

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

# **QUY CHẾ**

## **QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ BẮC GIANG MỞ RỘNG, TỈNH BẮC GIANG**



**Bắc Giang, năm 2023**

# MỤC LỤC

<b>PHẦN I: MỞ ĐẦU</b> .....	<b>1</b>
I. CĂN CỨ PHÁP LÝ .....	1
II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT .....	4
<b>III. MỤC TIÊU, PHẠM VI LẬP QUY CHẾ</b> .....	<b>6</b>
1. Mục tiêu lập quy chế .....	6
2. Phạm vi lập quy chế .....	7
<b>PHẦN II: NỘI DUNG QUY CHẾ</b> .....	<b>8</b>
<b>Chương I.....</b>	<b>8</b>
<b>QUY ĐỊNH CHUNG.....</b>	<b>8</b>
Điều 1: Mục tiêu .....	8
Điều 2: Đối tượng và phạm vi áp dụng .....	8
Điều 3: Giải thích từ ngữ.....	9
Điều 4: Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị .....	15
Điều 5: Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc .....	20
<b>Chương II.....</b>	<b>22</b>
<b>QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN.....</b>	<b>22</b>
Điều 6: Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan.....	22
Điều 7: Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....	60
Điều 8: Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	61
Điều 9: Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình .....	69
Điều 10: Quy định với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	89
Điều 11: Các yêu cầu khác .....	93
<b>Chương III.....</b>	<b>101</b>
<b>QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ.....</b>	<b>101</b>
Điều 12: Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa .....	101
Điều 13: Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt. ....	102
<b>Chương IV.....</b>	<b>106</b>
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>106</b>
Điều 14: Tổ chức thực hiện Quy chế.....	106
Điều 15: Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc .....	107
Điều 16: Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	109
Điều 17: Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	109
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>111</b>

PHỤ LỤC 01: QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH ĐÔ THỊ (THEO QUY HOẠCH VÀ HIỆN HỮU) .....	112
PHỤ LỤC 2: QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NGÕ, HÈM.....	115
PHỤ LỤC 3: DANH MỤC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN ĐÃ ĐƯỢC XẾP HẠNG .....	118
PHỤ LỤC 4: QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ HỒ SƠ XIN CẤP PHÉP XÂY DỰNG.....	120
PHỤ LỤC 5: QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI KHU VỰC XÃ, THỊ TRẤN THUỘC HUYỆN YÊN DŨNG .....	127
PHỤ LỤC 6: VĂN BẢN PHÁP LÝ .....	131

## **PHẦN I: MỞ ĐẦU**

### **I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;
- Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật tổ chức chính phủ và luật tổ chức chính quyền địa phương;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 của Quốc Hội khoá XIII; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc Hội khoá XII; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019 của Quốc Hội khóa XIV;
- Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012 của Quốc Hội khóa XIII;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội khóa XIII;
- Luật di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29 tháng 6 năm 2001 của Quốc hội, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2002; Luật số 32/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa; Văn bản hợp nhất Luật Di sản văn hóa số 10/VBHN-VPQH ngày 23/07/2013 của Văn phòng Quốc hội;
- Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị;
- Thông tư số 08/2021/TT-BXD ngày 02/08/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;
- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dân áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 05/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Ban hành QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- Quy chuẩn quốc gia QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Quy chuẩn quốc gia QCVN 17:2018/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời;

- Quy chuẩn quốc gia QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

- Quy chuẩn quốc gia QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4319:2012 về Nhà và công trình công cộng – Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9211:2012 về Chợ -Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9210:2012 về Trường dạy nghề - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4602:2012 về Trường trung cấp chuyên nghiệp - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9214: 2012 về Phòng khám đa khoa khu vực - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4470:2012 về Bệnh viện đa khoa - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4529:2012 về Công trình thể thao - Nhà thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4205:2012 về Công trình thể thao - Sân thể thao - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9362:2012 về Tiêu chuẩn thiết kế nền nhà và công trình;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN ISO 37122:2020 (ISO 37122:2019) về Cộng đồng và đô thị bền vững - Các chỉ số cho đô thị thông minh;

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3890:2022 Phòng cháy chữa cháy – phương tiện phòng cháy và chữa cháy cho nhà ở và công trình – trang bị, bố trí;
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022, Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;
- Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/07/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 69/2021/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 06/12/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án: “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/10.000)”;
- Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 22/03/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc giao nhiệm vụ trọng tâm năm 2022 cho Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và Chủ tịch UBND phường, xã;
- Công văn số 345/UBND-QLĐT ngày 15/02/2022 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc lập Đề án tiêu thoát nước đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố;
- Kế hoạch số 194/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc thực hiện Đề án xây dựng và phát triển thành phố Bắc Giang giai đoạn 2021 - 2030;
- Nghị quyết số 233-NQ/TU ngày 25/7/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh Bắc Giang về chủ trương sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp huyện và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022 – 2025;
- Kế hoạch số 479/KH-UBND ngày 22/8/2022 của UBND tỉnh Bắc

Giang Triển khai thực hiện Nghị quyết số 233-NQ/TU ngày 25/7/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh Bắc Giang về chủ trương sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp huyện và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022 – 2025;

- Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 26/9/2022 của UBND thành phố Bắc Giang Kế hoạch Xây dựng Đề án nhập địa giới hành chính huyện Yên Dũng với thành phố Bắc Giang;

- Thông báo số 476/TB-UBND ngày 03/11/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang Thông báo Kết luận của chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về phương án sắp xếp lại đơn vị hành chính và phát triển đô thị giai đoạn 2022 – 2025 đối với thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng;

- Quyết định số 4657/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc phê duyệt điều chỉnh đề cương và dự toán lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Bắc Giang mở rộng, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 425/QĐ-TTg ngày 20/02/2023 của Thủ tướng chính phủ Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

- Các tài liệu văn bản pháp lý khác có liên quan.

## **II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT**

Nằm ở phía Tây tỉnh Bắc Giang, Thành phố Bắc Giang hiện nay là đô thị loại II, là đơn vị hành chính cấp huyện có mật độ dân số cao nhất tỉnh Bắc Giang. Thành phố Bắc Giang có diện tích đất tự nhiên 6.659,18ha chia làm 16 đơn vị hành chính, gồm 10 phường: Đa Mai, Dĩnh Kế, Hoàng Văn Thụ, Lê Lợi, Mỹ Độ, Ngô Quyền, Thọ Xương, Trần Nguyên Hãn, Trần Phú, Xương Giang và 6 xã: Dĩnh Trì, Đồng Sơn, Song Khê, Song Mai, Tân Mỹ, Tân Tiến. Thành phố Bắc Giang có vai trò là một trong những trung tâm lớn của vùng về công nghiệp đạm - hoá chất, công nghiệp may mặc, đồng thời là trung tâm phân phối, trung chuyên hàng hóa từ Trung Quốc cho miền Bắc, cũng như là nơi tập kết các sản phẩm nội địa xuất khẩu sang thị trường Trung Quốc. Thành phố có 2 làng nghề truyền thống, một số cụm công nghiệp vừa và nhỏ gắn với hệ thống các khu, cụm công nghiệp lớn của tỉnh liền kề thành phố như: Quang Châu, Đình Trám, Vân Trung, Song Khê - Nội Hoàng,... đó là những thuận lợi cơ bản để phát triển kinh tế - xã hội và đô thị. Với vị trí rất thuận lợi về giao thông, cách thủ đô Hà Nội 50 km về phía Đông Bắc, ở vị trí trung lộ trên tuyến giao thông huyết mạch (đường bộ, đường sắt liên vận quốc tế) nối Thủ đô Hà Nội với thành phố Lạng Sơn và cửa khẩu quốc tế Đồng

Đặng; ở vào vị trí đầu mỗi giao thông cấp liên vùng quan trọng: nằm cận kề vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, có hệ thống đường bộ gồm các Quốc lộ 1 cũ và mới, 31, 37, tỉnh lộ 398; các tuyến đường sắt: Hà Nội - Lạng Sơn, Hà Nội - Kép - Hạ Long, Hà Nội - Kép - Thái Nguyên chạy qua; có tuyến đường sông nối thành phố với các trung tâm công nghiệp, thương mại, du lịch lớn như Phả Lại, Côn Sơn - Kiếp Bạc, Yên Tử, Hải Phòng; tiếp cận thuận lợi với cảng hàng không quốc tế Nội Bài, cảng nội địa Gia Lâm, cảng nước sâu Cái Lân, cảng Hải Phòng và các cửa khẩu quốc tế trên biên giới Lạng Sơn.

Quyết định số 652/QĐ-UBND ngày 06/12/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt đồ án: “Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (tỷ lệ 1/10.000)”; đồ án đã được phê duyệt cách đây 09 năm. Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt cách đây 05 năm. Quyết định số 837/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050; đồ án đã được phê duyệt cách đây 03 năm.

Triển khai thực hiện Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc giao nhiệm vụ trọng tâm năm 2022 cho Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và Chủ tịch UBND phường, xã; Kế hoạch số 194/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc thực hiện Đề án xây dựng và phát triển thành phố Bắc Giang giai đoạn 2021 - 2030; Ngày 15/02/2022, UBND thành phố Bắc Giang ban hành Công văn số 345/UBND-QLĐT Về việc lập Đề án tiêu thoát nước đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố, giao phòng Quản lý đô thị thành phố là chủ đầu tư, lựa chọn đơn vị tư vấn tổ chức lập Đề án tiêu thoát nước đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố; thời gian hoàn thành trong năm 2022.

Nghị quyết số 233-NQ/TU ngày 25/7/2022 về chủ trương sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp huyện và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022-2025 (định hướng xây dựng Đề án sáp nhập huyện Yên Dũng với thành phố Bắc Giang). Trên cơ sở đó, hiện nay UBND thành phố đang phối hợp với Sở Xây dựng lập Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang mở rộng; tổ chức lập các Đề án, Chương trình, Báo cáo theo Nghị quyết số 233-NQ/TU ngày 25/7/2022 của Ban Chấp hành Đảng bộ Tỉnh. Thông báo số 476/TB-UBND ngày 03/11/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang thông báo Kết luận của chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về phương án sáp



xếp lại đơn vị hành chính và phát triển đô thị giai đoạn 2022 – 2025 đối với thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng theo đó nhập nguyên trạng diện tích, dân số và các đơn vị hành chính cấp xã thuộc huyện Yên Dũng vào thành phố Bắc Giang để phấn đấu xây dựng thành phố Bắc Giang trở thành đô thị loại I, đồng thời thành lập 13 phường gồm: phường Đình Trì, Tân Tiến, Đồng Sơn, Song Khê, Tân Mỹ, Song Mai, Tân An, Nham Biền, Nội Hoàng, Tiên Phong, Hương Gián, Tân Liễu, Cảnh Thụy.

Nhằm triển khai thực hiện tốt kế hoạch và nhiệm vụ được UBND thành phố Bắc Giang giao. Việc triển khai thực hiện lập **“Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Bắc Giang mở rộng, tỉnh Bắc Giang”** là hoàn toàn cần thiết, đúng với quy định của pháp luật, phù hợp với chủ trương, định hướng của tỉnh Bắc Giang và thành phố Bắc Giang nhằm quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi thành phố Bắc Giang và khu vực mở rộng (huyện Yên Dũng); kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị; Là căn cứ để quản lý việc lập Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Bắc Giang.

### **III. MỤC TIÊU, PHẠM VI LẬP QUY CHẾ**

#### **1. Mục tiêu lập quy chế**

- Triển khai thực hiện Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 17/01/2022 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc giao nhiệm vụ trọng tâm năm 2022 cho Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và Chủ tịch UBND phường, xã; Kế hoạch số 194/KH-UBND ngày 10/12/2021 của UBND thành phố Bắc Giang Về việc thực hiện Đề án xây dựng và phát triển thành phố Bắc Giang giai đoạn 2021 - 2030; Nghị quyết số 233-NQ/TU ngày 25/7/2022 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh Bắc Giang về chủ trương sắp xếp lại đơn vị hành chính cấp huyện và phát triển đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2022 – 2025; Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 26/9/2022 của UBND thành phố Bắc Giang Kế hoạch Xây dựng Đề án nhập địa giới hành chính huyện Yên Dũng với thành phố Bắc Giang; Quyết định số 425/QĐ-TTg ngày 20/02/2023 của Thủ tướng chính phủ Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn bộ diện tích tự nhiên thành phố Bắc Giang mở rộng với diện tích là 25.249 ha bao gồm diện tích tự nhiên thành phố Bắc Giang là 6.659,18ha và khu vực mở rộng (toàn bộ diện tích tự nhiên huyện Yên Dũng là 18.590 ha), phù hợp với đề án: “Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang mở rộng đến năm 2045” được

phê duyệt;

- Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị;
- Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc;
- Là căn cứ để quản lý việc lập Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng.

## **2. Phạm vi lập quy chế**

Phạm vi nghiên cứu lập “Quy chế” trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiên thành phố Bắc Giang mở rộng với diện tích khoảng: 25.830 ha. Trong đó thành phố Bắc Giang: 6.656 ha; huyện Yên Dũng: 19.174 ha với ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Phía Tây giáp huyện Việt Yên.
- Phía Nam giáp huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (Sông Cầu).
- Phía Bắc giáp huyện Lạng Giang và huyện Tân Yên.

## **PHẦN II: NỘI DUNG QUY CHẾ**

### **Chương I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1: Mục tiêu**

1. Quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiên thành phố Bắc Giang mở rộng với diện tích khoảng: 25.830 ha; trong đó thành phố Bắc Giang: 6.656 ha; huyện Yên Dũng: 19.174 ha.

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với đặc điểm cụ thể của thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.

3. Là cơ sở để xác định các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc cho các công trình thuộc khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt.

4. Quy định về các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể cho các loại hình công trình kiến trúc, làm cơ sở cho việc quản lý, đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc trên địa bàn Thành phố và huyện Yên Dũng.

5. Là căn cứ để kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm hành chính về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn Thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.

6. Kiểm soát việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn Thành phố, góp phần bảo vệ và giữ gìn bản sắc kiến trúc đô thị đặc trưng của Thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.

##### **Điều 2: Đối tượng và phạm vi áp dụng**

###### **1. Đối tượng áp dụng:**

Quy chế này áp dụng đối với tất cả các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến các công trình, hoạt động kiến trúc, xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn thành phố Bắc Giang mở rộng với diện tích khoảng 25.830 ha; trong đó thành phố Bắc Giang: 6.656 ha; huyện Yên Dũng: 19.174 ha.

###### **2. Phạm vi áp dụng:**

- Áp dụng trên phạm vi toàn bộ diện tích tự nhiên thành phố Bắc Giang mở rộng với diện tích khoảng 25.830 ha; trong đó thành phố Bắc Giang: 6.656 ha; huyện Yên Dũng: 19.174 ha.

- Đối với khu vực, dự án, công trình đã có đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt, đồ án Thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

### **Điều 3: Giải thích từ ngữ**

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

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

3. *Công trình kiến trúc*: Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc, (*theo khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Kiến trúc*).

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

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

6. *Hành nghề kiến trúc*: là hoạt động nghề nghiệp của tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ kiến trúc, (*Luật Kiến trúc*)

7. *Đô thị* là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao, chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế-xã hội của quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thành phố, (*Luật quy hoạch đô thị*)

8. *Không gian đô thị*: 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.

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

10. *Khu vực đô thị hiện hữu*: Là toàn bộ khu vực theo địa giới hành chính các khu phố thuộc thành phố Bắc Giang.

11. *Khu đô thị mới, khu dân cư mới*: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, (theo điều 3. Khoản 3, luật Quy hoạch đô thị).

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

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

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

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

16. *Khoảng lùi*: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng. (theo điểm 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD).

17. *Công trình độc lập - bán độc lập*:

a) Công trình độc lập: là công trình xây dựng không có bất cứ bề mặt ngoài nào tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận

b) Công trình bán độc lập: là dạng công trình độc lập có một mặt tường (bên hoặc sau) tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận.

18. *Chỉ giới xây dựng ngầm*: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

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

20. *Khoảng cách an toàn về môi trường (ATVMT)*: Khoảng cách tối thiểu để đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh, an toàn, môi trường của nguồn phát sinh ô nhiễm (trạm bơm, nhà máy xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, bãi chôn lấp chất thải rắn, nghĩa trang, lò hỏa táng, công trình sản xuất công nghiệp - tiêu thụ công nghiệp...) đến khu đô thị, khu dân cư, nguồn nước, các công trình hạ tầng xã hội. (QCVN 01:2021/BXD)

21. *Mật độ xây dựng*:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô) là tỷ lệ (%) diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc 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). (QCVN 01:2021/BXD)

b) Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) của một khu vực đô thị là tỷ lệ (%) diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình). (QCVN 01:2021/BXD)

22. *Hệ số sử dụng đất*: Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất. (theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD).

23. *Nhà ở riêng lẻ*: Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập. (theo điểm 1.4.11 QCVN 01:2021/BXD).

24. *Nhà ở liên kế*: Loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị. (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế - sau đây viết tắt là TCVN 9411:2012).

25. *Nhà ở phố liên kế*: Loại nhà ở liên kế, được XD 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. (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

26. *Nhà ở liên kế có sân vườn*: Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực. (theo điểm 3.4 TCVN 9411:2012).

27. *Nhà biệt thự*: là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa,...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt. (TT38/2009/TT-BXD)

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

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

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

31. *Công trình ngầm đô thị*: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật. (theo Điều 2 khoản 4 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị)

32. *Chiều cao công trình xây dựng*: Chiều cao (tối đa) 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 (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình. (theo điểm 1.4.25 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 01:2021/BXD).

33. *Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng*: Là chiều cao công trình tại vị trí chỉ giới xây dựng (mặt cắt đường hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với mặt cắt đường - đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

34. *Số tầng nhà*:

a) Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. (theo điểm 1.4.14 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 04:2021/BXD);

b) Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các trường hợp tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công. (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp

*công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng – sau đây viết tắt là TT 06/2021/TT-BXD);*

c) Đối với 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: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn 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 300m<sup>2</sup>. *(theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD);*

d) 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. *(theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).*

35. *Nhà liên kế có khoảng lùi*: Là nhà liên kế có khoảng lùi đối với ranh mặt cắt đường đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

36. *Nhà chung cư*: Là nhà có từ 2 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, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp. *(theo điểm 1.4.1 QCVN 04:2021/BXD).*

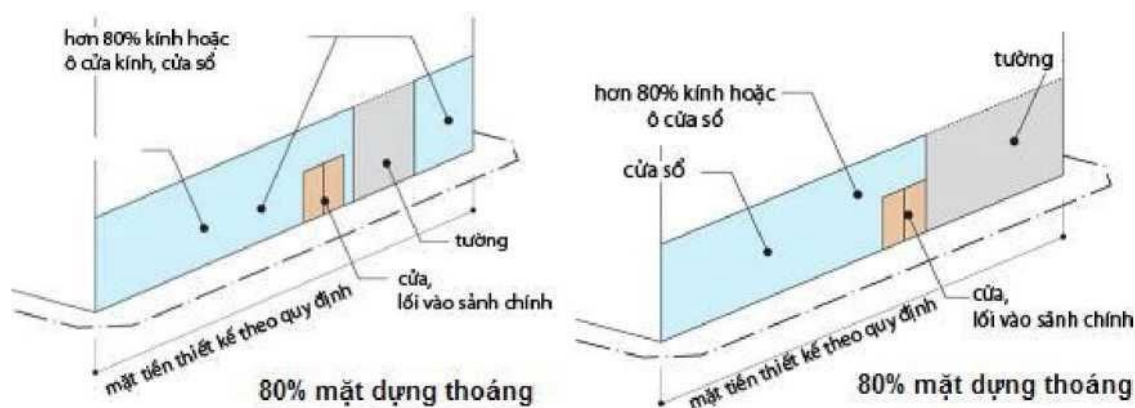
37. *Nhà chung cư hỗn hợp*: Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, v.v...

38. *Công trình đa năng (tổ hợp đa năng)*: Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác). *(theo điểm 1.5.9 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ xây dựng sau đây viết tắt là QCVN03:2012/BXD).*

39. *Nhà thương mại liên kế*: 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. *(theo điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về “Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế” – sau đây viết tắt là TCVN12872:2020).*

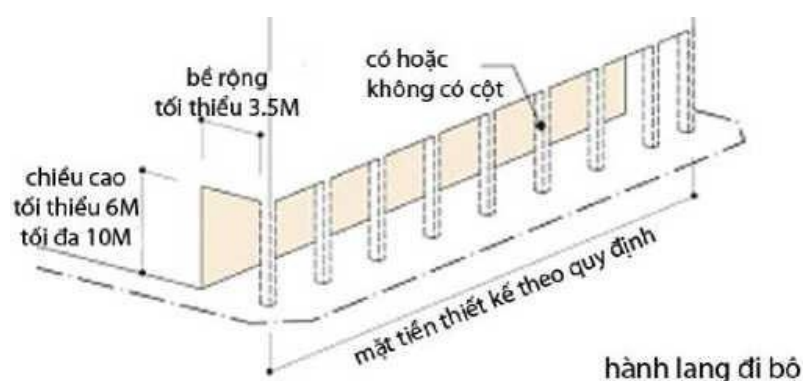


40. *Mặt dựng thoáng*: Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, thường dưới dạng cửa sổ, cửa đi, ô cửa kính. Các thiết kế này nhằm tạo sự thân thiện, đa dạng với các cửa hàng và hoạt động dọc theo con phố thu hút khách bộ hành. Trường hợp mặt tiền công trình quy định có tỷ lệ mặt dựng thoáng, cao độ sàn tầng 1 không được bố trí quá 30cm tính từ vỉa hè (xem Hình 1-1).



Hình 1.1 Minh họa mặt dựng thoáng

41. *Mái đua*: Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình. (xem Hình 1-2).



Hình 1.2 Mái đua

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

- a). Quảng trường;
- b). Sân trong;
- c). Không gian mở có mái che;
- d). Mở rộng vỉa hè;
- e). Không gian đi bộ;

f). Công viên nhỏ - vườn hoa.

43. *Tách thửa đất* là việc phân chia, chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ một người đứng tên thành nhiều người khác nhau và sở hữu riêng biệt (*Luật Đất đai năm 2013*).

44. *Hợp thửa đất* là việc hợp nhất quyền sử dụng đất của các thửa khác nhau cùng chủ sở hữu thành một thửa đất ghi trong giấy chứng nhận (*Luật Đất đai năm 2013*).

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

##### **1. Các nguyên tắc chung**

a) Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang mở rộng được phê duyệt; phù hợp với Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với định hướng phát triển của thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng; 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.

c) Hòa hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xây dựng công trình kiến trúc; gắn kết kiến trúc khu hiện hữu, khu phát triển mới, khu bảo tồn, khu vực giáp ranh đô thị và nông thôn, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên;

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

đ) 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.

e) 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.

g) 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*). Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, phù hợp với điều kiện tự nhiên và khí hậu, gắn công trình nhà ở riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của khu vực. Công trình công cộng, công trình phục vụ tiện ích đô thị trên tuyến phố phải bảo đảm yêu cầu thẩm mỹ, công năng sử dụng.

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

### a) Xác định ranh giới, vị trí, danh mục khu vực yêu cầu quản lý đặc thù:

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

- Các trục đường chính, các tuyến phố chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch: Là trục, tuyến không gian, kiến trúc, cảnh quan, có vai trò quan trọng tạo nên bộ mặt kiến trúc đô thị cho thành phố và có mặt cắt đường từ 26m trở lên tại khu vực phát triển mới (có danh mục cụ thể các tuyến đường kèm theo).

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: gồm 12 di tích cấp quốc gia và 33 di tích cấp tỉnh đã được xếp hạng (có biểu cụ thể kèm theo).

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị.

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

- Đối với khu vực đã có quy hoạch: Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Đối với khu vực đang đô thị hóa chưa có quy hoạch: Trước khi thực hiện xây dựng công trình lập quy hoạch tổng mặt bằng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các tuyến phố cũ đã có công trình nhà ở riêng lẻ ổn định theo tuyến đường phố, các công trình xây dựng mới, cải tạo sửa chữa phải đảm bảo hài hòa với các hộ dân bên cạnh về tổng chiều cao công trình, chiều cao từng tầng và cao độ nền.

- Khu vực trung tâm đô thị có mật độ xây dựng cao khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông

tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng. Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình như xây dựng tạo lôgia (phòng) trên phần được phép đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

- Công trình công cộng trong khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo gồm khu di tích lịch sử, văn hóa; công trình có giá trị lịch sử văn hóa kiến trúc cổ; công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị tinh thần; các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu thì thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào) và phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. khuyến khích tăng chiều cao tầng (tăng hệ số sử dụng đất) nhằm giảm mật độ xây dựng tạo không gian thông thoáng xung quanh công trình.

- Khu phố có các khu ở, nhà ở trên mặt phố đang xuống cấp: Phải phù hợp với quy hoạch, quy định chung, đồng thời phải phù hợp cao độ nền (tối đa không quá 0,3m), chiều cao từng tầng, mốc giới, xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, không được phép xây trên ô văng tạo phòng, lôgia; màu sắc của nhà xây phải đảm bảo phù hợp, hài hòa với các công trình lân cận để tạo sự hài hòa, thống nhất trên toàn tuyến. Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình ở phải bảo đảm phù hợp theo quy định hiện hành và quy định tại quy chế này.

- Lập kế hoạch cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hạ ngầm mạng lưới đường dây điện, đường dây thông tin, theo thứ tự ưu tiên từ các trục đường trung tâm, đường chính, đường nhánh đô thị.

- Các tuyến đường trong đô thị hiện hữu có kế hoạch việc mở rộng mặt cắt đường trên cơ sở đường hiện có, cần xác định thứ tự ưu tiên để cải tạo, chỉnh trang:

- Trên các tuyến đường đô thị đã rải thảm mặt đường, nghiêm cấm tất cả các trường hợp đào đường để xây dựng mới các công trình cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc (trừ trường hợp bất khả kháng được cấp thẩm quyền chấp thuận); không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông ưu tiên trong đô thị, chỉ sơn vạch, gờ giảm tốc tại các vị trí tiềm ẩn nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông;

- Tại nút đường giao nhau: Đảo giao thông, vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, hoa, thảm cỏ trong đảo; sử dụng viên block bó xung quanh đảo có mũi tên dẫn hướng phản quang; các công trình phải cắt vát

góc theo quy định để đảm bảo tầm nhìn tối thiểu  $\geq 20$  m;

- Mặt hè đường phố hoàn thiện theo các quy định chung của thành phố về kích thước, chủng loại vật liệu lát hè, bó vỉa (xây dựng blocks vỉa hè dạng vát theo quy cách thống nhất trong toàn đô thị theo thiết kế định hình) để đảm bảo việc dắt xe lên xuống được thuận lợi; trồng thay thế cây xanh trên các đường phố khi bị hư hại theo các loại cây trồng phổ biến trên đường phố đó.

- Xây dựng cơ chế khuyến khích đầu tư cải tạo, chỉnh trang các khu đô thị cũ theo hình thức xã hội hóa.

- Các trục đường chính, các tuyến phố chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

+ Đối với các trục tuyến phố chính mà các lô đất dọc hai bên đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Các công trình tiếp giáp mặt đường phải tuân thủ Quy định quản lý ban hành theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

+ Đối với các trục tuyến phố chính mà lô đất dọc hai bên chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt: Lập quy hoạch theo tuyến hoặc lập tổng mặt bằng xây dựng công trình đảm bảo theo các quy định hiện hành, trình các cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt trước khi lập dự án.

+ Áp dụng thi thiết kế kiến trúc công trình: Tại khu vực 2 bên trục, tuyến đường chính, các công trình có đủ điều kiện phải tổ chức thi thiết kế kiến trúc theo quy định về hướng dẫn thi tuyển và tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng hiện hành.

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

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

- Về kiến trúc: Bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích, xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và II.

- Về cảnh quan đô thị: Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được

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

- Về Quản lý và cấp phép xây dựng: Khu vực bảo vệ I gồm di tích và vùng được xác định là yếu tố gốc cấu thành di tích phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó

- Các khu vực cửa ngõ đô thị: xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng, trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

#### c) Các yêu cầu khác do cấp có thẩm quyền quy định

- Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500: việc quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo thực hiện theo đồ án quy hoạch chung được phê duyệt và quy định tại Quy chế này. Trong trường hợp các chỉ tiêu kỹ thuật chưa rõ ràng thì căn cứ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Đối với những khu vực đô thị có ý nghĩa quan trọng như: Khu trung tâm đô thị (Khu vực đô thị hiện hữu) cần cải tạo; Khu vực đô thị xung quanh công trình bảo tồn; Khu vực cửa ngõ; Khu vực quảng trường công cộng; các trục đường chính; các công trình di tích, văn hóa, lịch sử cần lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp đô thị.

- Đối với những dự án do 1 chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5ha (nhỏ hơn 2ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu, đảm bảo đầy đủ mỗi hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh. Các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến thì không phải lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng mặt bằng. Các dự án bãi chứa vật liệu xây dựng, khai thác cát sỏi, nuôi trồng thủy sản không có công trình xây dựng và các dự án sử dụng vốn nhà nước có quy mô diện tích nhỏ hơn 1,0ha thì không phải lập quy hoạch chi tiết và quy hoạch tổng

mặt bằng.

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

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

Khu vực cần ưu tiên lập thiết kế đô thị là các khu vực có tính chất, vị trí quan trọng trong khu đô thị: khu vực trong phân khu 1 (trừ nhà máy đạm) –có bản đồ kèm theo.

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

Có kế hoạch việc mở rộng mặt cắt đường trên cơ sở quy hoạch có danh sách kèm theo

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

1. Thi tuyển phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao;

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

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

a) Công trình mang tính biểu tượng, điểm nhấn như: Tượng đài, vật thể kiến trúc, cột đồng hồ, bồn hoa đảo giao thông, quảng trường nhỏ, công viên...được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị (danh mục tuyến phố kèm theo);

b) Các công trình có yêu cầu đặc thù trên toàn đô thị như nhà ga đường sắt trung tâm, trung tâm phát thanh truyền hình cấp tỉnh trở lên, Các công trình văn hóa thể thao cấp tỉnh như: Nhà hát, Trung tâm văn hóa, Trung tâm triển lãm, Bảo tàng, Thư viện, Rạp chiếu phim, Nhà thi đấu thể dục thể thao...;

c) Các công trình trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước cấp huyện trở lên;

d) Công trình có tầng cao trên 20 tầng đối với toàn đô thị;

đ) Mọi công trình cầu vượt qua sông Thương; cầu đi bộ vượt

qua các tuyến phố chính; cầu trên đường đô thị, cầu vượt đường sắt, cầu vượt trong công viên; công trình xây dựng tại các nút giao;

e) Các công trình do yêu cầu của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố, huyện để tạo ra dấu ấn, góp phần tạo diện mạo, cảnh quan đô thị.



## Chương II

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

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

##### 1. Định hướng chung

Theo Hồ sơ Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000 đang được lập; Thông báo số 476/TB-UBND ngày 03/11/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang thông báo Kết luận của chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp về phương án sắp xếp lại đơn vị hành chính và phát triển đô thị giai đoạn 2022 – 2025 đối với thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.



*Hình 2- 1: Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang*

- Tôn trọng địa hình cảnh quan của từng khu vực. Thành phố Bắc Giang có địa hình bằng phẳng song cảnh quan tự nhiên khá đa dạng với những vùng mặt nước kết hợp triền đồi thấp ở phía Bắc, vùng đồi rừng ở phía Nam cùng vùng cảnh quan nông nghiệp lớn ở ngoại thị. Đây là những giá trị cần được lưu giữ, kết hợp hài hòa trong khung phát triển đô thị.

- Giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền thống như: hệ thống các di tích, cấu trúc không gian làng xóm cũ, khu phố cũ.
- Xây dựng môi trường đô thị hiện đại với các hình thái không gian phong phú tại các khu vực xây dựng mới.
- Bảo vệ, duy trì không gian mặt nước tại khu vực hiện hữu, tổ chức mở rộng mặt nước trong khu vực đô thị mới tạo cảnh quan kết hợp hồ điều hoà, giảm thiểu ngập lụt trong đô thị. Khai thác các giá trị cảnh quan tự nhiên (núi, đồi, sông Thương, vùng cảnh quan nông nghiệp) kết hợp với các yếu tố hạ tầng khung hiện có (QL1A, TL295B, QL17, QL31), hệ thống cây xanh, mặt nước nhân tạo để tạo nên một khung liên kết giữa các khu chức năng trong thành phố. Các không gian xanh đan xen giữa các khu chức năng không chỉ là giới hạn phát triển đô thị mà còn mang ý nghĩa trải nghiệm đô thị, tạo ra các hướng nhìn khai thác tối đa giá trị cảnh quan của hệ thống không gian mở.



*Hình 2- 2: Quy hoạch phân khu thành phố Bắc Giang*

- Các khu chức năng chính trong thành phố được quy hoạch với hình thái đô thị hiện đại, tối ưu hóa công năng sử dụng, tiết kiệm đất đai và năng lượng, tạo dựng không gian trung tâm đặc trưng, kết nối hợp lý với hệ thống không gian mở chính, tạo dựng không gian đô thị liên hoàn, phong phú.
- Quản lý các khu chức năng theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc về:

chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở, tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng, cao tầng tại trung tâm Thành phố, tạo nên những không gian điểm nhấn của thành phố.

## 2. Định hướng cụ thể

### a) Tổng thể chung toàn đô thị

#### ▪ **Khu vực số 1:** Khu đô thị trung tâm (đô thị hiện hữu)

- Khu vực lập quy hoạch nằm ở vị trí trung tâm thành phố Bắc Giang, thuộc địa phận các phường, xã: Đình Kế, Đình Trì, Hoàng Văn Thụ, Lê Lợi, Trần Phú, Ngô Quyền, Trần Nguyên Hãn, Thọ Xương, Xương Giang của thành phố Bắc Giang và một phần xã Xuân Hương thuộc huyện Lạng Giang, Gồm các khu phố cũ và trung tâm văn hóa lịch sử.

- Tổng diện tích: 1736,25ha,

- Vị trí

+ Phía Bắc: Giáp khu đất nông nghiệp thôn Gai, thôn Chùa xã Xuân Hương huyện Lạng Giang.

+ Phía Nam: Giáp đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn và sông Thương.

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện hữu xã Tân Đình.

+ Phía Tây: Giáp sông Thương

- Là khu đô thị trung tâm hành chính cũ của thành phố Bắc Giang với dân cư tập trung mật độ cao tại các khu phố chính.

+ Trung tâm văn hóa chính trị với các cơ quan sở ban ngành của Tỉnh Bắc Giang, trung tâm dịch vụ thương mại hỗn hợp văn phòng, trung tâm tài chính của Tỉnh.

+ Khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang phát triển dịch vụ thương mại tại các tuyến phố chính

+ Khu đô thị truyền thống cũ xanh, đẹp và hiện đại

- Xác định 7 vùng chức năng để quản lý khai thác cụ thể sau:

+ Khu 1: Khu vực trung tâm hiện hữu cải tạo chỉnh trang gắn với các cơ quan hành chính của Tỉnh

+ Khu 2: Khu vực hiện hữu cải tạo phía Tây gắn với cảnh quan sinh thái sông Thương

+ Khu 3: Khu hiện hữu cải tạo phía Bắc gắn với thương mại dịch vụ hỗn

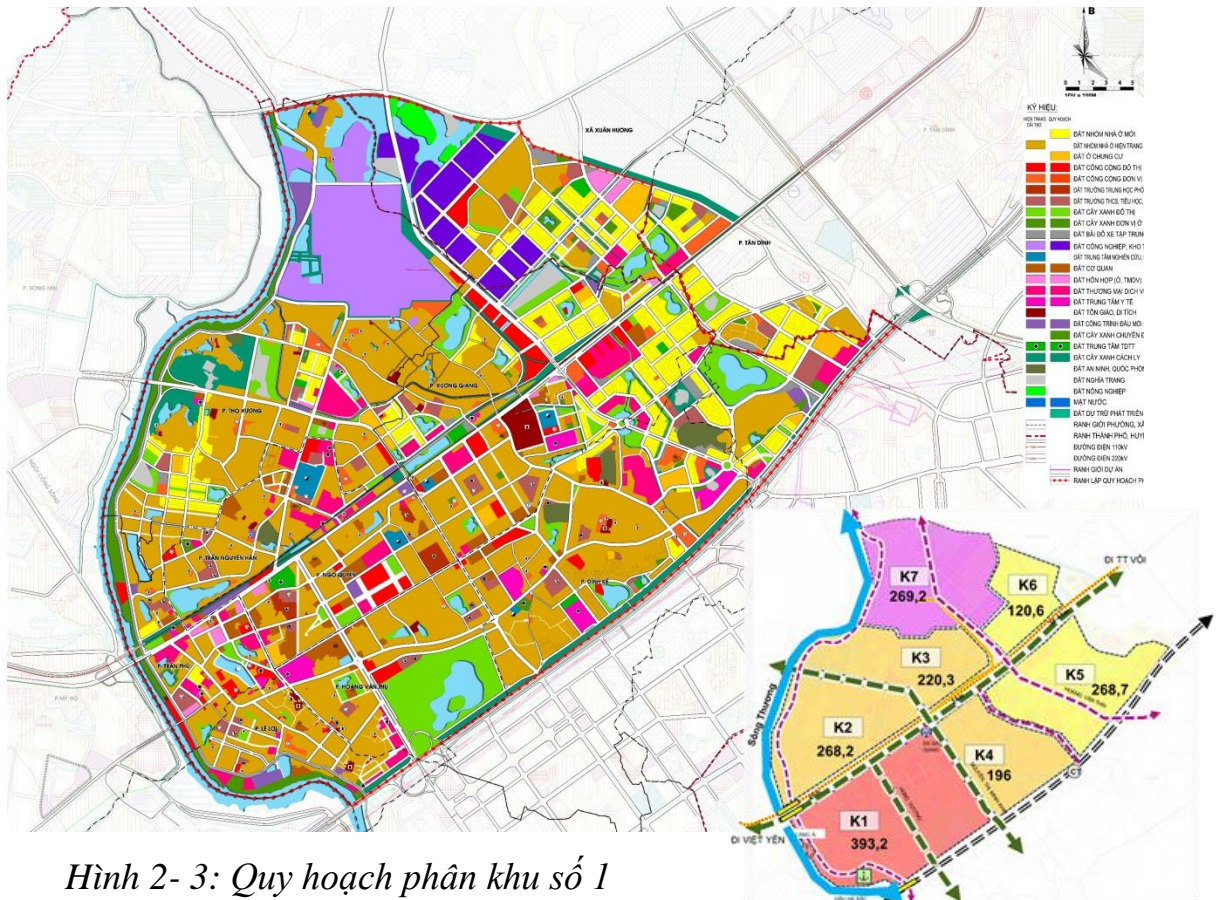
hợp văn phòng,

+ Khu 4: Khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang gắn với thương mại dịch vụ cửa ngõ cao tốc

+ Khu 5: Khu vực phát triển mới phía Đông Nam gắn với thương mại dịch vụ du lịch thành cổ Xương Giang

+ Khu 6: Khu vực phát triển mới phía Đông Bắc gắn với dịch vụ công nghiệp

+ Khu 7: Khu vực nhà máy đạm Hà Bắc kết hợp phát triển công nghiệp mới phía Bắc.



Hình 2- 3: Quy hoạch phân khu số 1

- Đối với khu trung tâm cần ưu tiên phát triển đô thị nén, thu hút xây dựng các tòa nhà cao tầng, các khu trụ sở cũ chuyển đổi thành khuôn viên, bãi đỗ xe,...do còn thiếu theo tiêu chuẩn đô thị loại 1,...

- Định hướng phát triển các công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp được bố trí tại các vị trí cụ thể sau:

+ Dọc hai bên trục đường lớn, tập trung các khối trung tâm thương mại, công cộng - dịch vụ, hỗn hợp, khách sạn với công trình điểm nhấn cao tầng.

+ Tại vị trí các điểm nút giao quan trọng, các trục giao thông chính, vị trí trung tâm chính của các phân khu.

- Định hướng công nghiệp

+ Các khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp phải dành tối thiểu 10% diện tích đất trồng cây xanh, doanh nghiệp hoạt động trong KCN phải dành tối thiểu 20% diện tích đất trồng cây xanh.

+ Bao quanh khu công nghiệp tiếp giáp dân cư lập hành lang cây xanh cách ly. Các trạm xử lý nước thải cũng phải trồng cây xanh để hạn chế ô nhiễm môi trường ra xung quanh.

- Định hướng phát triển đất ở:

+ Nhà ở chia lô và nhà ở kết hợp thương mại bao gồm nhà ở dịch vụ thương mại bố trí dọc trục đi bộ, các tuyến phố lớn.

+ Nhà ở chung cư: Bố trí phân bố đều trong các khu đô thị mới để dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội trong tương lai.

+ Nhà ở hiện trạng khu vực dân cư hiện hữu được hướng dẫn xây dựng cải tạo theo định hướng nhà vườn, biệt thự, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xây dựng sân vui chơi, sân thể thao, nhà văn hóa để trở thành làng văn hóa trong đô thị.

+ Nhà ở hiện trạng dọc các tuyến đường giao thông: Quản lý mặt cắt đường xây dựng, biển quản cáo, hướng dẫn xây dựng để tạo những tuyến phố đẹp.

- Hạn chế tối đa xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

- Đối với khu vực trung tâm hành chính

+ Mật độ xây dựng 30 - 60%. Tầng cao: 2 - 15 tầng. Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 6m$ .

+ Đối với các công trình hiện có: Khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào, trồng bổ sung cây xanh công trình góp phần xây dựng hình ảnh đô thị khang trang.

+ Đối với công trình xây mới: Hợp khối công trình nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; đảm bảo tỉ lệ diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc.

+ Hình thành không gian trang trọng, yên tĩnh. Hạn chế không xây dựng các công trình thấp tầng từ 1-2 tầng, xây dựng manh mún không hợp khối

kiến trúc. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà công cộng.

+ Khuyến khích XD các biểu tượng trước các trung tâm hành chính. 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.

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

+ Rà soát, lên kế hoạch cải tạo, chỉnh trang các công trình khu vực lân cận có ảnh hưởng đến không gian kiến trúc và hoạt động của khu trung tâm hành chính như: cải tạo mở rộng đường giao thông, vỉa hè, cây xanh.

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

▪ **Khu vực số 2:** Khu vực phía Nam đường QL1A

- Khu vực mới phát triển,

- Tổng diện tích: 1706,6ha, chiếm tỷ lệ 11,85%.

- Gồm các chức năng: Khu đô thị phía Nam; Khu trung tâm dịch vụ trung chuyên phía Nam; Khu trụ sở cơ quan mới; Khu trung tâm đào tạo; Khu hỗn hợp dịch vụ nhà ở sinh thái, công viên, vui chơi giải trí; Khu công viên đô thị phía Nam; Khu dân cư hiện trạng xã Tân Tiến, Dĩnh Kế, Hương Gián, bao gồm:

+ Đất ở mới của đô thị có diện tích khoảng 408,66 ha chiếm 22,81 % tương đối lớn để đáp ứng nhu cầu cung cấp nhà ở, phục vụ cho nhiều đối tượng

+ Đất công cộng đô thị và đất công cộng đơn vị ở có diện tích khoảng 64,7 ha chiếm 3,61 % cơ bản giữ nguyên theo QHPK 2 bổ xung thêm một vài khu vực phù hợp với bán kính phục vụ.

