồm: Vật liệu xây không nung, vật liệu xây dựng được sản xuất từ việc sử dụng chất thải làm nguyên liệu hoặc nhiên liệu, vật liệu xây dựng có tính năng tiết kiệm năng lượng vượt trội so với vật liệu cùng chủng loại.) và hạn chế sử dụng gạch nung...

II.3. Quy định cụ thể đối với một số tuyến đường, tuyến phố đặc thù.

- **Quốc lộ 18:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Tỉnh lộ 335:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đại lộ Hoà Bình:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Triều Dương:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Đào Phúc Lộc (đoạn từ đường Hùng Vương đến đường Đại lộ Hoà Bình):** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Nguyễn Văn Trỗi:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Vân Đồn (đoạn từ đường Trần Phú đến đường Hữu Nghị):** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Hữu Nghị:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Lý Tự Trọng:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Tuệ Tĩnh (đoạn từ ngã 5 Ninh Dương đến đường Mạc Đĩnh Chi, Ka Long):** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Nguyễn Bình Khiêm:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Lê Hữu Trác:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Hà Tiên:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Châu Đốc:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng

theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

- **Đường Yết Kiêu:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

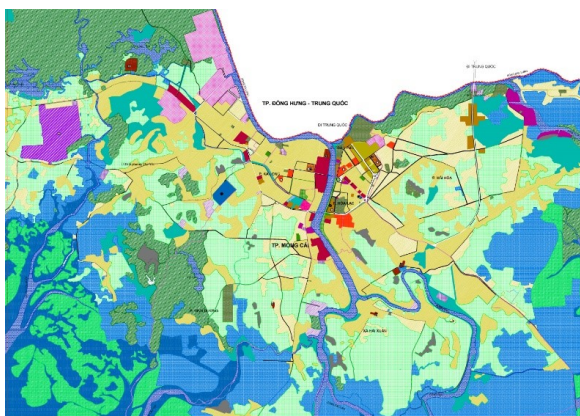
- **Đường Lạc Long Quân:** Số tầng được phép xây dựng tối đa là 06 tầng; chiều cao tầng 1 từ 3,9m ÷ 4,5m; các tầng còn lại cao 3,6m; độ vưon ra của ban công phía trước nhà là 1,4m; cao độ nền tầng 1 từ 0,2m ÷ 0,45m; chỉ giới xây dựng theo chỉ giới đường đỏ đường giao thông.

PHỤ LỤC 12. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ CÂY XANH ĐÔ THỊ

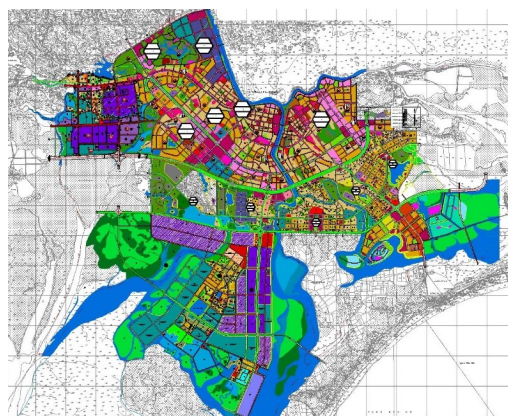
1. Chiến lược phát triển cây xanh ở Móng Cái

Phát triển cây xanh theo khu vực dựa trên nhu cầu phát triển, kiểm soát và quản lý cây xanh đô thị tại mỗi khu vực được phân vùng theo QHC trên phạm vi toàn thành phố

a) Khu trung tâm thành phố Móng Cái (Khu A)



Hiện trạng



Định hướng

* Các vấn đề về cây xanh đô thị và yêu cầu quản lý

Không gian cây xanh đô thị vùng trung tâm đa dạng, hấp dẫn với nhiều

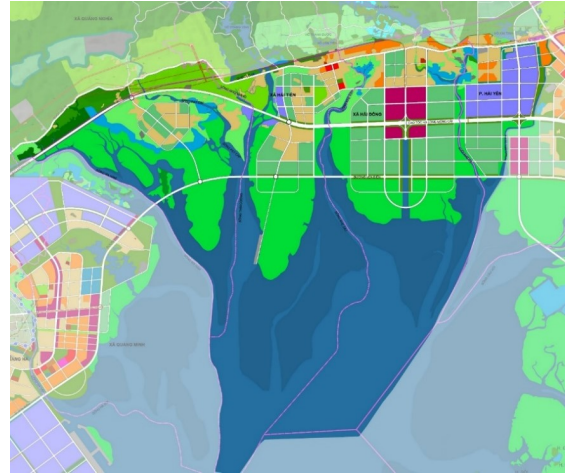
Về số lượng, cơ bản các không gian gồm: cây xanh đường phố, cây xanh các không gian tập trung như công viên, quảng trường trong đô thị, ven sông, suối, cây xanh trong các cụm công trình, trước hiên nhà, cây xanh tại các khu vực phát triển công nghiệp... không gian trên đã được trồng cây xanh đầy đủ và đáp ứng yêu cầu. Xét về mục tiêu, việc bố trí cây xanh trong khu trung tâm có 3 chức năng chính:

- + Thứ nhất là phát huy vai trò của trung tâm dịch vụ, thương mại cửa khẩu, tạo không gian đô thị giao lưu quốc tế, hiện đại, năng động.
- + Thứ hai là tạo không gian đô thị sống tốt cho người dân.
- + Thứ ba là những yếu tố đặc biệt nhằm thu hút du khách, tăng mỹ quan cho toàn thành phố.

b) Khu đô thị dịch vụ tích hợp (Khu C)

Khu vực này tập trung vào hệ thống cây xanh khu công nghiệp và logistics.

Phần bên ngoài vùng phát triển đô thị ở phía Nam tiếp giáp không gian mặt biển đã có hệ thống xanh rừng, biển rất hấp dẫn, không cần bổ sung thêm cây xanh, cần chú trọng đề xuất các nguyên tắc thiết kế và quản lý hệ thống xanh tại khu vực này, đặc biệt là khu vực rừng ngập mặn ven sông.

