

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

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI

NĂM 2024

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI

Cơ quan phê duyệt	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH
Tổ chức thẩm định	SỞ XÂY DỰNG  Lê Anh Đức
Cơ quan tổ chức lập	UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI  NGUYỄN TRUNG KIÊN
Đơn vị lập	LIÊN DANH CÔNG TY CỔ PHẦN A4 - IPURD  KTS. Bùi Ngọc Anh

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số... .. /QĐ-UBND ngày... tháng... năm 20...  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)*

## MỤC LỤC

<b>Chương I QUY ĐỊNH CHUNG</b> .....	1
Điều 1. Mục tiêu.....	1
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	1
Điều 3. Giải thích từ ngữ.....	1
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	12
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.....	17
<b>Chương II QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN</b> .....	17
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	17
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....	24
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	26
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình.....	27
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	43
Điều 11. Các yêu cầu khác.....	51
<b>Chương III QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ</b> ...	60
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa.....	60
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt.....	60
<b>Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN</b> .....	63
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế.....	63
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.....	63
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	65
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	66

## PHỤ LỤC

**Phụ lục 01:** Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng.

**Phụ lục 02:** Các tuyến phố đi bộ.

**Phụ lục 03:** Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.

**Phụ lục 04:** Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

**Phụ lục 05:** Khu trung tâm công cộng, quảng trường.

**Phụ lục 06:** Các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở.

**Phụ lục 07:** Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị, khu vực sân bay.

**Phụ lục 08:** Các khu vực của ngõ đô thị.

**Phụ lục 09:** Khu vực lập thiết kế đô thị riêng.

**Phụ lục 10:** Vùng phát triển đô thị mới.

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Mục tiêu**

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt. Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc thành phố Đồng Hới;

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc phù hợp với điều kiện thực tế của thành phố Đồng Hới;

3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan;

4. Là cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại quy chế này.

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

1. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc tại thành phố Đồng Hới.

2. Phạm vi áp dụng:

Trong địa giới hành chính của thành phố Đồng Hới;

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Công trình kiến trúc:

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

2. Công trình kiến trúc có giá trị:

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

3. Công trình điểm nhấn:

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

4. Chiều cao công trình xây dựng:

- Chiều cao (tối đa) công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái

dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

- Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình (theo điểm 1.4.25 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ xây dựng - sau đây viết tắt là QCVN 01:2021/BXD).

#### 5. Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng:

Là chiều cao công trình tại vị trí chỉ giới xây dựng (lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới - đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

#### 6. Số tầng nhà:

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

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

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

tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m<sup>2</sup> (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD);

d) Các công trình khác: tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

#### 7. Nhà ở riêng lẻ:

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

#### 8. Nhà ở liền kề:

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 (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế - sau đây viết tắt là TCVN 9411:2012).

#### 9. Nhà phố liền kề (nhà phố):

Là loại nhà ở liền kề, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liền kề mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

#### 10. Nhà liền kề có sân vườn:

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

#### 11. Biệt thự:

Là công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh (tối thiểu 3 mặt công trình) có lối ra vào riêng biệt.

#### 12. Nhà chung cư:

Là nhà có từ 2 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (theo điểm 1.4.1 QCVN 04:2021/BXD).

13. Nhà chung cư hỗn hợp :

Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, v.v... (theo điểm 1.4.3 QCVN04:2021/BXD).

14. Công trình hỗn hợp :

Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (theo điểm 1.4.14 QCVN 01:2021/BXD).

15. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

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

16. Nhà cao tầng:

Là nhà ở và công trình công cộng có chiều cao  $\geq 9$  tầng. (theo điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9363:2012 về “Khảo sát cho xây dựng – Khảo sát địa kỹ thuật cho nhà cao tầng - sau đây viết tắt là TCVN 9363:2012).

17. Nhà thương mại liền kề:

Là nhà thấp tầng liền kề xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại- dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (theo điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về “ Nhà thương mại liền kề - yêu cầu chung về thiết kế” - sau đây viết tắt là TCVN12872:2020).

18. Công trình độc lập - bán độc lập:

a) Công trình độc lập: là công trình xây dựng không có bất cứ bề mặt ngoài nào tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận (có khoảng lùi ở tất cả ranh đất bên và ranh đất sau).

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

19. Khoảng lùi:

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

20. Khoảng lùi khối tháp:

Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của khối tháp của công trình.

21. Khoảng lùi tầng hầm:

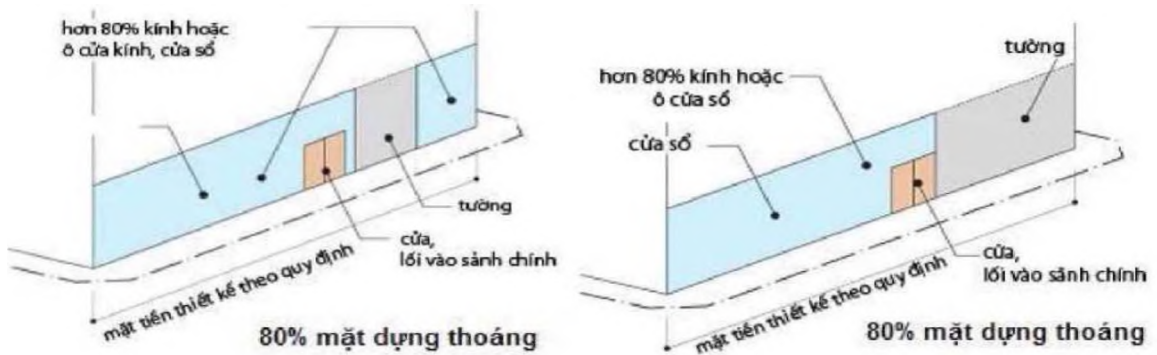
Là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng ngầm.

22. Chỉ giới xây dựng ngầm:

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

23. Mặt dựng thoáng:

Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, thường dưới dạng cửa sổ, cửa đi, ô cửa kính. Các thiết kế này nhằm tạo sự thân thiện, thú vị với các cửa hàng và hoạt động dọc theo con phố thu hút khách bộ hành. Trường hợp mặt tiền công trình quy định có tỷ lệ mặt dựng thoáng, cao độ sàn tầng trệt không được bố trí quá 30cm tính từ vỉa hè (xem Hình 3-1).



Hình 3-1 Minh họa mặt dựng thoáng

24. Mái đua:

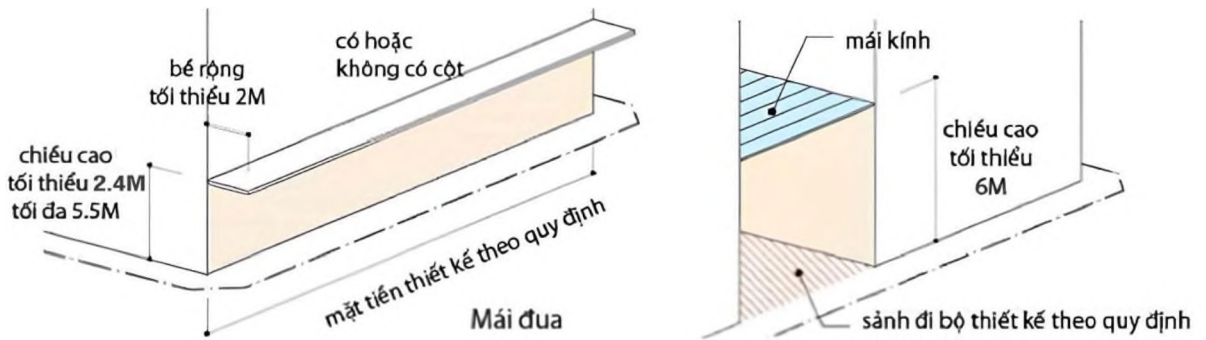
Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (xem Hình 3-2).

25. Ban công:

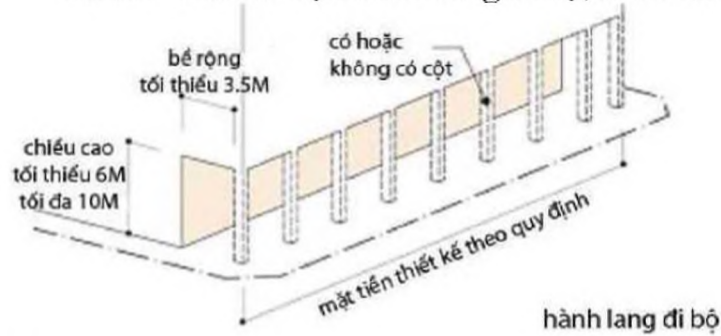
Là Không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt tường bao của công trình kiến trúc.

26. Hành lang đi bộ, không gian đi bộ có mái che:

Là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); trong khoảng không gian này không được bố trí các kiến trúc cố định các chi tiết kiến trúc khác (tường ngăn, bồn hoa, v.v...) gây cản trở hoạt động đi bộ. Các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che như hành lang xuyên tòa nhà, không gian thương mại trong nhà, sân trong có mái che, v.v... (xem Hình 3-2).



Hình 3-2 Minh họa hành lang đi bộ, mái đua

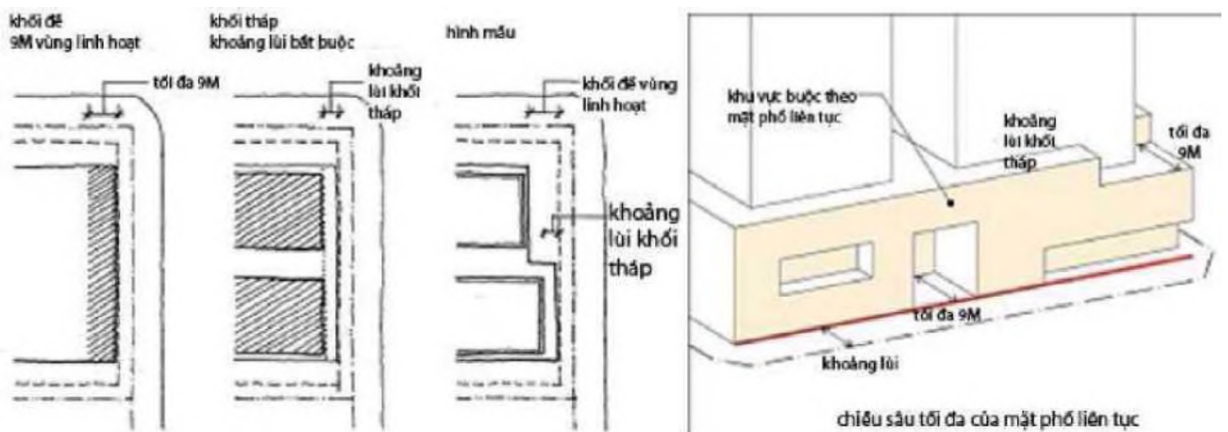


## 27. Mặt phố liên tục:

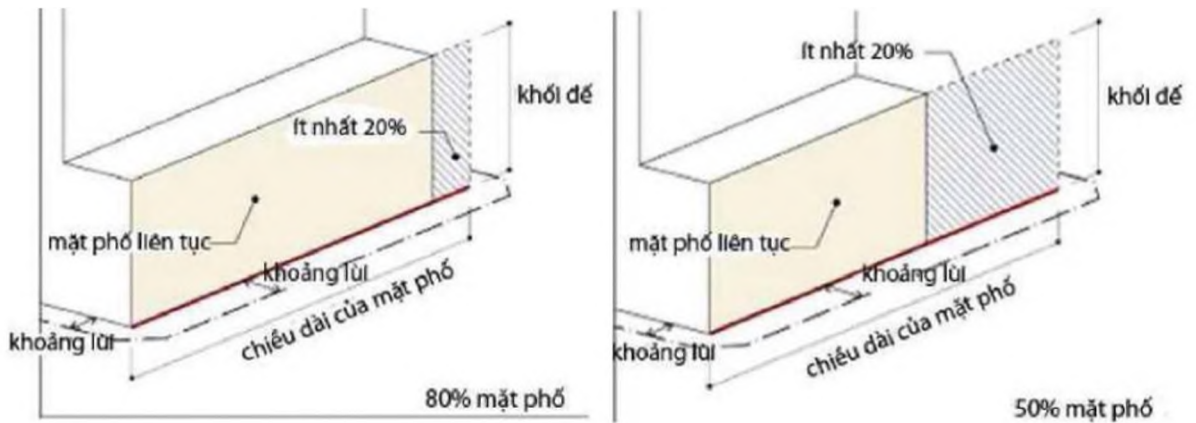
Là việc khối để các tòa nhà hướng ra các không gian công cộng (như đường phố hoặc quảng trường) xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành giới hạn của không gian công cộng bằng các mặt đứng tòa nhà liên tục, thẳng hàng. Mặt phố liên tục tạo cho người đi bộ cảm giác không gian khép kín, có tính định hướng rõ ràng và dễ dàng nhận biết được đặc điểm của không gian đó (xem Hình 3-3).

Mặt phố liên tục phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Chỉ giới xây dựng các công trình trên một đoạn phố trong phạm vi cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng phải đồng bộ.
- Đoạn mặt phố liên tục phải chiếm tối thiểu 50% chiều dài của cạnh ô phố tương ứng.



Hình 3-3 Minh họa mặt phố liên tục của khối thấp có khối để



Hình 3-4 Minh họa hai loại mặt phố liên tục

28. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình:

Là không gian sân vườn lộ thiên có cao độ trong giới hạn từ -5m đến +2m so với cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt, có tỷ lệ ít nhất 50% diện tích cây xanh (xem Hình 3-6) và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân về không gian cũng như thời gian.



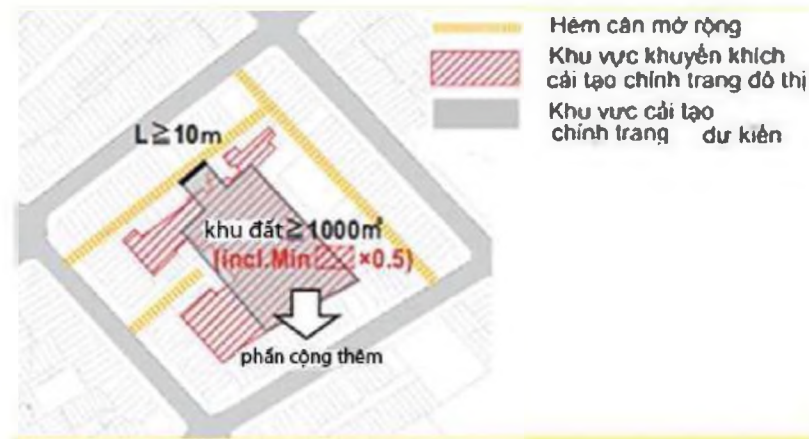
Hình 3-6 Minh họa quy định về khoảng không gian tương tự công viên

29. Khu vực không có công viên:

Là khu vực nằm ngoài bán kính phục vụ tối đa 500m của một công viên công cộng (đất cây xanh sử dụng công cộng).

30. Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị:

Là khu vực thuộc một ô phố hiện hữu không đáp ứng yêu cầu về tiếp giáp với đường giao thông (có các lô đất không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc quy hoạch có lộ giới từ 3,5m trở lên - xem Hình 3-7). Việc cải tạo các khu vực này nhằm đảm bảo kết nối giao thông với các trục đường lớn, khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy, tổ chức không gian mở, nâng cao chất lượng môi trường sống. Vị trí các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị được xác định trong các đồ án Quy hoạch phân khu.



Hình 3-7 Minh họa khu vực cải tạo chính trang đô thị

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

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



Quảng trường (Trung tâm đô thị mới Saitama, Nhật Bản)	Sân trong (590 Madison, New York)	Công viên nhỏ (Công viên Paley, New York)
---	--------------------------------------	--

Hình 3-9 Minh họa không gian mở

32. Hợp khối kiến trúc bên ngoài công trình:

Là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

33. Hệ số sử dụng đất:

Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất (theo điểm 1.4.21 QCVN

01:2021/BXD).

34. Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

a) 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).

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

35. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô):

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) (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

36. Tầng hầm:

Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.17 QCVN 04:2021/BXD).

37. Tầng nửa hầm:

Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD).

38. Tầng lửng:

Là 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 (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

39. Tầng kỹ thuật:

a) Tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo điểm 1.4.19 QCVN 04:2021/BXD).

Trường hợp chỉ có một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ

thuật của tòa nhà thì phần diện tích này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

b) Tầng áp mái:

Là 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 bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD).

c) 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 nèn kỹ thuật (theo điểm 1.4.28 QCVN 01:2021/BXD).

d) Công trình ngầm đô thị:

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

e) Không gian đô thị:

Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 khoản 13 Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật QHĐT).

f) Kiến trúc đô thị:

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

g) Di tích lịch sử - văn hoá:

Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (theo Luật Di sản văn hóa được hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 23 tháng 7 năm 2013 của Văn phòng Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Di sản văn hóa).

h) Danh lam thắng cảnh:

Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên

nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (*theo Luật Di sản văn hóa*).

40. Trục đường, đoạn đường thương mại dịch vụ:

Được xác định trong Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố xác định (tại phụ lục 02) theo các tiêu chí sau:

a) Thuộc khu vực trung tâm Thành phố, hoặc thuộc trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực;

b) Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;

c) Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp thẩm quyền).

41. Đô thị mới:

Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật (*theo Điều 3 khoản 2 Luật QHĐT*).

42. Khu đô thị mới:

Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (*theo Điều 3 khoản 3 Luật QHĐT*).

43. Quy hoạch phân khu:

Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung Quy hoạch chung (*theo Điều 3 khoản 8 Luật QHĐT*).

44. Quy hoạch chi tiết:

Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung (*theo Điều 3 khoản 9 Luật QHĐT*).

45. Khu vực phát triển đô thị :

Là khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: khu vực phát triển đô thị mới, khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt (*theo điểm 1.4.7 QCVN 01:2021/BXD*).

46. Cảnh quan đô thị:

Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, mương trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (theo Điều 3 khoản 14 Luật QHĐT).

47. 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 (theo điểm 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD).

48. Hành lang bảo vệ trên bờ biển, sông, suối, kênh, mương và hồ công cộng:

Hành lang bảo vệ trên bờ là chiều rộng khu đất nằm dọc bờ biển, hai bên bờ sông, suối, kênh, mương và hồ công cộng; được tính từ mép bờ cao quy hoạch vào bên trong phía đất liền.

49. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

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

50. Khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị:

Là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất “hiện hữu, hiện trạng, cải tạo” (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu,...). Ngoại trừ các khu vực có Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng, các dãy nhà liền kề hiện hữu có thiết kế kiến trúc đồng bộ và được cơ quan thẩm quyền xác định là công trình kiến trúc có giá trị.