+ Đất công trình cơ quan có diện tích khoảng 24,8 ha chiếm 1,38 % giảm so với QHPK đã duyệt do tình hình thực tiễn của địa phương các công trình cơ quan được di chuyển ra khu vực có vị trí phù hợp với mục đích và nhu cầu sử dụng.

+ Đất công trình hỗn hợp có diện tích khoảng 34,66 ha chiếm 1,93%.

+ Đất trường học khu ở (mầm non, tiểu học, THCS, THPT) có diện tích khoảng 41,72 ha chiếm 2,33 %.

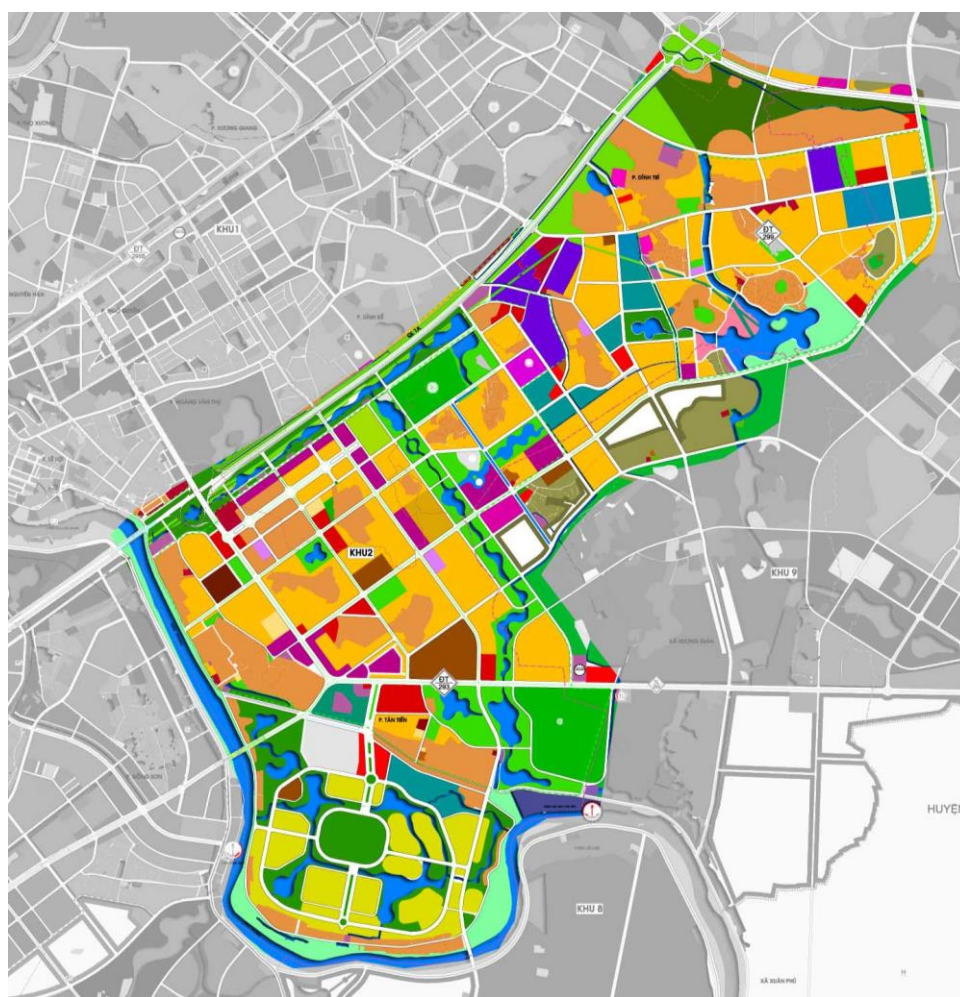
+ Đất cây xanh công viên cảnh quan mặt nước có diện tích khoảng 246,42 ha chiếm 13,75%.

+ Đất trường đào tạo dạy nghề chuyên nghiệp có diện tích khoảng 32,08 ha chiếm 1,79%.

+ Đất y tế có diện tích khoảng 2,09 ha chiếm 0,12 %.

+ Còn lại là các loại đất khác

- 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:



*Hình 2- 4: Quy hoạch phân khu số 2*

- Các sông, hồ, núi non, khu công viên, cây xanh hiện có trong đô thị chưa được lập quy hoạch chi tiết để quản lý hoặc đã được lập quy hoạch chi tiết nhưng đã lỗi thời

- 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: Quảng trường giao tiếp cộng đồng quy mô nhỏ kết hợp vườn hoa cây xanh, sân thể thao, bãi đỗ xe tĩnh, các công trình văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế...;

- 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);

▪ **Khu vực số 3:** Khu vực phía Tây Nam

- Tổng diện tích: 1498,2 ha, chiếm tỷ lệ 10,4%.

- Gồm các chức năng: khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng; Khu trung tâm Logistic quốc tế Bắc Giang, khu trung chuyển hàng hóa gần cảng Đồng Sơn; Khu dịch vụ thương mại hỗn hợp; khu trạm dừng nghỉ; Khu dân cư Tiên Phong; Khu nhà ở sinh thái; Một phần khu công nghiệp Vân Trung, Việt Hàn; Khu dân cư hiện trạng thuộc các xã Song Khê, Nội Hoàng, Tiên Phong, Đồng Sơn, Tân Liễu.

- Điều chỉnh chức năng sử dụng đất một số khu vực của quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết để bố trí công trình theo nhu cầu mới.

- Điều chỉnh hệ thống giao thông để hạn chế việc di dời các khu vực dân cư hiện hữu truyền thống.

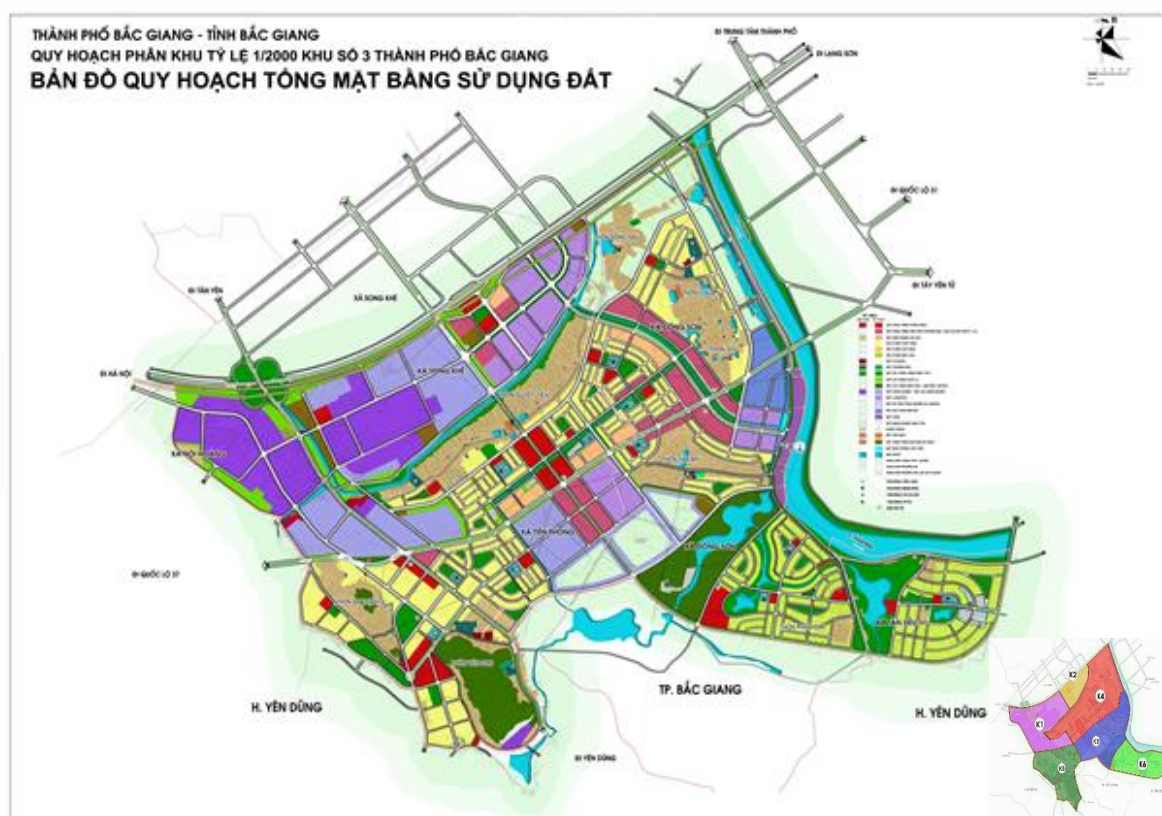
- Điều chỉnh bổ sung tuyến giao thông chính để tăng cường kết nối giữa các khu chức năng

- Điều chỉnh hệ thống tuyến kênh tiêu để tạo sự hợp lý trong sử dụng đất và cảnh quan trong đô thị.

- Ưu tiên bố trí công trình tạo điểm nhấn đô thị trên các trục đường chính (QL37 kéo dài, quốc lộ 17 và trục kết nối cảng Đồng Sơn).



- Khu vực phí Tây Nam được chia làm các khu vực
- + Khu 1: Khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng trên cơ sở vị trí hiện nay, tuân thủ theo quy hoạch đã lập và điều chỉnh mở rộng. Diện tích 241,5813 ha
- + Khu 2: Khu hạ tầng, kho bãi logistics quốc tế thành phố Bắc Giang. Diện tích 71,8693 ha
- + Khu 3: Khu logistics gắn với cảng Đồng Sơn. Diện tích 246,6448 ha
- + Khu 4: Khu dân cư đô thị dịch vụ logistics (Ở phía bắc cảng Đồng Sơn). Diện tích 366,6848 ha
- + Khu 5: Khu dân cư Tiên Phong. Diện tích 201,8255 ha
- + Khu 6 : Khu nhà ở sinh thái Đồng Sơn Tân Liễu. 171,5480 ha



*Hình 2- 5: Quy hoạch phân khu số 3*

- Khu trung tâm dịch vụ thương mại: Là nơi tập trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu vực, yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 80%; tầng cao xây dựng: 9-25 tầng. Một số khu vực điểm nhấn tầng cao tối đa 25 tầng.

- Khu dân cư hiện hữu: Mật độ xây dựng tối đa từ 30%-50%, tầng cao xây dựng 3-5 tầng.

- Khu dân cư mới: Đối với khu nhà ở thấp tầng: Tổ chức các loại hình nhà vườn và nhà ở căn hộ sinh thái: Mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao xây dựng: 3-5 tầng. Đối với khu nhà hỗn hợp: Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao xây dựng tối đa là 25 tầng.

- Các công trình công cộng: Giữ nguyên vị trí ban đầu của các công trình công cộng. Mật độ xây dựng tối đa 45%, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Khu vực công nghiệp và logistic: mật độ xây dựng tối đa là 50%, tầng cao tối đa là 5 tầng.

▪ **Khu vực số 4:** Khu vực phía Tây trung tâm đô thị hiện hữu

- Tổng diện tích: 1903,3ha, chiếm tỷ lệ 13,22%.

- Gồm các khu chức năng: Trung tâm văn hóa và dịch vụ thương mại tổng hợp; Công viên đô thị phía Tây; Trung tâm y tế; Trung tâm thể dục thể thao Tỉnh; các khu dân cư và cụm công nghiệp hiện trạng tại phường Mỹ Độ, xã Tân Mỹ, Song Khê, Đa Mai, Song Mai; Khu dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao phía Bắc; Khu vực công viên nông nghiệp tại Đa Mai; Khu đô thị mới phía Tây; Nhà máy xử lý chất thải rắn.

- Phân khu chức năng và quy hoạch sử dụng đất được hoạch định trên cơ sở phân vùng không gian và các yếu tố địa hình tự nhiên của khu vực như các trục giao thông chính, các điểm đón hướng nhìn chính và các công trình trọng điểm hiện có, sông, kênh, hồ nước lớn cũng đã được xác định trong đồ án QHC đã được phê duyệt.

**- Phân khu N4.1**

+ Diện tích tự nhiên: 686,88ha

+ Quy mô dân số khoảng: 21.000 người

**- Phân khu N4.2**

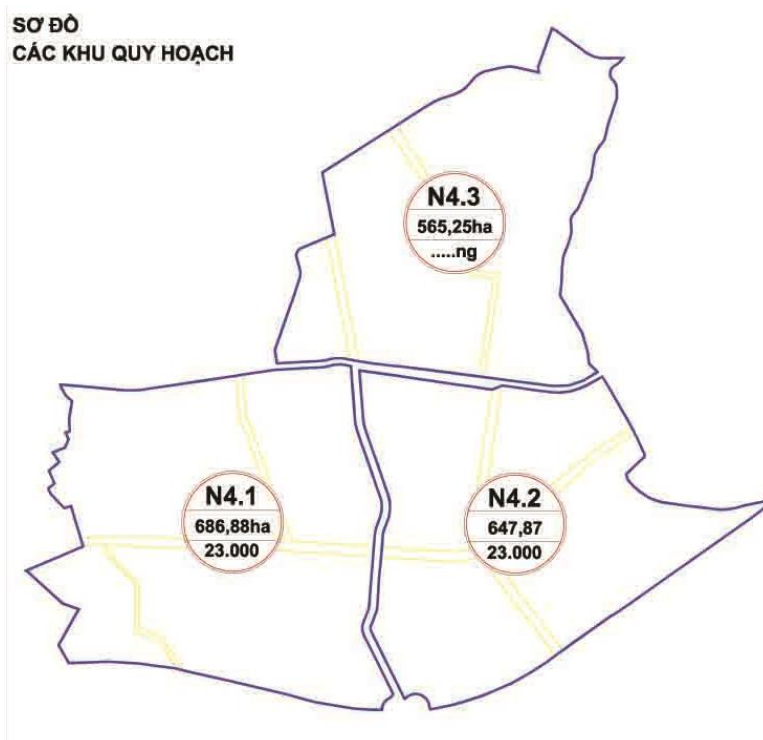
+ Diện tích tự nhiên: 647,87ha

+ Quy mô dân số khoảng: 25.300 người

**- Phân khu N4.3**

+ Diện tích tự nhiên: 565,25ha

+ Quy mô dân số khoảng: 16.700 người



*Hình 2- 6: Phân khu khu vực số 4*

- Các trục tuyến chính, quan trọng được xác lập trên bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Tùy từng trục, tuyến chính, các chức năng được xác lập bao gồm đất công cộng; giáo dục, y tế; cây xanh; di tích; cơ quan trường đào tạo; nhóm nhà ở....

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí cụ thể các chức năng sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau, tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định về đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể, tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng;

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và

các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau.

- Khoảng lùi của công trình tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn.

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình.

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định.

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình thương mại, dịch vụ và giáo dục đào tạo được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

- Tạo mặt đứng tuyến phố hiện đại, kiến trúc đặc trưng có nhịp điệu chiều cao hài hòa.

- Đảm bảo khoảng lùi công trình đồng nhất, đủ khoảng cách cảm thụ không gian đô thị. Đảm bảo không gian công cộng đi bộ và cây xanh cảnh quan hai bên đường. Đảm bảo các chức năng sử dụng đất hai bên đường đã xác lập đối với các tuyến đường chính quan trọng.

- Với khu vực trung tâm hiện hữu

*Đối với những khu vực hiện trạng cải tạo:*

+ Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình kết nối và hợp khối hài hoà tạo hình ảnh đặc trưng cho khu vực nghiên cứu;

+ Vị trí công trình hài hoà với các công trình xung quanh tạo sự kết nối theo tuyến và theo diện, tạo không gian làng xóm thân thiện;

+ Các khu có công trình to lớn đồ sộ và các khu xây dựng thấp tầng dày đặc cần có sự chuyển tiếp rõ ràng;

+ Công trình cao mang tính dẫn hướng, các công trình thấp tạo nên đồng nhất cho các diện.

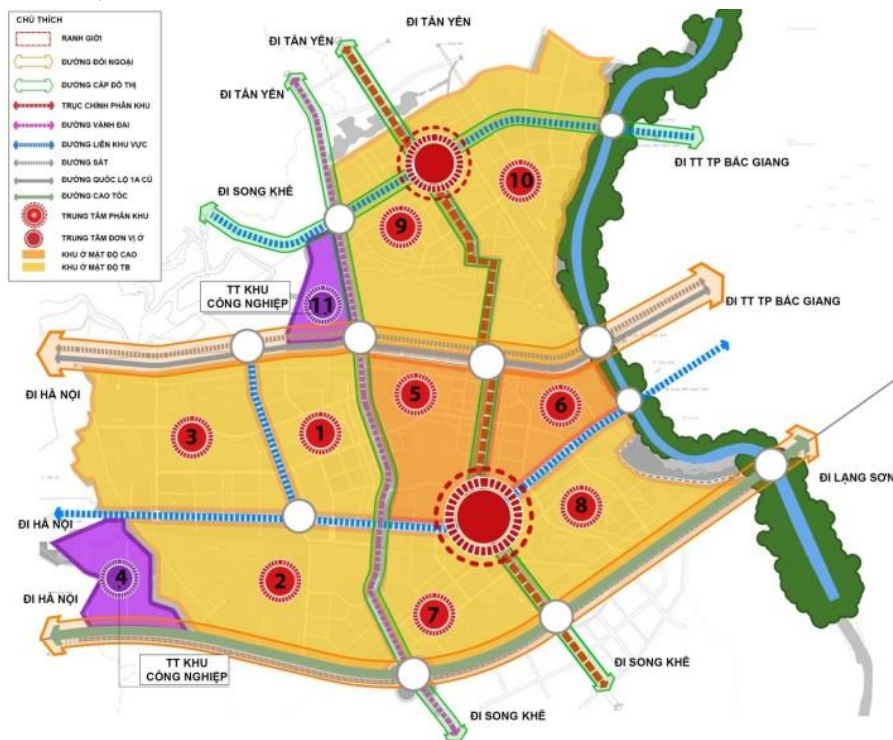
+ Các công trình tạo điểm nhấn đô thị, việc sử dụng màu sắc và độ tương phản rõ ràng tạo đặc trưng về màu sắc cho đô thị;

*Đối với khu vực xây dựng mới:*

+ Đưa ra các hình thức cho một đô thị sinh thái, với các khu đa chức năng tập trung, đan xen cây xanh và mặt nước. Chú ý đến các tuyến, trục đi bộ và kết nối với các công trình công cộng nằm hai bên trục chính, bảo đảm an toàn giao thông cho người sử dụng.

+ Sử dụng dải cây xanh cách ly để bảo vệ các tuyến kênh, mương, tạo cảnh quan sinh thái.

+ Phát triển hài hòa giữa khu vực cũ và mới, giữa khu vực sinh thái và làng xóm đô thị hóa



*Hình 2- 7: Cơ cấu quy hoạch phân khu vực số 4*

+ Không gian ven hồ điều hòa: tổ chức cây xanh với nhiều hình thức, nhiều màu sắc, để lấy bóng mát và tạo cảnh. Ở đây thường được trang bị hệ thống chiếu sáng phục vụ vui chơi vào ban đêm và trang trí, tạo cảnh quan đẹp vào ban ngày. Chú ý tới các yếu tố trang trí khác như : kiến trúc nhỏ, tác phẩm nghệ thuật tạo hình, để tạo cảnh quan sinh động, thoải mái.

+ Những tuyến phố đi bộ được kết hợp với các vườn hoa và mặt nước, tạo nơi thư giãn đồng thời tạo không gian kết nối cho các công trình tiện ích

khác. Cây xanh trên vỉa hè bao gồm cây xanh, bãi cỏ, vườn hoa, cây trang trí, cây bóng mát. Chúng phải được tổ chức tạo cảnh quan cho đô thị, tạo ra bóng mát, thông thoáng mà không chắn tầm nhìn cho người đi bộ, giao thông và các hoạt động khác trên tuyến phố. Đôi khi trên không gian vỉa hè, vườn hoa xuất hiện mặt nước, dưới dạng đài phun nước, hồ nước... tạo các điểm nhấn cảnh quan đô thị đồng thời tạo vi khí hậu.

▪ **Khu vực số 5:** Khu vực phía Bắc

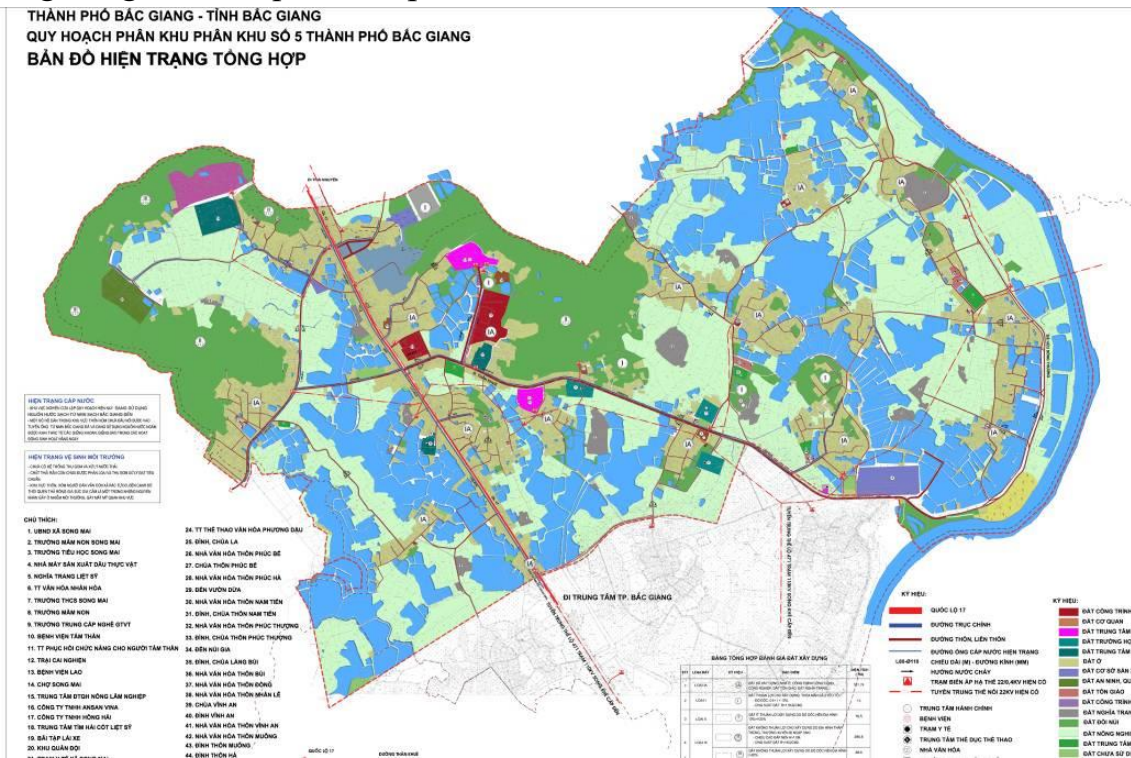
- Tổng diện tích: 727,7ha, chiếm tỷ lệ 5,05%.
- Gồm các khu chức năng: Khu du lịch sinh thái, khu nhà ở sinh thái, bệnh viện Lao Phổi, viện tâm thần, trung tâm điều dưỡng người cao tuổi, khu lâm nghiệp núi Nghĩa Trung, đồi Quảng Phúc, khu thực nghiệm nông nghiệp, khu dân cư hiện trạng xã Song Mai.
- Tổ chức không gian kiến trúc - cảnh quan của khu vực cơ bản xác định theo các khu vực trọng điểm sau:
  - Công trình hỗn hợp (khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng đại diện của các công ty...)
  - Khu du lịch sinh thái núi Nghĩa Trung, núi Quảng Phúc các cụm dịch vụ du lịch sinh thái nông nghiệp
  - Trung tâm nghiên cứu thực nghiệm nông nghiệp công nghệ cao, đào tạo chuyển giao công nghệ
  - Trung tâm Hội chợ giới thiệu, quảng bá sản phẩm nông nghiệp - thủy sản của khu vực;
  - Chợ đầu mối thu mua và phân phối sản phẩm nông nghiệp
  - Các khu công viên vui chơi giải trí, vườn hoa, quảng trường đô thị
  - Trục không gian kiến trúc chính khu đô thị
  - Các tuyến đường kiểm soát phát triển
  - Vùng sinh thái nông nghiệp - thủy sản
  - Vùng dân cư hiện trạng
  - Không gian kiến trúc trên các trục đường chính đô thị:
- + *Không gian kiến trúc trên trục đường Hoàng Hoa Thám:* Là trục giao thông đối ngoại nhưng lại là chính chính đô thị. Chức năng công trình kiến trúc hai bên cơ bản đã ổn định, trục đường này sẽ tiếp tục nghiên cứu thiết kế đô thị để hướng dẫn công tác cải tạo như trồng cây xanh tạo bóng mát cùng chủng loại trên từng đoạn đường theo quy hoạch cây xanh của thành phố,

thiết kế và quy định lắp đặt biển quảng cáo, lát hè đường, cải tạo mặt đứng công trình kiến trúc, kiến trúc nhỏ trang trí trên tuyến đường... phù hợp với tính chất là trục đường thương mại dịch vụ hiện đại của phường Song Mai

+ *Không gian kiến trúc trên trục đường Thân Khuê*: Là tuyến đường nội bộ phường Song Mai, có chức năng liên kết cơ quan hành chính với các khu dân cư, khu vực sản xuất và dịch vụ khác. Không gian hai bên tuyến đường sẽ là các cụm công trình công cộng, dịch vụ thương mại, nhà ở xây dựng mới hiện đại, nhà ở hiện trạng cải tạo khang trang tạo điểm nhấn đô thị.

+ *Không gian trên trục Đường vành đai Thành phố*: Đây là trục đường liên kết toàn bộ thành phố Bắc Giang. Hai bên đoạn đi qua khu vực lập quy hoạch chủ yếu là vùng nuôi thủy sản và sản xuất rau, hoa công nghệ cao; đoạn phía Tây đi qua Khu đô thị số 2 và khu vực dân cư hiện trạng. Tuyến đường này trong tương lai sẽ có mật độ xe lưu thông cao vì vậy xây dựng đường gom và có dải cây xanh cách ly đối với đoạn đi qua khu đô thị số 2. Công trình kiến trúc dọc trục đường có hình thức hiện đại, nhà ở chia lô được thiết kế thống nhất thống nhất về hình thức kiến trúc, biển quảng cáo...

+ *Không gian kiến trúc trên các trục đường liên khu vực* Hầu hết là đi qua vùng sản xuất nông nghiệp, chức năng chính là lưu thông phục vụ sinh hoạt, phát triển sản xuất và du lịch. Tối đa giữ vẻ đẹp của cảnh quan sinh thái tự nhiên và tầm nhìn thoáng rộng để tạo hình ảnh đặc trưng vùng làng quê đồng bằng Bắc bộ qua đó hấp dẫn khách du lịch

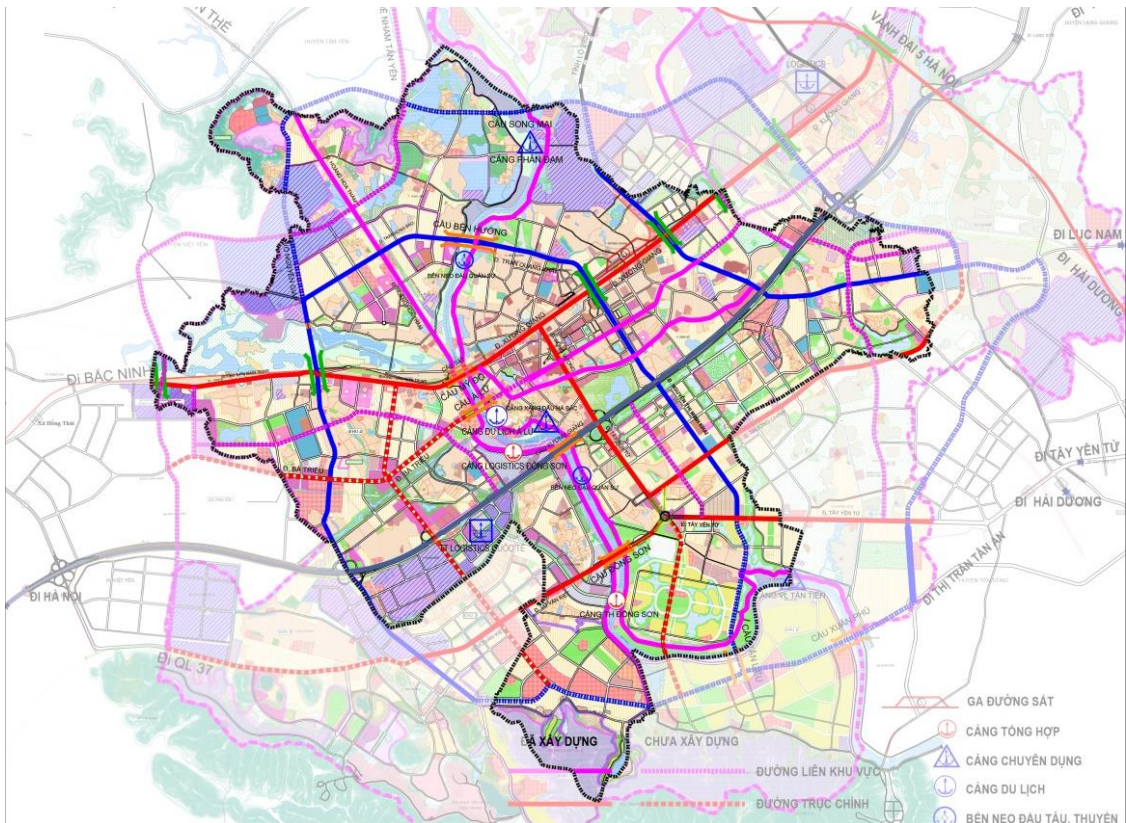


Hình 2- 8: Quy hoạch phân khu số 5

b) Các trục không gian chính

- Hệ thống đường trục chính đô thị: đường Xương Giang, Hùng Vương, Nguyễn Thị Minh Khai, Nguyễn Văn Cừ, Hoàng Văn Thụ, Lê Lợi, Trần Nguyên Hãn, đường trục chính đô thị phía Nam đoạn từ TL239 đến QL31.

- Hệ thống đường trong thành phố phát triển trên hai trục quốc lộ chính đi qua là đường 295B và đường gom cao tốc Bắc Giang – Lạng Sơn. Hiện tại thành phố Bắc Giang có 69 tuyến đường phố chính với tổng chiều dài khoảng 86,33km đã được nhựa hóa 100%.



Hình 2- 9: Hệ thống giao thông thành phố Bắc Giang

- Quy mô phân cấp các tuyến đường

Mặt cắt 1-1 (đường cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn):

+ Lòng đường:  $13,25m \times 2 = 26,5m.$

+ Dải phân cách giữa:  $2m.$

+ Lê đường:  $2m \times 2 = 4m.$

+ Hành lang bảo vệ đường bộ: 25-28m

Đường gom hai bên:

+ Lòng đường:  $7,5m$

+ Vía hè:  $3+5= 8m$

Mặt cắt 2-2 (đường tỉnh 295B đoạn qua khu đô thị Đông Bắc):

+ Lòng đường:  $21m.$

+ Hè đường:  $10m \times 2 = 20m.$



+ Hành lang đường sắt:	11m
Đường gom bên đường sắt:	
+ Lòng đường:	7m
+ Vía hè:	$2 \times 4m = 8m$
Mặt cắt 2A-2A (đường tỉnh 295B đoạn qua đô thị hiện hữu):	
+ Lòng đường:	18m.
+ Hè đường:	$6m \times 1 = 6m$ .
+ Hành lang đường sắt: tính từ đường ray sang hai bên	7m.
Mặt cắt 2'-2' (đường tỉnh 295B từ cây xăng Tân Mỹ đi xã Hồng Thái):	
+ Lòng đường:	12m.
+ Hè đường:	$(4 \div 6)m \times 2 = (8 \div 12)m$ .
+ Hành lang đường sắt:	11m
Mặt cắt 3-3 (vành đai 5 vùng Hà Nội):	
+ Lòng đường:	$7,5m \times 2 = 15m$ .
+ Dải phân cách giữa:	1.5m.
+ Lề đường:	$3m \times 2 = 6m$ .
+ Hành lang bảo vệ đường bộ:	25m
Mặt cắt 4-4 (56m):	
+ Lòng đường:	$15m \times 2 = 30m$ .
+ Dải phân cách giữa:	10m.
+ Hè đường:	$8m \times 2 = 16m$ .
Mặt cắt 5-5 (48m-50m):	
+ Lòng đường:	$15m \times 2 = 30m$ .
+ Dải phân cách giữa:	6m.
+ Hè đường:	$6(7)m \times 2 = 12(14)m$ .
Mặt cắt 6-6 (42m):	
+ Lòng đường:	$10,5m \times 2 = 21m$ .
+ Dải phân cách giữa:	6m.
+ Hè đường:	$7,5m \times 2 = 15m$ .
Mặt cắt 6'-6' (40m): Đường quốc lộ 17 đoạn qua trung tâm thành phố.	
+ Lòng đường:	$12m \times 2 = 24m$ .
+ Dải phân cách giữa:	4m.
+ Hè đường:	$6m \times 2 = 12m$ .
Mặt cắt 6B-6B(60m): Đường vành đai 2 qua phân khu số 3.	
+ Lòng đường:	$10.5m \times 2 + 7.5m \times 2 = 36m$ .
+ Dải phân cách giữa:	6m.
+ Dải phân cách phụ:	$2 \times 1.5m$ .
+ Hè đường:	$6m \times 2 = 12m$ .
Mặt cắt 7-7 (35m): Vành đai Đông Bắc giai đoạn 1 XD 27m(6-15-6).	
+ Lòng đường:	$10,5m \times 2 = 21m$ .

- + Dải phân cách giữa: 2m.
- + Hè đường:  $6m \times 2 = 12m$ .

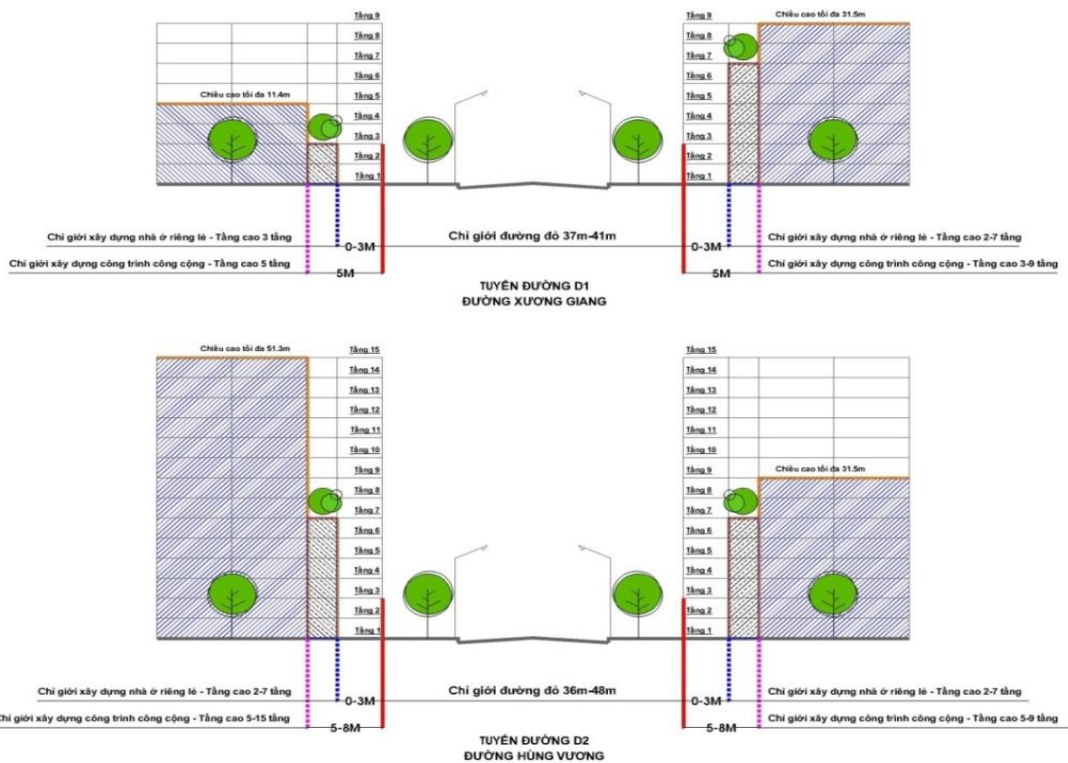
- *Trục Hùng Vương - Tây Yên Tử:*

+ Chức năng: Là trục trung tâm hành chính - văn hóa - vui chơi giải trí:  
Bố trí các công trình trụ sở cơ quan, văn phòng, công viên vui chơi giải trí ....

+ Từ đường Xương Giang đến QL1A nhà dân từ 3- 9 tầng và hệ số sử dụng đất <7 lần; mặt cắt bên KĐT phía Nam là 5 tầng và phải tuân thủ thiết kế mẫu)

+ Chung cư (từ 15 đến 29 tầng, trừ công trình điểm nhấn được xác định theo quy hoạch chung, phân khu)

+ Công trình công cộng – dịch vụ từ 3-29 tầng.



Hình 2- 10: Sơ đồ thể hiện quy định quản lý chiều cao tối đa và khoảng lùi xây dựng trên đường Xương Giang; Hùng Vương

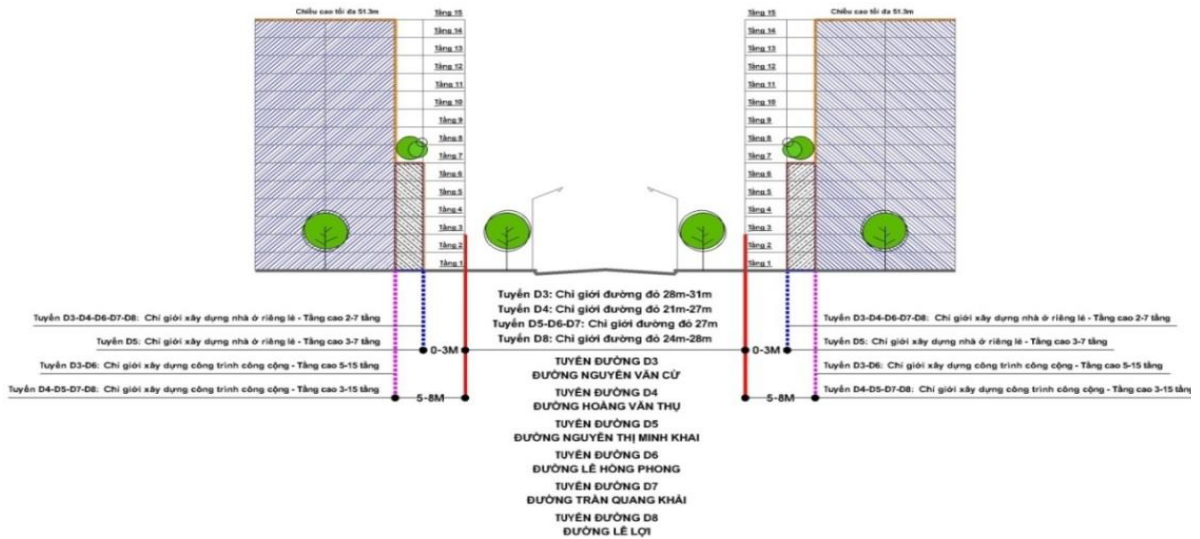
- *Trục Xương Giang*

- + Khu vực nhà dân từ 3- 9 tầng và hệ số sử dụng đất <7 lần
- + Chung cư (từ 15 đến 29 tầng, trừ công trình điểm nhấn được xác định theo quy hoạch chung, phân khu)
- + Công trình công cộng – dịch vụ từ 3-29 tầng

- *Trục Lê Lợi*

- + Chức năng: Trục kết nối đô thị hiện hữu với đô thị dịch vụ phía Tây.

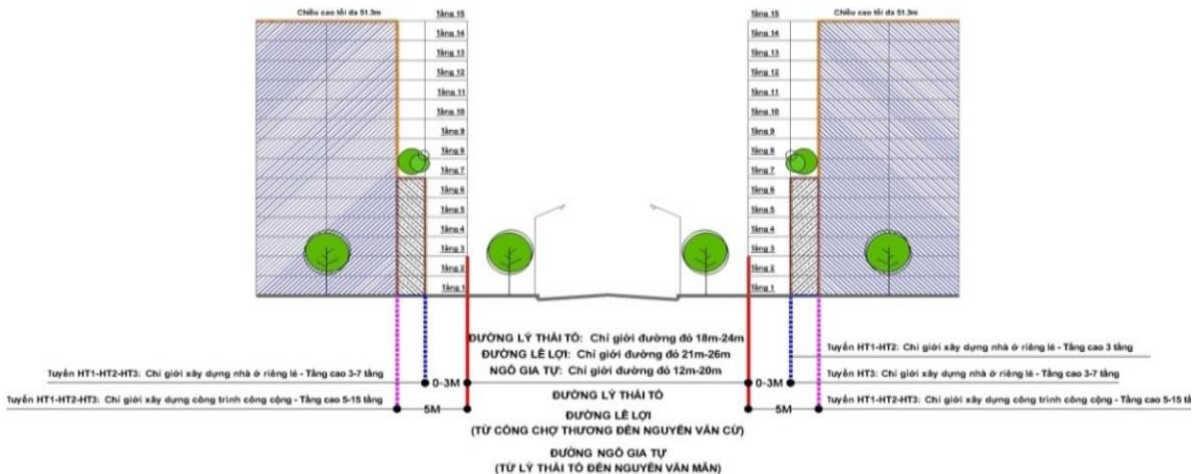
- + Gồm tổ hợp các công trình Trung tâm dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn, triển lãm, trung tâm văn hóa, phố dịch vụ thương mại kết hợp ở
- + Nhà dân từ 2-7 tầng
- + Chung cư (từ 15 đến 29 tầng, trừ công trình điểm nhấn được xác định theo quy hoạch chung, phân khu).
- + Công trình công cộng – dịch vụ từ 3-29 tầng.



Hình 2- 11: Sơ đồ thể hiện quy định quản lý chiều cao tối đa và khoảng lùi xây dựng trên đường Nguyễn Văn Cừ, Hoàng Văn Thụ; Nguyễn Thị Minh Khai; Lê Hồng Phong; Trần Quang Khải, Lê Lợi

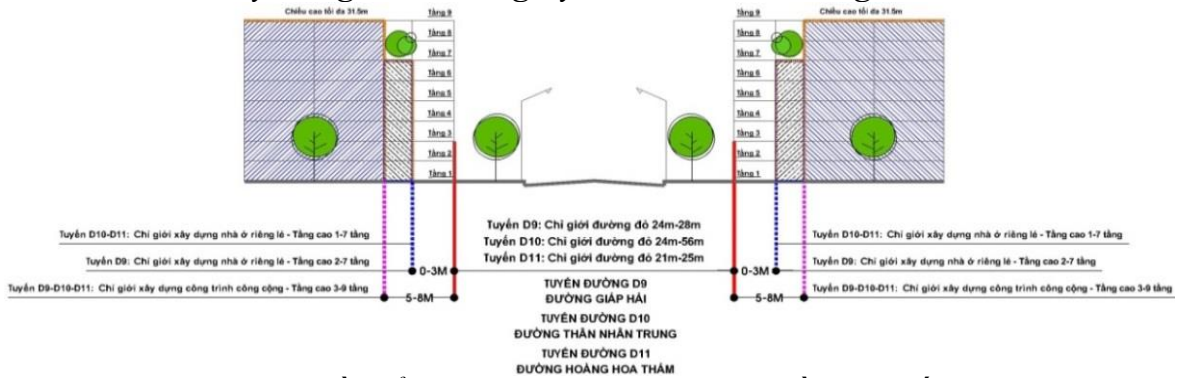
- Trục dịch vụ trung chuyển phía Tây Nam

- + Chức năng: Là trung tâm dịch vụ hỗ trợ cho khu vực kho vận trung chuyển phía Tây Bắc và Đông Nam của thành phố. Gồm các trung tâm bán sỉ, bán lẻ, trung tâm giao dịch, ký gửi hàng hóa, khách sạn, khu phố giải trí, dừng chân cho vận tải đường dài.