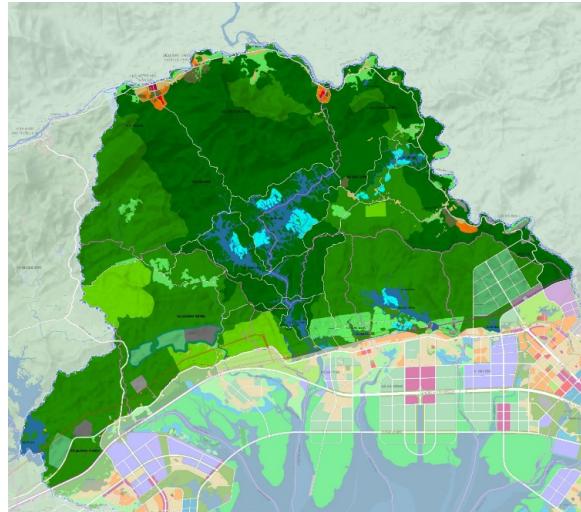


Riêng những điểm nút giao với cao tốc Vân Đồn - Móng Cái, hình thành các vùng tập trung phát triển là những điểm sẽ áp dụng thiết kế cây xanh trong đồ án 1/500 hoặc thiết kế đô thị hoặc dự án.

c) Khu dịch vụ thương mại vùng biên và phát triển nông thôn (Khu E)

Bảo vệ các khu vực rừng tự nhiên, rừng phòng hộ, chuyển đổi trồng rừng sản xuất thành trồng cây lâu năm tạo cảnh quan. Khai thác một số điểm cao, có điểm nhìn thuận lợi để xây dựng các công trình dịch vụ công cộng phục vụ du lịch.

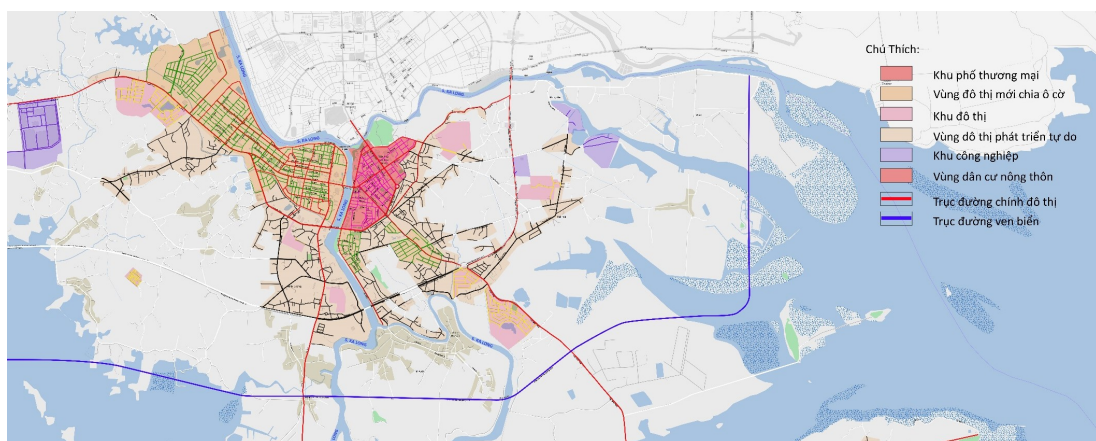
Đây là khu vực có tỷ lệ xanh rất lớn và chủ yếu thuộc địa hình đồi núi, phần đô thị rất nhỏ và phân tán, vì thế không cần có định hướng về cây xanh đô thị tổng thể, chỉ cần theo các đồ án 1/500 hoặc có thể đề xuất cho phân cây xanh thuộc các khu vực dân cư tập trung theo cụm.



2. Quy định cây xanh theo phân vùng đô thị, tạo bản sắc cảnh quan cho từng vùng

Các phân vùng xác định gồm:

1. Trung tâm đô thị thương mại
2. Vùng đô thị mới chia ô cờ, đô thị vườn chủ yếu là chức năng ở
3. Làng xóm đô thị hóa
4. Các khu công nghiệp logistics
5. Các khu vực phát triển khu dân cư mới, đô thị mới



2.1. Đối với trung tâm đô thị thương mại

a. Trung tâm dịch vụ thương mại
 gắn với cửa khẩu biên giới phục vụ cho nhu cầu giao thương, trao đổi hàng hóa, sản phẩm. Là khu vực có các tuyến phố thương mại đông đúc, sầm uất và hiện đại, do đó có những định hướng cây xanh như sau:

Sử dụng các cây bóng mát tầm trung, che được từ tầng 2 trở xuống và đa số các loài cây hiện hữu khu vực này là phù hợp. Khi cải tạo hay trồng bổ sung, ưu tiên các loài cây phát triển nhanh, tạo tán cho bóng mát, dễ cắt tỉa và có thể trồng thành cụm để tạo mỹ quan đô thị.



Sử dụng các cây bóng mát tầm trung, che được từ tầng 2 trở xuống và đa số các loài cây hiện hữu khu vực này là phù hợp. Khi cải tạo hay trồng bổ sung, ưu tiên các loài cây phát triển nhanh, tạo tán cho bóng mát, dễ cắt tỉa và có thể trồng thành cụm để tạo mỹ quan đô thị.

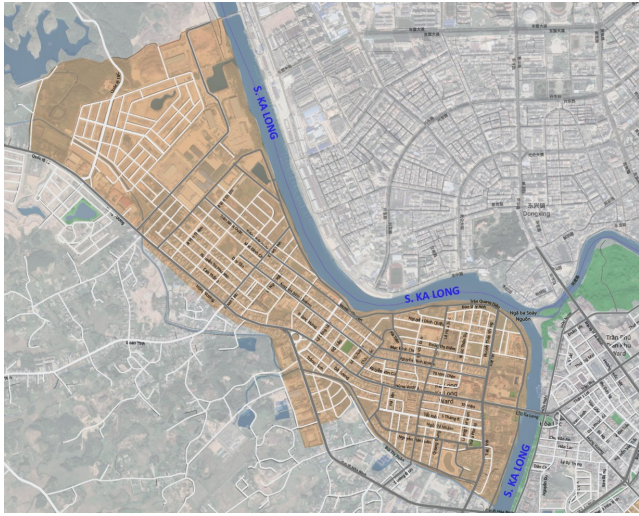
Bổ sung thêm những loại cây có hoa tạo màu sắc theo mùa như: cây Phong linh, cây Phượng, Giáng hương hoặc có thể cây hoa Ban, cây Đào tạo bản sắc riêng vào mùa Tết.

b. Vùng đô thị mới chia ô cò, đô thị vườn

Đây là khu vực đô thị mới chia ô cò và đô thị vườn chức năng chủ yếu là để ở, do đó có những định hướng về cây xanh như sau:

Khuyến khích mỗi lô nhà có khoảng lùi phía trước trồng cây tạo cảnh quan sinh thái vườn, tạo không gian sinh hoạt ngoài trời ở mỗi nhà.