51. Ô phố:

Là một khu đất trong đồ án Quy hoạch phân khu có ký hiệu và xác định cụ thể ranh giới, diện tích, chức năng quy hoạch và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Tuân thủ quy định tại Luật Kiến trúc, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị; phù hợp với các chỉ tiêu trong các đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt; tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; phù hợp các tiêu chuẩn và phù hợp với các quy định thuộc Quy chế này..

b) Tuân thủ Chỉ thị số 04/CT-TTg ngày 07/02/2023 của Thủ tướng Chính

phủ về việc định hướng phát triển quy hoạch kiến trúc nông thôn Việt Nam tạo bản sắc và giữ gìn kiến trúc truyền thống; Nghị quyết 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2023 tầm nhìn đến năm 2045.

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

d) Tuân thủ các quy định về an ninh quốc phòng, an ninh, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ cảnh quan môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

e) Bảo đảm an toàn cho con người, an toàn trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra; phục vụ tốt cho mọi đối tượng, đặc biệt là người già, trẻ em và người khuyết tật.

## 2. Nguyên tắc vận dụng Quy chế để quản lý cấp phép xây dựng công trình.

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được phê duyệt thì tiếp tục thực hiện theo các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được phê duyệt đến hết thời hạn quy hoạch. Trường hợp khu vực có quy hoạch chi tiết nhưng không quy định các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc như khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng dụng đất, tổng chiều cao thì căn cứ vào các quy định cụ thể tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Quy chế này để cấp phép xây dựng, quản lý kiến trúc công trình.

b) Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được phê duyệt:

- Trường hợp thuộc khu vực phải lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng thì căn cứ các chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt để cấp phép xây dựng.

- Trường hợp không thuộc khu vực phải lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng theo quy định thì chỉ tiêu về kiến trúc như khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng dụng đất, tổng chiều cao căn cứ vào quy hoạch phân khu và các quy định cụ thể tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của quy chế này để cấp phép xây dựng. Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch và xây dựng hiện hành.

## 3. 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, khu vực có yêu cầu

quản lý kiến trúc đặc trưng (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 01):

Khu vực dọc ven biển Quang Phú, Hải Thành, Bảo Ninh;

Khu vực ven sông Nhật Lệ, Lệ Kỳ, Phú Vinh, Mỹ Cường...; ven hồ;

Khu vực địa hình đồi núi;

Khu trung tâm hành chính tỉnh, thành phố;

Khu vực khu công nghiệp;

Khu vực sinh thái nông nghiệp;

- Các tuyến phố đi bộ (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 02):

Đường Phan Bội Châu;

Đường Đồng Hải;

Đường Mẹ Suốt;

Đường Nguyễn Du, Quách Xuân Kỳ, Hương Giang;

Đường Nguyễn Văn Trỗi.

- Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (bản đồ ranh giới, vị trí Phụ lục 03):

Tuyến đường Quang Trung, Hùng Vương, Lý Thường Kiệt, Lý Thánh Tông;

Đường Nguyễn Văn Linh;

Đường Nguyễn Hữu Cảnh;

Đường Hữu Nghị;

Đường Trần Hưng Đạo;

Đường Võ Nguyên Giáp;

Đường Phạm Văn Đồng;

Đường Điện Biên Phủ;

Đường Trương Pháp;

Đường Nguyễn Du, Quách Xuân Kỳ, Hương Giang;

Đường Nhật Lệ;

Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Đồng Hới

Các trục đường quy hoạch có mặt cắt ngang  $\geq 32m$ ;

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 04):

Khu vực Thành Đồng Hới (Phường Đồng Hải);

Khu vực Hồ Bà Tró (Phường Hải Thành);

Khu Giao Tế (Xã Đức Ninh);

Khu vực công viên Tượng Đài Mẹ Suốt (Phường Đồng Hải);

Khu vực Ngọn Hải Đăng, Cửa biển Nhật Lệ (Phường Hải Thành);

Khu vực chứng tích tội ác chiến tranh nhà thờ Tam Tòa (Phường Đồng Hải);

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 05):

Khu vực quảng trường Tượng Đài Chủ tịch Hồ Chí Minh với người dân Quảng Bình;

Khu vực quảng trường trước trụ sở Ủy ban nhân dân Thành phố;

Khu vực các quảng trường Biển Bảo Ninh( theo trục cầu Nhật Lệ 1,2,3);

Khu vực quảng trường trước Quảng Bình Quan;

- Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 06).

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị, khu vực cảng hàng không : (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 07).

- Các khu vực cửa ngõ đô thị (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 08):

Cửa ngõ phía Nam thành phố

Cửa ngõ phía Bắc thành phố

Cửa ngõ phía Tây thành phố

Khu vực nút giao đường Hồ Chí Minh và trục cầu Nhật Lệ 1 - Trần Hưng Đạo

Khu vực cảng hàng không Đồng Hới.

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

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ 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.

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

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

Các tuyến phố đi bộ: Tạo tính hấp dẫn về thẩm mỹ và văn hóa trên cơ sở truyền tải rõ nét bản sắc đô thị và tính đặc trưng của từng tuyến phố. Việc xây dựng mới, cải tạo cần giữ gìn nét đặc trưng kiến trúc của mỗi tuyến phố (có thể có sự đa dạng trong tính thống nhất chung) hạn chế các kiến trúc lai tạp. Các tuyến phố cần có tính tiện nghi phong phú về các loại hình dịch vụ và thương mại. Đảm bảo thuận tiện về giao thông tiếp cận, ưu tiên giao thông công cộng, thuận tiện cho việc đi bộ, đặc biệt là các nhóm người yếu thế như người già,

người khuyết tật và trẻ em

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

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- 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 riêng cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thành phố và du khách, 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, nhà ga đường sắt đô thị, khu vực cửa ngõ đô thị: 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.

#### c) Các yêu cầu khác:

- Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng, đầu mối giao thông công cộng.

- Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới có đông người sử dụng, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

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

- Nhằm cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông công cộng, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường

#### 4. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng (ranh giới và vị trí xác định tại Phụ lục 9):

Tuyến đường Quang Trung, Hùng Vương, Lý Thường Kiệt, Lý Thánh Tông  
Đường Hữu Nghị

Đường Nguyễn Văn Linh;

Đường Nguyễn Hữu Cảnh (đã có);  
 Đường Trần Hưng Đạo;  
 Đường Võ Nguyên Giáp (đã có);  
 Đường Phạm Văn Đồng (đã có);  
 Đường Điện Biên Phủ;  
 Đường Trương Pháp (đã có);  
 Tuyến đường Nguyễn Du, Quách Xuân Kỳ, Hương Giang;  
 Đường Nhật Lệ (đã có);  
 Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Đồng Hới

Các trục đường mới khác có mặt cắt ngang  $\geq 32\text{m}$  theo quy hoạch mà chưa có thiết kế đô thị;

Khu vực khác có yêu cầu quản lý không gian kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

Các tuyến đường đã có thiết kế đô thị riêng tùy vào tình hình thực tiễn có thể điều chỉnh để phù hợp với quy hoạch đô thị

5. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang khác: Được xác định tại các đồ án Quy hoạch phân khu.

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

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

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng;

b) Nhà ga đường sắt trung tâm thành phố, nhà ga hàng không dân dụng;

c) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên;

d) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thành phố;

e) Công trình tại các khu vực quan trọng, khu vực điểm nhấn đô thị được xác định trong đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được phê duyệt.

2. Các khu vực, vị trí hoặc công trình khuyến khích thi tuyển phương án kiến trúc.

a) Công trình có tầng cao từ 15 tầng hoặc có chiều cao từ 45m trở lên trên toàn thành phố.

b) Các công trình quan trọng khác được Ủy ban nhân dân tỉnh và thành phố cho phép.

## **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 về kiến trúc cho toàn Thành phố:

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của thành phố.

- Xây dựng đặc trưng thành phố Đồng Hới là đô thị có nhiều dòng sông thơ mộng và đô thị hướng biển hấp dẫn khách du lịch với cảnh quan thiên nhiên phong phú, mang đậm dấu ấn lịch sử và bản sắc văn hóa, có môi trường sống, học tập, đầu tư chất lượng cao. Kiến trúc công trình dọc khu vực ven biển, sông phải hài hòa với không gian mặt nước.

- Công trình kiến trúc phải có hình thức, ngôn ngữ kiến trúc đẹp, hiện đại, thân thiện với môi trường và phù hợp với điều kiện địa lý, khí hậu nhiệt đới gió mùa đặc trưng của thành phố Đồng Hới.

- Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch và đảm bảo nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở được xác định trong các đồ án quy hoạch; tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông chính có sức tải lớn, tại các khu trung tâm, các khu đô thị mới; chiều cao công trình thấp dần về các khu vực nông thôn, khu vực dân cư đô thị hiện hữu, các khu vực không đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; không gây quá tải cho hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

- Cần quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng, các cụm công trình hỗn hợp.

- Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

- Công trình kiến trúc cần đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ như có thông gió tự nhiên, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước.

b) Định hướng chung phân khu vực kiến trúc cảnh quan:

Thành phố Đồng Hới có 5 phân vùng quản lý kiến trúc cụ thể bao gồm:

- Phân khu vực trung tâm hành chính của tỉnh, thành phố tại khu vực phường Đồng Hải, Đồng Phú, Đức Ninh Đông có diện tích khoảng 1.145 ha; Là nơi tập trung nhiều công trình hành chính, văn hóa, thương mại, dịch vụ, các công trình điểm nhấn, hiện đại và các công trình có giá trị lịch sử, văn hóa, nghệ thuật.

- Không gian ven sông Nhật Lệ, sông Lệ Kỳ - Không gian ven biển: Định

hướng phát triển tập trung thu hút các hoạt động công cộng đô thị, thương mại dịch vụ, các hoạt động du lịch, tạo nên bản sắc đô thị Đồng Hới.

- Khu vực đô thị hiện hữu: Khu vực trung tâm thành phố Đồng Hới hiện hữu, các công trình di tích lịch sử, cách mạng, văn hoá, tín ngưỡng. Định hướng cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, tăng cường các tiện ích công cộng đồng thời kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hóa, chất lượng sống cho thành phố.

- Khu vực phát triển đô thị mới (Phụ lục 11):

+ Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Nam, dọc sông Lê Kỳ;

+ Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Bắc thuộc xã Lộc Ninh;

+ Khu vực phát triển đô thị mới ở phường Đồng Phú, Đức Ninh Đông;

+ Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Tây Nam thuộc xã Đức Ninh, xã Nghĩa Ninh;

+ Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Đông Nam thuộc xã Bảo Ninh;

Tại các khu vực đô thị mới định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng các lợi thế về khí hậu, cảnh quan, địa hình tự nhiên của từng khu vực. Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và 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. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, các không gian hỗn hợp dịch vụ - cộng đồng, có giá trị về mặt cảnh quan. Là những khu đô thị mới kiểu mẫu được đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Định hướng không gian cảnh quan, kiến trúc công trình xây dựng mới cần đảm bảo tính kế thừa, hài hòa với không gian cảnh quan, kiến trúc các công trình đã được xây dựng. Sẽ là các khu đô thị hiện đại, sinh thái, phát triển đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm tạo ra các đô thị mới có môi trường sống lành mạnh, thân thiện theo hướng phát triển bền vững.

- Khu vực bảo vệ cảnh quan: Các khu rừng đặc dụng và rừng phòng hộ tại phường Đồng Sơn, xã Thuận Đức, xã Nghĩa Ninh và khu vực xung quanh hồ Bàu Tró, hồ Phú Vinh, hồ Đá Bạc; các khu vực nông nghiệp sinh thái tại Đức Ninh, Nghĩa Ninh. Các khu vực này được đầu tư để hình thành các khu rừng, các khu vực nông nghiệp sinh thái kết hợp các hoạt động dịch vụ du lịch sinh thái, du lịch trải nghiệm như một công viên sinh thái tự nhiên. Bảo tồn tôn tạo các khu vực đồi cát, cồn cát, rừng phòng hộ ven biển Bảo Ninh, Quang Phú nhằm đảm bảo sự thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng, kết hợp hài hòa

việc bảo tồn tôn tạo với việc phát triển các hoạt động dịch vụ du lịch. Các công trình kiến trúc trong các khu vực này cần hài hòa với không gian cảnh quan tự nhiên, cần tận dụng được đặc điểm tự nhiên hiện có tạo giá trị, hình thức đặc trưng so với các khu vực có điều kiện tự nhiên khác của thành phố.

c) Định hướng kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

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

d) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

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

e) Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

- Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng: Từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, nhất là mở rộng hệ thống giao thông; bổ sung vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng ô phố, tuyến phố. Các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị cần phải trọn ô phố, tuyến phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu. Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị. Hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị,... Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập úng, nâng cao chất lượng môi trường đô thị...

- Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan khu vực ngoại thị hài hòa và có bản sắc. Kiến trúc nhà ở khu vực ngoại thị đáp ứng các yêu cầu hiện đại nhưng vẫn gìn giữ và phát huy những giá trị kiến trúc nông thôn truyền thống Việt Nam nói chung và Bắc Trung Bộ nói riêng.

- Hạn chế san lấp sông, hồ, kênh, mương, khống chế chỉ giới xây dựng. Cần trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Bố trí diện tích phù hợp và tạo dựng cảnh quan (sân chơi, cây xanh, hồ nước), bảo quản, chăm sóc các cây cổ thụ lâu năm hiện có.

- Khuyến khích các hoạt động đầu tư, thiết kế và xây dựng nhà vườn khu vực ngoại thị tạo ra một phong cách sống cân bằng với thiên nhiên.

f) Định hướng kiến trúc không gian công cộng của khu công nghiệp:

Tạo được nét đặc trưng cho từng khu công nghiệp qua việc tổ chức không

gian công cộng, hệ thống cây xanh cảnh quan, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

## 2. Định hướng cụ thể:

### a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn (công viên chuyên đề, thảo cầm viên, vườn thú...) với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông, kênh và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Các dự án cần tăng cường các khoảng lùi và tạo thêm các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng. Bảo vệ và cải tạo hệ thống sông kênh mương, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông kênh mương để phát triển bền vững. Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh mương ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

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

Cần phải chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, khu công cộng, khu đất dự trữ, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Không xây dựng hàng rào tại các công viên (tháo bỏ hàng rào hiện hữu), những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp ( $\leq 60$  cm) và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

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

Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao

thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt, đường sắt đô thị.

Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, 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, khu công nghiệp, cụm công nghiệp nhằm tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

Không điều chỉnh chức năng đất công viên cây xanh sang các loại đất khác trừ trường hợp bố trí đất hạ tầng đô thị.

#### b) Về kiến trúc:

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

+ 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.

+ Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu, hình khối...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

+ 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 tự nhiên và các vật liệu thân thiện với môi trường.

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

- Khu vực hiện hữu:

+ 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. Đối với các ô phố, tuyến phố có kiến trúc chưa đồng bộ, chưa thống nhất, chưa tạo được bản sắc riêng thì khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn để xây dựng mới các công trình có quy mô lớn hơn, đẹp và hiện đại hơn; khuyến khích 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.

+ Nhà ở riêng lẻ: Khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây

dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao và độ vươn của ban công. Đối với nhà liền kề khi xây mới hoặc cải tạo phải đảm bảo sự hài hòa, thống nhất trong kiến trúc tổng thể của tuyến phố và hướng đến các tuyến phố có kiến trúc đẹp, hiện đại, đồng bộ và mang bản sắc riêng. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị được phê duyệt thì căn cứ các quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định tại quy chế này để thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng cho nhà ở riêng lẻ.

+ Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch, thiết kế đô thị, hài hòa với tổng thể chung, hướng đến xây dựng công trình có kiến trúc đẹp, kiến trúc xanh, hiện đại, thân thiện với môi trường và không ảnh hưởng tiêu cực đến các công trình kế cận. Đối với một số công trình đặc thù, công trình kiến trúc có giá trị mang bản sắc riêng cần có giải pháp kết kế nhằm bảo tồn, phát huy giá trị, bản sắc kiến trúc hiện có.

+ Chú trọng hình thành các không gian mở trong các khu hiện hữu khi có điều kiện. Đối với lô đất tiếp giáp với các trục đường có chiều rộng <5m khi cấp phép xây dựng mới các công trình cần xem xét tạo khoảng lùi phù hợp, thống nhất trên toàn tuyến để khi đủ điều kiện có thể mở rộng đường có mặt đường rộng tối thiểu 5m.

- Khu đô thị mới:

+ Các công trình được thiết kế với ngôn ngữ, hình thức 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 phù hợp dọc theo các trục đường chính đô thị kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng.

+ Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

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

+ Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra

điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

- Khu giáp ranh nội ngoại thị: Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

- Khu vực bảo tồn: Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào). Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực dự trữ phát triển: Cần tuân thủ các quy định quản lý về quy hoạch, xây dựng trong các khu vực này. Hạn chế xây dựng các công trình kiên cố, khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, dễ tháo dỡ và có khả năng di động để khi quy hoạch phát triển các chức năng đô thị tạo thuận lợi cho việc giải phóng mặt bằng.

- Khu vực công nghiệp: Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, phù hợp với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

- 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, công trình phụ trợ hạn chế tiếp cận trực tiếp từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

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

1. Đối với cảnh quan đô thị:

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

- Các công trình kiến trúc cảnh quan thể hiện bố cục hài hòa, hệ thống cây

xanh phù hợp với khí hậu địa phương, khuyến khích sử dụng các vật liệu truyền thống, cây xanh bản địa.

- Cần bảo tồn, phục dựng lại các không gian sinh hoạt cộng đồng truyền thống đầy bản sắc như các lễ hội cầu ngư, cướp cù, đua thuyền...

- Các công trình kiến trúc phải có sắc thái riêng; có xu hướng gắn kết giữa hình thức kiến trúc và kết cấu, các bộ phận công trình tạo điều kiện cho việc hình thành không gian khắc phục được những bất lợi của điều kiện khí hậu đặc trưng của khu vực như mưa nhiều, gió bão, nắng nóng, các hiện tượng thời tiết cực đoan.

