ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 90 /2026/QĐ-UBND	*Lai Châu, ngày 06 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Nậm Hàng, xã Nậm Hàng, tỉnh Lai Châu

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ quy định về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Nậm Hàng, xã Nậm Hàng, tỉnh Lai Châu.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Nậm Hàng, xã Nậm Hàng, tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2026.

2. Bãi bỏ Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Nậm Nhùn, huyện Nậm Nhùn, tỉnh Lai Châu.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng (báo cáo);
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- UBND xã Nậm Hàng;
- Lưu VT, KTN, Quỳnh.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Nguyễn Sỹ Cảnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
Quản lý kiến trúc đô thị Nậm Hàng, xã Nậm Hàng, tỉnh Lai Châu

(Kèm theo Quyết định số: /2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Để quản lý kiến trúc đô thị và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan và bản sắc văn hóa trên phạm vi, ranh giới của Quy chế.

2. Phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị Nậm Hàng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị Nậm Hàng.

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc thuộc phạm vi đô thị Nậm Hàng.

(Chi tiết tại Phụ lục 1.1 kèm theo)

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Quy chế này sử dụng các từ ngữ, khái niệm được hiểu như sau:

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

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

3. Công trình kiến trúc là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc.

4. Công trình kiến trúc có giá trị là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Quy hoạch chung là việc xác định mục tiêu, định hướng phát triển tổng thể, kế hoạch phát triển dài hạn; tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng

kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho đô thị hoặc đô thị mới hoặc nông thôn hoặc khu kinh tế hoặc khu du lịch quốc gia.

6. Không gian đô thị, nông thôn là không gian trên mặt đất, dưới mặt đất, dưới nước tại đô thị, nông thôn.

7. Kiến trúc đô thị, nông thôn là tổ hợp các vật thể trong đô thị, nông thôn gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo và các công trình khác mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng có chi phối, ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan của đô thị, nông thôn.

8. Cảnh quan là không gian được xem xét nhiều hướng khác nhau gồm không gian xung quanh công trình kiến trúc, không gian cây xanh, mặt nước, tuyến đường và không gian tự nhiên sử dụng chung khác.

9. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác.

10. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác.

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

12. Giấy phép xây dựng là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

13. Hoạt động xây dựng gồm lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng; khảo sát xây dựng; quản lý cấp phép xây dựng; thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý dự án đầu tư xây dựng; quản lý năng lực hoạt động xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng; quản lý hợp đồng xây dựng; nghiệm thu, bàn giao, đưa công trình vào khai thác, sử dụng; quyết toán vốn đầu tư; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến công trình xây dựng.

14. Thi công xây dựng công trình là việc tiến hành xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình, thiết bị công nghệ vào công trình xây dựng; phá dỡ công trình xây dựng.

15. Nhà ở riêng lẻ là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, cá nhân hoặc trên đất thuê, đất mượn của tổ chức, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp.

16. Nhà chung cư là nhà ở có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

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

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

19. Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố) là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt.

20. Công trình hỗn hợp là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

21. Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

22. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

23. Khoảng lùi là Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

24. Lộ giới là chỉ giới đường đỏ của phần đất dành làm đường đô thị, bao gồm toàn bộ lòng đường, lề đường và vỉa hè.

25. Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác). Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: Sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

26. Hệ số sử dụng đất là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

27. Tuy-nen kỹ thuật là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật.

28. Hào kỹ thuật là công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

29. Không gian xây dựng ngầm đô thị là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất 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 tuy-nen kỹ thuật.

30. Hành lang bảo vệ an toàn là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

31. Chiều cao công trình xây dựng là chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

32. Số tầng cao của công trình gồm tổng của tất cả các tầng trên mặt đất và tầng nửa/bán hầm nhưng không bao gồm tầng áp mái. Một số trường hợp riêng được quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng thì tầng tum và các tầng lửng không tính vào số tầng cao.

33. Tổng diện tích sàn của nhà/công trình: Tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói.

34. Tầng trên mặt đất: Tầng mà cao độ mặt sàn của nó cao hơn hoặc bằng cao độ mặt đất đặt công trình.

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

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

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

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

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

40. Tầng tum hoặc tầng mái tum: Tầng trên cùng của tòa nhà sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích lên sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

41. Di tích lịch sử - văn hoá là công trình kiến trúc, nghệ thuật, cụm công trình xây dựng, địa điểm, di chỉ khảo cổ hoặc cấu trúc có tính chất khảo cổ học; di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, cụm công trình, địa điểm, di chỉ hoặc cấu trúc đó, có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học.

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

43. Lô gia là phần hành lang hướng ra ngoài và ăn sâu vào mặt bằng kiến trúc nhà.

44. Mái đua là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

45. Mái đón là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đua ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

46. Mái hè phố là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

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

48. Đường đô thị (hay đường phố) là đường bộ nằm trong phạm vi địa giới hành chính đô thị, được giới hạn bởi chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

1. Các nguyên tắc chung

a) Quản lý kiến trúc tại đô thị Nậm Hàng phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về kiến trúc, xây dựng, quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, đất đai và nhà ở; các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, xây dựng hiện hành và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Tuân thủ theo quy định của pháp luật về kiến trúc, xây dựng, quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn, đất đai, nhà ở; các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan.

c) Phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đô thị (bao gồm: cốt xây dựng công trình, chiều cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất và các chỉ tiêu khác có liên quan) theo các quy hoạch đã được phê duyệt và điều kiện thực tế tại đô thị Nậm Hàng, xã Nậm Hàng.

d) Công trình kiến trúc và không gian kiến trúc cảnh quan thuộc phạm vi quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải tuân thủ các chỉ tiêu cụ thể của quy hoạch.

đ) Vị trí, quy mô và thiết kế công trình đối với các công trình công cộng, công trình nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn và các tiêu chuẩn hiện hành.

e) Phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam, quy hoạch đô thị; 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.

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

h) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới phù hợp với thực tiễn tại địa phương bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng không nung trong các công trình xây dựng theo Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chương trình phát triển VLXD không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

i) Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của các cấp chính quyền địa phương, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

k) Bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc.

l) Bảo đảm an toàn cho con người, công trình kiến trúc và khu vực tập trung dân cư trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra.

m) Không tác động tiêu cực đến cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị và môi trường sinh thái.

n) Phù hợp các chỉ tiêu trong quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt; quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan.

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

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: (1) Không gian cảnh quan sinh thái đa dạng kết hợp mặt nước sông Đà; (2) Không gian bản người Thái; (3) Khu vực đồi núi dốc.

(Chi tiết tại phụ lục 1.2 kèm theo)

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ:

+ Các trục đường chính: (1) Tuyến 1: Đường Võ Nguyên Giáp (Đường tỉnh 127); (2) Tuyến 2: Đường Lê Thái Tổ (Đường tỉnh 127); (3) Tuyến 3: Đường Nguyễn Trãi (Đường tỉnh 127); (4) Tuyến 4: Đường Tôn Thất Tùng (Đường tỉnh 127); (5) Tuyến 5: Tuyến đường du lịch bờ Nam sông Đà (quy hoạch mới); (6) Tuyến 6: Tuyến đường qua cầu thủy điện Lai Châu; (7) Tuyến 7: Tuyến đường bờ Bắc sông Đà (quy hoạch mới).

+ Phố đi bộ: Đường Hà Huy Tập.

(Chi tiết tại phụ lục 1.3 kèm theo)

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

+ Quảng trường xã Nậm Hàng;

+ Khu trung tâm hành chính xã Nậm Hàng;

+ Công viên cây xanh trung tâm hành chính xã Nậm Hàng;

+ Bến xe khách Nậm Hàng (theo quy hoạch).

(Chi tiết tại phụ lục 1.2 kèm theo)

- Khu vực cửa ngõ đô thị: (1) Khu vực cửa ngõ phía Đông đô thị; (2) Khu vực cửa ngõ phía Tây đô thị.

(Chi tiết tại phụ lục 1.5 kèm theo)

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

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; việc tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan.

- Đối với khu vực đồi núi dốc, ưu tiên giữ lại hệ thống thảm thực vật hiện hữu có giá trị cảnh quan và môi trường.

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông (sử dụng cho mục đích cộng đồng): Tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, công trình biểu tượng, ghế đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí; phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra sông. Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích của các mặt nước tự nhiên, dòng chảy. Các công trình ven sông khuyến khích xây dựng hàng rào xanh.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn: Cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân đô thị; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng: Kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

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

- Đường Bế Văn Đàn;

- Bản Nậm Nhùn;

- Bản Nậm Hàng.

(Chi tiết tại phụ lục 1.5 kèm theo)

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

1. Các công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc

a) Tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 và các quy định khác có liên quan.

b) Danh mục công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc được xác định cụ thể khi đề xuất trong các dự án đầu tư hoặc trong các quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 trong phạm vi đô thị.

2. Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy định tại Mục 3 Chương II Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 178/2025/NĐ-CP.

Chương II
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung

a) Định hướng chung kiến trúc cho toàn đô thị

- Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công trình kiến trúc, xây dựng đã được cấp thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo quy định pháp luật trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được chấp thuận. Trong trường hợp 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.

- Mô hình cấu trúc không gian đô thị Nậm Hàng phát triển dạng chuỗi kết hợp tuyến theo trục đường chính Võ Nguyên Giáp, đường Lê Thái Tổ, đường Nguyễn Trãi, đường Tôn Thất Tùng.

- Giữ gìn và phát huy giá trị bản sắc văn hóa đa dạng của đồng bào các dân tộc để phát triển du lịch bền vững. Khôi phục và phát huy cấu trúc định cư, kiến trúc, cảnh quan truyền thống tại các bản, khuyến khích, tổ chức phát triển các mô hình nghỉ dưỡng sinh thái gắn với cộng đồng. Xây dựng các công trình phù hợp mô hình du lịch dưới tán rừng, tận dụng địa hình với cao độ tốt phù hợp xây dựng các công trình sinh thái có tầm nhìn sâu rộng, bao quát toàn cảnh không gian đô thị.

- Quy định quản lý cây xanh đô thị: Việc quản lý cây xanh trong phạm vi đô thị phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về công viên, cây xanh, mặt nước và các văn bản pháp luật liên quan; đồng thời phù hợp đặc điểm địa chất của đô

thị (đất pha cát, dễ sạt lở), kết hợp phương án bảo vệ công trình, ưu tiên các loại cây có bộ rễ phù hợp để giữ đất, chống xói mòn.

- Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm

- Khu trung tâm được xác định trong quy hoạch chung bao gồm: Khu trung tâm hành chính - chính trị cấp xã tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tổ chức không gian đô thị dọc các đường giao thông trục chính, kết nối các trung tâm đô thị các cấp thành một hệ thống từ đó tạo các điểm nhấn trong không gian đô thị.

- Khu vực trung tâm xã Nậm Hàng cần hoàn thiện hạ tầng, khuyến khích phát triển các khu vực xung quanh nhằm thu hút đầu tư, tạo sức hấp dẫn của khu vực. Việc phát triển cao tầng chủ yếu tại các tuyến đường trục chính như Nguyễn Trãi, Lê Thái Tổ và một số điểm nhấn đô thị như 02 khu vực cửa ngõ đô thị.

c) Định hướng chung kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị

- Cải tạo, chỉnh trang các khu ở hiện trạng theo hướng nâng cấp hạ tầng kỹ thuật, bổ sung công trình giáo dục, y tế nâng cao chất lượng đời sống người dân.

- Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ cần có sự thống nhất về hình thức kiến trúc trên toàn bộ các bản. Hạn chế phát triển nhà cao tầng, đặc biệt khu vực có độ dốc lớn.

- Tôn trọng địa hình cảnh quan của từng khu vực, đặc biệt xem xét đến việc gìn giữ giá trị cảnh quan sinh thái nông nghiệp, không gian mặt nước, núi đồi làm trọng tâm để tạo dựng giá trị đặc trưng riêng biệt cho đô thị.

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

d) Định hướng chung kiến trúc khu đô thị hiện hữu

- Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo, chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực.

- Tập trung chủ yếu tại khu vực trung tâm đô thị và các bản Nậm Nhùn, Nậm Hàng, Pá Kéo trong phạm vi đô thị. Khu vực vùng phụ cận cải tạo, chỉnh trang khu dân cư tập trung dọc theo tuyến đường liên xã lên khu trung tâm hành chính xã Nậm Hàng.

- Khuyến khích bổ sung các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội như trạm y tế, trường học, công trình nước sạch tại các khu ở hiện trạng phục vụ nâng cao chất lượng đời sống sinh hoạt người dân địa phương.

đ) Định hướng chung kiến trúc khu phát triển mới

- Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới phù hợp quy mô dân số đô thị, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, thống nhất, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa địa hình núi rừng. Bố trí quỹ đất dành cho phát triển cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp. Nhằm thuận lợi cho sự phát triển kinh tế, giao thương hàng hóa, bố trí quỹ đất các ngành công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tại khu vực cửa ngõ đô thị và bám dọc theo trục đường Nguyễn Trãi, đường Lê Thái Tổ.

2. Định hướng cụ thể

a) Về không gian cảnh quan đô thị

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị

+ Khu hành chính - chính trị xã Nậm Hàng được xác định là điểm nhấn chính của khu vực để từ đó xây dựng các không gian xung quanh. Hình thức kiến trúc được thiết kế trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh, kết hợp các quảng trường có thể hội tụ đông người.

+ Khu trung tâm thương mại - dịch vụ khuyến khích xây dựng các công trình hiện đại, hợp khối thống nhất. Tại các trung tâm lớn cho phép xây dựng một số công trình cao tầng tạo điểm nhấn kiến trúc, làm biểu tượng cho khu vực. Chi tiết kiến trúc kế thừa các yếu tố bản sắc của địa phương được quy định cụ thể tại Điều 7 Quy chế này.

+ Khu dân cư mới ưu tiên xây dựng các công trình điểm nhấn trong lõi các khu đô thị mới, kết hợp các không gian mở với những kích thước đa dạng và các tuyến đi bộ tới khu trung tâm công cộng.

+ Các công trình điểm nhấn cần phải kết hợp giải pháp chiếu sáng đô thị đồng bộ, có thiết kế chiếu sáng hiện đại; kết nối với trung tâm hành chính - chính trị, không gian mở gắn với hoạt động đông người.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông

+ Định hướng phát triển các trục cảnh quan chính của đô thị dọc theo sông Đà trong đô thị tạo không gian cảnh quan và bản sắc cho đô thị miền núi phía Bắc. Đồng thời, tạo ra các công viên, các không gian chuyên đề bám dọc theo sông Đà tạo thành chuỗi không gian xanh liên hoàn.

+ Đối với sông hiện tại phù hợp quy hoạch, vùng bảo vệ được xác định trên nguyên tắc tuân thủ quy định của pháp luật về đê điều, tài nguyên nước và các văn bản quy phạm có liên quan. Quỹ đất cây xanh ven sông khuyến khích xây

dựng các công trình dịch vụ, văn hóa, vui chơi giải trí kết hợp công cộng quy mô nhỏ, thân thiện với môi trường phục vụ cộng đồng.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước

+ Hệ thống công viên, cây xanh mặt nước cấp đô thị được xác định cụ thể tại quy hoạch chung được duyệt.

+ Khu vực phát triển không gian cảnh quan, cây xanh mặt nước, kết hợp với cảnh quan tự nhiên, kết nối với khu du lịch sinh thái dưới tán rừng hình thành các lá phổi xanh cho đô thị. Các khu vực cây xanh chuyên đề trồng các loại hoa, cây trồng đặc trưng miền núi phía Bắc, tạo điểm nhấn không gian xanh toàn đô thị.

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

+ Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

+ Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao nhằm tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

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

b) Về kiến trúc

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực

+ Dọc tuyến đường này ưu tiên phát triển các công trình công cộng, hỗn hợp tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho đô thị.

+ Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

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

- Khu vực hiện hữu

+ Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang để giữ gìn, phát huy các giá trị đô thị hiện hữu; nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực này.

+ 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 việc hợp các thửa đất nhỏ thành các thửa đất lớn hơn theo quy định của pháp luật đất đai và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ cải tạo, xây mới, khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hòa, thống nhất trên toàn tuyến.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù. Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Khu vực đô thị mới

+ Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

+ Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị.

- Khu vực dự trữ phát triển

+ Vị trí thuộc dọc tuyến đường tránh đô thị, khu vực cửa ngõ nhằm phục vụ nhu cầu sử dụng đất của địa phương theo giai đoạn, kế hoạch cụ thể để thúc đẩy phát triển kinh tế, an sinh xã hội trong khu vực.

+ Cần tuân thủ các quy định về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

- Khu vực cụm công nghiệp

+ Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh.

+ Xung quanh khu công nghiệp có vùng cây xanh đệm ngăn cách với các khu chức năng đô thị. Yêu cầu tổ chức không gian sạch đẹp, thuận tiện cho hoạt động sản xuất. Khu vực cụm công nghiệp phải có dải cách ly đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam. Trong dải cách ly yêu cầu phải có tối thiểu 60% diện tích được phủ xanh.

- Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường

+ Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

+ Khuyến khích hợp khối liên công trình để có được những công trình lớn, tương xứng với bộ mặt đô thị. Tạo không gian rỗng thoáng bên trong các tòa nhà. Hạn chế xây dựng các công trình thấp tầng từ 01-02 tầng, manh mún không hợp khối kiến trúc.