Bên cạnh đó, phía trước mỗi nhà trồng cây bóng mát trên vỉa hè theo quy định của trồng cây trên vỉa hè. Khuyến khích cho người dân tự trồng cây cho đa dạng cây trồng (có thể cây xanh bóng mát hoặc cây ăn quả tạo cá tính và đặc trưng riêng cho mỗi công trình, mỗi tuyến phố).



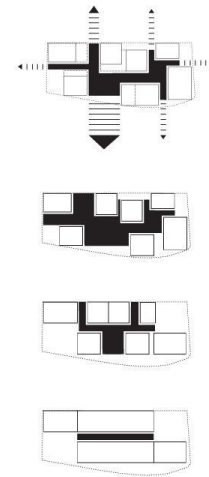
Đối với những lô đất không có khoảng lùi sân phía trước nhà: khuyến khích trồng cây cảnh phía trước nhà nhưng vẫn đảm bảo sự liên thông đường vỉa hè cho người đi bộ tối thiểu 2m.



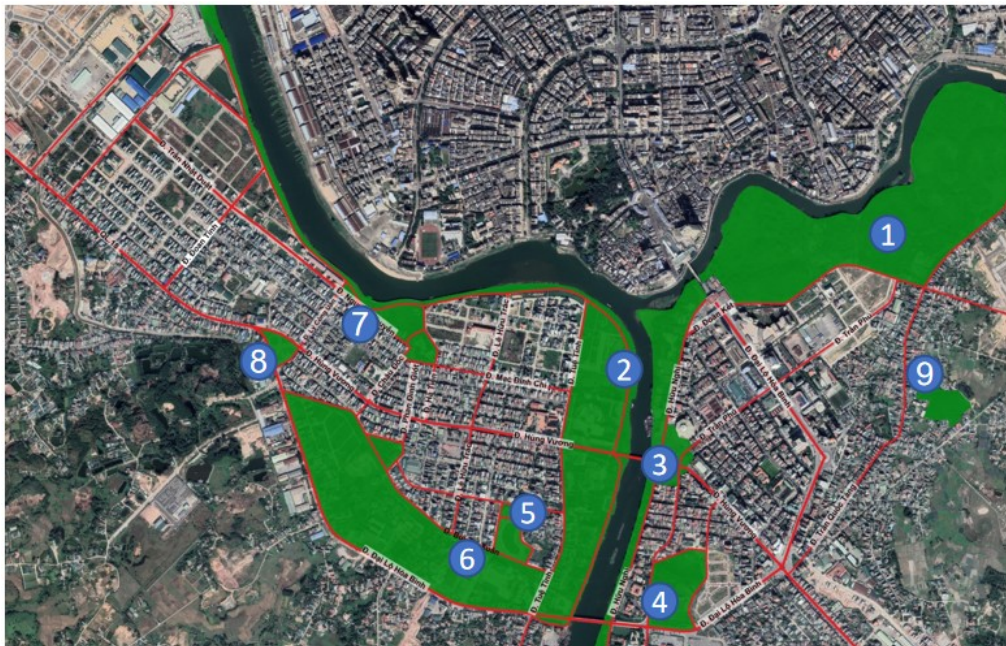
2.2. Các khu đô thị mới

Các khu đô thị mới tuân theo quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, hoặc thiết kế đô thị (nếu có) phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã

hội, phát triển cây xanh kết hợp các trang thiết bị đô thị mang lại môi trường sống tốt, tạo cảnh quan và bản sắc riêng.



2.3. Các cây xanh công viên trong khu vực trung tâm thành phố



Các không gian cây xanh trọng tâm của thành phố gồm:

1. Khu vực đồi thấp, dải không gian xanh hiện hữu bờ Nam sông Bắc Luân, hướng nhìn về thành phố Đông Hưng, Trung Quốc.
2. Khu công viên hai bên bờ sông Ka Long, gắn với hai trục chính Tuệ Tĩnh, Hữu Nghị.
3. Khu vực công viên, quảng trường chân cầu Ka Long, gắn với chợ Móng Cái và phố đi bộ.
4. Khu vực đất quân sự tiếp giáp trục đại lộ Hòa Bình.

5. Khu công viên hồ cảnh quan tiếp giáp các trục đường: Bùi Thị Xuân, Lương Thế Vinh.
6. Khu vực phía Bắc đại lộ Hòa Bình, tiếp giáp đường Bùi Thị Xuân.
7. Công viên ven sông giáp đường Trần Quang Diệu, Nguyễn Khuyến.
8. Khu vực nút giao Hùng Vương, đại lộ Hòa Bình, Lý Công Uẩn.
9. Công viên giữa đường Trần Quốc Tảng và đường Kênh Tràng Vinh.

2.4. Đối với khu vực đồi thấp, dải không gian xanh hiện hữu bờ Nam sông Bắc Luân, hướng nhìn về thành phố Đông Hưng, Trung Quốc.

Là không gian xanh tạo thành vùng lớn có giá trị quan trọng về mặt cảnh quan đối với thành phố, là điểm trọng yếu nhất ven cửa khẩu, tạo thành điểm cửa ngõ, mặt tiền đất giá của quốc gia. Hiện hữu khu vực này là vùng nước đan xen với đồi thấp, tạo nên một không gian rất đặc sắc trong lòng đô thị.

Định hướng trong QHC, khu vực này phát triển không gian đô thị ra đến mép sông Ka Long, vùng xanh được duy trì hai bên cầu Bắc Luân 2 tại khu vực cửa khẩu quốc tế Móng Cái 2.

Vì vai trò quan trọng trong tổng thể không gian xanh, không gian mở đô thị của thành phố, việc tổ chức không gian để cụ thể hóa QHC khu vực này cần tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

Coi toàn bộ vùng này là một công viên lớn, tạo sự liên thông toàn bộ các không gian mở với nhau.

Phát triển các không gian đô thị dạng điểm, ở nhiều cấp quy mô từ đơn vị ở, đến nhóm hoặc đến tổ hợp công trình, đan xen trong vùng xanh rộng lớn với nguyên tắc thiết kế “phố trong rừng”. Bố trí một số điểm đô thị tập trung hoặc dịch vụ công cộng.

Không bố trí các khu đô thị mới khép kín, sử dụng hàng rào ngăn cách với không gian mở xung quanh.