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

a) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế hiện đại, ưu tiên áp dụng xu hướng kiến trúc hữu cơ, kiến trúc xanh; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

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

c) Công trình kiến trúc xây dựng mới phải có hình thức, ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc, không gây phản cảm, khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Công năng, hình khối kiến trúc, chi tiết kiến trúc phải phù hợp với điều kiện địa lý, khí hậu nhiệt đới gió mùa đặc trưng của thành phố Đồng Hới với các yếu tố thường thể hiện như: Có hệ thống mái nhà, mái đua đảm bảo để che mưa hắt, che nắng, chống nóng, chống thấm; Chiều cao mái (mái lợp ngói hoặc vật liệu khác) thấp để chống gió bão; Có sảnh đón, hiên, sân trong, giếng trời, không gian đệm chuyển tiếp tạo vi khí hậu thoáng mát cho công trình; Mặt bằng công năng công trình nhà ở được bố trí để phù hợp với tập quán sinh hoạt, phong tục, quan niệm tâm linh của người dân bản địa. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên. Không áp dụng ngôn ngữ, hình thức kiến trúc lai tạp, đặc trưng của quốc gia khác (kiến trúc cổ điển Châu Âu, kiến trúc Hồi giáo...) vào thiết kế công trình mới, nhất là với công trình công cộng đô thị. Tuân thủ theo điều 5 Luật Kiến trúc và Quyết định số 1246/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về Phê duyệt Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

d) Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng của thành phố đã được

kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn. Khuyến khích cải tạo các công trình cũ trở thành công trình có kiến trúc hiện đại hơn, phù hợp với xu thế và cảnh quan chung của thành phố.

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

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

1. Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định ở Điều 4 Quy chế này.

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

3. Khu vực có địa hình đặc thù bao gồm: Khu vực hệ thảm thực vật; khu vực đồi, núi; khu vực ven biển, khu vực ven sông, hồ; khu vực cồn bãi.

- 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.

- Mạng lưới nước và hệ thảm thực vật: là một đô thị có vị trí sát sông, sát biển, có những kênh mương len lỏi trong lòng đô thị, đồng thời sở hữu diện tích đất nông nghiệp lớn. Đây là một lợi thế về hệ thống mặt nước và hệ thảm thực vật của địa phương, nên cần được bảo lưu chọn lọc tối đa để đô thị phát triển bền vững.

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông, hồ:

Thực hiện tổ chức các dải cây xanh ven sông hồ và bảo vệ khu vực cây xanh ven sông, hồ nhằm phục vụ tốt nhất các tầng lớp nhân dân đến thư giãn, luyện tập thể dục thể thao, học tập. Đối với các công trình đặc thù sẽ được xem xét trong từng trường hợp cụ thể.

Hạn chế san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, mương; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên. Hạn chế bố trí mô hình nhà hàng nổi trên các tuyến sông và hồ tự nhiên( được bố trí mới cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị).

Các công trình ven sông, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào cây xanh; trường hợp xây dựng hàng rào kiên cố thì phải có độ rộng tối thiểu 50%.

- Đối với khu vực dọc bờ biển:

Thực hiện tuân thủ theo đồ án thiết kế đô thị đường Trương Pháp, Võ Nguyên Giáp, đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Đối với các khu vực bảo tồn: tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Các dự án và công trình xây dựng phải tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực bờ biển, bảo đảm cho cộng đồng tiếp cận bờ biển và cảnh quan biển thuận lợi.

- Các công trình ngầm dọc bờ biển phải đảm bảo chiều cao đỉnh mái công trình không vượt quá 0,7m so với cốt vỉa hè. Quy mô công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được xem xét đối với từng trường hợp cụ thể.

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

#### **1. Yêu cầu chung đối với công trình kiến trúc**

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan và Điều 4, Điều 5 của Quy chế này.

- Công trình phải đảm bảo quy định vệ sinh môi trường (nước thải sinh hoạt, nước thải sản xuất không được thải trực tiếp ra đường mà phải có hạng mục thu gom, xử lý theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải chung trên địa bàn thành phố); không được gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng tới dân cư xung quanh (miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, ra các nhà xung quanh và phải lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình).

- Công trình phải đảm bảo mỹ quan đô thị (các thiết bị kỹ thuật như bồn nước mái, buồng thang máy, hệ thống điều hòa, máy phát điện và các thiết bị kỹ thuật khác phải nằm trong chỉ giới đường đỏ, phải có giải pháp thiết kế, che chắn đảm bảo mỹ quan khi nhìn từ các hướng, đặc biệt đối với các công trình xây cao hơn các công trình xung quanh).

- Công trình xây dựng trong chỉ giới quy định, không lấn chiếm không gian, kể cả phần ngầm sang phần đất và không gian của các công trình kế cận.

- Kiến trúc của công trình phải phù hợp với bối cảnh không gian xung quanh, ngôn ngữ kiến trúc hiện đại, không khuyến khích sao chép các phong cách kiến trúc cổ điển nước ngoài.

- Không sử dụng các vật liệu phản quang, chói lóa; không nên sử dụng nhiều hơn 03 màu trên mặt đứng (trừ một số công trình có tính chất riêng như trường mẫu giáo, trường tiểu học, cung thiếu nhi). Hạn chế tối đa sử dụng vật liệu ốp hoặc sơn bên ngoài công trình có các gam màu nóng (cam, đỏ...), gam

màu tối sẫm (đen, nâu đậm) làm màu ngoại thất chủ đạo. Hạn chế sử dụng các vật liệu có độ tương phản cao làm vật liệu ốp bên ngoài công trình.

- Tất cả các công trình kiến trúc trên các hành lang cảnh quan ven sông, ven biển, các tuyến cảnh quan đô thị gắn với đường phố chính (xác định trong Phụ lục I), hồ sơ thiết kế phải kèm theo bản vẽ phối cảnh màu thể hiện rõ màu sắc và kiến trúc tất cả các mặt của công trình.

- Tất cả các công trình khác nhà ở riêng lẻ đều phải có bố trí diện tích đậu đỗ xe ô tô theo quy định của Quy chế này, đảm bảo cao hơn hoặc đáp ứng quy định của Quy chuẩn xây dựng hiện hành.

## 2. Quy định chung đối với kiến trúc công trình công cộng.

### a. Quy định về tổng mặt bằng:

- Khi thiết kế xây dựng công trình phải đáp ứng các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi, chiều cao, hệ số sử dụng đất phù hợp với Quy hoạch phân khu (đối với khu vực yêu cầu phải có quy hoạch phân khu), quy hoạch chung được phê duyệt và phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và được các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền chấp thuận.

- Quy định về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình: Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng của khu vực quy hoạch không đáp ứng được yêu cầu về khoảng cách tối thiểu theo quy định thì khoảng cách tối thiểu giữa các công trình có thể nhỏ hơn so với quy định nhưng phải đảm bảo đáp ứng được các quy định về phòng cháy chữa cháy, các tuyến đường phục vụ xe chữa cháy tiếp cận công trình phải có bề rộng  $\geq 4$  m; mọi công trình đều được thông gió, chiếu sáng tự nhiên.

### b. Chiều cao công trình:

- Tầng 1 có chiều cao từ 3,9m đến 4,5m, từ tầng 2 trở lên có chiều cao từ 3,3m đến 3,9m và phải đảm bảo sự thống nhất cho từng dãy nhà. Trường hợp công trình có khoảng lùi từ 0m ÷ <3m so với chỉ giới đường đỏ thì cao độ nền nhà phía tiếp giáp mặt đường cao hơn cao độ vỉa hè (theo quy hoạch) tối đa 0,45m; trường hợp có khoảng lùi từ 3m ÷ <6m so với chỉ giới đường đỏ, thì cao độ nền nhà phía trước cao hơn cao độ vỉa hè (theo quy hoạch) tối đa 0,75m;

- Trường hợp công trình khi xây dựng có mặt trước lùi vào so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 6$ m, 3 mặt bên còn lại cách ranh giới lô đất liền kề hoặc chỉ giới đường đỏ  $\geq 2$ m thì không khống chế chiều cao tầng và cao độ nền.

- Đối với các khu vực hay bị ngập lụt: Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết (hoặc quy hoạch chi tiết có cao độ vỉa hè và san nền không phù hợp với định

hướng trong quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu) thì cao độ nền nhà được lấy theo cao độ nền xây dựng được định hướng trong các đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu. Việc xử lý tiếp cận giữa công trình và đường giao thông, cũng như giải pháp hạ tầng kỹ thuật phải không làm ảnh hưởng đến việc lưu thông chung của khu vực.

c. Hình thức kiến trúc:

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

d. Vật liệu, màu sắc và các chi tiết kiến trúc:

- Chú trọng sử dụng vật liệu để tạo sắc thái riêng cho công trình. Bố cục hài hòa, sử dụng màu sắc trang nhã, các gam màu nhẹ. Không sử dụng các vật liệu phản quang, chói lóa; không nên sử dụng nhiều hơn 03 màu trên mặt đứng (trừ một số công trình có tính chất riêng như trường mẫu giáo, trường tiểu học, cung thiếu nhi, công trình vui chơi giải trí...). Hạn chế tối đa sử dụng vật liệu ốp hoặc sơn bên ngoài công trình có các gam màu nóng (cam, đỏ...), gam màu tối sẫm (đen, nâu đậm) làm màu ngoại thất chủ đạo. Hạn chế sử dụng các vật liệu có độ tương phản cao làm vật liệu ốp bên ngoài công trình.

- Hình thức kiến trúc đa dạng, nhưng không quá nhiều chi tiết rườm rà.

e) Quy định về cảnh quan ngoài nhà:

- 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, sân đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

- Kiến trúc cổng, hàng rào: Xây dựng gắn kết đồng bộ với kiến trúc công trình tạo thành một tổng thể hài hòa với công trình lân cận và cảnh quan chung.

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; khuyến khích bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

- Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn

chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng loại cây có mùi hương gây khó chịu, gai và nhựa độc. 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.

f) 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 nút giao thông.

Lối ra vào công trình cần có các khu vực đưa, đón khách và người làm việc và 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.

3. Quy định cụ thể đối với từng loại công trình công cộng:

a. Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

- Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần các tầng tăng thêm không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy - cứu nạn cứu hộ. Không bố trí các hạng mục công trình phục vụ trực tiếp cho hoạt động chăm sóc, nuôi dưỡng và giáo dục trẻ em, các hạng mục công trình phục vụ trực tiếp cho các hoạt động dạy học và tổ chức các hoạt động giáo dục cao không quá 03 tầng đối với cấp học mầm non, tiểu học; không quá 04 tầng đối với cấp trung học cơ sở và trung học phổ thông.

- Phương án thiết kế cần xem xét dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt để trồng nhằm 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 bố trí các chức năng được cho phép xuống tầng hầm để ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi và học tập.

- Cần trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

- Lối ra vào trường học cần 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 trường; và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

b. Công trình trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp:

- Quy mô đất xây dựng trường đại học, cao đẳng mới phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành. Đối với các trường đại học và cao đẳng hiện hữu, không áp dụng quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng. Kiến trúc các trường đại học và cao đẳng cần đa dạng, có tính sáng tạo và tạo được đặc trưng riêng của từng trường.

- Cảnh quan của các trường đại học và cao đẳng cần được quan tâm tổ chức theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời tạo được môi trường cảnh quan trong khuôn viên trường sinh động, thân thiện, phù hợp với các hoạt động giáo dục.

- Khuôn viên trường cần bố trí đủ diện tích đậu đỗ xe theo quy định.

- Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các trường đại học, cao đẳng.

- Lối ra vào các trường cần có vịnh đậu xe, khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và có các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

c. Công trình y tế

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

- Đối với các công trình y tế hiện hữu, không quy định diện tích tối thiểu khuôn viên khu đất.

- Bố trí đủ diện tích đậu đỗ xe theo quy định.

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng: các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

- Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình y tế theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế. 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 .

- Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các công trình y tế.

- Lối ra vào công trình y tế phải có vịnh đậu xe và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo thuận tiện cho hoạt động của công trình và không gây ùn tắc đối với giao thông khu vực.

#### d. Công trình văn hóa

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình văn hóa phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

- 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 đặc trưng về văn hóa của thành phố Đồng Hới.

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

#### e. Công trình thể thao

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình thể thao phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

- 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 (cấp tỉnh, thành phố) 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.

#### f. Công trình thương mại dịch vụ và văn phòng làm việc.

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình thương mại dịch vụ và văn phòng làm việc phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

- Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới xây dựng và ranh giới đất,

tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

- Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.
- Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

h. Công trình trụ sở cơ quan nhà nước

- Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình trụ sở cơ quan phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của thành phố.

- 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 hiện đại gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa, khí hậu của thành phố Đồng Hới.

- Cần bố trí các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

g. Các công trình công cộng trong các khu vực có đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt làm thay đổi chức năng sử dụng đất nhưng chưa có kế hoạch triển khai thực hiện, theo đó định hướng xây dựng các công trình không phải là công trình công cộng (khu dân cư, khu nhà ở, công trình giao thông, cây xanh công viên, hạ tầng kỹ thuật...) thì được xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo và xây dựng công trình theo đúng mục đích sử dụng đất trước đó theo quyết định 08/2021/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng và thời hạn tồn tại của công trình (trừ công trình xây dựng có mục đích sử dụng gây ô nhiễm môi trường, có nguy cơ cháy, nổ, các công trình theo quy định phải di dời ra khỏi khu dân cư)

4. Công trình nhà ở:

4.1. Công trình nhà ở riêng lẻ.

a. Quy định quản lý kiến trúc cảnh quan:

- Đối với công nhà ở riêng lẻ trong các khu vực có Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà ở phải căn cứ theo các quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

- Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liền kề xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố, phải bảo đảm thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao các tầng ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố.

- Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà, dãy phố phải có sự tương đồng phong cách kiến trúc, về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở

cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.

- Khuyến khích hợp khối công trình nhà ở liền kề trong khu vực dân cư hiện hữu để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

- Màu sắc mặt trước công trình phải có bố cục hài hòa, sử dụng màu sắc trang nhã, các gam màu nhẹ, sáng mát như màu vàng nhạt, xanh nhạt, màu ghi sữa, màu kem .... Hạn chế sử dụng các màu sắc sỡ như màu đỏ, màu cam, màu đen và các gam màu nóng, độ tương phản cao làm màu chủ đạo của công trình;

- Không bố trí sân phơi quần áo phía trước công trình;

- Các loại biển hiệu, biển quảng cáo khi lắp đặt phải thiết kế hợp lý và phải được cấp phép theo quy định của luật Quảng cáo;

- Không xây dựng đường dốc kiên cố ra khỏi chỉ giới đường đỏ;

- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

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

- Không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước trực tiếp ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng, ảnh hưởng đến các công trình, thửa đất liền kề;; không được phép xây dựng và lắp đặt đường dốc, cánh cổng mở lấn ra hè phố công cộng;

- Nước thải được thu gom vào hệ thống thoát nước thải theo quy định.

- Các bộ phận kỹ thuật ngôi nhà không được gây tiếng ồn, xả khói và khí thải gây ảnh hưởng cho dân cư xung quanh. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh.

b) Các chỉ tiêu quy hoạch:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) theo Bảng 2.8 Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

\* Đối với nhà ở hiện hữu có mật độ xây dựng cao hơn so với quy chuẩn thì khi cải tạo trên nền nhà cũ thì được giữ nguyên theo mật độ xây dựng hiện trạng, khi xây dựng nhà ở mới thì phải đảm bảo mật độ, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành. Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu vực hiện hữu có chiều cao  $\leq 25$  m, có diện tích lô đất  $\leq 100$  m<sup>2</sup> được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100%.

- Chỉ giới xây dựng: Các khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì tuân thủ theo Đồ án được duyệt. Các trường hợp còn lại tuân thủ theo quy định sau.

- Quy định về số tầng, chiều cao công trình:

+ Công trình nhà ở riêng lẻ, liền kề tại các tuyến đường trục cảnh quan chính phải xây dựng từ 02 tầng trở lên (quy định cụ thể tại phụ lục 03).

+ Chiều cao tầng: Tầng 1 có chiều cao từ 3,9m đến 4,5m, từ tầng 2 trở lên có chiều cao từ 3,3m đến 3,9m.

+ Cao độ nền nhà: Trường hợp công trình có khoảng lùi từ 0m ÷ <1,5m so với chỉ giới đường đỏ thì cao độ nền nhà phía tiếp giáp mặt đường cao hơn cao độ vỉa hè (theo quy hoạch) tối đa 0,45m; trường hợp có khoảng lùi từ 1,5m ÷ <3m so với chỉ giới đường đỏ, thì cao độ nền nhà phía trước cao hơn cao độ vỉa hè (theo quy hoạch) tối đa 0,6m trường hợp có khoảng lùi từ 3m ÷ <6m so với chỉ giới đường đỏ, thì cao độ nền nhà phía trước cao hơn cao độ vỉa hè (theo quy hoạch) tối đa 0,75m;

+ Trường hợp công trình khi xây dựng có mặt trước lùi vào so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 6$ m, 3 mặt bên còn lại cách ranh giới lô đất liền kề hoặc chỉ giới đường đỏ  $> 2$ m thì không khống chế chiều cao tầng và cao độ nền.

\* Đối với các khu vực hay bị ngập lụt: Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết (hoặc quy hoạch chi tiết có cao độ vỉa hè và san nền không phù hợp với định hướng trong quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu) thì cao độ nền nhà được lấy theo cao độ nền xây dựng được định hướng trong các đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu. Việc xử lý tiếp cận giữa công trình và đường giao thông, cũng như giải pháp hạ tầng kỹ thuật phải không làm ảnh hưởng đến việc lưu thông chung của khu vực.

+ Đối với nhà ở trên tuyến đường có chiều rộng  $\leq 4$ m. Trường hợp thửa đất được tách thửa sau ngày Quy chế quản lý kiến trúc có hiệu lực, mà xây dựng

hình thành nên tuyến ít nhất 3 nhà liền kề, thì các nhà đó không được phép xây cao hơn 5 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng công trình theo Bảng 2.7 Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD:

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

- Độ vươn ban công và khoảng lùi xây dựng:

+ Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Không xây dựng mái đua, mái đón vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ ở độ cao dưới 3,5m so với cao độ vỉa hè. Ở cao độ từ 3,5m trở lên so với cao độ vỉa hè thì ban công, ô văng, mái đón được vươn tối đa theo bảng sau nhưng không được lớn hơn chiều rộng của vỉa hè.

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công, ô văng, mái đón thống nhất cho cả dãy phố so với CGĐĐ(m)
Dưới 7m	0
7-12	0,9
>12-15	1,2
>15m	1,4

+ Đối với lô đất có chỉ giới xây dựng được vươn ra tối đa 1,4m so với CGXD.

+ Độ vươn ban công tại các tuyến phố hiện hữu không vượt quá theo quy định. Trường hợp công trình xây dựng nằm xen kẽ trong dãy phố đã hình thành ổn định thì độ vươn và khoảng lùi đảm bảo đồng bộ với hiện trạng dãy phố.

