



HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

## QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THỊ XÃ BÌNH LONG

(Kèm theo Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 09 tháng 11 năm 2022  
của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Phước)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Mục tiêu

1. Quy chế này nhằm kiểm soát việc xây dựng, khai thác, sử dụng công trình mới, công trình cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan trên phạm vi toàn thị xã phù hợp với đồ án quy hoạch chung thị xã Bình Long, các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý kiến trúc, quy hoạch của các cấp chính quyền và các ngành liên quan.

2. Làm cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cấp phép xây dựng có thời hạn, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

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

##### 1. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thị xã Bình Long có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

##### 2. Phạm vi áp dụng

a) Quy chế quản lý kiến trúc đô thị là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng; làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị trên địa bàn thị xã Bình Long.

Phạm vi tổng thể áp dụng quy chế bao gồm toàn bộ địa giới hành chính hiện hữu của thị xã Bình Long, có diện tích 12.640,67 ha. Bao gồm: phường An Lộc 873,99 ha, phường Hưng Chiến 2.487,68 ha, phường Phú Đức 404,95 ha, phường Phú Thịnh 394,16 ha, xã Thanh Lương 5.258,87 ha, xã Thanh Phú 3.221,02 ha.

Ranh giới được xác định: phía Bắc giáp huyện Lộc Ninh; phía Nam, phía Đông, phía Tây giáp huyện Hớn Quản.

b) Trong các khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được

duyet, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo các đồ án quy hoạch, quy định quản lý theo đồ án, thiết kế đô thị riêng đó, nhưng phải đảm bảo không mâu thuẫn với các quy định trong quy chế này. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy định trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt với Quy chế này thì cần tuân thủ các quy định trong Quy chế này.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong Quy chế này một số từ ngữ được hiểu như sau:

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

2. Công trình ngầm đô thị: là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tụy nèn kỹ thuật.

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

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

5. 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, vỉa hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, triền đất tự nhiên, đồi, dải đất ven bờ suối, mặt hồ trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

6. Khu đô thị hiện hữu: là khu vực đô thị hiện có cải tạo, chỉnh trang, nhằm nâng cao chất lượng đô thị, nhưng không làm thay đổi cơ bản cấu trúc đô thị.

7. Khu đô thị hiện hữu kết hợp phát triển mới: là khu vực đô thị hiện hữu được cải tạo, nâng cấp và tái phát triển, kết hợp với các khu chức năng phát triển mới.

8. Khu đô thị phát triển 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.

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

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

#### **1. Các nguyên tắc chung**

- Mọi hoạt động kiến trúc trong không gian đô thị Bình Long được quản lý theo quy hoạch chung thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước đến năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước phê duyệt, theo quy định của Quy chế này và các quy định hiện hành khác có liên quan;

- Định hướng phát triển kiến trúc đô thị Bình Long cần phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn; đáp

ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai;

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

- Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn thị xã Bình Long bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả;

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

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

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới bên trong khu vực đã được công nhận là di tích văn hóa, lịch sử phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng về màu sắc, chất liệu với công trình di tích của khu vực;

- Đối với công trình kiến trúc cần bảo đảm an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị; hài hòa giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, đảm bảo trật tự chung, hoà nhập với cảnh quan khu vực;

- Khuyến khích việc thi tuyển thiết kế đối với các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị.

2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù về kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thị xã Bình Long (xem Phụ lục 3)

a) Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: khu vực có cảnh quan thiên nhiên, mặt nước như hồ Sa Cát, các suối, bầu nước; khu trung tâm đô thị hiện hữu; các khu trung tâm chính đô thị (khu Trung tâm hành chính thị xã; khu thương mại dịch vụ, trung tâm y tế, văn hóa, thể dục thể thao); khu đô thị mới Nam An Lộc;

- Các quảng trường, vòng xoay thị xã, công viên cây xanh cấp đô thị và đơn vị ở, cây xanh cảnh quan ven suối, hồ, đồi Đồng Long; các công trình công cộng; khu vực xung quanh nhà ga đường sắt xuyên Á;

- Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường mặt nước, gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực;

- Tuân thủ đúng các quy định hiện hành về quản lý suối, hồ. Nghiêm cấm các tác động thay đổi và thu hẹp dòng chảy không theo quy hoạch;

- Hành lang bảo vệ suối, kênh có chức năng thoát nước: là hành lang an toàn tính từ mép suối, kênh ra 2 bên. Trong phạm vi này không được xây dựng các công trình kiến trúc, chỉ trồng cây xanh, làm đường giao thông, đảm bảo hành lang tối thiểu để nạo vét kênh, suối và thoát nước trong khu vực:

- + Đối với suối, kênh có chiều rộng 2 - 4m: 2m mỗi bên;
- + Đối với suối, kênh có chiều rộng từ 4 - 10m: 10m mỗi bên;
- + Đối với suối, kênh có chiều rộng > 10m: 20m mỗi bên;

- Việc xây dựng cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp suối, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống suối hiện trạng. Việc san lấp mặt nước của hồ, suối,... phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống công hợp thay thế;

- Khu vực ven suối, hồ cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Điều tiết không gian xây dựng về chiều cao và mật độ để đảm bảo cho các lớp không gian đô thị phía sau về tầm nhìn hướng ra suối, hồ và cải tạo vi khí hậu từ không gian mặt nước vào sâu trong khu vực đô thị;

- Tận dụng địa hình tự nhiên và các dòng suối, quy hoạch các hồ điều hòa trong các công viên cây xanh của đô thị để điều tiết nước trong thời gian có lũ. Khuyến khích ưu tiên bố trí các không gian mở và quảng trường công cộng, tạo các không gian đa dạng, phong phú, các điểm nhìn đẹp. Cảnh quan được tổ chức kết hợp giữa hệ thống cây xanh, chiếu sáng, đường dạo và các kiến trúc nhỏ như chòi nghỉ, quán cà phê,...

#### b) Khu vực có địa hình đồi dốc

- Các dự án xây dựng công trình trên địa hình dốc cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác hiệu quả các yếu tố cảnh quan tại khu vực có địa hình đồi dốc, gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực;

- Bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn các khu vực lân cận. Công trình cần có quy mô và tầng cao phù hợp, không che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi. Hạn chế công trình phía trước che lấp công trình phía sau;

- Khuyến khích các công trình nếu xây dựng hàng rào, cần thiết kế hàng rào có độ rỗng tối thiểu 75% tạo tầm nhìn thoáng xuống chân đồi;

- Phương án quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch giao thông, san nền và hạ tầng kỹ thuật khác và các hoạt động xây dựng cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp, làm mất địa hình đồi dốc.

c) Các trục đường chính và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại:

- Các trục đường chính: Quốc lộ 13, đường ĐT.752 qua nội thị - đường Phan Bội Châu, đường ĐT.758 qua nội thị - đường Trần Hưng Đạo, đường Vành đai dự kiến, đường song hành với đường sắt xuyên Á, đường Nguyễn Thái Học, đường Nguyễn Văn Trỗi, đường Lương Thế Vinh;

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại; một số vị trí trung tâm đô thị; nút giao giữa các trục đường lớn, dọc theo các trục đường chính, các đường khu vực quy mô bề rộng từ 18m trở lên, đối với các đường nội bộ khu dân cư lộ giới từ 13m trở lên, khuyến khích 15m) và dọc theo các tuyến giao thông đối ngoại. Cụ thể như: đường Đoàn Thị Điểm, đường Ngô Quyền, đường Nguyễn Du, đường Bùi Thị Xuân, đường Bà Triệu, đường Hai Bà Trưng, đường Huỳnh Thúc Kháng, đường Lê Đại Hành – Lê Đại Hành nối dài, đường Su Văn Hạnh, đường Trần Tế Xương, N1, BN1, BN11, CN12,...

- Các nguyên tắc quản lý:

+ Các trục đường chính: tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình điểm nhấn cho các trục đường chính;

+ Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại: hình thức kiến trúc trang trọng, năng động,... phù hợp với chức năng của trục đường;

+ Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị để có cơ sở quản lý;

+ Khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng hoặc các tổ hợp công trình có kiến trúc đẹp, trung tâm thương mại, dịch vụ lớn, công trình tượng đài, vườn hoa, cây xanh,....;

+ Ưu tiên cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

+ Cấm xây dựng công trình trong phạm vi hành lang an toàn giao thông, điện lực, thủy lợi, các di tích lịch sử, văn hóa, quốc phòng an ninh,...

d) Các khu vực bảo tồn, tôn tạo: *(gồm khu di tích lịch sử, văn hóa; công trình có giá trị lịch sử, công trình tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị tinh thần lớn đối với nhân dân, các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu):*

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, bảo tồn, tôn tạo: các di tích lịch sử cấp quốc gia (Mộ 3000 đồng bào An Lộc bị đế quốc Mỹ tàn sát ngày 03 tháng 10 năm 1972) và di tích lịch sử cấp tỉnh (An Lộc “Nhà và đường hầm” - phường Phú Đức; Mộ tập thể lực lượng vũ trang an ninh An Lộc - khu phố Bình An, phường An Lộc; Trường Quốc Quang – phường Phú Thịnh; Đình thần Tân Lập Phú, phường Phú Thịnh), công trình tôn giáo, tín ngưỡng (Chùa Phật Quốc Vạn Thành, Giáo xứ An Lộc);

- Việc cải tạo, sửa chữa 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. Việc phá dỡ công trình (kể cả phần công, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành;

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành, phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp;

- Không được lắp dựng thêm các vật kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình (được phép xây dựng cột thu lôi để đảm bảo an toàn cho công trình).

e) Cụm công nghiệp

- Theo phương án phát triển cụm công nghiệp tích hợp vào Quy hoạch tỉnh Bình Phước thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050: thị xã Bình Long sẽ phát triển 03 cụm công nghiệp: Cụm công nghiệp Thanh Phú (60ha), Cụm công nghiệp Hưng Chiến (75ha), Cụm công nghiệp Thanh Phú 1 (75ha). Các ngành công nghiệp chính như: công nghiệp chế biến nông, lâm sản, thực phẩm, điện tử, cơ khí chế tạo, thiết bị phục vụ sản xuất nông nghiệp; sản xuất hàng tiêu dùng; công nghiệp hỗ trợ,... Di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh gây ô nhiễm hoặc có nguy cơ gây ô nhiễm trên địa bàn thị xã vào cụm công nghiệp.

- + Cụm công nghiệp Thanh Phú quy mô 60 ha tại ấp 17, xã Thanh Phú;
- + Cụm công nghiệp Thanh Phú 1 quy mô 75 ha tại xã Thanh Phú;
- + Cụm công nghiệp Hưng Chiến quy mô 75 ha tại phường Hưng Chiến.

- Quy định chung

+ Kiến trúc công nghiệp, kho tàng bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường, yêu cầu mỹ quan và hài hòa với môi trường xung quanh;

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

f) Đối với các cơ sở công nghiệp riêng lẻ trong các khu dân cư

- Các cơ sở sản xuất riêng lẻ nằm trong khu dân cư phải được cải tạo, nâng cấp điều kiện hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường theo quy định pháp luật hiện hành. Khuyến khích bố trí các cơ sở sản xuất riêng lẻ vào các cụm công nghiệp tập trung;

- Việc xây dựng, cải tạo, nâng cấp các công trình sản xuất, kho tàng phải tuân thủ quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về xây dựng công trình công nghiệp.

g) Khu vực cấm xây dựng, công trình đặc thù

- Tại các khu vực cấm xây dựng, công trình đặc thù: không được tự ý xây dựng, san lấp lấn chiếm. Tường rào (nếu có) phải có hình thức phù hợp tính chất công trình. Các công trình phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào, tập trung thuận lợi và an toàn;

- Cấm xây dựng thêm công trình mới tại các khu vực: khu vực đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư; hành lang an toàn giao thông, điện lực, đê kè, thủy lợi, các di tích lịch sử văn hóa, quốc phòng an ninh, trừ các công trình thiết yếu được cấp thẩm quyền cho phép.

h) Các khu vực cửa ngõ đô thị

- Cửa ngõ đường bộ:

+ Cửa ngõ chính phía Nam: là khu vực điểm giao giữa Quốc lộ 13 – đường B N11, C N12, là điểm đón hướng tiếp cận từ thị xã Chơn Thành (tỉnh Bình Phước),

tỉnh Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh. Cảnh quan khu vực cửa ngõ gắn với khu đô thị mới Nam An Lộc, công trình điểm nhấn là khu thương mại dịch vụ kiến trúc hiện đại, kết hợp với công viên cây xanh, cảnh quan mặt nước hồ Sa Cát;

+ Cửa ngõ đô thị phía Bắc: nằm trên quốc lộ 13 với hướng tiếp cận từ thị trấn Lộc Ninh, Khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư với điểm nhấn là khu thương mại dịch vụ, các khu ở hiện hữu chính trang kết hợp thương mại tạo cảnh quan hiện đại, sầm uất trên trục đường;

+ Cửa ngõ phía Đông: nằm trên trục đường ĐT.758, giáp ranh huyện Hớn Quản và hướng đi thành phố Đồng Xoài. Với điểm nhấn là Trung tâm y tế cao su Bình Long kết nối các khu nhà ở hiện hữu chính trang kết hợp thương mại dịch vụ trên trục đường ĐT.758;

+ Cửa ngõ phía Đông Bắc: nằm trên trục đường ĐT.757, giáp ranh huyện Lộc Ninh và hướng đi thành phố Đồng Xoài;

+ Cửa ngõ phía Tây: nằm trên trục đường ĐT.752, giáp ranh huyện Hớn Quản và hướng đi tỉnh Tây Ninh. Với điểm nhấn là Ủy ban nhân dân phường Hưng Chiến, kết nối các khu nhà ở hiện hữu chính trang kết hợp thương mại dịch vụ trên trục đường;

- Cửa ngõ đường sắt: ga An Lộc theo quy hoạch nằm trên tuyến đường sắt Xuyên Á (thành phố Hồ Chí Minh – huyện Lộc Ninh);

#### i) Khu vực an ninh quốc phòng

- Giới hạn khu vực quản lý bao gồm: các trụ sở an ninh quốc phòng, đồn Đòng Long,... chủ yếu nằm tại các xã ngoại thị;

- Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng trong đô thị khi thay đổi chức năng, mục đích sử dụng phải được cấp có thẩm quyền cho phép; việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến an toàn và cảnh quan, môi trường đô thị;

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi, tầng cao, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết khu vực an ninh quốc phòng được duyệt.

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

#### a) Mục tiêu

Làm cơ sở để xây dựng và phát triển mạng lưới đường đô thị theo định hướng quy hoạch chung được phê duyệt; đảm bảo cho kiến trúc cảnh quan thị xã Bình Long hiện đại, có bản sắc.

#### b) Các khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng: (xem Phụ lục 4)

- Các trục đường chính, nút giao giữa các trục đường lớn, dọc theo các trục đường chính và dọc theo các tuyến giao thông đối ngoại. Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại dịch vụ; các trục cảnh quan đô thị, cụ thể như:

+ Quốc lộ 13, đường vành đai thị xã (đoạn từ đường Nguyễn Thái Học đến đường Nguyễn Văn Trỗi);

+ Đường ĐT.752 – Phan Bội Châu (đoạn từ Quốc lộ 13 đến đường Nguyễn Thái Học nối dài), đường ĐT.758 – Trần Hưng Đạo (đoạn từ Quốc lộ 13 đến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Hoa Lư), đường Nguyễn Thái Học (đoạn từ đường vành đai đến đường cao tốc), Nguyễn Văn Trỗi, đường song hành đường sắt xuyên Á.

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang và xây dựng mới

a) Bảo tồn cấu trúc đô thị hiện hữu. Cải thiện điều kiện sống dân cư, nâng cấp cơ sở hạ tầng đô thị đảm bảo tiếp cận dần đạt đến chỉ tiêu của các khu vực đô thị mới.

b) Cải tạo không gian từng tuyến phố theo giải pháp thiết kế đô thị cụ thể, trong đó thực hiện quản lý chặt chẽ đối với các công trình nhà ở dân tự xây dựng.

- Các trục đường chỉnh trang nâng cấp trong giai đoạn 2021 – 2025:

+ Đường ĐT.752, phường Hưng Chiến;

+ Đường PĐT13, PĐT14 đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến PĐT1 phường Phú Đức;

+ Đường Hai Bà Trưng nối dài, phường Phú Thịnh;

+ Đường TLT2 từ quốc lộ 13 đi đường ĐT.757.

- Các trục đường cần xây dựng mới trong giai đoạn 2021 - 2025:

+ Các đường D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12 khu trung tâm hành chính mới thị xã Bình Long;

+ Nâng cấp, láng nhựa các đường: Trần Quang Khải nối dài, Trần Phú, Thủ Khoa Huân, Hùng Vương, Bùi Thị Xuân,...;

+ Hạ tầng thoát nước, vỉa hè, thảm bê tông nhựa các đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Hồng Phong, Nguyễn Văn Trỗi, Đinh Công Tráng, Nguyễn Hữu Cảnh.

- Đề xuất các trục đường cần nâng cấp, mở rộng và xây dựng mới:

+ Đường ĐT.758;

+ Đường vành đai dự kiến nằm phía Tây của đô thị (trục giới hạn kiểm soát không gian của đô thị);

+ Đường song hành với đường sắt Xuyên Á;

+ Đường Nguyễn Thái Học, Lê Đại Hành nối dài.

c) Khu vực dọc theo các tuyến phố trong đô thị đã ổn định nên điều chỉnh thành đất hỗn hợp để cấp phép xây dựng thuận lợi (Quốc lộ 13, các đường: Nguyễn Du, Trần Hưng Đạo, Ngô Quyền, Phan Bội Châu, Nguyễn Văn Trỗi, Đoàn Thị Điểm, Nguyễn Thái Học, Lê Quý Đôn,... là các trục chính đô thị).

**Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc trong phạm vi thị xã Bình Long**

1. Thi tuyển phương án 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.

Việc tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc 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 kiến trúc.

2. Các công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù trên địa bàn thị xã Bình Long cần tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc gồm:

- Công trình công cộng có quy mô cấp I theo Quy định phân loại phân cấp công trình;

- Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thị xã;

- Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị được phê duyệt như:

+ Cổng chào khu vực cửa ngõ phía Nam, phía Bắc, phía Đông và phía Tây;

+ Ga An Lộc nằm trên tuyến đường sắt Xuyên Á;

+ Các công trình điểm nhấn của thị xã: Trung tâm hành chính thị xã; vòng xoay trung tâm thị xã Bình Long (xem Phụ lục 4);

- Các công trình do yêu cầu của Ủy ban nhân dân thị xã đề tạo ra dấu ấn, góp phần tạo diện mạo, cảnh quan đô thị.

## Chương II

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

#### Mục 1

#### ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

##### Điều 6. Định hướng chung kiến trúc cho toàn đô thị

Việc định hướng, quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan thị xã Bình Long cần phù hợp với định hướng chung của toàn đô thị đã được xác định trong quy hoạch chung, các Nghị quyết, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Phước nói chung và thị xã Bình Long nói riêng. Phù hợp với tính chất là đô thị loại III trong thời gian tới, trung tâm công nghiệp đa ngành, công nghiệp địa phương, trung tâm thương mại - dịch vụ vùng của tỉnh Bình Phước; là đầu mối giao lưu kinh tế quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía nam, Bình Phước, Bình Dương và Vương quốc Campuchia qua cửa khẩu quốc tế Hoa Lư. Đồng bộ với quy hoạch chung, quy hoạch giao thông, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch nông thôn mới,... của địa phương.

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

Trong các khu vực có quy hoạch chi tiết được duyệt, dự án đã và đang triển khai, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng

công trình phải thực hiện theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết, dự án và không mâu thuẫn với nội dung quy chế này. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa các quy định trong quy hoạch chi tiết hoặc quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch cụ thể đã được phê duyệt với Quy chế này thì áp dụng các quy định trong Quy chế này.

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

## **Điều 7. Định hướng chung kiến trúc cho các khu vực chức năng**

### **1. Khu trung tâm**

#### **a) Đối với trung tâm hành chính, chính trị**

Các khu cơ quan hành chính, chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành điểm nhấn nổi bật cho đô thị; tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính và các quy định hiện hành.

Tổ chức công năng sử dụng là nội dung quan trọng của yêu cầu kiến trúc. Không gian làm việc vừa mở, thân thiện đồng thời phải đảm bảo an toàn và yên tĩnh, tổ chức giao thông đi lại và liên hệ giữa các bộ phận cần phải rõ ràng, không bị chông chéo. Người dân cần phải được tiếp cận công trình dễ dàng và thân thiện.