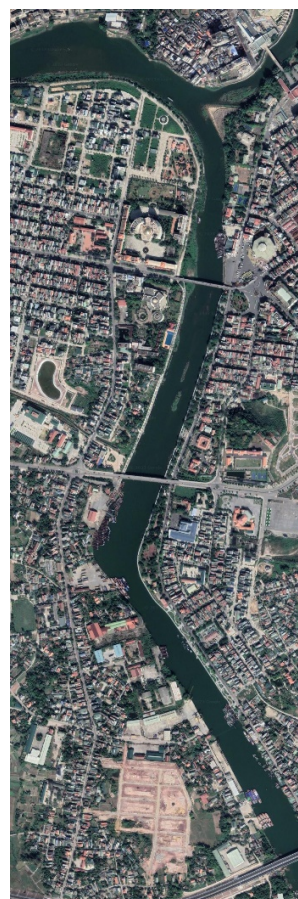
Mật độ xây dựng (brutto) tối đa toàn vùng khu vực này $\leq 25\%$.

Cây xanh sử dụng hệ thống cây xanh hiện hữu, tạo hình ảnh sinh thái và đặc trưng, tiết kiệm chi phí và nâng cao hiệu quả đầu tư. Có thể thiết kế và bổ sung một số khu vực cây xanh để tạo điểm nhấn.

2.5. Khu công viên hai bên bờ sông KaLong

Phát triển không gian để trở thành một tuyến công viên dạo chơi hoành tráng cho mọi người, cây xanh hiện hữu đã đáp ứng về số lượng, giá trị cảnh quan.

Cần lát nền toàn bộ khu vực này thành các dải quảng trường, trên bên dưới thuyền.



2.6. Khu vực công viên, quảng trường chân cầu KaLong, gần với chợ Móng Cái và phố đi bộ



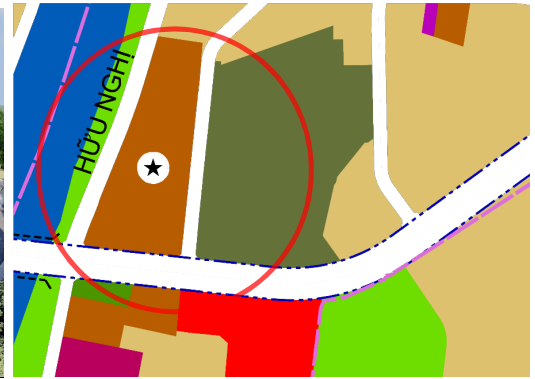
Thiết kế công viên như một điểm nhấn cảnh quan có quảng trường. Sử dụng các loại cây thân to, có bóng mát và đa dạng màu sắc.



2.7. Khu vực đất quân sự tiếp giáp trực Đại lộ Hòa Bình - Núi Tổ Sơn

Điểm núi thuộc chức năng đất quân sự cần trở thành một điểm nhấn về kiến trúc có tính nghệ thuật, giúp định vị không gian thành phố như công trình Cột Cờ gắn với việc giữ gìn và phát huy các cây xanh gỗ lớn hiện hữu, bổ sung thêm các cây bóng mát tạo cảnh quan tổ chức các sự kiện chính trị của thành phố, gắn với du lịch, tuyên truyền về văn hóa lịch sử thành phố Móng Cái.





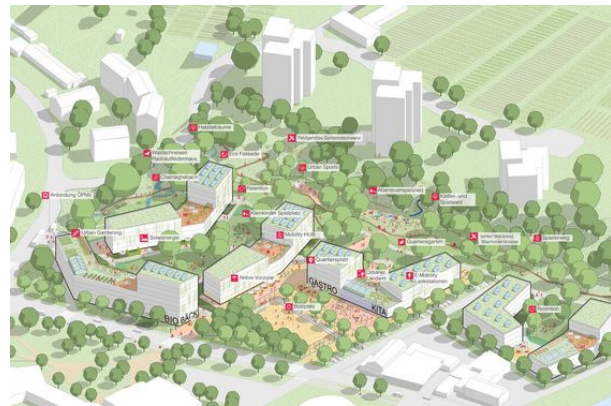
2.8. Khu Công viên hồ cảnh quan tiếp giáp với các trục đường Bùi Thị Xuân, Lương Thế Vinh

Cây xanh thiết kế dạng tuyến và dạng mảng lớn, gắn kết với không gian mặt nước hồ cảnh quan. Tạo ra các không gian động và tĩnh đan xen. Bố cục cây định hướng các tuyến đi dạo bộ, tiếp cận từ bốn cạnh của công viên. Ưu tiên trồng cây bóng mát ven hồ kết hợp với sân lát, quảng trường. Một số vị trí trồng cây có hoa, màu sắc tạo điểm nhấn cho không gian công viên.

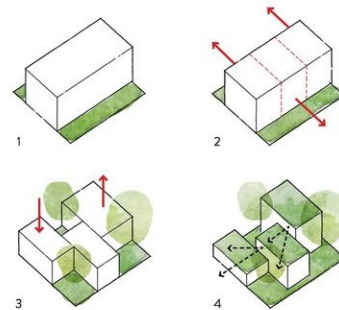


2.9. Khu vực Đại lộ Hòa Bình tiếp giáp đường Bùi Thị Xuân

Là vùng cần kiểm soát về mật độ và cách bố trí công năng đô thị và các công năng khác, đảm bảo vẫn duy trì được ấn tượng khu vực này là vùng xanh lớn, tạo sự thông thoáng cho đô thị.

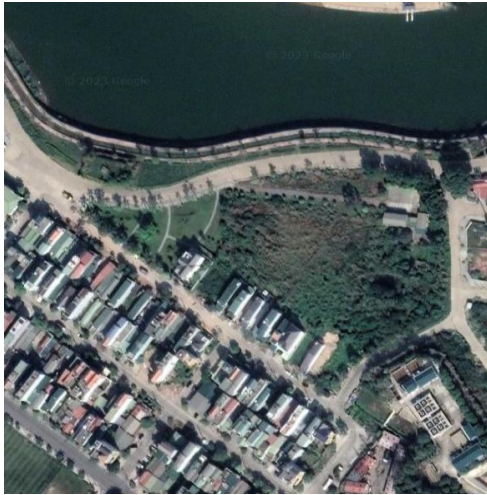


Khi triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, cần lưu ý đến mật độ và hình thái tổ chức không gian ở khu vực này để duy trì không gian thoáng trong lòng đô thị.