+ Đối với lô đất tiếp giáp với các trục đường hiện hữu có chiều rộng <5m khi cấp phép xây dựng mới các công trình cần xem xét tạo khoảng lùi phù hợp, thống nhất trên toàn tuyến để khi đủ điều kiện có thể mở rộng đường có mặt đường rộng tối thiểu 5m.

+ Đối với các thửa đất nằm tại vị trí góc đường thì áp dụng khoảng lùi tầng

1 theo 02 phía giáp đường quy hoạch; đồng thời, tại vị trí góc đường phải thực hiện vát góc hoặc bo cong đảm bảo tầm nhìn của các phương tiện giao thông.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

c. Quy định đối với thửa đất ở riêng lẻ có diện tích nhỏ:

- Trường hợp các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp tại các khu vực dân cư hiện hữu đã ổn định trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực thi hành:

+ Đối với các thửa đất có diện tích từ  $25m^2 \div 40m^2$ , hình thể thửa đất phải có đủ độ rộng để xây dựng ngôi nhà hình chữ nhật có kích thước chiều rộng tối thiểu là 2,5m thì được phép xây dựng nhà ở có tổng chiều cao toàn nhà  $\leq 13m$ , hệ số sử dụng đất không vượt quá 4 lần.

+ Không cấp phép xây dựng đối với thửa có diện tích nhỏ hơn  $25m^2$  hoặc các lô đất ở có diện tích từ  $25m^2 \div 40m^2$  nhưng hình thể thửa đất không đủ độ rộng để xây dựng ngôi nhà hình chữ nhật có kích thước chiều rộng tối thiểu là 2,5m.

+ Đối với thửa đất có diện tích xây dựng  $>40m^2$  và hình thể thửa đất đủ độ rộng để xây dựng ngôi nhà hình chữ nhật có kích thước chiều rộng tối thiểu từ  $2,5m \div 4m$  thì chỉ được phép xây dựng nhà ở có tổng chiều cao toàn nhà  $\leq 18m$ , hệ số sử dụng đất không vượt quá 5 lần.

+ Đối với thửa đất có diện tích xây dựng  $>40m^2$  và hình thể thửa đất đủ độ rộng để xây dựng ngôi nhà hình chữ nhật có kích thước chiều rộng tối thiểu từ 4m thì được phép xây dựng phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

+ Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ hơn  $40m^2$  thành các lô đất lớn hơn. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xem xét quyết định các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể (mật độ, tầng cao, khoảng lùi, chức năng) trên cơ sở diện tích lô đất, các cạnh lô đất, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Trường hợp thửa còn lại sau khi giải phóng mặt bằng được phép xây dựng nhà ở phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

+ Diện tích đất xây dựng tối thiểu sau khi trừ khoảng lùi theo quy định (nếu có) có diện tích  $\geq 25m^2$ , hình thể thửa đất phải có đủ độ rộng để xây dựng ngôi nhà hình chữ nhật có kích thước chiều rộng tối thiểu là 4m, phải tiếp giáp với đường giao thông và thuộc phạm vi quy hoạch được phép xây dựng nhà ở.

\* Thửa đất còn lại có diện tích xây dựng từ  $25m^2 \div 40m^2$  chỉ được phép xây dựng không quá 5 tầng (tổng chiều cao của nhà  $\leq 18m$ ), chiều cao tầng của ngôi nhà đó được áp dụng theo chiều cao tầng trung bình của toàn dãy phố và phù hợp với chiều cao tầng của các nhà liền kề. Trường hợp thửa đất còn lại có diện

tích xây dựng >40m<sup>2</sup> thì được phép xây dựng phù hợp với Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng.

+ Trường hợp thửa đất còn lại không đảm bảo về diện tích, bề rộng tối thiểu nêu trên thì tổ chức giải phóng mặt bằng thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, bố trí tái định cư theo quy định.

- Đối với nhà ở hiện hữu có mật độ xây dựng cao hơn so với quy chuẩn thì khi cải tạo trên nền nhà cũ thì được giữ nguyên theo mật độ xây dựng hiện trạng; khi xây dựng nhà ở mới thì phải đảm bảo mật độ, hệ số sử dụng đất theo Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

#### 4.2. Công trình nhà ở trên sông nước, kênh mương.

- Nhà ở trên sông, kênh, hồ công cộng (dạng nhà sàn) 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, kênh, mương thuộc các dự án đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thực hiện theo các quy định hiện hành.

#### 4.3. Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai.

- Nhà ở riêng lẻ trong các khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết nhưng chưa có kế hoạch triển khai thực hiện, chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt, theo đó chức năng sử dụng đất định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) thì được xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo và xây dựng công trình hoặc nhà ở riêng lẻ theo đúng mục đích sử dụng đất trước đó theo Quyết định 08/2021/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định về quy mô chiều cao đối với công trình xây dựng và thời hạn tồn tại của công trình (trừ công trình xây dựng có mục đích sử dụng gây ô nhiễm môi trường, có nguy cơ cháy, nổ, các công trình theo quy định phải di dời ra khỏi khu dân cư)

- Nhà ở riêng lẻ trong các khu vực có đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt có kế hoạch triển khai thực hiện, có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt, theo đó chức năng sử dụng đất định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) thì được xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa,

cải tạo công trình hoặc nhà ở riêng lẻ theo đúng mục đích sử dụng đất trước đó theo Quyết định 08/2021/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định về quy mô chiều cao đối với công trình xây dựng và thời hạn tồn tại của công trình (trừ công trình xây dựng có mục đích sử dụng gây ô nhiễm môi trường, có nguy cơ cháy, nổ, các công trình theo quy định phải di dời ra khỏi khu dân cư)

- Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn

+ Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực. Trường hợp hiện trạng công trình, nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) đã có tầng hầm thì được xét cấp phép xây dựng, cải tạo gia cố lại tầng hầm nhưng không gây sụt lún, làm ảnh hưởng đối với công trình lân cận.

+ Nhà ở riêng lẻ xây dựng mới có diện tích sàn xây dựng tối đa là 200m, tầng cao tối đa 02 tầng (không có tầng hầm) với chiều cao tối đa là 10,0m so với cao trình nền sân công trình theo quy hoạch đã duyệt tại vị trí xây dựng công trình.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong phần đất dành cho đường giao thông (giới hạn trong phạm vi chỉ giới đường đỏ) thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc xây dựng lại với quy mô diện tích sàn xây dựng tối đa là 200m, tầng cao tối đa 02 tầng (không có tầng hầm) với chiều cao tối đa là 10,0m so với cao trình nền sân công trình theo quy hoạch đã duyệt tại vị trí xây dựng công trình.

+ Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực quy hoạch thực hiện các dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố và đã xác định mốc giới ngoài thực địa thì không được phép xây dựng; chỉ được phép sửa chữa, cải tạo gia cố lại theo hiện trạng căn nhà (không thay đổi quy mô, diện tích, kết cấu căn nhà cũ; nhưng có thể nâng nền, xây lại vách; thay lại sàn, mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, an toàn của căn nhà và không được phép thay đổi công năng sử dụng.

+ Đối với công trình, nhà ở có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực hành lang bảo vệ cầu: không được phép xây dựng mới, làm tăng quy mô diện tích, kết cấu công trình; chỉ được phép sửa chữa, cải tạo (nâng nền, xây lại vách; thay lại sàn, mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) nhưng không làm thay đổi công năng sử dụng, không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực và an toàn công trình.

4.4. Nhà chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình hỗn hợp (thương mại - nhà ở), công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

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

- 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.

- Thiết kế 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; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.

- Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.

- Khuyến khích sử dụng các màu sơn sáng cho công trình. Không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm để làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Các công trình có chức năng hỗn hợp từ 1 đến 3 tầng hoặc khối đế công trình cao tầng được phép sử dụng màu sắc đa dạng;

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

- Nước thải khu vệ sinh (xí, tiêu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi đổ vào hệ thống cống chung theo quy định. Không thải nước bẩn chưa xử lý, đất, cát hoặc chất thải khác vào hệ thống thoát nước chung. Miệng xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh;

- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng công trình.

- Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, trong trường hợp các tuyến đường giao thông tiếp cận công trình chưa được đầu tư mở rộng lộ giới theo quy hoạch được duyệt, việc xem xét chỉ tiêu kiến trúc công trình để triển khai đầu tư xây dựng cần đảm bảo các điều kiện sau:

+ Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận công trình, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m.

+ Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận công trình: chiều rộng

mỗi lối ra vào tối thiểu 6m.

- 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. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực. Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng.

- Đảm bảo mật độ xây dựng không vượt quá 40% khi thiết kế nhà ở cao tầng trong các khu đô thị mới. Đối với nhà ở cao tầng được xây dựng trên một lô đất trong các đô thị cũ thì mật độ xây dựng được xem xét theo điều kiện cụ thể của lô đất đó và được các cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Khoảng lùi tối thiểu của nhà cao tầng với chỉ giới đường đỏ phải lớn hơn 6m;

- Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà cao tầng độc lập phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có cháy. Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà cao tầng được áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD theo bảng sau:

Tiêu chí	Công trình có chiều cao < 46m	Công trình có chiều cao $\geq$ 46m
Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình	$\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được < 7 m	$\geq 25$ m
Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công trình khác phải đảm bảo	$> 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được < 4 m	$\geq 15$ m

- Xây dựng bãi, khu đậu xe phải đảm bảo phục vụ đủ nhu cầu;  
 - Nghiêm cấm tự ý coi nới, thay đổi mục đích sử dụng của ban công;  
 - Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lán ra vỉa hè công cộng;

5. Công trình công nghiệp:

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

- 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 công 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.

#### 6. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- 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.

- Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm, ...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

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

- Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

- Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- 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.

- Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

#### 7. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị:

Vị trí 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.

#### 8. Công trình ngầm đô thị:

- Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình. Việc thiết kế xây dựng phải tuân thủ theo quy hoạch công trình ngầm.

- Khuyến khích tăng cường chiếu sáng tự nhiên, không gian cây xanh, mặt

nước, kết nối với không gian trên mặt đất.

- Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

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

### 1. Quy định chung:

a) Xây dựng các khu đầu mối và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan và có tính đến các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu. 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.

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 nhằm đồng bộ.

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, trụ sở các đoàn ngoại giao, 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.

### 2. Vía hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè ...):

#### a) Vía hè

- Thiết kế vỉa hè (hè phố):

Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường. ...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp

thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

Đối với các đoạn hè đường phố bị cắt một phần để mở rộng mặt đường ở các bên dừng xe buýt, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 1,2m, và phải tính toán đủ chiều rộng để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%.

Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m,

Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm). Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.

Để đảm bảo lưu thông đi bộ thân thiện với người khuyết tật, độ nghiêng thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định dưới đây (xem Hình 10-1):

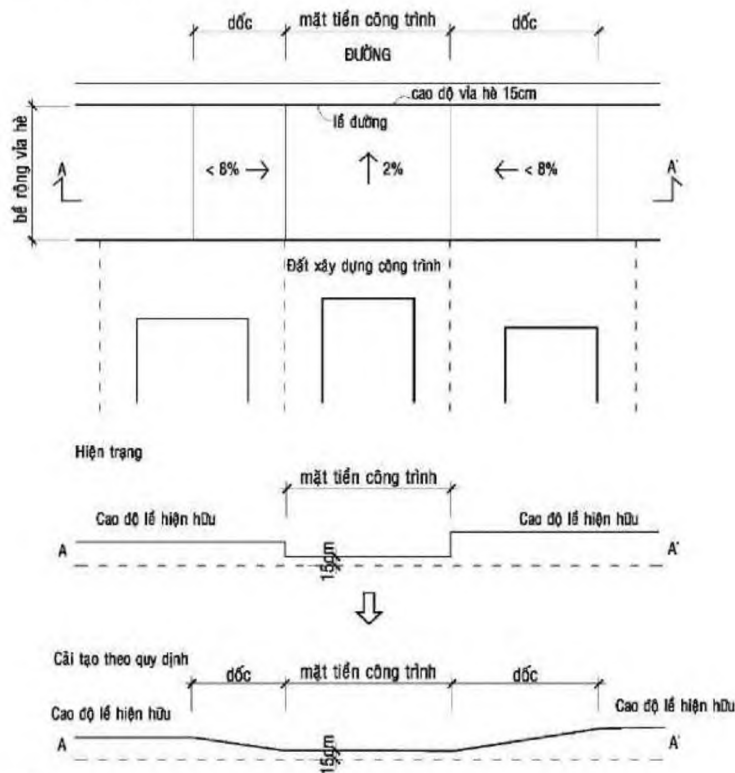
Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m; khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15% và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2%) của vỉa hè phải trên 1m.

Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi.

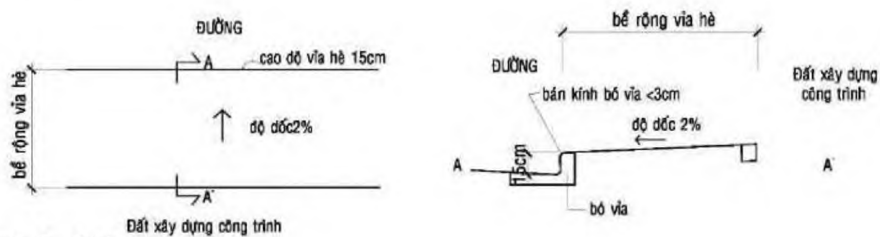
Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm.

Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào.

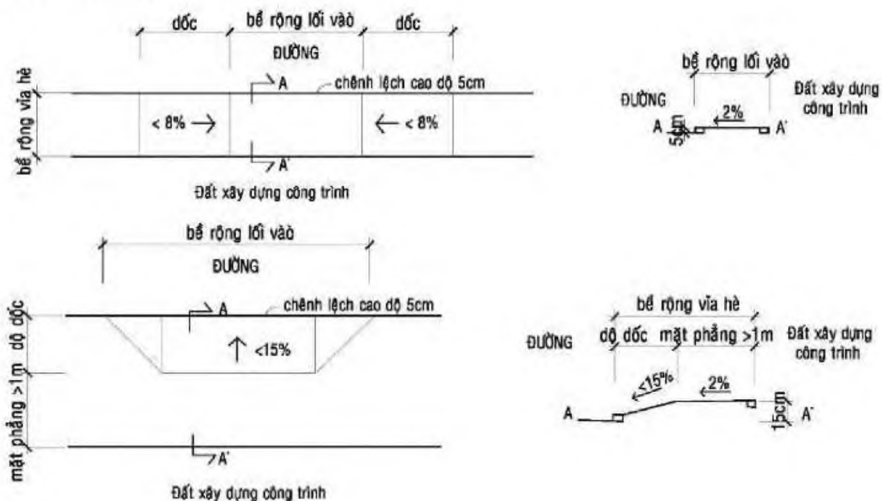
Via hè với cấp độ khác nhau

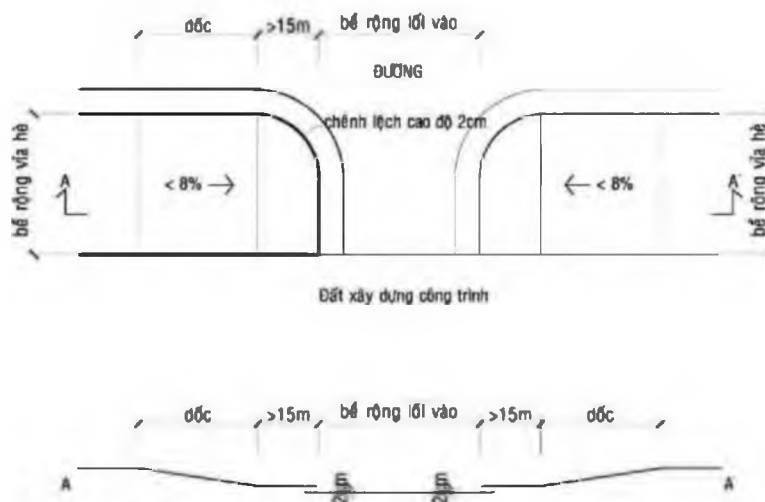


vỉa hè chuẩn



Hạ lề cho vỉa hè hẹp





Hình 10-1 (Tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước)

Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn. Phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, giá long môn, cây xanh, ...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm. Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật.

Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định.

Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

- Chất liệu của vỉa hè:

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, 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 ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thấm 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:

Màu sắc của vỉa hè 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.

- Chiều sáng vỉa hè:

Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiều sáng các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghé ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

b) Thiết kế chiếu sáng hè phố:

- Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

- 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 bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị

b) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km được trồng từ 1 đến 3 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 5 loại cây khác nhau.

c) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

d) 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.

đ) Cây xanh trên vỉa hè:

- Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường.

- Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường.

- Thiết kế bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

- Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

e) Cây xanh dải phân cách:

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

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

- Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại cây cảnh hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

g) Ô đất trồng cây xanh đường phố:

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

- Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí.

- Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị. Ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

4. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng (bến bãi đường bộ; cảng

hàng không; bến đường thủy)

a) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa. Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và thẩm mỹ. Thiết kế các quảng trường giao thông an toàn cho người đi bộ, hành khách, vệ sinh, văn minh. Bố trí nhiều tiện ích công cộng trong khu vực quảng trường như bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh.

b) 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.

c) 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. Không gian mở, kết hợp các hoạt động thương mại, dịch vụ ... khuyến khích sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách. Các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

d) Khuyến khích việc nghiên cứu áp dụng mô hình phát triển TOD (Transit Oriented Development - Phát triển theo định hướng giao thông công cộng) để thu hút sự phát triển của các công trình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu về kết nối giao thông và không gian công cộng để thu hút người dân sử dụng giao thông công cộng.

đ) 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 (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo):

a) Đối với các khu đô thị mới:

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) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo:

- Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng

các công trình công, bề kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

- 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:

Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.

Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép.

Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

đ) 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.

#### 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 (hiện các tuyến đường chính nội đô đã dần thay thế), các miệng thu xây mới đề nghị 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.

#### 8. Công trình cấp điện

a) Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (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.

b) 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.

c) Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị.

#### 9. Các công trình cầu giao thông trong đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu đi bộ)

a) Không làm ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.

b) Cần xem xét các điều kiện cụ thể về mặt không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận để có giải pháp thiết kế phù hợp, đóng góp vào cảnh quan chung.