Trung tâm hành chính, chính trị có thể biến đổi linh hoạt thành không gian văn hóa xã hội cho cộng đồng dân cư. Quảng trường hành chính sẽ đồng thời là quảng trường văn hóa – xã hội. Tiết kiệm và linh hoạt hóa không gian sử dụng là một xu hướng của kiến trúc hiện đại. Giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng và sử dụng năng lượng có hiệu quả.

Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh. Các lối đi bộ và khoảng mở trong khu vực được xác định độ rộng và chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Các lối đi và khoảng mở sử dụng các mặt lát có yêu cầu trang trí cao, được phép bố trí các ghế nghỉ chân, bệ cảnh, bồn cây di động, mái che nắng.

Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trồng trong bồn. Khai thác tối đa không gian cây xanh, mặt nước sẵn có trong khu vực, tận dụng cảnh quan, địa hình tự nhiên. Không được trồng các loại cây có quả thơm, thu hút sâu bọ, côn trùng.

Cổng và hàng rào: Cổng và hàng rào công trình được thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hòa với kiến trúc chung của đô thị.

Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện;

+ Nước mưa được thoát vào hệ thống cống bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch. Nước thải phải xử lý cục bộ bằng bể tự hoại trước khi thải ra hệ thống tiếp nhận chung;

+ Rác thải phải được tập kết đúng nơi quy định, thu gom định kỳ và đưa về Khu xử lý chất thải rắn theo quy định;

+ Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối. Đối với các công trình nhiều tầng, có thể xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp nếu cần;

+ Xây dựng trạm biến áp cấp điện riêng cho các công trình có yêu cầu đặc thù;

+ Đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường.

b) Đối với trung tâm thương mại, dịch vụ

Ưu tiên phát triển các khu đa chức năng: dân cư gắn với các hoạt động dịch vụ, thương mại và văn phòng.

Khuyến khích hình thức kiến trúc tổ hợp dịch vụ, thương mại - tài chính, kết hợp phát triển hài hòa giữa kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng.

Đối với khu trung tâm đô thị hiện hữu, phải gìn giữ phát huy các giá trị kiến trúc cảnh quan đô-thị; công trình xây dựng mới bảo đảm có hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực.

Nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Giao thông đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông khu vực và hệ thống giao thông thị xã; đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm ga-ra, bãi đỗ xe.

Tăng cường hệ thống cây xanh tập trung và cây xanh đường phố để cải thiện môi trường.

c) Đối với trung tâm y tế, giáo dục đào tạo

Vị trí công trình giáo dục, y tế phải bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của đô thị.

Tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế xây dựng công trình.

Khuyến khích các công trình có kiến trúc hiện đại, hài hòa kiến trúc cảnh quan đô thị.

Bảo đảm tỷ lệ đất dành cho cây xanh cảnh quan theo quy chuẩn hiện hành.

2. Đối với các khu vực đô thị hiện hữu, khu phố

Ưu tiên cải tạo nâng cấp các công trình hạ tầng.

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp với các quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Khuyến khích thực hiện xã hội hoá rộng rãi việc xây dựng, quản lý, khai thác cơ sở hạ tầng; tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng, chính trang, cải tạo hạ tầng theo các hình thức BOT, BTO.

Đối với các khu đô thị mới, khu dân cư mới: Quy hoạch, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội kết nối đồng bộ với các khu vực xung quanh. Trong đó, phải giải quyết triệt để vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường, các tác động bất cập khác đối với khu hiện hữu do việc xây dựng khu mới gây ra, đảm bảo các yêu cầu thiết kế liên quan đến người khuyết tật. Quy hoạch xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

Bố trí đầy đủ các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa khu dân cư và các công trình hạ tầng thiết yếu khác theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Khuyến khích sử dụng đa chức năng trong mỗi lô đất, trong mỗi khu vực đô thị.

Khuyến khích phát triển đa dạng các hình thái kiến trúc và loại nhà ở để phục vụ đa dạng các đối tượng, nhưng vẫn đảm bảo sự tương đồng trên mỗi dãy phố, đồng thời vẫn đảm bảo sự phong phú và biến đổi về cảnh quan trên mỗi tuyến phố.

Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

Bố trí bãi đỗ xe tập trung trong các khu đô thị mới theo quy chuẩn hiện hành.

3. Đối với khu vực dân cư hiện hữu vùng ven đô thị tập trung, giáp ranh nội ngoại thị

Công trình xây dựng mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực.

Quản lý và đầu tư phát triển theo các quy hoạch xây dựng nông thôn mới hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết có liên quan, duy trì và nâng cao các giá trị cảnh quan sinh thái tự nhiên, với đặc trưng của cấu trúc không gian vùng này là sự kết hợp của hệ thống suối, hồ và hệ thống hạ tầng giao thông, với những khu dân cư ẩn hiện trong cảnh quan của những vùng trồng cây công nghiệp, cây cao su; vùng trồng hoa màu ứng dụng công nghệ cao.

Khuyến khích phát triển các hoạt động du lịch sinh thái.

Đảm bảo khả năng bố trí quỹ đất dự trữ phát triển cho đô thị trong tương lai.

4. Đối với khu vực sản xuất nông nghiệp trong phạm vi đô thị

Nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp. Phát triển nông nghiệp theo hướng sản xuất sạch, khuyến khích kết hợp hoạt động sản xuất với các dịch vụ sinh thái.

Tổ chức một số công viên sinh thái nông nghiệp, các tuyến đường đạp xe ngắm cảnh, các điểm nghỉ, dừng chân, cắm trại đan xen trên khu nông nghiệp hoặc tại điểm tiếp giáp giữa khu dân cư và khu nông nghiệp, tạo ra các không gian vui chơi, giải trí đa dạng, hấp dẫn và với mức đầu tư thấp hơn so với đầu tư công viên đô thị.

Xây dựng các vùng chuyên canh ứng dụng công nghệ cao (trồng hoa màu, cây ăn quả,...). Duy trì và nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp.

Cần khai thác, bảo vệ cảnh quan tự nhiên mặt nước trong khu vực. Khuyến khích xây dựng các điểm dịch vụ ven suối, hồ,... với hình thức kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên và đảm bảo không gian công cộng ven mặt nước.

Giữ lại các hành lang cây xanh dọc suối, hồ để làm hành lang thoát nước tự nhiên. Hình thành các không gian mở công cộng.

Duy trì và nâng cấp, bổ sung mạng lưới giao thông hiện có phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật đường giao thông, đáp ứng yêu cầu cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp. Cải tạo và xây dựng hệ thống cầu, cống đạt tiêu chuẩn kỹ thuật. Tập trung hoàn thiện hệ thống giao thông nông thôn, cải tạo nâng cấp các tuyến đường liên thôn, liên xã đạt tiêu chuẩn đường cấp IV và cấp V đồng bằng và kết nối thống nhất với hệ thống đường tỉnh.

Cần tuân thủ quy định về bảo vệ nguồn nước cấp cho khu vực nông thôn khỏi ô nhiễm từ các nguồn thải sinh hoạt, chăn nuôi và sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

### 5. Đối với các khu đô thị

Tất cả các công trình thuộc các khu đô thị tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan chức năng phê duyệt và quy chế quản lý riêng của từng khu vực.

Đối với khu vực đô thị mới chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt việc quy định quản lý tuân thủ theo Quy hoạch chung thị xã Bình Long, phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc và các quy chuẩn, tiêu chuẩn.

Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và kiến trúc trong khu vực Trung tâm đô thị mới, trung tâm khu vực, trên các trục đường quan trọng, các cửa ngõ đô thị (xác định khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng, khu vực thi tuyển kiến trúc).

Khuyến khích các công trình kiến trúc phát triển cao tầng và đa chức năng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến giao thông công cộng, khuyến khích công trình thiết kế theo hướng thân thiện với môi trường.

Riêng đối với các công trình thuộc phạm vi trục tuyến chính của thị xã, khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy định khác của thị xã.

Hình thức kiến trúc hài hòa, phù hợp với chức năng sử dụng công trình và điều kiện địa phương, khuyến khích sử dụng các công nghệ sạch, công nghệ sinh thái. Không sử dụng vật liệu kính quá 70% bề mặt của công trình. Nghiêm cấm sử dụng các loại vật liệu có độ phản quang lớn, gạch ốp men sứ mặt đứng của các công trình nhà cao tầng.

Khuyến khích sử dụng tiểu cảnh, phù điêu và tranh hoành tráng tại các khu vực cảnh quan công cộng, trên các tuyến phố chính trung tâm và quảng trường chính.

Tạo lập cảnh quan khu đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

Khuyến khích thiết lập mạng lưới không gian mở gắn với hồ Sa Cát ở phía Tây Nam và suối Cầu Trắng, suối Cầu Đỏ ở phía Đông của thị xã.

Bảo vệ nghiêm hệ thống suối, hồ, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt.

Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án và khu đô thị, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

Quy hoạch phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

## Mục 2

### **ĐỊNH HƯỚNG CỤ THỂ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN ĐỐI VỚI TỪNG KHU VỰC KIỂM SOÁT PHÁT TRIỂN**

#### **Điều 8. Đối với không gian cảnh quan đô thị**

Hệ thống sinh thái - cảnh quan được khai thác và tổ chức, nhằm mục đích tôn tạo, bảo vệ và khai thác cho các mục đích cải thiện môi trường sống của cộng đồng dân cư, phát triển du lịch, sản xuất nông nghiệp, đảm bảo hoạt động thủy lợi, thoát nước đô thị, đặc biệt là để tạo dựng hệ thống cảnh quan đô thị có bản sắc. Sử dụng hệ thống sinh thái cảnh quan làm khung định dạng, xác định ranh giới cho các không gian xây dựng và duy trì khả năng thẩm thấu nước xuống đất, tại các khu vực đô thị.

#### 1. Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan thị xã Bình Long

a) Khu vực cửa ngõ đô thị (các khu vực được xác định tại Mục 2, Điều 5 tại Quy chế này)

Kiến trúc các công trình tại các khu vực cửa ngõ cần có hình thức kiến trúc đẹp, đón các tầm nhìn, hướng nhìn chính của đô thị. Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. Hình thức công trình có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, tượng trưng cho hình ảnh đô thị hiện đại, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường (xem Phụ lục 3).

b) Các tuyến cảnh quan mặt nước chính là tuyến cảnh quan ven hồ Sa Cát, các tuyến suối

Khai thác cảnh quan ven hồ để tổ chức các khu đô thị gắn với quảng trường, không gian đi bộ công cộng ven hồ. Không gian ven các khu vực mặt nước được thiết kế dạng kết hợp với quảng trường rồi tiếp giáp với không gian xây dựng công trình. Quảng trường ven hồ, suối kết hợp với trồng cây bóng mát có thể tổ chức nhiều hoạt động vui chơi giải trí cho người dân ở mọi lứa tuổi. Không gian mặt

tiền đô thị tiếp giáp với các quảng trường ven hồ, suối cần được chỉnh trang khang trang, hiện đại.

c) Đối với không gian ven suối

- Tiếp tục duy trì hệ thống suối hiện hữu, nạo vét, khơi thông dòng chảy. Không xả rác thải, nước thải chưa qua xử lý ra không gian mặt nước. Có thể thiết kế cảnh quan, trồng cây nhiều tầng bậc tạo ra các dạng công viên sinh thái;

- Thiết kế không gian đi bộ, đi xe đạp, các điểm dừng chân ngắm cảnh dọc các tuyến suối tạo nên các không gian mở trong đô thị, đồng thời cũng là giá trị cảnh quan gắn với các hoạt động của các tour, tuyến du lịch cộng đồng.

d) Các tuyến cảnh quan khu vực phát triển nông nghiệp

- Khuyến khích phát triển các loại hình du lịch nông nghiệp sinh thái. Ngoài ra đảm bảo vành đai xanh xung quanh thị xã tại khu vực các xã ngoại vi với dự kiến phát triển các vùng trồng cây công nghiệp, cao su, cây ăn trái, hoa màu chất lượng cao đóng vai trò là vùng không gian mở của thị xã;

- Kết hợp hệ thống mặt nước, tổ chức cây xanh, đường dạo,... trong khu vực nông nghiệp có xen cây một vài chức năng dịch vụ và các tiện ích công cộng, tạo không gian giao lưu cộng đồng;

- Các khu dân cư được quy hoạch trên cơ sở giữ lại, cải tạo chỉnh trang, hướng tới cải tạo cảnh quan gắn với du lịch sinh thái nông nghiệp.

- Có thể bố trí một số điểm dịch vụ hoặc khu nghỉ dưỡng nhỏ nhằm khai thác cảnh quan nông nghiệp đặc trưng của địa phương;

- Kiểm soát các hoạt động xây dựng trái phép lấn chiếm không gian nông nghiệp. Tận dụng lợi thế về hướng gió và cao độ nền tự nhiên để thiết kế công trình kiến trúc.

2. Các không gian mở công cộng (công viên, vườn hoa, sân chơi, quảng trường, mặt nước công cộng...)

Hình thành các trung tâm đô thị gắn với cảnh quan và không gian mở công cộng; Thiết kế cảnh quan có tỷ lệ thân thiện với con người (không quá rộng lớn, hoành tráng); góp phần nâng cao chất lượng môi trường cảnh quan và chất lượng môi trường sống của người dân.

a) Các quy định quản lý đối với hệ thống không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan hồ, hai bên suối

- Hình thành ven hồ, suối các quảng trường và vườn hoa công cộng. Nạo vét, tôn tạo cảnh quan, trồng cây xanh dọc hai bên các suối,... trong khu vực. Dọc các đoạn suối đi qua đô thị: xây dựng vườn hoa, công viên, sân chơi công cộng. Vườn hoa, sân chơi công cộng trong các khu vực này cũng theo nguyên tắc hạn chế sử dụng các bồn cỏ và cây cảnh cắt tía, ưu tiên tối đa không gian dạng sân trồng cỏ trồng cây bóng mát, để tối đa không gian thuận lợi cho giao lưu cộng đồng kết hợp với một số diện tích trồng cây, hoa trang trí theo ngôn ngữ tự nhiên. Bố trí các tiện ích như: ghế nghỉ, thiết bị tập thể thao công cộng, thùng rác công cộng, vòi uống nước và đèn trang trí,...;

- Trong không gian vườn hoa, công viên công cộng ven suối, cần bố trí một số công trình dịch vụ ở quy mô phù hợp để cung cấp dịch vụ cho người dân và du khách khi sử dụng công viên, vườn hoa;

- Chú trọng khai thác các tầm nhìn đẹp về phía các hồ và các vùng nông nghiệp chuyên canh lớn, vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao để tổ chức các dịch vụ du lịch, điểm dừng chân, ngắm cảnh, có thể là những điểm nhấn, nhưng không phá vỡ cảnh quan chung. Mật độ xây dựng trong các khu vực dịch vụ này giới hạn không quá 15%; tầng cao xây dựng không quá 3 tầng;

- Tuyến đường nối khu từ trung tâm đô thị về phía không gian sinh thái nông nghiệp là các tuyến đường cảnh quan quan trọng, khuyến khích các dự án cải tạo và ưu tiên đầu tư có trọng tâm vào tuyến đường này, nhằm tạo ra bản sắc và nâng cao giá trị cảnh quan. Thiết kế trồng hoa hai bên đường, bố trí không gian cho đi bộ, làn đường đi xe đạp và tổ chức các điểm dừng chân, ngắm cảnh và dịch vụ nhỏ;

- Khu vực dự trữ phát triển các chức năng đô thị: duy trì sản xuất nông nghiệp khi chưa có nhu cầu đất xây dựng đô thị. Phát triển đô thị mới tại các khu vực này theo dạng tập trung thành cụm để thuận lợi cho hoàn thiện hạ tầng.

b) Các quy định quản lý đối với hệ thống không gian mở công cộng: hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước

- Các khu công viên trong đô thị được tổ chức tạo sự phong phú, hấp dẫn và thuận lợi cho hoạt động công cộng;

- Các công viên, vườn hoa, đường dạo, tuyến đi bộ cần được tổ chức tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe;

- Cho phép xây dựng công trình dịch vụ quy mô nhỏ, thấp tầng trong khu vực công viên có diện tích tối thiểu từ 0,5ha trở lên, mật độ xây dựng  $\leq 5\%$ ;

- Nghiêm cấm các hoạt động làm thay đổi cảnh quan tự nhiên như: trồng và chặt phá trái phép cây xanh, xây dựng lấp đất công trình trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven suối, hồ. Nghiêm cấm các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ suối thoát nước, hành lang bảo vệ nguồn nước theo quy định (chỉ được thực hiện trong trường hợp đặc biệt cần thiết và phải được cấp thẩm quyền chấp thuận cho phép);

- Bờ hồ, suối tại những đoạn sạt lở cần kè mái; rào chắn, lan can, miệng xả nước cần có kiến trúc, đảm bảo an toàn, vệ sinh, phù hợp cảnh quan toàn tuyến;

- Việc trồng cây, hoa trong công viên theo phân nhóm sau:

+ Cây thân gỗ, cây có hoa: sử dụng loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, gỗ tốt, dẻo dai, rễ khỏe, ít tốn nhiều công chăm sóc, có khả năng chống chịu gió mạnh, chịu được sự cắt tỉa hoặc có hoa quanh năm như: bằng lăng, bụt mọc, cẩm lai, chò nâu, dầu rái, dầu nước, đa búp đỏ, đề, đa lông, giáng hương, gõ đỏ, gõ mật, hoàng lan, hòe, lộc vừng, lim xẹt, muồng hoa đào, ngọc lan, ngô đồng, phượng đỏ, sao đen, vàng anh,...;

+ Nhóm cây bụi: sử dụng các loại cây phù hợp với khí hậu địa phương, dù có chăm sóc cắt tỉa thì vẫn cần đảm bảo cảnh quan theo ngôn ngữ tự nhiên, hạn chế việc cắt tỉa tạo hình tạo ấn tượng cảnh quan nhân tạo,...;



**- Đối với không gian mặt nước:**

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường mặt nước, gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực. Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt (nếu có) về các giải pháp đối với khu vực cần bảo tồn và phát huy; đối với khu vực có thể cải tạo, thực hiện theo quy hoạch. Nghiêm cấm các tác động thay đổi và thu hẹp dòng chảy không theo quy hoạch;

+ Xác định các nguồn nước quan trọng, các trục tiêu nước chính cho đô thị và cần đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn nguồn nước theo quy định và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

+ Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp hồ nước, suối,... hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống suối, hồ hiện trạng;

+ Khu vực ven mặt nước cần ưu tiên bố trí các không gian mở và quảng trường công cộng. Khuyến khích tổ chức các trung tâm đô thị và trung tâm khu vực ở những vị trí phù hợp ven mặt nước, để khai thác đặc trưng cảnh quan của toàn đô thị;

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các giá trị đặc trưng để tạo nên đô thị có bản sắc. Tổ chức các không gian mở và quảng trường công cộng tại khu vực ven suối, hồ bảo đảm cho cộng đồng tiếp cận với không gian mặt nước thuận lợi.

**Điều 9. Đối với kiến trúc các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực**

**1. Quy định quản lý**

- Khuyến khích việc kết hợp các khu đất nhỏ thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối nâng tầng dọc các tuyến đường chính hoặc tại các nút giao cắt, các vị trí điểm nhấn của đô thị, tạo lập thêm các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định;

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

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

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến và đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

- Đối với công trình có tầng hầm: vị trí lối lên xuống (ram dốc) cách lộ giới tối thiểu 3m; Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm dịch vụ, chung cư, công trình công cộng, phải tính toán xây dựng chỗ đỗ xe có diện tích tối thiểu đáp ứng đủ chỗ đỗ xe cho mọi nhu cầu cần thiết của công trình theo quy định tại Quy

chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành. Khuyến khích xây dựng các bãi đỗ xe nằm trong công trình (ngầm hoặc nổi);

- Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng). Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: cục nóng điều hòa, bồn nước mái, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời...;

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

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc;

- Trên trục đường, tuyến phố cần trồng cây xanh bóng mát, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại Quy chế này;

- Đối với các khu vực có ki-ốt, biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố phải bảo đảm không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông, đảm bảo an toàn cho người tham gia giao thông.

## 2. Quy định đối với công trình xây dựng trên trục đường, tuyến phố

- Công trình kiến trúc được phép xây dựng: theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt.