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

1. Quy định chung

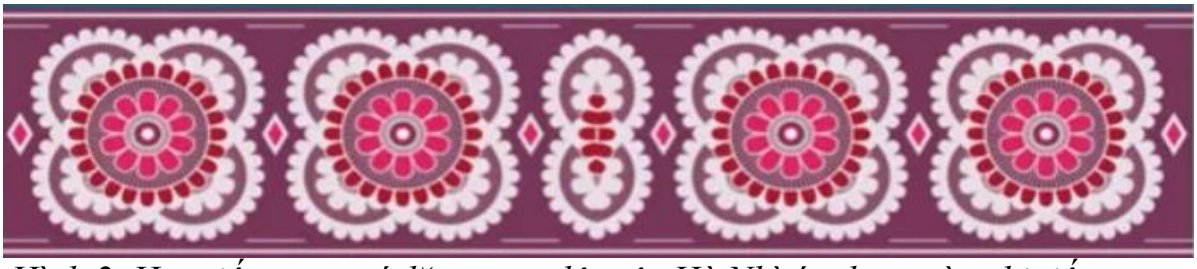
a) Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc đô thị Nậm Hàng được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương gồm các dân tộc cư trú thành cộng đồng, trong đó dân tộc đặc trưng của đô thị là dân tộc Thái vẫn còn lưu giữ được nhiều giá trị văn hóa vật chất và văn hóa tinh thần.

b) Đảm bảo duy trì và phục dựng không gian kiến trúc nhằm bảo tồn, phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc đã được xác định.

c) Phát huy hiệu quả giá trị bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, hình thành một số sản phẩm du lịch, tạo điều kiện thuận lợi để thu hút du lịch góp phần nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân.

d) Khuyến khích áp dụng chi tiết kiến trúc mang giá trị bản sắc văn hóa dân tộc đô thị Nậm Hàng vào các không gian công cộng, không gian văn hóa thương mại dịch vụ (công trình chợ, công trình thương mại, sân vận động, khu vực giao cắt giao thông chính).

Hình 1. Họa tiết trang trí đặc trưng dân tộc Dao đỏ áp dụng vào chi tiết trang trí công trình



Hình 2. Họa tiết trang trí đặc trưng dân tộc Hà Nhì áp dụng vào chi tiết trang trí công trình

Khau cút Pụa *Khau cút Hăng mi* *Khau cút Mải chim* *Khau cút Phùa mia*

Hình 3. Các kiểu khau cút điển hình nhà ở dân tộc Thái

đ) Nguyên tắc lựa chọn công trình kiến trúc tạo lập bản sắc đô thị

- Tiêu chí thích nghi của công trình kiến trúc được thiết kế đảm bảo sự thích nghi vật lý của kiến trúc tại nơi chốn địa phương: Phù hợp khí hậu vùng núi cao, chống chịu lũ ống, lũ quét và sạt lở đất, tận dụng hướng thuận lợi và hạn chế độ dốc cao.

- Tiêu chí tính mới của công trình kiến trúc: Đảm bảo tính sáng tạo nghệ thuật kiến trúc có cái mới trong phát triển văn hóa.

- Tiêu chí bản sắc địa phương của công trình kiến trúc: Đảm bảo có dấu ấn địa phương, đúng với tinh thần của Hiến chương quốc tế (Burra) và phù hợp xu hướng phát triển văn hóa chung thế giới.

2. Quy định cụ thể

a) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc cải tạo, sửa chữa

- Trong quá trình cải tạo, sửa chữa các công trình cần cố gắng bảo vệ tối đa tính nguyên gốc và các chi tiết kiến trúc truyền thống của đồng bào các dân tộc sinh sống trong phạm vi đô thị Nậm Hàng để phục vụ cho việc sinh hoạt văn hóa và quảng bá hình ảnh của đô thị Nậm Hàng.

- Tại các điểm du lịch định hướng cải tạo, bảo tồn, phát triển các công trình kiến trúc truyền thống của các dân tộc Thái, Khơ Mú, Dao, Mông, Mảng, Hà Nhì, Cống.

b) Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới: Việc phát triển công trình kiến trúc xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch đô thị và nông thôn, bảo đảm đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

c) Khuyến khích thiết kế mẫu công trình nhà ở điển hình cho các làng bản truyền thống. Chiều cao từ 02-03 tầng hoặc cao không quá 12m. Mái nhà nên là mái dốc lợp ngói, đổ mái dốc dán ngói hoặc lợp tôn màu, kết hợp với mái bằng làm sân phơi. Hình thức vỏ công trình, màu sắc nên có sự tương đồng với quần thể kiến trúc xung quanh, môi trường tự nhiên và có đặc trưng kiến trúc mái của dân tộc chính tại khu vực.

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

1. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

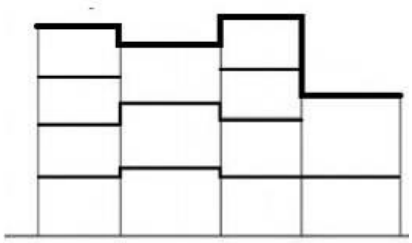
2. Quy định chung khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

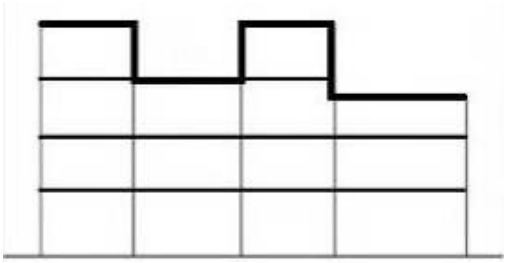
b) Các tuyến đường chính đô thị, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

- Các tuyến đường chính đô thị: Cần 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. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; đảm bảo khả năng tiếp cận công trình; đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

- Bố cục kiến trúc các mặt quay ra đường: Đảm bảo sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, ít nhất là đồng bộ đối với các phân vị ngang của công trình. Khuyến khích đồng bộ về chiều cao tầng, kể cả tầng trệt với các công trình trên cùng dãy phố.



Hình 4. Bố cục cần tránh



Hình 5. Bố cục ưu tiên

- Các tuyến phố đi bộ: Khuyến khích bố trí các mảng xanh, trang thiết bị đường phố phục vụ cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với con người. Khuyến khích tăng tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường

ngoài công trình tầng 01 dưới dạng cửa sổ lớn, cửa kính dọc theo tuyến phố đi bộ. Khuyến khích tạo mái hè phố phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

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

c) Các quảng trường và công viên lớn

- Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân đô thị; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

d) Các khu vực cửa ngõ đô thị

- Khu vực cửa ngõ đô thị, kiến trúc công trình phải dễ định hướng, nhận diện. Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

- Không gian khu vực cửa ngõ phải có tính đến kết nối với không gian công cộng đô thị như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị.

- Quần thể kiến trúc trong khu vực cửa ngõ cần có sự đồng bộ và hài hòa về chức năng, thẩm mỹ, màu sắc công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo tính thống nhất của khu vực.

- Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng công trình.

3. Quy định cụ thể đối với các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

a) Hình thức kiến trúc

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có hình thức 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.

- Không được 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.

- 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 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.

- Trên trục đường chính phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp.

b) Quy định mật độ, tầng cao, chiều cao xây dựng

Theo quy hoạch đô thị được phê duyệt hoặc theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh

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

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

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

d) Các công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố chính

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

- Mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, có độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và trên mái hè phố không được sử dụng vào các việc khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh, ...).

4. Quy định cụ thể đối với các công trình xây dựng tại khu vực đồi núi dốc

a) Vị trí khu vực đồi núi dốc: Căn cứ vào hồ sơ đánh giá hiện trạng địa hình tại quy hoạch đô thị được duyệt, chia ra làm 02 loại: Đất có độ dốc từ 10%-30% (loại II) và đất có độ dốc >30% (loại III).

b) Đối với những công trình xây dựng ở khu vực đồi núi dốc, khi cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng công trình cần lưu ý đến các vấn đề sau

- Đảm bảo công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch đô thị đã được xác định hạn chế hoặc cấm xây dựng. Hạn chế tối đa việc quy hoạch, xây dựng các công trình công cộng tại những khu vực có độ dốc cao.

- Đối với những khu vực sườn dốc đã ổn định, hạn chế tác động thay đổi địa hình tự nhiên dẫn đến sạt lở đất.

- Đối với những khu vực mới đào đắp, cần có những giải pháp gia cố, chắn đỡ chống trượt lở.

- Đối với những công trình nằm dưới mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và đảm bảo khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc.

- Cần quan tâm đến ổn định độ dốc khu vực xây dựng công trình và báo cáo khảo sát địa chất khi tính toán kết cấu công trình.

- Cần xem xét đến khả năng thu gom và hệ thống thoát nước của dự án. Hệ thống thoát nước nên thiết kế hạng bậc thang để giảm tốc độ dòng chảy.

- Đối với những công trình trên khu vực mái dốc cần hạn chế tối đa bề mặt dễ thẩm thấu nước vào đất.

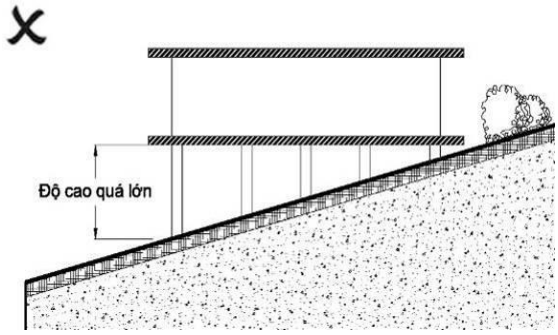
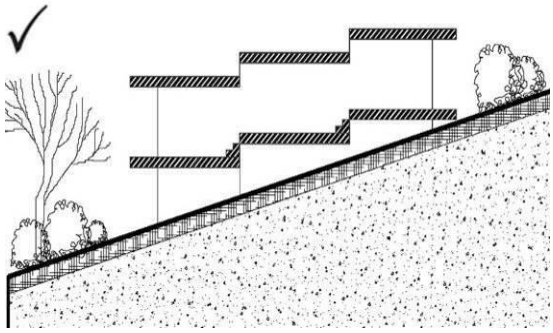
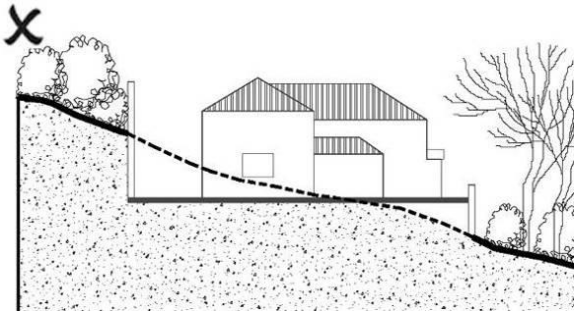
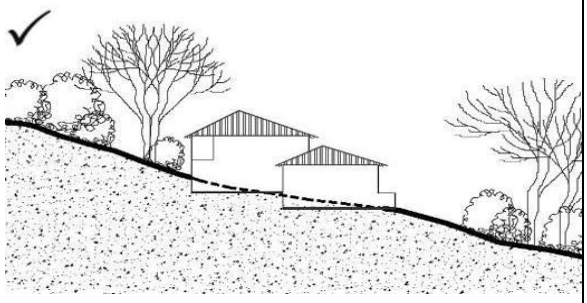
- Hạn chế việc chặt bỏ các cây rễ sâu nằm trong khu vực dự án, khuyến khích trồng loài cây bản địa để kiểm soát tránh sự xói mòn và phá hoại dốc.

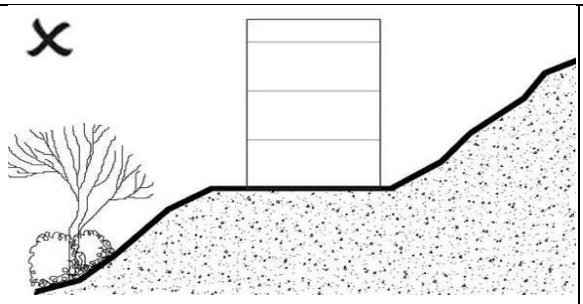
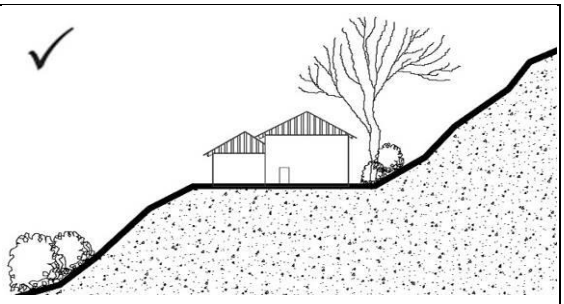
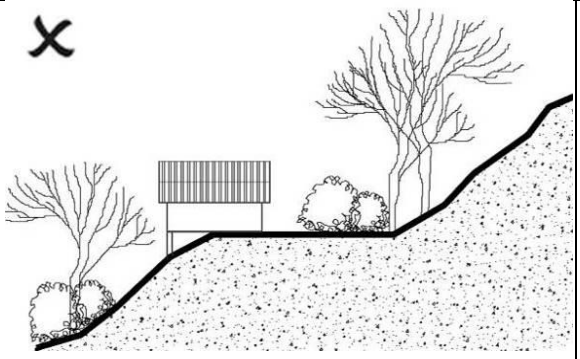
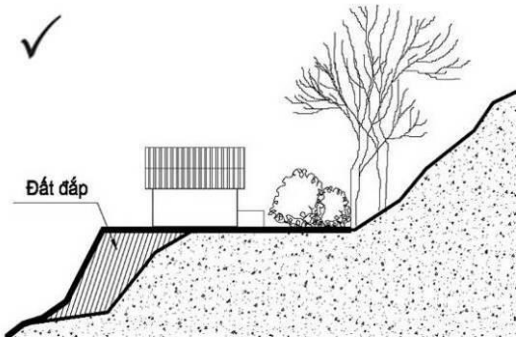
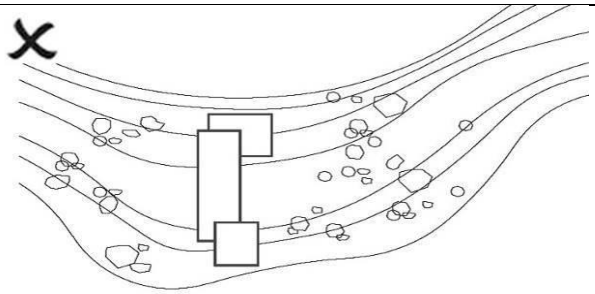
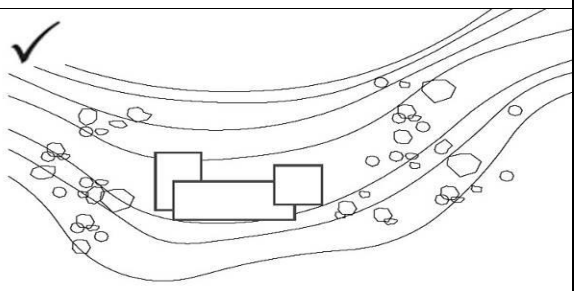
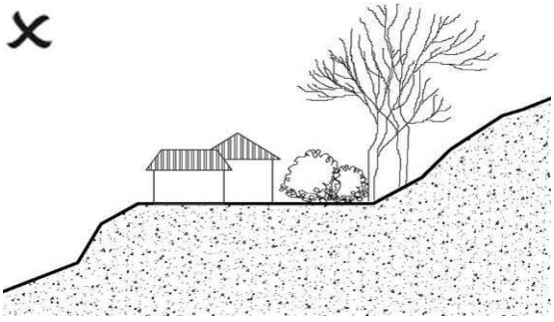
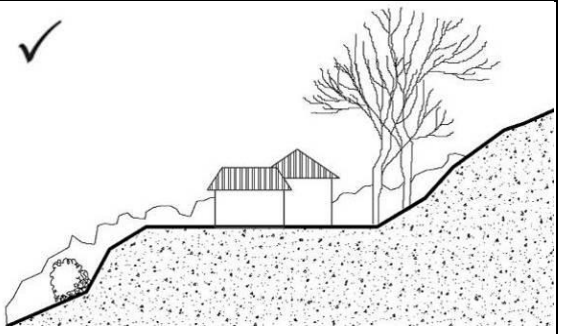
- Trong quá trình xây dựng cần hạn chế tối đa việc đào đắp, gây chấn động mạnh ảnh hưởng đến an toàn của các công trình xung quanh.