### **Điều 11. Các yêu cầu khác**

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc:

a) Quy định chung:

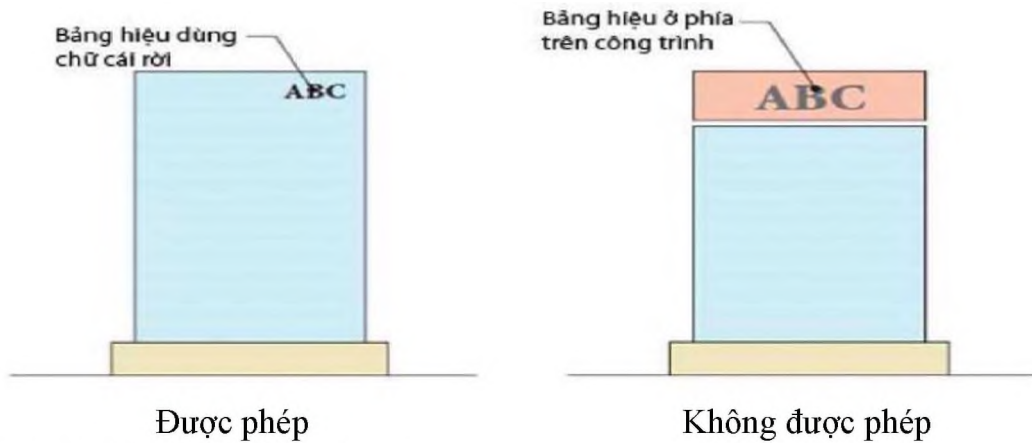
- Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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

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

- Quy cách và kích thước của biển số nhà được thực hiện theo quy định Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy chế đánh số và gắn biển số nhà trên địa bàn thành phố.

- Biển hiệu công trình: biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình (xem Hình 11-1).



Hình 11-1 Quy định về biển hiệu

b) Đối với nhà chung cư:

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

c) Đối với trung tâm thương mại:

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

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

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

d) Đối với công trình hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ:

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

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

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

đ) Đối với cao ốc văn phòng:

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

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

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

e) Đối với công trình giáo dục phổ thông, giáo dục mầm non:

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

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

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

g) Đối với công trình đại học, cao đẳng:

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường đại học, cao đẳng không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật.

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

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

h) Đối với công trình y tế:

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

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

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

i) Đối với công trình công nghiệp:

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

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

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

k) Đối với công trình 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.

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m<sup>2</sup>.

l) Đối với công trình bảo tồn:

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn.

- Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích không quá 2,0m<sup>2</sup>. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

m) 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.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

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

- Hòa hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

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

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

- Hàng rào công trình 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, không gian thông thoáng;

- 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 kiên cố xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng. Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

- Cổng công trình: đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá chiều cao thông thủy tầng 1. 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.

- Hàng rào, cổng không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới thửa đất kể cả móng.

- Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

b) Các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, 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) Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc:

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

- Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ. 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. Các công trình có chức năng hỗn hợp từ 1 đến 3 tầng hoặc khối để các công trình cao tầng, có thể sử dụng màu sắc sinh động, đa dạng.

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.

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

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

- Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc 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 đa dạng, 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.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lần ra vỉa hè công cộng.

- Che chắn các hệ thống kỹ thuật, máy lạnh, bể nước, hệ thống năng lượng mặt trời, ... để hạn chế nhìn từ không gian công cộng.

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

Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

a) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ:

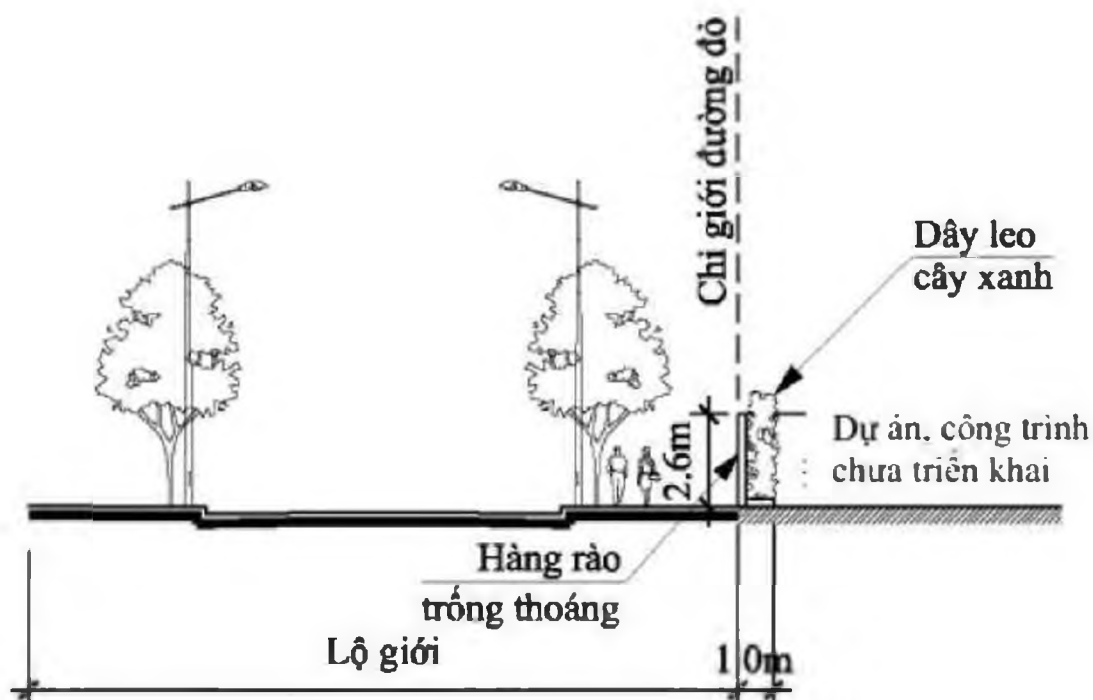
Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn Thành phố hướng dẫn của các sở ngành.

b) Đối với dự án, công trình chưa triển khai:

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới (xem Hình 11-2). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- 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.

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



Hình 11-2: Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

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

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

Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

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:

a) Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

- 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.

- 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.

b) Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa, ... trồng cây xanh, hoa.

- Màu sắc:

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp như trong Bảng 11-1 hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như thành phố Đồng Hới. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

*Bảng 11-1 Sắc độ màu tối đa của các vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell*

Màu	Sắc độ	Màu	Sắc độ
R	6	BG	6
YR	8	B	6
Y	8	PB	4
GY	6	P	4
G	6	RP	4

- Chiếu sáng công trình:

Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao > 45m nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống.

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. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi 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 con sơn đỡ mái, vật liệu tường ngoài, ...) của công trình.

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

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

##### 1. Về cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

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

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế này, UBND thành phố xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, đề nghị Sở Xây dựng có ý kiến làm cơ sở xem xét, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

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

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

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

Trong quá trình quản lý, phòng quản lý đô thị thành phố Đồng Hới là đầu mối tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để tiến hành rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu bổ sung chỉnh sửa để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp với tình hình phát triển của thành phố và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

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

##### 1. Trách nhiệm của UBND thành phố Đồng Hới.

1.1 Thực hiện việc quản lý, giám sát thực thi các nội dung liên quan đến quy hoạch đô thị, kiến trúc đô thị, phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, môi trường theo các nội dung quy định của Quy chế.

1.2 Tiếp nhận các thông tin phản hồi của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư trong quá trình triển khai thực hiện quy chế.

##### 2. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

2.1 Hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ cho các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố theo phân cấp.

2.2 Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố theo phân cấp.

2.3 Theo dõi, tổng hợp, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế, đề xuất các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp với các văn bản pháp luật và thực tiễn triển khai trên địa bàn thành phố, trình các cấp có thẩm quyền xem xét.

### 3. Trách nhiệm của Sở Văn hóa và Thể thao

3.1 Cung cấp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng danh mục các di tích đã được xếp hạng và phạm vi, ranh giới các khu vực bảo vệ của từng di tích.

3.2 Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong công tác thẩm định nội dung bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích theo quy định đối với các công trình phải bảo tồn trong danh mục công trình kiến trúc có giá trị.

3.3 Tham gia ý kiến theo đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

3.4 Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc thanh kiểm tra các công trình xây dựng là di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh, các dự án đầu tư xây dựng mới có ảnh hưởng đến các di tích đã xếp hạng và các công trình kiến trúc có giá trị.

### 4. Trách nhiệm Ủy ban nhân dân các phường, xã

4.1 Phổ biến nội dung Quy chế này và các quy định của pháp luật liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên các phương tiện thông tin đại chúng.

4.2 Tổng hợp các vấn đề của địa bàn quản lý trong quá trình triển khai thực hiện quy chế; đề xuất các nội dung cần chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp với các văn bản pháp luật và thực tiễn triển khai trên địa bàn, gửi Sở Xây dựng tổng hợp.

4.3 Tham gia quản lý các công trình kiến trúc có giá trị thuộc địa bàn quản lý.

4.4 Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời phát hiện các công trình kiến trúc có giá trị bị hư hỏng, xuống cấp để đề xuất các đơn vị có liên quan thực hiện việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo theo quy định.

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

5.1 Tư vấn, phản biện các nội dung liên quan đến công tác quản lý kiến trúc đô thị, nông thôn, các dự án đầu tư xây dựng với cơ quan quản lý nhà nước và chủ dự án đầu tư, tổ chức có liên quan theo quy định chức năng nhiệm vụ;

5.2 Tham gia hoạt động giám sát việc thực hiện quy chế có liên quan đến chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn; có ý kiến đề điều chỉnh, bổ sung hoàn thiện các điều khoản của quy chế trong quá trình thực thi.

6. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng

6.1 Các tổ chức cá nhân thực hiện các dịch vụ tư vấn thiết kế, lập quy hoạch, lập nhiệm vụ thi tuyển phương án kiến trúc công trình, nhiệm vụ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị cần tham khảo, viện dẫn các điều khoản có liên quan trong Quy chế này.

6.2 Các nhà thầu xây dựng khi thực hiện thi công các công trình bên cạnh hoặc trong khu đất có công trình kiến trúc có giá trị phải đề xuất các biện pháp thi công không gây ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và an toàn công trình.

6.3 Trách nhiệm của tư vấn khảo sát, tư vấn kiểm định chất lượng, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát thi công xây dựng, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật.

7. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư

7.1 Chủ đầu tư, chủ sở hữu tuân thủ theo các nội dung quy định tại quy chế này và các quy định pháp luật khác liên quan. Trong quá trình thực hiện nếu có nội dung chưa được quy định cụ thể trong quy chế hoặc khi thực hiện có vướng mắc cần phản hồi sớm đến Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới để giải quyết.

7.2 Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thi tuyển đối với các dự án trong diện phải thi tuyển theo quy định của Quy chế này. Kết quả thi tuyển phải được gửi đến cơ quan sẽ cấp phép xây dựng công trình theo phân cấp. Khi kết quả thi tuyển không lựa chọn được phương án phù hợp hoặc phương án không được đa số thành viên của Hội đồng tư vấn về kiến trúc thông qua thì phải tổ chức thi tuyển lại.

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

- Các cơ quan thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát của thành phố, thanh tra xây dựng lập kế hoạch, thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra đối với các tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc thành phố.

- Căn cứ kết quả kiểm tra, thủ trưởng cơ quan được giao thực hiện chức năng thanh tra có trách nhiệm yêu cầu đối tượng kiểm tra hoàn thành việc thực hiện kết luận thanh tra hoặc áp dụng theo thẩm quyền hoặc kiến nghị các cấp có thẩm quyền áp dụng các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

- Trong quá trình thực hiện nếu có sự khác biệt giữa nội dung Quy chế này với các quy định pháp lý khác thì các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thông báo với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

- Trong trường hợp các văn bản pháp lý, các quy chuẩn được tham chiếu, viện dẫn vào Quy chế này có sự thay đổi điều chỉnh thì các nội dung của quy chế sẽ theo các văn bản pháp lý mới.

- Trong quá trình thực hiện Quy chế, định kỳ 05 năm hoặc đột xuất Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố đánh giá, tổng hợp các vấn đề cần điều chỉnh, bổ sung báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi về pháp lý liên quan đến các quy định thuộc lĩnh vực mà mình quản lý thì các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân các phường, xã có trách nhiệm thông báo và đề xuất biện pháp giải quyết bằng văn bản, gửi Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo các cấp có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cho phù hợp./.

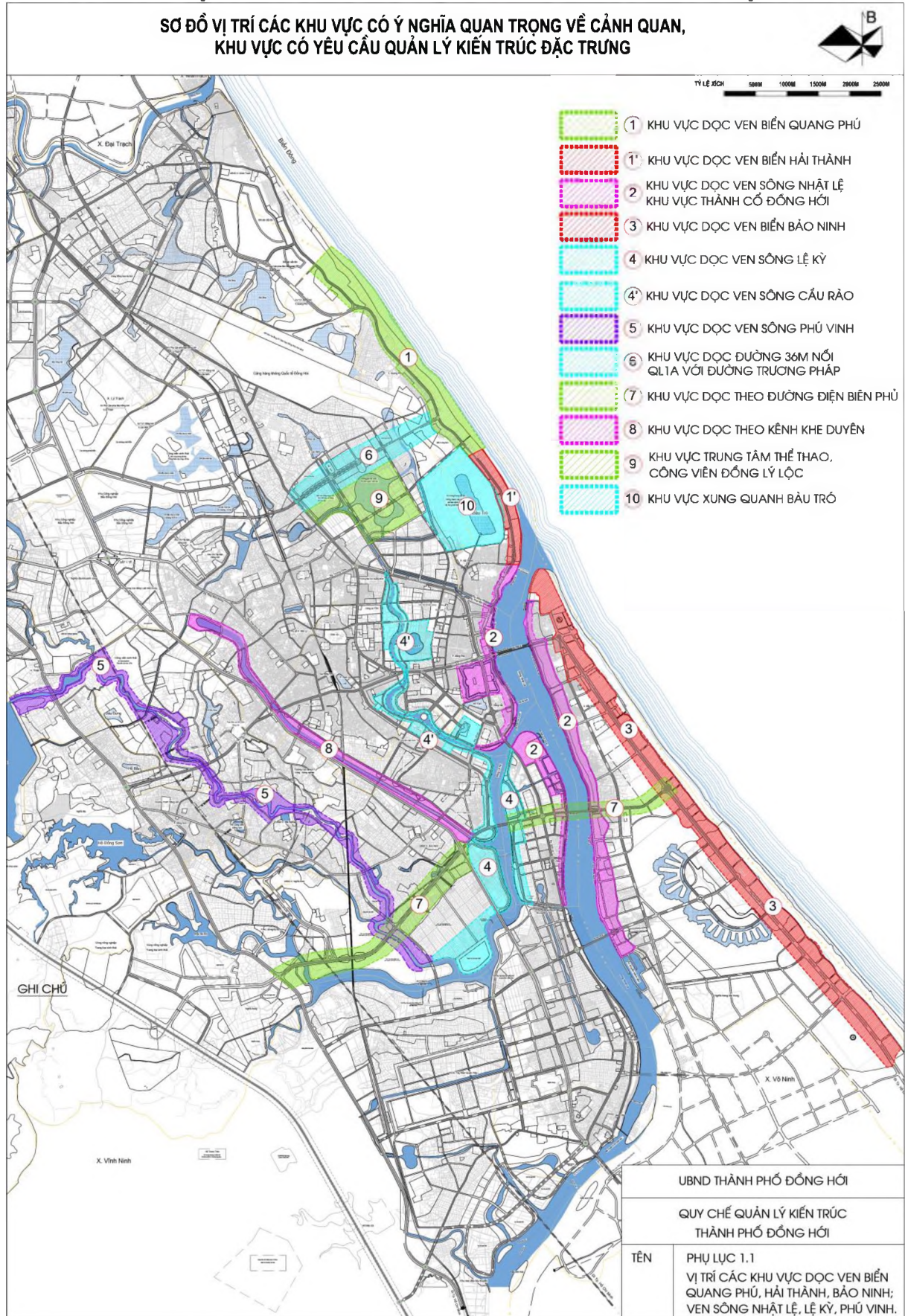
## DANH MỤC VIẾT TẮT

UBND	Ủy ban nhân dân
VBHN	Văn bản hợp nhất
QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
TCVN	Tiêu chuẩn Việt Nam
QHPK	Quy hoạch phân khu
QHC	Quy hoạch chung
QHCT	Quy hoạch chi tiết
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
Trạm BTS	Trạm thu, phát sóng thông tin di động
TOD	Phát triển theo định hướng giao thông công cộng (Transit Oriented Development)
QLĐT	Quản lý đô thị
CGXD	Chỉ giới xây dựng
CGĐĐ	Chỉ giới đường đỏ
GPXD	Giấy phép xây dựng

**PHỤC LỤC**  
**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC**  
**THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI**

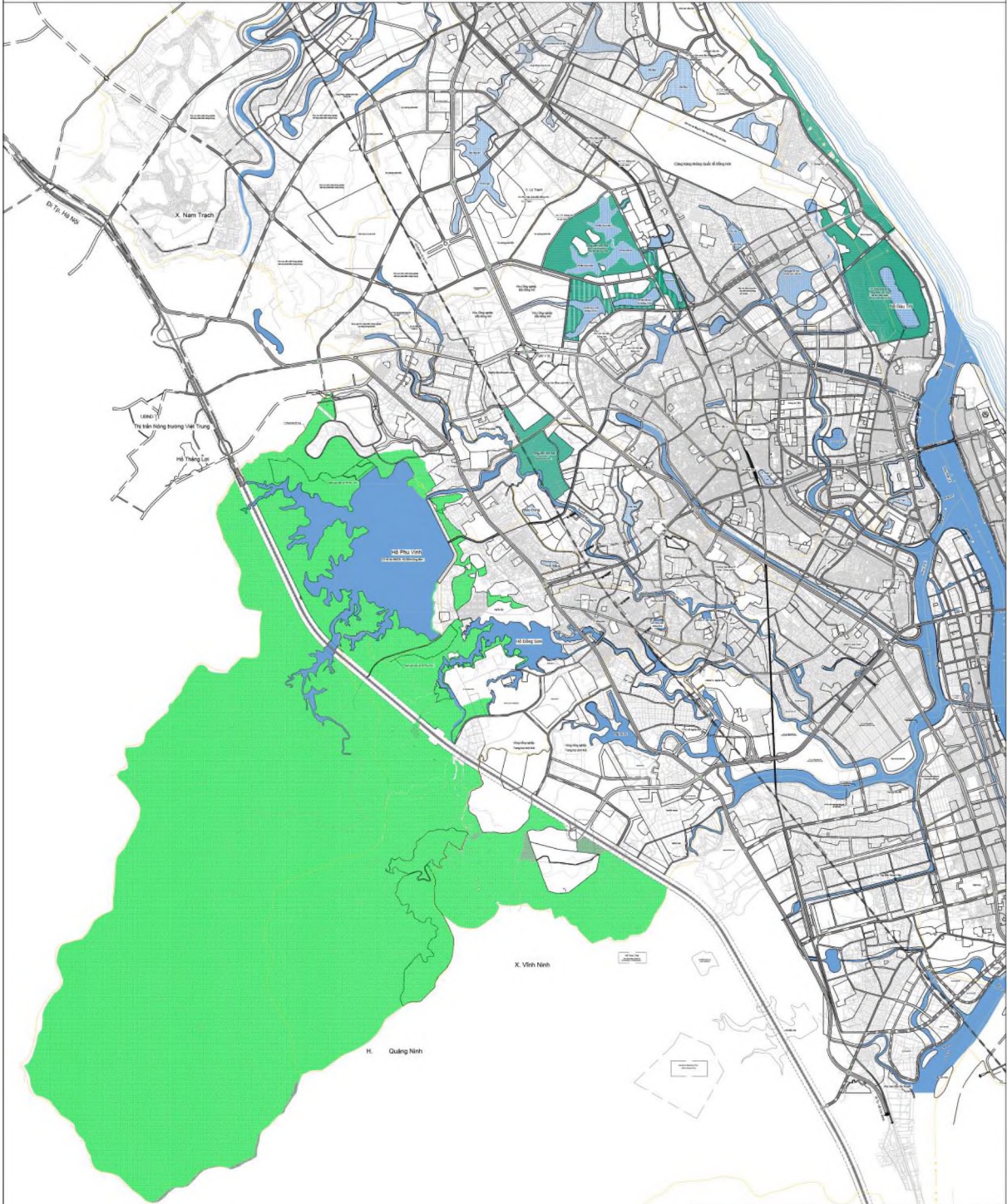
# PHÂN VÙNG QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