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới: theo quy định về quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

**Bảng 1. Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng chỉ giới đường đỏ và chiều cao xây dựng công trình.**

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷ <22	19 ÷ <22	>28
< 19	0	3	4	6
19 ÷ <22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

+ Khoảng lùi của các công trình phải được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải đáp ứng quy định pháp luật hiện hành. Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần;

- Mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép: Theo Đồ án quy hoạch được phê duyệt hoặc theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

**Bảng 2. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)**

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà chung cư được xác định trong đồ án quy hoạch và thiết kế đô thị nhưng phải đảm bảo các quy định theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Việc quy định mật độ xây dựng nhà ở riêng lẻ tại Bảng 2 áp dụng đối với những khu vực quy hoạch mới; những khu vực hiện hữu cần tôn trọng hiện trạng và thực hiện theo quy định đã được duyệt.

3. Đối với các khu vực cửa ngõ vào đô thị; nút giao giữa các trục đường lớn; dọc theo các trục đường chính, các tuyến đường có tính chất đặc biệt quan trọng trong phát triển thương mại dịch vụ, du lịch; dọc theo các tuyến giao thông đối ngoại

- Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị để có cơ sở quản lý;

- Khuyến khích xây dựng các công trình cao tầng có kiến trúc đẹp, trung tâm thương mại, dịch vụ lớn, công trình tượng đài, vườn hoa, cây xanh,...;

- Ưu tiên cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

- Cấm xây dựng công trình trong phạm vi hành lang an toàn giao thông, điện lực, đê kè, thủy lợi, khu di tích lịch sử văn hoá, quốc phòng an ninh,...

#### **Điều 10. Đối với khu vực đô thị hiện hữu**

##### **1. Phân định giới hạn khu vực quản lý**

Khu vực đô thị hiện hữu phát triển dọc theo Quốc lộ 13, đường ĐT.752, ĐT.758 và các tuyến đường giao thông trên địa bàn thị xã Bình Long đã được đầu tư ổn định và một phần khu vực nội thị thị xã Bình Long với 04 phường: An Lộc, Phú Thịnh, Phú Đức, Hưng Chiến đã được hình thành ổn định.

##### **2. Quy định về quản lý quy hoạch và không gian**

###### **a) Định hướng phát triển**

- Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe, hạn chế các dự án quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

###### **b) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị**

- Tổ chức lại hệ thống giao thông, mở rộng các tuyến đường hiện hữu khi có điều kiện, trừ những trục chính, hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc);

- Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp. Khuyến khích các dự án cải tạo có trọng tâm vào trục chính khu vực là các tuyến Quốc lộ 13, đường Nguyễn Du, Trần Hưng Đạo, Ngô Quyền, Phan Bội Châu, Nguyễn Văn Trỗi, Đoàn Thị Điểm, Nguyễn Thái Học, Lê Quý Đôn nhằm tạo ra cảnh quan đô thị khang trang, hiện đại có bản sắc, đóng góp vào cảnh quan chung của toàn đô thị;

- Khu vực cần bảo tồn di tích, văn hóa lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên kiến trúc;

- Di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp ô nhiễm vào các cụm công nghiệp tập trung;

- Hạn chế phát triển mới. Tổ chức không gian đối với dãy phố ven hồ Sa Cát để khuyến khích phát triển dịch vụ. Các công trình ven suối, hồ cần làm hàng rào thưa thoáng hoặc hàng rào cây xanh. Vía hè quản lý theo lộ giới đường. Tại một số điểm, mở rộng vỉa hè tạo không gian mở và thuận lợi phát triển thương mại dịch vụ;

- Đối với các khu phố xung quanh chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, khuyến khích hình thành các dãy phố thương mại giúp mở rộng không gian và đa dạng về chức năng. Thiết kế các khu phố thương mại đảm bảo vỉa hè phía xây dựng công trình tiếp giáp với công trình thương mại được mở rộng, đảm bảo lưu thông và phát triển các dịch vụ;

- Đường hẻm hiện trạng mở rộng và nối thông đảm bảo bề rộng tối thiểu  $\geq 4m$  đáp ứng các quy định về phòng cháy chữa cháy. Đối với các khu vực mật độ xây dựng hiện trạng còn thấp, khuyến khích mở rộng đường nội bộ, đường hẻm hiện trạng bề rộng 13m;

- Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người cao tuổi, trẻ em, người khuyết tật.

### 3. Quy định về sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất phải ưu tiên quỹ đất cho việc bố trí các công trình dịch vụ - công cộng, đất cây xanh công viên và hạ tầng kỹ thuật đô thị đảm bảo tiếp cận dân đạt đến chỉ tiêu của các khu vực đô thị mới;

- Trường hợp không đủ quỹ đất bố trí các công trình dịch vụ - công cộng thì được cho phép giảm các chỉ tiêu sử dụng đất trong Bảng 2.3, 2.4 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam nhưng không quá 50%. Riêng đối với công trình giáo dục đào tạo phải đảm bảo đạt chuẩn quốc gia của Bộ Giáo dục và Đào tạo;

- Cho phép kết hợp bố trí trường mầm non tại tầng 1 và tầng 2 các công trình chung cư nhưng phải đảm bảo diện tích sân chơi, lối đi riêng phục vụ học sinh và các quy định về an toàn vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và các quy định chuyên ngành của Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Y tế;

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không thể bổ sung diện tích cây xanh sử dụng công cộng đảm bảo quy định, đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị phải đề xuất bổ sung cây xanh, không gian mở trong các lô đất và đảm bảo mọi người dân được tiếp cận, sử dụng.

4. Quy định về khoảng lùi công trình trên các tuyến đường, khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình

- Khi hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng lùi theo quy định tại Bảng 2.7. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam thì khoảng lùi được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, nhưng phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố;

- Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định, khoảng cách tối thiểu giữa các công trình do đồ án quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị xác định nhưng phải đảm bảo đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy. Các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng > 4 m; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

5. Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao

a) Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng cần tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam; riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao  $\leq 25$  m có diện tích lô đất  $\leq 100$  m<sup>2</sup> được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại Mục 2.7.5 và Mục 2.7.6 của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Trường hợp khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%.

b) Tầng cao

- Tại khu vực trung tâm đô thị hoặc tiếp giáp với các trục đường chính có tính chất giao thông đối ngoại, các công trình điểm nhấn có tầng cao xây dựng phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Các khu vực phát triển nhà ở dạng dãy phố liên kế, tầng cao xây dựng không quá 6 tầng và cần được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết cho phù hợp với cảnh quan và hạ tầng đô thị, phù hợp giữa chiều cao - khối tích công trình - diện tích lô đất;

- Các công trình dịch vụ quy mô nhỏ trong các khu vực công viên, cây xanh: tầng cao xây dựng tối đa cho phép không quá 2 tầng (tính cả tầng mái);

- Tầng cao xây dựng đối với các công trình đặc thù, công trình hành chính, công trình công cộng, công trình tôn giáo cần tuân thủ các quy chuẩn, quy định riêng của pháp luật có liên quan.

6. Quy định về kiến trúc

- Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố;

- Khuyến khích hình thức kiến trúc kết hợp giữa hiện đại và truyền thống, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng. Áp dụng các giải pháp thiết kế công trình phù hợp với điều kiện vi khí hậu của địa phương, đặc biệt chú trọng đón gió mát và hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình;

- Công trình thiết kế hướng tới kiến trúc xanh, phù hợp điều kiện vi khí hậu;

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của thị xã khang trang, hiện đại hơn. Việc hợp khối này phù hợp với các khu đô thị nằm dọc Quốc lộ 13, các trục đường chính; đồng thời kết hợp phát triển thương mại dịch vụ, tạo không gian sinh động cho các tuyến đường. Cần thực hiện theo nguyên tắc thị trường, có sự đồng thuận hoặc chủ động của chủ sử dụng đất hiện hữu;

- Khoảng cách giữa các công trình được thiết kế đảm bảo thông thoáng, tối đa khả năng đổ bóng, che bóng tự nhiên giữa các công trình. Tại các điểm giao cắt của các trục đường chính đô thị, cần có khoảng lùi xây dựng công trình lớn hơn quy định và thiết kế công trình điểm nhấn, điểm đón tầm nhìn cho đô thị;

#### 7. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính và môi trường

- Tổ chức, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo đảm yêu cầu phát triển đô thị, từng bước hoàn chỉnh, ngầm hoá đường dây, đường ống kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu của đô thị loại III;

- Đối với các trục chính, các công trình điểm nhấn hay những công trình mang tính biểu tượng của đô thị như công trình hành chính, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công viên quảng trường, công trình tôn giáo, tín ngưỡng,..... cần thiết kế hệ thống điện chiếu sáng có giá trị thẩm mỹ cao, đóng góp vào giá trị cảnh quan đô thị về đêm;

- Không xây dựng các công trình lấn chiếm, xả trực tiếp nước thải chưa xử lý, rác thải ra mặt các hồ, suối, khe tụ thủy và các không gian mặt nước quan trọng khác.

### **Điều 11. Đối với các khu vực đô thị hiện hữu kết hợp xây dựng mới**

#### 1. Quy định về quản lý quy hoạch và không gian

a) Khuyến khích chuyển đổi từ cấu trúc công trình nhỏ hiện hữu sang cấu trúc lớn hơn. Cần có những giải pháp về không gian kết nối cũng như các giải pháp về hạ tầng để kết nối khu hiện hữu và khu mới.

b) Bố trí các khu vực đô thị đa chức năng mật độ trung bình và cao (có thể bao gồm một hoặc nhiều chức năng: dịch vụ, nhà ở, công trình công cộng, giáo dục đào tạo, công viên cây xanh...). Tạo sự sống động cho đô thị cũng như an toàn cho người dân. Các khu đa chức năng phát triển mới có thể có quy mô đa dạng, linh hoạt. Cần đảm bảo kết nối hài hòa với các khu hiện hữu lân cận về không gian kiến trúc, san nền xây dựng và đảm bảo thoát nước. Các cụm công trình khối tích lớn hay các ô phố liên kế xây dựng mới được bố cục với tỷ lệ lớn cạnh dài có hướng Nam hoặc hướng Bắc. Đan xen các chức năng khác nhau trong mỗi khu vực, để tăng sức sống đô thị, tăng khả năng tạo việc làm, giảm nhu cầu giao thông.

c) Đối với các công trình hiện hữu bám dọc bên suối, hồ,... cần chỉnh trang mặt tiền thống nhất về hình khối, sử dụng màu sắc công trình hài hòa làm tăng giá trị về cảnh quan.

d) Tổ chức và thiết kế không gian công viên công cộng, vườn hoa theo hướng trồng cây bóng mát và thảm cỏ, sân chơi chủ yếu là dạng sân lát.

e) Hoàn thiện mạng lưới giao thông kết nối, bổ sung các tuyến đường song song hỗ trợ giảm lưu lượng giao thông cho tuyến Quốc lộ 13, ĐT.758 và tập trung phát triển đô thị tại các tuyến đường này. Tổ chức vỉa hè rộng, chức năng hoạt động đa dạng, phong phú, đan xen các điểm vườn hoa và không gian mở công cộng.

## 2. Quy định về sử dụng đất

a) Đối với các dự án chỉnh trang theo hướng xây dựng chung cư - nhà ở xã hội để tiết kiệm quỹ đất, tăng quỹ đất trồng cho khu vực dân cư dày đặc hiện hữu, cần thiết kế chung cư phù hợp với điều kiện vi khí hậu của địa phương, đặc biệt cần chú trọng đảm bảo thông gió tự nhiên và hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình. Bố trí đan xen nhiều chức năng trong một tòa nhà, đồng thời đan xen các căn hộ tái định cư, nhà ở xã hội với các căn thương mại để nâng cao chất lượng tòa nhà, đa dạng hóa đối tượng sử dụng tòa nhà. Quỹ đất dành cho xây dựng chung cư - nhà ở xã hội cần đảm bảo đủ tỷ lệ đất theo quy định.

b) Đối với các khu vực dân cư hiện hữu mật độ thấp xung quanh hồ Sa Cát, suối Cầu Trắng

- Lựa chọn đất mở rộng phát triển khu dân cư hoặc xây dựng công trình cần tránh những khu vực có địa chất ít ổn định, chịu tác động của chế độ dòng chảy không ổn định của khe suối và bị xâm thực bề mặt;

- Trong trường hợp phải xây dựng công trình ở gần bờ suối, hồ thì phải kiểm tra ổn định do xói lở bờ của dòng chảy.

## 3. Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi công trình trên các tuyến đường

a) Mật độ xây dựng tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

b) Quy hoạch tầng cao:

- Trên các trục đường chính, các công trình điểm nhấn có tầng cao xây dựng phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Các khu vực phát triển nhà ở dạng dãy phố liên kế, tầng cao xây dựng không quá 6 tầng và cần được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết cho phù hợp với cảnh quan và hạ tầng đô thị, phù hợp giữa tầng cao - khối tích công trình - diện tích lô đất;

- Các công trình dịch vụ quy mô nhỏ trong các khu vực công viên, cây xanh: tầng cao xây dựng tối đa cho phép không quá 2 tầng (tính cả tầng mái);

- Chiều cao xây dựng đối với các công trình đặc thù, công trình hành chính, công trình công cộng, công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần tuân thủ các quy chuẩn, quy định riêng của pháp luật có liên quan.

c) Đường hẻm hiện trạng mở rộng và nối thông đảm bảo bề rộng tối thiểu  $\geq 4m$  đáp ứng các quy định về phòng cháy chữa cháy. Đối với các khu vực mật độ xây dựng hiện trạng còn thấp, khuyến khích mở rộng đường nội bộ, đường hẻm hiện trạng bề rộng 13m.

d) Khoảng lùi đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, khuyến khích tăng khoảng lùi để tạo sự thông thoáng cho đô thị.

#### 4. Quy định về kiến trúc công trình

a) Hình thức kiến trúc hài hòa với tỷ lệ của con người, khuyến khích kiến trúc truyền thống, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và giúp tiết kiệm năng lượng cho công trình. Áp dụng các giải pháp thiết kế công trình phù hợp với điều kiện vi khí hậu của địa phương, đặc biệt chú trọng đón gió mát và hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình.

b) Công trình xây dựng mới cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hóa, bản sắc địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực.

c) Khuyến khích người dân tự tổ chức thiết kế và xây dựng công trình theo quy hoạch, các công trình xây dựng nên có khoảng lùi với chỉ giới xây dựng để tạo những khoảng sân phía trước, làm sinh động không gian đô thị.

d) Đối với các khu vực dân cư hiện hữu mật độ thấp, khi thiết kế công trình cải tạo hoặc xây dựng mới đan xen tại các khu vực địa hình dốc cần lưu ý:

- Bố trí các phòng chức năng thường xuyên tập trung đông người, phòng chứa đồ đạc có giá trị lùi sâu vào trong mái dốc, giảm nguy cơ sạt lở hoặc khi có sạt lở xảy ra ít bị thiệt hại hơn;

- Hạn chế đưa các bộ phận công trình như ban công, logia về phía mái dốc;

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

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

- Cần quan tâm đến kiến trúc cảnh quan của khu vực. Việc sắp xếp công trình cần lưu ý đến bảo vệ tầm nhìn của công trình theo cả hai hướng từ trên xuống và từ dưới lên.

#### 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính và môi trường

a) Tổ chức, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo đảm yêu cầu phát triển đô thị, từng bước hoàn chỉnh, ngầm hoá đường dây, đường ống kỹ thuật, đảm bảo yêu cầu của đô thị loại III.

b) Đối với các trục chính, các công trình điểm nhấn hay những công trình mang tính biểu tượng của đô thị như công trình hành chính, chùa, công viên quảng trường, nhà thờ,... cần thiết kế hệ thống điện chiếu sáng có giá trị thẩm mỹ cao, đóng góp vào giá trị cảnh quan đô thị về đêm.



c) Không xây dựng các công trình lấn chiếm, xả trực tiếp nước thải chưa xử lý, rác thải ra mặt các hồ, suối, khe tụ thủy, và các không gian mặt nước quan trọng khác.

## **Điều 12. Đối với các khu vực đô thị phát triển mới, khu dân cư mới**

### **1. Quy định về không gian cảnh quan**

a) Kiểm soát kiến trúc, không gian theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy định riêng của từng dự án.

b) Thực hiện quy hoạch và xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ, hiện đại, ưu tiên cho hoạt động đi bộ. Thiết kế hệ thống hạ tầng đảm bảo yêu cầu của đô thị loại III, kết nối với hệ thống hạ tầng hiện có, hoàn thiện hệ thống hạ tầng tổng thể.

c) Các khu chức năng phát triển mới cần có quy mô công trình và chức năng đa dạng, linh hoạt hợp lý và cần đảm bảo kết nối hài hòa với các khu hiện hữu lân cận về không gian kiến trúc, cũng như vấn đề san nền xây dựng và đảm bảo thoát nước. Khuyến khích đan xen các chức năng khác nhau trong mỗi khu vực, để tăng sức sống đô thị, tăng khả năng tạo việc làm, giảm nhu cầu giao thông. Chú trọng đón gió mát và hạn chế chiếu nắng trực tiếp vào công trình.

d) Khu đô thị trung tâm mới ưu tiên phát triển thương mại - dịch vụ bố trí xung quanh không gian mở, một-mặt-tiếp-cận-với-không-gian-mở-công-cộng-và-một-mặt-tiếp-giáp-với-Quốc-lộ-13, các đường: Nguyễn Du, Nguyễn Huệ, Trần Hưng Đạo, Phan Bội Châu, Ngô Quyền, các tuyến đường chính khu vực đô thị mới. Bố trí các công trình công cộng tại các vị trí có bán kính phục vụ đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, thuận lợi về giao thông và gắn với không gian cây xanh mặt nước, tạo ra hệ thống trung tâm đô thị có bản sắc.

e) Các khu vực trung tâm đô thị mới có thể đề xuất giải pháp tạo các hồ cảnh quan giúp tăng diện tích trữ nước, hỗ trợ thoát nước và cân bằng đảo đắp khi phát triển đô thị, là động lực hình thành các vùng phát triển thương mại - dịch vụ và du lịch. Không gian quảng trường, công viên ven hồ: là nơi tập trung chủ yếu các hoạt động sinh hoạt, văn hóa xã hội, nghỉ ngơi, giải trí của đô thị. Ưu tiên tổ chức các quảng trường gắn trực tiếp với các công trình và tuyến phố dịch vụ (không bị giao thông cơ giới chia cắt). Bố trí công viên đô thị, sân chơi, quảng trường đan xen trong khu dân cư, tăng chất lượng sống đô thị. Một số thời điểm có thể hạn chế giao thông cơ giới, tổ chức các lễ hội văn hóa, triển lãm, hội chợ giới thiệu sản phẩm làng nghề địa phương, ... thu hút người dân và du khách.

f) Duy trì và bổ sung hệ thống thoát nước, thủy lợi để đảm bảo hoạt động sản xuất nông nghiệp khi chưa phát triển đô thị.

g) Trồng cây ven đường nên đa dạng hơn về chủng loại, không nên chỉ dùng chủ yếu một loại cây, hoa. Có thể trồng cây tạo tuyến, cảnh quan, tùy theo đặc tính của cây xanh để tạo ra cảnh quan đặc sắc theo mùa. Các điểm chuyển hướng hạn chế tầm nhìn giao thông cần mở tầm nhìn, công trình xây dựng có khoảng lùi và không trồng cây bụi, hoa che chắn tầm nhìn, đảm bảo an toàn giao thông.

h) Quy hoạch tầng cao: Các khu vực phát triển nhà ở dạng dãy phố liên kế, tầng cao xây dựng không quá 06 tầng và cần được xác định cụ thể trong các đồ án quy

hoạch chi tiết cho phù hợp với cảnh quan và hạ tầng đô thị, phù hợp giữa chiều cao – khối tích công trình - diện tích lô đất.

i) Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch.

j) Diện tích bãi đỗ xe tập trung tính theo chỉ tiêu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

### 2. Quy định về kiến trúc công trình

a) Hòa nhập với cảnh quan tự nhiên: giải pháp không gian kiến trúc vừa thích ứng với cảnh quan thiên nhiên, vừa góp phần làm tăng giá trị cảnh quan thiên nhiên. tạo lập cảnh quan hài hòa, bền vững, giảm thiểu tác động tiêu cực giữa công trình kiến trúc với cảnh quan xung quanh. Có giải pháp phòng, chống thiên tai, ứng phó với biến đổi khí hậu.

b) Ngôn ngữ thiết kế công trình đa dạng, hiện đại, áp dụng các tiêu chí thiết kế kiến trúc xanh, phù hợp với khí hậu địa phương.

c) Sử dụng tài nguyên, năng lượng hiệu quả: sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai trong xây dựng; Sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả; Khai thác, sử dụng hiệu quả không khí và ánh sáng tự nhiên; Sử dụng hiệu quả tài nguyên nước; Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường; Áp dụng công nghệ xanh; quản lý hiệu quả trong xây dựng, khai thác sử dụng công trình kiến trúc, khu đô thị.

d) Tạo được môi trường trong nhà có chất lượng, bảo đảm an toàn, vệ sinh và tiện nghi, sử dụng hiệu quả công trình.

e) Hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp đường nét dân tộc. Bảo tồn, kế thừa và khai thác các giá trị văn hóa, kiến trúc truyền thống, đặc trưng của địa phương. Ứng dụng khoa học công nghệ tiên tiến, thích ứng với biến đổi khí hậu; đem lại hiệu quả kinh tế, xã hội.