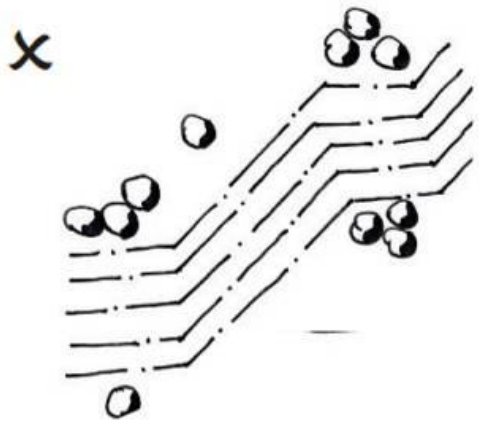
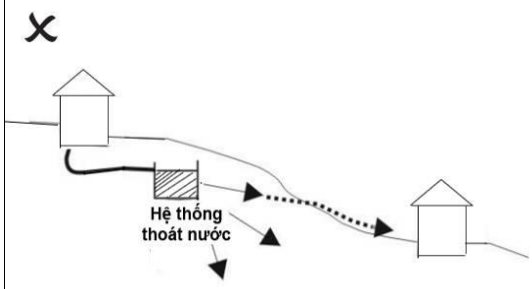
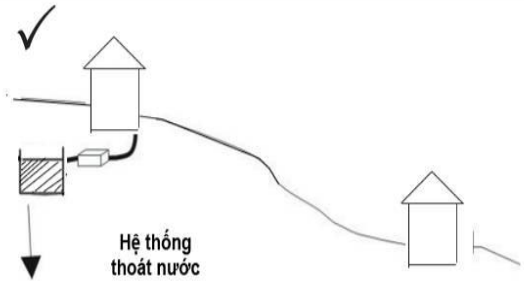
- Các cơ quan chức năng thường xuyên kiểm tra, rà soát và cảnh báo đến người dân về những khu vực có nguy cơ sạt lở. Xây dựng bản đồ phân vùng theo độ dốc địa hình để quản lý và có hướng dẫn xây dựng cụ thể.

c) Yêu cầu về bố trí không gian

- Khi thiết kế xây dựng công trình trên khu vực đồi núi dốc, để đảm bảo yêu cầu của công trình trước nguy cơ sạt lở cần lưu ý như sau

 **Không phù hợp:** Bố trí công trình trên cùng một sàn ở khu vực độ dốc lớn	 **Phù hợp:** Chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình
 **Không phù hợp:** Xây dựng công trình đồ sộ trên một mặt phẳng đào, đắp địa hình (đặc biệt đối với những khu vực có độ dốc >7%)	 **Phù hợp:** Chia nhỏ các khối công trình phù hợp với địa hình, vừa đảm bảo kiến trúc cảnh quan và an toàn đối với công trình Việc chia nhỏ công trình có thể làm giảm tải trọng lên khu đất, giảm nguy cơ sạt lở.

 **Không phù hợp:** Bố trí công trình cao tầng khu vực đồi núi dốc	 **Phù hợp:** Giảm thiểu độ cao công trình nằm trên khu vực đồi núi dốc
 **Không phù hợp:** Bố trí công trình nhô ra khỏi khu vực mái dốc (trừ trường hợp có kiến trúc đặc thù cần tính toán kỹ lưỡng về an toàn công trình)	 **Phù hợp:** Cải tạo, gia cố địa hình để bố trí công trình cho phù hợp
 **Không phù hợp:** Bố trí công trình nằm dọc theo địa hình	 **Phù hợp:** Bố trí công trình nằm ngang theo địa hình
 **Không phù hợp:** Bố trí công trình quá gần khu vực mái dốc, dễ có nguy cơ sạt lở	 **Phù hợp:** Bố trí công trình lùi sâu vào trong mái dốc

 **Không phù hợp:** Cải tạo quá nhiều địa hình tự nhiên	 **Phù hợp:** Hạn chế cải tạo địa hình tự nhiên
 **Không phù hợp:** Nước không được thu gom và chảy vào các công trình lân cận phía dưới	 **Phù hợp:** Nước thải sinh hoạt được thu gom và xử lý, và chảy vào hệ thống thoát nước chung

Hình 6. thiết kế xây dựng công trình trên khu vực đồi núi dốc

- Khi thiết kế công trình tại các khu vực đồi núi dốc cần lưu ý

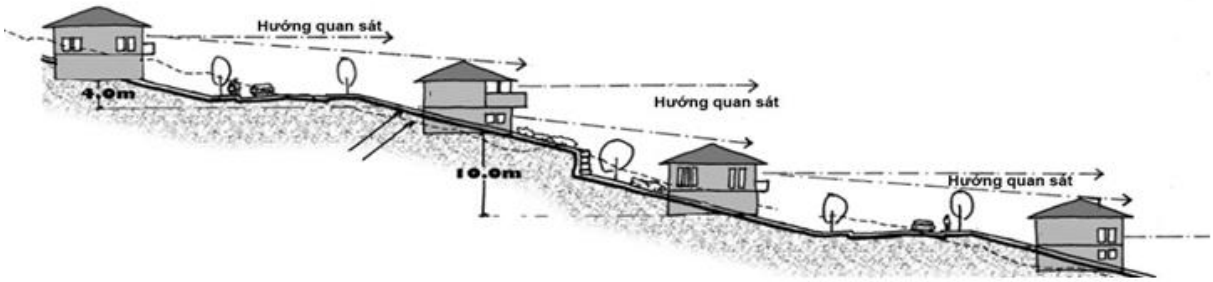
+ Bố trí các phòng chức năng thường xuyên tập trung đông người, phòng chứa đồ đạc có giá trị lùi sâu vào trong mái dốc, giảm nguy cơ sạt lở hoặc khi có sạt lở xảy ra ít bị thiệt hại hơn.

+ Hạn chế đua các bộ phận công trình như ban công, logia về phía mái 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 téc, 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).

+ Bên cạnh việc nghiên cứu đảm bảo an toàn cho công trình, khi thiết kế công trình trên khu vực đồi núi dốc 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.



Hình 7. Bố trí công trình trên khu vực sườn đồi cần tính toán bảo vệ hướng quan sát nhằm đảm bảo kiến trúc cảnh quan của từng khu vực

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

1. Các công trình công cộng

a) Căn cứ theo Phụ lục I Phân loại công trình theo công năng sử dụng ban hành kèm theo Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, các công trình công cộng bao gồm:

- Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu.

- Công trình y tế.

- Công trình thể thao.

- Công trình văn hóa.

- Công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

- Công trình thương mại.

- Công trình dịch vụ.

- Công trình trụ sở, văn phòng làm việc.

- Các tòa nhà, kết cấu khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác (không bao gồm nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp theo quy định của pháp luật về nhà ở).

- Các tòa nhà hoặc kết cấu khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

b) Quy định cấp phép xây dựng: Thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

c) Quy định chung

- Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Về kiến trúc công trình

+ Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.

+ Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

+ Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.

- Về thiết kế cảnh quan

+ Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

+ Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực.

+ Cây xanh trong công trình phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về công viên, cây xanh, mặt nước và các văn bản pháp luật liên quan. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối

+ Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

+ Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông.

+ Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình.

d) Quy định cụ thể Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài

+ Khuyến khích phương án thiết kế để công trình sẽ trở thành công trình cứu hộ, cứu nạn khẩn cấp trong trường hợp xảy ra thiên tai, sạt lở đất tại những vùng có nguy cơ cao.

+ Sử dụng màu sắc cho công trình nhằm tạo sự đa dạng và ấn tượng riêng. Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái hài hòa.

+ Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón hoặc không gian tiếp cận công trình.

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

+ Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh tập trung người trong khuôn viên đất của công trình; và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng công trình khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện theo quy định về danh mục cây xanh trồng, cây xanh hạn chế trồng, cây xanh cấm trồng trên vỉa hè, trong dải phân cách đường phố, công viên, vườn hoa và khuôn viên các công trình công cộng trong phạm vi đô thị Nậm Hàng do cấp có thẩm quyền ban hành. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

- Khoảng lùi

+ Đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được phê duyệt, tuân thủ theo quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

+ Đối với trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt: Tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Cốt xây dựng

+ Cốt nền công trình hiện trạng được giữ nguyên.

+ Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định theo dự án, đảm bảo sự liên hệ với hè đường và không làm ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

đ) Quy định cụ thể công trình y tế

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài

+ Khuyến khích 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.

+ Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căngtin) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

+ Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

e) Quy định cụ thể công trình thể thao

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài

+ Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.

+ Các công trình thể thao quy mô lớn trong phạm vi đô thị cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

+ Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí.

+ Lưu ý các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình; lưu ý các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng giữa các không gian trong và ngoài.

+ Phương án thiết kế cần linh hoạt và có thể chuyển đổi thành Bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch trên toàn quốc trong trường hợp cần thiết khi tận dụng, cải tạo các công trình có sẵn (theo Quyết định số 212/QĐ-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xây dựng bệnh viện dã chiến điều trị người mắc bệnh truyền nhiễm gây dịch).

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

g) Quy định cụ thể công trình văn hóa

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái

+ Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính chất văn hóa Tây Bắc của đô thị.

+ Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

h) Quy định cụ thể công trình tôn giáo, tín ngưỡng áp dụng theo quy định tại khoản 4 Điều này.

i) Quy định cụ thể công trình thương mại và dịch vụ

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái

+ Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh giới đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

+ Tạo các không gian mở, có sự kết nối với không gian chung tuyến phố và các công trình chính lân cận.

+ Kiến trúc công trình phải có tính thống nhất trên toàn tuyến, phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

k) Quy định cụ thể công trình trụ sở, văn phòng làm việc

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái

+ Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

+ Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của đô thị.

+ Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

- Cây xanh, cảnh quan: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Khoảng lùi: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

- Cốt xây dựng: Thực hiện như quy định đối với công trình giáo dục.

l) Quy định cụ thể công trình đa năng; công trình phục vụ dân sinh

- Khuyến khích giải pháp kiến trúc công trình linh hoạt và thích ứng với nhiều mục đích sử dụng khác nhau.

- Giải pháp không gian mở được ưu tiên để khuyến khích tương tác xã hội và giao lưu giữa cộng đồng. Các khu vực như sân thượng, vườn trên mái, và khu vui chơi dành cho trẻ em có thể được thiết kế để tạo ra cơ hội cho sự giao tiếp và kết nối.

- Ưu tiên lựa chọn vật liệu xây dựng bền vững và dễ tái chế để giảm thiểu tác động đến môi trường. Các vật liệu như gỗ tái chế, cốt liệu tự nhiên, và vật liệu công nghệ xanh có thể được sử dụng để tạo ra một môi trường làm việc và sống khỏe mạnh.

- Sử dụng thiết kế có hướng đến tiết kiệm năng lượng và tối ưu hóa hiệu suất năng lượng của công trình. Điều này bao gồm việc sử dụng hệ thống chiếu sáng hiệu quả, hệ thống làm mát và sưởi ấm thông minh, cũng như việc tận dụng nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời.

- Khuyến khích giải pháp công trình có sử dụng công nghệ thông tin để cải thiện trải nghiệm của người dùng và quản lý công trình một cách hiệu quả. Điều này có thể bao gồm việc triển khai hệ thống điều khiển thông minh cho ánh sáng, nhiệt độ và an ninh, cũng như việc cung cấp các dịch vụ trực tuyến như đặt phòng, đặt lịch và quản lý sự kiện.

2. Công trình nhà ở

a) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu

- Đối với công trình xây dựng trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực được giữ nguyên hiện trạng. Đối với công trình cải tạo hoặc xây mới sau thời điểm Quy chế này có hiệu lực thì phải tuân thủ theo Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan. Trừ trường hợp công trình thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt mà các chỉ tiêu quy định chi tiết hơn thì được áp dụng theo quy hoạch, thiết kế đô thị đó.

- Khi xây mới hoặc cải tạo nhà ở riêng lẻ xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình; đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông.

- Các khu bản làng hiện hữu được cải tạo theo hướng bổ sung, cải tạo hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tránh làm mất đi không gian cấu trúc truyền thống.

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

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

- Quy định chi tiết công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu được quy định tại Phụ lục 2 Quy chế này.

b) Quy định cụ thể nhà ở riêng lẻ dạng nhà sàn trong khu vực làng, bản

- Phạm vi áp dụng: Bản Nậm Nhùn, Nậm Hàng.

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài

+ Duy trì các dạng nhà sàn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

+ Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng hoàn toàn từ tự nhiên. Vật liệu được nhiều người ưa chuộng nhất vẫn là gỗ nhờ sự đa dạng của các loại gỗ cũng như những ưu điểm về độ bền và màu sắc tự nhiên.

- Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

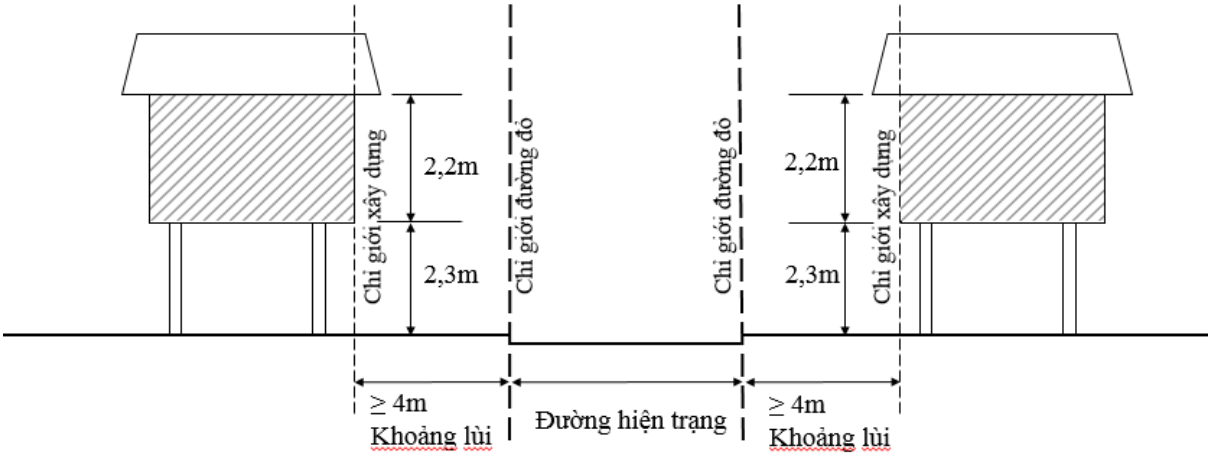
- Chiều cao, tầng cao, cốt nền công trình

+ Chiều cao phần chân cột ≤ 2,3m tính từ cốt nền công trình.

+ Chiều cao tầng 01: Từ 2,2m÷2,5m, không tính chiều cao mái.

+ Nhà ở riêng lẻ dạng nhà sàn chỉ được xây dựng 01 tầng, khuyến khích phần mái sử dụng vật liệu lợp và kết cấu truyền thống.

+ Cốt nền nhà sàn bằng ≤ 0,45m so với cốt hiện trạng.



Hình 8. Quy định nhà ở riêng lẻ dạng nhà sàn

c) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới

- Quy định quản lý kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới: thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Hình thức kiến trúc, kiểu mái, ban công, lô gia, màu sắc, vật liệu bên ngoài

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

+ Khuyến khích thiết kế bảo đảm an toàn và mỹ quan khi lắp đặt các thiết bị như máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

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

- Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

d) Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền: Thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai trên nguyên tắc không được xây dựng mới nhà ở; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ nằm trong khu có quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng.

đ) Quy định đối với công trình nhà ở ven sông, suối

- Nhà ở ven sông, suối thuộc đô thị Nậm Hàng ngoài tuân thủ theo các quy định tại Điều 9 Quy chế này còn phải tuân thủ quy định của pháp luật về tài nguyên nước, đê điều, phòng, chống thiên tai.

- Nhà ở ven sông, suối chưa có kế hoạch di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo, sửa chữa theo nguyên trạng.

- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ sông, suối: Trường hợp nhà ở hiện hữu sẽ được cải tạo, sửa chữa theo quy định hiện hành. Nghiêm cấm các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ và các hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên trong các khu vực công viên, ven sông suối. Trường hợp đặc biệt cần phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

e) Quy định đối với nhà thương mại liên kế (shophouse)

- Quy định quản lý đối với nhà thương mại liên kế (shophouse) tại đô thị Nậm Hàng phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đồng thời tuân thủ theo Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 Nhà ở thương mại liên kế - Yêu cầu chung về thiết kế.

g) Quy định đối với nhà ở chung cư; hỗn hợp nhà ở - dịch vụ, đa chức năng

- Thiết kế nhà chung cư tuân thủ theo dự án được duyệt và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

- Quy định về mật độ dân cư trong công trình: Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết được duyệt. Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cao tầng cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, có phương án giảm bức xạ mặt trời đối với hướng tây. Hình thức kiến trúc chung cư cao tầng cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vảy ngói bên trên các ban công, lô gia, sân thượng của công trình.

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

- Cây xanh, cảnh quan trong khuôn viên công trình: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, ban công, lôgia của chung cư cao tầng. Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư cao tầng như ghế đá, sọt rác, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

3. Quy định đối với công trình công nghiệp

a) Việc cải tạo, xây mới công trình công nghiệp tuân thủ theo quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt và hệ thống văn bản pháp luật hiện hành.

b) Thiết kế công trình công nghiệp: Áp dụng Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4514:2012 Xí nghiệp công nghiệp - Tổng mặt bằng - Tiêu chuẩn thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHCN ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

c) Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

d) 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.

đ) Những cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường có thể bố trí trong khu ở, tại các nhà phụ của từng hộ gia đình.

e) Cơ sở sản xuất có tác động xấu tới môi trường phải bố trí thành các cụm nằm ngoài khu ở, gần đầu mối giao thông và đảm bảo phòng cháy theo chức năng sử dụng công trình.

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

a) Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa và công trình kiến trúc có giá trị: Áp dụng quy định tại Điều 12, Điều 13 Quy chế này.

b) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

c) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá, rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn.

d) Đối với các công trình chưa xếp hạng di tích nhưng có ý nghĩa về mặt văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng cần lập hồ sơ công trình và đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương.

đ) Phạm vi bảo vệ là ranh giới khuôn viên đất xây dựng công trình. Nghiêm cấm xây dựng xen cấy các công trình không đúng chức năng và ảnh hưởng tới mỹ quan, cảnh quan của công trình.

e) Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị của công trình về các mặt: Vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của công trình.

5. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị

a) Vị trí các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí trong phạm vi đô thị Nậm Hàng bố trí tại các quảng trường, công viên, khu vực cửa ngõ, khu vực di tích lịch sử cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

b) Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài và tranh hoành tráng được phê duyệt.

c) Các công trình tượng đài, cổng, tranh hoành tráng cần được kết hợp với các khu vực cây xanh cảnh quan, các trục đường đôi chính của đô thị, nhằm liên kết thành một hệ thống cảnh quan mang đậm bản sắc cho đô thị.

d) Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về bảo tồn, cải tạo, xây dựng công trình tượng đài, công trình kỷ niệm.