2.10. Công viên sông giáp đường Trần Quang Diệu, Nguyễn Khuyến

Là công viên tiếp giáp sông KaLong và gắn kết chặt chẽ với không gian đô thị. Đề xuất các nguyên tắc để khu vực này trở thành công viên đô thị với nhiều hoạt động tham gia cùng với chuỗi công viên ven sông KaLong. Cây xanh ở đây có thể sử dụng nhiều cây xanh trang trí, cây hoa... kết hợp với sân lát, ghế ngồi thư giãn...

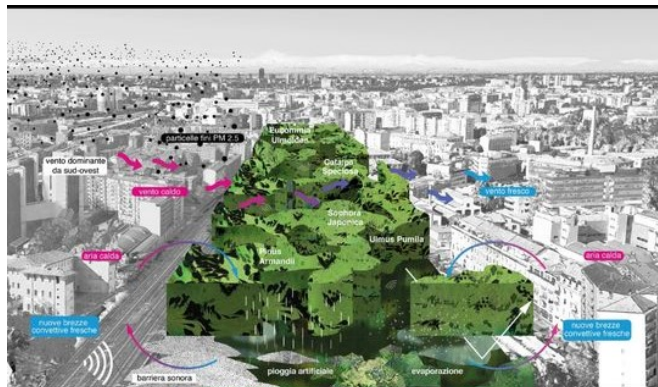


2.11. Khu vực nút giao thông Hùng Vương, Đại lộ Hòa Bình, Lý Công Uẩn

Thiết kế cây xanh cảnh quan tạo điểm nhấn từ các hướng nhìn và đảm bảo an toàn giao thông. Có thể là mảng cây xanh lớn tạo không gian xanh rõ nét trong đô thị, trồng nhiều cây bóng mát thành cụm. Tổ chức một số hoạt động vui chơi, đi dạo bộ, ngắm cảnh tại đây.



Thiết kế dạng khu rừng nhỏ giữa lòng đô thị, cây trồng thành từng nhóm, mảng lớn tạo thành khối xanh lớn làm thay đổi cảnh quan đô thị, tạo ra các không gian mặt tiền có giá trị lớn xung quanh vùng công viên.



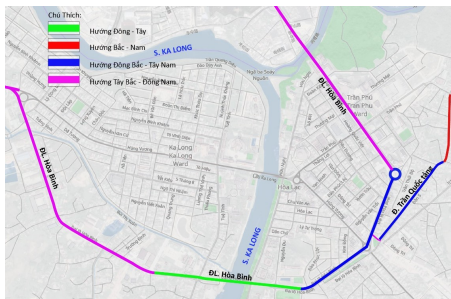
3. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

3.1. Đại lộ Hòa Bình

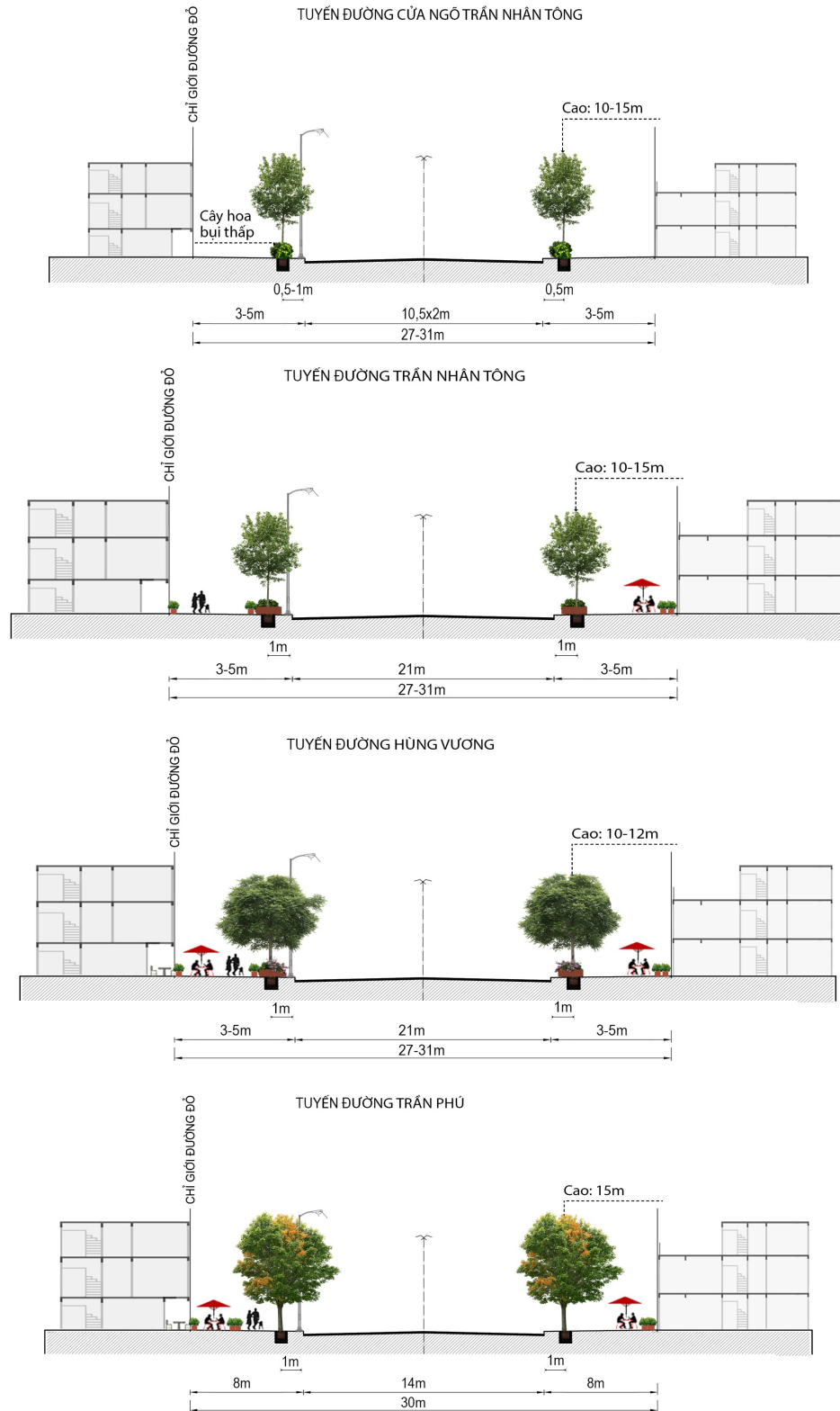
Tuyến đường quốc lộ 18 qua đô thị nối với cửa khẩu quốc tế Móng Cái là tuyến đường cửa ngõ quốc gia. Hiện nay đã được thành phố cải tạo vỉa hè thành trục cảnh quan gồm hệ thống cây xanh 2 bên vỉa hè (cây Vú Sữa, Xoài, Sao Đen, ...) và cây xanh, cây hoa giải phân cách (cây Cọ, cây hoa bụi,..).