Hình 2- 12: Sơ đồ thể hiện quy định quản lý chiều cao tối đa và khoảng

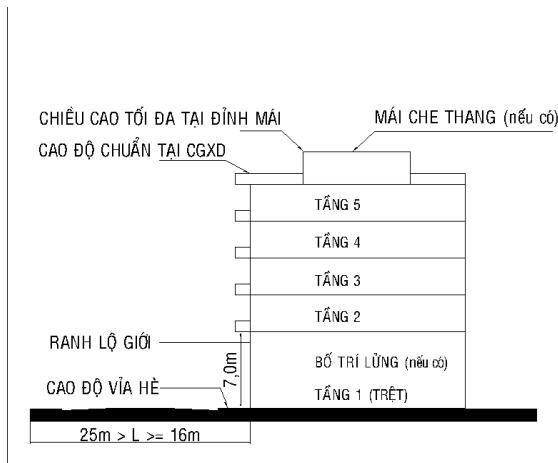
*lùi xây dựng trên đường Lý Thái Tổ, Lê Lợi, Ngô Gia Tự*



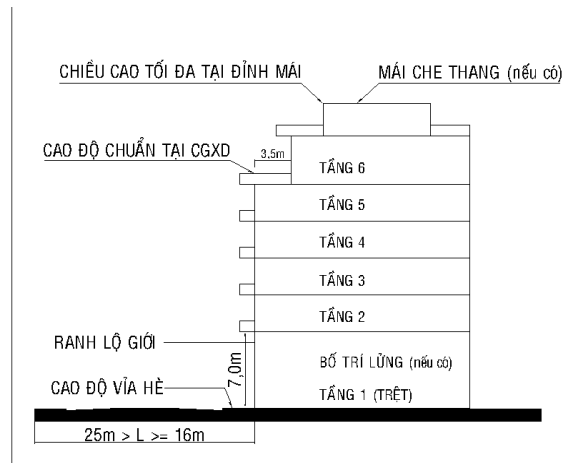
*Hình 2- 13: Sơ đồ thể hiện quy định quản lý chiều cao tối đa đường Giáp Hải, Thành Nhân trung, hoàng Hoa Thám*

- *Trục giao thông khu vực và phân khu vực*

Đối với đường có mặt cắt đường từ 16m đến dưới 25m

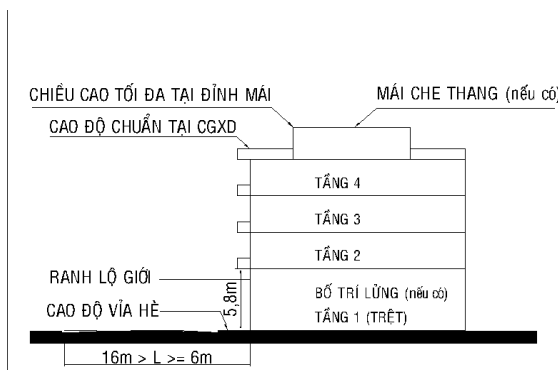


Tầng cao tối đa 05 tầng

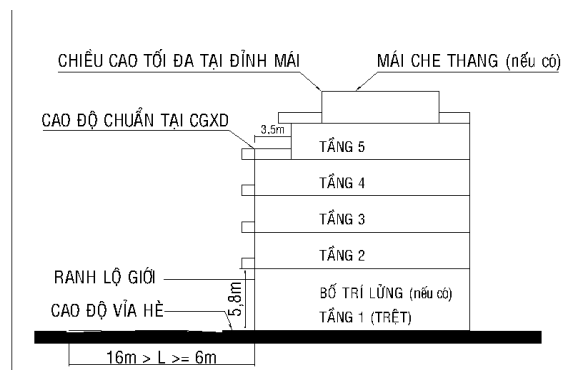


Tầng cao tối đa 06 tầng: áp dụng khi thỏa mãn yếu tố cộng thêm. Tầng 6 có khoảng lùi 3,5m so với tầng dưới

Đối với đường có mặt cắt đường từ 6m đến dưới 16m

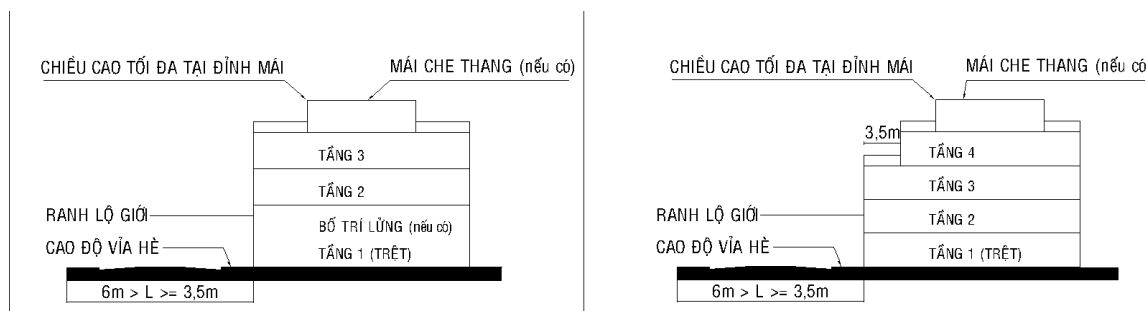


Tầng cao tối đa 04 tầng



Tầng cao tối đa 05 tầng: áp dụng khi thỏa mãn yếu tố cộng thêm. Tầng 5 có khoảng lùi 3,5m so với tầng dưới

## Đối với đường có mặt cắt đường từ 3,5m đến dưới 6m



Tầng cao tối đa 03 tầng

Tầng cao tối đa 04 tầng: áp dụng khi thỏa mãn yếu tố cộng thêm. Tầng 4 có khoảng lùi 3,5m so với tầng dưới

### c) Công viên cây xanh đô thị

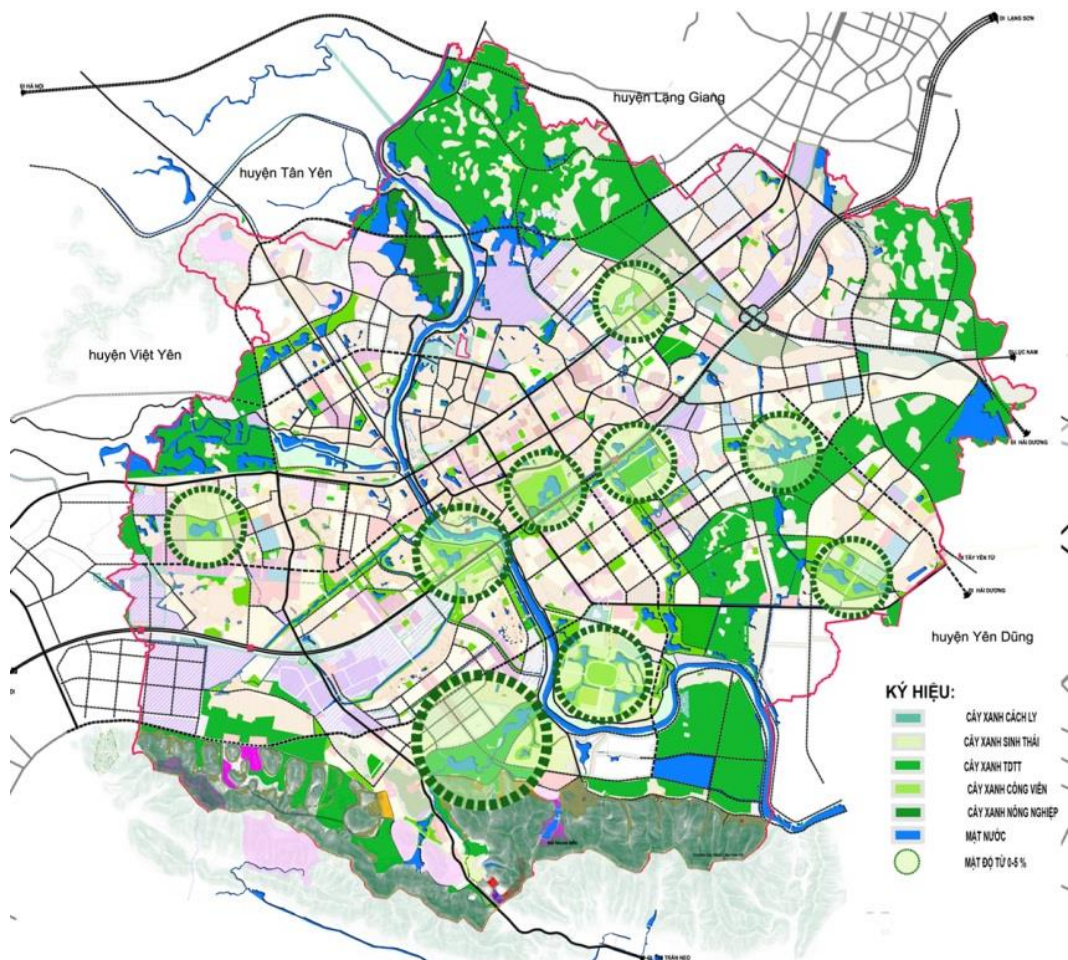
- Hoàn thiện công viên Hoàng Hoa Thám hiện có. Xây mới 4 công viên
  - + Hữu nghị sông Thương - Công viên phía Tây, khu vực đầu cầu từ chợ Thương sang đô thị phía Tây gắn với kênh Cống Bún;
  - + Công viên phía Nam Trên trục đường tỉnh 293 gắn với sông Thương và khu đô thị phía Nam. Hình thành các khu công viên đô thị gắn kết với không gian mặt nước tự nhiên tại các khu đô thị;
  - + Trong khu vực lõi khu nhà ở sinh thái dịch vụ Tân Tiến, hình thành dựa trên điều kiện cảnh quan tự nhiên nông nghiệp sinh thái gắn với vui chơi giải trí thể thao;
  - + Khu vực thành phố Tân Dân hình thành công viên đô thị gắn với điều hòa cảnh quan mặt nước, kết hợp trưng bày giới thiệu nông sản địa phương trên tuyến du lịch Tây Yên Tử và chùa Vĩnh Nghiêm.
- Năm công viên lớn thành phố mỗi công viên thành phố có một tính chất riêng:
  - + **Công viên Hoàng Hoa Thám:** Đã cơ bản hoàn thành, quy mô khoảng 38,7 ha và được đặt tại khu trung tâm hiện hữu. Công viên này sẽ được sử dụng cho các hoạt động vui chơi giải trí, hoạt động lễ hội, kỷ niệm của thành phố.
  - + **Công viên phía Tây:** quy mô khoảng 50ha; công viên này sẽ được bố trí dọc theo đường cong bờ Tây của sông Thương và mang tính năng động cao với các cơ sở thương mại và giải trí khác nhau. Công viên kết hợp với hồ điều hòa của thành phố và một số khu vực được khai thác sử dụng theo mùa. Trong công viên tổ chức các loại hình vui chơi giải trí, vườn sinh vật cảnh,

dịch vụ... phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của người dân thành phố.

+ **Công viên phía Nam** (công viên tuổi trẻ), quy mô khoảng 40ha, nằm tại khu vực phía Nam của thành phố sẽ tập trung tổ chức các lĩnh vực: lịch sử văn hóa, nông nghiệp và các thể mạnh của thành phố. Trong công viên bao gồm các khu trung bày và triển lãm, là cơ hội cho việc tổ chức các hội chợ thương mại trong công viên.

+ **Công viên sinh thái kết hợp vui chơi giải trí thể dục thể thao:** quy mô khoảng 50 ha, bố trí trong phần được xây dựng trong khu vực Tân Tiến (QH2013 xác định là khu nông nghiệp công nghệ cao) tổ chức các loại hình đất cây xanh công viên vui chơi giải trí, sân golf, các hoạt động nước gần nhà ở sinh thái.

+ **Công viên Đa Mai:** Phường Đa Mai, thành phố Bắc Giang



Hình 2- 14: Vị trí công viên cây xanh thành phố

- Hình thành vùng không gian xanh hai bên sông Thương kết hợp với các không gian xanh phục vụ khu ở và các không gian dịch vụ thương mại khai thác theo mùa đoạn qua khu trung tâm, tạo nên nét đặc trưng cho trung tâm thành phố. Hình thành các công viên chức năng dọc theo hai bên bờ sông

Thương, nâng cao hình ảnh đô thị đồng thời kết nối với các khu chức năng lân cận.

- Hình thành các khu công viên vui chơi giải trí, học tập, nghỉ dưỡng, công viên nông nghiệp khai thác các vùng trũng tại ngòi Đa Mai, tuyến mặt nước phía Nam nối với trạm đầu mối Văn Sơn và các tuyến cảnh quan, thương mại nhà hàng và tuyến du lịch kết nối phía Bắc và phía Nam sông Thương.

- Tổ chức các công viên, vườn hoa nhỏ trong các khu đô thị. Kết nối với các công viên đô thị và không gian xanh hai bên sông Thương, vùng sinh thái nông nghiệp công nghệ cao đan xen giữa các khu chức năng hình thành nên một mạng lưới cây xanh liên hoàn của toàn thành phố.

#### d) Điểm nhấn đô thị

- Các công trình chủ chốt và điểm nhấn được xác định trong QHC, QHPK) bao gồm:



*Hình 2- 15: Thành cổ Xương Giang – Quảng trường 3/2*

+ Khu bảo tồn di tích thành cổ Xương Giang

+ Khu khách sạn Mường Thanh

+ Công trình văn hóa, thể dục thể thao: bảo tàng, trung tâm triển lãm, nhà hát, tổ hợp sân vận động, nhà thi đấu.

+ Trục thương mại Nguyễn Văn Cừ. Các công trình thương mại dịch vụ tại khu vực đô thị mới phía Tây, tại khu vực trung tâm thể thao mới, trên đường TL398; Chợ đầu mối tại Tân Dĩnh.

+ Quảng trường 3/2 của Thành phố đã đóng góp lớn cho hoạt động của đô thị. Dự kiến xây dựng 2 quảng trường mới gắn với trung tâm công cộng các khu đô thị mới Tây nam và phía Nam. Mỗi quảng trường gắn với một chủ đề tạo nên nét đặc trưng cho từng khu vực và là không gian công cộng cho người dân thành phố.

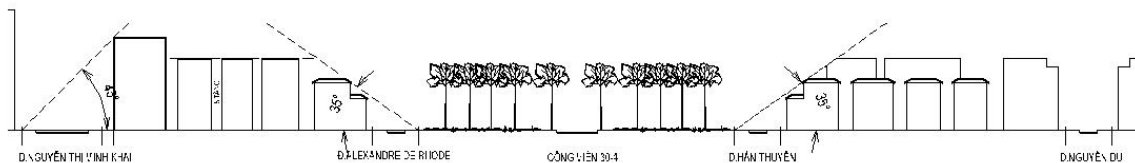
+ Hệ thống tượng đài được quy hoạch tại các cửa ngõ ra vào thành phố và các địa điểm có không gian rộng như quảng trường, vườn hoa.

+ Các khu nhà ở cao tầng: Nhà ở thương mại trên đường Trần Quang Khải, công trình hỗn hợp tại nút giao cầu Đồng Sơn, công trình hỗn hợp tại nút giao đường Bà Triệu...

- Các khu vực không gian trọng tâm:

✓ **Khu vực không gian mở**

- Đối với khu vực quảng trường xác định tầng cao, chiều cao, khoảng lùi, cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng, hình thức mái,...theo quy định cụ thể tạo sự đồng bộ kiến trúc cảnh quan; các chỉ tiêu liên quan khác (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng) tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết tại khu vực)



*Hình 2- 16: Hình ảnh minh họa không gian mở*

- Đối với các khu đất có các công trình với nhiều loại hình không gian kiến trúc cảnh quan khác nhau, cần xem xét theo các quy định của loại không gian tương ứng của từng loại. Việc thiết kế công trình chung trên lô đất nêu trên có thể theo chỉ tiêu chung tổng hợp từ các chỉ tiêu đối với mỗi phần, hoặc theo từng chỉ tiêu khu vực đối với mỗi phần công trình tương ứng.

- Đối với hai khu vực có không gian kiến trúc cảnh quan tương phản nhau (cao tầng và thấp tầng) nằm kế cận hoặc tiếp giáp nhau thì cần lưu ý xử lý khu vực chuyển tiếp giữa hai loại không gian đó cho hài hòa (về quy mô, khối tích, mật độ xây dựng).

✓ **Khu trung tâm hành chính:**

+ Nhà liên cơ quan tỉnh, Tòa án – Công an, ngã 3 Hùng Vương – Hoàng Văn Thụ, Khu Trung tâm hành chính thành phố.

+ Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh và quảng trường có thể hội tụ đông người tại khu trung tâm hành chính thành phố tại vị trí moia tại khu đô thị phía Nam. Tạo đặc trưng nổi bật về không gian kiến trúc gắn kết tầm nhìn giữa khu trung tâm với các khu chức năng liền kề khác trong đô thị tạo nên trục không gian liên hoàn cho khu vực trung tâm mới



thành phố.

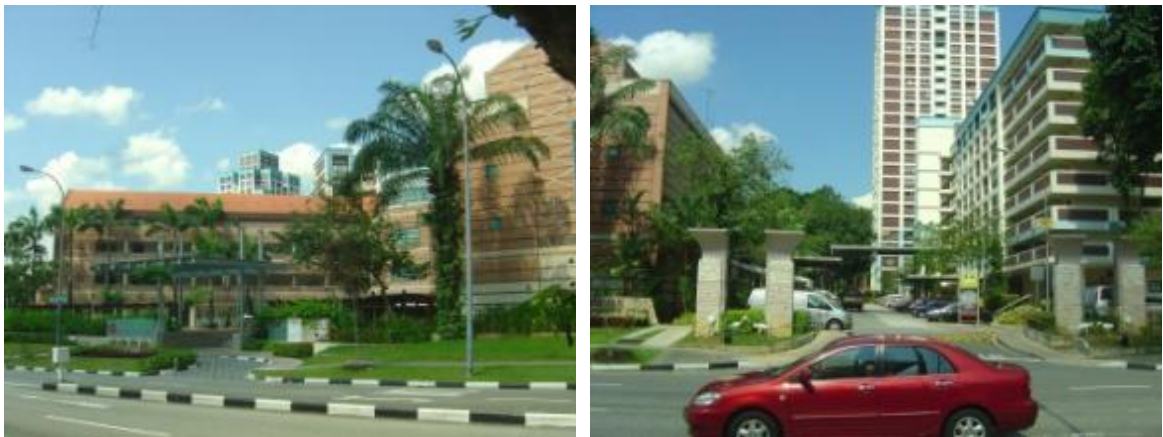
+ Khuyến khích hợp khối liên cơ quan để có được những công trình lớn tương xứng với bộ mặt đô thị. Hạn chế không xây dựng các công trình thấp tầng từ 1-2 tầng, xây dựng manh mún không hợp khối kiến trúc.

+ Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà công cộng.

+ Khuyến khích xây dựng các biểu tượng tại vườn hoa Ngô Gia Tự, quảng trường 3/2...

+ 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.

+ Trên các tuyến phố tại trung tâm hành chính được trồng cây theo chủ đề trên từng đoạn phố, thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc tạo nét trang nghiêm, đặc biệt dọc theo đường trục chính đô thị cần chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí. Xử lý không gian vỉa hè và khoảng lùi tạo không gian rộng ngoài trời cho khách bộ hành.



*Hình 2- 17: Hình ảnh minh họa tổ chức không gian ngoài trụ sở cơ quan*

✓ **Đối với khu trung tâm thương mại:**

+ Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất về tầng cao và khối tích công trình tại khu trung tâm thương mại của các khu đô thị. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho sự kiện đa năng suốt ngày đêm.



Hình 2- 18: Minh họa về tổ chức không gian công trình thương mại dịch vụ

- + Các công trình xây dựng hiện đại, cao tầng được hợp khối thống nhất.
- + Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng.
- + Không được phép xây dựng manh mún, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất. Tạo không gian quảng trường rộng trước các tòa nhà.
- + Xây dựng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng...
- ✓ **Đối với trung tâm vui chơi giải trí và dịch vụ du lịch.**

Hình thành không gian dịch vụ du lịch tiện nghi đáp ứng và nâng cao chất lượng cuộc sống, kết nối cây xanh sinh thái dọc tuyến sông với hệ thống cây xanh cảnh quan trong đô thị.

Trong các công viên cây xanh và vui chơi giải trí cho phép tạo không gian cây xanh cảnh quan kết hợp mặt nước, đường dạo, các công trình nghệ thuật, các công trình vui chơi giải trí và các kiến trúc đặc trưng để hấp dẫn người dân.



Hình 2- 19: Minh họa tổ chức không gian ngoài công trình công cộng  
Trong đô thị cho phép xây dựng một số công trình khách sạn cao tầng

dạng nhà tháp tạo điểm nhấn kiến trúc.

Khu du lịch vùng núi Nham Biền và Quảng Phúc, Phúc Thượng xây dựng công trình thấp tầng mang tính chất điểm xuyết, hài hoà với cảnh quan tự nhiên

e) Các khu vực sinh thái

Hình thành hai khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, du lịch núi và sinh thái nông nghiệp trên địa bàn thành phố: Phía Bắc quy hoạch Khu du lịch sinh thái gắn với đồi Quảng Phúc và núi Phúc Thượng. Phía Nam quy hoạch khu du lịch núi Nham Biền gắn với các hoạt động nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, chăm sóc sức khỏe.

- Khu du lịch núi Nham Biền

- Khu du lịch núi Nam Biền, xã Đồng Sơn

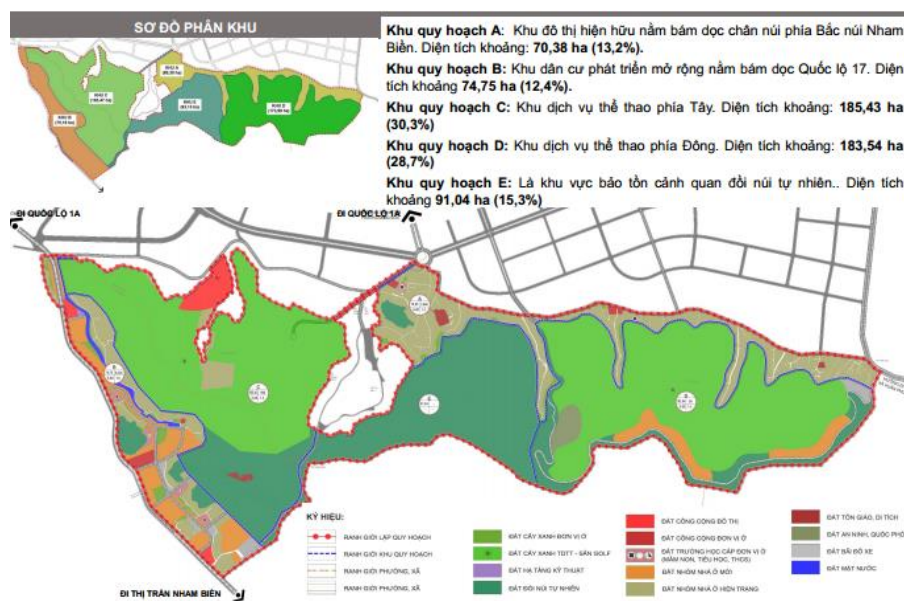
+ Khu A: Khu đô thị hiện hữu nằm bám dọc chân núi phía Bắc núi Nham Biền. Diện tích khoảng: 70,38 ha (13,2%).

+ Khu B: Khu dân cư phát triển mở rộng nằm bám dọc Quốc lộ 17. Diện tích khoảng 74,75 ha (12,4%).

+ Khu C: Khu dịch vụ thể thao phía Tây. Diện tích khoảng: 185,43 ha (30,3%)

+ Khu D: Khu dịch vụ thể thao phía Đông. Diện tích khoảng: 183,54 ha (28,7%)

+ Khu E: Là khu vực bảo tồn cảnh quan đồi núi tự nhiên.. Diện tích khoảng 91,04 ha (15,3%)



Hình 2- 20: Quy hoạch khu du lịch núi Nham Biền

- Khu trung tâm đón tiếp dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái làng bản đặc trưng gắn với cảnh quan núi và sân golf tại khu vực xã Nội Hoàng, Tiên Phong, phía Nam đường QL37 nối dài.

- Quy hoạch cụm du lịch kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái gắn với cảnh quan núi và thiền viện trúc lâm và 01 bệnh viện nghỉ dưỡng trên núi tại khu vực xã Tân Liễu.

f) Đối với khu vực đô thị trung tâm (khu đô thị hiện hữu)

Tính chất: Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, du lịch và dịch vụ của tỉnh Bắc Giang và thành phố Bắc Giang. Nhà ở chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà chia lô

- 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:

+ Các Khu công viên, cây xanh hiện có trong đô thị chưa được lập quy hoạch chi tiết để quản lý hoặc đã được lập quy hoạch chi tiết nhưng đã lỗi thời

+ 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: Quảng trường giao tiếp cộng đồng quy mô nhỏ kết hợp vườn hoa cây xanh, sân thể thao, bãi đỗ xe tĩnh, các công trình văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế...;

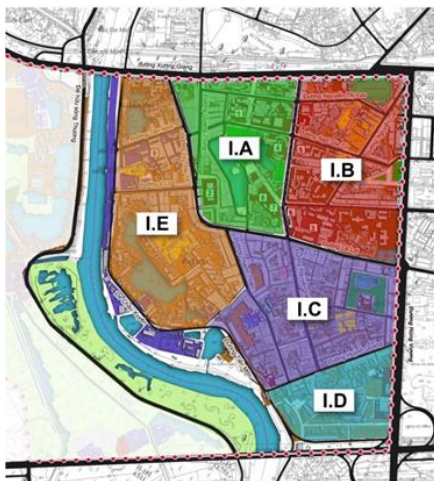
+ Các nút giao cắt giao thông đồng mức giữa các tuyến đường phố trong đô thị không có đèn tín hiệu điều khiển giao thông. Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các nút giao thông giữa các tuyến phố chính; giữa tuyến phố chính với đường phố trong khu dân cư và các nút giao khác là điểm “đen” giao thông. Việc cải 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 sông, hồ bị ô nhiễm; di dời các cơ sở sản xuất hiện đang gây ô nhiễm ra khu công nghiệp tập trung;

- + Tổ chức lại hệ thống không gian mở (quảng trường, tượng đài, vườn hoa trước công trình) tạo điểm nhấn cho đô thị và các trục giao thông cảnh quan kết nối các không gian mở, các trục giao thông có nhiều các công trình văn hóa, thương mại theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt;
- + Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung, hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng không có khả năng thu hồi vốn và không thuộc danh mục các công trình chủ đầu tư bắt buộc phải đầu tư;
- + Đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư và cải tạo, xây dựng lại khu dân cư, chung cư cũ 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 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.



Hình 2- 21: Sơ đồ vị trí các ô phố – Khu phố trung tâm



Hình 2- 22: Khu phố trung tâm (thuộc Khu đô thị hiện hữu – Khu số 1)

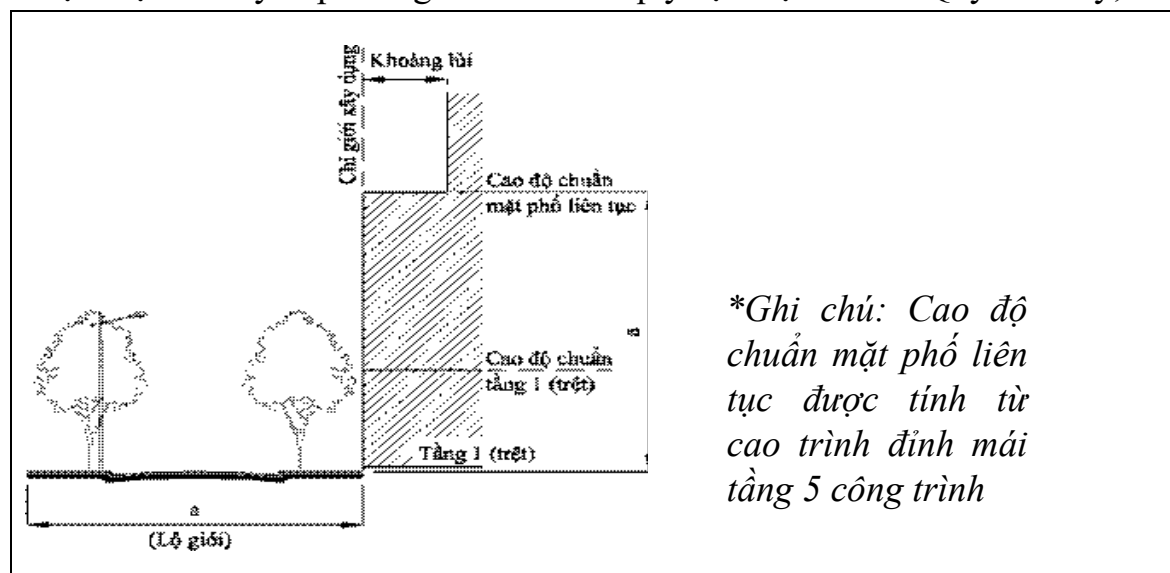
- Quản lý quy hoạch, xây dựng công trình và không gian đô thị:
- + Quy định về tầng cao và mật độ xây dựng: Đối với khu vực: thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị trung tâm (đô thị hiện hữu) đã được UBND tỉnh phê duyệt, theo Quy hoạch chi tiết, theo Điều 4 và các nội dung

khác của Quy chế này;

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

- Về đảm bảo tầm nhìn an toàn giao thông tại các điểm giao cắt giữa các tuyến đường phố: 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;

- Để có được những công trình lớn, tương xứng với bộ mặt thành phố Bắc Giang khuyến khích xây dựng công trình hợp khối cao tầng trên 15 tầng sử dụng với mục đích văn phòng, dịch vụ thương mại và các chức năng hỗn hợp khác; công trình liên cơ quan hành chính của tỉnh, của thành phố. Phương án thiết kế, số tầng cao và vị trí xây dựng của công trình trước khi xây dựng phải có sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang trừ các công trình thuộc diện thi tuyển phương án kiến trúc quy định tại Điều 5 Quy chế này;



Hình 2- 23: Minh họa về khoảng lùi xây dựng công trình

+ 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 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;

+ Đối với đơn vị ở gồm các dãy nhà ở liên kế đủ điều kiện và nằm tại các khu vực được phép xây dựng phải để khoảng lùi phần công trình so với chỉ giới xây dựng đúng quy định.

g) Đối với các khu vực đô thị mới

- Khu vực phát triển khu đô thị mới các trung tâm dịch vụ - thương mại chất lượng cao và khu dự trữ phát triển đô thị trong tương lai;

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

+ Đối với khu vực đô thị quy định về tầng cao và mật độ xây dựng thực hiện theo Quy hoạch phân khu các Khu vực được UBND tỉnh phê duyệt, 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 đồng thuận của UBND tỉnh;

- Quy định về khoảng lùi công trình: Thực hiện theo quy định quy hoạch chi tiết được duyệt.

- 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 5.000 m<sup>2</sup>;

+ 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 kề, nhà chia lô quay lưng vào nhau phải đảm bảo khoảng thông gió tối thiểu 4,0m theo quy định của Tỉnh, để bố trí đường ống kỹ thuật dọc theo dãy nhà, 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 hồ để làm bến nước chữa cháy và có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước, có bãi đỗ xe kích thước tối thiểu 12mx12m, bề mặt đảm bảo tải trọng cho xe chữa cháy.

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

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

- Quy định về tổ chức cây xanh:

+ Trên các trục phố chính của thành phố, khu đô thị phải được trồng cây bóng mát theo từng chủ đề. Đối với các đường phố lớn và các đường phố có hè 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 hè phố hẹp (nhỏ hơn 2m) không mở rộng được hè phố cần xem xét, quy định khoảng lùi của các công trình xây dựng để tạo không gian trồng cây xanh. 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;

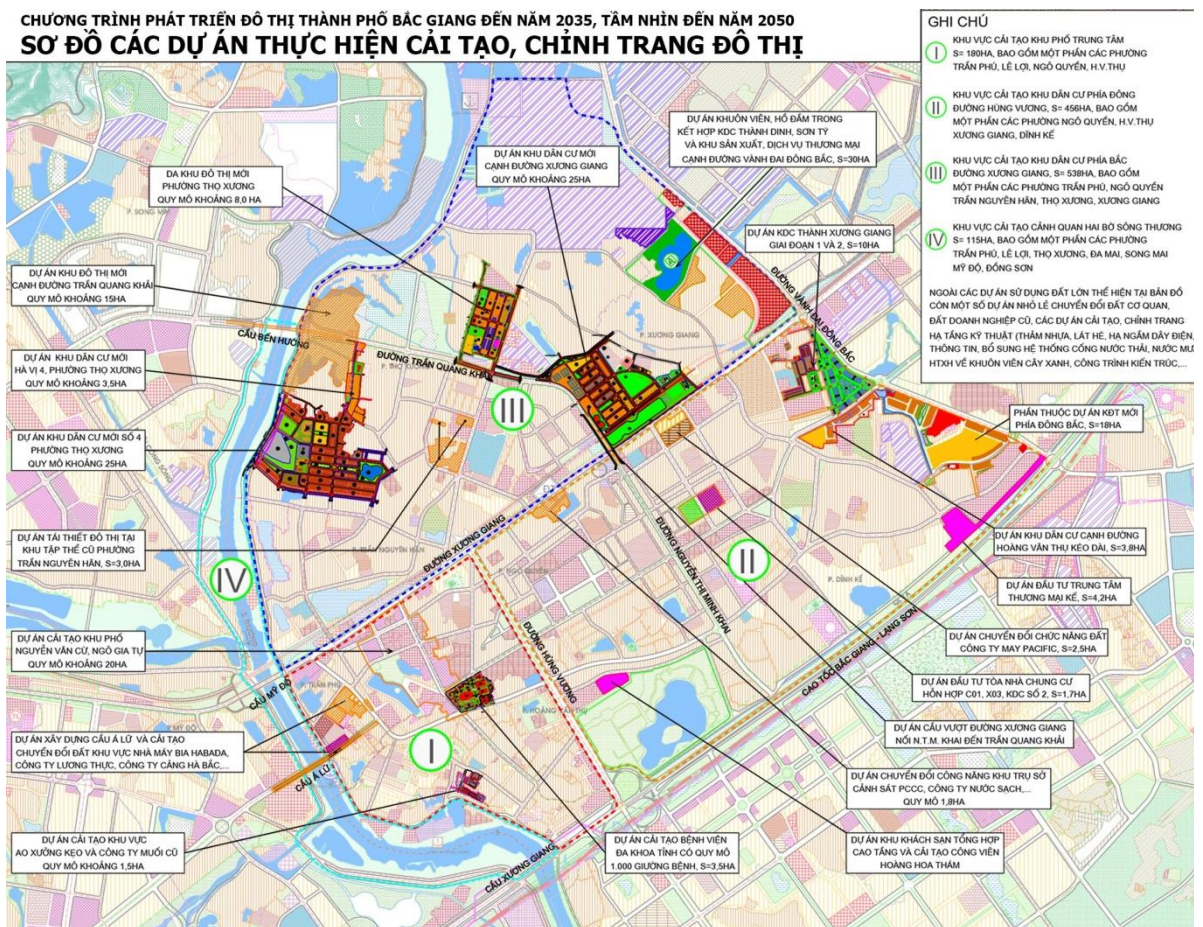
+ Việc trồng, cải tạo và quản lý hệ thống cây xanh trong Thành phố theo đồ án quy hoạch riêng về quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn Thành phố Bắc Giang.



KHU CHỨC NĂNG SỐ 6		KHU CHỨC NĂNG SỐ 4	
QUY HOẠCH PHÊ DUYỆT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH	QUY HOẠCH PHÊ DUYỆT	QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH
Quy mô : 27 ha	Quy mô : 27 ha Giữ nguyên ranh giới. Bổ xung đất hỗn hợp tại nút quảng trường .	Quy mô : 25 ha	Quy mô : 30,1 ha Tăng diện tích ranh giới về phía Đông xóm Trước. Giảm diện tích đất hỗn hợp thành đất ở mới.

Hình 2- 24: Quy hoạch các khu ở mới ở phân khu 5

h) Đối với các khu vực cải tạo đô thị



Hình 2- 25: Sơ đồ cải tạo chỉnh trang đô thị

Khi cải tạo chỉnh trang đô thị cần phải có đồ án chi tiết cho từng khu vực đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch, phù hợp với chương trình phát triển của thành phố Bắc Giang và phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có

- Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo sửa chữa các công trình phải thực

hiện đúng theo quy định về sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

Khi cải tạo chỉnh trang đô thị phải có đồ án thiết kế đô thị chi tiết cho từng khu, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch, phù hợp với hình thái kiến trúc hiện có

- Quy định khoảng lùi xây dựng công trình

- + 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.

- + Nếu công trình có chiều cao dưới 22m và mặt cắt đường rộng từ 19 – dưới 22m thì khoảng lùi xây dựng bằng 0.

- + Các công trình có chiều cao dưới 28m thì được phép xây dựng đến chỉ giới đường đỏ, các công trình từ 28m trở lên phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu là 6m

- + Tính từ vỉa hè đến công trình và chiều cao 25m thì khoảng lùi XD bằng 3.

- Quy định mật độ xây dựng, chiều cao, cốt nền công trình

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

- + Cốt nền công trình được xác định theo đồ án quy hoạch đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì cốt nền nhà được xác định nhằm thuận tiện cho sự liên hệ với hệ đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hệ đường.

- + Quy định đất tối thiểu được tách thửa, kích thước các cạnh, hình dạng lô đất xây dựng.

- + Các hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất có nhu cầu tách thửa thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa được quy định.

- + Đối với khu vực hiện chưa có quy hoạch chi tiết thì diện tích đất sau khi tách thửa tối thiểu là 24m<sup>2</sup> trở lên và kích thước mặt tiền tối thiểu 3m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 5,5m trở lên trường hợp phải có lối vào cho

thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5m.

+ Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành sau khi hợp thửa phải có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu, lối vào cho thửa đất phía sau bảo đảm theo quy định trên.

- Hình thức kiến trúc

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

+ Công trình kiến trúc xây mới, cải tạo chỉnh trang trong khu vực cần đảm bảo không phá vỡ cảnh quan chung, hài hòa với các công trình hiện có.

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

- Quy định quản lý phải tuân thủ theo quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

i) Các di tích lịch sử đã xếp hạng

- Khu vực di tích lịch sử -văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên: gồm 12 di tích cấp quốc gia và 33 di tích cấp tỉnh được xếp hạng.

TT	Tên di tích lịch sử văn hóa	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Xếp hạng		Ghi chú
				BỘ	TỈNH	
1	Đình Vĩnh Ninh	H. Văn Thụ	Di tích nghệ thuật	X		
2	Đền Phú		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
3	Đình làng Vẽ	Thọ Xương	Di tích KT nghệ thuật	X		
4	Chùa Vẽ		Di tích KT nghệ thuật	X		
5	Đền thờ Lều Văn Minh		Di tích lịch sử	X		
6	Chùa Như Nguyệt	Mỹ Độ	Di tích lịch sử		x	
7	Từ đường họ Ngô Văn		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
8	Nhà thờ họ Hoàng		Di tích Lịch sử		x	
9	Đình làng Thành	Xương Giang	Di tích KT nghệ thuật	X		
10	Chùa Làng Thành		Di tích nghệ thuật	X		
11	Chiến thắng Xương Giang		Di tích lịch sử	X		
12	Chùa Kế( Đống Nghiêm)	Đình Kế	Di tích nghệ thuật	X		
13	Nghè Đình Kế (Nghè Cà)		Di tích lịch sử	X		QĐ số 226/QĐ-BT Ngày 5/2/1994
14	Đình Giáp Đông Tiêu		Di tích lịch sử - văn hóa		x	12/2016
15	Địa điểm Điểm Thiên		Di tích lịch sử		x	
16	Khán đài B sân vận động Bắc Giang (Bác Hồ nói)	Ngô Quyền (Trần Hoàn	Di tích lịch sử	X		

TT	Tên di tích lịch sử văn hóa	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Xếp hạng		Ghi chú
				BỘ	TỈNH	
	chuyện với dân Bắc Giang)	ký)				
17	Đình Tiền Môn	Lê Lợi	Di tích lịch sử-Văn hoá		x	
18	Nhà thờ Thiên chúa giáo		Di tích lịch sử		x	
19	Đền thờ, Phần mộ Việp quận công Hoàng Ngũ Phúc	Tân Mỹ	Di tích Lịch sử	X		
20	Đền Ngọc Lâm		Di tích Lịch sử	X		
21	Đình Phụng Pháp		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
22	Đình Đông Lý		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
23	Đình Lực		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
24	Đ. thờ TS Đào Toàn Mân	Song Khê	Di tích Lịch sử -văn hoá			
25	Mộ TS Đào Toàn Mân		Di tích Lịch sử -văn hoá			
26	Đình Liêm Xuyên		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
27	Chùa Liêm Xuyên		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
28	Nguyễn Khắc Nhu		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
29	Đình Phấn Sơn	Đồng Sơn	Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
30	Chùa Phấn Sơn				x	
31	Chùa Diên Khánh		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
32	Chùa Phúc Sơn	Tân Tiến	Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
33	Đình Văn Sơn		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
34	Chùa Bình Đăng		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
35	Đình Văn Giàng		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
36	Đình Thanh Cầm				x	
37	Đình Làng Thuyền	Đình Trì	Di tích Lịch sử		x	
38	Đình làng Đông		Di tích lịch sử-văn hóa		x	
39	Chùa làng Đông		Di tích lịch sử-văn hóa		x	
40	Đình làng Riều		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
41	Chùa Liên Hoa		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
42	Đình Nùm		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
43	Nghè Lê Trung	Song Mai	Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
44	Đình Vĩnh An				x	
45	Chùa Vĩnh An		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
46	Đình Đa Mai	Đa Mai	Di tích lịch sử		x	
<b>Tổng số: 46 di tích</b>						

- Bảo tồn, cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị

+ Nghiêm cấm việc phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình có giá trị bảo tồn, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng.

+ Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc càng nhiều càng tốt.

+ Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình có giá trị bảo tồn đã

được liệt kê cũng như việc xây dựng mới trong các khu vực có giá trị lịch sử đều phải được nghiên cứu kỹ lưỡng và tiến hành dưới sự xem xét của các cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- + 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. Bất kỳ báo cáo nào về sự hư hỏng của công trình do thiếu bảo dưỡng bởi chủ sở hữu sẽ không được coi là hợp lệ.

- Quy định về điều chỉnh, bổ sung đối với các công trình bảo tồn và xây dựng trong khuôn viên công trình bảo tồn

- + Chức năng nguyên thủy hay chức năng mới cần được lựa chọn cho các công trình bảo tồn phải đảm bảo không gây ra bất kỳ thay đổi nghiêm trọng.

- + Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử đặc trưng hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực. Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào của công trình.

- + Lưu giữ tính tổng thể về thị giác của thiết kế bên ngoài của công trình.

- + Các phần xây thêm vào các di tích văn hóa và lịch sử 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 làm thiết kế cho phần xây thêm.

- + Công trình xây dựng mới nằm trong khu vực có tính lịch sử phải tương thích với không gian lịch sử của khu vực xung quanh và không sao chép lại công trình hiện hữu nào.

- Quy định cho việc sửa chữa cụ thể:

- + Phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác.

- + Tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi: Cấm tháo dỡ các yếu tố này của tòa nhà.

- + Chỉ thay thế khi có sự chấp thuận của phòng QHKT và cơ quan có thẩm quyền về văn hoá/lịch sử của thành phố. Để có thể tiến hành, chủ sở hữu công trình phải chuẩn bị báo cáo tình trạng hiện hữu để chứng minh khả năng sửa chữa, cải tạo không thể thực hiện được..

+ Khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình có giá trị lịch sử và công trình nằm trong khu vực lịch sử đặc biệt, cần tuân theo các nguyên tắc sau: Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình di tích và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

+ Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình di tích. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

+ Không cho phép bố trí bất cứ chi tiết bổ sung nào trên mái công cộng có thể nhìn thấy được .

+ Các hàng rào ở ranh trước và hai bên công cộng có thể nhìn thấy được phải thiết kế đơn giản và không cản trở tầm nhìn.

+ Cấm sử dụng dây xích hoặc dây thép gai làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Bờ rào bằng cây xanh thấp có thể được dùng làm hàng rào cho các khu nhà ở.

Chiều cao tối đa của hàng rào là 2,6m, hàng rào thấp được khuyến khích sử dụng, đặc biệt cho các khu biệt thự. Nếu hàng rào có bề tường thì chiều cao phần bề không vượt quá 0,6m.

j) Các khu vực hạn chế phát triển :

- Khu vực nằm giữa đường Nguyễn Thị Minh Khai kéo dài và nhà máy Đạm Hà Bắc

+ Tại khu vực này chỉ duy trì dân cư hiện trạng, công trình công cộng và sản xuất đã có, những dự án đã được chấp thuận của tỉnh nhưng phải tuân thủ quy định đảm bảo an toàn và điều kiện môi trường không bị ảnh hưởng bởi nhà máy Đạm. Duy trì trồng cây nông nghiệp, cây ăn quả, ... Tăng cường các dải cây xanh cách ly với nhà máy Đạm

+ Mật độ xây dựng :25-35%.

+ Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng

- Khu vực phía Bắc giáp đồi Quảng Phúc và khu nhà ở sinh thái phía Nam:

+ Tại các khu vực này hình thành các khu nhà ở sinh thái, khu du lịch nghỉ dưỡng mật độ thấp, phát triển đô thị gắn với bảo vệ cảnh quan tự nhiên, tạo thành khu vực chuyển tiếp giữa vùng phát triển đô thị và vùng cảnh quan đồi rừng phía Bắc và phía Nam.

- + Mật độ xây dựng :25-35%.
- + Tầng cao xây dựng: 1-3 tầng
- Khu vực không gian xanh giữa các khu đô thị:

+ Tại khu vực này hình thành các công viên nông nghiệp kết hợp các hồ chứa, là hướng tiêu thoát nước chính cho toàn thành phố. Đây là các khu vực được khai thác sử dụng theo mùa, kết hợp giữa công viên và vùng trồng cây nông nghiệp ngắn ngày như rau, hoa... phục vụ đô thị

- + Mật độ xây dựng :<3%.
- + Tầng cao xây dựng: 1tầng

k) Khu vực không được phép xây dựng

Các khu vực nằm trong hành lang an toàn giao thông của QL1A, QL31, TL295B và QL17; đường vành đai 5 vùng Thủ đô Hà nội (dự kiến), đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn, đường sắt chuyên dụng vào khu nhà máy đạm; hành lang tuyến điện, hành lang thoát lũ sông Thương...

### **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:

a) Là “đô thị vùng đồng bằng Bắc bộ” với hệ thống công trình truyền thống tạo nên hình ảnh của đô thị cổ hình thành nếp sinh hoạt lâu đời và cảnh quan gắn bó của người dân Kinh Bắc xưa và nay.

b) 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, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

c) Áp dụng kiến trúc công trình xanh: Bổ sung cây xanh tự nhiên vào các công trình, tạo không gian gần gũi với thiên nhiên. Đây cũng là biện pháp cải tạo, giữ gìn môi trường trong lành, sử dụng hiệu quả các vật liệu có sẵn tạo kiến trúc cho công trình, giữ gìn bản sắc khu vực.

d) Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới – cũ của đô thị, tinh thần văn hóa “văn minh, hiện đại, nghĩa tình” là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của Thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.

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, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng. Kiến trúc theo kiểu mẫu truyền thống, đặc trưng cho văn hóa – tín ngưỡng của địa phương.

b) Bộ cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan truyền thống, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch của Thành phố.

c) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử của thành phố Bắc Giang

d) 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, tiến tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

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

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



Hình 2- 26: Hình ảnh dự án thực hiện cải tạo chỉnh trang đô thị

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

Nguyên tắc, quy định chung được xác định tại khoản 2, điều 4 Quy chế này. Bao gồm:



- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc thù.

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên.

- Khu quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng.

- Cửa ngõ đô thị

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

a) Đối với Đền Xương Giang – trong quần thể di tích lịch sử “Địa điểm chiến thắng Xương Giang” và các di tích lịch sử văn hóa đã được xếp hạng (từ cấp tỉnh)

- Các công trình di tích, lịch sử đã được xếp hạng trên địa bàn, thực hiện quản lý theo Luật Di sản văn hóa và các quy định có liên quan nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị cơ bản của các di tích trong khu vực như không gian, kiến trúc, cảnh quan; việc xây dựng, tôn tạo, tu bổ phải có giấy phép của cấp có thẩm quyền.

- 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...trong quá trình cải tạo và trùng tu hoặc xây mới;

- Đảm bảo các quy chuẩn – tiêu chuẩn về thiết kế công trình xây dựng có liên quan;

- Tổ chức thi tuyển thiết kế đối với các công trình yêu cầu phải tổ chức thi tuyển;

- Làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công. Trường hợp các công trình quan trọng, phải làm mẫu tỷ lệ 1/1 tại địa điểm xây dựng;

b) Khu vực bảo tồn

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

- Không được phép xây dựng bất kỳ công trình kiến trúc, kỹ thuật nào gây ảnh hưởng đến tính chất đặc thù của hành lang hai bên bờ sông Thương. Đồng thời phải thực hiện các quy định liên quan tại Luật Đô điều số 79/2006/QH11 ngày 29/11/2006.

- Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, kênh, mương, đầm trũng, gò đồi...).

- Không xây dựng các công trình kiến trúc có quy mô lớn trong khu công viên (công viên mùng 3/2; công viên Hoàng Hoa Thám, công viên Ngô Gia Tự) và các khu cảnh quan của đô thị, nếu có phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### c) Khu công nghiệp

- Vị trí: Hiện tại Bắc Giang có 5 Khu công nghiệp đang hoạt động gồm Khu công nghiệp Đình Trám, Song Khê – Nội Hoàng, Quang Châu, Vân Trung, Hòa Phú. Khu công nghiệp (KCN) Yên Dũng có điều kiện thuận lợi để phát triển công nghiệp. Huyện Yên Dũng có các khu, cụm công nghiệp: khu công nghiệp Song Khê – Nội Hoàng và các cụm công nghiệp như: Tân Dân, thành phố Neo, Nội Hoàng, Yên Lư, Nham Sơn – Yên Lư, làng nghề Đông Thượng – Lãng Sơn... Năm 2021, huyện đã quy hoạch phân khu xây dựng Khu công nghiệp Yên Lư (tỷ lệ 1/2000). Đây sẽ là Khu công nghiệp tổng hợp đa ngành, chủ yếu là công nghiệp chế biến, chế tạo công nghệ kỹ thuật cao, thân thiện với môi trường... Khu công nghiệp Yên Lư có cơ cấu sử dụng đất sẽ dành khoảng 227ha xây dựng nhà máy; hơn 31ha cho kho bãi; 46.7ha cây xanh và mặt nước; hơn 57ha đất giao thông; hơn 8.2ha cho hạ tầng kỹ thuật và hơn 2 ha đất hành chính dịch vụ.

- Quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch theo mục 2.5 Quy chuẩn 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành:

+ Sử dụng đất: Phải bố trí các ngành nghề công nghiệp phù hợp để mùi hôi và tiếng ồn từ khu công nghiệp không ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh (nếu có). Ví dụ: ngành công nghiệp gia công lắp ráp có khả năng phát sinh tiếng ồn được bố trí ở khu vực ít ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và lắp đặt đầy đủ các thiết bị khử mùi, cách âm;

+ Mật độ xây dựng cho toàn khu: từ 60-70%. Trong đó mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%. Đối với các lô đất

xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuận tối đa là 60%;

+ Khoảng cách ly: Tất cả các mặt tiếp giáp của khu công nghiệp với khu dân cư phải có dải cách ly  $\geq 10\text{m}$ . Chiều rộng của khoảng cách ly giữa 2 khu đất xây dựng công trình nhà xưởng phải đảm bảo phòng cháy, chữa cháy theo quy định nhưng không nhỏ hơn 10m. Diện tích trồng cây xanh trong khu đất bố trí xây dựng công trình phải  $\geq 20\%$  tổng diện tích đất;

+ Hình thức bố trí cổng chính vào khu công nghiệp phải được cân nhắc lựa chọn mẫu thiết kế và phải được Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh chấp thuận bằng văn bản;

+ Lối vào dự án, nhà máy: Việc thiết kế, bố trí và xây dựng lối vào khu các dự án, nhà máy phải đảm bảo mỹ quan và theo quy hoạch chung của Khu công nghiệp (KCN). Thiết kế phải được Ban quản lý khu công nghiệp tỉnh chấp thuận bằng văn bản trước khi tiến hành thi công xây dựng và xác nhận trước khi đưa vào sử dụng.

+ Tường rào: Các đơn vị trong KCN phải xây dựng tường rào theo ranh giới khu đất của mình. Tường rào ở trên và phần móng dưới đất không được nhô sang khu đất bên cạnh. Các đơn vị không được phép thiết kế lắp đặt hệ thống dây điện trần hay thủy tinh làm hệ thống bảo vệ đỉnh tường. Tường rào mặt đứng trước nhà máy, xí nghiệp không được thiết kế đặc kín; phải thiết kế thông thoáng và hài hòa với cảnh quan chung khu vực;

+ Bãi đỗ xe dành cho nhân viên, khách và xe vận chuyển nguyên vật liệu và sản phẩm phải được bố trí bên trong khuôn viên khu đất. Việc sử dụng phần lề đường và dải cách ly công cộng làm bãi đậu xe hoặc vào bất kỳ mục đích nào đều phải được sự chấp thuận của Ban quản lý khu công nghiệp.

- Về hạ tầng kỹ thuật:

+ Cao độ không chế xây dựng trong KCN đảm bảo tuân thủ cao trình không chế khu vực theo quy hoạch được duyệt;

+ Giao thông: Nút giao của đường trục chính với tuyến đường khác trong KCN phải tổ chức giao thông hợp lý đảm bảo an toàn và lưu thông nhanh chóng, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

+ Cấp nước: Việc thiết kế, bố trí hệ thống cấp nước và vị trí lắp đặt đồng hồ nước cho các nhà máy phải theo quy hoạch chung của KCN, phải được Ban Quản lý các KCN tỉnh chấp thuận bằng văn bản trước khi tiến hành thi công xây dựng. Các đơn vị không được phép tự khoan giếng để khai

thác nước ngầm. Đối với đơn vị đã có giếng khoan thì phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép mới được khai thác;

+ Cấp nước cứu hỏa: Hệ thống cấp nước chữa cháy phải cách mép đường 2,5m, đường kính không nhỏ hơn 100mm; bố trí các họng lấy nước chữa cháy theo nhánh rẽ vào nhà máy, cách tường nhà máy 5m. Khoảng cách giữa các họng 150m;

+ Thoát nước: Các nhà máy phải có hai hệ thống thoát nước riêng biệt: Thoát nước mặt (nước mưa) và thoát nước thải. Cao trình đáy mương thoát nước mặt và thoát nước thải phải phù hợp với cao trình mương thoát nước chung của KCN, cao hơn đáy mương chung  $\geq 20$ cm. Nước thải của các nhà máy trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của KCN phải qua một hố thăm có kích thước tối thiểu là (0,5x0,5x1,0)m để quan trắc chất lượng nước thải. Nước thải gồm nước thải công nghiệp và nước thải sinh hoạt của các nhà máy, trước khi đổ vào hệ thống thoát nước chung của KCN phải được xử lý, đạt giá trị giới hạn các thông số và nồng độ chất gây ô nhiễm của nước thải theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của pháp luật và quy định của KCN. Nghiêm cấm xả nước thải ô nhiễm chưa xử lý và nước thải không đạt tiêu chuẩn quy định vào hệ thống thoát nước chung của KCN;

+ Cấp điện: Việc đầu tư xây dựng các công trình cấp điện trong KCN phải tuân thủ theo quy định hiện hành của pháp luật;

+ Bảo vệ môi trường: Khoảng cách ly đối với các công trình thoát nước thải của KCN phải tuân thủ Quy chuẩn thiết kế quy hoạch đô thị về khoảng cách ly và vệ sinh môi trường. Các nhà máy, xí nghiệp bố trí tiếp giáp với khu dân cư phải thuộc loại, nhóm có mức độ độc hại thuộc nhóm V. Chất thải rắn phải được phân loại và xử lý theo quy định của Chính phủ và đô thị.

- Được phép/Khuyến khích

+ Mở rộng khoảng cách ly với khu dân cư bằng việc trồng nhiều cây xanh;

+ Áp dụng khoa học tiên tiến vào sản xuất và xử lý nước, rác thải công nghiệp

- Nghiêm cấm/ hạn chế: Các hoạt động đầu tư xây dựng sau đây trong KCN đều bị cấm: Xây dựng khách sạn, trung tâm thương mại và các hoạt động thương mại, công trình công nghiệp gây ô nhiễm.

d) Đối với khu vực quảng trường, công viên, cây xanh

- Vị trí, quy mô: Theo Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang mở rộng được duyệt, các công viên có quy mô lớn và quan trọng như: Công viên Hoàng Hoa Thám; Công viên phía Nam; Công viên phía Tây, Công viên Tuổi trẻ; Công viên sinh thái kết hợp vui chơi giải trí thể dục thể thao...Quảng trường 3/2, khu vực tượng đài Chiến Thắng không quân Mỹ tại đầu cầu Sông Thương.

- Tính chất, chức năng: Là công viên cây xanh kết hợp công trình thể dục thể thao, phục vụ cho nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí tổng hợp của người dân. Góp phần cải tạo điều kiện môi trường và cảnh quan cho đô thị;

- Chỉ tiêu quy hoạch, tạo lập không gian, cảnh quan, môi trường:

+ Bố trí công viên, vườn hoa cây xanh, sân chơi kết hợp vườn hoa cây xanh: Việc bố trí phải đảm bảo mỗi công trình có thể phát huy hiệu quả các chức năng: Bảo vệ môi trường, thư giãn, vui chơi giải trí, phòng chống thiên tai, hình thành cảnh quan;

+ Hình thức công trình và cây xanh công viên: Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo, vòi phun nước, ghế đá và các hạng mục công trình công cộng khác tương đồng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn. Hè phố, đường đi bộ trong công viên phải được xây dựng đồng bộ, hài hòa về cao độ, vật liệu, màu sắc. Hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp về độ rộng; độ bằng phẳng của đường dạo phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật. Sử dụng cây xanh tham khảo tại TCVN 9257:2012 về Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

+ Nhà vệ sinh công cộng phải đảm bảo mỹ quan và thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Rác thải sinh hoạt được thu gom vào các thùng rác, sau đó được doanh nghiệp, đơn vị làm công tác vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác của đô thị. Thùng rác trong công viên phải được bố trí hợp lý, bảo đảm mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết;

- Được phép/Khuyến khích:

+ Lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị cho hệ thống công viên, cây xanh, thể dục thể thao trong đô thị;

+ Công viên khu nhà ở được bố trí giáp với trường tiểu học hay trung học cơ sở để có thể sử dụng làm sân chơi, tạo điều kiện cho việc sử dụng đa chức năng;

+ Nên bố trí tại những nơi có thể sử dụng gắn với môi trường thiên nhiên như mặt nước;

- Ngăn cấm/Hạn chế: Xây dựng công trình với mục đích khác hay giảm diện tích đất đã quy hoạch cho cây xanh công viên.

e) Khu vực an ninh và quốc phòng

- Vị trí: Các khu đất của các cơ quan, đơn vị trực thuộc Công an tỉnh và Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh và các cơ quan an ninh, đóng trên địa bàn Thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng nằm trong phạm vi, ranh giới Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang mở rộng được duyệt;

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

+ Mật độ xây dựng của khu vực (50÷60%);

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

+ Tầng cao: Theo quy hoạch xây dựng khu vực được duyệt;

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

- Quản lý về hạ tầng kỹ thuật:

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

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

+ Vệ sinh môi trường: Phải có các biện pháp vệ sinh khu vực (xử lý nước thải, có các biện pháp xử lý riêng đối với nước chứa hàm lượng vượt giá trị cho phép).

*Lưu ý: Riêng với khu vực an ninh, quốc phòng, trên cơ sở căn cứ vào quy định của ngành và tính đặc thù riêng biệt đối với chức năng từng khu đất,*

*đơn vị xét chiều hướng ưu tiên để đưa ra giải pháp quản lý kiến trúc.*

f) Đối với khu vực ngoại thị dự kiến mở rộng

- Định hướng chung:

+ Phát triển theo định hướng nông nghiệp đô thị sinh thái; nông nghiệp công nghệ cao; du lịch nông nghiệp; nông nghiệp nghỉ dưỡng; du lịch sinh thái kết hợp với bảo tồn không gian tự nhiên, bảo tồn sự đa dạng sinh học. Hình thành các cụm đô thị động lực hỗ trợ cho sự phát triển của đô thị trung tâm thành phố.

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

+ Xây dựng mô hình khu ở nông thôn phù hợp với điều kiện địa hình từng khu vực, bảo đảm phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái. Hạn chế tối đa việc chuyển đổi chức năng các khu vực đất nông nghiệp và đất dành cho hệ thống cây xanh, công viên;

+ Xác định rõ ranh giới đô thị và nông thôn, quản lý chặt chẽ, tránh việc phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực;

+ Những khu vực đô thị hóa cần lập quy hoạch chi tiết và quản lý thực hiện đúng quy hoạch đô thị;

- Định hướng cụ thể từng khu vực:

+ Phát triển các khu vực tạo động lực, hỗ trợ khu vực đô thị trung tâm.

+ Phát triển khu vực du lịch nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe, du lịch sinh thái gắn với nông nghiệp chất lượng cao, gắn kết việc đa dạng hóa các sản phẩm du lịch; nâng cấp các khu du lịch hiện hữu.

+ Khu vực các xã lân cận: phát triển theo mô hình các làng ven đô, làng đô thị xanh kết hợp hài hòa giữa các khu vực phát triển dân cư tập trung với các vùng sản xuất nông, lâm nghiệp; trong đó, đặc biệt chú trọng việc bảo tồn các không gian nông, lâm nghiệp để hình thành các vùng cây xanh vùng ven.

+ Định hướng phát triển không gian khu vực ngoại ô, các điểm dân cư nông thôn được quản lý theo mô hình nông thôn mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, các làng đô thị xanh, đảm bảo sự phát triển hài hòa giữa nông thôn và đô thị, tiếp cận tiện ích đô thị và thích ứng với biến đổi khí hậu.

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

### **1. Công trình công cộng**

#### **1.1. 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 thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng, tạo lập khu vực có chức năng phục vụ cộng đồng và là nơi thể hiện quyền hạn và chức năng của chính quyền; các công trình có chức năng văn phòng làm việc của các doanh nghiệp có quy mô lớn ảnh hưởng và tạo lập cảnh quan cho đô thị.

##### **b) Quản lý về kiến trúc**

- Nguyên tắc cơ bản để quản lý: Theo Tiêu chuẩn Việt Nam 4601:2012 Công sở cơ quan hành chính nhà nước - Yêu cầu thiết kế và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác có liên quan;

- Đối với các công trình hành chính - chính trị cấp tỉnh, cấp huyện và văn phòng làm việc cấp tỉnh (văn phòng các tổng công ty, tập đoàn trên địa bàn): Quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình chính phải được Hội đồng Kiến trúc quy hoạch tỉnh chấp thuận mới được lập dự án, trừ những công trình thuộc diện phải thi tuyển phương án kiến trúc;

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

- Màu sắc: màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;

- Vật liệu: Hòa hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hòa hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, đặc biệt đối với tầng một, các hành lang đông người sử dụng;

- 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;



- Chiều cao tầng: Tầng 1 cao không quá 4,2m; các tầng còn lại cao không quá 3,6m. Đối với công trình không có tầng hầm cao trình nền tầng 1 ( $\cos \pm 0,00$ ) cao không quá 0,75m so với hè phố đường phố chạy phía trước khu đất xây dựng công trình. Trường hợp cần thiết phải tăng chiều cao tầng nhà, cao độ nền tầng 1 để đảm bảo phù hợp với công năng, tăng hiệu quả sử dụng thì Sở Xây dựng xem xét cụ thể, báo cáo UBND tỉnh quyết định;

- Tầng hầm: Tầng hầm phải xây cách mọi ranh giới khu đất tối thiểu 1,0 m; 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. Đối với công trình xây dựng cách chỉ giới đường đỏ dưới 5m, 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  $\geq 5$ m, 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;

- 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, thiết kế các công trình hành chính - chính trị hợp khối với nhau, bề thế, khang trang, có kiến trúc hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Khuyến khích xây dựng công trình bề thế, khang 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 công trình hành chính - chính trị trong đô thị

### 1.2. Đối với công trình dịch vụ - thương mại

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

#### b) Quy định về diện tích

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

thương mại dịch vụ);

- Đối với trung tâm thương mại phức hợp, siêu thị, chợ chính diện tích khuôn viên tối thiểu: 2.000 m<sup>2</sup>/đơn vị ở hay 8.000 m<sup>2</sup>/đô thị.

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

d) Quy định về chỉ tiêu xây dựng

- Số tầng, mật độ xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được duyệt. Chiều cao tầng nhà: Tầng 1 cao không quá 4,2m; các tầng còn lại cao không quá 3,6m. Đối với công trình không có tầng hầm, cao trình nền tầng 1 (cos ± 0,00) cao không quá 0,75m so với hè phố đường phố chạy phía trước khu đất xây dựng công trình.

- Khoảng lùi cách chỉ giới đường đỏ trục 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 UBND tỉnh quyết định.

e, Được phép/ khuyến khích

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

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

f, 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.

e) Quy định về kiến trúc

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà trung tâm thương mại cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, 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;

- Màu sắc: Công trình kiến trúc nhà thương mại phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực, không sử dụng màu phản quang. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình;

- Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường (như gạch không nung...), chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều;

- 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.

f) 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;

- Sự tiếp cận thuận lợi cho 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

vingh đầu xe hoặc khu vực phân tán xe) tiêu chuẩn 0,3 m<sup>2</sup>/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: 100m<sup>2</sup> sàn sử dụng/1 chỗ hoặc (3-5) m<sup>2</sup>/người theo mục 2.9 Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

### 1.3. 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 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 cơ bản để quản lý: Theo các tiêu chuẩn quốc gia TCVN 3907: 2011 Trường mầm non, 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;

- Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, đồng bộ; không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ... Đối với các công trình trong đô thị hiện hữu có diện tích đất không đủ cho phép hợp khối nhưng phải đảm bảo công năng sử dụng theo quy định;

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

- Lan can, ban công phải an toàn và không được thấp hơn 1,2 m; cầu 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 2,5 m (trong đó chiều cao hàng rào phía trước xây đặc  $h \leq 0,9m$ );

- Sân trường không được lát gạch hoặc đổ bê tông phủ kín toàn bộ gây tích nhiệt vào mùa hè; phải có mạch (rãnh) giữa các ô gạch lát, ô bê tông để

trồng cỏ; chiều rộng các ô gạch lát, ô bê tông không lớn hơn 1m<sup>2</sup>; chiều rộng mạch cỏ tối thiểu 8 cm/mạch;

- Màu sắc công trình sử dụng gam màu tươi sáng (có tác dụng phản xạ nhiệt) và phải hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực; không sử dụng màu sắc có tác động tiêu cực đến tâm lý học tập của học sinh, màu hấp thụ nhiệt;

- Vật liệu: Sử dụng vật liệu bền vững, kết cấu chính bằng bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt trường học phải hài hòa với kiến trúc công trình. Khuyến khích sử dụng vật liệu bền vững, thân thiện với môi trường như gạch không nung;

- Hình thức mái: Khuyến khích xây dựng mái ngói cho các trường mầm non và phải 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 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 mặt cắt đường tối thiểu 3m);

- Kết nối giao thông công cộng: Trước trường học bố trí trạm dừng xe buýt;

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

#### 1.4. Đối với các công trình y tế

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

b) Diện tích khuôn viên, chiều rộng tối thiểu

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

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

c) Quy định về chỉ tiêu xây dựng

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

- Khoảng lùi các phía: Khoảng lùi so với đường phố chính tối thiểu 6m. Khoảng lùi so với ranh giới đất tối thiểu 4m. Đối với bệnh viện đa khoa (theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4470:2012);

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

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

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

- Lối ra vào công trình y tế cần phải bố trí vịnh đậu xe trước cổng chính công trình (cổng chính lùi cách ranh mặt cắt đường 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, 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, thân thiện môi trường. Lan can ban công 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 rỗng tối thiểu 50%, giáp các ranh giới đất lân cận được phép xây đặc;

- Màu sắc: Hòa hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu sắc gây tác động tiêu cực đến tâm lý bệnh nhân;

- Vật liệu: Kết cấu chính bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hài hòa với kiến trúc công trình. Khuyến khích 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;

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo: Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của ngành theo quy định pháp luật. Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; phần nhô ra mặt cắt đường 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 5m<sup>2</sup> và 01 biển hiệu trên nóc công trình cao nhất với diện tích tối đa 5m<sup>2</sup> (theo quy chuẩn QCVN 17:2018/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời)

e) 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;

f) 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.

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

#### a) Phân loại công trình

- Công trình dịch vụ: Nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ;
- Công trình văn hóa: Nhà hát, Trung tâm văn hóa, Trung tâm triển lãm, Bảo tàng, Thư viện, Rạp chiếu phim;
- Công trình thể dục thể thao: Nhà thi đấu và tập luyện thể thao, sân thể thao có mái che hoặc không có mái che và các công trình thể dục thể thao

khác.

b) Quy định về quy mô diện tích đất

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

- Quy mô diện tích đất đối với từng loại công trình phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng nhưng yêu cầu phải đạt tối thiểu 1.000m<sup>2</sup>; riêng công trình dịch vụ cho phép đạt tối thiểu 300m<sup>2</sup>.

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  $B_n \geq 15,5m$ ;

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

- Khuyến khích bố trí tại các khu vực thuộc trung tâm các phường, 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 và tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc khu vực được duyệt;

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

- Thiết kế, xây dựng công trình phải đảm bảo đủ chỗ 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;

e) 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 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 dựng;

- 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 5 m<sup>2</sup> và không treo cao quá 4 m. Biển hiệu không được treo lấn chỉ giới đường đỏ. Trên công trình kiến trúc, cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m<sup>2</sup>. 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.

#### f) 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 khuôn viên.

### 1.6. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm

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

b) Quá trình quy hoạch, lập dự án và thiết kế công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí:

+ Lựa chọn địa điểm xây dựng tượng đài phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu 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:

+ Tiêu chí về nghệ thuật: công trình phải đạt giá trị thẩm mỹ cao, 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.

- Thực hiện thi tuyển phương án kiến trúc và làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công. 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.

## 2. Công trình nhà ở

### 2.1. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, nhà ở liên kế

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

a) Quản lý về kiến trúc

- Số tầng nhà, khoảng lùi, mật độ xây dựng thực hiện theo Điều 5, Điều 6 Quy chế này. Chiều cao tối đa các tầng quy định như sau: Tầng 1: 3,9m; tầng 2 trở lên là 3,6m. Cao trình nền nhà (cos  $\pm 0,00$ ) tại vị trí tiếp giáp với hè phố cao hơn cao trình hè phố chạy trước công trình 0,45m; trường hợp có gara ô tô thì cao trình nền gara so với cao trình hè phố chạy trước công trình 0,15m;

- Đối với công trình thuộc 2 dãy phố quay lưng tiếp giáp vào nhau khuyến khích bố trí sân sau với khoảng cách tối thiểu 1m trở lên để lấy ánh sáng, thông gió, bố trí đường ống kỹ thuật, cứu nạn, thoát hiểm;

- Hình thức kiến trúc phải đơn giản, hiện đại, bảo đảm tính đồng nhất giữa các công trình trong cùng một dãy phố. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn gây nhàm chán;

- 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 kề cận kể cả phần ngầm;

- Màu sắc công trình kiến trúc công trình phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang cho các mảng lớn của mặt đứng công trình. Chỉ nên sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liên kế;

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Không sử dụng vật liệu phản quang và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kề 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) 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 lấn ra hè phố công cộng;

- Nước thải khu vệ sinh (xí, tiêu) 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.

### 2.2. 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, tiêu) 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;

- 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.

### 2.3. Nhà ở biệt thự

a) Nhà biệt thự hiện hữu, cải tạo chỉnh trang

- Mật độ xây dựng: áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và quy định cụ thể đối với các trường hợp như sau:

- + Đối với lô đất biệt thự  $\leq 500\text{m}$ : mật độ xây dựng  $\leq 50\%$ .

- + Đối với lô đất biệt thự  $>500\text{m}$ : mật độ xây dựng  $\leq 40\%$ .

- Chiều cao các tầng thực hiện theo QCVN 03:2012/BXD.

- + Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m.

- + Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m.

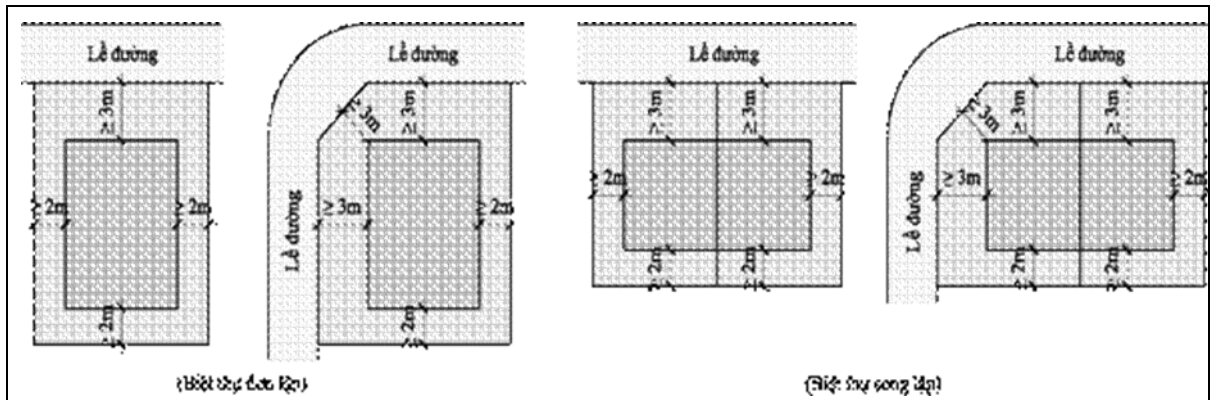
- Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình. Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng

- Đối với các biệt thự xây mới, tùy theo mật độ xây dựng đã được quy định tương ứng với diện tích các lô đất (55%, 65%), hệ số sử dụng đất tương ứng ( $\leq 2,2$  lần; 2,6 lần).

- Đối với các khu đất biệt thự hiện hữu (kể cả sau khi chia tách khuôn viên - nếu có), hệ số sử dụng đất hiện trạng  $\geq 3$  lần: khi cải tạo, sửa chữa phải xem xét cụ thể, có giải pháp hợp lý để giảm hệ số sử dụng đất xuống dưới 2,6 lần.

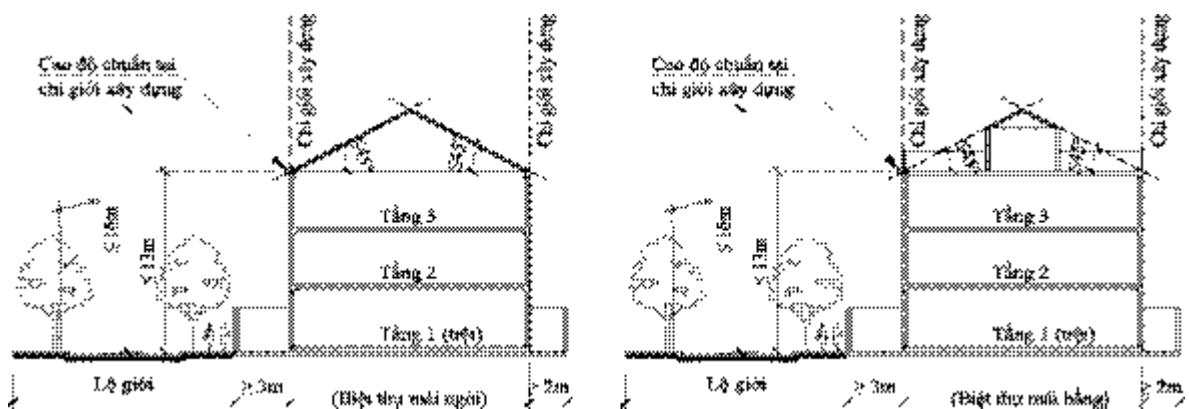
- Mật độ xây dựng với biệt thự không vượt quá 65% diện tích đất đối với biệt thự đơn và 75% đối với biệt thự song lập. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh chiếm 25% diện tích lô đất;

- Mặt tiền chính phải lùi vào tối thiểu phía trước 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, phía sau tối thiểu 1m. Các mặt bên phải lùi vào tối thiểu 2,0m so với ranh giới đất. Được phép vươn ban công tối đa 1,4m;



Hình 2- 27: Minh họa quy định về khoảng lùi tối thiểu của biệt thự

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



Hình 2- 28: Minh họa quy định về số tầng nhà và chiều cao công trình

- 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;

- 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.
- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có hình thức kiến trúc mái dốc. Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không vượt quá góc giới hạn  $45^\circ$  bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

b) Biệt thự ở các khu đô thị mới

- Biệt thự được xây dựng trong các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết 1/500 thực hiện theo đúng quy hoạch
- Tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng QH.
- Nếu các khu đô thị không có QH chi tiết 1/500 thì tầng cao, chỉ giới xây dựng phải tuân theo Bản đồ Quy hoạch khu vực, hoặc theo quy định của khu biệt thự hiện hữu.
- Không được phép coi nới, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.
- Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh.
- Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

2.4. Công trình kiến trúc nhà ở liền kề, nhà phố hiện hữu

- Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liền kề 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 liền kề 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 yêu cầu được quy định tại điều 6 (không gian các trục chính) 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.
- Đinh ram dốc phải lùi tối thiểu 03m so với ranh mặt cắt đường
- Đối với nhà ở liền kề với hình thể lô đất có hình dạng phức tạp cần được xem xét kỹ trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, thiết kế đô thị và phân tích cụ thể
- Khoảng lùi nhà liền kề cần đảm bảo các yêu cầu. Đối với lô đất có diện tích trên 50m<sup>2</sup>, có chiều sâu (D) tính từ ranh lộ giới.

+ Trường hợp  $D \geq 16\text{m}$ : công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 2m;

+ Trường hợp  $9\text{m} \leq D < 16\text{m}$ : công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 1m;

+ Trường hợp  $D < 9\text{m}$ : khuyến khích tạo khoảng trống phía sau nhà

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

Bảng 1

Chiều rộng mặt cắt đường 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, v.v...) 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 mặt cắt đường từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,2m.

+ Trường hợp đường 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

- 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 mặt cắt đường, ngõ được xác định tại Bảng 2 và Bảng 3 dưới đây:

Bảng 2

Chiều rộng mặt cắt	Số tầng cơ bản	Số tầng cộng thêm nếu có (thuộc 1 trong các trường hợp sau)	Số tầng tối đa
--------------------	----------------	---	----------------



đường (L)		Thuộc khu vực trung tâm	Thuộc trục đường thương mại - dịch vụ	Công trình XD trên lô đất có rộng mặt tiền >8,0m	
(m)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
$L \geq 25$	6	-	-	-	6
$16 \leq L < 25$	5	+1	+1	+1	6
$6 \leq L < 16$	4	+1	0	+1	5
$3,5 \leq L < 6$	3	+1	0	+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3

+ 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;

+ Khu vực trung tâm được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết

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

Bảng 3

Chiều mặt cắt đường (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 (có cộng tầng)
		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	-

- Các lô đất dự kiến xây dựng loại hình công trình nhà liên kế phải đảm bảo các điều kiện. Lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch tối thiểu 32m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp mặt cắt đường và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

- 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 3,0m 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 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái không quá 9,0m.

+ Trường hợp lô đất có diện tích nhỏ hơn 15m<sup>2</sup> có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp chỉ giới đường đỏ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 7,0m.

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 32m<sup>2</sup> có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp mặt cắt đường và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

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

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 32m<sup>2</sup>, 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 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 32m<sup>2</sup> sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch 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 500m<sup>2</sup> 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

- 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).

## 2.5. Công trình kiến trúc nhà ở liên kế trong khu đô thị

- Hình thức kiến trúc: một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau cần thiết kế cùng kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong

cùng một nhóm nhà nên có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

- Tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, Chỉ giới xây dựng QH.

- Tầng cao của khu vực phải tuân theo Bản đồ Quy hoạch khu

- Ram dốc của 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 một đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.

- Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m, các công trình xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua đồng bộ cho từng dãy nhà theo thiết kế đô thị được phê duyệt

- 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.

## 2.6. Công trình làng xóm cũ (làng xóm đô thị hóa)

- Mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, chiều cao tầng,.. thực hiện theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt. Đối với nhà ở hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang nâng cấp đồng thời cần bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống có sân vườn;

- Đối với nhà ở xây dựng mới cần có thiết kế theo hướng văn minh nhưng không tăng mật độ xây dựng;

- Hạn chế tối đa việc chia nhỏ thửa đất có diện tích  $\leq 200m^2$ .

## 3. 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;

- c) Tu bổ, cải tạo, sửa chữa nhằm đảm bảo các công trình kiến trúc bền vững, an toàn và đáp ứng yêu cầu sử dụng vốn có của công trình;

- d) Nghiêm cấm mọi thay đổi về mục đích, phạm vi đất đai vốn có của bản thân công trình tôn giáo.

## **Điều 10: Quy định với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị**

### **1. Hè phố, vật trang trí**

a) Trên bề mặt hè phố trồng cây xanh, bố trí hệ thống cấp điện, cấp 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 15 cm đến 25 cm, tiếp giáp mặt đường và hè phố là bo vỉa hoặc đường dốc  $\leq 30\%$ , 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  $\leq 0,3m$  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 và thuận tiện trong điều kiện sử dụng bình thường và khi có sự cố cho tất cả các đối tượng kể cả người khuyết tật;

e) 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;

f) 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.

2. Hệ thống cây xanh đường phố: Thực hiện theo Quyết định của UBND tỉnh Bắc Giang quy định về quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

### **3. Bến bãi đường bộ,**

#### **a) Bến xe**

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

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

b) Bãi đỗ xe công cộng

- Trong các khu đô thị mới phải dành đất để bố trí chỗ để xe, ga-ra. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, ga-ra có xưởng sửa chữa;

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

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

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

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

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

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

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

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

- Không được thiết kế làn đỗ xe tại khu vực gần nút giao. Phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu trước nút giao cắt là 6m.

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt

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

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

a) Công trình đường dây (Đường dây điện, điện thoại, thông tin, truyền hình cáp, internet 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 cống thoát nước riêng khu vực.

## 5. 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. 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 tiêu 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 thị và ngoại thị;

c) Nước thải khu công nghiệp, bệnh viện, cơ sở y tế, cơ sở sản xuất, chế biến thủy hải sản, cơ sở giết mổ gia súc gia cầm tập trung phải được xử lý đạt theo chuẩn quy định trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước của 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. 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 trong khu dân cư, các nút giao thông, quảng trường, vườn hoa công viên, khu vui chơi công cộng, chợ trung tâm, siêu thị, các công trình đặc biệt và trang trí;

- 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 Sở Văn hoá và Thể thao; Sở Du lịch và các Sở, ban, ngành có liên quan;

## 8. Công trình nghĩa trang

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

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

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

## 9. Công trình cung cấp năng lượng

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

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

## 10. 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 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 theo QCVN 17:2018/BXD quy chuẩn KT quốc gia về XD và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

a) Quy định chung



- Quảng cáo trên các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng;

- 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;

- Quan hệ với các công trình bên cạnh:

- + Công trình không được vi phạm ranh giới

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

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

#### 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 XD trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

#### d) Đối với nhà chung cư

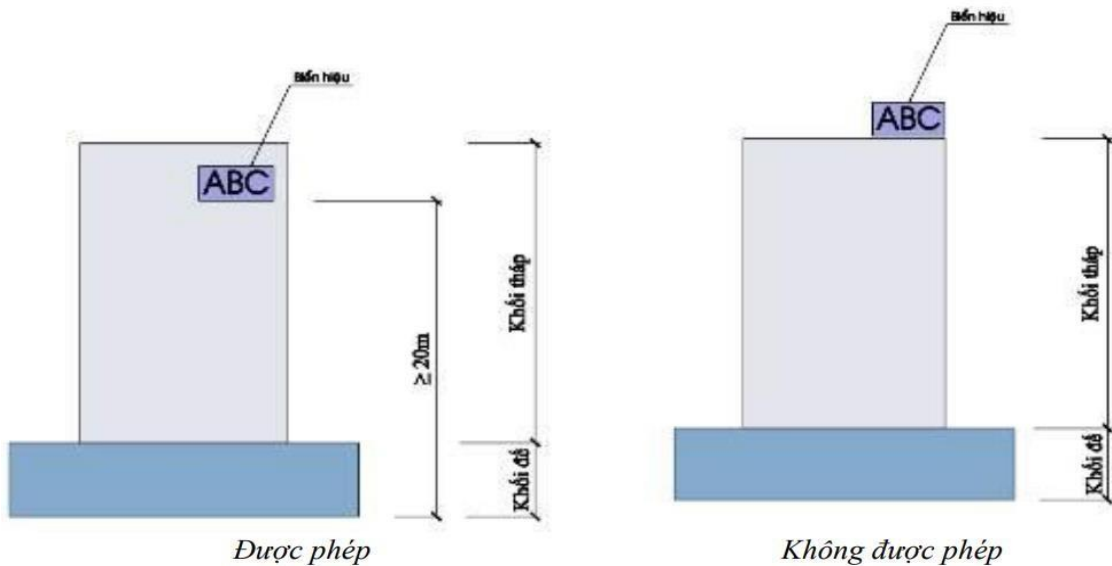
- Trên hàng rào công trình chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình. Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở công trình kiến trúc chung cư;

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

e) Đối với trung tâm thương mại

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

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



Hình 2-29: Minh họa quy định về biển hiệu

f) 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;

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước công với diện tích tối đa 5,0m<sup>2</sup>;

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ hè phố đến mép dưới của biển hiệu;

- 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 20m<sup>2</sup>. 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.