## Phụ lục 01: CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN, KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐẶC TRƯNG



**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC RỪNG BẢO TỒN**

TỶ LỆ MẪN 500M 1000M 1500M 2000M 2500M



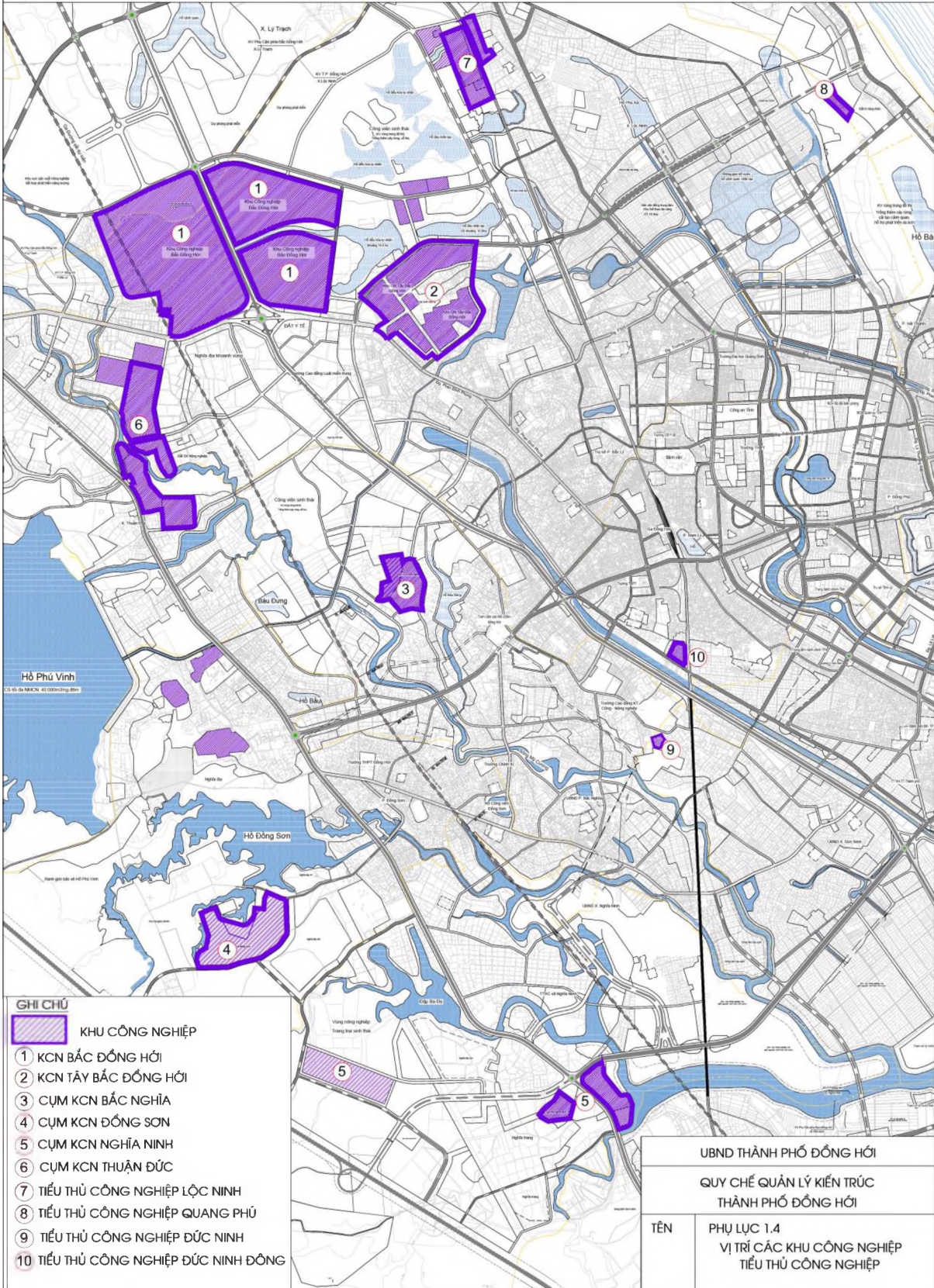
<b>GHI CHÚ</b>	
	KHU VỰC RỪNG TỰ NHIÊN
	KHU VỰC RỪNG TRONG ĐÔ THỊ (CÔNG VIÊN SINH THÁI)

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI	
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI	
<b>TÊN</b>	PHỤ LỤC 1.2
	VỊ TRÍ KHU VỰC RỪNG BẢO TỒN



**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP**

TỶ LỆ XÍCH 200M 400M 600M 800M 1000M

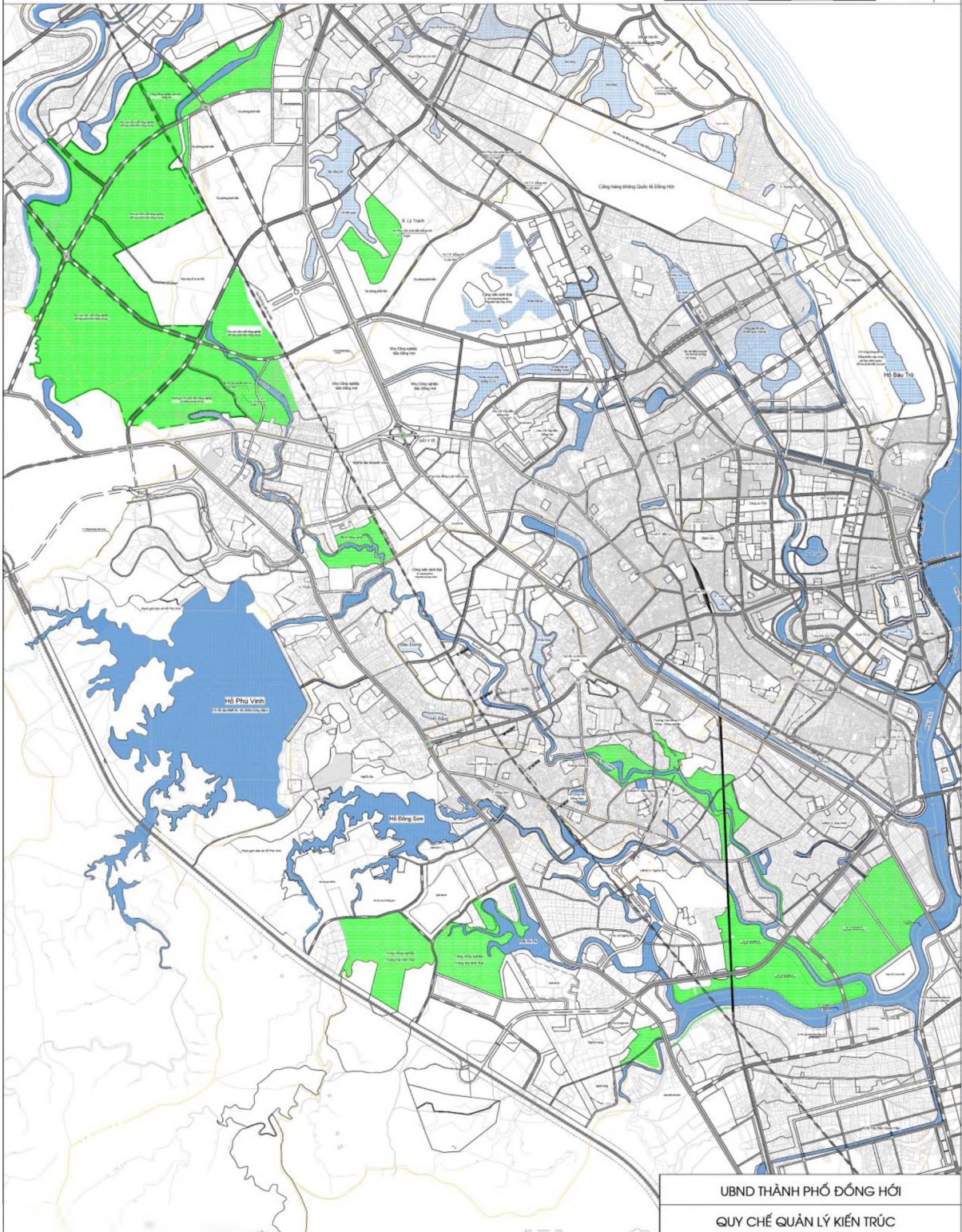


- GHI CHÚ**
- KHU CÔNG NGHIỆP
  - ① KCN BẮC ĐỒNG HỚI
  - ② KCN TÂY BẮC ĐỒNG HỚI
  - ③ CỤM KCN BẮC NGHĨA
  - ④ CỤM KCN ĐỒNG SƠN
  - ⑤ CỤM KCN NGHĨA NINH
  - ⑥ CỤM KCN THUẬN ĐỨC
  - ⑦ TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP LỘC NINH
  - ⑧ TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP QUANG PHÚ
  - ⑨ TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP ĐỨC NINH
  - ⑩ TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP ĐỨC NINH ĐÔNG

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI	
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI	
TÊN	PHỤ LỤC 1.4 VỊ TRÍ CÁC KHU CÔNG NGHIỆP TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP

### SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC SINH THÁI NÔNG NGHIỆP

TỶ LỆ XÍCH 500M 1000M 1500M 2000M 2500M



**GHI CHÚ**  
 KHU VỰC SINH THÁI NÔNG NGHIỆP

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI	
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI	
TÊN	PHỤ LỤC 1.5 VỊ TRÍ KHU VỰC SINH THÁI NÔNG NGHIỆP

### 1.1. Khu trung tâm hành chính Tỉnh, thành phố Đồng Hới:

#### a) Tính chất - chức năng

- Khu vực này là khu vực trung tâm, nơi tập trung các khu chức năng quan trọng của đô thị như: Hành chính - chính trị; dịch vụ thương mại, tài chính, ngân hàng; dịch vụ du lịch; trung tâm văn hóa, quảng trường, công viên, hồ nước; y tế, giáo dục... có đặc tính phong phú, là nơi có các hoạt động hành chính, chính trị, cũng như là nơi hình thành không gian tập trung phát huy cảnh quan đô thị trung tâm của thành phố.

#### b) Quy định quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan	<p><b>Khu trung tâm hành chính Tỉnh, Khu trung tâm hành chính TP. Đồng Hới:</b></p> <p>Là không gian có giá trị về cảnh quan nên được xây dựng các công trình quan trọng gồm: Nhóm cao tầng, công trình điểm nhấn (các tòa nhà trụ sở cấp tỉnh, các tòa nhà phức hợp về tài chính ngân hàng, thương mại, khách sạn, ở dạng chung cư cao cấp). Nhóm thấp tầng gồm: Các công trình văn hóa lớn tập trung đông người (Nhà hát, trung tâm hội nghị triển lãm, quảng trường); tuyệt đối không bố trí nhà chia lô, nhà dạng biệt thự trên trục đường này, hạn chế bố trí nhóm công trình nhà hàng, giải trí.</p>
Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công trình dạng Tháp, đối xứng là đặc trưng kiến trúc ở khu vực này .</li> <li>- Các công trình trong khu vực đều mang đặc thù kiến trúc riêng theo tính chất công trình.</li> <li>- Cấm các hành vi phát triển làm thay đổi cấu trúc khu vực này.</li> </ul>

### 1.2. Khu vực dọc ven biển Bảo Ninh:

#### a) Tính chất, chức năng

- Khu vực có chức năng là khu vực dịch vụ biển kết hợp các chức năng đô thị và nghỉ dưỡng. Bao gồm:

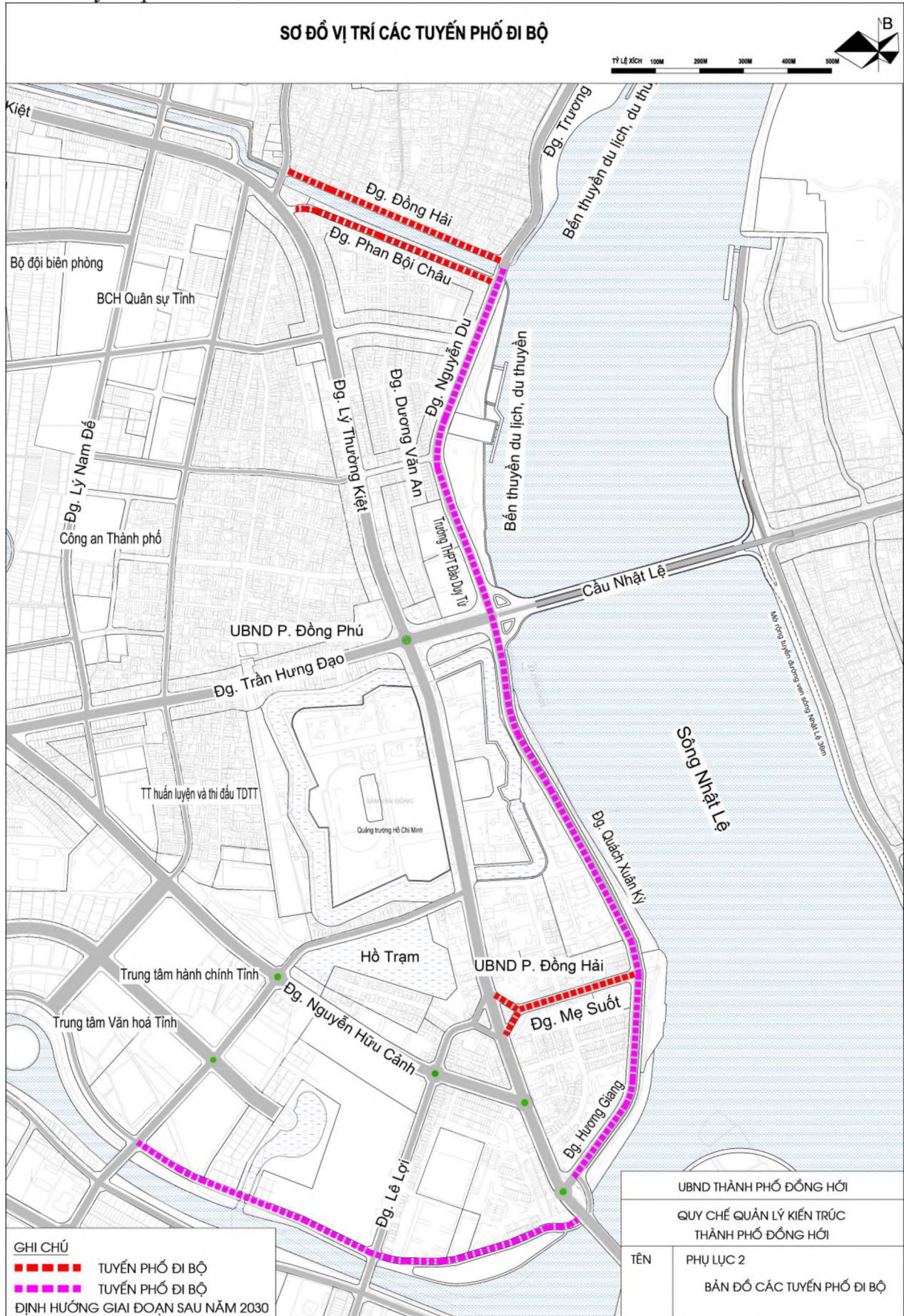
- Khu vực dành cho sinh hoạt của đô thị có các chức năng: Quảng trường biển, dịch vụ bãi tắm công cộng, nhà hàng; công viên cây xanh thảm cỏ cùng bãi đậu xe. Tại khu vực này phố phường rất sầm uất do tập trung nhiều khách sạn, nhà hàng, không gian sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí ...

- Khu vực còn lại để bố trí hệ thống nghỉ dưỡng với resort với tính chất độc lập cao. Các resort được quy hoạch thành cụm tại bãi biển khu vực để giảm mức độ ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân đô thị.

**b) Quy định quản lý**

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan	<p>- Dọc bờ biển từ đường Võ Nguyên Giáp ra phía bãi biển chủ yếu là khách sạn nghỉ dưỡng, nhà hàng, phức hợp (gồm căn hộ khách sạn, căn hộ chung cư) và các chức năng như bãi tắm công cộng, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, bãi đậu xe...</p> <p>- Các dự án và công trình xây dựng phải tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực bờ biển, bảo đảm cho cộng đồng tiếp cận bờ biển và cảnh quan biển thuận lợi. Resort nghỉ dưỡng, khu du lịch được quy hoạch thành từng khu vực có tính độc lập cao. Resort được bố trí tách biệt với khu vực dân cư, và không ảnh hưởng đến hoạt động cộng đồng biển của người dân đô thị</p>
Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm	<p>- Kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu ven biển. Các công cần có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo. Các tầng đế của các công trình cần chú ý đến sự liên kết với không gian công cộng ngoài công trình, với trục giao thông cũng như tuyến đường dạo ven biển.</p> <p>- Cấm hành vi phát triển làm ảnh hưởng đến diện tích cảnh quan tự nhiên như đồi cát, đất cây xanh được khoanh vùng bảo vệ.</p> <p>Cấm các hành vi phát triển làm thay đổi phạm vi lưu vực, thay đổi địa điểm thoát nước mưa và nước mặt trong khu vực</p>

**Phụ lục 02: CÁC TUYẾN PHỐ ĐI BỘ**  
 - Các tuyến phố đi bộ:



### 1.1. Đường Phan Bội Châu, Đồng Hải, Mẹ Suốt:

#### a) Tính chất - chức năng

- Là khu vực trung tâm của đô thị, tập trung nhiều chức năng đa dạng như các công trình thương mại, các công trình văn hóa, khu nhà ở hiện hữu. Nơi diễn ra hoạt động dịch vụ mua sắm, ẩm thực, lễ hội... phong phú đa dạng .