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

1. Quy định chung

a) Khuyến khích các giải pháp hạ tầng đa chức năng và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa. Quy định quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị. Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

c) Trong quá trình thiết kế hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế hệ thống cây xanh và cảnh quan đô thị trên tuyến đường.

d) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có kiến trúc đặc biệt (các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị), các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có chức năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các cơ quan quan trọng: Các kiến trúc, màu sắc, vật liệu có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được cơ quan chuyên ngành thẩm định phê duyệt.

đ) Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

e) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cần phải phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị: Chuyển đổi số, ứng dụng quản lý hạ tầng đô thị, quy hoạch đô thị trên nền bản đồ số.

2. Vỉa hè và vật trang trí

a) Vỉa hè

- Tuân thủ các quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ theo Quyết định số 66/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu ban hành quy định quản lý đường đô thị, đường xã, đường thôn; trình tự, thủ tục chấp thuận thiết kế, cấp phép thi công nút giao đấu nối vào đường địa phương đang khai thác trên địa bàn tỉnh Lai Châu và các quy định hiện hành có liên quan.

- Thiết kế vỉa hè phải tuân thủ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2572/QĐ-

BKHCN ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

- Quy định cụ thể

+ Đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong sử dụng vật liệu (hình dạng, kích thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát vỉa hè trên một tuyến phố hoặc trên cùng một đoạn tuyến phố), bền vững, chịu lực tốt và mỹ quan đô thị.

+ Thiết kế vỉa hè phải theo hướng ưu tiên cho người đi bộ và tăng mảng xanh, cây xanh với diện tích hợp lý, tiết kiệm. Tăng khả năng thu nước mưa nhằm góp phần bổ sung nguồn nước ngầm, thuận lợi cho sự sinh trưởng, phát triển của cây xanh đường phố.

+ Tại khu vực nhà phố cần thiết kế bố trí chỗ để xe hai bánh hợp lý trên vỉa hè.

+ Đối với các đoạn vỉa hè bị xén để mở rộng mặt đường, bề rộng hè đường còn lại phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

+ Khi thiết kế xây dựng, cải tạo hè phố cần chú ý đến các cấu tạo tiện ích (lối lên xuống, chỗ dừng) dành riêng cho người già, người khuyết tật đi xe lăn, người khiếm thị.

+ Vị trí các điểm qua đường cần nghiên cứu để tránh ảnh hưởng đến giao thông.

+ Vật trang trí, quảng cáo, biển báo, biển hiệu không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

+ Chất liệu của vỉa hè: Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn tại địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thẩm thấu xuống tầng nước ngầm. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

+ Màu sắc của vỉa hè: Phải hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

+ Chiếu sáng vỉa hè: Cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiếu sáng các khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

Mẫu 1: Lát đá xẻ (đá granit bản lớn). Khuyến khích áp dụng tại khu vực trung tâm đô thị, tạo điểm nhấn không gian đô thị. Ngoài ra khuyến khích dùng trước cổng các cơ quan, đường vào hẻm cho xe ôtô qua lại đối với vỉa hè lát đá, nhằm tăng khả năng chịu lực tại các vị trí này (lưu lượng xe cơ giới nhỏ hơn 10 xe/h).

Mẫu 2: Gạch lát Terrazzo. Ứng dụng phổ biến lát vỉa hè. Gạch có nhiều kiểu khuôn họa tiết: mắt nai, trăng khuyết, vòng cung với các màu sắc như đỏ, xám, xanh, ghi, vàng.

Mẫu 3: Gạch bêtông tự chèn, màu gạch tòan khối. Ưu tiên sử dụng, cần chú trọng khâu phối màu gạch nhằm tăng vẻ mỹ quan đô thị.

Giải pháp trang trí trụ điện trên vỉa hè

Hình 9. Hình ảnh minh họa không gian vỉa hè và trang thiết bị

b) Chiếu sáng đô thị

- Thiết kế chiếu sáng đô thị phải tuân thủ Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 13608:2023 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2561/QĐ-BKHCN ngày 13 tháng 11 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn Quốc gia.

- Hệ thống chiếu sáng được thiết kế xây dựng, lắp đặt phù hợp quy mô, tính chất công trình, khu vực cần chiếu sáng, sử dụng thiết bị tiết kiệm điện, đồng bộ với công trình hạ tầng khác, đảm bảo tăng mỹ quan chung cho đô thị, đáp ứng yêu cầu về tiêu chuẩn chiếu sáng phù hợp quy chuẩn xây dựng hiện hành và tiết kiệm năng lượng.

- Hệ thống chiếu sáng tượng đài, đài kỷ niệm, công trình đặc biệt phải được thiết kế và thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ kiến trúc, nghệ thuật chiếu sáng của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và các sở, ngành có liên quan.

- Lưới điện chiếu sáng trong các khu dân cư được bố trí đi cùng với lưới điện hạ thế, phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Sử dụng các mẫu đèn chiếu sáng đẹp, hiện đại, phù hợp với tính chất, chức năng của từng khu vực và từng loại hình chiếu sáng. Khu vực công viên, quảng trường, các công trình lớn sử dụng đèn có màu sắc đa dạng, phong phú để làm tôn thêm giá trị công trình, cảnh quan khu vực.

- 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.

- Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị.

- Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

3. Hệ thống cây xanh đường phố

a) Việc quản lý cây xanh trong phạm vi đô thị phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về công viên, cây xanh, mặt nước và các văn bản pháp luật liên quan.

b) Nguyên tắc trồng cây xanh trên một tuyến phố cần trồng có chủ đề, chiều dài dãy cây xanh cùng một loại cần >200m.

(Danh mục khuyến khích trồng cây xanh xem chi tiết tại phụ lục 3 kèm theo)

c) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

4. Bến bãi đường bộ

a) Việc quản lý bến bãi đường bộ thực hiện theo quy định của pháp luật về đường bộ và các văn bản pháp luật liên quan.

b) Thiết kế bến bãi đường bộ phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn và hướng dẫn tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 2572/QĐ-BKHCN ngày 20 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

c) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa.

d) Phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi, bảo đảm an toàn giao thông và không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tương quan giữa bến bãi với khu vực xung quanh. Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

đ) Kiến trúc có ngôn ngữ phù hợp, đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu và năng lượng hiệu quả, kết nối nhiều loại hình phương tiện giao thông.

e) Khuyến khích việc trồng cây xanh bóng mát, tăng cường mảng xanh xung quanh nhà chờ để tạo cảnh quan đẹp phục vụ hành khách và hài hòa với cảnh quan khu công viên xung quanh.

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

a) Khu đô thị mới

- Việc thiết kế và quản lý công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi đô thị Nậm Hàng phải tuân thủ quy hoạch chung, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định liên quan khác.

- 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.

b) Khu đô thị cũ, đô thị cải tạo

- Đối với khu đô thị hiện hữu từng bước ngầm hóa, xây dựng các công trình cống cáp, hào và tuy-nen kỹ thuật để bố trí công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng mới, cải tạo nhưng đảm bảo tính kế thừa và có giải pháp kết nối đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật phù hợp tại vị trí giao nhau giữa phần nổi trên mặt đất và phần ngầm.

- 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, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh quan đô thị, môi trường đô thị.

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

a) Thiết kế công trình thông tin, viễn thông đô thị phải tuân thủ quy định quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật, quy định quản lý cáp treo viễn thông trên địa bàn tỉnh và các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và các quy định pháp luật có liên quan.

b) Các công trình viễn thông công cộng, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng được lắp đặt trên vỉa hè, đường phố phải được bố trí theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố, có kiểu dáng đẹp, màu sắc hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ, lối ra vào nhà ở, văn phòng làm việc, cơ sở dịch vụ thương mại và đảm bảo tầm nhìn.

c) 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.

d) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép và khuyến khích có giải pháp ánh sáng trang trí tại những khu vực ảnh hưởng đến thẩm mỹ, cảnh quan đô thị.

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

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi, các miệng thu xây mới phải lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

b) Bờ hồ, bờ sông qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

c) Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

d) Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

đ) Hệ thống đê, kè qua đô thị phải tôn trọng đường nét và cảnh quan tự nhiên hai bên suối. Bề mặt kè phải đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, bền vững, ưu tiên chọn giải pháp kết hợp trồng cây tạo khe hở cho nước thẩm thấu.

8. Công trình cấp điện

a) Thiết kế công trình cấp điện tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 07-5:2023/BXD "Các công trình hạ tầng kỹ thuật - Công trình cấp điện" ban hành theo Thông tư số 05/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Quy phạm trang bị điện 11TCN (18, 19, 20, 21) – 2006 ban hành kèm theo Quyết định số 19/2006/QĐ-BCN ngày 11 tháng 7 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp.

b) Đối với khu vực nội thành hiện hữu, cần có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

c) Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

d) Về cảnh quan đô thị: Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

đ) Các công trình xây dựng, cây xanh đường phố phải đảm bảo khoảng cách an toàn theo quy định đối với hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện, trạm biến áp.

e) Khu vực nông thôn thuộc đô thị như các xã hoặc khu chưa ổn định về quy hoạch có thể đi nổi.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

a) Quảng cáo trên công trình kiến trúc phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch quảng cáo ngoài trời và các quy định có liên quan.

b) Thiết kế quảng cáo ngoài trời phải tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 17:2018/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời ban hành kèm theo Thông tư số 04/2018/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời.

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

d) Đối với nhà ở riêng lẻ

- Không cho phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình.

- Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

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

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

e) 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.

g) Quy định cấm

- Quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính - chính trị, quân sự, công trình kiến trúc bảo tồn; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

h) Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

a) Quy định quản lý kiến trúc cổng, hàng rào là một bộ phận của công trình/cụm công trình nên được quản lý theo cơ sở pháp lý công trình/cụm công trình tương ứng.

b) Thiết kế hình thức kiến trúc cổng, hàng rào

- Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Cổng ra vào, hàng rào của các công trình nhà ở liên kế tuân thủ theo tiểu mục 6.4.6 Mục 6 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế Tiêu chuẩn thiết kế ban hành kèm theo Quyết định số 3621/QĐ-BKHCN ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia.

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

- Hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực.

- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình.

- Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m.

- Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

- Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực.

- Không làm hàng rào xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.

- Hàng rào được xây dựng trong phạm vi ranh giới quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật đất đai.

d) Kiến trúc cổng công trình cần bảo đảm các quy định sau đây

- Đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 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 hè phố.

- Nhà cao tầng, thương mại khuyến khích không dùng cổng để tạo không gian liên kết với các yếu tố xung quanh.

- Số lượng, vị trí cổng ra vào đối với nhà ở riêng lẻ phải phù hợp quy hoạch, tổ chức giao thông, yêu cầu phòng cháy, chữa cháy và điều kiện cụ thể của công trình.

- Các công trình công cộng, dịch vụ được phép mở từ hai cổng. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (phần diện tích này tuân theo quy định cụ thể của từng công trình).

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ 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. Vật liệu cổng và hàng rào khuyến khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố.

- Các công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính - chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình.

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

a) Quy định quản lý chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc tuân thủ theo phần thiết kế đô thị trong quy hoạch được duyệt hoặc thiết kế đô thị riêng.

b) Thiết kế chi tiết bên ngoài công trình phải đảm bảo kỹ thuật và phòng cháy cho nhà và công trình.

c) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Hạn chế màu sắc gây chói, phản quang, ảnh hưởng an toàn giao thông và mỹ quan đô thị. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

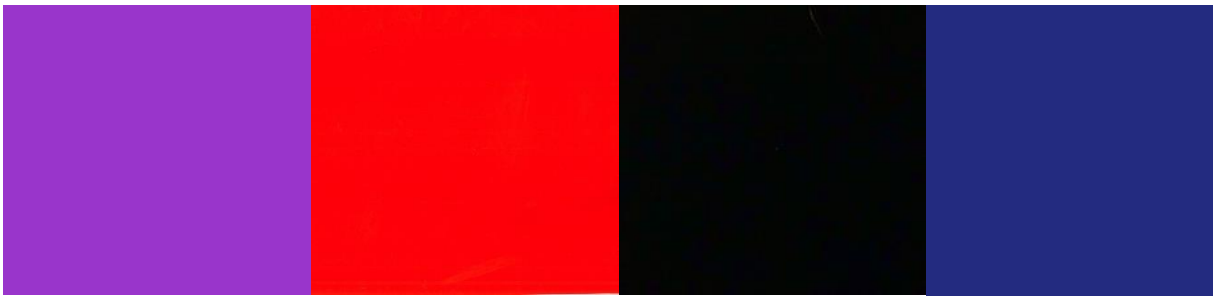
+ Công trình nhà ở riêng lẻ: Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

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

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

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

- Hạn chế sử dụng màu sắc gây ảnh hưởng xấu đến tâm lý con người như màu đỏ, tím, xanh lam đậm, đen.



Tím đậm *Đỏ* *Đen* *Xanh lam đậm*

Hình 10. Các màu bị hạn chế

d) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc

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

- Thiết kế chất liệu bên ngoài công trình kiến trúc thực hiện theo hướng dẫn tại TCVN 9377-1:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu - Phần 1: Công tác lát và láng trong xây dựng; TCVN 9377-2:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và nghiệm thu - Phần 2: Công tác trát trong xây dựng; TCVN 9377-3:2012 Công tác hoàn thiện trong xây dựng - Thi công và

nghiệm thu - Phần 3: Công tác ốp trong xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 3560/QĐ-BKHCN ngày 27 tháng 12 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Khoa học và Công nghệ về việc công bố Tiêu chuẩn quốc gia và các quy định theo từng công trình tương ứng.

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị, đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

- Cấm sử dụng vật liệu tạm bợ như (tre, nứa, lá, tranh), nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Đối với các công trình nông thôn phục vụ cho mục đích du lịch thì khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống địa phương (tre, nứa lá, tranh) nhưng phải đảm bảo được an toàn cả về kết cấu và phòng cháy chữa cháy.

- 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.

Hình 11. Các vật liệu bị hạn chế

đ) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- Không được xây dựng thêm các hạng mục công trình chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công, lô-gia.

- Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại và đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc theo phương ngang, phương đứng.

- Hạn chế sử dụng các chi tiết rườm rà, uốn lượn và trang trí quá nặng nề như mô phỏng kiến trúc cổ điển, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp không phù hợp với mặt đứng công trình và cảnh quan toàn tuyến phố.

- Việc mở cửa liền kề tuân thủ quy định về khoảng cách, cửa mở, chiếu sáng, thông gió, an toàn và quyền đối với bất động sản liền kề theo pháp luật dân sự và xây dựng.

- Trường hợp được mở cửa đối với tầng trệt là phải có tường rào ngăn giữa ranh đất; từ tầng hai (lầu 1) kể cả tầng lửng trở lên chỉ được phép mở cửa nếu khu

đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận được xây dựng.

- 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.

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

a) Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải bảo đảm vệ sinh môi trường, giao thông, mỹ quan, trật tự đô thị khu vực.

b) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ: Thực hiện theo quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trong phạm vi đô thị theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

c) Công trình, dự án chuẩn bị triển khai

- Quản lý theo quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định có liên quan.

- Phải có hàng rào chắn đất trống. Khuyến khích hàng rào thoáng kết hợp với cây xanh, nếu sử dụng hàng rào đặc phải có những hình ảnh minh họa về dự án hoặc tranh ảnh cảnh vật trên bề mặt hàng rào tạm.

- Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

- Hàng rào cao tối thiểu 2,5m, xây dựng đúng chỉ giới đường đỏ.

- Bảo đảm tầm nhìn của phương tiện lưu thông tại ngã giao nhau, an toàn giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.

- 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.

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

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè

có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè ≥ 2,2m, rộng ≥ 1m.

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

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị như sau

a) Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

b) Che chắn các thiết bị bên ngoài: Có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

c) Giải pháp chiếu sáng

- Đối với các tòa nhà có chiều cao ≥ 9 tầng nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, sử dụng giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

- Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài.

- Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

Chương III
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

Việc quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị các công trình đã được xếp hạng di tích thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa, pháp luật về bảo vệ môi trường, pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch, pháp luật về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và Quy chế này.

Điều 13. Các quy định quản lý công trình 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; đảm bảo tính nguyên gốc và toàn vẹn về phong cách kiến trúc, kỹ thuật, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng; an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.

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

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

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

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

đ) Hệ thống tường rào, hệ thống kỹ thuật công trình cần đảm bảo tính bền vững, tính toàn vẹn của kết cấu chính và không ảnh hưởng đến hình thức, thẩm mỹ bên ngoài công trình.

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

2. Quy định về cảnh quan, hình thức cây xanh, sân vườn.

a) Cảnh quan công trình cần có liên hệ, đóng góp vào cảnh quan chung đô thị, danh lam thắng cảnh, cảnh quan thiên nhiên khu vực (nếu có).

b) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng xây/lắp chắp vá vào công trình, khuyến khích cải tạo trở lại kiến trúc cảnh quan nguyên gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

c) 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 và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

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

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

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

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

b) Quy định quản lý 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 và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính.

c) Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị Loại II và loại III: Phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính, không che chắn mặt đứng chính của công trình.

4. Các hành vi bị cấm

a) Lấn chiếm, tự ý xây dựng, phá dỡ trong khu vực công trình kiến trúc có giá trị.

b) Các hoạt động kinh doanh trong khu vực công trình (trừ những khu vực dịch vụ phục vụ khách thăm quan được cơ quan có thẩm quyền cho phép).

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng

a) Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế này cơ quan có thẩm quyền căn cứ Quy chế này, quy hoạch đô thị đã được duyệt để cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành.