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

- Nghiêm cấm quảng cáo. Chỉ được phép làm biển hiệu, biển báo, thông tin tại cổng của công trình với tổng diện tích không quá 5m<sup>2</sup>.

h) Đối với công trình đang xây dựng

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

2. Hình thức kiến trúc công, 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 phố;

e) Đối với hàng rào trước 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;

f) Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3m, và trong đó phần xây dựng đặc không vượt quá 2m;

g) Tại các góc giao lộ:

- Tường rào phải được xây dựng theo cạnh vát quy hoạch;
- Phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,6m (tính từ cốt hè phố), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn;
- Tường rào, cây xanh phải được định kì chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc (xây kín bằng gạch) nhưng phải hài hòa với công trình kiến trúc bên cạnh.

h) Vật liệu xây dựng hàng rào:

- Cấm sử dụng hàng rào bằng dây kẽm gai hoặc các mảnh chai vỡ cắm trên đầu tường;
- Nên sử dụng hàng rào xây đá, gạch, gỗ hoặc các loại thực vật khác.
- Phần hàng rào xây tường được trát xi măng và sơn màu phù hợp cảnh quan.

i) Cổng công trình:

- Đối với nhà ở: Kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào
- Đối với công trình khác. Cổng công trình phải đặt tại khoảng lùi hàng rào (nếu có). Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của phần cổng phù hợp với quy mô tổng thể công trình kiến trúc

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

a) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

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

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

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

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

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

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

#### b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc ảnh hưởng cảnh quan đô thị; 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 một, các khu vực đông người sử dụng.

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.

a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ  
Thực hiện theo quy định hiện hành về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn:

- Đảm bảo không đổ, nghiêng lệch trong quá trình thi công

- Không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn

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

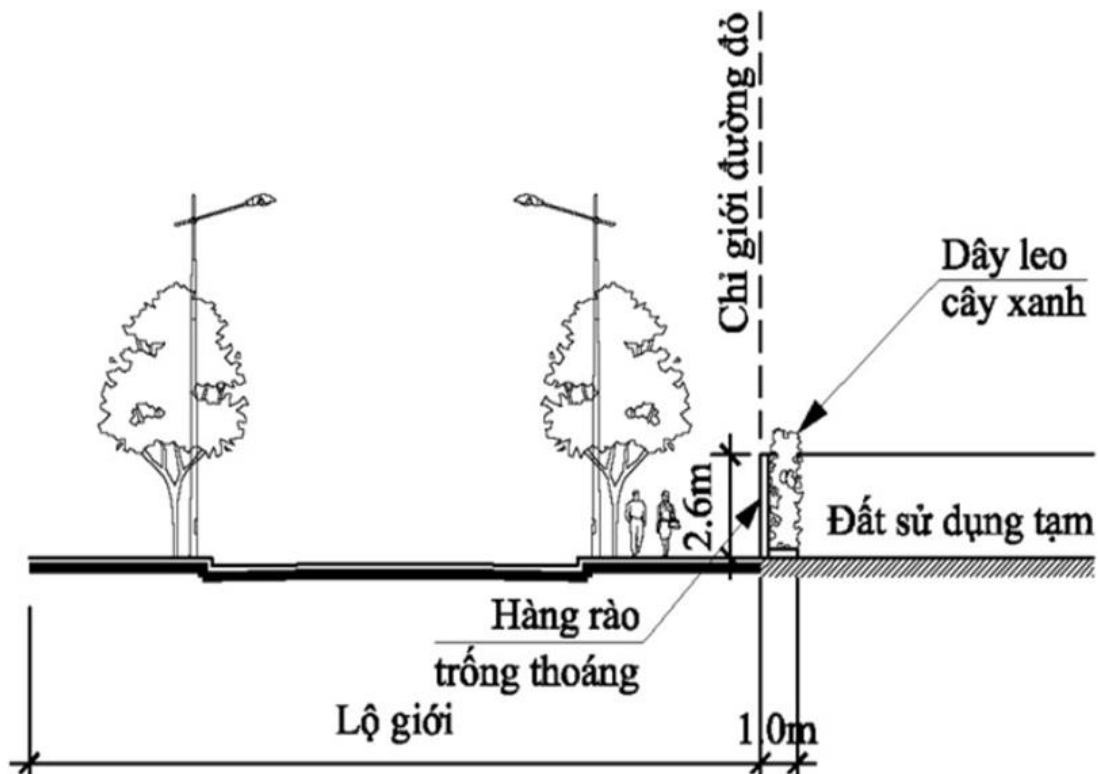
lưới thép

- 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

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



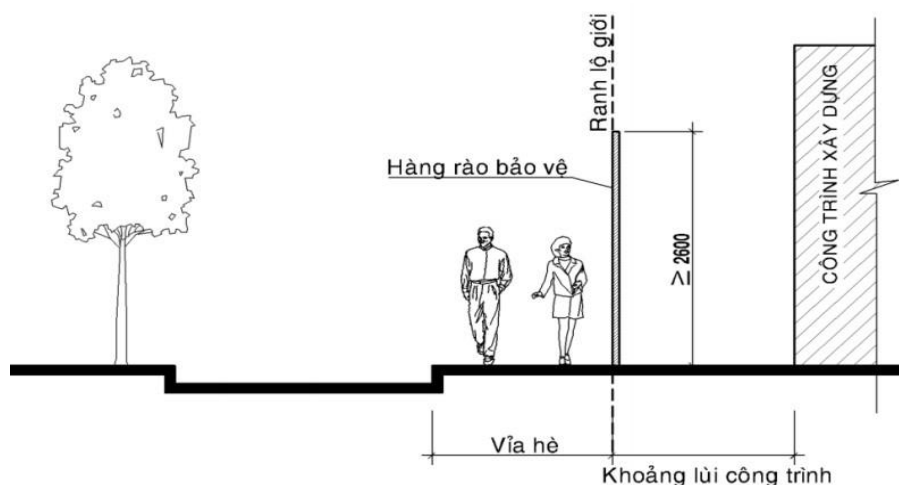
Hình 2- 29: Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

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

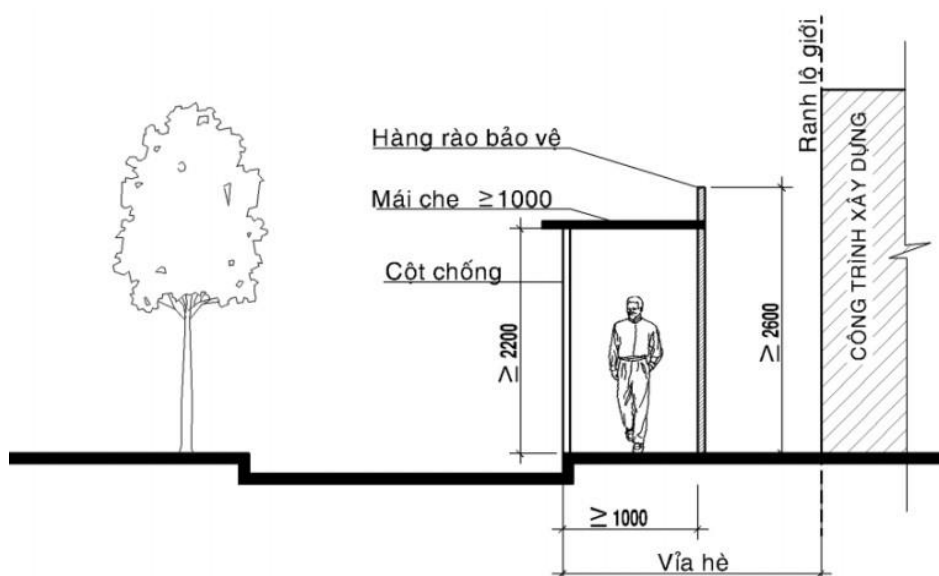
c) Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng

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

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi mặt cắt đường 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;



Hình 2- 30: Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD có khoảng lùi



Hình 2- 31: Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình XD sát ranh lộ giới

- 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**

#### **1. Nguyên tắc chung**

a. 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; Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa. Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực. Lưu giữ được tính tổng thể của thiết kế bên ngoài của công trình; không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào của công trình trong khu vực bảo vệ I.

b. 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; Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài và kế cận các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với di tích cấp tỉnh, của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

c. 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;



d. 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.

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

a) Các công trình bảo tồn sửa chữa cải tạo phải thực hiện theo quy định tại Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

b) Đặc điểm hình ảnh của lớp phủ mặt tường ngoài, khuôn mẫu các ô cửa sổ trên mặt đứng, các chi tiết đắp nổi dùng để trang trí tường ngoài đóng vai trò rất quan trọng và là các bộ phận cấu thành thiết kế của các công trình lịch sử. Do đó, cần phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác.

c) Cấm tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi của công trình.

d) Sửa chữa, thay thế cửa sổ: cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa sổ nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chi trang trí và các viền cửa sổ. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế.

e) Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí: khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình bảo tồn, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

- Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình bảo tồn và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

- Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình bảo tồn. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

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

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

+ Các công trình cũ xây dựng trước 1975 được Ủy ban nhân dân Thành

phổ phê duyệt thuộc công trình nhóm I và nhóm II (theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở).

+ Công trình kiến trúc có giá trị khác được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt thuộc loại I, loại II và loại III (theo Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc).

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

a). Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, 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 thành phố Bắc Giang 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.

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). Khi tu bổ cần đảm bảo giữ công năng (chức năng) vốn có của từng bộ phận và toàn bộ công trình, bảo tồn nguyên trạng các yếu tố gốc, không gian thờ tự. Trường hợp bắt buộc phải thay thế một bộ phận cũ, vật liệu - chất liệu cũ bằng một bộ phận mới, vật liệu - chất liệu mới thì thực hiện trên cơ sở đảm bảo tính cần thiết, tính khoa học của việc thay thế đó và đảm bảo tính chính xác từng chi tiết của các “yếu tố mới” so với các yếu tố gốc.

e). 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.

f). 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.

h). Trừ một số công trình đặc thù được cơ quan có thẩm quyền quyết định, các trường hợp xây mới, sửa chữa trong khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích phải được sự nhất trí bằng văn bản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo các quy định về xây dựng tại quy chế này.

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, chấp 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.

*Nguyên tắc chung:*

Việc cho phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới công trình bên trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị cần được Hội đồng chuyên môn, chuyên gia tư vấn, phản biện, có văn bản thẩm định của Sở xây dựng và có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp tỉnh) hay Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia) và được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận.

- 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.

- Chỉ giới xây dựng: lưu ý đặc biệt đến khoảng lùi về phía công trình bảo tồn (nếu có); trường hợp xây nối khối công trình mới vào công trình bảo tồn hoặc mở rộng công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ lưỡng.

Chiều cao công trình xây dựng bổ sung cần bảo đảm hài hoà với chiều cao phần khối tích chính của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa của tầng một công trình nên thấp hơn chiều cao tầng một của công trình bảo tồn,

## Chương IV

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### **Điều 14: Tổ chức thực hiện Quy chế**

Việc tổ chức thực hiện quy chế được triển khai như sau:

##### 1. Về cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Sở Xây dựng, UBND thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng và các phường, xã và cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo phân cấp theo các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

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

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, phòng Quản lý đô thị hoặc cơ quan/bộ phận được UBND Thành phố Bắc Giang giao chức năng, nhiệm vụ quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố (*sau đây gọi là cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố*) xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, đề nghị Hội đồng chuyên môn, chuyên gia (nếu cần thiết) tham gia ý kiến làm cơ sở xem xét, trình UBND Thành phố quyết định.

##### 2. Về triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng và các phường, xã căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

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

Trong quá trình quản lý, cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố là đầu mối tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để tiến hành rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu bổ sung chỉnh sửa để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của Thành phố và trình UBND Thành phố Bắc Giang phê duyệt theo quy định.

## **Điều 15: Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc**

### 1. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế:

- Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này.
- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố để tổng hợp.

### 2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

- Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.
- Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi tổ chức thi công xây dựng công trình.

- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi về các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố để tổng hợp.

### 3. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng:

- Tuân thủ các quy định của Quy chế này.
- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố để tổng hợp.

### 4. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp:

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

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

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

- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các

nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố để tổng hợp.

#### 5. Trách nhiệm của cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc:

Trách nhiệm của phòng Quản lý xây dựng hoặc cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố (*trường hợp có cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố độc lập*):

- Tổ chức lập điều chỉnh, bổ sung Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố mở rộng theo quy định trình UBND thành phố phê duyệt.

- Hướng dẫn UBND các phường, xã, các cơ quan trực thuộc thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng thực hiện Quy chế này.

- Tiếp nhận, rà soát đánh giá đối với các kiến nghị, đề xuất có nội dung liên quan đến Quy chế này từ phía cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để có giải thích, hướng dẫn phù hợp hoặc tổng hợp báo cáo đề xuất UBND Thành phố và UBND huyện Yên Dũng trong trường hợp cần thiết.

- Rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ.

- Chủ trì và phối hợp với các phòng chuyên môn thuộc UBND thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng và các phường, xã, đơn vị liên quan để tổ chức lập bổ sung, điều chỉnh các quy định cụ thể tại những khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù và rà soát, bổ sung danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù vào Quy chế này sau khi có tổng hợp báo cáo và chấp thuận của UBND Thành phố và UBND huyện Yên Dũng.

- Phối hợp với các sở ngành liên quan, các phòng, đơn vị trực thuộc UBND thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng và các phường, xã đẩy mạnh việc thực hiện chương trình hành động trong công tác bảo tồn cảnh quan kiến trúc đô thị trên địa bàn Thành phố và huyện Yên Dũng công tác lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị trình UBND Thành phố và UBND huyện Yên Dũng phê duyệt, nhằm bổ sung đầy đủ nội dung và danh mục quản lý công trình kiến trúc có giá trị của bản Quy chế này.

- Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, hệ thống thông tin địa lý (GIS) vào công tác quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Phối hợp với Thanh tra Thành phố thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, báo cáo UBND Thành phố và UBND huyện Yên Dũng

xem xét, chỉ đạo xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

- Tổng hợp, đề xuất UBND Thành phố Bắc Giang và UBND huyện Yên Dũng xem xét giải quyết đối với những trường hợp chưa quy định trong Quy chế này.

#### 6. Phối hợp với các Sở, Ban ngành và tổ chức liên quan

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các Sở, Ban ngành và tổ chức liên quan phối hợp công bố công khai, hướng dẫn và cung cấp các thông tin quy định quản lý chuyên ngành đã được phê duyệt để nhà đầu tư và người dân biết và thực hiện đúng theo quy định.

- Phối hợp kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Phối hợp thực hiện thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quy chế, trật tự xây dựng theo kế hoạch và đột xuất.

#### 7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã:

- Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm áp dụng Quy chế này trong công tác quản lý kiến trúc tại địa bàn quản lý.

- Trong quá trình áp dụng Quy chế này, tiếp thu và phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố.

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

- Thanh tra thành phố phối hợp với các phòng chuyên môn thuộc UBND Thành phố, UBND huyện Yên Dũng và đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Bắc Giang trong các hoạt động quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố, xử lý vi phạm theo quy định; đồng thời thông tin cho cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố biết để phối hợp.

- Ủy ban nhân dân thành phố Bắc Giang, UBND huyện Yên Dũng, Ủy ban nhân dân phường, xã, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp Thanh tra xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý kiến trúc này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ 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 khác như Quy định quản lý theo đồ án, Thiết kế đô thị tại các đồ án quy hoạch



phân khu thì áp dụng theo quy định nêu trên tại các đồ án quy hoạch.

- Trong quá trình áp dụng Quy chế nêu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các vấn đề bất hợp lý, chưa phù hợp thực tế phát triển hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực đến kiến trúc đô thị, cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố có trách nhiệm tổng hợp ý kiến phản ánh, đề xuất của các đơn vị, rà soát, trình UBND Thành phố và UBND huyện Yên Dũng xem xét điều chỉnh Quy chế theo quy định.

- Đối với các nội dung cần bổ sung thường xuyên nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý (như các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, các công trình kiến trúc có giá trị,...) cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố căn cứ vào thực tế quản lý và đề xuất của các cơ quan chuyên môn liên quan, các phường, xã, tổng hợp báo cáo UBND Thành phố và UBND huyện Yên Dũng theo định kỳ hàng năm để ban hành quyết định bổ sung vào Quy chế.

- - Cơ quan quản lý Quy hoạch - Kiến trúc của Thành phố có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 03 năm để tham mưu UBND thành phố Bắc Giang và UBND huyện Yên Dũng tiếp tục hoàn thiện, nâng cao chất lượng Quy chế đáp ứng yêu cầu quản lý kiến trúc đô thị./.

## **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Bắc Giang mở rộng, tỉnh Bắc Giang hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật, phù hợp với chủ trương, định hướng của tỉnh Bắc Giang, thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng nhằm quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị; Là căn cứ để quản lý việc lập Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về UBND thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền. Trường hợp vượt thẩm quyền, UBND thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng báo cáo Sở Xây dựng để tổng hợp, tham mưu cho UBND tỉnh kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp.

UBND thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định quy chế, trình UBND tỉnh Bắc Giang thông qua và phê duyệt quy chế theo đúng quy định của pháp luật./.

**TM. UBND THÀNH PHỐ BẮC GIANG**  
**CHỦ TỊCH**

## PHỤ LỤC 01: QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG TRỰC CHÍNH ĐÔ THỊ (THEO QUY HOẠCH VÀ HIỆN HỮU)

### 1. Đối với tuyến đường trực chính đô thị theo quy hoạch (chưa xây dựng)

Áp dụng cho tuyến đường thuộc mục I.1 của phụ lục 1

#### a. Về tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc

- Tầng cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc phụ thuộc vào lộ giới của tuyến đường, được quy định cụ thể dưới bảng sau:

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng là 1,4m.

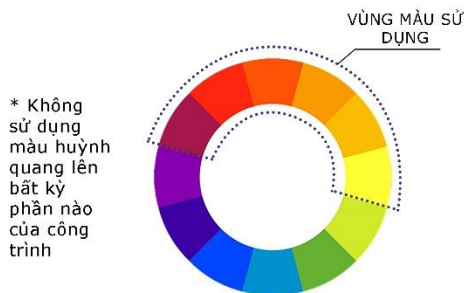
#### b. Về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

Công trình xây dựng trên các tuyến đường được quy hoạch mới và mở rộng thành đường trực chính, với mật độ trung bình tới mật độ cao, mật độ xây dựng của biệt thự 50 %. Mật độ xây dựng đối với nhà phố tối đa là 100%, đối với nhà liên kế sân vườn là 80-90%.

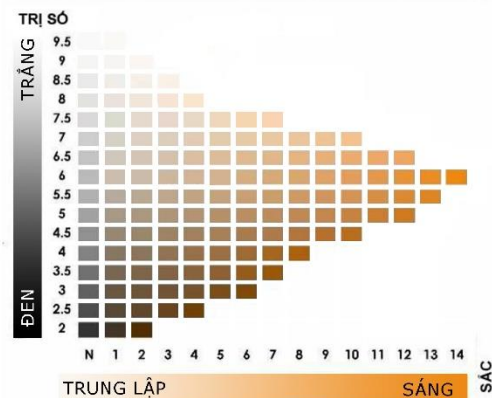
#### c. Về màu sắc công trình, vật liệu sử dụng

- Màu sắc mặt tiền công trình tuân thủ theo hình sau:

MÀU SẮC CÔNG TRÌNH KHU VỰC TRỰC CHÍNH ĐÔ THỊ THEO QUY HOẠCH



VÙNG ĐỊNH TRỊ SỐ VÀ SẮC ( TRONG TRƯỜNG HỢP 2.5YR)



#### Bảng quy định màu sắc công trình

- Vật liệu sử dụng là vật liệu địa phương, phổ thông, bền dưới tác động của môi trường: gạch, kính...

#### d. Khuyến khích/hạn chế, ngăn cấm

- Khuyến khích các hình thức kiến trúc hiện đại, đồng nhất trên cùng tuyến đường, nhà ở kết hợp kinh doanh;

- Khuyến khích trồng thêm cây cảnh, bồn hoa phía trước, phía sau và trên sân thượng.

- Khuyến khích xây dựng hàng rào bằng vật liệu nhẹ, thông thoáng, cơ động, có thể tháo lắp dễ dàng.

- Không được phép coi nói, xây dựng vượt phạm vi chỉ giới xây dựng, phá vỡ cảnh quan khu vực.

- Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, kiến trúc thép tiền chế, làm kiến trúc tạm tại mặt tiền trệt, mặt bên, trên sân thượng, ban công, lô gia
- Mặt tiền các ngôi nhà dọc các trục đường chính và các khu vực công cộng không được bố trí sân phơi quần áo.

## 2. Đối với tuyến đường trục chính đô thị hiện hữu (đã cấp phép xây dựng)

Áp dụng cho các tuyến đường thuộc mục II của phụ lục 1.

### a. Về tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc

- Tầng cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc phụ thuộc vào lộ giới của tuyến đường, được quy định cụ thể dưới bảng sau:

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng là 1,4m.

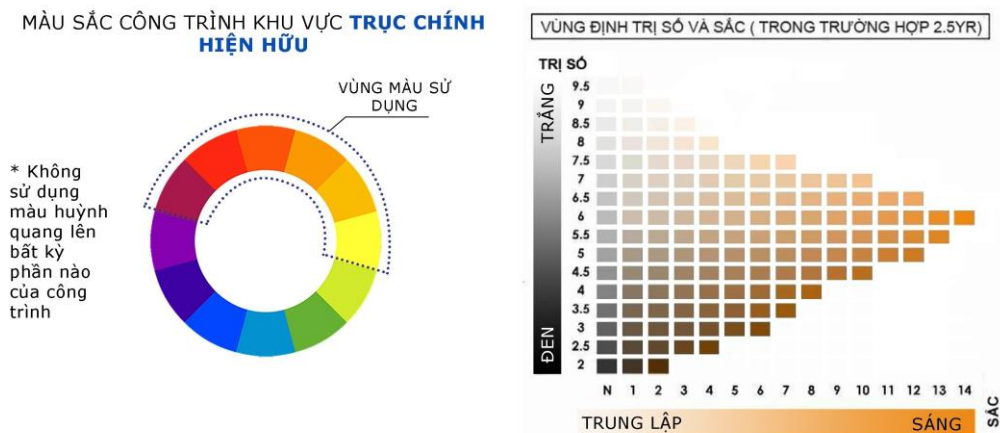
### b. Về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

Công trình xây dựng trên tuyến đường trục chính cũ được quy hoạch thuộc vào khu đất ở mật độ cao, mật độ từ 80%-100%. Mật độ xây dựng đối với nhà phố tối đa là 90-100%, đối với nhà liên kế sân vườn là 80 %.

Riêng đối với các tuyến đường xây dựng nhà biệt lập, mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất ở đối với biệt thự là 30%, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) là 50%, nhà song lập là 50%.

### c. Về màu sắc công trình, vật liệu sử dụng

- Màu sắc mặt tiền công trình tuân thủ theo hình sau:



### Bảng quy định màu sắc công trình

- Vật liệu sử dụng là vật liệu địa phương, phổ thông, bền dưới tác động của môi trường: gạch, kính...

### d. Khuyến khích/hạn chế, ngăn cấm

- Khuyến khích các hình thức kiến trúc hiện đại, đồng nhất trên cùng tuyến đường, nhà ở kết hợp kinh doanh;

- Khuyến khích trồng thêm cây cảnh, bồn hoa phía trước, phía sau và trên sân thượng.

- Khuyến khích xây dựng hàng rào bằng vật liệu nhẹ, thông thoáng, cơ

động, có thể tháo lắp dễ dàng.

- Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, kiến trúc thép tiền chế, làm kiến trúc tạm tại mặt tiền trệt, mặt bên, trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Mặt tiền, mặt bên nhà phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết.

- Tất cả các nhà biệt lập có sân vườn và nhà liên kế có sân vườn khi xây dựng mới phải làm mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. Trừ trường hợp những khu quy hoạch chi tiết cho phép làm mái bằng, nhưng phải có giải pháp xử lý cho phù hợp và đảm bảo mỹ quan.

- Các công trình nhà ở đã xây dựng khi sửa chữa phải cải tạo lại phần mái như đã quy định cho phần xây dựng mới.

## PHỤ LỤC 2: QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC TUYẾN ĐƯỜNG NGÕ, HÈM

### 1. Đối với tuyến đường hiện hữu (đã được cấp phép)

Áp dụng với những tuyến đường trong mục III của Phụ lục 1.

#### a. Về tầng cao

#### b. Về tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc

- Tầng cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc phụ thuộc vào lộ giới của tuyến đường, được quy định cụ thể dưới bảng sau:

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng áp dụng theo bảng

sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

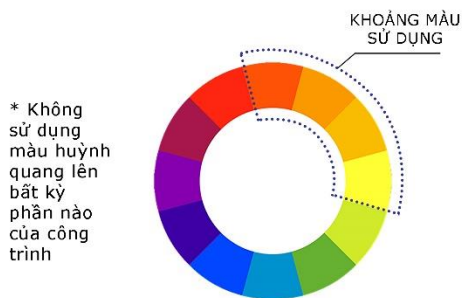
#### c. Về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

Mật độ xây dựng đối với nhà phố tối đa là 90-100%, đối với nhà liên kế sân vườn là 80 %. Riêng trên các tuyến đường xây dựng nhà biệt lập, mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất ở đối với biệt thự là 30%, biệt thự tiêu chuẩn (nhà biệt lập) là 50%, nhà song lập là 50%.

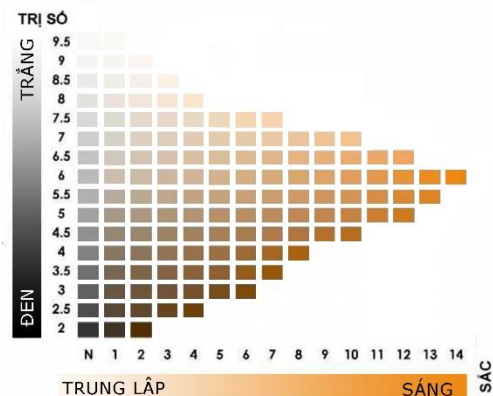
#### d. Về màu sắc công trình, vật liệu sử dụng

- Màu sắc mặt tiền công trình tuân thủ theo hình sau:

MÀU SẮC CÔNG TRÌNH KHU VỰC **NGÕ, HÈM HIỆN HỮU**



VÙNG ĐỊNH TRỊ SỐ VÀ SẮC ( TRONG TRƯỜNG HỢP 2.5YR )



#### *Bảng quy định màu sắc công trình*

- Vật liệu sử dụng là vật liệu địa phương, phổ thông, bền dưới tác động của môi trường: gạch, kính...

#### e. Khuyến khích/hạn chế, ngăn cấm

- Khuyến khích các hình thức kiến trúc hiện đại, đồng nhất trên cùng tuyến đường,

- Khuyến khích trồng thêm cây cảnh, bồn hoa phía trước, phía sau và trên sân thượng;
- Khuyến khích xây dựng hàng rào bằng vật liệu nhẹ, thông thoáng, cơ động, có thể tháo lắp dễ dàng.
- Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, kiến trúc thép tiền chế, làm kiến trúc tạm tại mặt tiền trệt, mặt bên, trên sân thượng, ban công, lô gia.
- Mặt tiền, mặt bên nhà phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết.
- Tất cả các nhà biệt lập có sân vườn và nhà liên kế có sân vườn khi xây dựng mới phải làm mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. Trừ trường hợp những khu quy hoạch chi tiết cho phép làm mái bằng, nhưng phải có giải pháp xử lý cho phù hợp và đảm bảo mỹ quan.
- Các công trình nhà ở đã xây dựng khi sửa chữa phải cải tạo lại phần mái như đã quy định cho phần xây dựng mới.

## **2. Đối với tuyến đường chưa xây dựng (chưa được cấp phép xây dựng)**

Áp dụng cho các tuyến đường thuộc mục I.2 của phụ lục 1

### **a. Về tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc**

- Tầng cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc phụ thuộc vào lộ giới của tuyến đường, được quy định cụ thể dưới bảng sau:
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng áp dụng theo bảng sau:

<b>Chiều rộng lộ giới (m)</b>	<b>Độ vươn ra tối đa <math>A_{max}</math> (m)</b>
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

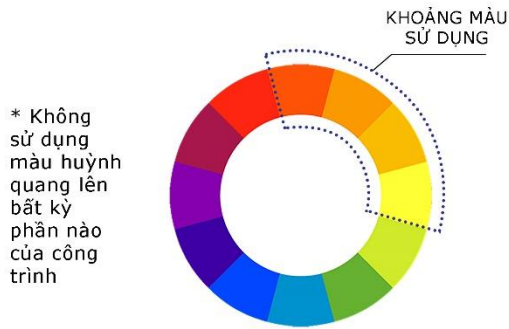
### **b. Về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất**

Mật độ xây dựng đối với nhà phố tối đa là 90-100%, đối với nhà liên kế sân vườn là 80 %.

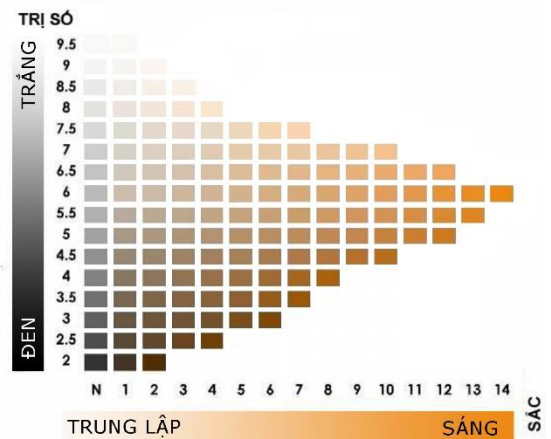
### **c. Về màu sắc công trình, vật liệu sử dụng**

- Màu sắc mặt tiền công trình tuân thủ theo hình sau:

MÀU SẮC CÔNG TRÌNH KHU VỰC **NGŨ, HÈM**  
THEO QUY HOẠCH MỚI



VÙNG ĐỊNH TRỊ SỐ VÀ SẮC ( TRONG TRƯỜNG HỢP 2.5YR)



*Bảng quy định màu sắc công trình*

- Vật liệu sử dụng là vật liệu địa phương, phổ thông, bền dưới tác động của môi trường: gạch, kính...

**f. Khuyến khích/hạn chế, ngăn cấm**

- Khuyến khích các hình thức kiến trúc hiện đại, đồng nhất trên cùng tuyến đường,

- Khuyến khích trồng thêm cây cảnh, bồn hoa phía trước, phía sau và trên sân thượng;

- Khuyến khích xây dựng hàng rào bằng vật liệu nhẹ, thông thoáng, cơ động, có thể tháo lắp dễ dàng.

- Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, kiến trúc thép tiền chế, làm kiến trúc tạm tại mặt tiền trệt, mặt bên, trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Mặt tiền, mặt bên nhà phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết.



**PHỤ LỤC 3: DANH MỤC DI TÍCH LỊCH SỬ - VĂN HÓA, DANH  
LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN ĐÃ ĐƯỢC XẾP HẠNG**

TT	Tên di tích lịch sử văn hóa	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Xếp hạng		Ghi chú
				BỘ	TỈNH	
1	Đình Vĩnh Ninh	H. Văn Thụ	Di tích nghệ thuật	X		
2	Đền Phú		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
3	Đình làng Vẽ	Thọ Xương	Di tích KT nghệ thuật	X		
4	Chùa Vẽ		Di tích KT nghệ thuật	X		
5	Đền thờ Lê Văn Minh		Di tích lịch sử	X		
6	Chùa Như Nguyệt	Mỹ Độ	Di tích lịch sử		x	
7	Từ đường họ Ngô Văn		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
8	Nhà thờ họ Hoàng		Di tích Lịch sử		x	
9	Đình làng Thành	Xương Giang	Di tích KT nghệ thuật	X		
10	Chùa Làng Thành		Di tích nghệ thuật	X		
11	Chiến thắng Xương Giang		Di tích lịch sử	X		
12	Chùa Kề( Đống Nghiêm)	Dĩnh Kề	Di tích nghệ thuật	X		
13	Nghè Dĩnh Kề (Nghè Cả)		Di tích lịch sử	X		QĐ số 226/QĐ-BT Ngày 5/2/1994
14	Đình Giáp Đông Tiêu		Di tích lịch sử - văn hóa		x	12/2016
15	Địa điểm Diêm Thiên		Di tích lịch sử		x	
16	Khán đài B sân vận động Bắc Giang (Bác Hồ nói chuyện với dân Bắc Giang)	Ngô Quyền (Trần Hoàn ký)	Di tích lịch sử	X		
17	Đình Tiền Môn	Lê Lợi	Di tích lịch sử-Văn hoá		x	
18	Nhà thờ Thiên chúa giáo		Di tích lịch sử		x	
19	Đền Thờ, Phần mộ Việp quận công Hoàng Ngũ Phúc	Tân Mỹ	Di tích Lịch sử	X		
20	Đền Ngọc Lâm		Di tích Lịch sử	X		
21	Đình Phụng Pháp		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
22	Đình Đông Lý		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
23	Đình Lục		Di tích Lịch sử -văn hoá		x	
24	Đ. thờ TS Đào Toàn Mân	Song Khê	Di tích Lịch sử -văn hoá			
25	Mộ TS Đào Toàn Mân		Di tích Lịch sử -văn hoá			

TT	Tên di tích lịch sử văn hóa	Địa điểm (Phường, xã)	Loại hình di tích	Xếp hạng		Ghi chú
				BỘ	TỈNH	
26	Đình Liêm Xuyên		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
27	Chùa Liêm Xuyên		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
28	Nguyễn Khắc Nhu		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
29	Đình Phấn Sơn	Đồng Sơn	Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
30	Chùa Phấn Sơn				x	
31	Chùa Diên Khánh		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
32	Chùa Phúc Sơn	Tân Tiến	Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
33	Đình Văn Sơn		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
34	Chùa Bình Đăng		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
35	Đình Văn Giàng		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
36	Đình Thanh Cẩm				x	
37	Đình Làng Thuyền	Dĩnh Trì	Di tích Lịch sử		x	
38	Đình làng Đông		Di tích lịch sử - văn hóa		x	
39	Chùa làng Đông		Di tích lịch sử - văn hóa		x	
40	Đình làng Riều		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
41	Chùa Liên Hoa		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
42	Đình Núm		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
43	Nghè Lê Trung	Song Mai	Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
44	Đình Vĩnh An				x	
45	Chùa Vĩnh An		Di tích Lịch sử - văn hoá		x	
46	Đình Đa Mai	Đa Mai	Di tích lịch sử		x	
<b>Tổng số: 46 di tích</b>						

## **PHỤ LỤC 4: QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ HỒ SƠ XIN CẤP PHÉP XÂY DỰNG**

### **1. Các hành vi bị cấm**

- Quyết định đầu tư xây dựng không đúng với quy định của Luật này.
- Khởi công xây dựng công trình khi chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định của Luật này.
- Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng; xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực đã được cảnh báo về nguy cơ lở đất, lũ quét, lũ ống, trừ công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này.
- Xây dựng công trình không đúng quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp có giấy phép xây dựng có thời hạn; vi phạm chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng; xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.
- Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán của công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước trái với quy định của Quy chế này.
- Nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng khi không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.
- Chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng.
- Xây dựng công trình không tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được lựa chọn áp dụng cho công trình.
- Sản xuất, sử dụng vật liệu xây dựng gây nguy hại cho sức khỏe cộng đồng, môi trường.
- Vi phạm quy định về an toàn lao động, tài sản, phòng, chống cháy, nổ, an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường trong xây dựng.
- Sử dụng công trình không đúng với mục đích, công năng sử dụng; xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác và của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung.
- Đưa, nhận hối lộ trong hoạt động đầu tư xây dựng; lợi dụng pháp nhân khác để tham gia hoạt động xây dựng; dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công xây dựng công trình.
- Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; bao che, chậm xử lý hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng.
- Cản trở hoạt động đầu tư xây dựng đúng pháp luật.

### **2. Đối với các công trình đã xây dựng muốn thay đổi công năng sử dụng**

- Công trình có nhu cầu chuyển đổi sang chức năng khác thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết cho từng trường hợp: phải phù hợp quy hoạch ngành có liên quan và quy hoạch xây dựng được phê duyệt; phù hợp các thông tin về kiến trúc quy hoạch, đấu nối giao thông, kết nối hạ tầng kỹ thuật, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng liên quan...

- Nếu công trình không phù hợp công năng, quy chuẩn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh...thì sẽ đình chỉ hoạt động hoặc yêu cầu phải điều chỉnh công năng cho phù hợp.

### **3. Đối với các công trình chưa xây dựng muốn thay đổi công năng sử dụng**

Các công trình đã có giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu muốn thay đổi công năng thì phải thực hiện trình tự cấp giấy phép quy hoạch theo các quy định hiện hành.

### **4. Quy định đối với việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**

#### **a. Phạm vi áp dụng**

Giấy phép xây dựng có thời hạn chỉ được cấp cho xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ tại khu vực thành phố. Giấy phép xây dựng có thời hạn được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

#### **b. Điều kiện cấp phép**

- Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:

+ Thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt;

+ Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

+ Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại mục Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có

thời hạn và các điều kiện sau:

+ Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Luật đất đai;

+ Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh.

+ Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật xây dựng 2014.

c. Hồ sơ cấp phép xây dựng đối với công trình công cộng

- *Đối với công trình xây dựng mới*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự phù hợp với quy hoạch;

- *Đối với công trình không theo tuyến*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

- *Đối với công trình theo tuyến*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự phù hợp với vị trí và phương án tuyến;

+ Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

- *Đối với công trình tôn giáo*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Văn bản có ý kiến về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh.

- *Đối với công trình tín ngưỡng:*

+ Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

+ Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;

+ Bản vẽ thiết kế xây dựng;

+ Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

+ Ý kiến của cơ quan chuyên môn về tín ngưỡng, tôn giáo thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (trường hợp pháp luật về tín ngưỡng, tôn giáo có quy định);

- Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng đối với các công trình tín ngưỡng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;

*Lưu ý:* Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình tín ngưỡng, tôn giáo thuộc dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, ngoài các tài liệu trên, phải bổ sung văn bản về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

- *Đối với công trình điểm nhấn*

- + Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- + Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- + Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư;
- + Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- + Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.
- + Bản sao giấy phép hoặc văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.
- *Đối với công trình sửa chữa, cải tạo*
- + Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình.
- + Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật.
- + Bản vẽ, ảnh chụp hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình, nhà ở riêng lẻ đề nghị được cải tạo.
- + Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng, công trình hạ tầng kỹ thuật thì phải có văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.
- *Đối với trường hợp di dời công trình*
- + Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình.
- + Bản sao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.
- + Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế mô tả thực trạng công trình được di dời, gồm mặt bằng, mặt cắt móng và bản vẽ kết cấu chịu lực chính; bản vẽ tổng mặt bằng địa điểm công trình sẽ được di dời tới; bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng tại địa điểm công trình sẽ di dời đến.
- + Báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện.
- + Phương án di dời do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện gồm:
- Phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công trình lân cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình;

Phân bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.

## **5. Hồ sơ cấp phép xây dựng đối với công trình nhà ở**

### **a) Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới**

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm: Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500 kèm theo sơ đồ vị trí công trình; Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200; Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/50 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ đầu nối hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin tỷ lệ 1/50 - 1/200.
- Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế theo quy định tại đoạn này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.
- Đối với công trình xây chen có tầng hầm, hồ sơ còn phải bổ sung bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận;
- Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

### **b) Hồ sơ cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo**

- Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở theo mẫu;
- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật hoặc bản sao giấy phép xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp;
- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (10 X 15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

### **c) Hồ sơ cấp giấy phép di dời công trình:**

- Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình theo mẫu;
- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ



chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ tổng mặt bằng, nơi công trình sẽ được di dời tới tỷ lệ 1/50 - 1/500;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200, mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 tại địa điểm công trình sẽ di dời tới;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện;

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính phương án di dời. Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định bên trên là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

## **PHỤ LỤC 5: QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI KHU VỰC XÃ, THỊ TRẤN THUỘC HUYỆN YÊN DŨNG**

### **1. Về tầng cao, khoảng lùi, hình thức kiến trúc**

#### **+ Nhà ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang:**

##### **\* Nhà ở dạng biệt lập có sân vườn:**

- Duy trì nét kiến trúc truyền thống, địa phương, sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), độ dốc mái  $\geq 60\%$ , khuyến khích sử dụng mái ngói.

- Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ .

- Tầng trung bình 2 tầng, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Khoảng lùi phía trước  $\geq 3\text{m}$ .

- Khoảng lùi 2 bên  $\geq 1\text{m}$

- Khoảng lùi phía sau  $\geq 3\text{m}$

- Bố cục sân vườn hài hòa với sự liên kết giữa cây cảnh và cây ăn quả.

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh sân vườn.

##### **\* Nhà ở dạng liên kế có sân vườn:**

- Đối với nhà liên kế có sân vườn mà phía sau giáp đường giao thông thì phải thiết kế 2 mặt tiền.

- Khuyến khích sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), độ dốc  $\geq 60\%$ .

- Khuyến khích sử dụng mái lợp ngói.

- Mật độ xây dựng  $\leq 85\%$ .

- Tầng cao trung bình 3 tầng, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Khoảng lùi phía trước  $\geq 3\text{m}$ .

- Khoảng lùi phía sau  $\geq 1\text{m}$

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh cảnh quan chung.

#### **+ Nhà ở quy hoạch xây dựng mới:**

##### **\* Nhà ở nằm trong nhóm nhà ở biệt lập có sân vườn:**

- Nhà ở biệt lập phải sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), độ dốc  $\geq 60\%$ , khuyến khích nên lợp mái ngói.

- Mật độ xây dựng  $\leq 50\%$ .

- Tầng trung bình 2 tầng, tầng cao tối đa 3 tầng.

- Khoảng lùi phía trước  $\geq 5\text{m}$ .

- Khoảng lùi 2 bên  $\geq 2\text{m}$ .

- Khoảng lùi phía sau  $\geq 3\text{m}$ .

- Bố cục sân vườn hài hòa với sự liên kết giữa cây cảnh và cây ăn quả.
- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh sân vườn.
- Khuyến khích xây dựng hàng rào mềm bằng cây xanh cắt xén kết hợp với cây bóng mát ở phía trong.
- Nên có sân vườn phía trước và sau nhà.