#### b) Quy định quản lý

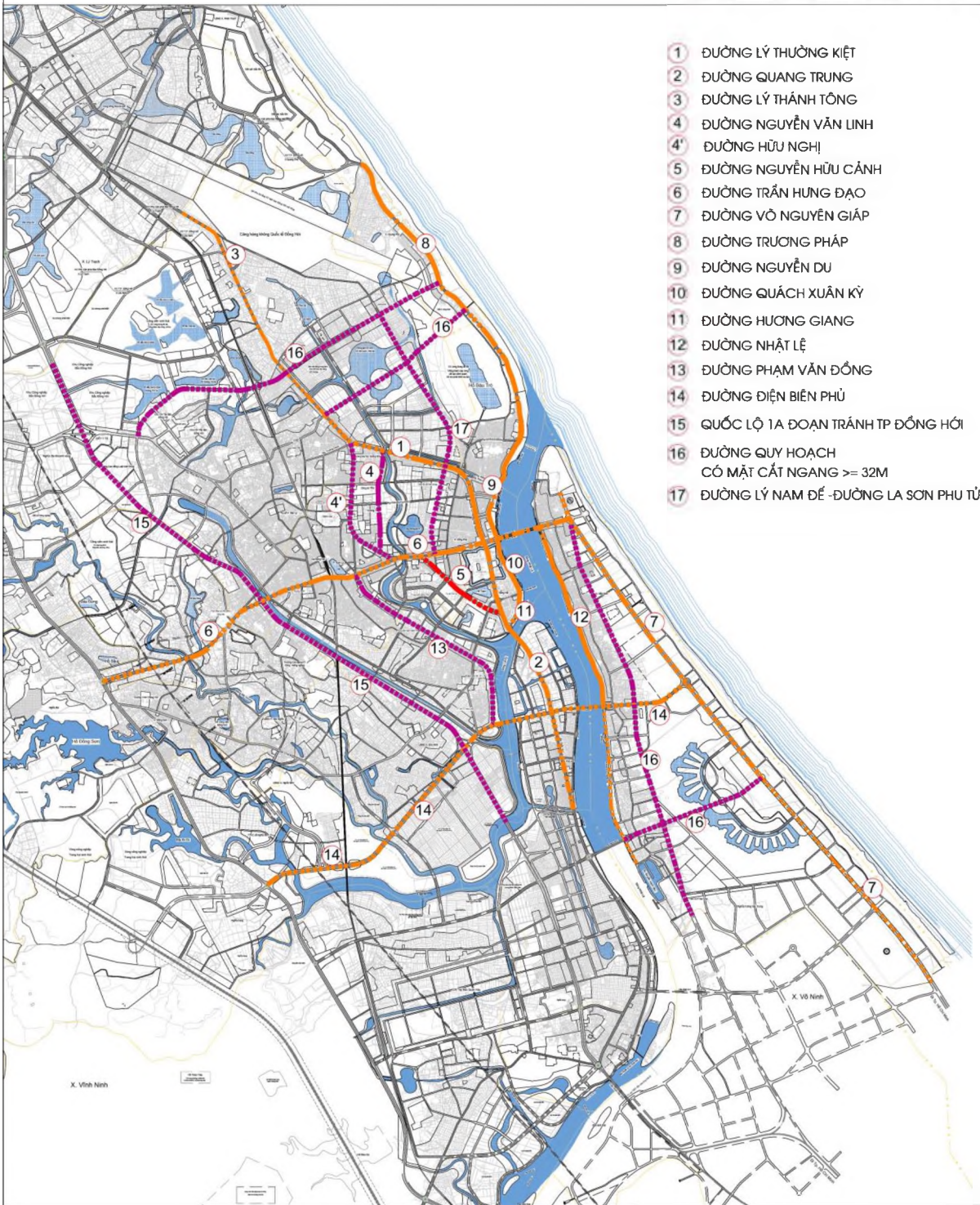
Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu vực trục thương mại cảnh quan: Với mục tiêu là phục vụ thương mại - dịch vụ - mua sắm nên ưu tiên thiết kế vỉa hè rộng, có chỗ cho người đi bộ mua sắm, có chỗ cho phương tiện xe đạp, có cây xanh thảm cỏ, vỉa hè được lát gạch loại tốt có chỗ đậu xe hợp lý, và có không gian ngồi cà phê xen kẽ các cửa hàng mua sắm trên chiều dài trục phố. trên đường bố trí cây xanh thảm cỏ, ghé ngồi, biển quảng cáo</li> </ul>
Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chỉ giới xây dựng: theo quy hoạch được duyệt.</li> <li>- Quy mô tầng cao: theo quy hoạch được duyệt. trường hợp nhà xây dựng mới nếu lùi vào so với chỉ giới xây dựng <math>\geq 3m</math> thì được phép tăng chiều cao tối đa lên thêm 1 tầng nhà ( nhưng không được vượt quá so với QCVN) nếu đủ điều kiện (công trình độc lập, nhà liên kế phố có chiều rộng và diện tích lớn)</li> <li>- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo QCVN</li> <li>- Cấm các hành vi phát triển làm thay đổi cấu trúc khu vực này.</li> </ul>

**Phụ lục 03: CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH**

- + Tuyến đường Quang Trung, Hùng Vương, Lý Thường Kiệt, Lý Thánh Tông;
- + Đường Nguyễn Văn Linh;
- + Đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- + Đường Trần Hưng Đạo;
- + Đường Võ Nguyên Giáp;
- + Đường Phạm Văn Đồng;
- + Đường Điện Biên Phủ;
- + Đường Trương Pháp;
- + Đường Nguyễn Du, Quách Xuân Kỳ, Hương Giang;
- + Đường Nhật Lệ;
- + Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Đồng Hới;
- + Các tuyến đường quy hoạch có mặt cắt  $\geq 32m$

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Lý Thường Kiệt	Trần Hưng Đạo	F325
2	Hùng Vương	Nguyễn Trãi	Trần Hưng Đạo
2	Quang Trung	Nguyễn Trãi	Cổng chào phía Nam tp
3	Lý Thánh Tông	F325	Cổng chào phía Bắc tp
4	Nguyễn Văn Linh	Lý Thường Kiệt	Hữu Nghị
4'	Hữu Nghị	Lý Thường Kiệt	Trần Hưng Đạo
5	Nguyễn Hữu Cảnh	Trần Hưng Đạo	Quang Trung
6	Trần Hưng Đạo	Quảng trường Bảo Ninh 1	Hoàng Diệu
7	Võ Nguyên Giáp	Trần Hưng Đạo	Đt569
8	Trương Pháp	Đồng Hải	Đội Cung
9	Nguyễn Du	Trần Hưng Đạo	Đồng Hải
10	Quách Xuân Kỳ	Mẹ Suốt	Trần Hưng Đạo
11	Hương Giang	Quang Trung	Mẹ Suốt
12	Nhật Lệ	Trần Hưng Đạo	Cầu Nhật lệ 2
13	Phạm Văn Đồng	Trần Hưng Đạo	Điện Biên Phủ
14	Điện Biên Phủ	Điện Biên Phủ	Hồ Chí Minh
15	Quốc lộ 1A đoạn	Giáp xã Lý Trạch	Giáp xã Lương Ninh
16	Lý Nam Đế- La Sơn Phu Tử	Trần Hưng Đạo	Đường 36m nối QL1A với đờng Trương Pháp

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH**



- 1 ĐƯỜNG LÝ THƯỜNG KIỆT
- 2 ĐƯỜNG QUANG TRUNG
- 3 ĐƯỜNG LÝ THÁNH TÔNG
- 4 ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN LINH
- 4' ĐƯỜNG HỮU NGHỊ
- 5 ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH
- 6 ĐƯỜNG TRẦN HUNG ĐẠO
- 7 ĐƯỜNG VÕ NGUYỄN GIÁP
- 8 ĐƯỜNG TRƯƠNG PHÁP
- 9 ĐƯỜNG NGUYỄN DU
- 10 ĐƯỜNG QUÁCH XUÂN KỶ
- 11 ĐƯỜNG HƯƠNG GIANG
- 12 ĐƯỜNG NHẬT LỆ
- 13 ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐỒNG
- 14 ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHŨ
- 15 QUỐC LỘ 1A ĐOẠN TRÁNH TP ĐỒNG HỚI
- 16 ĐƯỜNG QUY HOẠCH CÓ MẶT CẮT NGANG  $\geq 32M$
- 17 ĐƯỜNG LÝ NAM ĐẾ - ĐƯỜNG LA SƠN PHỤ TỬ

**GHI CHÚ**

- CÁC TUYẾN ĐƯỜNG THƯƠNG MẠI, DU LỊCH
- CÁC TUYẾN ĐƯỜNG HÀNH CHÍNH
- CÁC TUYẾN ĐƯỜNG HỖN HỢP

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI

TÊN

PHỤ LỤC 03  
VỊ TRÍ CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH THƯƠNG MẠI, DU LỊCH

**1.1. Tuyến đường Quang Trung, Hùng Vương, Lý Thường Kiệt, Lý Thánh Tông, Phạm Văn Đồng, Hữu Nghị, Nguyễn Hữu Cảnh, Trần Hưng Đạo, Điện Biên Phủ, Quốc lộ 1A đoạn tránh Tp. Đồng Hới, đường quy hoạch có mặt cắt ngang  $\geq 32\text{m}$ :**

**a) Tính chất - chức năng**

- Là tuyến đường trục chính đô thị, nơi tập trung các khu chức năng quan trọng của đô thị như: Hành chính - chính trị; dịch vụ thương mại, tài chính, ngân hàng; dịch vụ du lịch; trung tâm văn hóa, quảng trường, công viên; y tế, giáo dục, khu nhà ở hiện hữu và xây mới... có đặc tính phong phú.

**b) Quy định quản lý**

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan	- Chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, khuyến khích nhập thửa các lô đất ở liền kề tạo thành lô đất lớn có chức năng hỗn hợp (ở kết hợp dịch vụ thương mại)
Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm	- Chỉ giới xây dựng: theo quy hoạch, TKĐT được duyệt . - Quy mô tầng cao: theo quy hoạch, TKĐT được duyệt . trường hợp nhà xây dựng mới nếu lùi vào so với chỉ giới xây dựng $>3\text{m}$ thì được phép tăng chiều cao tối đa lên thêm 1 tầng nhà (nhưng không được vượt quá so với QCVN) nếu đủ điều kiện (công trình độc lập, nhà liên kế phố có chiều rộng và diện tích lớn) - Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo QCVN - Lưu ý tính toán đảm bảo đủ chỗ đậu xe khi lập điều chỉnh quy hoạch hoặc xây dựng công trình DVTM, hỗn hợp - Các công trình DVTM, hỗn hợp, ở kết hợp kinh doanh khi xây dựng mới có CGXD trùng với CGĐĐ tầng 1 phải lùi vào tối thiểu 1,5m so với CGĐĐ. - Ưu tiên thiết kế vỉa hè rộng, có chỗ cho người đi bộ mua sắm, vỉa hè được lát gạch loại tốt, có chỗ đậu xe hợp lý. - Cấm các hành vi phát triển làm thay đổi cấu trúc quy hoạch khu vực này.

## 1.6. Đường Trương Pháp, đường Nguyễn Du, Quách Xuân Kỳ, Hương Giang, đường Nhật Lệ:

### a) Tính chất, chức năng

- Khu vực ngoài chức năng ở hiện hữu còn là nơi diễn ra các hoạt động sầm uất về thương mại dịch vụ, du lịch, các sinh hoạt của đô thị do tập trung nhiều khách sạn, nhà hàng, không gian sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí ...

### b) Quy định quản lý

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đặc thù tuyến đường là một phía có công trình xây dựng, một phía là công viên cảnh quan, bãi biển, mặt nước</li> <li>- Phía công trình xây dựng chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt, khuyến khích nhập thửa các lô đất ở liền kề tạo thành lô đất lớn có chức năng hỗn hợp (ở kết hợp dịch vụ thương mại)</li> <li>- Phía công viên cảnh quan, bãi biển, mặt nước.</li> <li>+ Tuyệt đối không xây dựng thêm các công trình mới, chỉ được phép xây dựng các công trình phục vụ công viên và tiện ích công cộng như chòi nghỉ, nhà chờ xe buýt, nhà vệ sinh công cộng, quầy giải khát, lưu niệm, dụng cụ tập thể thao, chòi cứu hộ, bến thuyền du lịch, tượng đài, biểu tượng...</li> <li>+ Định hướng di dời các công trình DVTM hiện trạng xây dựng, Tuyệt đối không gia hạn khi hết thời hạn thuê đất.</li> <li>+ Các khu vực DVTM theo mùa vụ có kết cấu tạm (như quầy, bếp nấu) cần có thiết kế mẫu để tạo phong cách riêng, cũng như cảnh quan đẹp</li> <li>- Các dự án và công trình xây dựng phải tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực bờ biển, bờ sông, bảo đảm cho cộng đồng tiếp cận bờ biển và cảnh quan biển thuận lợi.</li> </ul>

<p>Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu ven biển. Các công trình cần có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo. Các tầng đế của các công trình cần chú ý đến sự liên kết với không gian công cộng ngoài công trình, với trục giao thông cũng như tuyến đường dạo.</li> <li>- Cấm hành vi phát triển làm ảnh hưởng đến diện tích cảnh quan tự nhiên như đồi cát, đất cây xanh được khoanh vùng bảo vệ.</li> <li>- Cấm các hành vi phát triển làm thay đổi phạm vi lưu vực sông, thay đổi địa điểm thoát nước mưa và nước mặt trong khu vực</li> <li>- Chỉ giới xây dựng : theo quy hoạch được duyệt .</li> <li>- Quy mô tầng cao : theo quy hoạch được duyệt . trường hợp nhà xây dựng mới nếu lùi vào so với chỉ giới xây dựng &gt;3m thì được phép tăng chiều cao tối đa lên thêm 1 tầng nhà ( nhưng không được vượt quá so với QCVN) nếu đủ điều kiện (công trình độc lập, nhà liên kế phố có chiều rộng và diện tích lớn)</li> <li>- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo QCVN</li> <li>- Lưu ý tính toán đảm bảo đủ chỗ đậu xe khi lập điều chỉnh quy hoạch hoặc xây dựng công trình DVTM, hỗn hợp</li> <li>- Các công trình DVTM, hỗn hợp, ở kết hợp kinh doanh khi xây dựng mới có CGXD trùng với CGĐĐ tầng 1 phải lùi vào tối thiểu 1,5m so với CGĐĐ</li> <li>- Ưu tiên thiết kế vỉa hè rộng, có chỗ cho người đi bộ mua sắm, vỉa hè được lát gạch loại tốt, có chỗ đậu xe hợp lý</li> </ul>
--	--

#### **Phụ lục 04: CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN**

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn:
- + Khu vực Thành Đồng Hới (Phường Đồng Hải);
- + Khu vực Hồ Bàu Tró (Phường Hải Thành);
- + Khu di tích Quảng Bình Quan;
- + Khu Giao Tế (Xã Đức Ninh);
- + Khu vực công viên Tượng Đài Mẹ Suốt, chứng tích chiến tranh Nhà thờ Tam Tòa (Phường Đồng Hải);
- + Khu vực Lũy Đào Duy Từ, Cửa biển Nhật Lệ (Phường Hải Thành), Bến đò Mẹ Suốt (Bảo Ninh);
- + Khu chứng tích tội ác chiến tranh nhà thờ Tam Tòa( phường Đồng Hải); Tháp nước (phường Đồng Hải)
- + Bến đò mẹ suốt (xã Bảo Ninh)
- + Trận địa pháo lão dân quân (xã Đức Ninh)
- + Cửa biển Nhật Lệ (phường Hải Thành – xã Bảo Ninh)
- + Chiến khu Thuận Đức (xã Thuận Đức)
- + Nhà lao Đồng Hới (phường Hải Đình)
- + Chiến tích chiến tranh nhà thờ Đồng Dương
- + Sở chỉ huy, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Quảng Bình (phường Bắc Nghĩa)
- + Trận địa pháo Quang Phú (xã Quang phú)