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

c) Trường hợp hồ sơ đề xuất dự án có nội dung chưa được quy định hoặc cần áp dụng giải pháp kiến trúc khác với định hướng tại Quy chế này nhưng không trái quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật có liên quan thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp cần điều chỉnh nội dung Quy chế thì thực hiện theo trình tự điều chỉnh Quy chế quản lý kiến trúc.

d) Đối với các công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng (kể cả Giấy phép xây dựng có thời hạn) trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo Giấy phép xây dựng đã cấp, trường hợp các tổ chức, cá nhân có yêu cầu thì được xem xét cấp Giấy phép xây dựng mới theo quy định pháp luật về xây dựng nếu phù hợp với quy hoạch chi tiết hoặc Quy chế này và đảm bảo các yêu cầu về an toàn công trình.

đ) Đối với các công trình đã được xây dựng hợp pháp trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành nhưng không phù hợp với Quy chế này thì được tiếp tục giữ nguyên theo hiện trạng. Trường hợp có nhu cầu xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy định tại Quy chế này.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng căn cứ vào ranh giới, vị trí, danh mục các khu vực đã được xác định yêu cầu quản lý đặc thù trong Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế; tổng hợp khó khăn, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân và đề xuất nội dung cần điều chỉnh gửi Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh thực hiện điều chỉnh Quy chế theo quy định.

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Trách nhiệm của Hội đồng tư vấn về kiến trúc tỉnh

a) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc, xây dựng bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các chương trình

về bảo tồn và phát triển cảnh quan kiến trúc của đô thị Nậm Hàng và kiến nghị của Sở Xây dựng.

b) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất về các khu vực đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù, các yêu cầu quản lý công trình kiến trúc chưa có trong Quy chế này.

c) Tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc quan trọng được quy định tại Điều 5 Quy chế này theo yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

d) Tham gia tư vấn, góp ý trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị của đô thị Nậm Hàng.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

a) Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này.

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng.

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

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) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng.

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

b) Bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; sửa chữa kịp thời khi công trình bị hư hỏng.

c) Thực hiện đúng các quy hoạch đô thị và nông thôn có liên quan và Quy chế này khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc; trường hợp vi phạm trong hoạt động xây dựng sẽ bị xử phạt hành chính đối với hành vi và công trình vi phạm theo quy định pháp luật.

d) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng.

5. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp.

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này.

b) 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; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của đô thị Nậm Hàng theo quy định của pháp luật.

c) 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.

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

đ) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, phát hiện các nội dung chưa phù hợp điều kiện thực tế cần phản hồi bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng.

6. Trách nhiệm của Sở Xây dựng.

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Nậm Hàng.

b) Thực hiện 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.

c) Có trách nhiệm kiểm tra tình hình thực hiện quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

d) Là đầu mối tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp với các quy định của pháp luật và yêu cầu quản lý thực tiễn tại đô thị Nậm Hàng.

7. Trách nhiệm của sở, ngành và tổ chức liên quan.

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành, có trách nhiệm phối hợp tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung Quy chế này.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng

a) Quán triệt, phổ biến công khai quy chế đến các tổ chức, cá nhân có liên quan để biết, thực hiện và tuân thủ.

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị Nậm Hàng theo Quy chế này.

c) Thực hiện 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.

d) Thường xuyên kiểm tra các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định tại Quy chế này; xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

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

1. Thanh tra tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng theo thẩm quyền được giao có trách nhiệm kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo, kiến nghị cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định.

2. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác

a) Trường hợp trong Quy chế này quy định nội dung có sự khác nhau với các văn bản pháp luật khác thì áp dụng quy định tại văn bản pháp luật có hiệu lực pháp lý cao hơn; hoặc áp dụng quy định của văn bản pháp luật ban hành sau nếu các văn bản pháp luật đó do cùng một cơ quan ban hành.

b) Trường hợp các quy định được viện dẫn thực hiện đến các văn bản pháp luật trong Quy chế này được thay thế, sửa đổi, bổ sung thì áp dụng theo các văn bản pháp luật được sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

2. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung

a) Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng xem xét, tổ chức rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị định kỳ 05 năm hoặc đột xuất để trình cấp có thẩm quyền xem xét điều chỉnh Quy chế quản lý kiến trúc cho phù hợp với quy định hiện hành và tình hình thực tế tại địa phương.

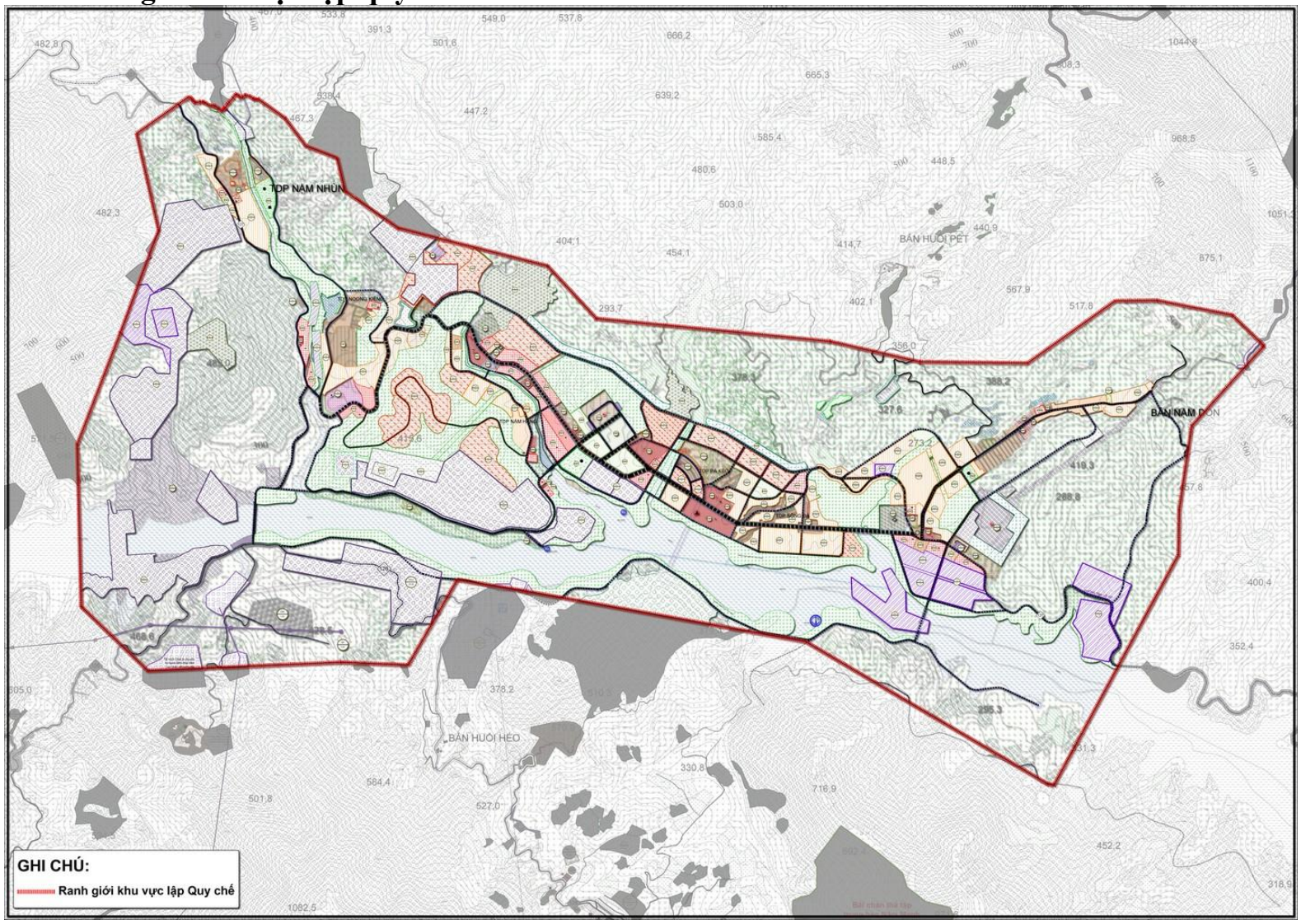
b) Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng để tổng hợp, báo cáo Sở Xây dựng. Trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Nậm Hàng, Sở Xây dựng có trách nhiệm nghiên cứu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

PHỤ LỤC

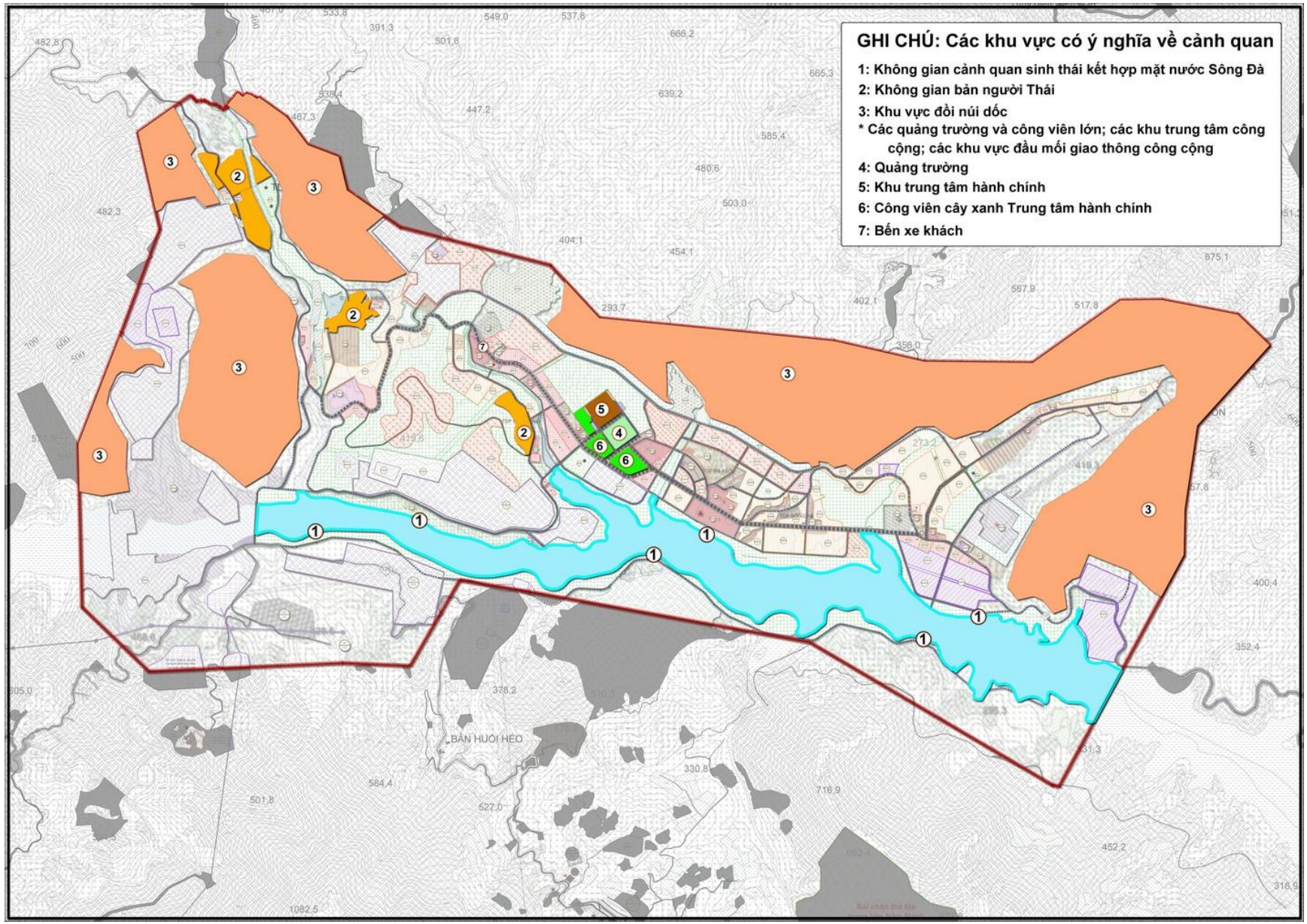
(Kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

Phụ lục 1. Sơ đồ, bản vẽ, hình ảnh minh họa

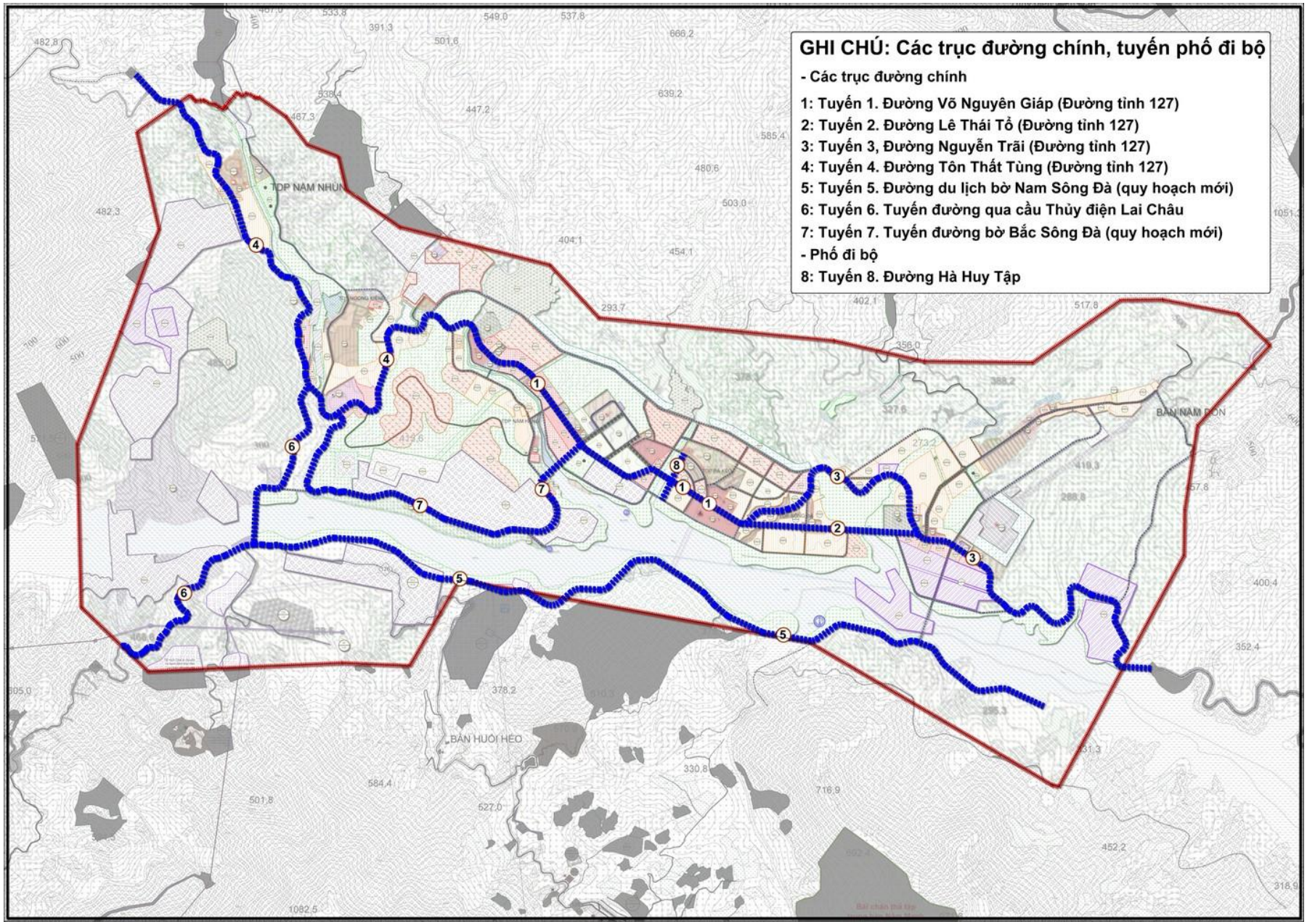
Phụ lục 1.1. Ranh giới khu vực lập quy chế



Phụ lục 1.2. Khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù; khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan; quảng trường và công viên lớn; trung tâm công cộng; khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng



Phụ lục 1.3. Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ

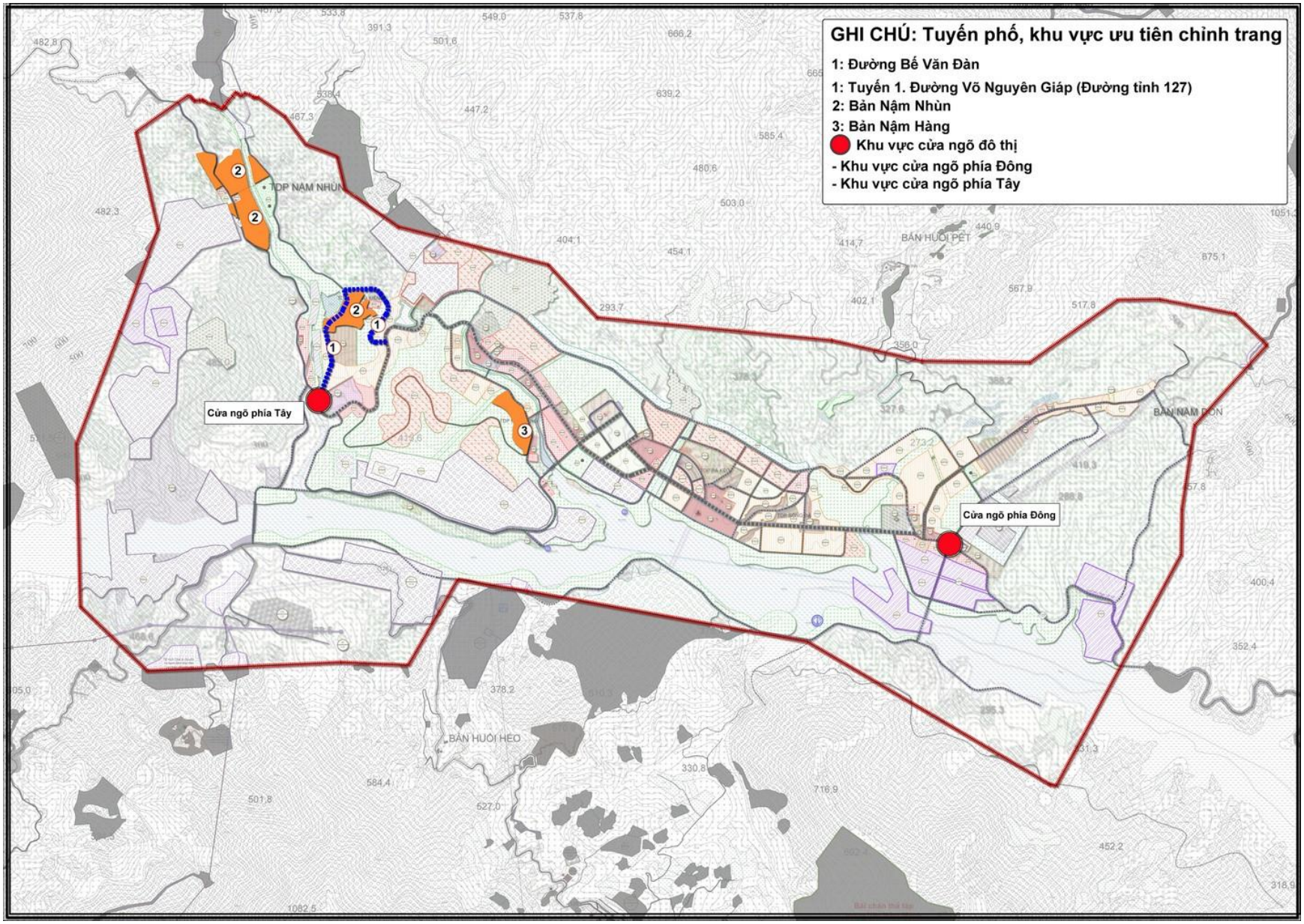


Phụ lục 1.4. Quy định chỉ tiêu kỹ thuật nhà ở riêng lẻ trên các trục đường

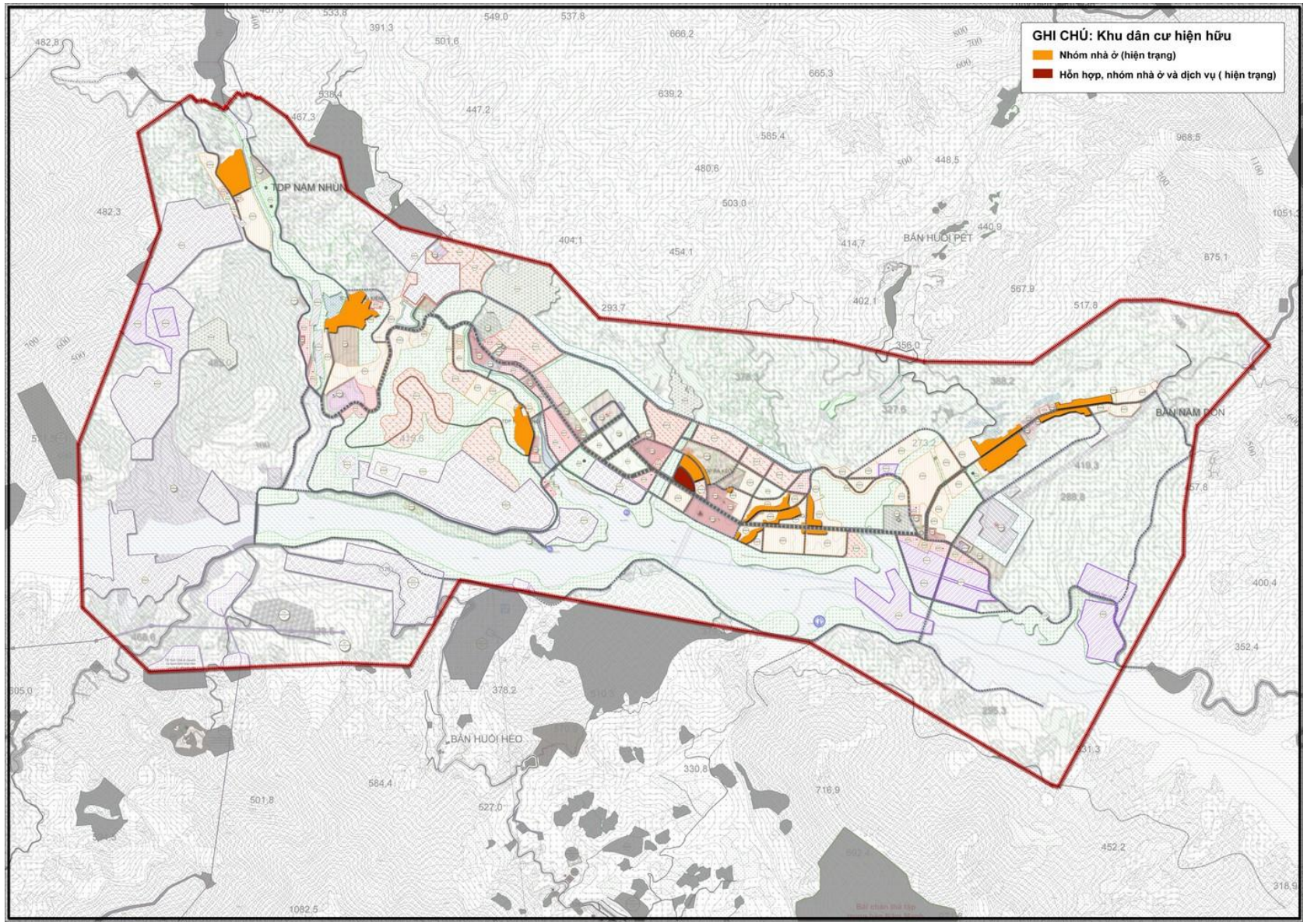
STT	Các trục đường chính	Lòng đường (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Cốt nền (m)	Ghi chú
I. Các tuyến đường trục chính								
1	Đường Võ Nguyên Giáp (Đường tỉnh 127)	21	36	3	7	26	+0,45	
2	Đường Lê Thái Tổ (Đường tỉnh 127);	21	36	3	7	26	+0,45	
3	Đường Nguyễn Trãi (Đường tỉnh 127);	10,5	20,5	3	6	26	+0,45	
4	Đường Tôn Thất Tùng (Đường tỉnh 127)	10,5	20,5	3	6	26	+0,45	
5	Tuyến đường du lịch bờ Nam sông Đà (quy hoạch mới).	10	16	3	5	26	+0,45	
II. Các tuyến phân khu vực								
6	Đường Phan Đình Giót;	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	
7	Đường Trường Chinh;	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	
8	Đường Lê Duẩn;	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	
9	Đường Nguyễn Văn Linh;	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	
10	Đường Lê Hồng Phong;	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	
11	Đường Hà Huy Tập	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	
12	Đường Thống Nhất	24	36	3	5	20	+0,45	Đường nội bộ khu hành chính

STT	Các trục đường chính	Lòng đường (m)	Lộ giới (m)	Khoảng lùi tối thiểu (m)	Tầng cao tối đa (tầng)	Chiều cao tối đa (m)	Cốt nền (m)	Ghi chú
13	Đường 7/5	24	36	3	5	20	+0,45	Đường nội bộ khu hành chính
14	Đường Trần Phú	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	Đường nội bộ khu hành chính
15	Đường Sông Đà	10	16	3	5	20	+0,45	
16	Đường Lò Văn Hặc	10	16	3	5	20	+0,45	
17	Đường Bế Văn Đàn	5	16	3	5	20	+0,45	
18	Đường Nguyễn Hữu Thọ	10	16	3	5	20	+0,45	Khu vực đất thủy điện
19	Phố Tô Vĩnh Diện	3,5	9,5	3	5	20	+0,45	
20	Phố Lê Quý Đôn	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	
21	Phố Hoàng Công Chất	7,5	13,5	3	5	20	+0,45	

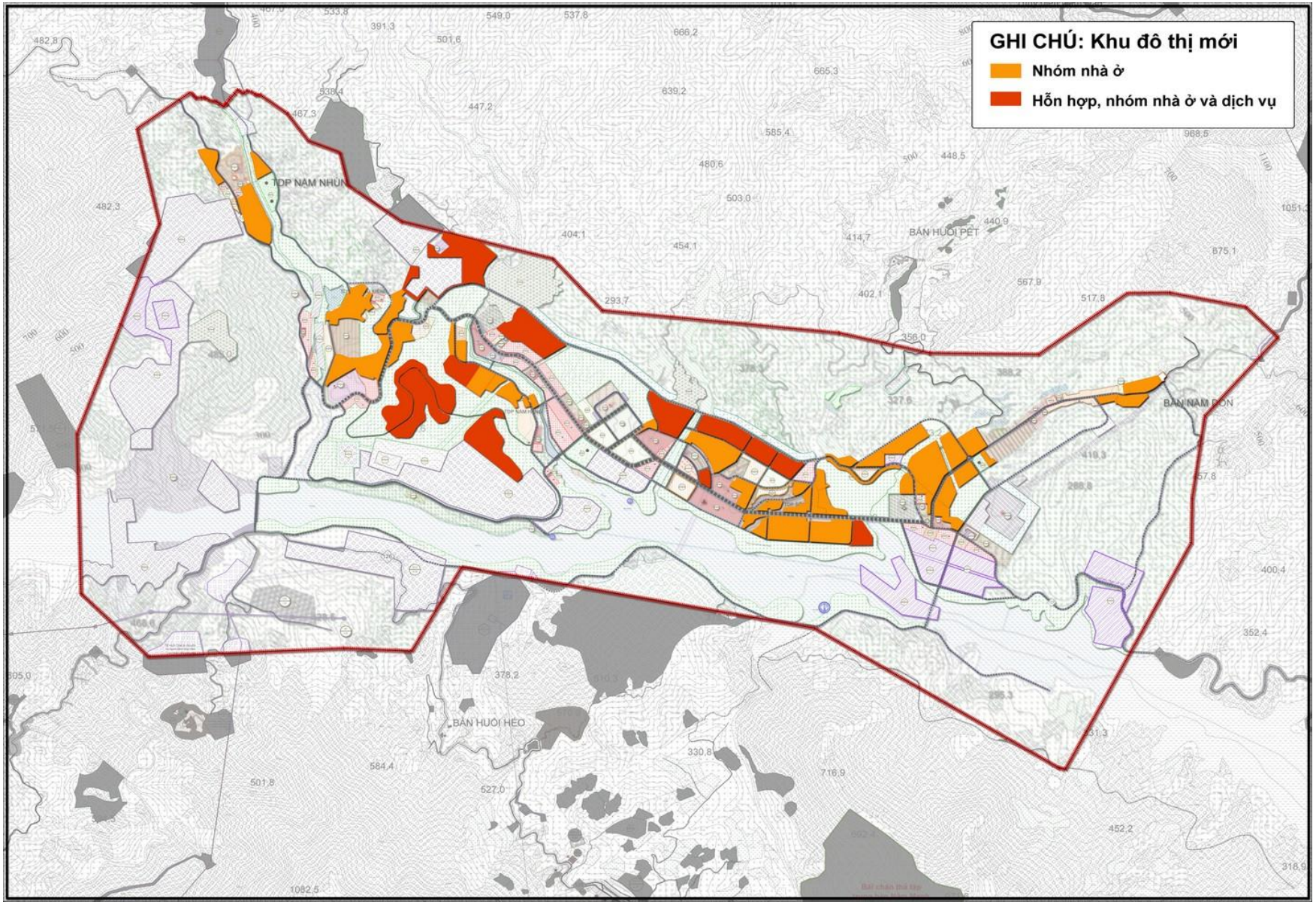
Phụ lục 1.5. Các khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang; khu vực cửa ngõ đô thị



Phụ lục 1.6. Khu dân cư hiện hữu



Phụ lục 1.7. Khu đô thị mới


GHI CHÚ: Khu đô thị mới
Nhóm nhà ở
Hỗn hợp, nhóm nhà ở và dịch vụ
TDP NAM NHÙN
BẢN HUỔI PẾT
BẢN NAM PỒN
BẢN HUỔI HẾO

PHỤ LỤC 2
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRONG KHU ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

1. Quy định quản lý chung

a) Quy định tại Quy chế này là một trong những căn cứ để quản lý đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu; là căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Thiết kế công trình áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; TCVN 4319:2012 - Nhà và công trình công cộng và TCVN 9411:2012 - Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế.

c) Quy định cấp phép xây dựng: Thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

đ) Khi cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu tại đô thị Nậm Hàng cần phù hợp với chương trình phát triển nhà ở, phù hợp với điều kiện tự nhiên và hình thức kiến trúc hiện có.

2. Quy định quản lý mật độ xây dựng

Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt, nhà ở phải tuân thủ mật độ xây dựng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn và quy hoạch được duyệt.

3. Quy định quản lý khoảng lùi công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, phần ngầm

a) Khoảng lùi xây dựng: Đối với công trình hiện trạng, cải tạo (nhưng không làm thay đổi mật độ xây dựng, chiều cao công trình, vị trí móng công trình) thì khoảng lùi được giữ nguyên theo hiện trạng. Đối với công trình xây dựng mới hoặc cải tạo (nhưng có thay đổi mật độ xây dựng hoặc chiều cao công trình hoặc vị trí móng công trình) thì khoảng lùi xây dựng tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và các quy định pháp luật khác có liên quan.

b) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Phải đảm bảo nguyên tắc không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố;

đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về điện, về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy.

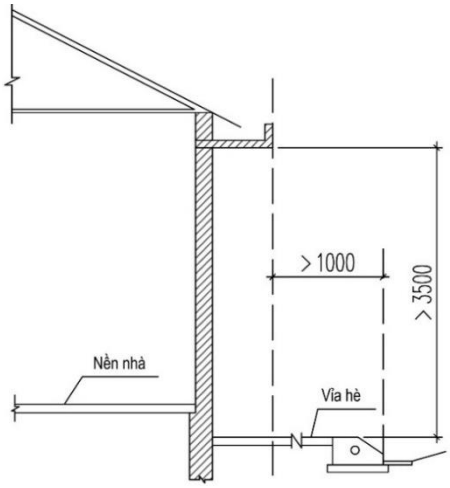
- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây

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

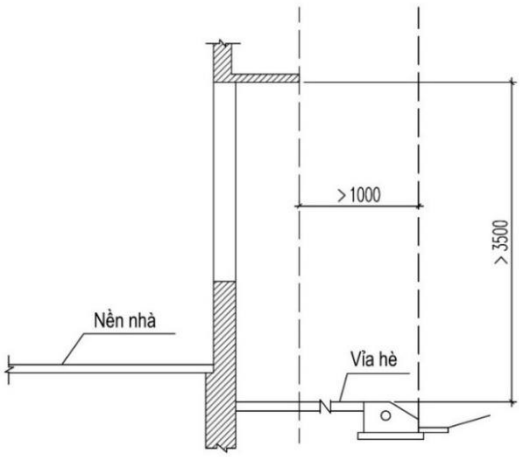
+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

+ Từ độ cao 3,5m trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ban công, mái đua, ô văng, sê nô) được phép vượt chỉ giới đường đỏ nhưng phải đảm bảo độ vươn ra không được lớn hơn giới hạn được quy định trong Hình 1, đồng thời phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy hoạch được duyệt từng khu vực (nếu có).

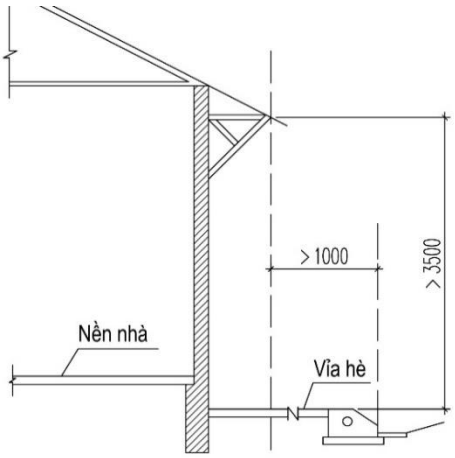
Đơn vị tính bằng milimet



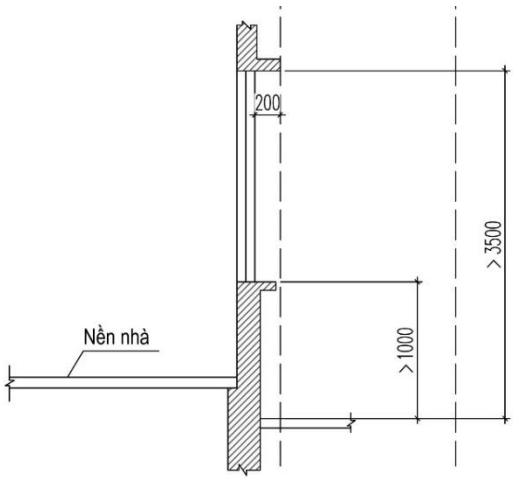
Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc



Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ



Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc



Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí

Hình 1. Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

c) Hành lang kỹ thuật đằng sau công trình: Trong không gian hành lang kỹ thuật đằng sau nhà tuân thủ nguyên tắc không được xây dựng bất kỳ hạng mục công trình nào.

d) Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về không gian, cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Khi cấp Giấy phép xây dựng, phần nhô ra làm ban công được phép che chắn tạo thành buồng hoặc lô-gia (nhưng không được vượt quá 70% diện tích bề mặt tiền công trình, được tính theo từng tầng). Việc tạo thành buồng hoặc lô-gia phải đảm bảo an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

Hình 2. Quy định tỉ lệ phần buồng hoặc lô-gia trên mặt đứng công trình

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

- Phải đảm bảo sự đồng đều về độ vươn ban công, ô văng trên cùng một dãy phố.