**\* Nhà ở nằm trong nhóm nhà ở dạng nhà ở liên kế có sân vườn:**

- Đối với nhà liên kế có sân vườn mà phía sau giáp đường giao thông thì phải thiết kế 2 mặt tiền.

- Sử dụng mái dốc (tối thiểu 2 mái), kết hợp với 1 phần phía trước và phía sau làm sân thượng, độ dốc mái  $\geq 60\%$ .

- Khuyến khích sử dụng mái lợp ngói.

- Mật độ xây dựng  $\leq 70\%$ .

- Tầng cao trung bình 3 tầng, tầng cao tối đa 5 tầng.

- Khoảng lùi phía trước  $\geq 5m$ .

- Khoảng lùi phía sau  $\geq 3m$

- Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hòa với cây xanh cảnh quan chung của đường phố như: trắng, vàng nhạt, xanh nhạt, tím nhạt...

- Chiều cao của tầng trệt (tính từ mặt trên của nền nhà đến mặt trên của sàn tầng 1): tối đa 4,2m.

- Chiều cao của tầng 1 (tính từ mặt trên của sàn tầng 1 đến mặt trên của sàn tầng 2): tối đa 3,9m.

- Chiều cao của tầng 2 (tính từ mặt trên của sàn tầng 2 đến mặt dưới của trần nhà hoặc mặt trên của sân thượng): tối đa 3,9m.

- Ban công đưa ra phía trước là 1,2m.

- Ban công đưa ra phía sau là 1m (nếu có)

- Hình thức mái:

+ Tất cả các nhà biệt lập có sân vườn và nhà liên kế có sân vườn khi xây dựng mới phải làm mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. Trừ trường hợp những khu quy hoạch chi tiết cho phép làm mái bằng, nhưng phải có giải pháp xử lý cho phù hợp và đảm bảo mỹ quan.

+ Các công trình nhà ở đã xây dựng khi sửa chữa phải cải tạo lại phần mái như đã quy định cho phần xây dựng mới.

- Hàng rào:

+ Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 1,5m .

+ Chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ, hẻm từ 3m trở lên.

+ Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, hẻm nhỏ hơn 3m chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2m hoặc có thể xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

+ Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực. Nhưng đối với các công trình có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn(xin phép riêng), được phép làm loại hàng rào thoáng được che kín lại bằng vật liệu nhẹ, thì phần che kín chỉ được phép cao 1,2m.

+ Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà nên có hàng rào thoáng, cao bằng hàng rào mặt tiền. Phần chân rào có thể xây đặc tối đa là 0,6m.

+ Hàng rào khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, có sẵn tại địa phương: như đá, gỗ, cây xanh...

- Hình thức bên ngoài công trình:

+ Không được xây thêm các kiến trúc chắp vá, kiến trúc thép tiền chế, làm kiến trúc tạm tại mặt tiền trệt, mặt bên, trên sân thượng, ban công, lô gia.

+ Mặt tiền, mặt bên nhà phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết. Không được sơn quét các màu sắc và trang trí các chi tiết phản mỹ quan và kiến trúc cảnh quan khu vực.

+ Mặt tiền các ngôi nhà dọc các trục đường chính và các khu vực công cộng không được bố trí sân phơi quần áo.

## **b. Về mật độ xây dựng**

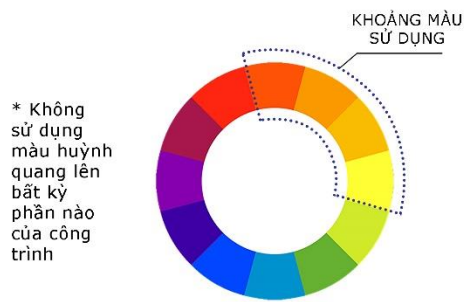
- Nhà biệt lập có sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa không quá 60%.

- Nhà liền kề có sân vườn: Mật độ xây dựng tối đa không quá 90%.

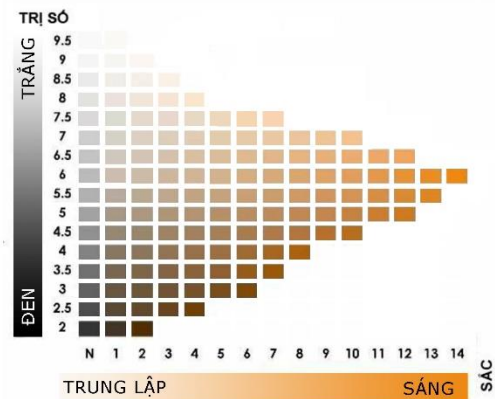
## **c. Về màu sắc công trình, vật liệu sử dụng**

- Màu sắc mặt tiền công trình tuân thủ theo hình

MÀU SẮC CÔNG TRÌNH KHU VỰC **NGÕ, HÈM HIỆN HỮU**



VÙNG ĐỊNH TRỊ SỐ VÀ SẮC (TRONG TRƯỜNG HỢP 2.5YR)



*Bảng quy định màu sắc công trình*

- Vật liệu sử dụng là vật liệu địa phương, phổ thông, bền dưới tác động của môi trường: gạch, kính...

**d. Khuyến khích/hạn chế, ngăn cấm**

- Khuyến khích xây dựng nhà ở mật độ thấp, đồng nhất về phong cách kiến trúc;

- Không được phép coi nói, xây dựng vượt phạm vi chỉ giới xây dựng, phá vỡ cảnh quan khu vực.

## **PHỤ LỤC 6: VĂN BẢN PHÁP LÝ**

Số: 425 /QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang,  
tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 661/TTg-CN ngày 23 tháng 7 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương lập quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch chung 05 đô thị trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

*Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang tại Tờ trình số 37/TTr-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2023 và Tờ trình số 582/TTr-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2022; Báo cáo thẩm định số 69/BC-BXD ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Bộ Xây dựng phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000.*

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch:

a) Phạm vi quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng hiện hữu (Đô thị Bắc Giang) với ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang và thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Phía Tây giáp huyện Việt Yên.

- Phía Nam giáp huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh (Sông Cầu).

- Phía Bắc giáp huyện Lạng Giang và huyện Tân Yên.

b) Diện tích lập quy hoạch khoảng: 25.830 ha. Trong đó thành phố Bắc Giang: 6.656 ha; huyện Yên Dũng: 19.174 ha.

2. Các giai đoạn thực hiện quy hoạch:

- Giai đoạn ngắn hạn: đến năm 2030.

- Giai đoạn dài hạn: đến năm 2045.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá các định hướng chiến lược của Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy hoạch chuyên ngành có liên quan để xây dựng và phát triển đô thị Bắc Giang trở thành một đô thị trung tâm, cửa ngõ quan trọng phía Đông Bắc của vùng Thủ đô Hà Nội.

- Đến năm 2030 cơ bản hoàn thành việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh Bắc Giang phù hợp với Quy hoạch tổng thể đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 37-NQ/TW ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Bộ Chính trị về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp huyện và cấp xã.



- Đến năm 2030, phấn đấu xây dựng đô thị Bắc Giang trở thành đô thị loại I (trong đó sáp nhập toàn bộ địa giới hành chính huyện Yên Dũng vào thành phố Bắc Giang).

- Làm cơ sở lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung của đô thị theo quy hoạch.

#### 4. Tính chất:

- Là đô thị trung tâm phía Đông Bắc của vùng Thủ đô Hà Nội, cửa ngõ xuất nhập khẩu, trung tâm tiếp vận - trung chuyển hàng hóa của vùng Thủ đô Hà Nội, vùng đồng bằng với cửa khẩu quốc tế Hữu Nghị (Lạng Sơn); đầu mối kinh doanh - thương mại quan trọng của Vùng với các tỉnh Đông Bắc của vùng trung du và miền núi phía Bắc.

- Là đô thị loại I (thành phố trực thuộc tỉnh), trung tâm hành chính - chính trị - kinh tế, văn hóa - xã hội và khoa học kỹ thuật của tỉnh Bắc Giang.

- Là đô thị xanh và thông minh, trung tâm phát triển của vùng trọng điểm kinh tế (vùng Tây Nam của tỉnh) với động lực phát triển chính là công nghiệp, dịch vụ, đô thị, nông nghiệp công nghệ cao, du lịch - nghỉ dưỡng, có sức lan tỏa mạnh, lôi kéo phát triển các vùng khác trong tỉnh.

- Có vị trí chiến lược quan trọng về quốc phòng - an ninh.

#### 5. Dự báo quy mô:

##### a) Dân số quy hoạch:

- Đến năm 2030, dân số đô thị Bắc Giang khoảng 472.000 người. Trong đó dân số nội thị khoảng 365.200 người, chiếm 77% tổng dân số.

- Đến năm 2045, dân số đô thị Bắc Giang khoảng 666.000 người. Trong đó dân số nội thị đô thị Bắc Giang khoảng 565.000 người, chiếm 85% tổng dân số.

##### b) Đất đai quy hoạch:

- Đến năm 2030, đất dân dụng khoảng 2.200 ha, đạt bình quân khoảng 60 m<sup>2</sup>/người.

- Đến năm 2045, đất dân dụng khoảng 3.400 ha, đạt bình quân khoảng 60 m<sup>2</sup>/người.

(Trong quá trình lập quy hoạch, nếu đô thị có tính đặc thù, có thể lựa chọn chỉ tiêu khác nhưng phải có các luận chứng, đảm bảo nằm trong ngưỡng 45 - 100 m<sup>2</sup>/người. Quy mô dân số và đất đai sẽ được dự báo chính xác và cụ thể hóa trong giai đoạn lập quy hoạch chung)

## 6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Đồ án được tính toán theo chỉ tiêu của đô thị loại I, đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## 7. Các yêu cầu nội dung chính cần nghiên cứu quy hoạch:

### a) Các yêu cầu trọng tâm:

- Tập trung khai thác các lợi thế có vị trí chiến lược: Là đô thị cửa ngõ, trung tâm phía Đông Bắc của vùng Thủ đô Hà Nội, liền kề vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc và nằm trên nhiều tuyến giao thông đối ngoại rất đa dạng, thuận lợi và quan trọng. Do vậy, từ khu vực dễ dàng kết nối với các trung tâm lớn trong Vùng, đây sẽ là điều kiện thuận lợi cho đô thị đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế - xã hội.

- Phát huy các lợi thế phát triển công nghiệp với các ngành sản xuất có giá trị cao và dịch vụ hỗ trợ công nghiệp cấp vùng, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế đô thị mạnh mẽ và gia tăng sức hút lực lượng chuyên gia, lao động đến sinh sống và làm việc tại đô thị Bắc Giang.

- Phát triển các chức năng cấp vùng có sức lan tỏa mạnh, lôi kéo phát triển các vùng khác trong tỉnh, đồng thời chia sẻ các chức năng trong vùng Thủ đô Hà Nội.

- Khai thác các lợi thế về điều kiện tự nhiên, văn hóa và danh lam thắng cảnh phong phú: Hệ thống di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc, nghệ thuật đặc sắc, nhiều cảnh quan thiên nhiên như: sông Thương, vùng đồi núi bao quanh thành phố Bắc Giang (dãy núi Nham Biền (Đông Sơn), hệ thống đồi Quảng Phúc (Song Mai)), phát triển các loại hình dịch vụ du lịch, diêm trung chuyên khách du lịch đến các khu du lịch lớn trong và ngoài tỉnh.

- Tập trung nghiên cứu các chức năng cải thiện mức độ đáng sống của đô thị Bắc Giang, trên cơ sở phát triển các dịch vụ nền tảng như: chăm sóc sức khỏe, giáo dục, vui chơi giải trí, thể dục thể thao và nhà ở chất lượng.

- Khai thác tối đa lợi thế quỹ đất hai bên đường cao tốc Nội Bài - Hạ Long (đoạn chạy qua khu vực phía Nam huyện Yên Dũng), ĐT 398, ĐT 299D và một số tuyến đường giao thông mở mới cho sự phát triển đô thị, dịch vụ thương mại, công nghiệp, tạo ra những không gian phát triển kinh tế mới, đặc biệt là khu vực thuộc huyện Yên Dũng.

- Cải thiện và hoàn thiện các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là hệ thống giao thông kết nối liên vùng (Đô thị Bắc Giang với các đô thị khác), giữa thành phố Bắc Giang hiện hữu với khu vực mở rộng phía Nam (huyện Yên Dũng), đề ra các giải pháp xây dựng đô thị Bắc Giang đảm bảo cung cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật thông minh và khả năng ngăn ngừa, giảm thiểu lũ lụt trong tương lai.

- Nghiên cứu rà soát Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 trong bối cảnh xây dựng thành phố Bắc Giang mở rộng về hướng Đông Nam, nhập toàn bộ huyện Yên Dũng với thành phố Bắc Giang hiện hữu thành đô thị loại I và khớp nối các định hướng chiến lược đã xác định trong Quy hoạch tỉnh; đề xuất các giải pháp quy hoạch khắc phục những tồn tại của hiện trạng phát triển và các quy hoạch khác có liên quan; đề xuất các chiến lược phát triển phù hợp cho quy hoạch đô thị Bắc Giang giai đoạn đến năm 2030 và đến năm 2045.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của thành phố Bắc Giang hiện hữu và huyện Yên Dũng đã được lập và phê duyệt để đảm bảo tính thống nhất và phù hợp với chiến lược phát triển mới.

- Xây dựng kế hoạch ưu tiên đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng đô thị còn thiếu tại các khu vực dự kiến trở thành phường nội thị để đạt tiêu chuẩn đô thị loại I trong tương lai.

b) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng:

- Thu thập tài liệu, số liệu, điều tra, khảo sát, phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và các yếu tố khác có liên quan. Kết quả của đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng của đô thị cần thể hiện các đặc trưng về kinh tế, xã hội, tự nhiên; cần làm rõ các vấn đề phù hợp và chưa phù hợp trong quá trình thực hiện quy hoạch có tác động và chi phối các giải pháp quy hoạch trong tương lai và xác định các vấn đề cần giải quyết trong giai đoạn lập quy hoạch. Các nội dung đánh giá phải được thực hiện đầy đủ, cập nhật thường xuyên, có trích dẫn nguồn làm cơ sở dự báo đảm bảo khả thi, phạm vi đánh giá bao gồm toàn bộ thành phố Bắc Giang và huyện Yên Dũng.

- Rà soát, đánh giá chung về các đồ án, dự án, chương trình đang triển khai trên địa bàn lập quy hoạch. Tính hiệu quả và sự phù hợp của các đồ án, dự án, chương trình với mục tiêu phát triển đô thị Bắc Giang hướng đến đô thị xanh và thông minh. Lưu ý không cập nhật các quy hoạch, dự án không đảm bảo yêu cầu pháp lý, tránh hợp thức hóa các sai phạm (nếu có).

- Rà soát, đánh giá các tồn tại bất cập trong quản lý đầu tư và phát triển đô thị theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017.

- Đánh giá tổng hợp thực trạng nguồn lực và ưu thế phát triển (xác định các điểm mạnh - điểm yếu - cơ hội - thách thức).

c) Các tiền đề phát triển đô thị:

- Phân tích vai trò, vị thế của đô thị Bắc Giang trong mối quan hệ vùng: Xu hướng phát triển của thế giới, quốc gia, vùng tác động đối với đô thị Bắc Giang, các xu thế phát triển; làm rõ vai trò, vị thế của đô thị trong mối quan hệ vùng đồng bằng sông Hồng, vùng Thủ đô Hà Nội, vùng trung du miền núi phía Bắc và vùng tỉnh Bắc Giang. Nêu những động lực phát triển đến từ sự phát triển kinh tế - xã hội, hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu tư... của tỉnh Bắc Giang trong những năm gần đây; các yếu tố nội tại của thành phố Bắc Giang, huyện Yên Dũng hiện nay.

- Dự báo tăng trưởng về kinh tế, xã hội, dân số, lao động, đất đai và quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động; dự báo khả năng và quá trình đô thị hóa và các cơ sở kinh tế kỹ thuật tạo thị.

- Xây dựng các kịch bản và chiến lược phát triển đô thị Bắc Giang phù hợp với tầm nhìn Quy hoạch tỉnh Bắc Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 219/QĐ-TTg ngày 17 tháng 02 năm 2022 nhằm bảo đảm thống nhất, hiệu quả theo mục tiêu phát triển.

d) Định hướng phát triển không gian đô thị:

- Mô hình và hướng phát triển không gian đô thị:

+ Đề xuất các cấu trúc hoặc hình thái không gian chính của đô thị, hướng phát triển trong tương lai: Các không gian chức năng mang tính vùng, các khu trung tâm, các khu dịch vụ công cộng đô thị, các đơn vị ở, các khu công viên cây xanh, các khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, bến bãi, các khu cơ quan hành chính, giáo dục, du lịch... và các khu chức năng đặc biệt khác. Phân tích các ưu, nhược điểm của các phương án và luận chứng chọn phương án khả thi.

+ Định hướng phát triển đô thị đến năm 2030: Tập trung tái phát triển chỉnh trang, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, không gian mở tại khu vực thành phố hiện hữu và các thị trấn (huyện Yên Dũng), các xã dự kiến lên phường để tập trung nguồn lực đầu tư phát triển và mở rộng đô thị trong tương lai, đáp ứng tiêu chí đô thị loại I.

+ Định hướng phát triển đô thị đến năm 2045: Tiếp tục phát triển đô thị theo hướng Nam và hướng Đông, gồm các khu đô thị mới đồng bộ, khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu nhà ở công nhân có kết hợp với sản xuất tạo được nét đặc thù của đô thị, khu nông nghiệp công nghệ cao, khu cây xanh vui chơi giải trí và dịch vụ du lịch.

- Tổ chức các khu chức năng đô thị và quy hoạch sử dụng đất:

+ Xác định ranh giới nội thị, ngoại thị của đô thị Bắc Giang.

+ Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng đô thị theo từng giai đoạn 2023 - 2030 và 2030 - 2045: các khu hạn chế phát triển; các khu cần chỉnh trang, cải tạo; các khu cần bảo tồn, tôn tạo, các khu chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, các khu dự trữ phát triển; các khu dự kiến xây dựng công trình ngầm (nếu có).

+ Xác định các chỉ tiêu về dân số, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trong các khu chức năng.

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội: Đề xuất quy mô và các giải pháp phân bố hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội cấp vùng, cấp thành phố đảm bảo phát triển bền vững, có giải pháp về nhà ở công nhân, thiết chế công đoàn cho người lao động trong khu công nghiệp theo quy định pháp luật.

- Định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn: Quy hoạch xây dựng nông thôn mới phát triển bền vững, đảm bảo cân đối giữa nhu cầu phát triển các không gian chức năng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đô thị Bắc Giang với việc duy trì, bảo vệ hệ sinh thái nông thôn, phù hợp với quá trình đô thị hóa, đáp ứng được nhu cầu chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, đảm bảo hoạt động sản xuất phát triển hài hòa trong tổng thể chung của đô thị Bắc Giang, phát triển đô thị gắn với mục tiêu thực hiện nông thôn mới nâng cao và nông thôn mới kiểu mẫu.

#### đ) Thiết kế đô thị:

- Thiết kế đô thị hiện đại, hấp dẫn, giàu bản sắc, dựa trên cấu trúc cảnh quan và sinh thái tự nhiên, đặc biệt là cảnh quan dãy núi Nham Biền và cảnh quan dọc hai bên sông Thương, sông Cầu... phải được khai thác hiệu quả.

- Thiết kế đô thị phù hợp với điều kiện văn hóa, xã hội, trong đó nâng cấp, cải tạo và khai thác các khu đô thị hiện hữu; tăng cường khả năng giao lưu và tạo sự hấp dẫn của đô thị du lịch thông qua hệ thống không gian công cộng, quảng trường, không gian cảnh quan tự nhiên.

(Các nội dung yêu cầu cụ thể tuân thủ theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013)

#### e) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

##### - Giao thông:

+ Đề xuất các giải pháp về hệ thống giao thông kết nối đồng bộ giữa thành phố Bắc Giang hiện hữu với huyện Yên Dũng và các huyện trong tỉnh. Hệ thống giao thông đối ngoại: chú trọng đường bộ, đường sắt, các tuyến đường cao tốc, vành đai đối với phát triển đô thị.

+ Nghiên cứu tổ chức hệ thống giao thông (đường gom, nút giao) dọc hai bên đường cao tốc, giao thông chuyên dụng, giao thông kết nối giữa các trục đường chính, quốc lộ, tỉnh lộ... Phát triển giao thông công cộng theo hướng tiên tiến, hiệu quả.

- Cao độ nền và thoát nước mưa:

+ Đánh giá sự phù hợp với Quy hoạch thủy lợi lưu vực sông Cầu - sông Thương giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 5203/QĐ-BNN-TCTL ngày 27 tháng 12 năm 2018).

+ Xác định cao độ khống chế cho từng khu vực theo cấp đô thị, các giải pháp về nền đất xây dựng đảm bảo khớp nối giữa khu vực đô thị hiện hữu và khu vực phát triển mới.

+ Xác định lưu vực, hướng thoát nước chính và vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước trên cơ sở các quy hoạch cấp trên và quy hoạch chuyên ngành đảm bảo tiêu thoát nước diện rộng và hành lang thoát lũ các tuyến sông.

+ Đề xuất các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật thích ứng với biến đổi khí hậu nhằm bảo vệ đô thị không bị ngập lụt và phát triển bền vững.

- Cấp nước: Xác định tiêu chuẩn cấp nước, tính toán dự báo nhu cầu dùng nước cho từng giai đoạn phát triển của đô thị và lựa chọn nguồn nước cấp cho từng giai đoạn phát triển của đô thị, phân bổ theo từng giai đoạn thông qua việc đánh giá trữ lượng và chất lượng nguồn nước. Quy định phạm vi bảo vệ nguồn nước và khoảng cách ly cho các công trình đầu mối hạ tầng cấp nước sạch.

- Cấp điện: Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn cấp điện, dự báo nhu cầu sử dụng điện, xác định các nguồn điện cung cấp cho đô thị. Đề xuất các giải pháp cấp điện lưới truyền tải và phân phối điện với cơ cấu lưới điện phù hợp với phương án cấp điện xác định trong Quy hoạch tỉnh Bắc Giang và Quy hoạch phát triển điện lực Quốc gia.

- Thông tin và truyền thông: Dự báo nhu cầu, định hướng chuyển đổi số; xây dựng đồng bộ, kết nối hạ tầng thông tin và truyền thông với hạ tầng giao thông, năng lượng... và hạ tầng của các ngành, lĩnh vực khác có liên quan.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Xác định các chỉ tiêu và dự báo nhu cầu về thu gom xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp cũng như chất thải rắn sinh hoạt và nghĩa trang. Đề xuất lựa chọn và thiết kế quy hoạch hệ thống thoát nước thải phù hợp với loại đô thị. Xác định vị trí, quy mô các trạm trung chuyển, các cơ sở xử lý chất thải rắn và khu nghĩa trang tập trung, nhà tang lễ cho đô thị Bắc Giang.

g) Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường: Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường, phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu và cải thiện đời sống dân cư đô thị, đảm bảo kết nối nông thôn - đô thị, tạo lập môi

trường cảnh quan đô thị Bắc Giang xanh, sạch, đẹp, an toàn và giàu bản sắc văn hóa.

h) Đề xuất các danh mục quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên: Luận cứ xác định danh mục các quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch. Kiến nghị nguồn lực thực hiện và phương án huy động vốn triển khai quy hoạch.

i) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045.

#### 8. Thành phần hồ sơ:

Nội dung, thành phần hồ sơ bản vẽ của đồ án tuân thủ các quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

#### 9. Chi phí, nguồn vốn thực hiện:

a) Chi phí lập đồ án quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

b) Nguồn vốn: Vốn ngân sách tỉnh.

#### 10. Tổ chức thực hiện:

a) Trách nhiệm các cơ quan liên quan:

- Cấp phê duyệt: Thủ tướng Chính phủ.
- Cơ quan thẩm định: Bộ Xây dựng.
- Cơ quan tổ chức lập và trình duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức lựa chọn theo quy định pháp luật hiện hành.

b) Thời gian lập quy hoạch chung: Không quá 12 tháng kể từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định.

**Điều 2.** Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang bố trí nguồn vốn, phê duyệt tổng dự toán chi phí lập quy hoạch và chủ trì phối hợp với các bộ, ngành liên quan tổ chức lập, trình duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045 theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Công an, Tài nguyên và Môi trường, Quốc phòng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Y tế, Giáo dục và Đào tạo, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Bắc Giang;
- Thành ủy, HĐND, UBND thành phố Bắc Giang;
- Huyện ủy, HĐND, UBND huyện Yên Dũng;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ: TH, KTTH, NC, NN, KGVX, PL, V.I, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (2). Tuấn

**KT. THỦ TƯỚNG  
PHÓ THỦ TƯỚNG**



**Trần Hồng Hà**



Số: /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 12 năm 2020

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Dũng,  
tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000)**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên đại bàn tỉnh;*

*Căn cứ Công văn số 2731-CV/TU ngày 28/9/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bắc Giang về việc cho ý kiến Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Dũng đến năm 2040.*

*Theo đề nghị Sở Xây dựng tại Báo cáo số 425/BC-SXD ngày 18/12/2020; UBND huyện Yên Dũng tại Tờ trình số 162/TTr-UBND ngày 02/12/2020.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/25.000 (kèm theo hồ sơ và bản vẽ), với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí và phạm vi nghiên cứu:**

a) Vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch vùng huyện Yên Dũng bao gồm toàn bộ phạm vi địa giới hành chính (2 thị trấn và 16 xã) huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang ranh giới nghiên cứu được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp thành phố Bắc Giang và huyện Lạng Giang;
- Phía Nam: Giáp huyện Quế Võ tỉnh Bắc Ninh với ranh giới là sông Cầu;
- Phía Đông: Giáp huyện Lục Nam với ranh giới là sông Lục Nam và thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương với ranh giới là sông Lục Nam;
- Phía Tây: Giáp huyện Việt Yên.

b) Quy mô: Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 191,74 km<sup>2</sup>;

c) Giai đoạn lập quy hoạch:

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030;

- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2040.

+ Đến năm 2030 khoảng: 205.000 người (trong đó: Đô thị là 71.000 người; Nông thôn là 134.000 người; tỷ lệ đô thị hóa khoảng 31-33%);

+ Đến năm 2040 khoảng: 225.000 người (trong đó: Đô thị là 113.000 người; Nông thôn là 112.000 người; tỷ lệ đô thị hóa khoảng 48-50%).

**2. Tính chất:** Là vùng phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ thương mại, du lịch sinh thái lịch sử, văn hóa, lễ hội. Là khu vực sản xuất nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao, có tiềm năng phát triển, hình thành đô thị vệ tinh cửa ngõ phía Nam của thành phố Bắc Giang. Là đầu mối giao thông đường bộ, đường thủy quan trọng có vị trí trung gian kết nối trung tâm phát triển kinh tế của tỉnh Bắc Giang với tỉnh Bắc Ninh và Hải Dương, có ý nghĩa quan trọng về Quốc phòng, An ninh của tỉnh Bắc Giang và vùng Thủ đô.

### 3. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa mục tiêu của Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, từ đó đưa ra những dự báo và định hướng chiến lược nhằm phát huy tốt tiềm năng, thế mạnh và những đặc thù của huyện. Khai thác có hiệu quả mối quan hệ vùng, các thế mạnh về nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, du lịch và lâm nghiệp, đảm bảo phát triển hài hòa và bền vững giữa khu vực đô thị và nông thôn;

- Hoàn thành mục tiêu huyện đạt chuẩn huyện nông thôn mới trong năm 2021;

- Triển khai thực hiện có hiệu quả Quyết định số 558/QĐ-TTg ngày 5/4/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Tiêu chí huyện nông thôn mới và quy định thị xã, thành phố trực thuộc cấp tỉnh hoàn thành nhiệm vụ xây dựng nông thôn mới;

- Nghiên cứu đề xuất quy hoạch tổ chức không gian đô thị, phát triển dân cư, xây dựng mô hình phát triển không gian vùng huyện, phân cấp hệ thống đô thị, xác định tính chất đô thị và lựa chọn mô hình phát triển đô thị; đề xuất phân bố không gian phát triển công nghiệp, đô thị, du lịch, dịch vụ thương mại, nông nghiệp và hệ thống hạ tầng xã hội, các khu dân cư nông thôn. Trong đó xác định vùng động lực phát triển kinh tế xã hội, góp phần phát triển kinh tế theo xu hướng hiện đại và bền vững;

- Hình thành các trung tâm dịch vụ hỗ trợ sản xuất cấp huyện gắn với các thị trấn, trung tâm xã, các cụm công nghiệp gắn kết thuận lợi với hệ thống hạ tầng khung, đảm bảo phục vụ cho tiểu vùng trong huyện nhằm phát triển nông nghiệp, công nghiệp, thương mại dịch vụ gắn với vùng sản xuất nông nghiệp hàng hóa lớn trong tiểu vùng;

- Tạo lập cơ sở pháp lý cho công tác chỉ đạo, lập kế hoạch, quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và phát triển trên địa bàn huyện Yên Dũng.

#### **4. Dự báo về nhu cầu đất đai:**

- Dân số hiện trạng toàn huyện đến tháng 4 năm 2019 khoảng 152.125 người (trong đó: Đô thị là 14.673 người; Nông thôn là 137.452 người; tỷ lệ đô thị hóa là 9,6%), dự báo quy mô dân số đô thị qua các giai đoạn như sau:

+ Đến năm 2030 khoảng: 217.000 người (trong đó: Đô thị là 84.000 người; Nông thôn là 133.000 người; tỷ lệ đô thị hóa khoảng 38%);

+ Đến năm 2040 khoảng: 242.000 người (trong đó: Đô thị là 172.000 người; Nông thôn là 70.000 người; tỷ lệ đô thị hóa khoảng 71%).

- Đất xây dựng đô thị: 3.500-5.500ha năm 2030 và 9.500-11.300ha năm 2040;

- Đất đơn vị ở: Giai đoạn đến năm 2030, diện tích đất đơn vị ở đô thị dự báo cần 718ha; nông thôn dự báo là 1.597ha. Giai đoạn đến năm 2040, diện tích đất đơn vị ở đô thị là 1.421ha bao gồm đất các khu vực hiện trạng và đất các khu vực đã lập quy hoạch; nông thôn là khoảng 839ha.

- Đất khu, cụm công nghiệp: Dự kiến quy mô tổng cộng khoảng 1580,44ha, trong đó:

+ Duy trì các cụm công nghiệp hiện trạng trên địa bàn huyện: 65,74ha.

+ Giai đoạn đến 2030: Dự kiến quy hoạch bổ sung khoảng 1514ha. Dự báo tỷ lệ lấp đầy khoảng 75%.

+ Giai đoạn đến 2040: Dự báo lũy kế tỷ lệ lấp đầy đến 100%. Dự báo tổng quy mô khoảng 1580,44ha.

#### **5. Định hướng phát triển không gian vùng:**

a) Mô hình cấu trúc phát triển vùng: Không gian vùng huyện Yên Dũng phát triển theo cấu trúc như sau:

- Các trục ngang phát triển theo hướng Đông Bắc - Tây Nam:

+ Trục QL17 kết nối ĐT.398 đến cầu phà Đồng Việt: Trục phát triển đô thị và dịch vụ du lịch;

+ Trục ĐT293 từ trung tâm TP Bắc Giang qua Hương Gián, Xuân Phú, TT Tân An, Quỳnh Sơn và Lão Hộ, đi tiếp vào địa phận huyện Lục Nam. Trục phát triển đô thị, dịch vụ thương mại;

+ Trục ĐT299; 299B: Kết nối QL31 (huyện Lạng Giang) và đi đến chùa Vĩnh Nghiêm. Trục phát triển đô thị, nông nghiệp và du lịch văn hóa lịch sử;

+ Trục DH5B (ĐT267): Kết nối TP Bắc Giang với khu vực phát triển công nghiệp, đô thị.

- Trục dọc phát triển theo hướng Bắc – Nam:

+ Trục ĐT299 kết nối ĐT293 – ĐT398. Chủ yếu phát triển nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và một phần phục vụ phát triển du lịch, đô thị mang tính kết nối theo hướng Bắc Nam.

+ Các điểm hạt nhân đô thị bao gồm:

Thị trấn Nham Biền: Trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ, du lịch văn hóa lịch sử và sinh thái nghỉ dưỡng của tiểu vùng trung tâm huyện;

Thị trấn Tân An: Trung tâm kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ tiểu vùng phía Bắc huyện;

Đô thị mới (Thị trấn Tiên Phong) sẽ hình thành trước năm 2025: Trung tâm kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ tiểu vùng phía Tây huyện. Thị trấn mới, phát triển trên cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của xã Tiên Phong hiện hữu;

Đô thị mới (Thị trấn Nội Hoàng) sẽ thành lập năm 2025: Khu vực phát triển công nghiệp, đô thị, thương mại dịch vụ phía Tây của huyện. Ngoài ra nằm liền kề với chuỗi phát triển công nghiệp (KCN Song Khê – Nội Hoàng, Vân Trung), dọc theo cao tốc Hà Nội, Lạng Sơn. Định hướng sẽ hình thành thị trấn vào năm 2025 và đạt tiêu chí đô thị loại V.

Đô thị mới (Thị trấn Đức Giang) sẽ hình thành trước năm 2035: Trung tâm kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ, công nghiệp tiểu vùng phía Đông Nam của huyện. Thị trấn mới, phát triển trên cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của xã Đức Giang hiện hữu.

b) Phân vùng phát triển: Huyện Yên Dũng được xác định phát triển không gian theo 5 tiểu vùng:

- Vùng 1: Vùng trung tâm.

+ Gồm 1 thị trấn Nham Biền và 3 xã gồm Tân Liễu, Cảnh Thụy, Tư Mại. Thị trấn Nham Biền là hạt nhân vùng. Vùng có diện tích là 4.920ha, với quy mô dân số khoảng 63.000 người (tính đến năm 2040);

+ Định hướng: Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế văn hóa, giáo dục của huyện Yên Dũng. Là vùng phát triển đô thị, du lịch, thương mại dịch vụ, du lịch văn hóa lịch sử, sinh thái nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí.

- Vùng II: Vùng đô thị, dịch vụ thương mại phía Bắc.

+ Gồm 1 thị trấn và 3 xã phía Bắc (Hương Gián, Xuân Phú, Tân An và Lão Hộ). Thị trấn Tân An là hạt nhân của vùng. Vùng II có diện tích là 3.132,1ha, với quy mô dân số khoảng 45.800 người (tính đến năm 2040);

+ Định hướng là vùng phát triển đô thị và dịch vụ thương mại. Hướng phát triển chủ yếu dọc theo hai bên đường ĐT293. Là tiểu vùng có nhiều yếu tố lợi thế do nằm trên trục kinh tế quan trọng của tỉnh.

- Vùng III: Vùng nông nghiệp và du lịch văn hóa di tích lịch sử phía Đông.

+ Gồm 3 xã Trí Yên, Quỳnh Sơn, Lãng Sơn, xã Trí Yên là hạt nhân vùng.

+ Định hướng là vùng phát triển nông nghiệp, du lịch văn hóa lịch sử phía Đông. Đây là vùng có yếu tố tự nhiên thuận lợi để phát triển nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao (UDCNC) gắn với với phát triển du lịch thông qua việc khai thác di tích lịch sử chùa Vĩnh Nghiêm và không gian du lịch dọc theo nhánh sông Thương kết nối với các địa phương lân cận.

- Vùng IV: Vùng công nghiệp và chuyên canh nông nghiệp phía Đông có diện tích là 4279,9ha.

+ Gồm các đơn vị Tiên Dũng Đức Giang, Đồng Việt, Đồng Phúc, Đức Giang là hạt nhân vùng.

+ Ngoài định hướng phát triển công nghiệp của tỉnh tại xã Đức Giang với quy mô khoảng 770ha, diện tích đất nông nghiệp còn lại định hướng phát triển nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước, rau màu và cây ăn quả.

- Vùng V: Vùng kinh tế động lực, phát triển công nghiệp và đô thị phía Tây có diện tích là 3938,4ha.

+ Gồm 3 xã gồm các đô thị Tiên Phong, Nội Hoàng và xã Yên Lư, Thị trấn Tiên Phong là hạt nhân vùng.

+ Định hướng: Phát triển công nghiệp, đô thị và dịch vụ thương mại, là vùng phát triển kinh tế chủ lực của huyện Yên Dũng, đóng vai trò gắn kết với TP Bắc Giang và đô thị Việt Yên để tạo động lực phát triển kinh tế xã hội, góp phần đưa huyện Yên Dũng hình thành thị xã trước năm 2035.

c) Định hướng phân bố không gian phát triển kinh tế:

- Phân bố không gian phát triển công nghiệp:

+ Từ nay đến năm 2030 ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp cơ khí chế tạo; công nghiệp điện tử; công nghiệp chế biến nông - lâm sản, thực phẩm; công nghiệp dệt may, da giày theo các giai đoạn như sau:

+ Giai đoạn 2020 - 2030 Tiếp tục duy trì và nâng cao tốc độ thu hút đầu tư, phát triển và đầu tư xây dựng hoàn thiện các hệ thống công nghiệp bao gồm: KCN Song Khê – Nội Hoàng quy mô 160ha (trong đó thuộc xã Nội Hoàng 61,4ha); KCN - đô thị - dịch vụ Yên Lư 733,3ha (60ha còn lại là KĐT và dịch vụ phục vụ KCN); KCN đô thị - dịch vụ Đức Giang 730ha (40ha còn lại là KĐT và dịch vụ phục vụ KCN) KCN Thái Đào – Tân An 50ha; Duy trì các CCN hiện trạng với quy mô 65,74ha. Lũy kế tổng cộng quy mô quy hoạch phát triển và duy trì các KCN và CNN trên địa bàn huyện Yên Dũng đến năm 2030 là 1580,44ha; trong đó: Tiểu thủ công nghiệp 7,04ha; CCN 58,7ha, KCN 1514,7ha, dự kiến tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 75%;

+ Giai đoạn 2031 - 2040: Tiếp tục duy trì quy mô không gian phát triển công nghiệp giai đoạn trước là 1580,44ha, tiếp tục kêu gọi đầu tư và lấp đầy toàn bộ diện tích còn lại đạt tỷ lệ 100%.

+ Hoàn thiện đồng bộ hệ thống HTKT, thu gom xử lý CTR, nước thải công nghiệp, TTCN theo quy định;

- Phân bố không gian phát triển nông nghiệp:

+ Đến năm 2030, duy trì vùng trồng lúa 2 vụ với quy mô khoảng 6.00ha. Vùng trồng cây ăn quả chủ yếu ở các xã: Lão Hộ, Nội Hoàng, Tân Liễu, Trí Yên, Đồng Phúc với quy mô khoảng 180ha. Vùng sản xuất hàng hóa với các loại cây rau màu thực phẩm (trồng thế mạnh) dưa chuột, bí ngô, rau ăn lá các loại, ngô ngọt, lúa chất lượng, lạc... tập trung ở các xã: Quỳnh Sơn, Trí Yên, Tân Liễu, Xuân Phú, Tiên Dũng, Cảnh Thụy, Đức Giang, Đồng Việt, Đồng Phúc.

+ Vùng sản xuất lúa chất lượng và vùng sản xuất rau màu công nghệ cao ở các xã: Đức Giang, Tiên Dũng, Cảnh Thụy, Xuân Phú, Thắng Cương.

+ Vùng trồng cây ăn quả chủ yếu ở các xã: Lão Hộ, Nội Hoàng, Tân Liễu, Trí Yên, Đồng Phúc.

+ Quy hoạch toàn bộ diện tích 843,61ha rừng phòng hộ trên dãy núi Nham Biền thành đất rừng sản xuất để đẩy nhanh phát triển kinh tế, nhất là phục vụ mục tiêu xây dựng khu du lịch Nham Biền.

+ Vùng nuôi trồng thủy sản: Duy trì diện tích khoảng 980ha nuôi trồng thủy sản.

+ Đến năm 2040, duy trì vùng trồng lúa khoảng 5.660ha và tiếp tục phát triển các vùng chuyên canh và nông nghiệp chất lượng cao, tăng năng suất và hiệu quả đất canh tác.

+ Quy hoạch Trung tâm dịch vụ hỗ trợ sản xuất nông thôn gắn kết các trung tâm xã và có vị trí giao thông thuận lợi, phù hợp đặc điểm vùng sản xuất (Lãng Sơn – Trí Yên...)

d) Phân bố không gian phát triển du lịch và bảo vệ cảnh quan môi trường:

- Phân bố không gian phát triển du lịch:

+ Đến năm 2030: Đối với các khu vực du lịch văn hóa lịch sử cần trùng tu tôn tạo, đặc biệt là khu di tích chùa Vĩnh Nghiêm, hoàn thiện hệ thống không gian di tích theo đề án quy hoạch chi tiết với quy mô khoảng 32ha. Quy hoạch xây dựng mở rộng thien Viện Trúc Lâm Phương Hoàng, tiếp tục xây dựng, hoàn thiện sân Golf và dịch vụ tại xã Tiên Phong. Tập trung kêu gọi đầu tư khu lịch lịch sinh thái gắn dãy núi Nham Biền, Tiên Phong, tôn tạo các di tích văn hóa lịch sử hiện có. Xây dựng các bến thuyền phục vụ du lịch đường thủy trên sông Thương tại xã Tân Liễu (dãy Nham Biền), xã Trí Yên (chùa Vĩnh Nghiêm).

+ Giai đoạn 2031-2040: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để hình thành điểm, tuyến du lịch trên địa bàn huyện Yên Dũng, kết nối với hệ thống du lịch của huyện Yên Dũng, Lục Nam, Quế Võ, TP Bắc Giang, TP Chí Linh tỉnh Hải Dương. Đầu tư xây dựng hệ thống bến thuyền và công trình dịch vụ phụ trợ, từng bước đưa vào khai thác tuyến du lịch đường sông khai thác danh thắng nổi từ dãy núi Nham Biền (khu vực cầu bến Đám xã Tân Liễu - chùa Vĩnh Nghiêm (xã Trí Yên) - sông Lục Núi Huyền (huyện Lục Nam) - chùa Am Vãi - vườn trái cây Lục Ngạn - Tây Yên Tử.

- Xác định các vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên:

+ Vùng bảo vệ bảo tồn di tích văn hóa, lịch sử dọc sông Lục Nam, sông Thương: các xã Trí Yên, Tân Liễu, Yên Lư, Nham Biền.

+ Khu vực bảo vệ chặt chẽ môi trường nước sông Thương, sông Cầu gồm toàn bộ các xã, thị trấn giáp sông Thương, sông Cầu.

+ Phân bố các khu vực kiểm soát chặt chẽ, phòng chống ô nhiễm môi trường từ các hoạt động công nghiệp, khai thác khoáng sản: Khu vực tập trung công nghiệp dọc theo phía Đông cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn, QL17 ĐT.398 thuộc phạm vi các xã Nội Hoàng, Tiên Phong, Yên Lư, Đức Giang, Đồng Phúc, Đồng Việt, Tư Mại.

+ Khu vực kiểm soát chặt chẽ, phòng chống ô nhiễm môi trường từ nghĩa

trang và hoạt động thu gom và xử lý chất thải rắn tập trung tại TT Nham Biên, Tư Mại, thị trấn Tân An.