### 3. Quy định về kiến trúc cảnh quan, bố cục các công trình

Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà, công trình riêng lẻ hoặc dãy nhà liền kề (gọi chung là công trình) phải được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị. Đồng thời còn đáp ứng các yêu cầu theo của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

a) Công trình có chiều cao < 46m:

- Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo  $\geq 1/2$  chiều cao công trình nhưng không được < 7m;

- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo  $\geq 1/3$  chiều cao công trình nhưng không được < 4m;

- Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa các cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo  $\geq 4m$ ;

b) Công trình có chiều cao  $\geq 46m$

- Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải  $\geq 25m$ ;

- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo  $\geq 15m$ .

c) Khoảng cách giữa các công trình có chiều cao khác nhau lấy theo quy định của công trình có chiều cao lớn hơn.

d) Đối với công trình có chiều dài, cạnh dài và chiều dài đầu hồi tương đương nhau thì mặt công trình tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất được tính là chiều dài của dãy nhà.

e) Khoảng lùi của công trình:

- Khoảng lùi của công trình tiếp giáp đường giao thông (đối với đường cấp khu vực trở lên) phải đảm bảo theo Bảng 2.7. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định và khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

f) Mật độ xây dựng đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

#### 4. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính và môi trường

a) Thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo yêu cầu của đô thị loại III, kết nối với hệ thống hạ tầng hiện có, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tổng thể.

b) Đối với các trục chính, thiết kế hệ thống điện chiếu sáng có giá trị thẩm mỹ cao, đóng góp vào giá trị cảnh quan đô thị về đêm.

c) Cần bố trí giao thông tĩnh dọc các trục giao thông chính. Bảo đảm các giải pháp an toàn giao thông. Hạn chế các kết nối trực tiếp ra tuyến tránh đô thị, tuyến quốc lộ, tỉnh lộ.

d) Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo đảm yêu cầu phát triển đô thị, ngầm hoá đường dây, đường ống kỹ thuật.

e) Nghiêm cấm xả nước thải chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và rác thải xuống suối, hồ, không gian mặt nước cảnh quan.

**Điều 13. Đối với các khu vực giáp ranh giữa vùng đô thị trung tâm và vùng ven đô thị**

a) Cần duy trì và phát huy cấu trúc khu dân cư hiện hữu, bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu của người dân. Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu trong vùng sản xuất nông nghiệp, hạn chế việc tiếp tục phát triển rải rác dân cư trong khu vực này.

b) Không gian khu vực này ưu tiên bố trí các chức năng: nông nghiệp sạch, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, du lịch trải nghiệm; Các làng nghề truyền thống; Các khu du lịch sinh thái, khai thác lợi thế cảnh quan hồ Sa Cát và khu vực chùa Phật Quốc Vạn Thành,...

c) Nâng cấp và xây dựng mới hệ thống giao thông phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật giao thông nông thôn, đáp ứng yêu cầu cơ giới hóa sản xuất nông nghiệp. Cải tạo và xây dựng hệ thống cầu, cống đạt tiêu chuẩn kỹ thuật. Tập trung cải tạo nâng cấp các tuyến đường liên xã đạt tiêu chuẩn đường cấp IV và cấp V đồng bằng và kết nối thống nhất với hệ thống đường tỉnh.

d) Cần tuân thủ quy định về bảo vệ nguồn nước cấp cho khu vực nông thôn khỏi ô nhiễm từ các nguồn thải sinh hoạt, chăn nuôi và sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

e) Đối với hai bên các tuyến đường tránh đô thị, chủ yếu là qua vùng nông nghiệp, chức năng chính là giao thông đối ngoại nên hạn chế phát triển dân cư bám dọc tuyến đường và cần kiểm soát việc kết nối vào tuyến đường này.

**Điều 14. Đối với các cụm di tích, công trình di tích, di sản văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị tinh thần lớn đối với nhân dân, các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu**

Các công trình có giá trị văn hoá lịch sử cần được bảo vệ và quản lý theo đúng những quy định trong Luật Di sản Việt Nam và những quy định pháp luật hiện hành có liên quan, đảm bảo tôn tạo và phát huy được giá trị của di tích.

Các khu vực di tích lịch sử cấp quốc gia và cấp tỉnh của thị xã Bình Long gồm:

- Di tích cấp quốc gia: Mộ 3000 đồng bào An Lộc bị đế quốc Mỹ tàn sát ngày 03 tháng 10 năm 1972;

- Di tích cấp tỉnh:

+ An Lộc "Nhà và đường hầm" (phường Phú Đức);

+ Mộ tập thể lực lượng vũ trang an ninh An Lộc (khu phố Bình An, phường An Lộc);

+ Trường Quốc Quang (hiện nay là trường tiểu học An Lộc B);

+ Đình thần Tân Lập Phú tại phường Phú Thịnh.

- Công trình tôn giáo tiêu biểu: Chùa Phật Quốc Vạn Thành, Giáo xứ An Lộc.

Việc quản lý theo quy hoạch được phân vùng cụ thể theo các khu như sau:

- Đối với di tích: bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tôn tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo tồn, tôn tạo phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa;

- Đối với khu vực xung quanh di tích: khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Hạn chế xây dựng các công trình có tầng cao quá 5 tầng và màu sắc lấn át công trình di tích. Không gian quanh các di tích, công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần thoáng đãng, yên tĩnh;

- Khu vực bảo vệ I của di tích: bao gồm không gian, độ cao, cơ sở hạ tầng, hình thức kiến trúc, bố cục, màu sắc và những không gian mở phải được bảo tồn theo các yếu tố gốc của di tích. 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, việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép;

- Hoạt động xây dựng các công trình ở khu vực bảo vệ I và khu vực bảo vệ II không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên.

và môi trường - sinh thái của di tích. Các công trình đang bị xuống cấp cần được trùng tu, tôn tạo;

- Các công trình xây mới trong khu vực bảo tồn, phải phù hợp với giá trị văn hoá, bản sắc dân tộc, tập tục tín ngưỡng của địa phương.

### **Điều 15. Đối với khu vực dự trữ phát triển**

- Quản lý quỹ đất theo quy hoạch được duyệt;

- Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và tình trạng xây dựng. Ưu tiên quỹ đất này cho các hoạt động sản xuất nông nghiệp, có kiểm soát chặt chẽ về môi trường;

- Không phát triển các hoạt động xây dựng trên quỹ đất dự trữ phát triển này cho đến khi có quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Nghiêm cấm xả nước thải chưa qua xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường và rác thải ra các khu vực dự trữ phát triển.

### **Điều 16. Đối với các khu vực công nghiệp**

#### **1. Đối với các khu vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp**

- Duy trì và phát huy hiệu quả vai trò của nhà máy xi măng Bình Phước, tạo việc làm cho người lao động và phát triển kinh tế xã hội;

- Cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp cần đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, đặc biệt là cụm công nghiệp Hưng Chiến, cụm công nghiệp Thanh Phú, cụm công nghiệp Thanh Phú 2 nằm gần các khu dân cư đô thị, cần đảm bảo an toàn giao thông tại các điểm giao cắt ra vào cụm công nghiệp. Chỉ cho phép phát triển các loại hình công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

- Kiểm soát môi trường tại các cụm và cơ sở sản xuất công nghiệp với các giải pháp cụ thể như:

+ Nghiêm túc thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và thực hiện các biện pháp kiểm soát, phòng ngừa rủi ro;

+ Đặt các điểm quan trắc môi trường hoạt động thường xuyên, hiệu quả;

+ Tổ chức giao thông linh hoạt, đảm bảo an toàn khi giao cắt với các tuyến giao thông đô thị.

#### **2. Đối với các khu vực khai thác khoáng sản**

- Phải có giấy phép khai thác khoáng sản của cấp có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật;

- Các khu vực khai thác khoáng sản cần đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường, đặc biệt là khu khai thác khoáng sản gần các khu dân cư, đảm bảo an toàn giao thông tại các điểm giao cắt ra vào khu khai thác. Chỉ cho phép khai thác tại các khu vực đã có giấy phép;

- Kiểm soát môi trường, an toàn tại các khu vực khai thác với các giải pháp cụ thể. Nghiêm túc thực hiện theo quy định pháp luật về môi trường.

### **Điều 17. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc**

1. Thị xã Bình Long là một đô thị được hình thành từ lâu đời, tuy nhiên về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc không có nét đặc thù riêng, không có vật liệu

mang tính truyền thống. Trải qua quá trình phát triển và đô thị hóa thì hiện nay thị xã Bình Long đang có xu hướng phát triển các loại hình kiến trúc hiện đại có màu sắc hài hòa ở khu vực trung tâm, các tuyến phố thương mại; kiến trúc cổ điển dạng nhà vườn ở khu vực xa trung tâm.

Là vùng đất giàu truyền thống cách mạng, kiên cường, với các di tích văn hóa lịch sử cách mạng, công trình tôn giáo nổi bật. Sự đa dạng về văn hóa với nhiều dân tộc anh em cùng sinh sống, trong đó có người S'tiêng là dân tộc bản địa, sinh sống lâu đời và tập trung sống thành một khu vực có kiến trúc văn hóa, lối sinh hoạt đặc trưng như nhà sàn sử dụng vật liệu tre, tầm vông, tuy nhiên đến nay đã bị mai một thay thế bởi kiến trúc nhà xây. Vì vậy kiến trúc văn hóa của đồng bào dân tộc người S'tiêng cần bảo tồn, phát huy để giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống của người S'tiêng trên địa bàn thị xã.

2. Tôn trọng các yếu tố đặc thù về điều kiện tự nhiên của khu vực đô thị, tận dụng cảnh quan tự nhiên, độc đáo kết hợp cảnh quan suối, hồ, góp phần cải tạo môi trường. Trong các giải pháp quy hoạch xây dựng, cần hạn chế các tác động làm thay đổi địa hình, dòng chảy các dòng suối. Hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc cũ - mới của đô thị. Công trình kiến trúc và không gian kiến trúc công cộng phải hài hòa, thân thiện, đáp ứng các hoạt động cộng đồng.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa theo hình thái kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hòa, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm. Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu hiện đại nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính ứng dụng, bền vững của công trình;

Hiện nay Ủy ban nhân dân thị xã đã có kế hoạch xây dựng khu phức hợp thể dục thể thao, công viên văn hóa, kết hợp bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa đồng bào dân tộc S'tiêng thị xã Bình Long nhằm bảo tồn, phát huy để giữ gìn bản sắc văn hóa truyền thống của người S'tiêng trên địa bàn thị xã.

### **Điều 18. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù**

#### **1. Hình thái không gian kiến trúc đô thị**

- Hình thái đô thị phát triển theo các trục giao thông chính là Quốc lộ 13, đường Phan Bội Châu - ĐT.752, ĐT.758 và hệ thống đường xương cá. Các công trình xây dựng theo địa hình. Các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, nhà ở chủ yếu tập trung ở khu vực trung tâm hiện hữu;

- Khai thác lợi thế về địa hình, cảnh quan tự nhiên, mở rộng vùng phát triển đô thị về phía Bắc, về phía Nam và phía Tây giáp ranh huyện Hớn Quản, về phía Đông giáp đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Hoa Lư;

- Phát triển các khu vực đặc thù:

+ Khu vực đô thị hiện hữu: phát triển theo hướng hạn chế gia tăng dân số, tạo không gian bảo tồn văn hóa - lịch sử. Bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị;

+ Khu trung tâm hành chính mới thị xã: nằm trên trục quốc lộ 13 (thuộc phường Hưng Chiến) với các khối nhà làm việc phù hợp với đặc điểm địa phương, đảm bảo công năng sử dụng. Kiến trúc hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang

trọng, hài hòa với không gian xanh, thân thiện môi trường; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh khi vận hành;

+ Trung tâm thương mại dịch vụ, trung tâm y tế, văn hóa, thể thao: nằm trên các trục đường chính như Quốc lộ 13, đường ĐT.752, ĐT.578. Kiến trúc công trình đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với điều kiện tự nhiên, khí hậu địa phương, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng, tạo mỹ quan đô thị. Khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, nhằm cải thiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình. Đối với công trình thương mại khuyến khích lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người; hình thức kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn. Đối với công trình y tế hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ; có không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, cantin,...), không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân. Đối với thiết kế công trình văn hóa cần làm nổi bật giá trị nghệ thuật, tầm nhìn phát triển của thị xã Bình Long. Đối với công trình thể thao cần thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ, hình thức kiến trúc hiện đại, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng;

+ Khu vực nhà ga đường sắt xuyên Á: hình thức kiến trúc hiện đại kết hợp đường nét dân tộc, là một trung tâm giao thông kết hợp thương mại dịch vụ. Đóng vai trò là một điểm nhấn mới cho đô thị, tạo dựng hình ảnh nổi bật trên hành lang kết nối với thành phố Hồ Chí Minh và khu kinh tế cửa khẩu Hoa Lư;

+ Khu đô thị Nam An Lộc nằm phía Nam thị xã Bình Long, dọc theo quốc lộ 13. Là khu đô thị mới đa chức năng, sinh thái, hiện đại, đa dạng về loại hình nhà ở, chất lượng sống cao. Xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ, công trình công cộng, y tế, giáo dục quy mô lớn, kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho khu vực cửa ngõ phía Nam đô thị;

+ Vòng xoay thị xã nằm tại giao lộ Nguyễn Huệ - Nguyễn Chí Thanh - Lê Quý Đôn với kiến trúc mang biểu tượng đô thị, sẽ tạo điểm nhấn cho thị xã Bình Long, tạo mỹ quan và góp phần quảng bá hình ảnh thị xã Bình Long đến du khách trong và ngoài tỉnh.

+ Khu vực ven hồ Sa Cát, ven suối Cầu Trắng, suối Cầu Đỏ, các suối, hồ khác: tổ chức dải công viên cây xanh kết hợp đường dạo, là nơi tập trung chủ yếu các hoạt động văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí của đô thị. Các công trình có mật độ xây dựng thấp và thấp tầng, để đảm bảo cho các lớp không gian đô thị phía sau về tầm nhìn hướng ra hồ, suối và cải tạo vi khí hậu từ không gian mặt nước vào sâu trong khu vực đô thị. Ở phía Bắc hồ Sa Cát là chùa Phật Quốc Vạn Thành, là một trong những công trình tâm linh tiêu biểu của tỉnh Bình Phước, bố cục đối xứng tạo vẻ uy nghiêm, tĩnh lặng.

+ Các khu vực quảng trường, công viên cây xanh được bố trí hợp lý trong đô thị với các vườn hoa, tiểu cảnh, công trình dịch vụ thấp tầng (1 đến 2 tầng). Khu vực xung quanh đồi Đồng Long với các khu nhà ở thấp tầng, kết hợp hài hòa với công viên cây xanh, vùng nông nghiệp nhằm làm nổi bật cảnh quan đồi là điểm nhấn.

2. 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) Các khu vực bảo tồn

Di tích cấp quốc gia (Mộ 3000 đồng bào An Lộc bị đế quốc Mỹ tàn sát ngày 03/10/1972), di tích cấp tỉnh (An Lộc "Nhà và đường hầm"; Mộ tập thể lực lượng vũ trang an ninh An Lộc; Trường Quốc Quang; Đình thần Tân Lập Phú);

Nguyên tắc chung:

- Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình đã được xếp hạng phải được nghiên cứu xem xét kỹ và được các cơ quan chức năng chấp thuận theo quy định;

- Đối với khu vực nằm ngoài phạm vi bảo vệ, việc đầu tư xây dựng công trình phải được kiểm soát, không được ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan chung của khu vực bảo tồn;

- Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn: Không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn; chiều cao tối đa toàn công trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng;

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn;

- Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Tuân thủ các quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

b) Khu vực có các công trình có giá trị:

Chùa Phát Quốc Vạn Thành, Giáo xứ An Lộc.

Nguyên tắc chung:

- Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị. Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết, để tránh làm cho công trình bị hư hại;

- Việc tu bổ, tôn tạo các công trình trên cơ sở theo nguyên gốc và các tài liệu lịch sử, các tư liệu khác có cơ sở khoa học;

- Đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng xây dựng mới: phải có thiết kế thể hiện được tính chất đặc thù của công trình xây dựng ở thời điểm hiện tại và được cấp phép xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền;

- Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước phù hợp với đặc thù hoạt động tôn giáo tín ngưỡng.

c) Công trình tượng đài, phù điêu

- Công trình phải đảm bảo các yếu tố về vị trí, địa danh xây dựng tượng đài; các yếu tố văn hóa, mỹ thuật và kiến trúc công trình; phù hợp với cảnh quan và không gian chung của khu vực về tỷ lệ, hình khối, màu sắc, cảnh quan;

- Các công trình phải được xây dựng theo đồ án thiết kế lựa chọn từ thi tuyển phương án kiến trúc của tượng đài, phù điêu.



d) Công trình an ninh, quốc phòng

- Được bảo vệ theo các quy định của Pháp lệnh bảo vệ công trình quốc phòng, khu quân sự và Nghị định của Chính phủ ban hành quy chế bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự hoặc các quy định có liên quan khác còn hiệu lực;

- Kết hợp chặt chẽ giữa yêu cầu bảo vệ công trình với yêu cầu xây dựng, phát triển kinh tế - xã hội;

- Chủ động phòng ngừa, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi xâm phạm an ninh, an toàn công trình;

- Không làm lộ bí mật, xâm nhập trái phép, phá hoại, làm hư hỏng các trang thiết bị, tài liệu, phương tiện của công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia;

- Không xâm lấn, xây dựng trái phép trong hành lang bảo vệ công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

### Mục 3

## QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

### Điều 19. Đối với công trình công cộng

#### 1. Đối với công trình công cộng hiện hữu nâng cấp, cải tạo:

- Quản lý thực hiện cải tạo các công trình công cộng theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị của khu vực, tuyến phố, ô phố đã được phê duyệt. Tuân thủ các quy định về quy hoạch và kiến trúc công trình; tuân thủ quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành;

- Các công trình có giá trị về lịch sử, văn hóa, kiến trúc được nghiên cứu cải tạo, bảo tồn theo từng dự án riêng, được nghiên cứu kỹ lưỡng theo các quy định hiện hành để đảm bảo gìn giữ và phát huy được giá trị của các công trình này;

- Các công trình hiện hữu có giá trị (như điểm nhấn, địa điểm quen thuộc,...) được phép cải tạo, nâng cấp nội thất, nhưng phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc, kết cấu và đặc điểm kiến trúc gốc;

- Trường hợp xây dựng thêm công trình mới trong khuôn viên không được gây ảnh hưởng đến công trình có giá trị, phải nghiên cứu kỹ theo đúng quy trình để có các giải pháp phù hợp về tầm nhìn, mật độ xây dựng, quy định về khoảng lùi, mật độ, hình thức kiến trúc và phù hợp với không gian chung;

- Các công trình khác được xem xét cải tạo hoặc xây dựng lại phù hợp với không gian cảnh quan của khu vực và công năng của công trình, đặc biệt phải đảm bảo diện tích nhà để xe (bãi đỗ xe) khi tăng quy mô và nhu cầu dịch vụ của công trình, không gây ùn tắc ảnh hưởng lưu thông trên tuyến đường có liên quan. Tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được duyệt. Tuân thủ quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng, chiều cao và kiến trúc công trình theo quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt;

- Khuyến khích xây dựng không gian mở, quảng trường, cây xanh, sân vườn, đường dạo hoặc bãi đỗ xe khi cải tạo các công trình công cộng.