- Các bộ phận của công trình sau đây: Bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón được phép nhô ra theo bảng 1 và không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Bảng 1. Các bộ phận nhà được phép nhô ra trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ

TT	Bộ phận được nhô ra	Độ cao so với mặt hè (m)	Độ vươn tối đa (m)
1	Bậc thềm, vệt dắt xe	0 - 0,2	0,3
2	Ống đứng thoát nước mưa	-	0,2
3	Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	> 1,0	0,2
4	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa	> 2,5	1,0

- Riêng ban công, ô văng được nhô quá chỉ giới xây dựng và không được phép che chắn tạo thành buồng hay lô-gia. Việc nhô ra phải thể hiện trong bản vẽ cấp phép xây dựng đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan tuyến phố. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường che chắn, buồng, lô-gia tuân thủ theo bảng dưới đây

Bảng 2. Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, tường chắn, buồng, lô gia

TT	Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
1	Dưới 7	-
2	7÷12	0,9
3	>12÷15	1,2

4	>15	1,4

- Phần khoảng lùi cho phép đổ mái kiên cố nhưng phải tách rời kết cấu, riêng đối với kết cấu sắt, thép được phép hàn đấu nối hoặc gắn đinh vít nhưng không được chịu lực chung với kết cấu chính của nhà, đồng thời đảm bảo nguyên tắc không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố, đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy; cốt chiều cao đối với phần xây dựng khoảng lùi đảm bảo theo quy định phòng cháy chữa cháy theo QCVN 06:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; cốt sàn phần xây dựng khoảng lùi bằng cốt vỉa hè hiện trạng.

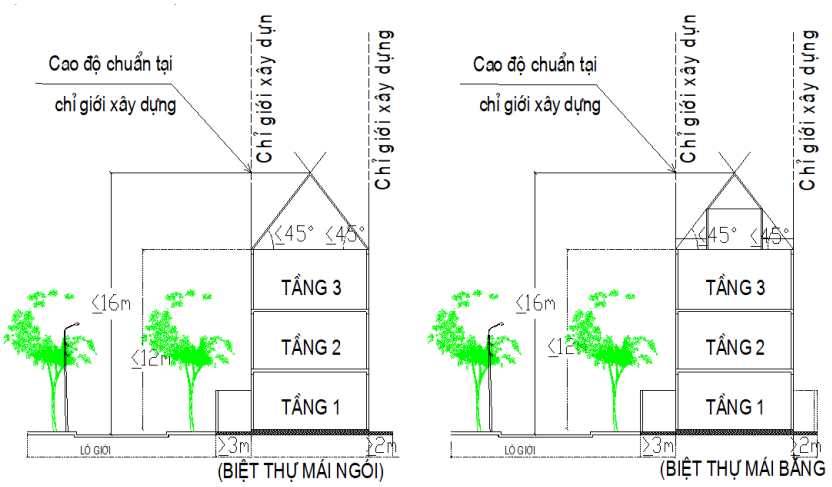
đ) Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống ống cấp thoát nước công trình.

4. Quy định chiều cao, tầng cao công trình

a) Các dãy phố quy định thống nhất chiều cao các tầng để đảm bảo thẩm mỹ kiến trúc đô thị.

b) Tầng cao công trình được xác định trong quy hoạch được duyệt. Các nhà ở riêng lẻ thống nhất mặt nhà theo dãy phải xây dựng thẳng hàng, có cùng chiều cao tầng một, trường hợp có tầng lửng và các thiết kế kiến trúc đặc biệt khác quy định kiến trúc cụ thể theo giấy phép xây dựng.

c) Quy định đối với nhà vườn, biệt thự chiều cao tầng tối đa là 3 tầng (chưa kể tầng hầm).



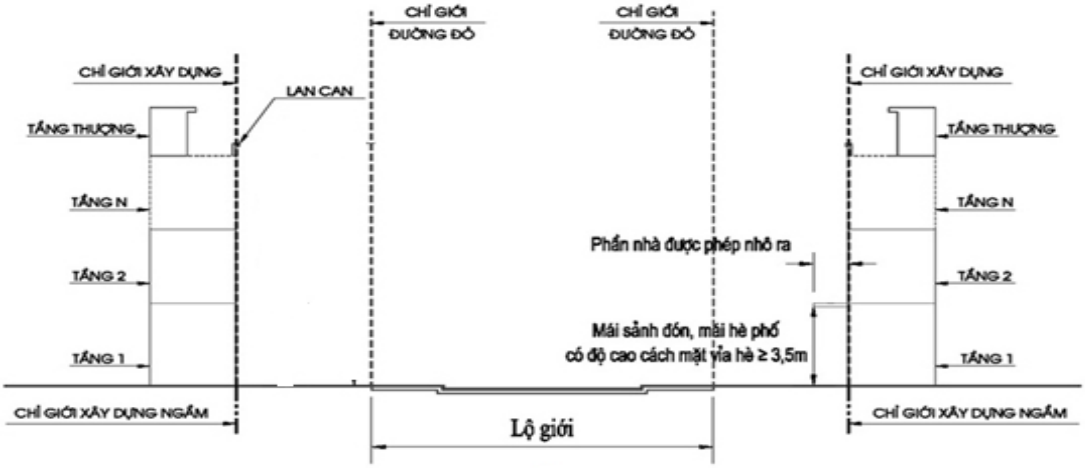
Hình 3. Quy định tầng cao, chiều cao đối với nhà vườn, biệt thự

d) Quy định cụ thể chiều cao các tầng nhà ở

- Tầng 1 công trình là 3,9m.

- Từ tầng 2 trở lên có chiều cao 3,6m.

- Chiều cao lan can từ tầng 2 trở lên không nhỏ hơn 1,1m so với mặt sàn tầng tương ứng.



Hình 4. Quy định về phần nhà xây dựng sau chỉ giới đường đỏ

5. Quy định về tầng hầm

a) Đối với nhà tiếp giáp với các mặt đường có cos chênh nhau thì tầng có một mặt âm và mặt còn lại bằng hoặc cao hơn cos vỉa hè của đường còn lại thì không tính là tầng hầm.

b) Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

c) Chiều cao thông thủy của tầng hầm tối thiểu 2,5m.

d) Đối với nhà ở có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 11,5m và vỉa hè nhỏ hơn 3m thì không được thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ôtô tiếp cận trực tiếp với đường.

đ) Chỉ được phép xây 1 tầng hầm.

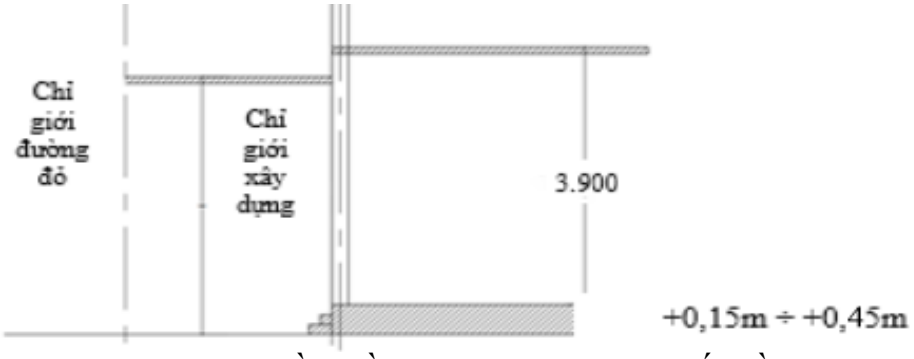
6. Quy định quản lý cốt khống chế xây dựng

a) Cốt nền công trình nhà ở riêng lẻ hiện trạng được giữ nguyên.

b) Trong trường hợp xây mới hoặc cải tạo, cốt nền nhà được xác định bằng +0,15m ÷ +0,45m so với mặt vỉa hè tại vị trí xây dựng, và đảm bảo sự liên hệ với hè đường và không được bố trí bậc ra phạm vi hè đường. Đảm bảo cốt cao độ đồng đều trên trục đường.

c) Cách tính cốt nền công trình: Cốt nền được tính từ vị trí cao nhất của 2 mép mặt trước công trình so với điểm vỉa hè tiếp giáp lô đất. Trong trường hợp lô

đất có 2-3 mặt giáp đường cách xác định cốt nền được tính theo mặt chính hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.



Hình 5. Quy định về chiều cao công trình và cốt nền công trình

d) Quy định này không áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ có bố trí tầng hầm.

7. Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng, tầng áp mái, tầng tum, nhà xây lệch tầng

a) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng lửng

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

- Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng lửng từ 2,7m - 3,0m.

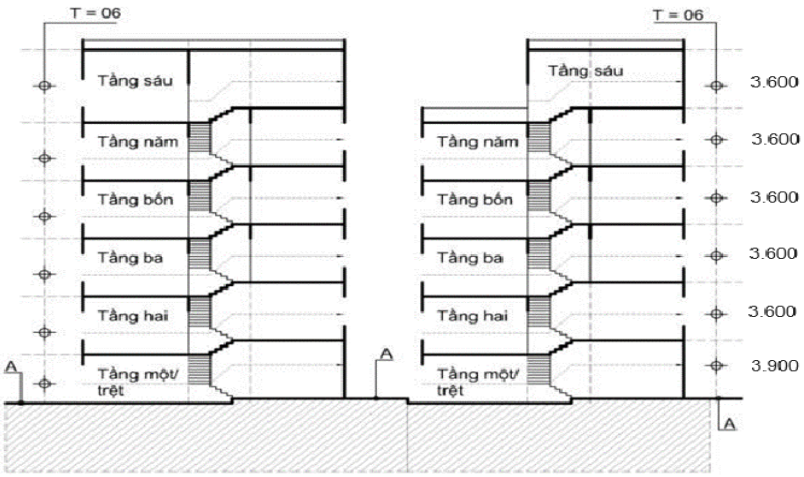
b) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng áp mái

Chiều cao thông thủy của tầng áp mái không nhỏ hơn 2,2m.

c) Đối với chiều cao, tầng cao nhà ở có tầng tum

Công trình có tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi chỉ dùng để bao che lồng cầu thang bộ hoặc giếng thang máy, bao che các thiết bị công trình (nếu có), phục vụ mục đích lên mái và cứu nạn, có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

d) Trong trường hợp nhà xây lệch tầng, hoặc có gác xép thì chỉ quy định tổng chiều cao nhà và chiều cao từng tầng theo Hình 6.



Hình 6. Quy định chiều cao công trình lệch tầng hoặc có gác xép

8. Khoảng lùi trong ngõ hoặc mặt cắt đường nhỏ (< 5,0 m)

a) Trường hợp đường (hoặc ngõ) không có vỉa hè và có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải ưu tiên đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

b) Phải đảm bảo sự đồng đều về độ vươn ban công, ô văng trên cùng một dãy phố.

c) Khuyến khích có khoảng lùi từ 3,0m ÷ 5,0m tùy từng vị trí và quỹ đất.

d) Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ, trừ hệ thống ống cấp thoát nước công trình.

9. Quy định về bố trí hạ tầng kỹ thuật

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

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

c) Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

d) Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

đ) Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà ở riêng lẻ nếu đảm bảo các yêu cầu sau: Các thiết bị điện, bồn nước,... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các

nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt) và phải đảm bảo các quy định chuyên ngành liên quan.

10. Quy định hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc công trình

a) Hình thức kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài hoà giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hoá - xã hội của cộng đồng.

- Kiến trúc nhà ở riêng lẻ phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn, sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

- Nhà ở riêng lẻ xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm hài hoà về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.

- Mặt tiền nhà ở riêng lẻ dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các đồ vật làm mất mỹ quan đô thị.

- Mái nhà khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten chảo, khung thang máy,…) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

b) Vật liệu xây dựng công trình

- Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng, thân thiện với môi trường.

- Hạn chế các vật liệu không bảo đảm an toàn, phòng chống cháy nổ, ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường đô thị trừ những trường hợp được các cơ quan có thẩm quyền cho phép.

c) Mái sảnh đón, mái hè phố

- Phải được thiết kế chung cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan đô thị.

- Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy.

- Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh, ...).

11. Chiếu sáng công trình

a) Được phép bố trí đèn chiếu sáng cổng, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Sử dụng màu sắc ánh sáng ấm, dịu.

b) Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn, có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

12. Cây xanh cảnh quan

Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

PHỤ LỤC 3. DANH MỤC CÂY XANH KHUYẾN KHÍCH TRỒNG TRONG PHẠM VI ĐÔ THỊ NẬM HÀNG

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
1	Ban trắng	*Bauhinia variegata*	Cây hoa ban là loài cây dễ sinh trưởng và phát triển nhanh. Đặc điểm khi còn bé thân rất mềm nên cần dùng cọc chống tạo cho cây thế thẳng. Một cây hoa ban trưởng thành thường có đường kính gốc lên đến 20-30cm	Cây có khả năng thích nghi rộng, phát triển tốt trong điều kiện bình thường, sinh trưởng và phát triển nhanh	X	X	X	Phù hợp với cảnh quan đường phố, cảnh quan khuôn viên công cộng
2	Sao đen	*Hopea odorata* Roxb.	Sao đen là cây thân gỗ, thân thẳng tròn, vỏ màu xám thường có vết nứt dọc. Lá rộng, hình trái xoan thuôn hay hình mũi mác	Tốc độ sinh trưởng nhanh. Phù hợp ở các khu vực nhiệt đới ẩm có 2 mùa mưa và khô rõ rệt. Cây ưa đất ẩm, sâu dày. Thích hợp nhất là đất phù sa cổ và sét pha cát	X		X	Trồng trên vỉa hè, khuôn viên. Không trồng trên dải phân cách.
3	Muồng tím (Me tây, Còng)	*Samanae saman* (Jacq.) Merr	Muồng Tím là cây thân gỗ thân cây mập, đường kính thân lớn, phân cành nhánh nhiều, cành non có lông tơ nhung. Tán lá cây Muồng Tím rậm rạp, luôn luôn xanh có hình mâm xôi hay hình dù. Lá kép lông chim, phiến lá hình trái xoan	Tốc độ sinh trưởng cực nhanh. Thích nghi với nhiều điều kiện khí hậu và đa dạng các loại đất	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			thuôn, gần như tròn. Lá Muồng Tím ngủ trước khi mặt trời lặn hoặc khi trời chuyển mưa					
4	Muồng đen (Muồng xiêm)	*Cassia siamea* Lam.	Muồng đen là cây gỗ cao 15-20m, đường kính 50-60cm; tán rộng, rậm và xanh mướt; thân hình trụ vặn xoắn, vỏ xám nâu, nứt nhỏ nông đều đặn, thỉnh thoảng tạo thành múi do thân vặn. Cây phân cành sớm, cành non có khía phủ lông mịn. Lá cây muồng đen kép lông chim 1 lần, chẵn, mọc cách, dài 10-25cm, cuống lá muồng đen dài từ 2 - 3cm. Lá nhỏ 7-15 đôi, hình bồ dục rộng đến bầu dục dài, dài 3-7cm, rộng1-2cm, đầu tròn hay lõm, với 1 mũi kim ngắn; gốc lá tròn. Lá kèm nhỏ sớm rụng	Cây trung tính thiên về ưa sáng, ưa đất giàu canxi và đất bồi tụ trung tính màu mỡ, ẩm. Mọc được trên đất khô cằn, kể cả đất cát nghèo xấu. Cây mọc nhanh, sức nảy chồi khoẻ. Cây 3-5 tuổi bắt đầu ra hoa quả. Cây muồng đen tái sinh bằng hạt tốt nơi đất trống, đủ ẩm hoặc tái sinh chồi cũng tốt; chịu được cắt tỉa mạnh	X		X	Trồng phổ biến trong đô thị
5	Chò nâu	*Dipterocarpus alatus*	Lá hình trái xoan hay trứng thuôn, dài 20-40cm, rộng 15-25cm, mép nguyên, gợn sóng, gân chính có nhiều lông cứng bị ép, gân bên 15-20 đôi, nhiều lông hình sao,nâu	Cây chò nâu mọc trong rừng kín, nhiệt đới cây thường xanh Là loại cây ưa sáng có rễ phụ phát triển, tăng trưởng tương	X		X	Trồng phổ biến trong đô thị