Khu vực này ưu tiên phát triển đồng bộ các loại cây xanh hiện nay, đặc biệt bổ sung các cây hoa với nhiều tầng cây xanh.

Đối với cầu Hòa Bình, cầu Ka Long nghiên cứu hệ thống cây hoa leo, hoa giấy hai bên thành cầu tạo sự mềm mại, cảnh quan cầu.



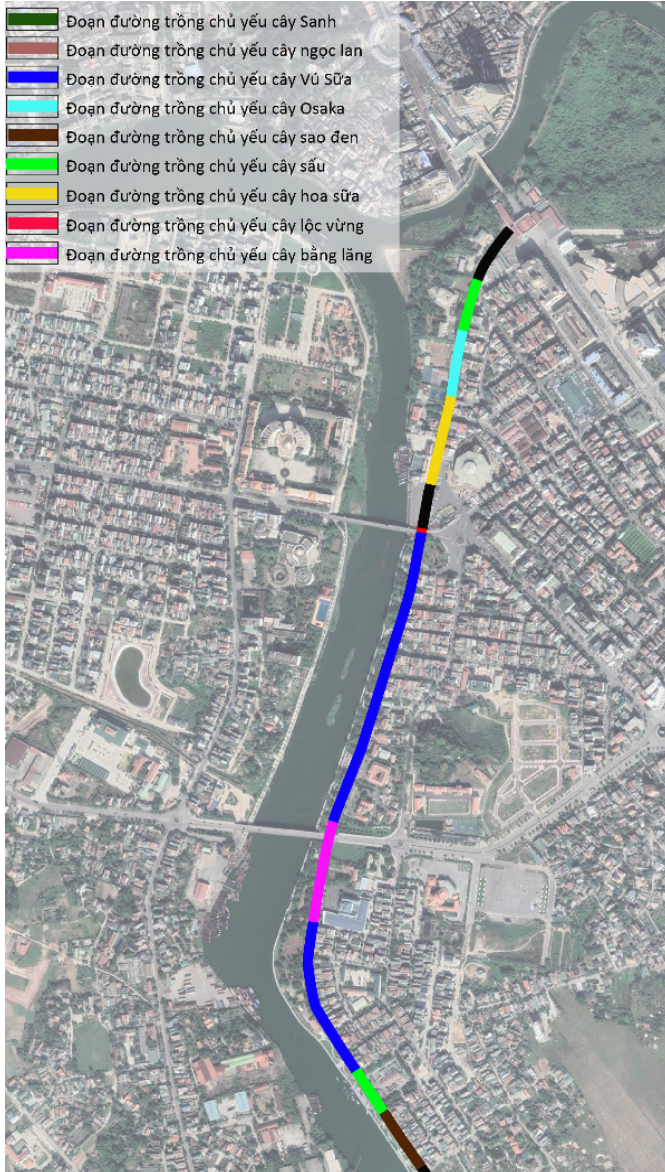
3.2. Đường Hùng Vương - Trần Nhân Tông - Trần Phú



3.3. Đường Hữu Nghị - Đoàn Kết

Trục đường từ cửa khẩu Bắc Luân I chạy dọc công viên phía đông sông Ka Long đi qua chợ trung tâm thành phố, khu vực cơ quan hành chính của thành phố. Định hướng hình thành tuyến phố đi bộ ngắm cảnh của du khách.

Tuyến đường cảnh quan thành phố phù hợp với phát triển hệ thống cây xanh, cây hoa hoa rực rỡ vào một số thời điểm quan trọng được quan tâm của cả hai nước như Mai, Đào nở vào tết nguyên đán. Các loài cây có hoa đơn xen ưu tiên có thể trồng bổ sung nếu cần là hoa Ban, các loài Muồng, Bằng Lăng, Kèn Hồng, đào chuông.





4. Một số quy định đối với cây xanh đường phố

Các loại cây bóng mát trong đô thị, gồm 3 loại và các yêu cầu kỹ thuật sau đây (Theo Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị):

TT	Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường	Chiều rộng vỉa hè
1	Cây loại 1 (Cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4m đến 8m	0,6m	Từ 3m đến m
2	Cây loại 2 (Cây trung mộc)	>10m đến 15m	Từ 8m đến 12m	0,8m	Trên 5m
3	Cây loại 3 (Cây đại mộc)	>15m	Từ 12m đến 15m	1m	Trên 5m

* Đối với cây xanh dải phân cách:

Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

Cây xanh trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

Trồng cách điem đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.



Tại các trụ cầu, cầu vượt, bờ tường nghiên cứu thiết kế bố trí trồng dây leo để tạo thêm mảng xanh cho đô thị, có khung với chất liệu phù hợp cho dây leo để bảo vệ công trình. Tại các nút giao thông quan trọng ngoài việc phải tuân thủ các quy định về bảo vệ an toàn giao thông tổ chức trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành mảng xanh tăng vẻ mỹ quan đô thị.

*** Đối với cây xanh trên vỉa hè**

Cây xanh được lựa chọn chủng loại và bố trí phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương, cũng như điều kiện cụ thể của vỉa hè và không gian công cộng - nơi trồng cây, đảm bảo điều kiện sinh trưởng và không làm cản trở tầm nhìn và an toàn giao thông và không làm hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng liền kề. Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5m - 8m, cách các hống cứu hỏa 2 - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1 - 2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật 1 - 2m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

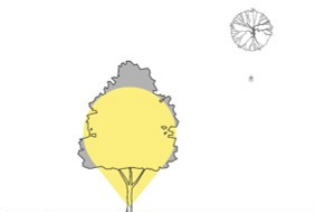
Áp dụng kỹ thuật trồng cây phù hợp với điều kiện của cây xanh đô thị và đặc điểm của từng loài (sử dụng giá thể, nắm rễ; tạo hành lang cho bộ rễ phát triển; sử dụng các giải pháp hỗ trợ...).

Cây xanh được trồng trên vỉa hè và không gian công cộng, bố trí ô đất trồng cây có tấm bảo vệ được sử dụng để bó vỉa chìm xung quanh gốc với cao độ bằng cao độ vỉa hè, có bố trí các ống nước ngầm có tác dụng định hướng bộ rễ cây đi sâu xuống lòng đất, thiết kế thuận tiện cho việc chăm sóc cây.