#### 2. Đối với công trình công cộng xây dựng mới

- Quản lý thực hiện xây dựng mới các công trình công cộng tuân thủ theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt. Tuân thủ các quy định về quy hoạch và kiến trúc công trình; Quy chuẩn và tiêu chuẩn thiết kế. Các công trình quan trọng thì cần tổ chức thi tuyển, chọn phương án kiến trúc phù hợp theo điểm 2 Điều 6 của Quy chế này;

- Công trình xây dựng mới trong khu vực đô thị cũ hiện hữu và khu vực trung tâm đô thị phải đảm bảo yêu cầu xây dựng hiện đại phù hợp với công năng sử dụng, tuân thủ các quy chuẩn hiện hành có liên quan;

- Quản lý các công trình xây dựng mới phù hợp với tổng thể dãy phố và khu vực;

- Công trình xây dựng mới trong khu vực xây dựng mới phải tuân thủ quy định quản lý quy hoạch về mật độ xây dựng, khoảng lùi, tầng cao công trình, khoảng cách giữa các công trình, cao độ nền công trình, không gian mở, các quy định riêng đối với lô đất, cũng như các quy định chung cho khu vực được xác định trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị hoặc Quy chế này. Trường hợp chưa có các tài liệu nêu trên thì tuân thủ các Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng hiện hành có liên quan;

- Các công trình công cộng xây dựng tại các vị trí có điểm nhìn đẹp, được xác định là công trình điểm nhấn, cần được chú trọng thiết kế có thẩm mỹ, tạo được các giá trị cảnh quan riêng và đóng góp cho cảnh quan trong khu vực;

- Khuyến khích tạo không gian mở, tạo thuận lợi cho giao tiếp cộng đồng và tiếp cận công trình; bố trí các không gian xanh liên kết từ khuôn viên công trình với không gian chung của đường phố;

- Thiết kế công trình kiến trúc phải chú trọng giảm thiểu chiếu nắng trực tiếp vào công trình, tận dụng lợi thế về hướng gió tốt, đồng thời đảm bảo phù hợp với các đặc điểm khí hậu và địa hình tại vị trí xây dựng công trình, nhằm mục tiêu tiết kiệm năng lượng và tạo môi trường vi khí hậu tốt trong công trình, thuận lợi cho người sử dụng. Đối với khu vực thường xảy ra thiên tai, khuyến khích áp dụng mẫu thiết kế kiến trúc cho công trình công cộng và nhà ở nông thôn bảo đảm yêu cầu về thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai;

- Hình thái kiến trúc hài hòa với không gian cảnh quan thị xã Bình Long, các giá trị cảnh quan xung quanh, quan tâm đến hướng nhìn về phía công trình. Khuyến khích ngôn ngữ thiết kế đa dạng, thân thiện môi trường, nâng cao giá trị cảnh quan chung của toàn khu vực.

## **Điều 20. Quy định đối với công trình nhà ở**

### **1. Các quy định chung về xây dựng nhà ở riêng lẻ**

#### **a) Chỉ giới xây dựng**

- Tuân thủ đồ án quy hoạch chung, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có) được phê duyệt;

- Đối với nhà ở thuộc khu vực chưa có quy hoạch đô thị được duyệt: áp dụng theo quy định tại mục 2.6 Chương II. Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Đối với nhà ở thuộc khu vực hiện hữu có đường ngõ, hẻm đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, lô đất không đủ điều kiện để bố trí khoảng lùi

theo quy định, chỉ giới xây dựng công trình được trùng với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định pháp luật hiện hành.

b) Số tầng tối đa

- Theo đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch được duyệt thì áp dụng Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng hiện hành. Tại các phố chính trong đô thị, khuyến khích xây dựng nhà có số tầng từ 02 tầng trở lên.

c) Quy định về cốt nền công trình:

- Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 15cm. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 30cm. Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ  $\pm 0.000$  tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà.

\* Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

- Mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Phần trên nhô ra chỉ được làm ban công, không che chắn tạo thành lô gia hay phòng lòi.

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

+ Từ độ cao trên 1,0 m (tính từ mặt vỉa hè), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0,2 m.

\* Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ;

- Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà, lô gia, phòng lòi được phép vượt quá chỉ giới xây dựng nhưng không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

\* Tất cả các bộ phận của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

d) Kích thước ban công

- Độ vươn ban công tối đa: tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt và các quy định hiện hành;

- Mặt dưới của ban công, ô văng (cấu kiện đặt phía trên của lanh tô cửa sổ, có tác dụng che nắng, mưa cho ô cửa sổ. Kích thước Ô văng đảm bảo tuân theo đồ án thiết kế, quy chế chi tiết của khu vực, phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,3m.

e) Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

f) Mặt đứng và mái công trình: không sử dụng vật liệu có độ phản quang trên toàn bộ mặt tiền nhà, gây ảnh hưởng đến người tham gia giao thông và khu vực dân cư lân cận.

g) Hàng rào, cổng

- Hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực, không được phép xây dựng vượt chỉ giới đường đỏ kể cả móng và có chiều cao tối đa 2,6 m;

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới hẻm hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

h) Xây dựng nhà ở tại vị trí góc phố: để đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, các công trình phải được cắt vát theo quy định của đồ án quy hoạch và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

i) Nhà riêng lẻ xây dựng mới phải thiết kế bề tự hoại đảm bảo yêu cầu vệ sinh mới được đấu nối vào hệ thống chung.

j) Các yêu cầu về diện tích xây dựng

- Đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo, phải đáp ứng các quy định sau:

- Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố;

- Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là  $30\text{m}^2$ /căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất (tính tại vị trí có kích thước lớn nhất) không nhỏ hơn 3m.

- Về khối tích công trình:

+ Đối với các công trình được xây dựng trên các lô đất đơn lẻ, có bề rộng hoặc bề sâu  $< 5\text{m}$  và  $\geq 3\text{m}$  (tính tại vị trí có kích thước lớn nhất), chiều cao của công trình không lớn hơn 3 lần kích thước bề rộng của công trình hoặc bề sâu của công trình tính tại vị trí có kích thước lớn nhất của bề rộng hoặc bề sâu ( $< 5\text{m}$ ) đó (ngoại trừ các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt được xác định trong quy định quản lý xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt);

+ Đối với các công trình được xây dựng trên các lô đất đơn lẻ, có bề rộng và bề sâu đồng thời  $\geq 5\text{m}$  (tính tại vị trí có kích thước lớn nhất), chiều cao của công trình không lớn hơn 4 lần kích thước bề rộng của công trình, đồng thời không lớn hơn 4 lần kích thước bề sâu của công trình tính tại vị trí có kích thước lớn nhất (ngoại trừ các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt được xác định trong quy định quản lý xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt);

+ Các trường hợp đặc biệt trong quá trình giải tỏa để xây dựng đô thị, ngoài các quy định trên thì cần tuân thủ theo các quy định hiện hành có liên quan.

k) Quy định về chiều cao tầng

- Tùy vào thiết kế công trình và các quy định tại địa điểm xây dựng công trình để quy định tầng cao và chiều cao tầng. Riêng chiều cao tầng 01 (tầng trệt), theo quy định chiều cao tầng  $H \geq 3,3\text{m}$ . Tuy nhiên, do đặc thù của địa phương cũng như để phát

triển bền vững, ứng phó với biến đổi khí hậu, chiều cao tầng 01 (tầng trệt) các công trình mới, công trình cải tạo (có thể thay đổi chiều cao tầng) cần có  $H \geq 3,9m$ ;

- Các khu vực phát triển nhà ở dạng dãy phố liên kế, chiều cao xây dựng không quá 06 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 06m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 04 tầng.

## 2. Đối với công trình nhà ở hiện hữu

a) Việc cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới đối với nhà ở hiện hữu trong khu đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng hoặc thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch về khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng phải đảm bảo phù hợp với tổng thể kiến trúc chung của tuyến phố và khu vực xây dựng hiện hữu; tuân thủ quy định theo quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc của khu vực.

c) Quản lý thực hiện theo quy hoạch về mặt tiền công trình phải phù hợp với mặt đứng chung của tuyến phố, cảnh quan chung khu vực xây dựng hiện hữu hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt (nếu có). Kiểm soát việc xây dựng bổ sung coi nới, mái hiên, mái vẩy, ban công, logia,... theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và Quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

d) Khuyến khích các công trình nhà ở hiện hữu khi cải tạo sử dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng.

e) Bố trí cây xanh trong khu vực nhà ở hiện hữu cải thiện chất lượng môi trường sống của người dân và cảnh quan chung của đô thị.

## 3. Quy định đối với nhà ở hiện hữu sau khi giải tỏa mặt bằng

a) Đối với các khu đất có diện tích  $< 15m^2$  hoặc có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng, không được xây mới, không thay đổi kết cấu, giữ nguyên chiều cao, tầng cao so với hiện trạng trước khi giải tỏa. Bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, an toàn thoát hiểm, an toàn kết cấu chịu lực. Khuyến khích người dân nên hợp khối với công trình liền kề để tạo sự đồng bộ về cảnh quan trên toàn tuyến hoặc chuyển nhượng phần diện tích này cho địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng.

b) Đối với trường hợp xây mới có thay đổi kết cấu, quy mô xây dựng so với hiện trạng trước khi giải tỏa:

- Đối với khu đất có diện tích  $> 36m^2$ , chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp ranh giải tỏa và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 03m trở lên thì tầng cao xây dựng tối đa 06 tầng (gồm cả mái che sân thượng);

- Đối với các khu đất có diện tích từ 15 - 36m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp ranh giải tỏa và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ hơn 03 m thì được xây nhiều nhất là bốn tầng. Cả hai trường hợp này phải bảo đảm mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất theo quy định hiện hành.

## 4. Đối với công trình nhà ở xây dựng mới

- Quản lý nhà ở xây dựng mới theo đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy định quản lý của đồ án quy hoạch đã được duyệt về chỉ giới xây dựng, chỉ giới

đường đỏ, cao độ khống chế, mật độ xây dựng, tầng cao, bố cục tổng mặt bằng, không gian chung theo quy hoạch;

- Kiến trúc công trình nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, đảm bảo an toàn, bền vững, phù hợp công năng sử dụng, điều kiện khí hậu và tiết kiệm năng lượng, hài hòa với đặc trưng của kiến trúc đô thị;

- Phải đảm bảo an toàn bền vững, phù hợp với công năng sử dụng, phù hợp với điều kiện khí hậu, tiết kiệm năng lượng. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà cần có sự tương đồng về hình thức. Trong một đơn vị ở, cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc, tránh sự rập khuôn, đơn điệu và đảm bảo phục vụ đa dạng các đối tượng sử dụng;

- Tạo được không gian hài hòa giữa các loại nhà ở khác nhau trong cùng một khu nhà ở, tạo được sự tương đồng hoặc nhịp điệu phù hợp trong từng dãy phố (như: hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi công trình,...).

## **Điều 21. Đối với công trình nhà chung cư, công trình phức hợp**

### **1. Quy định về quy mô xây dựng**

- Tầng cao, hệ số sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Khoảng lùi tối thiểu của khối ở chung cư: Đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng và các đặc điểm thiết kế tại mỗi khu vực; đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

### **2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan**

- Hình thức kiến trúc, cảnh quan: Khối nhà chung cư cần được thiết kế phù hợp với đặc điểm khí hậu, đảm bảo tiết kiệm năng lượng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu và có giải pháp phù hợp. Hình thức kiến trúc chung cư cần đa dạng, khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị;

- Cần chú trọng giải pháp bố trí cây xanh bóng mát và diện tích sân chơi phù hợp với tính chất, chức năng mỗi khu công viên, vườn hoa. Hạn chế sử dụng cây cảnh cắt tỉa và bồn cỏ trang trí ở mức độ phù hợp, ưu tiên tối đa không gian cho các hoạt động giao lưu cộng đồng;

- Không gian sinh hoạt cộng đồng:

+ Nhà chung cư, phân căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp phải bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng đảm bảo diện tích sử dụng bình quân tối thiểu đạt 0,8 m<sup>2</sup>/căn hộ, trong đó phải có không gian phù hợp để tổ chức hội nghị cư dân;

+ Đối với cụm nhà chung cư trong một dự án xây dựng khi không bố trí được không gian sinh hoạt cộng đồng trong từng tòa nhà, cho phép kết hợp tại một vị trí hoặc khu vực riêng biệt với tổng diện tích cho sinh hoạt cộng đồng được giảm tối đa 30%; bán kính từ sảnh các tòa nhà tới nơi sinh hoạt cộng đồng không quá 300 m và cần tính toán, thuyết minh đảm bảo nhu cầu sinh hoạt thuận tiện cho cư dân;

- Phân chức năng khác như văn phòng, nhà hàng, siêu thị, khách sạn, căn hộ lưu trú (condotel), văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) và các dịch vụ khác trong nhà chung cư hỗn hợp phải được thiết kế tuân thủ quy định hiện hành và các tiêu chuẩn lựa chọn áp dụng;

- Nhà chung cư, phần căn hộ chung cư trong nhà chung cư hỗn hợp phải có chỗ phơi quần áo đảm bảo mỹ quan của tòa nhà và đô thị;

- Quy định chiều cao thông thủy đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp:

+ Đối với phòng ở, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 2,6 m;

+ Đối với phòng bếp và phòng vệ sinh, chiều cao thông thủy không được nhỏ hơn 2,3 m;

+ Đối với tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 2,0 m;

+ Đối với không gian bên trong của mái dốc được sử dụng làm phòng ngủ hoặc phòng sinh hoạt, chiều cao thông thủy của 1/2 diện tích phòng không được nhỏ hơn 2,1 m;

+ Chiều cao thông thủy của các phòng và các khu vực khác lấy theo nhiệm vụ thiết kế hoặc tiêu chuẩn lựa chọn áp dụng;

- Quy định về cửa sổ của nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: cửa sổ chỉ được làm cửa trượt hoặc cửa lật an toàn khi mở. Đối với căn hộ không có ban công hoặc lô gia, phải bố trí tối thiểu một cửa sổ ở tường mặt ngoài nhà có kích thước lỗ cửa thông thủy không nhỏ hơn (600 x 600) mm phục vụ cứu nạn, cứu hộ;

- Rào, lan can, ban công và lô gia: đảm bảo các yêu cầu an toàn theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, chiều cao thông thủy tính từ sàn đến mặt dưới lỗ cửa/bậu cửa sổ không được nhỏ hơn 1,4 m;

- Đường thoát nạn, lối thoát nạn và lối ra khẩn cấp trong nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải tuân thủ quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Đường cho xe chữa cháy và mặt bằng - không gian của nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải phù hợp các quy định về phòng cháy chữa cháy;

- Chỗ để xe của nhà chung cư, phần căn hộ trong nhà chung cư hỗn hợp phải tuân thủ các yêu cầu của quy chuẩn, tiêu chuẩn về nhà chung cư và phải có chỗ để xe của người khuyết tật. Vị trí và số lượng tính toán chỗ đỗ xe của người khuyết tật tuân thủ quy chuẩn.

- Nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu về kết cấu, Thang máy; hệ thống cấp nước, thoát nước; hệ thống thông gió và điều hòa không khí; hệ thống thu gom rác; hệ thống điện, chống sét, chiếu sáng, chống ồn và hệ thống thông tin truyền thông, an toàn cháy tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Khuyến khích bố trí các tiện ích trong khuôn viên chung cư, như: ghé đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay công cộng,...;

### 3. Đối với công trình phức hợp nhà ở - dịch vụ - văn phòng

- Các chức năng công trình cần đảm bảo tuân thủ quy hoạch được duyệt. Quy mô xây dựng của công trình hỗn hợp cần tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng;

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

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

- Việc thỏa thuận các dự án phức hợp dịch vụ, thương mại, nhà ở trong khu vực trung tâm cần được xem xét hạn chế đến khả năng gây áp lực đến hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực trung tâm hiện hữu.

#### Mục 4

### QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

#### Điều 22. Quy định chung đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Các công trình hạ tầng (đường giao thông, thoát nước, chiếu sáng công cộng, cấp nước, cấp điện, viễn thông, cây xanh, hệ thống quản lý chất thải, vệ sinh môi trường, ...) phải được thiết kế, xây dựng đồng bộ. Công trình đường giao thông khi xây dựng mới phải có hệ thống tuynel, hào kỹ thuật, cống, bể với kích thước phù hợp để hạ ngầm các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Sử dụng hào kỹ thuật cho việc ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho đô thị, nhằm tạo thuận lợi tiện nghi, tiết kiệm cho xây dựng đô thị và giảm thiểu ảnh hưởng đến người dân khi sửa chữa trong tương lai.

3. Đối với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chung của cụm công nghiệp được thiết kế đồng thời, đồng bộ trong một dự án đầu tư để tiết kiệm chi phí, tiết kiệm sử dụng đất và thuận tiện cho xây dựng, sửa chữa, vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật. Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp phù hợp với nội dung báo cáo đầu tư thành lập, mở rộng cụm công nghiệp, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

4. Hệ thống đường dây điện, thông tin phải từng bước hạ ngầm; đối với tuyến phố chưa có điều kiện thực hiện, yêu cầu sử dụng chung cột điện để đảm bảo thông thoáng đường phố và an toàn giao thông.

5. Việc đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật từ công trình vào hệ thống công cộng phải được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép và chịu giám sát thực hiện của đơn vị cấp phép, quản lý, vận hành.

6. Đối với công trình hạ tầng xây dựng mới thì phải bố trí ngầm.

#### Điều 23. Quy định đối với công trình giao thông đô thị

1. Các công trình hạ tầng giao thông và công trình đầu mối cấp đô thị (trạm trung chuyển giao thông công cộng, các nút giao thông giữa các tuyến đường cấp đô thị) phải được lập thiết kế, tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.



2. Đối với cầu trong đô thị (cầu vượt), phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc đảm bảo cảnh quan và mỹ quan đô thị, an toàn và hạn chế ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, khói bụi.

3. Hè phố, đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng. Bố trí kết hợp với hành lang cây xanh bóng mát, tiểu cảnh, chỗ nghỉ chân và các tiện ích đô thị khác. Trồng cây xanh không che khuất hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông, tầm nhìn của phương tiện giao thông trên đường phố. Vật liệu công trình và vỉa hè sáng màu và phản chiếu giúp giảm sự hấp thụ bức xạ mặt trời. Không bê tông hóa vỉa hè, ưu tiên sử dụng gạch block, lắp ghép có các rãnh giúp thấm thấu nước mặt.

4. Bề rộng vỉa hè tại các trục đường trong các dự án đô thị phát triển mới tối thiểu đạt 4m.

5. Tại các nút đường giao nhau các công trình phải cắt vát góc theo quy định tại khoản 6, Điều 25 của Quy chế này.

6. Khi cải tạo, nâng cấp đường và cao độ mặt đường, ưu tiên, khuyến khích dự án có lộ trình phù hợp (có thể nâng dần cao độ mặt đường theo nhiều giai đoạn) và gắn bảng cung cấp thông tin về lộ trình này trên từng đoạn phố để người dân biết và phối hợp nâng cao độ nền công trình, đảm bảo mức độ chênh cao giữa nền vỉa hè và nền xây dựng công trình của tối thiểu 70% số công trình là không quá 30cm, đảm bảo không gây khó khăn cho cuộc sống của người dân.

7. Các nút giao thông có đảo vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, cảnh quan trong đảo; xung quanh đảo cần có mũi tên dẫn hướng phản quang.

8. Nhà chờ xe buýt, cột đèn, lan can, rào chắn, các chi tiết kiến trúc của công trình phụ trợ được thiết kế đồng bộ, dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, đặc trưng của đường phố và khu vực.

9. Bến, bãi đường bộ phải có vị trí, quy mô phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt; an toàn và thuận tiện cho người sử dụng. Quy mô, hình thức kiến trúc các công trình phụ trợ trong bến bãi đường bộ phải hài hòa, phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực.

10. Cần lấy ý kiến các Cơ quan chức năng có thẩm quyền khi thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trong hành lang an toàn các tuyến đường tỉnh, quốc lộ đoạn qua đô thị.

#### **Điều 24. Quy định việc tổ chức giao thông trong đô thị**

1. Việc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải tuân thủ theo các quy định hiện hành.
2. Trên các tuyến đường được phép đỗ xe đạp, xe máy trên vỉa hè.
3. Ô tô không đỗ, dừng trái quy định trên đường phố.
4. Không hạ hoặc nâng độ cao vỉa hè làm lối đi vào nhà, công trình khi chưa được cơ quan thẩm quyền chấp thuận; không được phép lắp đặt hoặc xây dựng vật dắt xe cố định xuống lòng đường.