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			thẫm, lá kèm hình trứng màu đỏ dài 8-12cm	đối nhanh, cây 15 tuổi cao 15m, đường kính 25cm				
6	Lim xẹt (Lim sét, phượng vàng)	*Peltophorum pterocarpum* (A.P. de Cand.) Back ex. Heyne.	Lim xẹt là cây thuộc loại cây thân gỗ, chiều cao khoảng 20-25m, thân cây mang màu trắng xám, cành phân thấp và mập, lá cây có cuống chung dài khoảng 25- 30 cm, có khoảng 4- 10 đôi lá cấp 1, khoảng 10- 22 đôi lá chét, lá nhỏ, thuôn, đầu tròn, xếp đều đặn lại với nhau. Hoa màu vàng tươi, cánh rộng, răn reo, hoa nhỏ 2cm, có 5 cánh màu vàng	Lim xẹt thuộc loại cây ưa ánh sáng, khả năng tái sinh hạt và chồi đều mạnh. Cây Lim Xẹt thuộc dòng cây nhiệt đới điển hình, cây có biên độ sinh thái rất rộng. Cây có khả năng sinh trưởng, phát triển tốt trong nhiều điều kiện đất đai, khí hậu khác nhau. Cây có thể sống được trên nhiều chất đất khác nhau, kể cả chất đất chua, chịu được nắng nóng, khô hạn	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị
7	Lát hoa	*Chukrasia tabularis* A.Juss.	Thân mọc thẳng phân nhánh trên cao, vỏ màu nâu đậm, vết nứt sâu, bên trong thân có màu đỏ, đường kính trung bình 120cm. Tán lan	Cây thích hợp trồng ở điều kiện độ pH 5,5 – 5,6, cây chịu gió tốt. Cây được nhân			X	Phù hợp với cảnh quan khuôn viên, vườn hoa,

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			rộng ở trên đầu. Lá màu xanh đậm mọc xen kẽ nhau, dài 50cm thuộc dạng lá kéo lông chim, không lá kèm, cuống dài 4 – 9 cm	giống bằng hạt. Tốc độ sinh trưởng nhanh, phù hợp với môi trường nắng hoặc chịu bóng, ưa đất thoát nước tốt				công viên công cộng
8	Viết	*Mimusops elengi*	Cây Viết là loài cây thân gỗ có chiều cao trung bình từ 15 – 20 mét, thân cây có màu xám đen, vỏ cây sần sùi, thân mọc thẳng, cành nhánh của cây sum suê tập trung trên ngọn tạo tán tròn đẹp mắt, lá cây có hình bầu dục dài và nhọn ở đầu	Cây Viết là loài cây ưa sáng, sinh trưởng nhanh và thích ứng với nhiều thời tiết, cây có thể sống tốt trong môi trường đất khô hạn trong thời gian ngắn	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị. Trồng trên đường phố có vỉa hè ≤ 5m
9	Muồng hoàng yến (Bò cạp nước)	*Cassia fistula* L.	Đường kính thân cây khoảng 40 cm. Vỏ cây màu xám trắng, vỏ thịt màu hồng dày 6–8 mm thường được dùng làm thuốc nhuộm màu đỏ	Tốc độ sinh trưởng nhanh, phù hợp với môi trường đất ẩm ướt, giàu chất dinh dưỡng. Rễ cọc ăn sâu vào lòng đất hút chất dinh dưỡng	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị. Trồng trên đường phố có vỉa hè ≤ 5m
10	Chẹo (Nhạc ngựa, Dái ngựa)	*Swietenia macrophylla*	Cây cao khoảng từ 6- 8m, nếu sống trong điều kiện thích hợp thì có thể cao tới gần 10m, Đây là cây có gỗ lớn, có nhiều cành non có lông sát	Chẹo thuộc cây ưa sáng, chịu được điều kiện hanh khô, phù hợp ở những vùng	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị.

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			Lá kép lông chim nhẵn, thường gồm 2-5 đôi lá chét hình ngọn giáo	khí hậu 2 mùa mưa và khô rõ rệt Tốc độ sinh trưởng của cây khá nhanh Cây ưa đất thoát nước, mọc trên nhiều loại đất như đất xám, đất đỏ bazan, chịu được điều kiện đất khô xấu				
11	Giáng hương	*Pterocarpus macrocarpus* Kurz.	Giáng hương là cây thân gỗ, đường kính trung bình 0,7 -0,9m. Dưới gốc bành, thân thẳng vỏ có màu xám, bong từng vảy lớn, có nhựa màu đỏ. Tán rộng tỏa bóng mát.Lá thuộc dạng lá kép lông chim, hình bầu dục, dài 4 – 11cm, rộng 2 – 5cm, đầu mũi nhọn cứng, hơi có lông	Tốc độ sinh trưởng nhanh, phù hợp với: Môi trường ẩm, có ánh nắng	X		X	Trồng trên vỉa hè, khuôn viên. Không trồng trên dải phân cách.
12	Vàng Anh	*Saraca dives*	Vàng Anh là cây có thân gỗ lớn, tán rộng, cho bóng mát, cho hoa màu vàng đẹp quanh năm. Lá của cây Vàng Anh thuộc dạng lá kép lông chim. Cây vàng anh là cây gỗ nhỏ đến nhỡ, cây có chiều cao trung bình từ 10-15m.	Vàng anh là loại cây có tốc độ sinh trưởng nhanh, ưa sáng và có thể phát triển được ở những nơi có bóng bán phần. Thường phân bố nhiều ở các	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
				khu rừng thưa lẫn rừng rậm, độ cao từ 200 - 1000m				
13	Bàng Đài Loan (Bàng lá nhỏ)	*Terminalia mantaly*	Là cây gỗ nhỡ, thân thẳng có chiều cao khoảng 12-15m, cành nhánh tạo thành những vòng ngang với nhiều tầng tán. Lá đơn thường mọc nhiều ở đầu cành, có màu xanh đậm, nhẵn bóng, không có răng cưa, hình trái xoan ngược với cuống hơi tròn, cuối lá thuôn dài.	Là cây ít hoa, hoa kết thành bông mọc thẳng đứng với chiều dài khoảng 5cm, từng bông hoa nhỏ li ti màu trắng hơi xanh. Quả có hình oval, khi còn non có màu xanh, khi chín có màu vàng cam. Cây rụng lá vào mùa đông, thích hợp ở nhiệt độ 16-32 độ C, ở nhiệt độ quá cao hoặc quá thấp cây sẽ ngừng phát triển và ngủ đông chờ điều kiện thích hợp để phát triển. Cây ưa sáng, thích hợp với nhiều loại đất khác nhau, phù hợp với môi trường giàu chất	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị. Tuyến đường có vỉa hè hẹp ≤ 3m

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	**Tên khoa học**	**Đặc điểm hình thái**	**Đặc tính sinh học**	**Vỉa hè**	**Dải phân cách**	**Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng**	
				dinh dưỡng và thoát nước.				
14	Bằng lăng tím	*Lagerstroemia speciosa (L.) Pers*	Là cây thân gỗ, thẳng, thân khá nhẵn nhụi, phân nhánh cao. Tán cây rộng, dày, lá đan xen vào nhau có màu xanh, dài từ 8-15cm, rộng từ 3-7cm, có hình oval hoặc elip. Hoa màu tím, cánh mỏng nở xòe thành chùm trông rất đẹp. Rễ cọc đâm sâu hút chất dinh dưỡng.	Tốc độ sinh trưởng: sinh trưởng nhanh, phù hợp với môi trường ẩm, có ánh nắng.	X		X	Trồng phổ biến trong đô thị. Tuyến đường có vỉa hè hẹp ≤ 3 m
15	Kèn vàng (Chuông vàng, Phong Linh vàng)	*Tabebuia argentea*	Là cây thân gỗ nhỏ, thân có màu xám trắng, có lằn sọc trên thân. Lá bóng trơn tru, mép nguyên, đầu lá bầu, có màu xanh bạc, dài khoảng 5-8cm, lá dạng lá kép chân vịt, thường lá sẽ mọc cụm ở đầu cành. Hoa có màu vàng tươi, hình chuông. Cây thường chỉ phát triển chiều cao trung bình khoảng 8-12m, trong điều kiện tối ưu có thể đạt 15m.	Cây Kèn vàng thích hợp trồng đất tơi xốp, màu mỡ và không úng nước. Bộ rễ của cây phát triển khá nhanh và mạnh để lan rộng và hấp thu dinh dưỡng trong đất. Trồng phổ biến ở các vùng nhiệt đới và cận nhiệt đới	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị. Tuyến đường có vỉa hè hẹp ≤3m.
16	Kèn hồng	*Tabebuia rosea*	Là cây thân gốc cao, đường kính thân 50cm và có thể lớn hơn. Tán có hình cây dù, xòe rộng. Lá có dạng lá kép chân vịt với 3 đến 5 lá	Tốc độ phát triển bình thường, phù hợp với khí hậu nhiệt đới, sống tốt trên	X	X	X	Trồng phổ biến trong đô thị. Tuyến

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			chép, mặt trên nhẵn, mép nguyên, có màu xanh, cuống lá dài từ 3 đến 12cm. Hoa màu hồng có dạng hình chuông. Rễ cọc đâm sâu hút chất dinh dưỡng. Cao từ 3-15m.	nhiều loại đất, ưa sáng, ưa ẩm nhưng không chịu được ngập úng.				đường có vỉa hè hẹp ≤3m.
17	Thông	Pinaceae	+ *Thân* : Cây gỗ cao lớn, cao trung bình 30-35 m, thân cây thẳng và tròn, cây có nhiều nhựa. Vỏ dày màu nâu đỏ nhạt, nứt dọc sâu. + *Lá* : Lá màu xanh thẫm, hơi thô và cứng, lá dài 15 đến 25 cm, mỗi cành có 2 lá hình kim. Gốc lá có bẹ hình vảy, dài 1 đến 2 cm, sống dai. + *Hoa* : Nón cái chín sau 2 năm. Vảy ở quả non năm thứ nhất không có gai. Quả năm thứ hai hình viên trụ hay trứng trái xoan dài, có cuống dài khoảng 1 cm. Mặt vảy hình thoi cạnh sắc mép trên dài và hơi lồi, phía dưới dẹt, có 2 gờ ngang và dọc đi qua giữa mặt vảy, rốn hơi lõm. + *Hạt* : Hạt hình trái xoan hơi dẹt, có cánh mỏng dài 1,5-2 cm.	Cây thông có thể sinh trưởng và phát triển trên nhiều loại đất, môi trường và khí hậu khác nhau, thậm chí là khí hậu khắc nghiệt.			X	Phù hợp với cảnh quan đường phố, cảnh quan khuôn viên công cộng

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
18	Sa Mộc	*Cunninghamia lanceolata* (Lamb.) Hook.	Cây gỗ lớn, cao trên 30 m, đường kính có thể tới trên 200 cm. Thân tròn và rất thẳng. Vỏ nâu hoặc xám nâu, nứt dọc. Phân cành thấp, cành mọc vòng, thẳng góc với thân, xếp thành nhiều tầng. Tán lá hẹp hình trụ. - Lá hình ngọn giáo, dài 3-6 cm, rộng 3-5 mm; đầu nhọn, cứng; mép lá có răng cưa sắc. Dọc 2 bên gân giữa phía mặt dưới lá có 2 dải phấn trắng, mặt trên có 2 rãnh song song mép lá. Lá xếp xoắn ốc nhưng vặn ở cuống và cùng với cành làm thành mặt phẳng. - Nón đơn tính cùng gốc. Nón đực mọc cụm đầu cành. Nón cái mọc lẻ hoặc gồm 2-3 chiếc mọc cụm đầu cành. Quả nón hình trứng tròn, cao 2,5-5 cm, đường kính 3-5 cm. Lá bắc dạng vẩy, hoá gỗ, bao phía ngoài vảy nón (lá noãn); mỗi vảy nón mang 3 hạt. Hạt dẹt, có cánh mỏng bao quanh. Nón hình thành vào tháng 3, chín vào tháng 10-11.	Sa mộc phân bố tự nhiên ở vùng khí hậu ôn và á nhiệt đới thuộc miền Trung và Nam Trung Quốc biên giới Việt – Trung, từ 22 đến 32 vĩ độ Bắc. Việt Nam đã trồng ở các tỉnh biên giới phía Bắc như Hà Giang, Lai Châu, Lào Cai, Yên Bái, Lạng Sơn, Cao Bằng, Quảng Ninh nhiều năm nay. Sa mộc ưa nơi khí hậu ôn hòa, ít tháng rét quá và cũng không có tháng quá nóng.			X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			- Rễ chính ít phát triển, rễ ăn nông, rễ bàng tập trung ở lớp đất mặt nhất là khi nhỏ tuổi hệ rễ phân bố gần như ăn ngang.					
19	Mai anh đào	Prunus Ceracoides	Cây mai anh đào là loài cây thân gỗ, chúng có kích thước thuộc tầm trung với chiều cao khoảng 7-10m, đường kính gốc từ 15cm đến 50cm. Đối với những cây phát triển lâu năm hơn (cây cổ thụ), đường kính gốc cây có thể lớn hơn tùy theo. Cây phân nhánh và tán khá thưa, mềm, cành cây mảnh, khẳng khiu, ít lá. Cây mai anh đào có tán lá thưa, mọc cách nhau, lá thuộc dạng lá đơn và có dạng hình răng cưa. Trên bề mặt lá cây mai anh đào thường phủ một lớp lông tơ mịn.	Cây mai anh đào sẽ phát triển tốt trong điều kiện khí hậu mát mẻ, độ ẩm trung bình. Ở Việt Nam, cây sống chủ yếu ở khu vực núi trung du Bắc Bộ và Tây Nguyên.	X	X	X	
20	Vàng Tâm	Manglietia dandyi (Gagnep.) Dandy	Vàng tâm là cây gỗ lớn có thể đạt chiều cao đến 30 m và đường kính đến 1 m, thân tròn và thẳng; cành non và chồi non có phủ lông măng màu gỉ sắt; lá đơn nguyên mọc đầu cành, búp non có phủ lớp lông mịn	Cây vàng tâm có mùi thơm nhẹ dễ chịu ở giác, mùi hơi ngai ngái ở lõi. Cây thích nơi có không khí lạnh, độ cao từ 100-	X	X	X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			vàng nâu, mặt dưới lá có màu xám và phủ lông tơ màu vàng nâu thưa, lá kèm sớm rụng; hoa lưỡng tính, mọc ở đầu cành, có từ 9 - 12 cánh tràng, xếp xoắn thành 3 vòng, màu trắng hoặc hơi xanh nhạt; quả đại kép, hình trứng, có cuống dài từ 2 - 4,5 cm phủ lông tơ vàng, vỏ nổi các mắt nhỏ, khi chín vỏ quả hóa gỗ và chuyển sang màu nâu;	700m, ưa đất chua, mọc sâu trong rừng mưa nhiệt đới.				
21	Đào	Prunus persica	Hoa đào là cây thân gỗ nhỏ có chiều cao trung bình từ 5-10m. Thân cây cao, phân nhánh nhiều từ gốc, vỏ cây có màu nâu nhạt, xù xì, những cây trồng lâu năm có gốc khá lớn. Đây là loại cây rụng lá theo mùa, lá cây có hình mũi mác chiều dài từ 7-15cm và chiều rộng khoảng 2-3cm. Hoa nở vào đâu mùa xuân, sau khi hoa tàn cây mới ra lá trở lại. Hoa đào có 2 dạng đó là hoa cánh đơn và hoa cánh kép. Khi nở hoa xòe rộng để lộ ra phần cánh nhị màu vàng ở giữa, mỗi bông hoa có đường kính từ 2,5-3cm có màu	Cây đào ưa thích ánh nắng và chịu rét, chịu hạn, sợ úng. Chú ý thời tiết để chăm sóc cây đào, chẳng hạn như thời tiết ấm thì chăm sóc muộn hơn, thời tiết rét thì chăm sóc sớm hơn. Nhiệt độ sinh trưởng thích hợp là 18°C-25°C.	X	X	X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			hồng đậm, hồng nhạt, hoa gồm nhiều cánh hoa mỏng, xinh đẹp, kích thước cánh hoa nhỏ.					
22	Ban	Bauhinia Variegata L	Ban là loài cây có khả năng sinh trưởng cực kỳ mạnh mẽ, tuy nhiên lúc còn bé thì thân cây lại khá mềm nên cần phải dùng cọc chống lên để sau này cây sẽ mọc thẳng. Thông thường, một cây ban trưởng thành sẽ có đường kính gốc lên đến 20 – 30cm. Trên thực tế thì để tạo ra được 1 giống cây ban khỏe thì sẽ phải mất rất nhiều thời gian và công sức để chăm sóc.	Thông thường, giống ban màu trắng sẽ có 5 cánh và nở vào mùa xuân đến tận 2-3 tháng sau đó. Ngay lúc mới nở, hoa sẽ có màu tím rồi dần chuyển sang hồng nhạt. Vào cuối mùa hoa sẽ chuyển mình sang màu trắng, tạo nên vẻ đẹp tinh khiết khiến ai cũng phải yêu thích và ngắm nhìn.	X	X	X	
23	Giáng hương	Pterocarps macrocarus	Cây giáng hương lá cây thân gỗ, cao khoảng 10 - 30m. Vỏ cây có màu xám trắng và thân cây có mủ nhựa màu đỏ. Cành cây giáng hương tương đối mềm mại với những chiếc lá hình lông chim dài khoảng 15 - 30cm.	Cây giáng hương là loài cây gỗ lớn, thuộc họ Đậu (Fabaceae), có tên khoa học là Pterocarpus macrocarpus. Cây có	X	X	X	

STT	Loài cây				Khu vực khuyến khích trồng			Ghi chú
	Tên thông thường	Tên khoa học	Đặc điểm hình thái	Đặc tính sinh học	Vỉa hè	Dải phân cách	Công viên, vườn hoa; Khuôn viên công cộng	
			Hoa giáng hương có màu vàng tươi tắn và hương thơm rất dễ chịu. Những bông hoa sẽ mọc trên đầu cành theo từng cụm với khoảng 20 - 30 bông. Quả của cây giáng hương có đường kính khoảng 5-7cm và từ 2 - 3 hạt nhỏ bên trong.	chiều cao trung bình từ 20-30m, đường kính thân có thể đạt tới 1m. Lá kép lông chim, hoa màu vàng nhạt, quả đậu dẹt.				