+ Khu vực kiểm soát phát triển chặt chẽ phòng chống lũ quét, sạt lở đất trên địa bàn huyện gồm các xã: Tiên Nha, Lục Sơn, Trường Sơn, Vô Tranh, Huyền Sơn, Cẩm Lý.

+ Khu vực kiểm soát phát triển chặt chẽ phòng chống ngập lụt: Khu vực Nam Yên Dũng: thuộc các xã Đông Việt, Tư Mại, Yên Lư và TT Nham Biên; Khu vực Bắc Yên Dũng: thuộc các xã Tân Liễu, Tiến Dũng, Đức Giang.

+ Xác định các vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên:

Vùng cảnh quan không gian mở: Vùng cảnh quan sông nước (sông Thương, sông Cầu, sông Lục Nam, ngòi Cỏ Mân, tuyến kênh Chìm, kênh Nham Biên...hệ thống kênh mương thủy lợi, hồ đập...) phục vụ cấp nước, thoát nước, phục vụ sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, phát triển du lịch sinh thái.

Vùng hạn chế, cấm xây dựng: Hạn chế xây dựng trong khu vực di tích lịch sử; các khu đất an ninh quốc phòng, khu vực phòng thủ Quốc phòng An ninh.

Vùng hạn chế, cấm xây dựng: Hạn chế xây dựng trong khu vực di tích lịch sử; các khu đất an ninh quốc phòng, khu vực phòng thủ.

e) Phân bố các không gian phát triển hệ thống hạ tầng xã hội:

- Hệ thống trụ sở cơ quan:

+ Đến năm 2030: Cải tạo nâng cấp, mở rộng hệ thống công trình trụ sở cơ quan hành chính công đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tiễn phát triển dân số phục vụ cấp huyện, thị trấn, xã; xây dựng cải tạo trụ sở làm việc cho các đơn vị hành chính theo quy hoạch được duyệt

+ Đến năm 2040: Tiếp tục nâng cấp cải tạo trụ sở cơ quan hành chính của các đô thị và trụ sở các xã, đáp ứng yêu cầu phát triển của toàn huyện;

- Hệ thống thương mại dịch vụ:

Xây dựng trung tâm thương mại, tại thị trấn Nham Biên, thị trấn Tân An, chợ đầu mối hoạt động thương mại của huyện, ưu tiên đầu tư trên các trục giao thông chính để phục vụ cho vùng phụ cận. Đầu tư xây dựng chợ đầu mối khu vực xã Tiên Phong và xã Tân Tiến (TP Bắc Giang) quy mô khoảng 70ha.

Quy hoạch mới thêm 4 chợ hạng 3 có diện tích khoảng 1,8ha gồm chợ Yên Lư, Lão Hộ, Đông Việt, Nội Hoàng, quy hoạch 1 trung tâm thương mại tại thị trấn Nham Biên 1,5ha, XD trung tâm hội chợ triển lãm tỉnh tại Xuân Phú-Hương Gián khoảng 2ha.

+ Giai đoạn 2021-2030: Phát triển 01 siêu thị tại thị trấn Tân An; Phát triển thêm các trung tâm thương mại tại các thị trấn và địa bàn các xã có khu, cụm công nghiệp (thị trấn Nham Biên, thị trấn Tân An, Tiên Phong, Nội Hoàng, Yên Lư), mỗi đơn vị 01 trung tâm thương mại.

+ Đến năm 2040: Từng bước kêu gọi đầu tư xây dựng các trung tâm thương mại lớn phục vụ cho các đô thị đã và đang hình thành như (Tân An, Nham Biên, Tiên Phong...).

- Hệ thống y tế:

+ Đến năm 2030: Quy hoạch mở rộng bệnh viện tại thị trấn Tân An. Đầu tư xây dựng 100% số trạm y tế của các xã, thị trấn trên địa bàn huyện đạt chuẩn quốc gia. Đầu tư trang thiết bị nâng cao chất lượng phục vụ cho các trạm y tế; Nâng cấp và cải tạo trung tâm y tế huyện đạt 300 giường; Cải tạo, nâng cấp trạm y tế tại các xã; Khuyến khích đầu tư và phát triển y tế tư nhân trên địa bàn các đơn vị hành chính là thị trấn và đạt tiêu chí đô thị loại IV Nham Biền, Tân An...

+ Đến năm 2040: Nâng cấp Trung tâm y tế huyện Yên Dũng lên 350 giường để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của người dân. Quy hoạch bổ sung cơ sở y tế ở KCN Yên Lư, Đức Giang.

- Hệ thống giáo dục:

+ Đến năm 2030: Mở rộng các trường hiện có với quy mô diện tích đạt chuẩn quốc gia, xây dựng bổ sung cơ sở vật chất như thư viện, phòng thí nghiệm, nhà thể chất, sân thể thao, cơ sở phục vụ bán trú. Dành quỹ đất để xây dựng các trường dạy nghề ở các khu vực phát triển đô thị;

+ Giai đoạn 2031 - 2040: Tiếp tục di trì hệ thống trường học các cấp trên địa bàn huyện Yên Dũng, cải tạo xây dựng nâng cấp cơ sở vật chất xuống cấp theo thời gian. Theo tính toán dự báo dân số giai đoạn 2031-2040 tăng thêm khoảng 25.000 người, định hướng quy hoạch bổ sung khoảng tối thiểu khoảng 5,5ha đất để đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất đáp ứng theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Hệ thống công trình văn hóa, thể dục thể thao:

+ Giai đoạn 2020 - 2030: Quy hoạch cung thiếu nhi diện tích tối thiểu 2.500m<sup>2</sup>, thư viện độc lập diện tích 500-1000m<sup>2</sup>; Hoàn thành quy hoạch chi tiết và đầu tư xây dựng Sân vận động tỉnh tại xã Hương Gián, huyện Yên Dũng với quy mô 30.000 - 40.000 chỗ ngồi, diện tích quy hoạch sử dụng đất 25ha; Hoàn thiện giai đoạn 2 sân golf Yên Dũng, bổ sung quy hoạch hệ thống sân golf giữa 2 huyện Yên Dũng và Việt Yên. Xây dựng và hoàn thiện cơ bản đầy đủ hệ thống thiết chế văn hóa, thể thao chủ yếu ở tất cả các cấp trong huyện.

+ Giai đoạn 2031 - 2040: Hoàn thiện hệ thống văn hóa, thể dục thể thao từ huyện đến xã, định hướng tất cả các thôn, khu phố trên địa bàn huyện có ít nhất 01 điểm vui chơi cộng đồng gắn với không gian văn hóa có yếu tố cảnh quan. Xây dựng nhà thi đấu thể thao huyện sức chứa khoảng 5.000 chỗ ngồi, bể bơi và các sân tập thể thao.

- An sinh xã hội:

+ Giai đoạn đến năm 2030: Đẩy mạnh xã hội hóa, khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân vào triển khai các mô hình chăm sóc người cao tuổi, trẻ mồ côi, người khuyết tật. Đẩy mạnh công tác cai nghiện ma túy; phấn đấu 100% người nghiện có hồ sơ quản lý. Quy hoạch mạng lưới cơ sở bảo trợ xã hội với quy mô đối tượng: Từ 200 đối tượng trở lên/01 cơ sở; Xây dựng cơ sở chăm sóc, nuôi dưỡng đối tượng người cao tuổi có mức sống cao, theo mô hình hiện đại, trên diện tích đất 50.000 m<sup>2</sup> tại Tổ dân phố Minh Phương, Thị trấn Nham Biền, với quy mô 250 đối tượng/năm.

+ Giai đoạn 2031-2040: Quy hoạch xây dựng cơ sở bảo trợ xã hội chăm



sóc người cao tuổi. Quy mô: 200 đối tượng/ năm. Địa điểm quy hoạch: Thôn Yên Sơn, xã Yên Lư, huyện Yên Dũng. Diện tích đất bố trí: 8,38 ha. Triển khai các Dự án giảm nghèo: Hằng năm, thực hiện từ 01 đến 02 dự án hỗ trợ phát triển sản xuất, đa dạng hóa sinh kế và nhân rộng mô hình giảm nghèo bền vững.

- Quốc phòng: Định hướng quy hoạch đến năm 2030, tổng nhu cầu sử dụng đất Quốc phòng bổ sung (đã bao gồm đất Quốc phòng hiện trạng) trên địa bàn huyện Yên Dũng khoảng 145,7ha. Đối với đất đai và công trình Quốc phòng hiện hữu cơ bản được giữ nguyên về quy mô diện tích, tính chất. Quy hoạch giao thông, hạ tầng hạn chế tối đa việc sử dụng đất xâm phạm đến các cơ sở An ninh Quốc phòng, các khu vực rừng có điểm cao quân sự hạn chế việc khai thác, canh tác và sản xuất.

- An ninh: Định hướng giai đoạn 2020-2030 đất An ninh trên địa bàn huyện Yên Dũng khoảng 9,14ha, trong đó gồm: Trụ sở Công an huyện Yên Dũng ở vị trí hiện tại với quy mô 1,95ha. Đồn Công an thị trấn Tân Dân giao Công an huyện quản lý và chuyển đổi thành đồn Công An thị trấn Tân An, quy mô diện tích 0,933ha. Quy hoạch trụ sở Phòng cảnh sát giao thông Công an tỉnh tại xã Nội Hoàng với quy mô 2,3ha. trụ sở đội Cảnh sát giao thông đường thủy tại xã Đồng Việt với quy mô khoảng 0,36ha, 18 trụ sở Công An thị trấn, công an xã chính quy với quy mô tổng cộng khoảng 3,6ha.

## **6. Định hướng tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư nông thôn:**

a) Định hướng không gian phát triển đô thị:

- Đến năm 2030: Phát triển đô thị trung tâm huyện là thị trấn Nham Biền theo tiêu chuẩn đô thị loại IV. Định hướng là trung tâm hành chính, chính trị, thương mại dịch vụ, du lịch văn hóa lịch sử.

+ Thị trấn Tân An định hướng sẽ là trung tâm kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ tiểu vùng phía Bắc huyện.

+ Thị trấn Tiên Phong (sẽ hình thành vào năm 2025): Trung tâm kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ tiểu vùng phía Tây huyện. Là thị trấn mới, phát triển trên cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của xã Tiên Phong hiện hữu.

+ Thị trấn Nội Hoàng (sẽ hình thành vào năm 2025): Cùng với thị trấn Tiên Phong là trung tâm kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ tiểu vùng phía Tây huyện. Là thị trấn mới, phát triển trên cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của xã Nội Hoàng hiện hữu.

+ Xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị cho khu vực đô thị mới. Cải tạo nâng cấp hạ tầng cho khu vực đô thị hiện hữu. Xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ, siêu thị bán lẻ, các khu văn phòng và dịch vụ phục vụ cư dân đô thị. Tỷ lệ đô thị hóa giai đoạn này đạt khoảng 35-38%.

- Đến năm 2040: Thị trấn Đức Giang (sẽ hình thành vào năm 2035): Trung tâm kinh tế xã hội, thương mại dịch vụ tiểu vùng phía Đông Nam của huyện. Là thị trấn mới, phát triển trên cơ sở hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của xã Đức Giang hiện hữu. Tỷ lệ đô thị hóa giai đoạn này đạt khoảng 68-71%.

+ Xây dựng huyện Yên Dũng thành thị xã phát triển mạnh về công nghiệp, đô thị và du lịch. Không gian nội thị gồm các phường Tiên Phong, Nội Hoàng,

Yên Lư, Nham Biền, Cảnh Thụy, Tư Mại, Tân Liễu, Xuân Phú. Hương Gián và Tân An. Các xã còn lại đóng vai trò là khu vực ngoại thị.

+ Cùng cố phát triển đô thị theo các tiêu chuẩn đối với đô thị ở giai đoạn năm 2030. Phát triển các không gian xanh tại các đô thị gắn kết với hạ tầng đô thị, nâng cao chất lượng của đô thị, đảm bảo phát triển bền vững, giữ gìn bản sắc truyền thống.

b) Định hướng tổ chức hệ thống khu dân cư nông thôn:

+ Đến năm 2030: Cải tạo nâng cấp các khu dân cư hiện hữu. Đầu tư xây dựng các khu dân cư mới gắn kết với các khu dân cư hiện hữu tạo thành các khu ở tập trung để khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng cơ sở.

+ Đến năm 2040: Hoàn thiện xây dựng các khu dân cư mới gắn kết với các khu dân cư hiện có. Hoàn thiện hệ thống trung tâm khu ở phục vụ các sinh hoạt của cộng đồng dân cư.

## **7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

a) Định hướng quy hoạch phát triển hệ thống giao thông:

- Bao gồm Tuyến cao tốc Hà Nội – Bắc Giang - Lạng Sơn với quy mô đường cao tốc từ 4 – 6; tuyến cao tốc Nội Bài (Hà Nội) – Bắc Ninh - Hạ Long theo quy hoạch cao tốc 06 làn xe; tuyến Đường vành đai 5 – Vùng thủ đô với quy mô quy hoạch trên từng đoạn đạt cấp II, 04 làn xe và cao tốc, 6 làn xe; tuyến QL.17 nâng cấp từng đoạn đạt cấp II.

- Đường tỉnh: Tổng số đường tỉnh được quy hoạch là 6 tuyến/59,8km, gồm 3 tuyến hiện tại và 3 tuyến mới.

- Các tuyến đường tỉnh hiện có: Quy hoạch điều chỉnh 3 tuyến đường tỉnh hiện tại với tổng chiều dài 32,88km.

(1). Đường tỉnh 293: Qua địa bàn huyện Yên Dũng có tổng chiều dài 10,8Km bao gồm 01 tuyến chính và 01 tuyến nhánh (tuyến nhánh 1 – ĐT 293) . Tuyến chính bắt đầu từ cầu Văn Sơn (Km 3+00), điểm cuối tại Km 10+800; Tuyến nhánh bắt đầu từ cầu Phượng Sơn, kết thúc tại Vĩnh Nghiêm. Giai đoạn 2021-2030: Tuyến chính quy hoạch lên cấp II; tuyến nhánh duy trì cấp III và duy trì tuyến đến giai đoạn 2040.

(2). Đường tỉnh 299: Qua địa bàn huyện có điểm đầu tại thị trấn Tân An (điểm tiếp giáp với huyện Lạng Giang - Km 1+800); điểm cuối thị trấn Nham Biền (trung tâm huyện Yên Dũng); chiều dài tuyến 10,3 km. Quy hoạch nhập đoạn ĐT 398 đoạn TT Neo - Đồng Việt vào tuyến ĐT 299, điểm cuối tại xã Đồng Việt huyện Yên Dũng. Tổng chiều dài quy hoạch 19,5Km. Giai đoạn 2021-2030: Quy hoạch đạt quy mô cấp III; Bổ sung xây dựng mới cầu Đồng Việt kết nối sang tỉnh Hải Dương và duy trì đến giai đoạn 2040.

(3). Đường tỉnh 299B: Đường tỉnh 299 hiện trạng có điểm đầu xuất phát từ Thái Đào (Km5-QL.31); điểm cuối thị trấn Nham Biền (trung tâm huyện Yên Dũng); chiều dài tuyến 11,78 km. Quy hoạch nhập đoạn ĐT 398 đoạn TT Neo – Đồng Việt vào tuyến ĐT 299, điểm cuối tại xã Đồng Việt huyện Yên Dũng. Tổng chiều dài quy hoạch 21,1Km. Giai đoạn 2021-2030: Quy hoạch đạt quy mô cấp III; Bổ sung xây dựng mới cầu Đồng Việt kết nối sang tỉnh Hải Dương.

Giai đoạn 2030-2040 tiếp tục duy trì tuyến.

- Các tuyến quy hoạch đường tỉnh mở mới (2 tuyến):

(1). Đường tỉnh 267 (QH mới): kết nối QL1 - KCN Vân Trung - xã Yên Lư - thị trấn Nham Biền - xã Cảnh Thụy - xã Tiến Dũng - xã Lăng Sơn - xã Quỳnh Sơn và đường tỉnh 293 với tổng chiều dài thuộc địa phận huyện Yên Dũng khoảng 23Km.

(2). Tuyến nhánh 1- ĐT.293 kéo dài (QH mới): Điểm đầu nối tiếp tuyến nhánh 1-ĐT.293 thuộc xã Tri Yên, điểm cuối tại địa phận xã Đan Hội (huyện Lục Nam), chiều dài tuyến qua huyện Yên Dũng khoảng 2.5km.

- Các tuyến đường huyện hiện có quy hoạch lên đường tỉnh (1 tuyến):

(1). Đường gom hai bên cao tốc Hà Nội - Bắc Giang (QH mới): Đoạn qua địa phận huyện Yên Dũng dài 1,4km (tính cả hai bên). Trong giai đoạn 2020-2030 Quy hoạch đạt quy mô cấp III, trong giai đoạn 2030-2040 duy trì tuyến.

- Các tuyến quy hoạch đường huyện mở mới (8 tuyến):

(1) Đường huyện ĐH.1b (tuyến nối QL.31 và QL.17): Điểm đầu tại QL.31 tại xã Đình Trì (TP.Bắc Giang), đi qua các xã Hương Gián, xã Đồng Sơn, xã Tân Tiến (TP.Bắc Giang), xã Tiền Phong, xã Nội Hoàng, điểm cuối kết nối vào QL.37 tại xã Song Khê (TP.Bắc Giang), chiều dài 17km trong đó đoạn tuyến từ điểm nối QL.31 đến giao QL.17 dài khoảng 10.7km đã được đầu tư hoàn thiện. Đoạn tuyến còn lại giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp II, và đường đô thị; Giai đoạn 2030-2040: Duy trì tuyến.

(2) Đường huyện ĐH.2b: Điểm đầu giao với ĐH.1b tại xóm Dung xã Hương Gián, tuyến đi xuống hướng phía Nam, giao cắt với ĐT.293, điểm cuối giao với đường đê sông Thương, chiều dài khoảng 2.6km. Giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp III; Giai đoạn 2030-2040 quy hoạch quy mô cấp II.

(3) Đường huyện ĐH.3b: Điểm đầu giao với Đường gom hai bên cao tốc Hà Nội - Bắc Giang tại xóm Dung xã Song Khê (TP.Bắc Giang), tuyến đi qua xã Tiền Phong, xã Tân Liễu, xã Xuân Phú, xã Quỳnh Sơn, xã Lão Hộ, điểm cuối dự kiến giao với đường Vành đai V thuộc xã Lão Hộ, chiều dài khoảng 17.6km. Giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp III, đoạn trong đô thị quy mô mặt cắt đô thị rộng 30m trong đó mặt đường rộng 18m, vỉa hè 2 bên rộng 12m; Giai đoạn 2030-2040 quy hoạch quy mô cấp II, đoạn tuyến trong đô thị giữ nguyên quy mô tuyến.

(4) Đường huyện ĐH.4b: Điểm đầu giao với ĐT.299 tại xã Xuân Phú, tuyến đi qua xã Lăng Sơn, xã Trí Yên, điểm cuối dự kiến giao với Tuyến nhánh 1- ĐT.293 thuộc xã Trí Yên, chiều dài khoảng 7km. Giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp III, đoạn trong đô thị quy mô mặt cắt đô thị rộng 30m trong đó mặt đường; Giai đoạn 2030-2040 quy hoạch quy mô cấp II.

(5) Đường huyện ĐH.5b: Điểm đầu giao với QL.17 tại xã Yên Lư, điểm cuối dự kiến giao với đường đê thuộc xã Yên Lư, chiều dài khoảng 2.8km. Giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp IV; Giai đoạn 2031-2040 quy hoạch quy mô cấp III.

(6) Đường huyện ĐH.6b: Điểm đầu giao với ĐT.267 tại xã Nham Sơn,

điểm cuối dự kiến giao với đường đê thuộc xã Nham Sơn, chiều dài khoảng 2km. Giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp IV; Giai đoạn 2030-2040 quy hoạch quy mô cấp III.

(7) Đường huyện ĐH.7b: Điểm đầu giao với ĐT.267 tại xã Cảnh Thụy, điểm cuối dự kiến giao với Đường cao tốc Nội Bài – Hạ Long tại xã Đồng Phúc, chiều dài khoảng 6km. Giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp III; Giai đoạn 2030-2040 quy hoạch quy mô cấp II.

(8) Đường huyện ĐH.8b: Điểm đầu nhánh 1 giao với Tuyến nhánh 1-ĐT.293, điểm đầu nhánh 2 giao với ĐH.4b tại xã Tri Yên, tuyến đi qua các xã Đức Giang, xã Tư Mại, điểm cuối dự kiến giao với đường đê tại xã Tư Mại, chiều dài khoảng 11.0km. Giai đoạn 2021-2030 quy hoạch đạt quy mô cấp III; Giai đoạn 2030-2040 quy hoạch quy mô cấp II.

Các tuyến đường huyện hiện trạng tiếp tục duy trì và nâng cấp mở rộng đảm bảo tối thiểu mặt cắt 7-9m.

- Bến xe khách:

+ Giai đoạn 2021 - 2030: Xây dựng mới 02 bến xe khách, trong đó: 01 bến loại 1 tại xã Hương Gián, 01 bến loại 4 tại TT Nham Biền. Các bến xe đảm bảo theo tiêu chuẩn phục vụ các tuyến khách cố định liên tỉnh, nội tỉnh, buýt theo quy định.

+ Đến năm 2040: Xây dựng mới 02 bến xe khách, trong đó: 01 bến loại 1 tại xã Tiền Phong, 01 bến loại 5 tại xã Đồng Việt.

- Bãi đỗ tĩnh:

+ Giai đoạn 2021 - 2030: Xây dựng mới 06 bãi đỗ xe. Tại thị trấn Nham Biền – trùng với vị trí bến xe thị trấn Nham Biền – Công ty Việt Dũng đang xây dựng diện tích khoảng 23.000 m<sup>2</sup>. Tại xã Đồng Việt – thuộc địa phận thôn Bắc Xã, xã Đồng Việt – Khu vực Km<sup>2</sup>+750-Km<sup>2</sup>+850 với diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup>. Tại xã Yên Lư: Bám mặt đường ĐH.5B (đường tỉnh 267 mới đặt tên) – thuộc khu vực thôn Yên Tập, xã Yên Lư, diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup>. Tại xã Hương Gián – Thôn Đông – trùng với vị trí bến xe của công ty Đức Anh, diện tích khoảng 24.900m<sup>2</sup>. Tại xã Lão Hộ, thôn Thượng Tùng, diện tích khoảng 2.000m<sup>2</sup>. Tại xã Trí Yên, Km<sup>6</sup>+200-Km<sup>6</sup>+300 đường tỉnh 299B, diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup>.

+ Đến năm 2040: Xây dựng mới 01 bãi đỗ xe diện tích 3.000 m<sup>2</sup> tại thị trấn Tân An giáp với KCN Thái Đào Tân An.

- Trạm nghỉ và các điểm dừng đỗ dọc đường:

+ Giai đoạn 2020- 2030: Xây dựng các trạm dừng nghỉ trên đường tỉnh 293, đặc biệt tại khu vực tiếp cận du lịch tâm linh chùa Vĩnh Nghiêm, hoàn thiện các điểm dừng đỗ trên quốc lộ và đường tỉnh: QL17; đường tỉnh 293.

- Các tuyến thủy nội địa:

+ Giai đoạn 2020- 2030: Duy trì cấp kỹ thuật các tuyến đường thủy nội địa.

+ Giai đoạn 2030-2050: Bổ sung quy hoạch các tuyến đường thủy nội địa.

- Cảng & bến thủy nội địa:

Quy hoạch bổ sung hệ thống cảng và bến thủy nội địa với quy mô tổng cộng khoảng 63ha, trong đó cảng tổng hợp khoảng 50ha; cảng chuyên dùng khoảng 8ha; cảng hành khách khoảng 5ha.

Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân đầu tư cải tạo, nâng cấp, chuẩn hóa các bến hàng hóa đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật, gồm: Bến hàng hóa trên sông Cầu thuộc xã Nham Sơn huyện Yên Dũng;

+ Giai đoạn 2021-2030 hoàn thành cải tạo, nâng cấp 30 bến thủy nội địa (23 bến bốc xếp hàng hóa và 07 bến nhà của các nhà máy gạch).

+ Giai đoạn 2030-2040 đưa vào quy hoạch và hoàn thành xây dựng thêm 06 bến thủy nội địa.

- Bến khách ngang sông: Trên cơ sở các bến khách ngang sông hiện có, quy hoạch lại cho hợp lý; bỏ bớt những bến quá gần nhau, khoảng cách giữa 2 bến bảo đảm tối thiểu 1.000m.

+ Giai đoạn 2021-2030 duy trì 06 bến khách ngang sông.

+ Giai đoạn 2030-2040 xóa bỏ 02 bến. Tiếp tục duy trì và nâng cấp các bến đò, xây dựng hoàn thiện hệ thống cầu từng bước hạn chế các bến đò ngang sông.

b) Định hướng phát triển chuẩn bị kỹ thuật:

- Định hướng cao độ nền:

+ Thị trấn Nham Biên: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 4,5m$ ;

+ Thị trấn Tân An: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 4,0m$ ;

+ Đô thị Nội Hoàng: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 7,5m$ ;

+ Đô thị Tiên Phong: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 7,0m$ ;

+ Đô thị Hương Gián: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 4,5m$ ;

+ Đô thị Xuân Phú: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 4,7m$ ;

+ Đô thị Đức Giang: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 4,7m$ ;

+ Đô thị Cảnh Thụy: lựa chọn cao độ xây dựng không chế  $H_{xd} \geq 4,7m$ ;

+ Khu, cụm công nghiệp tập trung chọn cao độ nền xây dựng đảm bảo không bị ngập lụt với tần suất  $P > 1\%$ .

Các điểm dân cư nông thôn: Cao độ không chế xây dựng căn cứ vào mực nước cao nhất trung bình nhiều năm của hệ thống sông suối chảy qua khu vực dân cư.

- Giải pháp san nền:

+ Khu vực cải tạo xây dựng (mật độ cao):

Đọc các trục đường, các tuyến đường nội thị của thị trấn, đường các khu, cụm công nghiệp, đường liên thôn,... bám theo cao độ nền đường và cao độ nền xây dựng hiện có của các công trình đảm bảo khớp nối hạ tầng kỹ thuật lân cận;

Khu vực xây dựng xen kẽ: Một số lõi trũng của các ô phố thuộc khu vực đã xây dựng mật độ còn thưa thoáng, sẽ tôn nền để tránh ngập úng và hài hoà với khu vực đã xây dựng.

Khu vực phát triển xây dựng mới: Quỹ đất xây dựng được tôn nền trên khu

vực ao, ruộng canh tác, khe tụ thủy, khi thi công xây dựng phải khảo sát kỹ địa chất để có giải pháp nền móng công trình. Khi xây dựng phát triển trên vùng này cần tôn nền hài hòa với khu vực xây dựng hiện có.

+ Đối với các khu vực xây dựng trên sườn đồi núi như Nham Biền, Tiên Phong, Lão Hộ: Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, chỉ san ủi cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình. Có giải pháp kè gia cố nền móng công trình, nền đường giao thông. Bố trí mương hở đón nước mưa từ trên núi xuống để bảo đảm an toàn cho công trình.

- Định hướng thoát nước mưa: Hướng thoát nước chính của toàn huyện là Bắc – Nam thoát nước ra sông Thương, Sông Cầu và sông Lục Nam, lưu vực thoát nước được phân chia dựa trên hướng chảy của các sông trên địa bàn huyện Yên Dũng, bao gồm 06 lưu vực chính:

+ Lưu vực I: Bao gồm khu vực các xã Nội Hoàng, Tiên Phong, Tân Liễu: nước mưa bề mặt thoát vào hệ thống kênh tiêu trạm bơm Cống Bún và các cống qua đê sau đó ra sông Thương. Diện tích lưu vực I khoảng 2.711 ha.

+ Lưu vực II: Bao gồm khu vực phía Nam dãy núi Nham Biền (Yên Lư, thị trấn Nham Biền). Nước mưa bề mặt thoát vào kênh Nham Biền, sau đó vào sông Cầu tại Kè tràn Yên Lư. Diện tích lưu vực II khoảng 4.232 ha.

+ Lưu vực III: Bao gồm khu vực xã Cảnh Thụy, Tư Mại, Đồng Phúc, một phần thị trấn Nham Biền, Đức Giang: Nước mưa bề mặt thoát vào hệ thống kênh tiêu trạm bơm Khánh Am, Tư Mại, Cổ Pháp và các cống qua đê rồi ra sông Cầu. Diện tích lưu vực III khoảng 3.225 ha.

+ Lưu vực IV: Gồm khu vực xã Tiên Dũng, Đức Giang, Đồng Việt: Nước mưa bề mặt thoát vào các kênh tiêu trạm bơm Cổ Dũng, Ghèngh Nghệ và các cống qua đê sau đó vào sông Thương. Diện tích lưu vực IV khoảng 2.937 ha.

+ Lưu vực V: Gồm khu vực thị trấn Tân An, xã Hương Gián, Xuân Phú, Lãng Sơn, Quỳnh Sơn, một phần xã Lão Hộ: Nước mưa bề mặt thoát vào hệ thống tiêu trạm bơm Thái Sơn 1, 2, 3, Lạc Gián, Lãng Sơn và các cống qua đê sau đó vào sông Thương. Diện tích lưu vực V khoảng 4.640 ha.

+ Lưu vực VI: Gồm khu vực xã Trí Yên và một phần xã Lão Hộ: Nước mưa bề mặt thoát vào hệ thống tiêu ngòi Cổ Mân sau đó vào sông Lục Nam. Diện tích lưu vực VI khoảng 1.429 ha.

- Điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch Thủy lợi định hướng đến năm 2030 sẽ nâng cấp các trạm bơm tiêu đảm bảo công suất phục vụ và gia cố đê, kè tại các sông.

c) Định hướng phát triển hệ thống cấp nước:

- Cấp nước đô thị: Nâng cấp, cải tạo và đầu tư xây dựng mới các nhà máy cấp nước chủ yếu khai thác nước sông Thương, sông Cầu và sông Lục Nam. Xây dựng nhà máy cấp nước liên đô thị, công nghiệp, liên xã.

- Cấp nước nông thôn: Hệ thống cấp nước nông thôn tương đối hoàn chỉnh, nhiều xã đã có hệ thống cấp nước tập trung, vì vậy sẽ tiếp tục đầu tư xây dựng mạng lưới đường ống cấp nước quy mô liên đô thị, liên xã.

- Toàn bộ huyện Yên Dũng được chia làm 04 phạm vi cấp nước: Phạm vi I: Bao gồm các thị trấn Nham Biền, các đô thị Nội Hoàng, Tiền Phong, Yên Lư, Tân Liễu và xã Tư Mại; Phạm vi II: Bao gồm các xã: Đồng Phúc, Đồng Việt, Tiến Dũng, đô thị Đức Giang, đô thị Cảnh Thụy; Phạm vi III: Bao gồm thị trấn Tân An, đô thị Hương Gián và xã Lão Hộ; Phạm vi IV: Bao gồm đô thị Xuân Phú (xã Xuân Phú), và các xã: Lãng Sơn, Quỳnh Sơn, Trí Yên.

- Các KCN và CCN trên địa bàn thuộc các phạm vi cấp nước trên sẽ sử dụng nguồn cấp nước chung với nước sinh hoạt.

- Nguồn nước cấp định hướng là nước mặt, chủ yếu lấy từ sông Thương, sông Cầu và sông Lục Nam, từng bước hạn chế phụ thuộc vào nước mưa và nước ngầm.

d) Định hướng cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho các TBA 110kV của huyện Yên Dũng được lấy từ Lưới điện 220kV theo định hướng của ngành điện (Để đảm bảo cấp nguồn cho các TBA 110kV, đến năm 2030 cần đầu tư khoảng 134,5Km đường dây 220kV; xây dựng mới 06 TBA 220kV công suất 3.250MVA tại các huyện Yên Dũng, Lạng Giang, Lục Nam, Việt Yên và Tân Yên).

- Lưới điện 110kV: Giai đoạn 2020-2050, dự kiến cần bổ sung mỗi KCN có 02 TBA 110kV với công suất (2x63)MVA. Tuy nhiên, để tiết kiệm quỹ đất cho đầu tư xây dựng công trình điện, đối với các KCN được thành lập sau 2030, mỗi khu sẽ được đầu tư 01 TBA với quy mô là 03 máy biến áp. Với các KCN Yên Lư, KCN Đức Giang có diện tích lớn, giai đoạn đến 2050 vẫn sẽ được đầu tư với quy mô là 02 TBA công suất 2x63MVA. Trước mắt đến 2030 sẽ đầu tư mỗi KCN 01 TBA 110kV; các CCN sẽ sử dụng nguồn từ các TBA 110kV hiện tại và các TBA 110kV dự kiến cấp điện cho các KCN. Quy hoạch bổ sung 7ha để xây dựng hệ thống các TBA 220kV và 110kV. Nhu cầu sử dụng đất cho các hạng mục đường dây 220kV, 110kV và các đường dây trung áp xây dựng mới trên địa bàn huyện Yên Dũng đến năm 2050 (theo định hướng quy hoạch ngành điện của Sở Công thương tỉnh Bắc Giang khoảng 28,3ha.

e) Định hướng phát triển hệ thống viễn thông, thông tin liên lạc, bưu chính:

- Đối với các khu đô thị, dân cư hiện hữu: Thực hiện ngầm hóa, chỉnh trang lại hạ tầng thông tin liên lạc và sử dụng chung cơ sở hạ tầng, phấn đấu đến năm 2020 ngầm hóa ít nhất 30% hạ tầng cũ, sử dụng chung từ 10-15% hạ tầng; đến năm 2025 ngầm hóa và sử dụng chung từ 60 % hạ tầng trở lên; đến năm 2030 cơ bản hoàn thành ngầm hóa. Cải tạo, điều chỉnh các trạm thu phát sóng thông tin di động (BTS) theo hướng các trạm BTS đa năng, thân thiện với môi trường phù hợp từng cảnh quan tại vị trí lắp đặt trong khu đô thị.

- Đối với khu đô thị mới, các tuyến đường mở rộng: Yêu cầu đầu tư, xây dựng sẵn hạ tầng ngầm dùng chung cho hệ thống thông tin liên lạc đến tận nhà dân. Quy hoạch vị trí triển khai, phát triển các trạm BTS phù hợp cảnh quan, thân thiện với môi trường tại các công viên, khuôn viên, khu trung tâm đô thị, trên nhà cao tầng để đảm bảo mỹ quan đô thị.

g) Định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Khu vực đô thị: Sử dụng hệ thống thu gom nước thải riêng biệt với thoát nước mưa, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Khu vực nông thôn: Định hướng sẽ sử dụng hệ thống thoát nước chung; tận dụng các ao, hồ sẵn có trong khu vực làng xã để làm sạch tự nhiên, hệ thống thoát nước phù hợp với điều kiện sống, đảm bảo vệ sinh môi trường. Khi điều kiện cho phép sẽ xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung và đồng bộ.

- Khu vực công nghiệp: Sử dụng hệ thống thu gom nước thải riêng biệt với thoát nước mưa, sau đó đưa về trạm xử lý nước thải tập trung để xử lý đạt tiêu chuẩn của Bộ Tài nguyên và Môi trường mới được xả vào nguồn tiếp nhận.

- Định hướng quản lý chất thải rắn:

+ Toàn bộ lượng CTR sinh hoạt, công nghiệp phát sinh từ khu vực đô thị và nông thôn phải được thu gom đạt tỷ lệ 100%, sau đó sẽ vận chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của huyện để xử lý đạt các yêu cầu về môi trường, không gây ô nhiễm ra môi trường tự nhiên.

+ Bố trí khu xử lý CTR tập trung cho toàn huyện tại phía Nam thuộc thị trấn Nham Biền (xã Thắng Cương trước đây) có tổng quy mô diện tích khoảng 30 ha để xử lý và tái chế rác thải, ngoài ra tận dụng thêm công suất tiếp nhận của Thành phố Bắc Giang.

- Định hướng quản lý nghĩa trang:

+ Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị.

+ Xây dựng nhà tang lễ cho thị trấn, quy mô khoảng 1-2 ha.

+ Quy hoạch xây dựng đồng bộ nghĩa trang tập trung ở xã Tư Mại, quy mô khoảng 12,3ha, ở xã Tiên Phong khoảng 7ha.

+ Khu vực đô thị: Khoanh vùng, trồng cây xanh cách ly, đóng cửa các nghĩa trang hiện trạng nằm trong ranh giới phát triển đô thị. Có kế hoạch thu hồi, giải tỏa khi có nhu cầu sử dụng đất. Xây dựng nhà tang lễ cho thị trấn, quy mô khoảng 1 - 2 ha, vị trí dự kiến tại khu vực phía Tây thị trấn Nham Biền (giai đoạn 2025-2030). Khuyến khích người dân sử dụng công nghệ hỏa táng.

+ Khu vực nông thôn: Các nghĩa trang phân tán, có quy mô nhỏ, không đủ khoảng cách ly, hoặc nằm trong quy hoạch sử dụng đất phải có kế hoạch đóng cửa, trồng cây xanh cách ly, khi có nhu cầu sử dụng đất có thể di chuyển đến nghĩa trang tập trung.

## **8. Định hướng bảo vệ môi trường:**

a) Phân vùng bảo vệ môi trường:

Phân vùng bảo vệ môi trường của khu vực phát triển đô thị; khu vực nông thôn; khu vực phát triển công nghiệp; khu vực phát triển văn hóa, du lịch; khu vực nông nghiệp; khu vực đất lâm nghiệp.

b) Quy định về môi trường đối với từng khu vực:

- Cụm công nghiệp, diện tích cây xanh được bố trí trong từng cơ sở công



nghiệp với diện tích lớn, tạo khoảng cách ly vệ sinh với khu dân cư;

- Khu vực xây dựng nghĩa trang tập trung, khu vực xây dựng nhà máy xử lý chất thải rắn phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường;

- Hệ thống xử lý nước thải: Vùng đệm khu xử lý nước thải sẽ xây dựng hàng rào quanh công trình, trồng cây xanh với chiều rộng tối thiểu 10m.

**9. Các dự án ưu tiên đầu tư:** Ưu tiên đầu tư xây dựng hoàn thiện các tiêu chí huyện nông thôn mới đối với các xã chưa đạt chuẩn, các tiêu chí huyện nông thôn mới và các dự án hạ tầng khung diện rộng, các công trình đầu mối đảm bảo kết nối các khu vực phát triển đô thị và nông thôn; Ưu tiên các dự án đầu tư phát triển cho khu vực đô thị giữ vai trò chủ chốt (thị trấn Nham Biền, Tân An...) khu vực các xã có Cụm công nghiệp, khu di tích lịch sử... để làm động lực phát triển kinh tế của huyện. Các dự án chính trang, nâng cấp công trình hạ tầng xã hội (công trình công cộng, công viên, cây xanh...) nhằm xây dựng kết cấu hạ tầng văn hóa, thể thao, y tế, giáo dục và đào tạo...

**10. Các nội dung khác:** Theo Báo cáo số 425/TTr-UBND ngày 18/12/2020 của Sở Xây dựng và hồ sơ Quy hoạch đã thẩm định.

**Điều 2.** UBND huyện Yên Dũng có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài Chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Lưu VT, XD.Trung.

**Bản điện tử:**

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, XD.

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

**Lê Ô Pích**

Số: **865** /QĐ-UBND

*Bắc Giang, ngày 05 tháng 12 năm 2017*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung  
thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 269/QĐ-TTg ngày 02/3/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Bắc Giang đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 2795/BXD- QHKT ngày 21/11/2017 của Bộ Xây dựng về việc thống nhất ý kiến Đề án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 954- CV/TU ngày 05/12/2017 của Tỉnh ủy Bắc Giang về việc thông báo ý kiến của Ban Thường vụ Tỉnh ủy;

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ - UBND ngày 9/6/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/7/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Xét đề nghị của UBND thành phố Bắc Giang tại Tờ trình số 244/TTr-UBND ngày 28/11/2017, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 375/BC-SXD ngày 01/12/2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Bắc Giang đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a) Phạm vi nghiên cứu, ranh giới

- Phạm vi nghiên cứu trực tiếp bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên thành phố Bắc Giang hiện hữu (10 phường và 06 xã) và thêm 08 xã và 01 thị trấn, bao gồm: Tiên Phong, Nội Hoàng, Hương Gián, Tân Liễu, thị trấn Tân Dân (huyện Yên Dũng); Tăng Tiến (huyện Việt Yên); Xuân Hương, Tân Dĩnh, Thái Đào (huyện Lạng Giang).

- Ranh giới:

- + Phía Bắc: Giáp huyện Tân Yên;
- + Phía Nam: Giáp huyện Yên Dũng;
- + Phía Đông: Giáp huyện Lạng Giang;
- + Phía Tây: Giáp huyện Việt Yên.

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: khoảng 14.397,9 ha;

b) Quy mô dân số:

- Quy mô dân số đến năm 2025: Khoảng 320.000 người;
- Quy mô dân số đến năm 2035: Khoảng 372.000 người.

2. Tính chất

- Là đô thị trung tâm phía Đông Bắc của Vùng thủ đô Hà Nội, cửa ngõ xuất nhập khẩu, trung tâm tiếp vận - trung chuyển hàng hóa của Vùng thủ đô Hà Nội;

- Là thành phố đô thị tinh lý, trung tâm chính trị - kinh tế, văn hóa- xã hội và khoa học kỹ thuật của tỉnh Bắc Giang;

- Có vị trí chiến lược quan trọng về an ninh quốc phòng;

- Là Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng sinh thái - Trung tâm đào tạo, cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao cho các Khu công nghiệp và xuất khẩu lao động phía Đông Bắc Vùng thủ đô Hà Nội.

3. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu tính toán chính của đồ án được lấy theo chỉ tiêu đô thị loại I của Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008.