5. Hạn chế việc sử dụng lòng đường, lề đường trong việc tổ chức đám hiếu, đám hỷ trên địa bàn thị xã. Nếu cần thiết, có thể sử dụng tạm lòng đường, hè phố nhưng phải đảm bảo bề rộng lòng đường còn lại cho các phương tiện tham gia giao thông tối thiểu là 3,5 m và không sử dụng quá 48 tiếng kể từ khi được UBND phường, xã cho phép.

6. Góc vát tại các nơi đường giao nhau:

- Để đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã giao nhau, các công trình phải được cắt vát theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng; TC 9411-2012 nhà ở liên kế. Cụ thể theo bảng sau:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 45°	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0 x 5,0
90°	4,0 x 4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0 x 3,0
Lớn hơn 135°	2,0 x 2,0

- Một số quy định liên quan đến đường hẻm hoặc đường nội bộ:

+ Đối với đường từ cấp phân khu vực trở lên và đã có vỉa hè, giao nhau với với đường hẻm hoặc đường nội bộ có lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 4m, tuân thủ theo bảng sau:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 30°	2,0 x 2,0
Lớn hơn hoặc bằng 30°	0

+ Đối với đường từ cấp phân khu vực trở lên và đã có vỉa hè, giao nhau với với đường hẻm hoặc đường nội bộ lộ giới >4 – 10 m, tuân thủ theo bảng sau:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn 30°	4
Lớn hơn hoặc bằng 30°	2

+ Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới từ 4m trở xuống với các đường hẻm khác. Công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính  $R = 1m$  hoặc vạt góc (1x1)m để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi

+ Trường hợp nhà ở thuộc khu vực có quy hoạch đô thị: tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được phê duyệt;

+ Đối với nhà ở thuộc khu vực chưa có quy hoạch đô thị được phê duyệt: áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD;

+ Đối với nhà ở thuộc khu vực hiện hữu có đường hẻm đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố hoặc chiều sâu nhà, lô đất không đủ để bố trí khoảng lùi theo quy định, chỉ giới xây dựng công trình được trùng với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định pháp luật hiện hành.

+ Những trường hợp cụ thể do cơ quan quản lý quy hoạch xem xét, quyết định hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định.

### **Điều 25. Quy định đối với vỉa hè, vật liệu trang trí**

- Vỉa hè (hè phố), đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho cho người khuyết tật sử dụng. Bố trí kết hợp với hành lang cây xanh bóng mát, tiểu cảnh, chỗ nghỉ chân và các tiện ích đô thị khác. Trồng cây xanh không che khuất hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông, tầm nhìn của phương tiện giao thông trên đường phố. Vật liệu công trình và vỉa hè sáng màu và phản chiếu giúp giảm sự hấp thụ bức xạ mặt trời. Không bê tông hóa vỉa hè, ưu tiên sử dụng gạch block, lắp ghép có các rãnh giúp thấm thấu nước mặt;

- Bề rộng vỉa hè:

+ Bề rộng vỉa hè theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt;

+ Bề rộng vỉa hè tại các trục đường trong các dự án đô thị phát triển mới tối thiểu đạt 04m;

+ Đối với các đoạn hè đường bị xén để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt...), bề rộng vỉa hè còn lại không được nhỏ hơn 02 m và phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành;

- Vỉa hè đi bộ - đường đi bộ - quảng trường:

+ Vỉa hè đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi, thi công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt;

+ Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ phải tuân thủ quy chuẩn;

+ Khoảng cách giữa 02 đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng độ cao phải lớn hơn 300m đối với đường chính và lớn hơn 200 m đối với đường khu vực;

+ Cầu vượt, hầm chui cho người đi bộ phải được bố trí tại các nút giao thông, điểm tập trung người có lưu lượng xe và người đi bộ lớn; nút giao thông khác độ cao; nút giao nhau giữa đường đô thị với đường đối ngoại;

+ Khoảng cách giữa các cầu vượt, hầm chui cho người đi bộ trên một tuyến giao thông phải lớn hơn hoặc bằng 500 m. Bề rộng của hầm và cầu vượt qua đường được xác định theo lưu lượng bộ hành giờ cao điểm tính toán, nhưng phải lớn hơn 03 m;

+ Trên quảng trường trước các công trình công cộng có nhiều người qua lại, phải tách đường đi bộ và đường giao thông nội bộ ra khỏi đường giao thông chạy thông qua. Phần dành cho giao thông nội bộ phải bố trí bãi đỗ xe và bên xe công cộng;

- Sử dụng hệ phố vào việc đỗ xe phải bảo đảm các yêu cầu sau:

+ Không được cản trở giao thông của người đi bộ; phải bảo đảm bề rộng tối thiểu còn lại dành cho người đi bộ là 1,0 m;

+ Phải ngăn nắp, gọn gàng bảo đảm mỹ quan đô thị;

+ Các điểm trông giữ xe công cộng trên hệ phố có thu phí phải theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải bảo đảm thuận lợi cho người đi bộ, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị và không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của hộ dân, chủ công trình trên tuyến phố;

+ Việc bố trí lối vào các công trình hai bên đường đô thị phải bảo đảm an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Yêu cầu đối với việc sử dụng hệ phố để kinh doanh:

+ Nghiêm cấm kinh doanh vật liệu xây dựng trên các tuyến phố chính, khu vực trung tâm đô thị;

+ Không được phép kinh doanh tại khu vực vỉa hè mặt tiền của các công trình văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, tôn giáo, công sở;

+ Chỉ một số công trình, tuyến phố đặc thù mới được phép sử dụng hệ phố vào việc kinh doanh, buôn bán hàng hóa. Ủy ban nhân dân thị xã lập danh mục công trình và tuyến phố được phép sử dụng hệ phố vào việc kinh doanh trên cơ sở bảo đảm các yêu cầu sau đây: chiều rộng hệ phố còn lại dành cho người đi bộ tối thiểu là 1,5 m; Bảo đảm an toàn, thuận tiện giao thông; bảo đảm mỹ quan, vệ sinh môi trường đô thị và không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của hộ gia đình, chủ công trình trên tuyến phố; Không cho phép tổ chức kinh doanh buôn bán trước mặt tiền của các công trình văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, tôn giáo, công sở;

+ Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng các cửa hàng, ki-ốt trên hệ phố phải xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

+ Việc xây dựng các cửa hàng, ki-ốt trên hệ phố đối với đường phố mới phải được xác định ngay trong quy hoạch chi tiết, đối với các khu phố hiện trạng, chỉ được phép lắp đặt tạm thời các cửa hàng, ki-ốt theo quy định;

+ Việc xây dựng, lắp đặt mái che mưa, che nắng phải tuân thủ các quy định của quy chuẩn xây dựng và được xem xét đồng thời khi cấp phép xây dựng.

## **Điều 26. Hệ thống cây xanh đô thị**

### **1. Hệ thống cây xanh**

a) Cây xanh trong các công trình công cộng đô thị gồm: cây xanh cần được bảo tồn; cây xanh trong công viên, vườn hoa; cây xanh và thảm cỏ tại quảng trường, cây xanh trồng theo hành lang suối trong phạm vi thuộc ranh giới hành chính quản lý và cây xanh thuộc các khu vực công cộng khác trong đô thị.

b) Cây xanh trên đường phố đô thị, bao gồm: cây bóng mát được trồng hoặc có thể là cây mọc tự nhiên, dải phân cách, đảo giao thông.

c) Cây xanh được trồng trong khuôn viên các trụ sở, trường học, bệnh viện, nghĩa trang, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, biệt thự, nhà ở và các công trình công cộng khác do tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng trong đô thị.

## 2. Nguyên tắc chung quản lý cây xanh đô thị

- Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm giữ gìn, bảo vệ cây xanh đô thị. Mọi trường hợp vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng cây xanh đô thị tùy theo mức độ vi phạm, phải được xử lý theo pháp luật hiện hành;

- Nhà nước có trách nhiệm đầu tư, phát triển cây xanh sử dụng công cộng đô thị nhằm phục vụ lợi ích công cộng. Đồng thời, khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi để các tổ chức, cá nhân tham gia các hoạt động trồng, chăm sóc, ươm cây, bảo vệ, phát triển cây xanh đô thị;

- Việc lựa chọn chủng loại và trồng cây xanh phải mang bản sắc địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, đồng thời đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn giao thông và vệ sinh môi trường đô thị; hạn chế làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất; dưới mặt đất cũng như trên không;

- Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm quản lý, bảo vệ, chăm sóc, đảm bảo an toàn cây xanh trong khuôn viên do mình quản lý. Đồng thời, thông báo kịp thời cho cơ quan quản lý cây xanh hoặc chính quyền địa phương khi phát hiện cây xanh đô thị bị gãy đổ.

## 3. Đầu tư phát triển cây xanh theo quy hoạch

### a) Cây xanh tại các khu đô thị mới, khu dân cư mới theo dự án

Khi triển khai xây dựng khu đô thị mới, chủ đầu tư phải đảm bảo quỹ đất cây xanh; cây xanh được trồng phải đúng chủng loại, tiêu chuẩn cây trồng theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt. Đảm bảo không ảnh hưởng đến hành lang an toàn lưới điện cao áp theo quy định. Chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, khu dân cư mới phải có trách nhiệm chăm sóc và bảo vệ cây xanh đến khi bàn giao cho địa phương.

### b) Cây xanh tại các tuyến đường đô thị xây mới

Đường đô thị khi xây dựng mới phải trồng cây xanh đồng bộ với việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật. Khi cải tạo, nâng cấp đường đô thị, các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc khi tiến hành hạ ngầm các đường dây, cáp nổi tại các đô thị có liên quan đến việc quản lý cây xanh, chủ đầu tư phải thông báo cho Phòng Quản lý đô thị thị xã và đơn vị dịch vụ quản lý cây xanh trên địa bàn biết để giám sát thực hiện.

## 4. Các hành vi bị cấm

- Trồng các loại cây trong danh mục cấm trồng; trồng các loại cây trong danh mục cây trồng hạn chế khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép;

- Tự ý trồng cây xanh trên hè, dải phân cách, nút giao thông và các khu vực sở hữu công cộng khác;

- Tự ý chặt hạ, dịch chuyển, chặt nhánh, tia cành, đào gốc, chặt rễ cây xanh khi chưa được cấp phép. Đục khoét, đóng đinh vào cây xanh, lột vỏ thân cây; đổ rác, chất độc hại và vật liệu xây dựng vào gốc cây xanh; phóng uế, đùn nẫu, đốt gốc, xây bục, bệ quanh gốc cây;

- Treo, gắn biển quảng cáo, biển hiệu và các vật dụng khác trên cây, giăng dây, giăng đèn, trang trí vào cây xanh khi chưa được phép. Lấn chiếm, xây dựng công trình trái phép trên đất cây xanh hiện có hoặc đã được xác định trong quy hoạch đô thị và ngăn cản việc trồng cây xanh theo quy định;

- Các tổ chức, cá nhân quản lý hoặc được giao quản lý cây xanh đô thị không thực hiện đúng các quy định về quản lý cây xanh đô thị;

- Các hành vi vi phạm khác theo quy định của pháp luật.

#### 5. Quản lý cây xanh thuộc danh mục bảo tồn

- Công bố danh mục cây cần được bảo tồn được phê duyệt. Thống kê, phân loại, đánh số, treo biển tên và hồ sơ cho từng cây xanh phục vụ quản lý quản lý;

- Kiểm tra việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh và quá trình quản lý chăm sóc cây xanh cần được bảo tồn trên địa bàn thị xã;

- Đối với cây xanh được bảo tồn trong khu vực sử dụng công cộng đô thị, Ủy ban nhân dân thị xã trực tiếp quản lý thông qua hợp đồng với các đơn vị dịch vụ về cây xanh có năng lực chăm sóc đảm bảo về sinh trưởng, mỹ thuật tán cây, an toàn khi chăm sóc, chặt hạ, dịch chuyển cây;

- Đối với cây xanh được bảo tồn trong khu vực thuộc khuôn viên thuộc quyền quản lý của các tổ chức, cá nhân thì chủ sử dụng có trách nhiệm quản lý cây xanh được bảo tồn trong khuôn viên do mình quản lý.

#### 6. Các quy định cụ thể

6.1. Danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố, công viên – vườn hoa và các khu vực công cộng khác

- Các loại cây bóng mát trồng trên vỉa hè đường phố:

STT	Tên cây	Cây cao (m)	Đường kính tán (m)	Hình thức tán	Dạng lá	Màu lá xanh	Kỳ rụng lá trơ cành (tháng)	Kỳ nở hoa (tháng)	Màu hoa
	<b>Cây đại mộc</b>								
1	Dầu rái	20-30	0,5-0,6	Chóp	Bản	Nhạt		11-12ns	Trắng
2	Giáng hương (sưa vườn)	10-30	8-10	Tròn	Bản	Nhạt	3-4	-	Vàng
3	Gỗ mật	10-30		Nón	Bản	Sẫm		3-4	Màu đỏ - vàng nhạt
4	Gỗ đỏ	10-30		Tự do	Bản	Sẫm		3-4	Màu trắng
5	Sao đen	20-25	8-10	Thuôn	Bản	Sẫm	2-3	4	Xanh lục
6	Cắm lai	15-30	6-10	Nón	Bản	Sẫm		12-1	Lam nhạt

**Ghi chú:**

- Trồng trên đường phố có vỉa hè  $\geq 3m$ , trong khu dân cư. Trồng phổ biến trong đô thị;
- Trong quá trình trồng và chăm sóc phải thường xuyên cắt tỉa cành, nhánh đối với những tuyến đường có đường điện đi qua để đảm bảo khoảng cách an toàn phóng điện, hành lang an toàn lưới điện.

- Cây xanh bóng mát trồng trong công viên, vườn hoa và các khu vực công cộng khác: bằng lăng, cẩm lai, chò nâu, chuông vàng, dầu nước, giáng hương, hoàng lan, hòe, lộc vừng, long não, lim xẹt, muồng hoa đào, ngọc lan, ngô đồng, phượng đỏ, si, tềch, vông, vàng anh, lát hoa,...;

- Các loại cây trồng hạn chế: là các loài cây ăn quả, cây tạo ra mùi gây ảnh hưởng đến sức khỏe và môi trường, hạn chế trồng nơi công cộng, chỉ được phép trồng theo quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch chuyên ngành cây xanh hoặc dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Bao gồm cây bách tán, bạch đàn, bằng ta, gáo trắng, hoa sữa, hoàng nam, keo lai, lọ nôi, lòng mức lông, lòng mức, me, nhạc ngựa, phượng vĩ, sa la, sa kê, sò đo cam, trứng cá, viết, xà cừ, các loài cây ăn trái,...;

- Các loại cây cấm trồng: là những cây có độc tố, có khả năng gây nguy hiểm cho người, phương tiện và công trình như: bả đậu, bằng nước, bồ kết, bồ hòn, cao su, cô ca cảnh, đùng đỉnh, gòn, lòng mức các loại, mã tiền, me keo, sung Nam bộ, thông thiên, trâu, tỏi độc, ô dầu, trúc đào, xiro,...;

- Đề xuất một số loại cây xanh:

+ Cây bóng mát tầm cao: Sấu, Long não, Sao đen, Xà cừ;

+ Cây bóng mát tầm trung: Bằng lá nhỏ, muồng đen, phượng đỏ,...;

+ Cây bóng mát tầm thấp: Móng bò tím, Muồng vàng, Osaka, Bằng lăng,...;

+ Cây bụi: Trang đỏ, Dâm bụt, Hoa giấy,...;

+ Cây phủ đất: cỏ đậu, thài lài tím,...;

+ Cây dây leo: thường xuân, hoa giấy, hồng leo,...;

6.2. Đối với cây xanh trong công viên, vườn hoa, quảng trường và các khu vực công cộng khác của đô thị: theo quy định của quy hoạch chi tiết công viên, quy hoạch chi tiết khu đô thị được duyệt.

6.3. Đối với cây xanh trong khuôn viên nhà đất của cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

- Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được lựa chọn giống cây trồng, thụ hưởng toàn bộ hoa lợi từ cây và chịu trách nhiệm trong việc bảo quản, chăm sóc cây xanh, hoa, cỏ, kiểng, dây leo trồng trong khuôn viên do mình quản lý;

- Cây trồng trong khuôn viên của cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

+ Không thuộc danh mục cây cấm trồng do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

+ Cây trồng lè, trồng dặm thì tùy thuộc khoảng không gian của khuôn viên mà chọn cây thích hợp nhưng có độ cao khi trưởng thành không quá 15m;

+ Khoảng cách lý an toàn đến các công trình kỹ thuật đô thị phải theo quy định của cơ quan quản lý chuyên ngành và phải đảm bảo cây xanh có tán, thân, rễ không gây hư hại đến các công trình lân cận thuộc quyền quản lý của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác;

+ Cây trồng theo dự án đầu tư bằng ngân sách Nhà nước thì thực hiện theo đúng hồ sơ thiết kế kỹ thuật được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### 6.4. Đối với khu vực cây xanh chưa có quy hoạch đô thị được duyệt

- Diện tích tối thiểu đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị là 5m/người (đối với thị xã Bình Long là đô thị loại III);

- Tỷ lệ diện tích đất tối thiểu trồng cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình: đối với nhà chung cư là 20%, công trình giáo dục, y tế, văn hóa là 30%, nhà máy là 20%;

- Các chỉ tiêu khác về quy hoạch cây xanh: theo quy định tại tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị.

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

6.6. Quy định về trồng cây xanh trong công viên - vườn hoa, quảng trường: Cây xanh trồng trong công viên, quảng trường, ven hồ nước, các khu vực công cộng khác của đô thị phải tuân thủ quy hoạch chi tiết cây xanh, công viên được phê duyệt.

#### 6.7. Quy định trồng cây xanh trên đường phố

##### a) Yêu cầu về đặc tính

- Các loại cây trồng phải phù hợp với thổ nhưỡng, khí hậu của địa phương;

- Cây phải chịu được gió, cây có thân thẳng, tán cân đối, dáng đẹp, gỗ dai (đề phòng bị giòn gãy bất thường), tán lá gọn, có độ phân cành cao. Hoa, quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi, nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường;

- Tuổi thọ cây phải dài, tăng trưởng tốt, ít bị sâu bệnh và mối mọt phá hoại;

- Cây phải có hoa đẹp (nếu có hoa), có rễ ăn sâu, hạn chế có rễ nổi. Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành, dáng đẹp và màu đẹp.

##### b) Yêu cầu về tầng cao cây trồng tương ứng với lộ giới đường

- Loại cây tiểu mộc có chiều cao  $\leq 10\text{m}$ : là những cây có chiều cao trưởng thành nhỏ như: bằng lăng, móng bò,.... Nên trồng ở các tuyến đường có lộ giới từ 13m đến 17m (loại 1);

- Loại cây trung mộc có chiều cao  $> 10\text{m}$  đến 15m: là những cây có chiều cao trưởng thành trung bình như: mận nưa, điệp vàng,.... Nên trồng ở các tuyến đường có lộ giới từ 17m đến 23m (loại 2);

- Loại cây đại mộc có chiều cao  $> 15\text{m}$ : là những cây có chiều cao trưởng thành lớn như: dầu nước, sao, dáng hương, gõ đỏ,... Nên trồng ở các tuyến đường có lộ giới trên 23m (loại 3).

##### c) Tiêu chuẩn cây giống

- Cây được chọn trồng trên các tuyến đường phải có đường kính thân tối thiểu 0,2m (tính từ mặt đất lên 1m); chiều cao cây tối thiểu 2,0m;



- Cây giống được ươm trồng theo đúng quy trình kỹ thuật. Cây giống sinh trưởng bình thường, không vàng lá, không cần cỗi, thân thẳng, không cụt ngọn, không sâu bệnh, bầu đất phải đảm bảo kỹ thuật và không bị bể.

d) Quy cách hồ trồng

- Cây trồng theo hàng trên vỉa hè, hồ trồng hình vuông: tối thiểu là 1,2mx1,2m x 1,2m; kích thước hồ trồng trên áp dụng cho tất cả các tuyến phố (xem hình minh họa). Bên trong có ống bê tông xi măng cốt thép để rễ cây không mọc ngang làm hư vỉa hè, đường và các hạ tầng khác;

- Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường;

- Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải cây xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị.

e) Các quy định khác

- Trồng cây có chiều cao, độ rộng tán phù hợp với từng chiều rộng vỉa hè:

+ Các tuyến đường có chiều rộng vỉa hè trên 05m: trồng các cây loại 02 hoặc loại 03 theo quy định phân loại cây bóng mát đô thị;

+ Các tuyến đường có chiều rộng vỉa hè từ 3m đến 5m: trồng các cây loại 01 hoặc loại 02 theo quy định phân loại cây bóng mát đô thị;

+ Các tuyến đường có chiều rộng hè phố hẹp dưới 03m, đường cải tạo, bị khống chế về mặt bằng và không gian: cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây;

+ Khoảng cách tối thiểu tính từ mép lề đường đến tim hàng cây: Cây loại 1 là 0,6m; Cây loại 2 là 0,8m; Cây loại 3 là 1,0m.