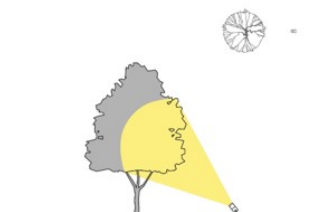
Trên các vỉa hè rộng từ 5m trở lên và trên các quảng trường, sân chơi công cộng và trong các công viên, có thể nâng cao các bồn bảo vệ quanh gốc cây thành ghế ngồi.

**** Đối với thiết kế chiếu sáng cây xanh***

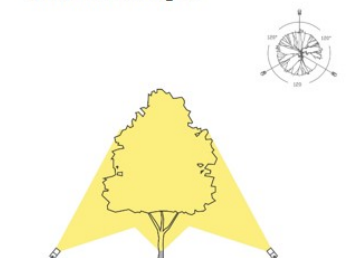
Bố trí đèn phía trước



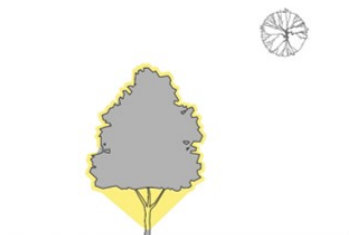
Bố trí đèn ở bên



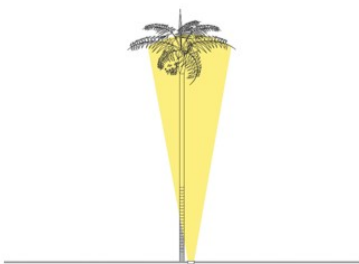
Bố trí đèn ở 3 góc



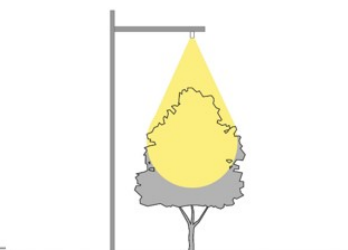
Bố trí đèn phía sau



Bố trí đèn gần sát gốc cây



Bố trí đèn đặt chiếu từ trên



Cần đảm bảo chiếu sáng thích hợp với từng loại cây

PHỤ LỤC 13. QUY ĐỊNH VỀ BIỂN HIỆU, BIỂN QUẢNG CÁO, BIỂN CHỈ DẪN

1. Quy định chữ viết trong biển hiệu quảng cáo

Các sản phẩm quảng cáo phải có nội dung thể hiện bằng tiếng Việt, trừ những trường hợp nhãn hiệu hàng hoá, khẩu hiệu, thương hiệu, tên riêng bằng tiếng nước ngoài hoặc các từ ngữ đã được quốc tế hoá không thể thay thế bằng tiếng Việt.

Trong trường hợp sử dụng cả tiếng Việt, tiếng nước ngoài trên cùng một sản phẩm quảng cáo thì khổ chữ nước ngoài không được vượt quá ba phân tư khổ chữ tiếng Việt và phải đặt bên dưới chữ tiếng Việt.

Khuyến khích sử dụng 3 thứ tiếng: Việt Nam - Tiếng Trung - Tiếng Anh.

2. Một số quy định cụ thể

2.1. Quy định chung

Tùy thuộc vào điều kiện thực tế của địa phương và từng tuyến, đường, phố cụ thể của khu vực có thể có quy định riêng, song phải đảm bảo thống nhất các nội dung sau:

a. Thống nhất kiểu dáng, kích thước, chất liệu:

+ Một tuyến đường (phố), thống nhất áp dụng một kích thước chung.

+ *Màu nền biển*: Không quy định. (Màu sắc, chữ viết và logo do tổ chức, cá nhân lựa chọn cho phù hợp).

+ Chất liệu của mặt biển hiệu và chữ: Bền, an toàn, đảm bảo yếu tố kỹ thuật-mỹ thuật; khuyến khích sử dụng chất liệu Mica, Aluminium, led, hộp đèn, bạt phun sơn chất lượng cao (Đối với biển không dùng hộp đèn bên trong sử dụng tấm hợp kính nhôm Aluminium; Đối với hộp đèn led thì sử dụng led ruồi chân 0,5ly hoặc led Ma Trận); tùy theo từng tuyến phố, UBND xã, phường lựa chọn, quyết định cho phù hợp.

+ Biển hiệu phải có các nội dung sau: Tên cơ quan chủ quản trực tiếp (nếu có); Tên cơ sở sản xuất, kinh doanh theo đúng giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; địa chỉ, điện thoại.

b. Đảm bảo mỹ quan đô thị.

c. Đảm bảo tầm nhìn giao thông, không ảnh hưởng đến hoạt động giao thông không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hỏa và không che khuất tầm nhìn biển báo giao thông.

d. Không đặt biển hiệu, biển quảng cáo trên vỉa hè và trên các cột đèn chiếu sáng đô thị; hoặc treo trên cây xanh đô thị.

e. Việc lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo, biển chỉ dẫn phải báo cáo UBND các xã, phường và được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (*Biển hiệu phải được sự chấp thuận của Phòng Văn hóa Thông tin; Bảng Quảng cáo tấm lớn được sự chấp thuận của Sở Văn hóa và Thể thao*).

2.2. Quy định cụ thể

a. Đối với biển hiệu, bảng quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình/nhà ở phải đảm bảo các yêu cầu sau:

* Bảng ngang:

- Bảng ngang lắp vào ban công (*Hình 1*):

+ Mỗi tầng chỉ được đặt một bảng và một kích thước chung: chiều cao 1,6m; 1,8m; tối đa không quá 2m; (*kích thước chiều cao do UBND các xã, phường thống nhất cùng với tổ chức, cá nhân có sử dụng biển hiệu lựa chọn phù hợp*) chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền nhà ở; mặt ngoài bảng nhô ra khỏi mặt tường nhà (độ dày) tối đa 20 cm.

+ Vị trí: Ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

(*Riêng đường Trần Phú, Phường Trần Phú lắp đặt từ mép dưới sàn ban công 0,7m phù hợp với cốt nhà hiện nay*).

- Bảng ngang lắp dưới ban công: (*Hình 2*):

+ Chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền nhà ở; mặt ngoài bảng nhô ra khỏi mặt tường nhà (độ dày) tối đa 20 cm.

+ Vị trí lắp đặt: Phía trên bảng trùng mép dưới của sàn ban công, phía dưới bảng trùng với khung cửa chính.

- Bảng dọc (*Hình 2.2*).