4. Quy hoạch sử dụng đất

*Bảng cơ cấu sử dụng đất*

STT	Danh mục sử dụng đất	Đến năm 2025		Đến năm 2035		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> )/ng
I	<b>Tổng cộng đất toàn khu</b>	<b>14.397,90</b>	<b>100,0</b>	<b>14.397,90</b>	<b>100,0</b>	
-	Đất khu vực nội thành	7.145,0	49,6	10425,80	72,4	
-	Đất ngoại thành	7.252,9	50,4	3972	27,6	

<b>II</b>	<b>Đất khu vực nội thành (A+B)</b>	<b>7.145,0</b>		10426		
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>4.532,7</b>	<b>100,0</b>	<b>6.495,3</b>	<b>100,0</b>	
<b>A1</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>3.203,0</b>	<b>70,7</b>	<b>4224</b>	<b>93,2</b>	<b>106,8</b>
1	Đất đơn vị ở	2.250,2	49,6	2981,3	65,8	75,0
-	Đất ở hiện trạng	1.487,76		719,70		148,8
	Đất ở làng xóm đô thị hóa			1.270,02		
-	Đất ở xây mới	727,90		953,40		36,4
-	Đất trường THCS	34,53		38,18		
2	Đất công trình công cộng đô thị	196,8	4,3	298,7	6,6	6,6
3	Đất cây xanh - công viên - TDTT	266,0	5,9	415,5	9,2	8,9
4	Đất giao thông đô thị	490,0	10,8	528,2	11,7	16,3
<b>A2</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>1.329,7</b>	<b>29,3</b>	<b>2.271,6</b>	<b>50,1</b>	
1	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	67,0	1,5	73,0	1,6	
2	Đất công nghiệp	255,7	5,6	647,6	14,3	
	Đất trung chuyên hàng hóa			52,6	1,2	
3	Đất giáo dục, trường đào tạo	106,6	2,4	137,1	3,0	
4	Đất Y tế	85,9	1,9	85,9	1,9	
5	Đất TM-dịch vụ hỗn hợp	172,3	3,8	194,3	4,3	
6	Đất tôn giáo, cơ sở văn hóa, di tích	26,8	0,6	27,8	0,6	
7	Đất du lịch	84,3	1,9	249,2	5,5	
	Đất làng sinh thái			144,2	3,2	
8	Đất giao thông đối ngoại	450,2	9,9	551,0	12,2	
9	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	50,4	1,1	70,4	1,6	
10	Đất An ninh, quốc phòng	11,8	0,3	16,8	0,4	
11	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	18,7	0,4	21,7	0,5	
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>2.612,3</b>		<b>3930,5</b>		
1	Đất cây xanh sinh thái, cây xanh chuyên đề	330,0		330		
2	Đất xây xanh cách ly	269,1		275,0		
3	Sông suối, mặt nước chuyên dùng	751,5		752,0		
3	Đất đồi núi	279,7		1410		
4	Đất nông nghiệp và các loại đất khác	620,0		1020		
5	Đất bến bãi, VLXD	42,0		125		
6	Đất dự trữ, đất chưa sử dụng	320,0		18,5		
<b>III</b>	<b>Đất khu vực ngoại thành</b>	<b>7.252,9</b>		<b>3.972,6</b>		
<b>A</b>	<b>Đất xây dựng</b>	<b>2.587,4</b>		<b>818,6</b>		

1	Đất khu dân cư nông thôn	1.236,6		404,7		
-	Đất ở hiện trạng	919,3		258		
-	Đất ở xây mới	317,3		147		
3	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	7,1		1		
4	Đất công nghiệp	366,4		177		
5	Đất trung chuyển hàng hóa	8,3		0		
6	Đất bên bãi, VLXD	81,3		24		
7	Đất Giáo dục, trường đào tạo cấp vùng	22,8		18		
8	Đất cây xanh, TDTT cấp vùng	159,4		10		
9	Đất CTCC - TMDV cấp vùng	80,6		11		
10	Đất hỗn hợp	62,4		26		
11	Đất du lịch	154,8		10		
12	Đất tôn giáo, cơ sở văn hóa, di tích	61,20		2		
13	Đất giao thông đối ngoại	280,0		118		
14	Đất hạ tầng kỹ thuật	27,0		7		
15	Đất An ninh, quốc phòng	25,20		0		
16	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	14,3		11		
<b>B</b>	<b>Đất khác</b>	<b>4.665,5</b>		<b>3154</b>		
17	Đất cây xanh sinh thái, cây xanh chuyên đề	306,2		306		
18	Sông suối, mặt nước chuyên dùng	454,1		454		
19	Đất nông nghiệp	2.440,0		2040		
20	Đất đồi núi	1.130,4		0		
21	Đất dự trữ phát triển, đất chưa sử dụng	334,9		354		

## 5. Điều chỉnh định hướng phát triển không gian và hướng phát triển đô thị

### a) Các hướng phát triển

- Hướng 1: Phát triển về phía Nam, Đông Nam về các xã Tân Tiến, Đồng Sơn, Hương Gián, Nội Hoàng, Tiên Phong và một phần xã Song Khê, phát triển khu đô thị gắn với dịch vụ trung chuyển hàng hóa, khu đô thị đào tạo, các khu sinh thái và nông nghiệp công nghệ cao gắn với khu du lịch núi Nham Biền và văn hóa tâm linh;

- Hướng 2: Phát triển về phía Tây, tại các phường, xã Mỹ Độ, Tân Mỹ, Tăng Tiến và một phần xã Song Khê gắn với khu đô thị tổng hợp, dịch vụ y tế, văn hóa gắn công nghiệp chất lượng cao;

- Hướng 3: Phát triển theo hướng Bắc, Tây Bắc về phía các phường, xã: Đa Mai, Song Mai, Xuân Hương. Phát triển khu đô thị sinh thái, trung tâm nông nghiệp công nghệ cao, các khu du lịch gắn với đồi Quảng Phúc;

- Hướng 4: Phát triển theo hướng Đông và Đông Bắc về các xã Tân Dĩnh, Dĩnh Trì, Thái Đào và thị trấn Tân Dân hình thành khu dịch vụ đầu mối và trung chuyển tại giao điểm đường vành đai V và cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn, xã Thái Đào hình thành trung tâm dịch vụ cửa ngõ về dịch vụ nông sản gắn với QL 31 giao với vành đai V vùng thủ đô. Tại Tân Dân phát triển đô thị dịch vụ gắn với tuyến du lịch Tây Yên Tử và du lịch văn hóa tâm linh chùa Vĩnh Nghiêm.

b) Phân vùng phát triển không gian đô thị: Toàn thành phố mở rộng chia làm 9 khu vực phát triển, gồm:

- Khu số 1: Khu đô thị trung tâm; tổng diện tích: 1.865,4ha, chiếm tỷ lệ 13,0%;

Gồm các chức năng: Khu dân cư hiện trạng thuộc các phường Trần Nguyên Hãn, Thọ Xương, Ngô Quyền, Trần Phú, Lê Lợi, Hoàng Văn Thụ, khu dân cư số 1, 2 thuộc xã Xương Giang, Dĩnh Kế; Khu đô thị Đông Bắc; Nhà máy đạm Hà Bắc và các cụm công nghiệp nhỏ hiện có trong thành phố; Khu vực cây xanh, không gian đệm.

- Khu số 2: Khu vực phía Nam đường Cao tốc Hà Nội - Bắc Giang; tổng diện tích: 1.706,6ha, chiếm tỷ lệ 11,85%;

Gồm các chức năng: Khu đô thị phía Nam; Khu trung tâm dịch vụ trung chuyển phía Nam; Khu trụ sở cơ quan mới; Khu trung tâm đào tạo; Khu hỗn hợp dịch vụ nhà ở sinh thái, công viên, vui chơi giải trí; Khu công viên đô thị phía Nam; Khu dân cư hiện trạng xã Tân Tiến, Dĩnh Kế, Hương Gián, khu dân cư mới Hương Gián và Xuân Phú, khu trung tâm thể dục thể thao tỉnh Bắc Giang.

- Khu số 3: Khu vực phía Tây Nam; tổng diện tích: 1.498,2 ha, chiếm tỷ lệ 10,4%;

Gồm các chức năng: Khu công nghiệp Song Khê - Nội Hoàng; Khu trung tâm Logistic quốc tế Bắc Giang, khu trung chuyển hàng hóa gần cảng Đồng Sơn; Khu dịch vụ thương mại hỗn hợp; khu trạm dừng nghỉ; Khu dân cư Tiên Phong; Khu nhà ở sinh thái; Một phần khu công nghiệp Vân Trung, Việt Hàn; Khu dân cư hiện trạng thuộc các xã Song Khê, Nội Hoàng, Tiên Phong, Đồng Sơn, Tân Liễu.

- Khu số 4: Khu vực phía Tây trung tâm đô thị hiện hữu; tổng diện tích: 1.903,3ha, chiếm tỷ lệ 13,22%;

Gồm các chức năng: Trung tâm văn hóa và dịch vụ thương mại tổng hợp; Công viên đô thị phía Tây; Trung tâm y tế; các khu dân cư và cụm công nghiệp hiện trạng tại phường Mỹ Độ, xã Tân Mỹ, Song Khê, phường Đa Mai, xã Song Mai, xã Tăng Tiến; Khu dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao phía Bắc; Khu vực công viên nông nghiệp tại phường Đa Mai; Khu đô thị mới phía Tây; Nhà máy xử lý chất thải rắn.

- Khu số 5: Khu vực phía Bắc; tổng diện tích: 727,7ha, chiếm tỷ lệ 5,05%;

Gồm các chức năng: Khu du lịch sinh thái, khu nhà ở sinh thái, Bệnh viện Lao Phổi, Bệnh viện tâm thần, Trung tâm điều dưỡng người cao tuổi, khu

lâm nghiệp núi Nghĩa Trung, đồi Quảng Phúc, khu thực nghiệm nông nghiệp, khu dân cư hiện trạng xã Song Mai.

- Khu số 6: Khu vực phía Đông Bắc; tổng diện tích: 718,7ha, chiếm tỷ lệ 5 %; Được hình thành song song với việc hoàn thiện đường Vành đai V;

Gồm các trung tâm đầu mối thương mại, dịch vụ hàng; khu ga đường sắt mới, kho tàng bến bãi; Khu logistics; Khu dân cư và cụm công nghiệp hiện trạng tại xã Tân Dĩnh.

- Khu số 7: Khu vực núi Nham Biền; tổng diện tích: 1.492,97ha, chiếm tỷ lệ 10,37%;

Gồm các chức năng: Trung tâm đón tiếp, dịch vụ du lịch, Khu sân golf và dịch vụ nghỉ dưỡng; Khu sinh thái lâm nghiệp núi Nham Biền, du lịch sinh thái núi, khu du lịch tâm linh, khu Bệnh viện nghỉ dưỡng.

- Khu số 8: Khu dân cư nông thôn và vùng canh tác nông nghiệp; tổng diện tích: 3105,3ha, chiếm tỷ lệ 21,56%;

Gồm các khu chức năng: khu vực nông nghiệp, làng xóm hiện trạng, công trình công cộng, tôn giáo hiện có; Khu vực hành lang bảo vệ sông Thương, các không gian dự trữ phát triển.

- Khu số 9: Khu vực phía Đông; tổng diện tích: 1.379,77ha, chiếm tỷ lệ 9,6%; Là khu dân cư hình thành trên cơ sở phát triển thị trấn Tân Dân và khu vực xã Thái Đào dọc QL31 giao với Vành đai V vùng thủ đô.

+ Khu vực thuộc xã Thái Đào hình thành trung tâm dịch vụ cửa ngõ về dịch vụ nông sản gần với QL 31 giao với vành đai V vùng thủ đô; kết nối, hình thành tuyến du lịch đi Hồ Cẩm Sơn - Khuôn Thần huyện Lục Ngạn, các khu vực dân cư hiện hữu, các công trình công cộng cơ quan hiện trạng cải tạo;

+ Khu vực thị trấn Tân Dân phát triển đô thị dịch vụ gần với tuyến du lịch Tây Yên tử và du lịch văn hóa tâm linh chùa Vĩnh Nghiêm. Tổ chức các cụm dịch vụ dọc tuyến đường tỉnh 293 và 299, xây dựng công viên cảnh quan bổ trợ cho công viên cây xanh của thành phố.

c) Định hướng phát triển các khu chức năng đô thị

- Khu vực phát triển dân cư: Xác định đến năm 2035, phát triển dân cư tại 7 khu vực chính:

+ Khu số 1: Gồm các phường Trần Nguyên Hãn, Thọ Xương, Lê Lợi, Trần Phú, Ngô Quyền, Hoàng Văn Thụ, Xương Giang và một phần phường Dĩnh Kế

Tính chất : là khu vực Thành phố cũ dân cư đông đúc và tập trung dọc các trục phố chính. Nhà ở chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ, nhà chia lô;

Hướng cải tạo: Hạn chế xây dựng thêm nhà ở trong khu vực dân cư nội thị cũ, tăng cường cây xanh, không gia tăng mật độ xây dựng. Xây dựng xen cây một số khu dân cư với loại hình nhà ở liền kề, nhà biệt thự. Xây dựng bổ sung một số công trình hỗn hợp, dịch vụ công cộng, vườn hoa trên cơ sở tái sử dụng

quỹ đất do di dời một số nhà máy xí nghiệp và di chuyển một số cơ quan trên đường Nguyễn Văn Cừ, Xương Giang,... Cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Khu số 2: Khu vực phía Nam đường QL1, thuộc khu vực phường Dĩnh Kế, xã Tân Tiến, Hương Gián

Tính chất: Là khu dân cư hình thành trên cơ sở phát triển các loại hình dịch vụ thương mại hậu cần cho dịch vụ trung chuyển và trung tâm đào tạo. Các loại hình nhà ở gồm: nhà chung cư, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, ký túc xá sinh viên, nhà biệt thự, nhà ở sinh thái.

+ Khu số 3: Khu vực phía Nam đường QL1, thuộc khu vực xã Song Khê, Đồng Sơn, Tiền Phong

Tính chất: Là khu dân cư hình thành trên cơ sở phát triển khu trung chuyển hàng hóa, công nghiệp và thị trấn Tiền Phong. Các loại hình nhà ở gồm: nhà chung cư, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà vườn sinh thái.

+ Khu số 4: Khu vực phía Tây, thuộc khu vực phường Mỹ Độ, phường Đa Mai, một phần xã Tân Mỹ, xã Song Khê, xã Song Mai, xã Tăng Tiến

Tính chất: Là khu đô thị thương mại, dịch vụ tổng hợp phía Tây nam thành phố. Khu ở được xây dựng theo mô hình nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở liền kề và nhà biệt thự dạng song lập.

+ Khu số 5: Khu vực phía Bắc, giáp núi Nghĩa Trung, đồi Quảng Phúc, thuộc xã Song Mai. Tổ chức mô hình dạng nhà vườn sinh thái

+ Khu số 6: Khu vực phía Đông thuộc thị trấn Tân Dân và xã Thái Đào

Tính chất: Là khu mới hình thành trên cơ sở phát triển thị trấn Tân Dân và khu vực xã Thái Đào. Tổ chức mô hình ở kết hợp dịch vụ thương mại, du lịch tại thị trấn Tân Dân và ở kết hợp dịch vụ nông nghiệp tại xã Thái Đào dọc QL31 giao với vành đai V vùng thủ đô;

+ Khu dân cư làng xóm ngoại thị khác: Các khu vực dân cư nông thôn còn lại. Các loại hình nhà ở gồm: nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở nông thôn, nhà vườn sinh thái.

- Khu vực phát triển công nghiệp, trung chuyển hàng hóa

+ Cụm Công nghiệp, gồm: Thọ Xương với quy mô 4,06ha; Xương Giang II với quy mô 10,37ha; Tân Mỹ quy mô 10,7ha; Bãi Ồi, Dĩnh Trì với quy mô 12ha; Dĩnh Trì với quy mô hiện trạng 7,33ha, mở rộng 6ha; Làng nghề Đa Mai với quy mô 6ha. Tiểu thủ công nghiệp Xương Giang: 6,2ha. Tân Dân với quy mô hiện trạng 5,04ha. Nội Hoàng với quy mô hiện trạng 57,6ha; Tân Dĩnh-Phi mô với quy mô 20ha. Xuân Hương quy hoạch 38,4ha; Tiền Phong quy hoạch khoảng 16ha.

+ Khu công nghiệp: KCN Song Khê - Nội Hoàng với quy mô hiện trạng 178ha; KCN Vân trung với quy mô 350ha. Diện tích nằm trong ranh giới dự kiến mở rộng thành phố Bắc Giang khoảng 150ha. KCN Việt Hàn với quy mô toàn khu công nghiệp 200ha. Diện tích nằm trong ranh giới dự kiến mở rộng thành phố Bắc Giang khoảng 50ha.



+ Nhà máy Đạm: Quy mô hiện trạng khoảng 74ha.

+ Các khu vực sản xuất gây ô nhiễm của một số nhà máy xí nghiệp nhỏ lẻ rải rác trong khu vực nội thị và tại các cụm công nghiệp nằm trong khu vực nội thị trong tương lai dần được chuyển đổi thành cơ sở giao dịch, giới thiệu sản phẩm của nhà máy, kho bãi, cơ sở dịch vụ sửa chữa dân dụng phục vụ đô thị...

+ Khu vực trung chuyển hàng hóa: Tổ chức khu trung chuyển hàng hóa tại vị trí thuận lợi cho việc quá cảnh hàng hóa và tiếp cận kinh doanh dọc theo tuyến giao thông chính của vùng Hà Nội và nội bộ tỉnh Bắc Giang, gồm:

\* Khu Hạ tầng, kho bãi logistics quốc tế thành phố Bắc Giang với quy mô khoảng 70ha.

\* Khu Logistics gắn với cảng Đông Sơn và đường QL37 kéo dài với quy mô khoảng 11,5ha.

\* Khu Logistic gắn với ga hàng hóa mới tại đường vành đai V vùng thủ đô với quy mô khoảng 72ha.

\* Khu kho cảng gắn với cảng Đông Sơn quy mô khoảng 26ha.

d) Quy hoạch hệ thống trung tâm và phân bố các công trình công cộng

- Trung tâm hành chính:

+ Trung tâm hành chính tỉnh: Trước mắt giữ tại vị trí hiện nay trên trục đường Hùng Vương. Dự kiến xây dựng nhà liên cơ trên khu vực đất Công ty TNHH MTV Quốc tế VietPan Pacific với quy mô khoảng 2,6ha tại đường Xương Giang;

+ Khu cơ quan hành chính cấp tỉnh: Quy hoạch một số cơ quan ban ngành của tỉnh sang khu vực phía Nam, trên đường Hùng Vương - Tây Yên Tử;

+ Trung tâm hành chính cấp thành phố: Quy hoạch tại khu phía Nam (đối diện Big C), vị trí hiện nay trên đường Ngô Gia Tự sẽ chuyển đổi thành đất ở, hỗn hợp.

- Trung tâm văn hóa: Duy trì nâng cấp các công trình: Bảo tàng, thư viện tỉnh. Quảng trường 3/2 và Hội trường đa năng. Xây mới trung tâm văn hóa gồm nhà hát thành phố, rạp chiếu phim tại phường Mỹ Độ, quy mô 7ha. Xây mới cung triển lãm thành phố; Các trung tâm văn hóa cấp phường được xây dựng trong các khu đô thị mới quy mô 0,5ha/nhà văn hóa.

- Trung tâm y tế, giáo dục, các cơ quan

+ Về y tế: Duy trì, nâng cao chất lượng hệ thống bệnh viện đang hoạt động, tạo hành lang pháp lý để các bệnh viện tư nhân hoạt động thuận tiện và có kiểm soát. Nâng cấp, cải tạo các trung tâm y tế cấp phường hiện có, bổ sung xây mới các trung tâm y tế tại các khu đô thị mới. Xây mới trung tâm điều dưỡng tại khu vực đồi Quảng Phúc, quy mô khoảng 5ha;

Đề xuất quy hoạch xây dựng bệnh viện nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe 500 giường tại khu vực núi Nham Biền, xã Tân Liễu; trung tâm dưỡng lão tỉnh

Bắc Giang nhằm chăm sóc sức khỏe người cao tuổi, đặc biệt là các đối tượng già yếu, không nơi nương tựa.

+ Về đào tạo: Giữ nguyên vị trí, quy mô, hoàn thiện nâng cấp các trường cao đẳng, trung cấp và trung tâm hướng nghiệp. Quy hoạch mạng lưới trường trung học đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư đô thị. Duy trì hệ thống 5 trường THPT hiện trạng để đảm bảo phục vụ cho dân cư hiện hữu; định hướng xây mới trường THPT quy mô khoảng 1,5-2,5 ha/trường tại các vị trí quy hoạch đất công cộng, đảm bảo quy mô phục vụ 15.000 đến 25.000 dân phát triển mới/1 trường.

- Trung tâm thương mại dịch vụ.

+ Chợ đầu mối: Hình thành chợ đầu mối nông sản cấp vùng là trung tâm tập trung hàng hóa, sản phẩm của tỉnh và vùng lân cận, trung tâm giao thương, bán buôn tập kết hàng hóa và phát luồng phân phối đến các vùng, địa phương khác hoặc xuất khẩu. Bố trí gắn kết với các trung tâm trung chuyển hàng hóa, cảng cạn ICD tại khu vực xã Tân Dĩnh;

+ Trung tâm hội chợ triển lãm: Dự kiến tại phía Nam khu đô thị phía Nam, gắn với công viên văn hóa phía Nam. Cấu trúc của Trung tâm hội chợ, triển lãm bao gồm chủ yếu các khu như: Khu trung bày, giới thiệu hàng hoá; Khu dịch vụ; khu quản lý của Trung tâm;

+ Xây dựng hệ thống siêu thị và trung tâm thương mại để cung ứng cho hệ thống thị trường hàng tiêu dùng nội tỉnh và các khu vực lân cận của vùng: Dự kiến xây dựng mới 6 siêu thị trong đó có 3 siêu thị hạng 1 quy mô 1-1,5ha/siêu thị; Dự kiến 11 trung tâm thương mại bố trí tại trục trung tâm 3 khu đô thị lớn: Khu đô thị trung tâm, khu đô thị phía nam và khu đô thị phía Tây.... Tổ chức các khu vực xây dựng các văn phòng làm việc của các tập đoàn, tổng công ty đặt trụ sở đầu mối và chi nhánh tại trung tâm các khu vực phát triển mới nhằm thu hút tài chính và các dịch vụ đi kèm;

+ Xây dựng mạng lưới chợ nội thị (trên cơ sở đầu tư nâng cấp các chợ hiện nay trong nội thị cũ, chợ xây mới trong các đô thị mới), quy mô: 0,5-1ha/1chợ;

+ Xây dựng các trung tâm khu vực để thu mua nông sản khu vực tạo thuận lợi cho nông dân tiêu thụ hàng hóa gắn với các khu dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao ở phía Tây Bắc và phía Đông Nam, quy mô 1-1,5ha/chợ.

e) Quy hoạch hệ thống cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước

- Công trình thể dục thể thao:

+ Hình thành trung tâm thể dục thể thao cấp Tỉnh tại phía Đông Nam giáp ĐT293, quy mô khoảng 45ha gồm sân vận động trung tâm, nhà thi đấu, khu thể thao dưới nước, sân thi đấu ngoài trời ...;

+ Chuyển đổi các công trình thể thao cấp tỉnh cũ về thành phố: Sân vận động thành phố sẽ giữ làm điểm di tích lịch sử gắn với không gian xanh, công

viên thể dục thể thao cho khu ở. Bổ sung trung tâm thể dục thể thao, nhà thi đấu cấp tỉnh tại khu vực phường Đình Kế và xã Đình Trì.

- Công viên cây xanh:

+ Hoàn thiện công viên Hoàng Hoa Thám hiện có. Xây mới 4 công viên lớn tại: (1) hữu ngạn sông Thương - Công viên phía Tây, khu vực đầu cầu từ chợ Thương sang đô thị phía Tây gắn với kênh Cống Bùn; (2) Công viên phía Nam Trên trục ĐT293 gắn với sông Thương và khu đô thị phía Nam. Hình thành các khu công viên đô thị gắn kết với không gian mặt nước tự nhiên tại các khu đô thị; (3) Trong khu vực lõi khu nhà ở sinh thái dịch vụ Tân Tiến, hình thành dựa trên điều kiện cảnh quan tự nhiên nông nghiệp sinh thái gắn với vui chơi giải trí thể thao; (4) Khu vực thị trấn Tân Dân hình thành công viên đô thị gắn với điều hòa cảnh quan mặt nước, kết hợp trưng bày giới thiệu nông sản địa phương trên tuyến du lịch Tây Yên Tử và chùa Vĩnh Nghiêm;

+ Hình thành vùng không gian xanh hai bên sông Thương kết hợp với các không gian xanh phục vụ khu ở và các không gian dịch vụ thương mại khai thác theo mùa đoạn qua khu trung tâm, tạo nên nét đặc trưng cho trung tâm thành phố. Hình thành các công viên chức năng dọc theo hai bên bờ sông Thương, nâng cao hình ảnh đô thị đồng thời kết nối với các khu chức năng lân cận;

+ Hình thành các khu công viên vui chơi giải trí, học tập, nghỉ dưỡng, công viên nông nghiệp khai thác các vùng trũng tại ngòi Đa Mai, tuyến mặt nước phía Nam nối với trạm đầu mối Văn Sơn và các tuyến cảnh quan, thương mại nhà hàng và tuyến du lịch kết nối phía Bắc và phía Nam sông Thương;

+ Tổ chức các công viên, vườn hoa nhỏ trong các khu đô thị, kết nối với các công viên đô thị và không gian xanh hai bên sông Thương, vùng sinh thái nông nghiệp công nghệ cao đan xen giữa các khu chức năng hình thành nên một mạng lưới cây xanh liên hoàn của toàn thành phố.

f) Khu vực dân cư nông thôn hiện hữu và phát triển nông nghiệp

- Các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu tuân thủ các định hướng lớn của đô thị và triển khai theo quy hoạch. Dựa vào điều kiện tự nhiên cần bảo tồn tôn tạo các cấu trúc làng xóm hiện hữu có giá trị, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối với hạ tầng khung của đô thị và khu vực. Phát huy hiệu quả các quỹ đất nông nghiệp.

- Xây dựng 02 trung tâm nghiên cứu, đào tạo chuyển giao công nghệ nông nghiệp (sản xuất bằng công nghệ sinh học và bằng các phương pháp hữu cơ, xây dựng dây chuyền sản xuất, phân phối khép kín,...):

+ Trung tâm dịch vụ nông nghiệp công nghệ cao phía Tây Bắc quy mô khoảng 48ha gắn với khu thực nghiệm nông nghiệp công nghệ cao tại xã Song Mai;

+ Phát triển vùng nông nghiệp chất lượng cao tại khu vực xã Xuân Hương.

g) Các khu vực du lịch sinh thái

- Hình thành 02 khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, du lịch núi và sinh thái

nông nghiệp trên địa bàn thành phố: Phía Bắc quy hoạch Khu du lịch sinh thái gắn với đồi Quảng Phúc và núi Nghĩa Trung. Phía Nam quy hoạch khu du lịch núi Nham Biền.

- Quy hoạch khu trung tâm đón tiếp dịch vụ du lịch kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái làng bản đặc trưng gắn với cảnh quan núi và sân golf tại khu vực xã Nội Hoàng, Tiên Phong, phía Nam đường QL37 nối dài;

- Quy hoạch cụm du lịch kết hợp nghỉ dưỡng sinh thái gắn với cảnh quan núi và thiền viện trúc lâm và 01 bệnh viện nghỉ dưỡng trên núi tại khu vực xã Tân Liễu.

## 6. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Định hướng giao thông: Cập nhật đồ án quy hoạch hệ thống giao thông thành phố đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt và định hướng quy hoạch thêm phần mở rộng diện tích quy hoạch có tính kết nối với các đô thị xung quanh như đô thị Việt Yên, thị trấn Vôi thuộc huyện Lạng Giang và thị trấn Neo thuộc huyện Yên Dũng tạo động lực phát triển, giao thông thuận tiện, thông suốt; đồng thời rà soát, vi chỉnh hướng tuyến giao thông chính nhằm hạn chế BTGPMB, đảm bảo phương án quy hoạch hiệu quả, khả thi; cụ thể như sau:

### a) Giao thông đối ngoại:

- Điều chỉnh lại hướng tuyến vành đai V Thủ đô do một số đoạn đi qua khu dân cư hiện hữu tại xã Dĩnh Trì, Xuân Hương và Thái Đào;

- Xây dựng bổ sung các tuyến đường kết nối từ thành phố tới các huyện Lạng Giang bằng tuyến song song QL1A cũ về phía Tây lên thị trấn Vôi; quy hoạch tuyến đường kết nối tới trung tâm huyện Việt Yên từ tuyến vành đai II thành phố tại phường Đa Mai, qua phía Nam núi Nghĩa Trung, tới thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên; định hướng quy hoạch tuyến đường kết nối tới trung tâm thị trấn Neo, huyện Yên Dũng tại tuyến vành đai 2 qua cầu Tân Liễu.

### b) Giao thông đô thị:

- Cập nhật bổ sung các hướng tuyến giao thông, hệ thống bến xe, bãi đỗ xe theo Quy hoạch chuyên ngành hệ thống giao thông thành phố đến năm 2030 và các đồ án Quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt, đảm bảo an toàn kỹ thuật và tránh đi qua khu dân cư hiện trạng;

- Quy hoạch hệ thống giao thông tại khu vực nội thành trong tương lai theo chuẩn đô thị loại I trực thuộc tỉnh, đảm bảo mật độ đường (tính đến đường khu vực) đạt  $4,5 \div 5 \text{ km/km}^2$ ; tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng khu vực nội thành đạt trên 20%.

c) Giao thông đường thủy, đường sắt: Tuân thủ các định hướng Quy hoạch chuyên ngành hệ thống giao thông thành phố đến năm 2030.

## 6.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

### a) Hệ thống công trình phòng chống lũ:

- Hoàn thiện và duy tu các tuyến đê sông Cầu, sông Thương đảm bảo tiêu chuẩn chống lũ;

- Xây dựng hệ thống hồ điều tiết trong thành phố và vùng thượng nguồn sông Cầu, sông Thương;

- Tăng cường mặt phủ xanh, rừng phòng hộ đầu nguồn. Tăng cường công tác quản lý hành lang bảo vệ đê điều, tình trạng khai thác VLXD trong lòng sông, bãi sông, làm ảnh hưởng dòng chảy thoát lũ và môi trường nước sông Cầu, sông Thương.

b) Nền xây dựng:

- Khu vực phát triển mới:

+ Khu cây xanh, công viên:  $H_{min} \geq +4,2m$ ;

+ Khu ở, trung tâm dịch vụ công cộng:  $H_{min} \geq +4,5m$ ;

+ Khu công nghiệp, trung tâm hậu cần:  $H_{min} \geq +4,7m$ ;

+ Độ dốc nền đắp tối thiểu:  $I_{nền} \geq 0,004$ , đảm bảo thoát nước tự chảy;

+ Độ dốc đường tối đa với các khu vực có độ dốc địa hình lớn:  $I_{max} \leq 8\%$ ;

- Khu vực cải tạo:

+ Khu vực có mật độ xây dựng cao, không có điều kiện tôn tạo nền, quy hoạch giải pháp thoát nước đầu nổi với hệ thống của thành phố, tránh ngập úng cục bộ;

+ Khu vực xây dựng xen cây hạn chế đào đắp, nền sân vườn cần hài hòa với nền hiện trạng xung quanh ( $H_{nền}: 4 \div 4,2m$ ), nền công trình mới  $H_{min} \geq +4,5m$ , đồng thời cần tổ chức các tuyến thoát nước quanh khu vực xây mới, tránh gây ngập úng cục bộ cho khu vực hiện trạng.

c) Thoát nước mặt

- Quy hoạch mới hệ thống thoát nước đảm bảo các hệ số tiêu:

+ Tiêu cho đô thị và công nghiệp: Giai đoạn 2017- 2020:  $q(12 \div 15)$  l/s/ha. Giai đoạn sau 2020:  $q(15 \div 20)$  l/s/ha;

+ Tiêu cho nông nghiệp: Giai đoạn 2017-2020:  $q(7 \div 8)$  l/s/ha. Giai đoạn sau 2020:  $q(8 \div 10)$  l/s/ha;

- Trên cơ sở diện tích tự nhiên thành phố mở rộng, quy hoạch thành 17 lưu vực thoát về 17 trạm bơm tiêu. Trong đó: khu vực Hữu Thương có 6 lưu vực, Tả Thương gồm 11 lưu vực;

- Quy hoạch hệ thống hồ điều tiết nước mặt, hệ thống kênh mương và trạm bơm tiêu úng. Tận dụng tối đa các trục tiêu thoát tự nhiên hiện có. Kè bờ hồ và các trục tiêu hở, đảm bảo dòng chảy không bị lấn chiếm và đảm bảo sinh thái và tiêu thoát nước bền vững. Thiết lập hành lang bảo vệ kênh tiêu, kết hợp tạo cảnh quan, công viên, khu vui chơi giải trí hai bên bờ. Xây dựng hệ thống hồ điều tiết tại thị trấn Tân Dân và xã Hương Gián;

- Xây dựng hệ thống thoát nước mặt hoàn chỉnh, thoát riêng với nước thải; tăng cường tiêu tự chảy thông qua hệ thống hồ điều hòa, hạn chế tiêu động lực;

- Khu vực nội thị cũ, quy hoạch hệ thống thoát nước riêng. Khu vực ngoại thị, quy hoạch hệ thống thoát nước chung, nước thải sau khi xử lý cục bộ đạt tiêu chuẩn, thoát chung với nước mưa. Khu vực xây mới, quy hoạch thoát nước riêng hoàn toàn.

- Trạm bơm:

+Giữ nguyên công suất 03 trạm bơm: Chi Ly (20.000m<sup>3</sup>/h), Nhà Dầu (2.592m<sup>3</sup>/h), Đồng Cửa (8.000m<sup>3</sup>/h);

+Xây mới 02 trạm bơm: Cống Đầm (46.000m<sup>3</sup>/h), Cống Rụt (32.000m<sup>3</sup>/h);

+Cải tạo nâng công suất 12 trạm bơm đảm bảo hệ số tiêu: Văn Sơn (86.000m<sup>3</sup>/h), Châu Xuyên II (32.000m<sup>3</sup>/h), Xuân Hương I (40.000m<sup>3</sup>/h), Cống Sông (45.000m<sup>3</sup>/h), Cống Bùn (160.000m<sup>3</sup>/h), Châu Xuyên I (20.000m<sup>3</sup>/h), Tân Tiến (32.000m<sup>3</sup>/h), Thanh Cảm (16.000m<sup>3</sup>/h), Tân Liễu (40.000m<sup>3</sup>/h), Thái Sơn 1 (6.000m<sup>3</sup>/h), Thái Sơn 2 (6.000m<sup>3</sup>/h), Thái Sơn 3 (55.000m<sup>3</sup>/h).

### 6.3. Định hướng cấp nước

- Điều chỉnh nguồn cấp nước từ quy hoạch dự án nhà máy nước số 2 tại xã Song Mai lấy nước sông Thương sang quy hoạch nguồn nước sạch đã qua xử lý từ Nhà máy nước sạch DNP - Bắc Giang.

- Tổng nhu cầu dùng nước theo quy hoạch mở rộng tăng lên giai đoạn 1: 67.500 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 2: 107.000 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 3: 135.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Các công trình đầu mối: Giữ nguyên quy hoạch trạm bơm cấp 1, nhà máy nước Bắc Giang và trạm bơm tăng áp công suất giai đoạn 1: 35.000 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 2: 50.000 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 3 (giai đoạn mở rộng): 75.000 m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước Sông Thương. Quy hoạch mới mở rộng bổ sung thêm:

+Trạm cấp nước Hương Gián giai đoạn 1: 200 m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn nước ngầm; giai đoạn 2 sẽ là trạm hỗ trợ dự phòng;

+Trạm bơm tăng áp Tân Dân giai đoạn 1: 150 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 2: 3.700 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 3 giữ nguyên công suất;

+Xây dựng mới trạm bơm tăng áp + bể chứa cho khu công nghiệp Song Khê công suất giai đoạn 2: 4.000 m<sup>3</sup>/ngđ, giai đoạn 3 giữ nguyên công suất.

- Mạng lưới cấp nước: Cập nhật quy hoạch mạng lưới cấp nước theo các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; quy hoạch mới mở rộng bổ sung thêm đường ống truyền dẫn Ø710mm ÷ Ø1000mm lấy nước từ nhà máy nước DNP - Bắc Giang về cấp cho khu vực dân cư thành phố.

6.4. Định hướng cấp điện: Cập nhật, bổ sung quy hoạch định hướng cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại I trực thuộc tỉnh. Tổng nhu cầu dùng điện theo tính toán đến 2035 khoảng 353MW.

- Nguồn điện: Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2016-2025 đã được phê duyệt, sẽ xây dựng mới 2 trạm 110kV mới (phù

hợp với quy hoạch):

+ Trạm 110kV Đa Mai công suất 2x40MVA, cấp điện áp 110/35/22kV đặt tại xã Đa Mai (hiện đang giải phóng mặt bằng triển khai thi công cuối 2017);

+ Trạm 110kV Nam Thành phố công suất 2x40MVA, điện áp 110/35/22kV dự kiến vị trí đặt trạm mặt đường cao tốc 1A cách sông Thương 700m;

+ Ngoài ra còn có trạm 110kV Vân Trung công suất 1x63MVA mới vận hành cấp điện cho khu công nghiệp Vân Trung và Việt Hàn.

- Lưới truyền tải và trung áp:

+ Không xét đến khả năng di dời tuyến 220kV hiện trạng. Lưới 110kV cần quyết tâm cải tạo và di dời theo các tuyến giao thông đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn vận hành lưới điện;

+ Xây dựng mới 2 tuyến 110kV từ trạm 220kV từ Bắc Giang đi Lục Nam và nhánh rẽ cung cấp cho trạm 110kV Đa Mai (*điều chỉnh mới so với QH 2013*);

+ Lưới trung áp: Các tuyến quy hoạch mới trong đô thị quy hoạch đi ngầm, tuyến hiện trạng sẽ từng bước hạ ngầm theo giai đoạn. Các tuyến trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy hoạch đi nổi để thuận tiện đấu nối.

- Trạm lưới: Khu đô thị sử dụng trạm kín kiểu xây hoặc hợp bộ để đảm bảo mỹ quan đô thị. Khu ngoại thị và công nghiệp có thể sử dụng trạm treo trên cột hoặc trạm xây tùy theo yêu cầu về mỹ quan, an toàn và điều kiện đầu tư.

- Chiếu sáng :

+ Cải tạo bổ sung hệ thống chiếu sáng đô thị cũ đạt tiêu chuẩn đô thị loại I, nâng hiệu suất sử dụng và tự động hóa;

+ Các khu xây dựng mới đảm bảo tiêu chuẩn chiếu sáng công cộng và giao thông theo tiêu chí đô thị xanh và an toàn, tiết kiệm điện.

- Thông tin liên lạc: Cập nhật quy hoạch định hướng và giải pháp ngầm hóa thuộc Đề án ngầm hóa và bó gọn dây dẫn trên địa bàn thành phố Bắc Giang được duyệt; quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị; bổ sung quy hoạch các công trình, trung tâm, trạm thông tin đầu mối tại các khu vực trong thành phố đảm bảo bán kính phục vụ.

6.5. Định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang: Cơ bản tuân thủ các định hướng Quy hoạch 2013 đã duyệt, điều chỉnh bổ sung một số nội dung sau:

a) Quy hoạch thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống thoát nước hỗn hợp bao gồm: hệ thống thoát nước nửa riêng và hệ thống thoát nước riêng.

- Toàn bộ phạm vi nghiên cứu quy hoạch được chia thành hai lưu vực lớn là lưu vực Đông sông Thương và lưu vực Tây sông Thương, trong đó:

+ Lưu vực Đông sông Thương được chia thành 4 lưu vực nhỏ E1, E2, E3, E4.

\* Nhà máy xử lý nước thải đô thị SH1 (đã có) với công suất sau khi mở rộng diện tích, nâng cấp đạt 30.000 m<sup>3</sup>/ngđ;

\* Dự kiến quy hoạch nhà máy xử lý nước thải SH2 tại thị trấn Tân Dân công suất 4000 m<sup>3</sup>/ngđ;

\* Dự kiến nhà máy xử lý nước thải đô thị SH3 công suất 5000 m<sup>3</sup>/ngđ.

+Lưu vực Tây sông Thương được chia thành 4 lưu vực nhỏ W1, W2, W3 và W4

\*Dự kiến nhà máy xử lý nước thải đô thị SH4 có công suất 7500 m<sup>3</sup>/ngđ;

\*Dự kiến nhà máy xử lý nước thải đô thị SH5 công suất 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ;

\*Dự kiến nhà máy xử lý nước thải đô thị SH6 công suất 4000 m<sup>3</sup>/ngđ.

b) Quy hoạch thu gom và xử lý chất thải rắn (CTR):

- CTR đô thị phải được phân loại tại nguồn thải thành các chất hữu cơ và vô cơ trước khi thu gom, vận chuyển đến khu xử lý CTR của thành phố;

- Ưu tiên xây dựng nhà máy xử lý CTR với công nghệ hiện đại, công suất 500 tấn/ngày tại bãi chôn lấp CTR Đa Mai hiện nay (tỷ lệ CTR chôn lấp đạt thấp hơn 10% khối lượng thu gom);

- Đến năm 2035, trong phạm vi toàn tỉnh định hướng quy hoạch và xây dựng 02 khu liên hợp xử lý CTR cấp vùng tỉnh, có diện tích khoảng 40-50ha, với công nghệ xử lý hiện đại. Vị trí khu liên hợp xử lý CTR cấp vùng tỉnh này đã được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng chuyên ngành quản lý CTR vùng tỉnh Bắc Giang.

c) Quy hoạch nhà tang lễ và nghĩa trang: Tuân thủ theo quy hoạch nghĩa trang của tỉnh;

- Dự kiến xây dựng mới 2 nhà tang lễ cho thành phố (01 ở phía Đông và 01 phía Tây sông Thương), có diện tích khoảng 10.000m<sup>2</sup>;

- Từng bước dừng chôn cất mới tại nghĩa trang Tân An. Tại nghĩa trang này sẽ cải tạo, trồng thêm cây xanh và chôn cất táng;

- Cải tạo, chỉnh trang, tăng cường diện tích cây xanh tại một số nghĩa trang hiện có trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch tại các xã thuộc huyện Yên Dũng, Việt Yên, Lạng Giang.

7. Chương trình hóa các mục tiêu cải tạo và xây dựng đô thị: Quan tâm đến các dự án để phát triển thành phố Bắc Giang đạt chỉ tiêu đô thị loại I:

- Xây mới các tuyến giao thông giúp tăng chỉ tiêu tỷ lệ đất GT so với đất xây dựng đồng thời tăng mật độ đường công TN chính (km/km<sup>2</sup>) đáp ứng yêu cầu;

- Xây dựng trạm điện 110/22 KV nhằm tăng chỉ tiêu điện SH (kwh/người/năm);

- Dự án nhà máy xử lý rác sẽ đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu tỷ lệ CT nguy hại được xử lý, tiêu hủy, chôn lấp an toàn (%) và góp phần tăng tỷ lệ CTR sinh



hoạt được thu gom (%);

- Dự án cải tạo hệ thống cây xanh, vườn hoa thành phố; Nâng cấp, hoàn thiện hệ thống chiếu sáng đô thị. Chắc chắn sẽ nâng tỷ lệ tuyến phố văn minh đô thị trên tổng số trục phố chính (%) đáp ứng tiêu chuẩn đô thị loại 1;

- Dự án xây dựng hệ thống thoát nước thải và nhà máy xử lý nước thải SH5 đáp ứng chỉ tiêu mật độ đường công chính và chỉ tiêu tỷ lệ nước thải được xử lý;

- Các dự án chỉnh trang và phát triển đô thị.

8. Các nội dung khác: Theo Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch đã thẩm định.

**Điều 2.** UBND thành phố Bắc Giang có trách nhiệm tổ chức thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch được duyệt theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 3.** Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND thành phố Bắc Giang; Chủ tịch UBND các huyện: Việt Yên, Yên Dũng, Lạng Giang và các đơn vị có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Bộ Xây dựng (B/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (B/c);
- Chủ tịch, các PTC UBND tỉnh;
- Phòng QHKT- Sở Xây dựng (Lưu Hồ sơ);
- VP UBND tỉnh:
- +LDVP, TTTT, Các phòng Cv;
- +Lưu: VT, XD.Linh (2).

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



**Lại Thanh Sơn**