- Tùy theo chủng loại cây, khoảng cách giữa các cây trồng trên vỉa hè như sau: cây loại 1 có khoảng cách trồng từ 4 - 8m, cây loại 2, loại 3 từ 8 - 12m. Linh hoạt trồng cây ở ranh đất giữa 2 nhà phố, không trồng tại các vị trí gây cản trở cho sinh hoạt của người dân.

**Bảng 3: Quy định về trồng cây xanh sát với vị trí hệ thống kỹ thuật ngầm**

TT	Hạng mục	Khoảng cách
	Khoảng cách giữa cây xanh đến :	
	- Vật góc nơi đường giao nhau	5-8m
	- Các họng cứu hỏa	2-3m
	- Cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga	1-2m
	- Hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật	1-2m

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

- Khuyến khích vỉa hè lót 1/2 chiều rộng, phần còn lại cây xanh thảm cỏ nhằm tăng khả năng thấm nước, tạo thêm mảng xanh cho đô thị;

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

- Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường;

- Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 02m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 02m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu dải phân cách, đoạn qua lại giữa hai dải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông;

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

- Tạo bóng đổ trong không gian công cộng bằng cây xanh và công trình. Cây dọc theo đường phố bảo vệ đường phố và công trình khỏi bức xạ mặt trời;

- Đối với những tuyến đường đã được bố trí đường dây điện bằng dây trần, UBND thị xã có trách nhiệm yêu cầu điện lực có kế hoạch thay thế dây điện trần bằng dây có vỏ bọc để tránh các trường hợp chập, tía cây ảnh hưởng đến sự phát triển của cây và mỹ quan, đồng thời vẫn đảm bảo an toàn lưới điện;

- Bố trí vị trí đường điện nổi với cây xanh vỉa hè cần phân tách ra để tránh việc dây điện và tán cây xanh bị xung đột trong tương lai.

## 7. Chặt hạ và dịch chuyển cây xanh đô thị

### a) Các trường hợp cấp giấy phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh

Các tổ chức và cá nhân khi có nhu cầu chặt hạ, dịch chuyển các loại cây xanh sau đây phải có giấy phép do Ủy ban nhân dân thị xã cấp:

- Cây xanh thuộc danh mục cây cổ thụ, cây được bảo tồn;

- Cây bóng mát; cây đã được đánh số, treo biển trong công viên, vườn hoa, các khu vực công cộng và các khu vực thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Cây bóng mát trên đường phố;

- Cây xanh cao tán có chiều cao từ 10m trở lên trong khuôn viên các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong đô thị.

b) Các trường hợp được miễn giấy phép chặt hạ, dịch chuyển cây xanh

- Cây xanh cần chặt hạ ngay do tình thế khẩn cấp, đe dọa bởi thiên tai hoặc cây đã bị chết, đã bị đổ gãy: tổ chức, cá nhân trực tiếp được giao chăm sóc, quản lý có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường lập biên bản hiện trường; chụp ảnh hiện trạng cây xanh; thực hiện ngay việc chặt hạ, dịch chuyển cây và chậm nhất trong vòng 05 ngày làm việc kể từ khi thực hiện việc chặt hạ, dịch chuyển cây phải lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã và Sở Xây dựng;

- Cây xanh đô thị đã bị gãy đổ: đơn vị trực tiếp thực hiện việc chăm sóc, quản lý có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường; lập biên bản hiện trường; chụp ảnh hiện trạng cây xanh; dọn dẹp, giải tỏa mặt bằng và chậm nhất trong vòng 05 ngày làm việc kể từ khi thực hiện việc giải tỏa mặt bằng phải lập hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã và Sở Xây dựng;

- Cây xanh thuộc kế hoạch thay thế để trồng mới được duyệt.

c) Xây dựng công trình trên đất có trồng cây xanh

- Đối với công trình xây dựng thuộc trường hợp miễn xin giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật: chủ đầu tư công trình chỉ được chặt hạ, dịch chuyển cây xanh sau khi đã được cấp Giấy phép theo quy định;

- Đối với công trình phải xin phép xây dựng: cơ quan cấp phép xây dựng công trình phải có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành cây xanh đô thị về việc chặt hạ, dịch chuyển cây (đối với những loại cây thuộc khoản 1, Điều này) trước khi cấp phép xây dựng. Trong trường hợp không thống nhất ý kiến giữa các bên thì trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định;

- Khi xây dựng công trình có liên quan đến chặt hạ, dịch chuyển cây xanh phải đưa kinh phí của công tác này vào dự án.

**Điều 27. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới, khu đô thị hiện hữu chỉnh trang)**

1. Đối với công trình giao thông và khu đô thị mới

- Chủ đầu tư các khu đô thị mới, các tuyến giao thông mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí cống, bể ngầm kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt;

- Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

2. Đối với các khu đô thị hiện hữu chỉnh trang

- Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các trục đường cấp đô thị theo quy hoạch thì chủ đầu tư thực hiện dự án phải có trách nhiệm thực hiện hạ ngầm các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật;

- Hệ thống đường dây điện, thông tin phải từng bước hạ ngầm; đối với tuyến phố chưa có điều kiện thực hiện, yêu cầu sử dụng chung cột điện để đảm bảo thông thoáng đường phố và an toàn giao thông;

- Các tổ chức và cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình công, bề kỹ thuật hoặc hào, tuy nên kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật được nhà nước khuyến khích, hỗ trợ và ưu đãi đầu tư theo các quy định của pháp luật hiện hành.

### 3. Quy định về cảnh quan đô thị

- Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa,... để bổ sung cho cảnh quan đô thị, cải thiện môi trường. Các công trình xây dựng phải đảm bảo an toàn theo quy định của pháp luật;

- Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật;

### 4. Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Không gian xây dựng ngầm phải được quy hoạch, xây dựng, quản lý sử dụng. Quy hoạch, phát triển không gian đô thị trên mặt đất phải được kết hợp chặt chẽ với việc sử dụng an toàn và hiệu quả không gian ngầm;

- Việc sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm phải đảm bảo sử dụng tiết kiệm đất, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng;

- Việc xây dựng các công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các quy định sau:

+ Quy hoạch đô thị, quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng;

+ Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

### Điều 28. Công trình xây dựng trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi

#### 1. Các hành vi bị nghiêm cấm

- Đổ chất thải, rác thải trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi; xả nước thải trái quy định của pháp luật vào công trình thủy lợi; các hành vi khác làm ô nhiễm nguồn nước trong công trình thủy lợi;

- Hủy hoại hoặc cố ý làm hư hỏng công trình thủy lợi;

- Ngăn, lấp, đào, nạo vét, hút bùn, cát sỏi trên sông, kênh, mương, rạch, hồ, ao trái phép làm ảnh hưởng đến hoạt động thủy lợi;

- Lấn chiếm, sử dụng đất trái phép trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi;

- Thực hiện các hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi khi chưa có giấy phép hoặc thực hiện không đúng nội dung của giấy phép được cấp cho các hoạt động quy định của Luật Thủy lợi.

2. Trong phạm vi bảo vệ đập, hồ chứa nước các hoạt động phải có giấy phép của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, bao gồm:

- Xây dựng công trình mới;

- Lập bến, bãi tập kết nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, vật tư, phương tiện;
- Khoan, đào khảo sát địa chất; thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, khai thác nước dưới đất;
- Xả nước thải vào hồ chứa nước, trừ xả nước thải với quy mô nhỏ và không chứa chất độc hại, chất phóng xạ;
- Trồng cây lâu năm;
- Hoạt động du lịch, thể thao, nghiên cứu khoa học, kinh doanh, dịch vụ;
- Hoạt động của phương tiện thủy nội địa, phương tiện thủy nội địa thô sơ;
- Nuôi trồng thủy sản;
- Nổ mìn và các hoạt động gây nổ khác;
- Xây dựng công trình ngầm.

## **Điều 29. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị**

### **1. Quy định chung**

- Tháp truyền hình, cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải được thiết kế và lắp đặt theo quy hoạch đô thị được duyệt và được cơ quan quản lý cho phép, đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị;
- Khuyến khích bố trí các trạm Host, tổng đài vệ tinh, bưu cục, trạm thu phát sóng vô tuyến trong các công trình công cộng;
- Trong khu vực đô thị các tuyến dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được bố trí trong hệ thống hào cáp, tuân theo kỹ thuật sử dụng chung cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Các công trình thông tin, viễn thông được phép bố trí trên dải phân cách, hè đường phố như thùng thư, tủ cáp và các công trình khác phải đảm bảo an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật, tuân thủ quy hoạch và thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, hình thức, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng và không cản trở người đi bộ;
- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

### **2. Cấp phép xây dựng trạm BTS**

Việc xác định khu vực phải xin phép xây dựng hoặc miễn giấy phép xây dựng đối với công trình trạm BTS căn cứ vào quy định của luật xây dựng và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

## **Điều 30. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị**

### **1. Công trình cấp nước**

- Các công trình thu nước thô, nhà máy và trạm xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp, đài nước phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực;
- Hạng cứu hỏa được phép bố trí nổi trên

## 2. Công trình thoát nước

Tuyệt đối không được xả nước thải chưa qua xử lý ra hệ thống thoát nước chung của đô thị, suối, hồ trong đô thị. Nước thải đô thị, công nghiệp phải được thu gom vào trạm xử lý nước thải và xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi xả ra môi trường. Nước thải sau khi xử lý phải được xả vào các không gian đệm như: hồ điều hòa, để thuận lợi kiểm soát chất lượng nước trước khi đổ ra suối, hồ.

Hiện nay, thị xã Bình Long chưa có hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải tập trung, do đó việc xử lý nước thải chia làm 2 giai đoạn:

\* Giai đoạn 1: xử lý nước thải khi chưa có hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải tập trung:

- Đối với khu dân cư, các công trình công cộng: phải lắp đặt bể tự hoại để xử lý nước thải của khu vệ sinh đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của đô thị. Nên bố trí hệ thống thoát nước phân tiêu và nước sinh hoạt riêng. Bể tự hoại được đặt ngầm dưới đất và phải có vật che chắn bảo vệ;

- Nước thải y tế nguy hại, và công nghiệp phải có công trình xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung của đô thị. Trường hợp chưa có khả năng đầu tư xây dựng công trình xử lý nước thải cục bộ bắt buộc phải đầu tư hệ thống bể ngầm để lưu trữ và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý theo đúng quy định hiện hành.

\* Giai đoạn 2: đầu tư thông thu gom và trạm xử lý nước thải tập trung:

- Các hộ dân cư, các công trình công cộng và công nghiệp, nước thải y tế nguy hại sau khi xử lý nước thải cục bộ phải được đầu nối vào hệ thống thu gom và trạm xử lý nước thải tập trung. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới được xả ra môi trường;

- Trạm bơm tiêu đô thị phải được thiết kế, xây dựng đảm bảo phù hợp với cảnh quan chung của đô thị, dễ tiếp cận để vận hành và duy tu;

- Trạm bơm nước thải trong đô thị phải được bố trí theo đúng quy hoạch, phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh và môi trường. Công trình xây dựng ngầm hoặc nổi kết hợp với cây xanh đô thị đảm bảo không gian cảnh quan và mỹ quan đô thị;

- Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải là trạm kín, sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường. Công trình phải tuân thủ thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

## 3. Công trình vệ sinh đô thị

- Nhà vệ sinh công cộng phải được bố trí kết hợp trong tòa nhà và khuôn viên công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình tiện ích đô thị khác, đảm bảo sử dụng thuận tiện. Trường hợp bố trí công trình riêng biệt, phải thiết kế kiến trúc phù hợp cảnh quan và mỹ quan đô thị;

- Thùng thu rác dọc theo các tuyến phố kích thước, hình thức, màu sắc phù hợp, đảm bảo vệ sinh và thuận tiện cho sử dụng và quản lý phân loại và thu gom;

- Các trạm thu gom và trung chuyển chất thải rắn sử dụng trạm kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa, kết hợp với trồng cây xanh đô thị đảm bảo cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị;

- Đối với công trình thoát nước (xả thải) vào công trình thủy lợi phải thực hiện cấp phép tuân thủ theo quy định.

### **Điều 31. Nghĩa trang tập trung, nhà tang lễ**

#### **1. Nghĩa trang tập trung**

- Xây dựng lộ trình tiến tới đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ, rải rác trong các khu dân cư và di dời vào các khu nghĩa trang tập trung để đảm bảo vệ sinh môi trường. Quy hoạch các nghĩa trang tập trung thành công viên nghĩa trang, xây dựng tường rào và trồng cây xanh tạo mỹ quan đô thị;

- Xây dựng nghĩa trang đô thị phải phù hợp các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành; phong tục, tập quán, tôn giáo và văn minh hiện đại; sử dụng đất có hiệu quả đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và vệ sinh môi trường. Đáp ứng tốt nhu cầu ngắn hạn và yêu cầu phát triển mở rộng trong tương lai;

- Các khu chức năng trong nghĩa trang: khu vực táng, khu vực dịch vụ, khu tâm linh (bàn thờ, vườn tâm linh; quảng trường hành lễ,...); cây xanh, mặt nước, cây xanh cách ly; khu vực quản lý; các khu kỹ thuật và hạ tầng kỹ thuật; hệ thống thu gom và xử lý nước thải, hàng rào thích hợp và hệ thống biển báo để nhận biết mộ chí;

- Tỷ lệ sử dụng đất trong nghĩa trang đô thị, diện tích đất sử dụng cho mỗi mộ, hình thức kiến trúc mộ tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, áp dụng chỉ tiêu cho đô thị loại III và các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành. Chất thải rắn ở nghĩa trang phải được thu gom và xử lý đúng quy định đảm bảo vệ sinh môi trường;

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh khu vực xây dựng nghĩa trang, cơ sở hỏa táng quy hoạch mới với chiều rộng  $\geq 10m$ .

#### **2. Nhà tang lễ**

- Quy hoạch địa điểm nhà tang lễ không được ảnh hưởng đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông. Phải có giải pháp chống ồn đảm bảo các quy định về tiếng ồn tại các khu vực công cộng, khu dân cư;

- Nhà tang lễ xây dựng nội quy về các hoạt động theo Thông tư số 02/2009/TT-BYT ngày 26 tháng 5 năm 2009 của Bộ Y tế hướng dẫn vệ sinh trong hoạt động mai táng và hỏa táng.

### **Điều 32. Công trình cấp năng lượng, chiếu sáng đô thị**

1. Trạm xăng dầu, trạm cung cấp khí đốt, hệ thống cấp điện và chiếu sáng đô thị phải xây dựng theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ các Quy chuẩn xây dựng Việt nam về quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế, tiết kiệm đất đô thị.

2. Quản lý các công trình đảm bảo hoạt động an toàn, không gây ô nhiễm môi trường. Công trình kiến trúc được thiết kế phù hợp công năng và yêu cầu cảnh quan, mỹ quan đô thị.

3. Các tuyến điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị trong khu vực trung tâm được bố trí đi ngầm trong hệ thống tụy nen, hào kỹ thuật sử dụng chung theo các quy định hiện hành.

4. Các trạm biến áp hạ thế kiểu treo hiện có phải được cải tạo thành kiểu kios hoặc trạm kiểu kín lắp trên cột thép.

5. Sử dụng các loại trạm có hình thức, kích thước nhỏ gọn. Vị trí đặt các trạm bố trí trong các khu đất công cộng, khuôn viên công trình.

6. Trường hợp bố trí trên dải phân cách, hè đường phố, phải phê duyệt thiết kế kiến trúc vỏ ngoài công trình phù hợp cảnh quan đô thị của tuyến phố và công trình mặt phố.

7. Hệ thống cột và công trình chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công trình phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ về kiến trúc, hình thức, kích thước, màu sắc, vận hành an toàn. Tại các khu vực công cộng, việc sử dụng chiếu sáng trang trí phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm:

- Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị;
- Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng;
- Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế;
- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải tuân thủ quy định quy hoạch đô thị được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

## **Mục 5 CÁC YÊU CẦU KHÁC**

### **Điều 33. Quy định về quảng cáo trên công trình kiến trúc**

1. Việc quảng cáo, tuyên truyền thực hiện theo các quy định hiện hành. Xây dựng quy hoạch quảng cáo ngoài trời mang tính dài hạn, phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thị xã.

2. Đối với khu vực không có quy hoạch chi tiết, thực hiện theo nguyên tắc:

a) Xác định cụ thể nguyên tắc, vị trí đất đai, không gian chiếm dụng, quy mô, hình thức và nội dung của một số công cụ bảng cổ động trực quan, bảng quảng cáo ngoài trời, bảng - rôn, bảng hộp đèn trên dải phân cách, trên cơ sở đó trình cấp có thẩm quyền cấp hoặc thuê đất để sử dụng lâu dài. Kích thước biển quảng cáo đảm bảo quy định, đồng bộ, mỹ quan.

b) Cấm các hình thức quảng cáo: di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bảng tờ rơi hoặc bảng âm thanh trái phép.

3. Việc lắp đặt biển quảng cáo, biển hiệu, biển chỉ dẫn thực hiện theo nguyên tắc:



a) Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên dải phân cách giữa đường.

b) Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: vị trí đặt biển hiệu, chỉ được đặt sát công hoặc mặt trước của trụ sở, nơi kinh doanh của tổ chức, cá nhân áp sát vào phần tường nhà hoặc ban công nhà (nếu có) mép dưới bằng trùng với mép dưới của mặt sàn nhà hoặc mái hiên; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.

c) Vị trí đặt biển hiệu ở công trình nhà cao tầng (cao ốc) có nhiều cơ quan, tổ chức đặt văn phòng thì khu vực đặt bảng hiệu của cơ quan, tổ chức nằm trong khuôn viên của công trình nhà (cao ốc). Kích thước và vị trí đặt biển hiệu do đơn vị quản lý cao ốc quy định nhưng phải đảm bảo an toàn về giao thông, an toàn cho người, tài sản trong khu vực đặt biển và phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Biển hiệu ở khối thấp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

d) Không cho phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, 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.

e) Kích thước biển hiệu

- Đối với biển hiệu ngang: chiều cao biển hiệu tối đa là 02 m, chiều dài biển hiệu không được vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà, diện tích biển hiệu không vượt quá 20 m<sup>2</sup>;

- Đối với biển hiệu dọc: chiều cao tối đa là 04m, chiều ngang là 01m và không được vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu, không vi phạm chỉ giới xây dựng;

- Biển hiệu không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hỏa; không được lấn ra vỉa hè, lòng đường, ảnh hưởng đến giao thông công cộng.

f) Về mỹ quan, chữ viết, vị trí và nội dung Biển hiệu:

- Mỹ quan, chữ viết biển hiệu: Biển hiệu phải bảo đảm mỹ quan; Biển hiệu phải viết bằng chữ Việt Nam; trường hợp muốn thể hiện tên viết tắt, tên giao dịch quốc tế, tên, chữ nước ngoài phải ghi ở phía dưới, kích thước nhỏ hơn chữ Việt Nam;

- Nội dung biển hiệu: tên cơ quan chủ quản trực tiếp (nếu có); tên gọi đầy đủ bằng chữ Việt Nam đúng với quyết định thành lập hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do cơ quan có thẩm quyền cấp; loại hình doanh nghiệp hoặc hợp tác xã; ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính (đối với các cơ sở sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ); địa chỉ giao dịch, số điện thoại (nếu có); trên biển hiệu được thể hiện biểu tượng (logo) đã đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, diện tích logo không quá 20% diện tích biển hiệu, không được thể hiện thông tin, hình ảnh quảng cáo cho bất cứ loại hàng hóa, dịch vụ nào.

g) Yêu cầu về chiếu sáng

- Chiếu sáng quảng cáo phải đảm an toàn, tính thẩm mỹ đô thị, không được làm ảnh hưởng đến các hoạt động giao thông và các hoạt động khác của đô thị. Chiếu sáng công trình quảng cáo phải được chiếu từ hướng quan sát chính, phù hợp với khu vực được chiếu sáng và tuân theo quy định trong quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Các phương tiện chiếu sáng có thể là một phần của công trình quảng cáo hoặc tách rời với công trình quảng cáo. Chiếu sáng công trình quảng cáo có thể là chiếu sáng bên ngoài hoặc chiếu sáng bên trong;

- Các thiết bị chiếu sáng công trình quảng cáo phải sử dụng loại thiết bị có hiệu suất năng lượng chiếu sáng cao, an toàn trong quản lý, vận hành và sử dụng;

- Khi sử dụng ánh sáng đèn hắt mạnh lên các công trình quảng cáo phải có giải pháp giảm thiểu ô nhiễm ánh sáng do tác động môi trường như: Đảm bảo khoảng cách giữa nguồn chiếu sáng và bảng quảng cáo; Sử dụng các cảm biến ánh sáng; Hệ thống dây dẫn nguồn cấp điện cho công trình quảng cáo phải có lớp vỏ cách điện để tránh bị gây chập, chập điện từ dây nguồn, trong hộp đấu dây kỹ thuật do ảnh hưởng của thời tiết;

- Khi lắp đặt, thi công các mối nối của hệ thống chiếu sáng bên trong công trình quảng cáo phải đảm bảo yêu cầu cách điện, giảm thiểu tác dụng nhiệt tỏa ra từ các loại đèn chiếu sáng làm bắt lửa, gây cháy lan sang các bộ phận liên kề khác;

- Tính toán phụ tải hệ thống chiếu sáng công trình quảng cáo phải đảm bảo chọn đúng cấp bảo vệ của aptomat và tiết diện dây dẫn tránh sự cố do quá tải;

- Công trình quảng cáo phải có hệ thống chống sét đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

#### 4. Đối với nhà 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.

#### 5. Đối với nhà 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 công. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc công;

- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

#### 6. Đối với nhà chung cư

Cho phép quảng cáo trên khối để 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 0,6m đối với mặt ngoài công trình.