+ Chiều ngang tối đa 1m, tối thiểu 0,4m; chiều cao tối đa 4m, mặt ngoài bảng nhô ra khỏi mặt tường nhà (độ dày) là 20cm.



- Bảng dọc (Hình 2.2).

+ Chiều ngang tối đa 1m, tối thiểu 0,4m; chiều cao tối đa 4m, mặt ngoài bảng nhô ra khỏi mặt tường nhà (độ dày) là 20cm.

+ Vị trí đặt: Ốp sát vào mép tường đứng.

- Bảng đứng (Hình 3).

+ Chiều ngang 0,5m - 0,7m, chiều cao tối đa 4m, nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển, độ dày biển là 20 cm.

- Một tầng được lắp 1 biển ngang, 02 biển dọc và 01 biển đứng *{Biển đứng không lắp đặt ở tầng 1}*.

- Biển hiệu, biển quảng cáo đặt trên nhà cao tầng: (Hình 4)

Là khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm tài chính - ngân hàng, trung tâm hoạt động văn hóa đa năng, cao ốc trụ sở - văn phòng cho thuê được phép lắp đặt thêm bảng quảng cáo hoặc biển hiệu trên tầng trên cùng.

+ Chiều cao không quá 2m; chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền nhà ở.

- Biển hiệu đứng độc lập (Hình 5).

+ Kiểu dáng: Biển ngang; 01 cột; 01 biển .

+ Kích thước mặt biển: 1m (cao) x 2m (dài) hoặc 1,2m (cao) x 2,4m (dài); (Tùy theo không gian các tuyến đường *UBND xã, phường thống nhất cùng với tổ chức, cá nhân đang sử dụng biển hiệu chọn kích thước cho phù hợp*).

+ Vị trí lắp đặt: Khoảng cách tính từ mép đường đến cạnh gần nhất của bảng tối thiểu 3,5 m (có thể điều chỉnh nhưng không vượt quá 0,2m; Chiều cao từ mặt đất đến mép thấp nhất của mặt biển tối đa là 3m, tối thiểu 2,6m.

** Việc lắp đặt biển hiệu phải báo cáo UBND xã (phường) và được sự chấp thuận của Phòng Văn hóa và Thông tin Thành phố mới được thực hiện.*

Chỉ áp dụng đối với khu vực có hành lang giao thông rộng, công viên, giải phân cách; trung tâm thương mại, trung tâm tài chính - ngân hàng, trung tâm hoạt động văn hóa đa năng, cao ốc trụ sở - văn phòng cho thuê ; Không đặt trên vỉa hè.

b. Biển chỉ dẫn (biển vẫy):

* Yêu cầu chung:

+ Kích thước mặt biển rộng x dài là: 0,4m (cao) X 1,2m (dài); biển ngang.

+ Mỗi tầng nhà lắp đặt 01 biển chỉ dẫn (nếu có nhu cầu).

+ Sắp xếp theo tứ tự từ trái sang phải.

+ Biển chỉ dẫn là biển hộp, có đèn chiếu sáng ban đêm; chất liệu: khung sắt mạ, hộp kim nhôm, inox; mặt biển mica dán decal pp.

+ Không ảnh hưởng tầm nhìn giao thông; không được trùng màu sắc với biển báo giao thông.

- Biển hiệu chỉ dẫn ngang (biển vẫy) gắn, treo vào nhà ở: (Hình 6)

+ Vị trí: Treo ốp sát vào mép dưới (bên phải) của sàn ban công đến điểm thấp nhất của biển 0,7 cm.

- **Biển chỉ dẫn (biển vẫy) đứng độc lập;** Chỉ áp dụng đối với các đơn vị, doanh nghiệp, trung tâm thương mại... có hành lang giao thông rộng. (Hình7):

+ Chiều cao từ mặt đường đến mép thấp nhất của mặt biển tối đa là 3m, tối thiểu là 2,6m.

+ Vị trí đặt biển: Khoảng cách tính từ mép đường đến cạnh gần nhất của bảng là

3,5 m (có thể điều chỉnh nhưng không vượt quá 20 cm); không đặt trên vỉa hè.

+ Trường hợp có nhiều biển trên cùng một vị trí thì đặt chồng lên nhau.



c. Biển quảng cáo treo, gắn, ốp vào mặt tường công trình/nhà ở: Áp dụng cho nhà ở riêng lẻ: (Hình 8).

+ Chiều cao tối đa 5m, chiều dài không vượt quá giới hạn mặt tường.

+ Đối với nhà ở 4 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ốp vào mặt tường bên, không được nhô lên quá sàn mái 1,5m.

+ Đối với nhà ở 5 tầng trở lên, toàn bộ diện tích mặt bảng quảng cáo phải gắn, ốp vào mặt tường bên.



d. Hộp đèn quảng cáo trên dải phân cách (Hình 9).

+ Kiểu dáng: 1 cột; biển ngang; Kích thước mặt biển: 1m (cao) x 2m (dài) hoặc 1,2m (cao) x 2,4m (dài); Tùy theo tình hình thực tế để bố trí cho phù hợp.



+ Chiều cao từ mặt đường đến mép dưới của biển tối đa là 3m, tối thiểu là 2,6m; khoảng cách giữa 2 biển liền kề là 40m.

e. Bảng quảng cáo tấm lớn đứng độc lập (Hình 10).

+ Kiểu dáng: 1 cột; mặt biển từ 1 - 3 mặt;

+ Tình lộ, quốc lộ: Diện tích mặt biển quy định từ 60m²/mặt đến 120m²/mặt với kích thước: 12 m (dài) x 5m (cao) hoặc 16m (dài) x 6,5m (cao)



+ Chiều cao từ mặt đường đến mép dưới của biển là 15 m; khoảng cách giữa 2 biển liền kề từ 100 - 150m.

+ Vị trí đặt biển: Từ mép đường đến cạnh gần nhất của biển tối thiểu 25m đối với quốc lộ; 20m đối với Tỉnh lộ.

d. Kích thước và chiều cao của băng-rôn:

Băng rôn	Kích thước (rộng x dài)m	Chiều cao từ mặt đường đến cạnh đáy băng-rôn (m)	Ghi chú
Ngang	0,8 x 8,0	Không nhỏ hơn 3,5	Tùy vào nội dung và yêu cầu thực tế, kích thước của băng-rôn có thể điều chỉnh nhưng không vượt quá giới hạn $\pm 20\%$.
Đọc	(Từ 0,6 đến 0,8) x (từ 1,5 đến 2,5)	Không lớn hơn 1,4	