#### 7. Đối với trung tâm thương mại

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

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ, hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án;

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

#### 8. Đối với công trình hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế thương mại dịch vụ, không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình;

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án;

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

#### 9. Đối với công trình văn phòng

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế;

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ;

- Biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

#### 10. Đối với công trình giáo dục, y tế

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình giáo dục, y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình theo quy định pháp luật;

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

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

#### 11. Đối với công trình công nghiệp

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình công nghiệp không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình;

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

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

#### 12. Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng, công trình bảo tồn

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc, tôn giáo, tín ngưỡng;

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào. Hình thức phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

#### 13. Đối với công trình đang xây dựng

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

### **Điều 34. Quy định hình thức kiến trúc cổng, hàng rào**

#### 1. Quy định chung

a) Các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị, công trình chuyên ngành quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng.

#### b) Điều kiện để xây dựng hàng rào

- Hàng rào chỉ được xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp;

- Không một bộ phận nào của hàng rào được phép xây dựng vượt ra ngoài ranh đất hợp pháp và chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được duyệt.

#### c) Hình thức kiến trúc

- Hải hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hài hòa với công trình;

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực, không được cao quá 2,6m so với vỉa hè;

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh, dây leo có hoa trang trí tạo mỹ quan cho đô thị;

- Đối với khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ, đa năng có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực.

#### 2. Đối với nhà ở riêng lẻ

- Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%, phân bố tường rào cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc;

- Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m.

### 3. Đối với nhà chung cư, công trình đa năng, hành chính, dịch vụ công cộng

a) Khuyến khích không xây dựng hàng rào phía trước công trình; có thể thiết kế hàng rào thấp hoặc không có hàng rào kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo không gian xanh cho khu vực công trình.

b) Trong trường hợp bắt buộc phải có, hàng rào phải bảo đảm các yêu cầu sau:

- Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông công cộng):

+ Được phép sử dụng các loại vật liệu sau: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép uốn hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép;

+ Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2,6m, thông thoáng và bảo đảm độ rỗng tối thiểu 75%;

- 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 (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 2m;

+ Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao;

- Đối với góc vát nơi đường giao nhau:

+ Tại các góc đường, phải tạo góc thoáng tầm nhìn cho người di chuyển trên đường, hẻm. Đối với đoạn hàng rào này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây tường đặc có chiều cao không lớn hơn 0,8m;

+ Cần bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài nhằm bảo đảm mỹ quan đô thị. Hàng rào bằng gỗ hoặc kim loại cần được sơn phết thường xuyên.

### 4. Đối với công trình dịch vụ công cộng, tôn giáo, tín ngưỡng

Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

### 5. Cổng công trình

- Đối với nhà ở: chiều cao không quá 1,5 lần chiều cao công trình;

- Đối với nhà chung cư, công trình đa năng, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, tôn giáo tín ngưỡng: cổng được đặt tại khoảng lùi hàng rào nếu có, chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hệ phố.

## Điều 35. Quy định màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

1. Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa lá) trong khu vực nội thị; nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Riêng đối với các công trình du lịch ở

nông thôn, thì khuyến khích sử dụng vật liệu theo truyền thống địa phương (tranh, tre, nứa, lá,...) nhưng phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

2. Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chấp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công, lôgia.

3. Không được xây dựng công trình có hình thức kiến trúc lập dị, phản cảm.

4. Ngoài ra, còn phải tuân theo các quy định hiện hành của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị.

5. Hình thức kiến trúc và phong cách trang trí

a) Hình thức kiến trúc hiện đại, hạn chế các chi tiết rườm rà, uốn lượn và trang trí quá nặng nề như mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp,... không phù hợp với mặt đứng công trình và cảnh quan toàn tuyến phố;

b) Hình thức kiến trúc cần đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc chung theo phương ngang, phương đứng.

c) Bố cục kiến trúc các mặt quay ra đường, các mặt bên và mặt sau của công trình:

- Cần có sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, ít nhất là đồng bộ đối với các phân vị ngang của công trình. Đối với khu vực hiện trạng, khuyến khích đồng bộ về chiều cao tầng, kể cả tầng trệt, đối với các công trình trên cùng một dãy phố;

- Cấu trúc mặt quay ra phố của công trình cần có sự tách biệt về đường nét giữa các tầng. Tuân thủ các quy định của khu vực về cao độ các tầng nhà cho phép.

d) Vật liệu và màu sắc của các công trình

- 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;

- Khuyến khích sử dụng các màu sơn hoàn thiện mặt tường công trình theo các tông màu nhạt trong bảng màu, hài hòa, 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;

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

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

e) Phần công trình hướng ra ngoại thất

- Mặt quay ra đường phố

+ Khi chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: tầng 1 không được phép xây lấn tạo thành các không gian kín đưa ra ngoài chỉ giới đường đỏ. Trong phần diện tích khoảng lùi xây dựng, cho phép xây dựng tam cấp, mái đón, khuyến khích trồng cây xanh và làm giàn hoa trang trí;

+ Được phép xây các phần đua ra kể từ tầng 2. Phần công trình đua ra phải thống nhất trên toàn dãy phố và tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Ngoại trừ các thiết bị bất khả kháng phải lắp lộ thiên như các loại ăng ten thu phát sóng..., tất cả các hạng mục, thiết bị khác phải bố trí bên trong hệ mái của công trình như buồng kỹ thuật thang máy, bồn nước,...;

f) Mái công trình

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

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

g) Với lô đất tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được vạt góc theo quy định, áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

**Điều 36. Quy định về xây dựng tầng hầm, bán hầm**

1. Đảm bảo khoảng cách an toàn với các công trình kế cận.

2. 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.

3. Chiều cao của tầng hầm, tầng bán hầm tối thiểu là 2,2m.

4. Độ dốc tầng hầm không quá 15% đến 20% so với chiều sâu của hầm, đảm bảo cho phương tiện lưu thông an toàn, tránh trường hợp ô tô gầm thấp dễ bị chạm gầm khi xe lên xuống hầm. Chiều cao tính từ mép cửa hầm vuông góc với mặt dốc đảm bảo cho phương tiện giao thông.

5. Các giải pháp thông khí, ánh sáng và kết cấu của tầng hầm cần đảm bảo thông thoáng.

6. Tầng hầm và bán hầm phải có không ít hơn hai lối ra thoát nạn.

7. Đối với nhà ở liền kề có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường.

**Điều 37. Quy định đối với các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng**

1. Trong các khu vực có dự án hoặc công trình theo định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư hoặc khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật và xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) và trước mắt chưa có điều kiện triển khai, việc cấp giấy phép xây dựng sẽ được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của Luật Xây dựng, các văn bản pháp luật có liên quan và bảo đảm các tiêu chí sau:

a) Bảo đảm trật tự trong công tác quản lý sử dụng đất đai, xây dựng, phát triển đô thị và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đồng bộ, hài hòa trong thời gian chưa thực hiện quy hoạch.

b) Đối với các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng: cần có hàng rào để bảo vệ (việc xây dựng hàng rào tạm cần được cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép, đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị).

c) Quản lý dự án, công trình xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy định quản lý của đồ án quy hoạch đã được duyệt về chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cao độ khống chế, mật độ xây dựng, tầng cao, bố cục tổng mặt bằng, không gian chung theo quy hoạch.

d) Kiến trúc công trình nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa cải tạo với xây dựng mới, đảm bảo an toàn, bền vững, phù hợp công năng sử dụng, điều kiện khí hậu và tiết kiệm năng lượng, hài hòa với đặc trưng của kiến trúc đô thị.

## 2. Dự án, công trình chưa triển khai

a) Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới. Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

b) 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) 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.

## 3. Dự án, công trình đang triển khai xây dựng

a) 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 vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè  $\geq 2,2\text{m}$ , chiều rộng  $\geq 1\text{m}$ .

b) Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

c) 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.

d) 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.

e) Đối với hàng rào của công trình xây dựng: cơ quan cấp phép xây dựng sẽ xem xét cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình.



**Điều 38. Treo biển báo đối với công trường thi công**

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lắp đặt biển báo công trình tại công trường xây dựng, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ. Nội dung biển báo bao gồm:

- a) Tên, quy mô công trình.
- b) Ngày khởi công, ngày hoàn thành.
- c) Tên, địa chỉ, số điện thoại của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tổ chức thiết kế xây dựng và tổ chức hoặc cá nhân giám sát thi công xây dựng.
- d) Bản vẽ phối cảnh công trình.

2. Đối với các công trình cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ của công dân, phải niêm yết giấy phép xây dựng, tên đơn vị thi công hoặc chỉ huy trưởng công trình và tổ chức tư vấn thiết kế (nếu có).

**Điều 39. Xác định khu vực trong đô thị đã ổn định theo Điều 91, 93 Luật Xây dựng**

Để đáp ứng được nhu cầu xây dựng của các cá nhân, tổ chức cũng như đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất và góp phần phát triển kinh tế xã hội của thị xã, quy định những khu vực cấp phép xây mới như sau:

**1. Phạm vi cấp giấy phép xây dựng mới**

1.1 Khu vực xây dựng công trình trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt: (xem phụ lục 2)

1.2. Các tuyến đường giao thông trên địa bàn thị xã Bình Long đã được đầu tư ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị, phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt được cấp phép xây dựng mới, cụ thể:

- Phường An Lộc:

STT	Tên đường	Hành lang bảo vệ đường bộ (m) tính từ tim đường
1	Đường AL T5, AL T6, AL T7, AL T8, AL T9, AL T10, AL T11, AL T12, AL T13, AL T14, AL T15, AL T16, AL T17, AL T18, AL T19, AL T20, AL T21, AL T22, AL T23.	9m
	Đường Ngô Quyền	10m
2	Đường Đoàn Thị Điểm	15m
3	Đường Phan Bội Châu, đường Nguyễn Thái Học, đường AL T1, AL T2, AL T3, AL T4	16m
4	Đường ĐT 752	42m

## - Phường Hưng Chiến:

STT	Tên đường	Hành lang bảo vệ đường bộ (m) tính từ tim đường
1	Đường HC T29	4m
2	Đường HC T6, HC T7, HC T8, HC T9, HC T10, HC T11, HC T12, HC T13, HC T14, HC T15, HC T16, HC T17, HC T18, HC T20, HC T23, HC T24, HC T25, HC T26, HC T27, HC T28.	9m
3	Đường Ngô Quyền	10m
4	Đường Đoàn Thị Điểm	15m
5	Đường Lê Đại Hành, đường Phan Bội Châu, đường HC T1 (đường Trần Quang Khải), HC T2, HC T3, HC T4 (đường Lương Thế Vinh), HC T5, HC T19, HC T21, HC T22	16m
6	Đường ĐT 752	42m

## - Phường Phú Đức:

STT	Tên đường	Hành lang bảo vệ đường bộ (m) tính từ tim đường
1	Đường PĐ T2, PĐ T3, PĐ T4, PĐ T5, PĐ T6, PĐ T7, PĐ T8, PĐ T9, PĐ T10, PĐ T11, PĐ T12.	9m
2	Đường PĐ T13, PĐ T14	10m
3	Đường PĐ T1 (đường Huỳnh Thúc Kháng)	12m
4	Đường Trần Hưng Đạo	15m
5	Đường ĐT 758	42m

## - Phường Phú Thịnh:

STT	Tên đường	Hành lang bảo vệ đường bộ (m) tính từ tim đường
1	Đường PT T3, PT T5, PT T7, PT T8, PT T9, PT T10, PT T11.	9m
2	Đường PT T6 (đường Hồ Tùng Mậu)	10m
3	Đường PT T2 (đường Hai Bà Trưng), PT T12	12m
4	Đường Trần Hưng Đạo	15m
5	Đường Nguyễn Thái Học nối dài, PT T1 (đường Bà Triệu), PT T4	16m
6	Đường ĐT 758	42m

3. Nhà ở riêng lẻ được xây dựng không quá 6 tầng, nhà trong hẻm có lộ giới dưới 6m được xây dựng không quá 4 tầng.

### Chương III

## QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

**Điều 40. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan)**

#### 1. Nguyên tắc chung

a) Các công trình đã nêu tại Điều 15 của Quy chế này được quản lý theo Quy định quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh trên địa bàn tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành theo Quyết định số 33/2021/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2021.

b) Di tích phải được bảo vệ về đất đai, mặt bằng và không gian. Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình di tích cần 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.

c) Hoạt động bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích thực hiện theo Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ, Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các quy định pháp luật khác có liên quan. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích cấp quốc gia. Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long thực hiện việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích cấp tỉnh.

d) Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài 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 Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp tỉnh; Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia.

e) Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào công trình trong khu vực bảo vệ (trừ những trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép).

f) Các công trình thuộc khu vực bảo tồn phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào tham quan thuận lợi và an toàn.

g) Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực bảo tồn 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 công trình (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu. Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

#### 2. Quản lý và cấp phép xây dựng

a) Khu vực bảo vệ I: là vùng có các 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 phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó (theo Điều 13 của Luật Di sản văn hóa).

b) Khu vực bảo vệ II: là vùng bao quanh hoặc tiếp giáp khu vực bảo vệ I, khi xây dựng các công trình ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự

đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, đối với di tích quốc gia phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

c) Xây dựng công trình không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

d) Các phần xây thêm trong khuôn viên công trình bảo tồn phải tương thích với công trình chính về tỷ lệ, 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.

**Điều 41. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt**

1. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây 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 trong quá trình khai thác, sử dụng.

b) 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 tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản của công trình. Khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc nếu vẫn còn giá trị.

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

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, thâm cỏ sân vườn, 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

a) Nguyên tắc chung

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

- Các phần xây dựng cũ và mới phải kết hợp hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt để có thể phân biệt được.

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

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

b) Việc xây dựng mới, xây dựng bổ sung trong khuôn viên công trình kiến trúc có giá trị

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

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

## Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

### Điều 42. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Bình Long nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn đô thị được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch chung đô thị đã được duyệt.

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 đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng.

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 trái với Quy chế này, phòng Quản lý đô thị và Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến làm cơ sở xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

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

Ủy ban nhân dân các phường, xã căn cứ vào danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 5 và Điều 19 Quy chế này để triển khai thực hiện.

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

Trong quá trình quản lý, phòng Quản lý đô thị 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 thị xã; tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

### Điều 43. 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

a) Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

c) Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành và quy định của Quy chế này.

## 2. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

a) Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng.

b) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

c) Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra.

d) Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

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

a) Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác.

b) Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

c) Khi xây dựng mới hoặc cải tạo nâng cấp các công trình phải thực hiện theo đúng quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt. Chỉ sau khi được phép của cơ quan có thẩm quyền mới được điều chỉnh hay thay đổi về chức năng sử dụng, mật độ, hình thái kiến trúc, kết cấu... Nếu không tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật.

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

a) Thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị, công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của thị xã theo quy định của pháp luật.

b) 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.

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

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

a) Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long tổ chức thực hiện Quy chế này.

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

- Là đầu mối tổng hợp, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh để điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi quy chế cho phù hợp với các quy định và yêu cầu quản lý thực tiễn (trường hợp cần thiết).

#### b) Trách nhiệm của các Sở, ban, ngành có liên quan

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

- Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất, kịp thời phát hiện các công trình xây dựng không thực hiện đúng quy chế này để xử lý hành vi vi phạm theo quy định.

#### c) Phòng Quản lý đô thị thị xã Bình Long

- Hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quản lý nhà nước về hoạt động của các nhà thầu, tổ chức, cá nhân có hoạt động theo chuyên ngành do phòng Quản lý đô thị quản lý.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất, kịp thời phát hiện các công trình xây dựng không thực hiện đúng quy chế này để xử lý hành vi vi phạm theo quy định.

### 6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp

UBND thị xã Bình Long và Ủy ban nhân dân các xã, phường: chịu trách nhiệm quản lý Nhà nước về không gian kiến trúc cảnh quan đô thị theo quy định tại Điều 38 Luật Kiến trúc năm 2019 và Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 07 năm 2020 của Chính phủ về quy định một số điều của Luật Kiến trúc hoặc các văn bản thay thế; quy định phân cấp quản lý trong các lĩnh vực Quy hoạch xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, quản lý chất lượng công trình xây dựng, ngoài ra còn tổ chức thực hiện cụ thể các nội dung sau:

#### a) Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long

- Phổ biến công khai quy chế đến các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện, tuân thủ Quy chế được phê duyệt;

- Chịu trách nhiệm quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan, trật tự xây dựng đô thị trên địa bàn; tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế này;

- Cấp phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo quy định của quy chế này và quy hoạch được duyệt;

- Đề xuất và xây dựng kế hoạch đầu tư tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn thị xã Bình Long;

- Đề xuất xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền.

b) Ủy ban nhân dân các xã, phường

- Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn;

- Thực hiện trách nhiệm theo các quy định tại khoản 01 Điều này.

- Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố và các trách nhiệm khác trên địa bàn theo phân cấp;

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân thị xã xem xét, quyết định;

- Tổ chức thực hiện quyết định xử phạt, cưỡng chế theo thẩm quyền.

c) Đối với các công trình đặc thù, không được điều chỉnh tại Quy chế này, Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long nghiên cứu, đề xuất giải pháp trình Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

d) Trong quá trình thực hiện, mọi vướng mắc, đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

#### **Điều 44. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm**

1. Sở Xây dựng hướng dẫn, giám sát Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long đảm bảo thực hiện đúng Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Bình Long.

2. Phòng Quản lý đô thị phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị xã Bình Long trong các hoạt động quy hoạch xây dựng trên địa bàn; xử lý vi phạm theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp các đơn vị có liên quan thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

4. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 45. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

Ngoài những quy định trong Quy chế này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước. Khi các văn bản quy phạm pháp luật có sự điều chỉnh, thay đổi, việc áp dụng các quy định có liên quan của Quy chế phải được thực hiện theo sự điều chỉnh, thay đổi đó của văn bản quy phạm pháp luật.

Trong quá trình áp dụng Quy chế nếu phát sinh các vấn đề bất hợp lý, chưa phù hợp với thực tế phát triển, Ủy ban nhân dân thị xã có trách nhiệm tổng hợp các kiến nghị, đề xuất của các đơn vị liên quan, gửi Sở Xây dựng kiểm tra, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh theo quy định.

Đối với các nội dung cần bổ sung thường xuyên nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý, Sở Xây dựng căn cứ vào thực tế quản lý và đề xuất của các cơ quan chuyên môn, hiệp hội nghề nghiệp có liên quan, Ủy ban nhân dân thị xã, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh theo định kỳ hàng năm để ban hành quyết định bổ sung vào Quy chế.



Trong quá trình thực hiện Quy chế này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc các Sở, Ban ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long để tổng hợp, trình Sở Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét bổ sung, sửa đổi quy chế cho phù hợp./.

BÌNH LONG