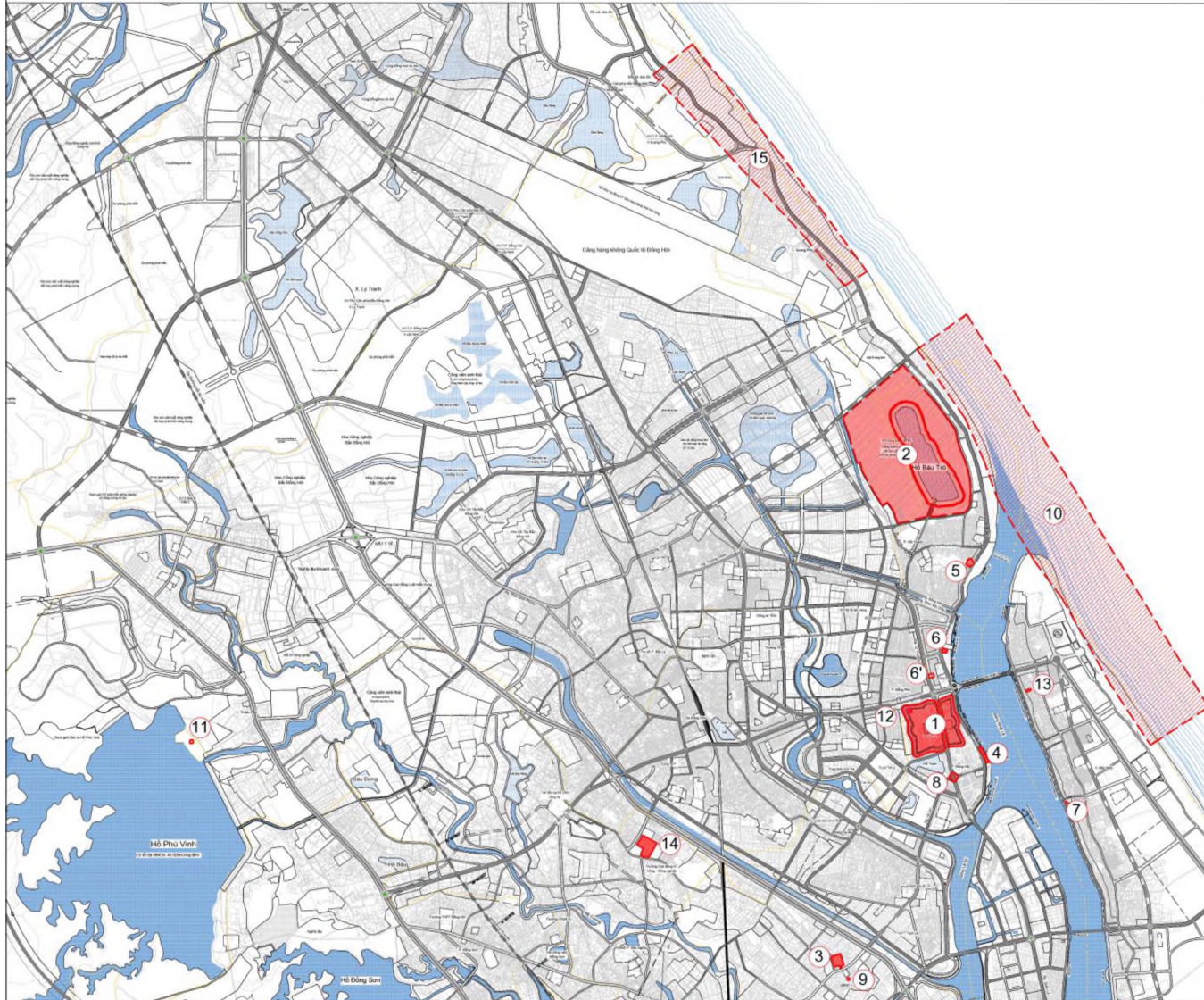
##### **a) Tính chất - chức năng**

- Các khu vực này là các di tích có bề dày lịch sử, mỗi một vị trí mang đậm những nét văn hóa của thành phố, là điểm đến của du khách, là nơi hỗ trợ cho các hoạt động văn hóa, du lịch

##### **b) Quy định quản lý**

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan	- Tuyệt đối không thay đổi hiện trạng, bố trí thêm các chức năng khác, phục dựng lại khi chưa có các dự án nghiên cứu phù hợp.
Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm	- Không bố trí bảng quảng cáo ở khu vực hai đầu cầu sạt Thành Đồng Hới, khu vực cửa sông; bên trong công viên nghỉ ngơi, quảng trường lịch sử, quảng trường danh nhân, trong các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG, BẢO TỒN



- GHI CHÚ**
-  KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA
- ① KHU VỰC THÀNH ĐỒNG HỚI (PHƯỜNG ĐỒNG HẢI)
  - ② KHU VỰC HỒ BÀU TRÓ (PHƯỜNG HẢI THÀNH)
  - ③ KHU GIAO TẾ (XÃ ĐỨC NINH)
  - ④ KHU VỰC CÔNG VIÊN TƯỢNG ĐÀI MẸ SUỐT (PHƯỜNG ĐỒNG HẢI)
  - ⑤ KHU VỰC LŨY ĐÀO DUY TỬ, CỬA BIỂN NHẬT LỆ (PHƯỜNG HẢI THÀNH)
  - ⑥ CHỨNG TÍCH TỘI ÁC CHIẾN TRANH NHÀ THỜ TAM TÒA (PHƯỜNG ĐỒNG HẢI)
  - ⑥' CHỨNG TÍCH TỘI ÁC CHIẾN TRANH THÁP NƯỚC (P. ĐỒNG MỸ)
  - ⑦ BẾN ĐÒ MẸ SUỐT (XÃ BẢO NINH)
  - ⑧ DI TÍCH QUẢNG BÌNH QUAN
  - ⑨ TRẬN ĐỊA PHÁO LÃO DÂN QUÂN (XÃ ĐỨC NINH)
  - ⑩ CỬA BIỂN NHẬT LỆ (P. HẢI THÀNH- XÃ BẢO NINH)
  - ⑪ CHIẾN KHU THUẬN ĐỨC (XÃ THUẬN ĐỨC)
  - ⑫ NHÀ LAO ĐỒNG HỚI (P. HẢI ĐÌNH)
  - ⑬ CHỨNG TÍCH CHIẾN TRANH NHÀ THỜ ĐỒNG DƯƠNG
  - ⑭ SỞ CHỈ HUY, BỘ CHỈ HUY QUÂN SỰ TỈNH (PHƯỜNG BẮC NGHĨA)
  - ⑮ TRẬN ĐỊA PHÁO QUANG PHÚ (XÃ QUANG PHÚ)

	UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
	QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TÊN	PHỤ LỤC 4 VỊ TRÍ CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN

### **Phụ lục 05: KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG**

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường :

+ Khu vực quảng trường Tượng đài chủ tịch Hồ Chí Minh với người dân Quảng Bình;

+ Khu vực tổ chức các hoạt động, sự kiện trước trụ sở Ủy ban nhân dân Thành phố;

+ Khu vực quảng trường Biển Bảo Ninh (trục cầu Nhật Lệ 1,2,3);

+ Khu vực công viên trước Quảng Bình Quan;

#### ***a) Tính chất - chức năng***

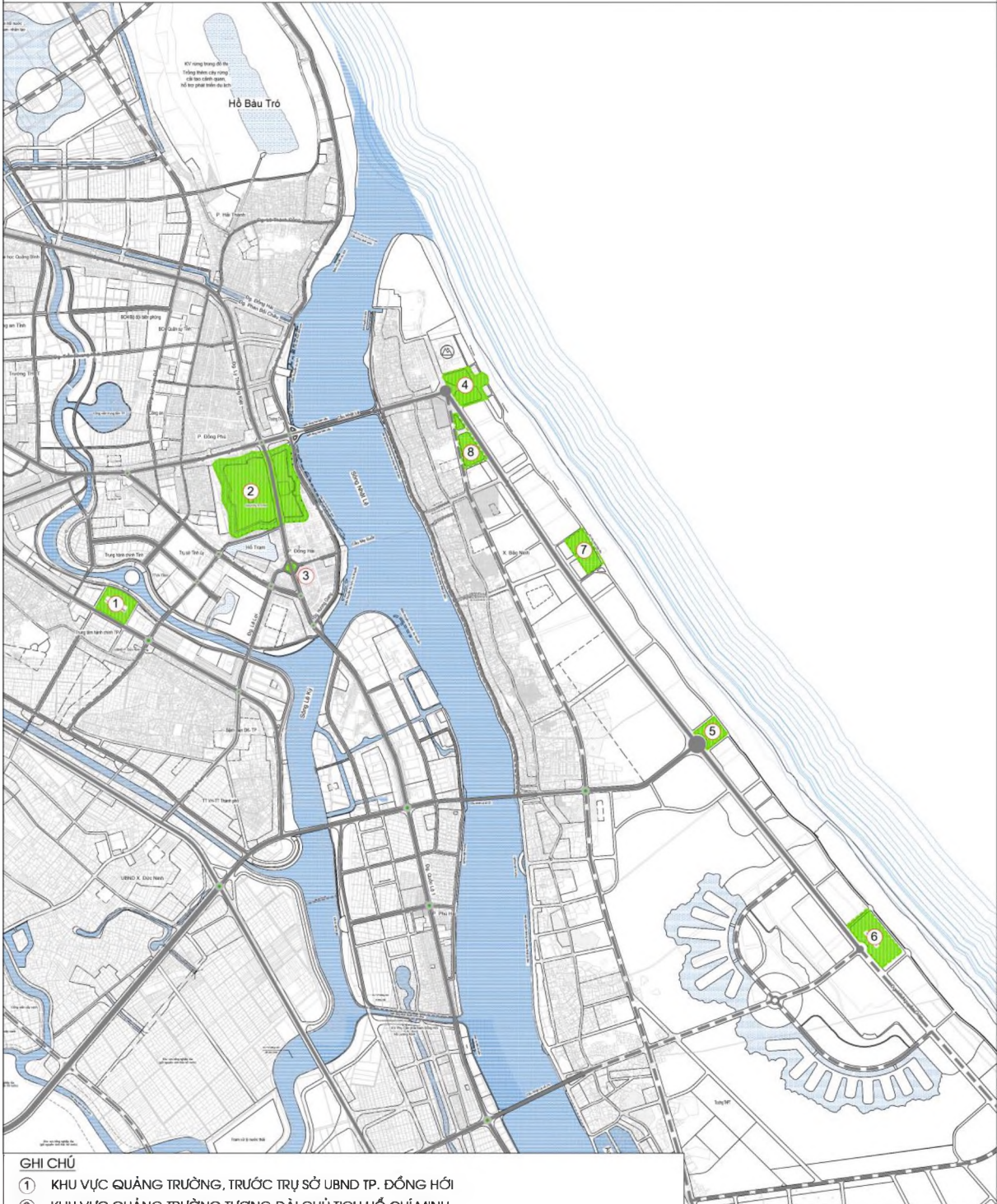
- Khu vực này là nơi tập trung đông người diễn ra các hoạt động sự kiện (mít tinh, lễ hội...) về văn hóa, chính trị, thương mại du lịch.

#### ***b) Quy định quản lý***

Hạng mục	Quy định quản lý
Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan	
Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm	- Cấm các hành vi phát triển làm thay đổi cấu trúc khu vực này.

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG**

TỶ LỆ BỐCH



**GHI CHÚ**

- ① KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG, TRƯỚC TRỤ SỞ UBND TP. ĐỒNG HỚI
- ② KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG TƯỢNG ĐÀI CHỦ TỊCH HỒ CHÍ MINH
- ③ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG, TRƯỚC QUẢNG BÌNH QUAN
- ④ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG BIỂN BẢO NINH (TRỤC CẦU NHẬT LỆ 1)
- ⑤ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG BIỂN BẢO NINH (TRỤC CẦU NHẬT LỆ 2)
- ⑥ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG BIỂN BẢO NINH (TRỤC CẦU NHẬT LỆ 3)
- ⑦ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG BIỂN BẢO NINH (TRỤC ĐƯỜNG QUA UBND XÃ BẢO NINH)
- ⑧ KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG

KHU VỰC QUẢNG TRƯỜNG

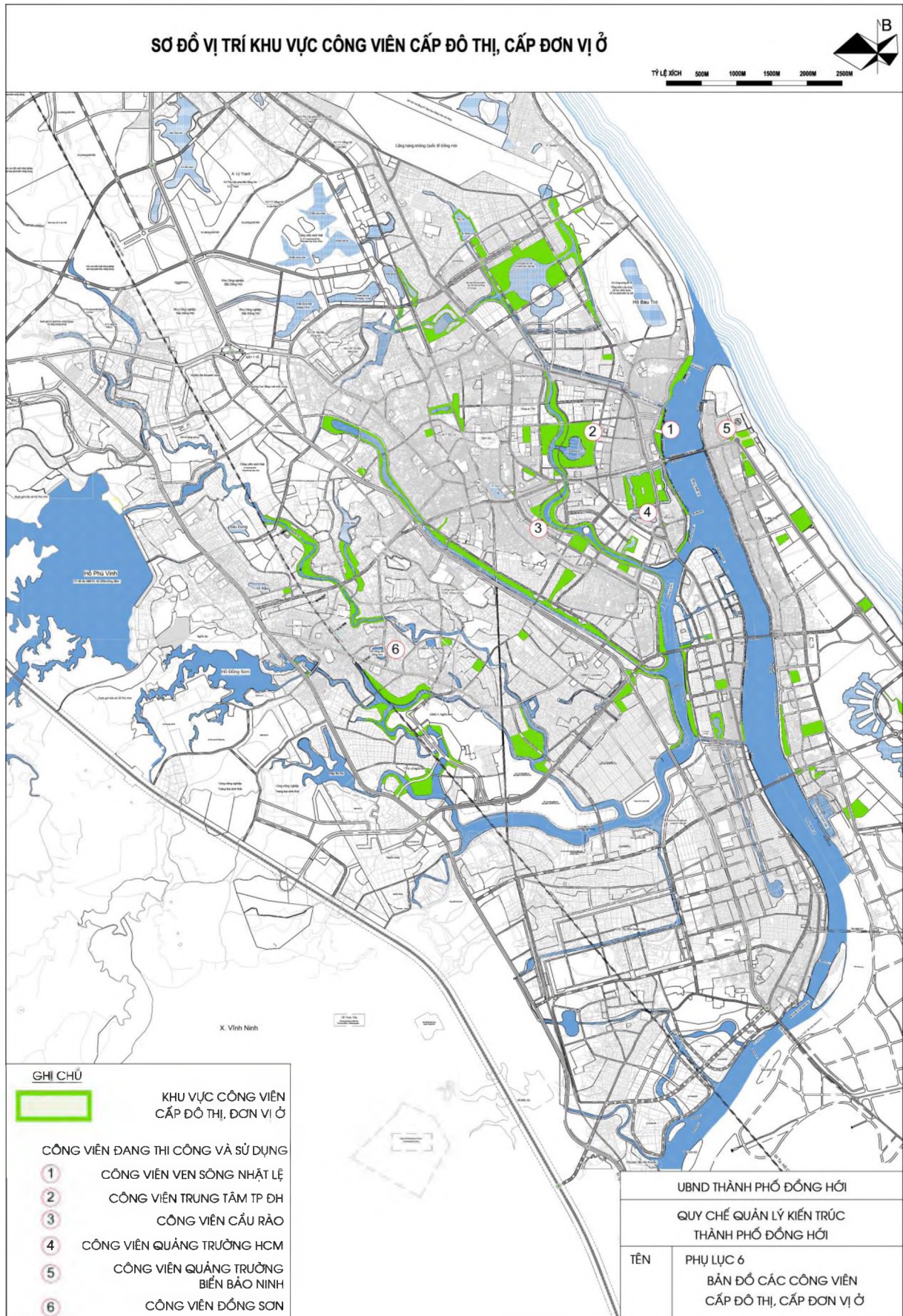
UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC  
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI

TÊN

PHỤ LỤC 05  
VỊ TRÍ KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG,  
QUẢNG TRƯỜNG

# Phụ lục 06: CÁC CÔNG VIÊN CẤP ĐÔ THỊ, CẤP ĐƠN VỊ Ở



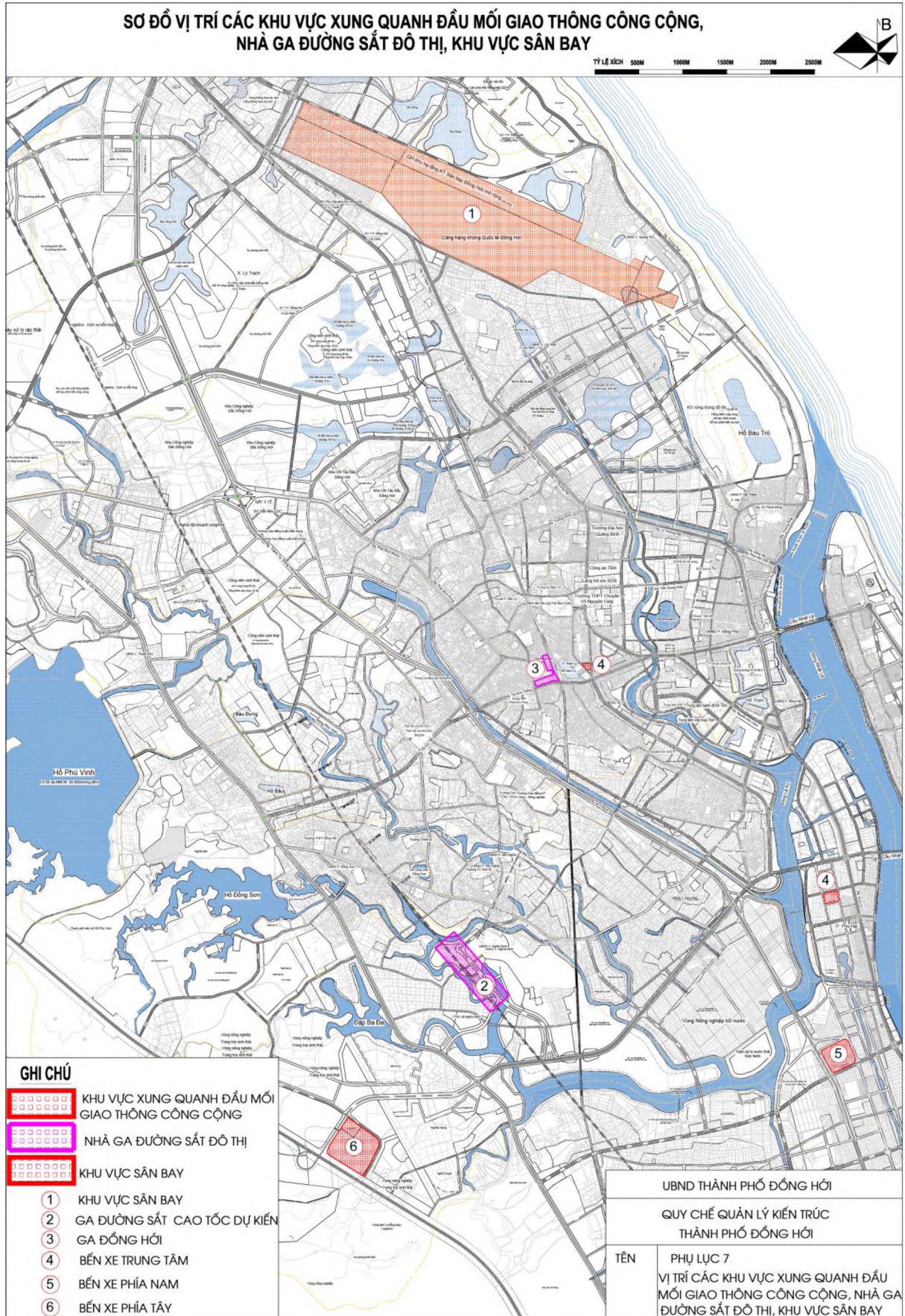
### **a. Tính chất-chức năng**

Các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở là hệ thống không gian trống của thành phố, nó là một không gian cảnh quan quan trọng nhất trong hệ thống cảnh quan của TP Đồng Hới. Với tính chất là Công viên vui chơi giải trí, nó là nơi thỏa mãn nhu cầu vui chơi giải trí của mọi lứa tuổi nên đòi hỏi phải tổ chức không những thỏa mãn về mặt công năng mà còn phải ấn tượng về mặt không gian, đẹp về mặt thẩm mỹ.

### **b. Quy định quản lý**

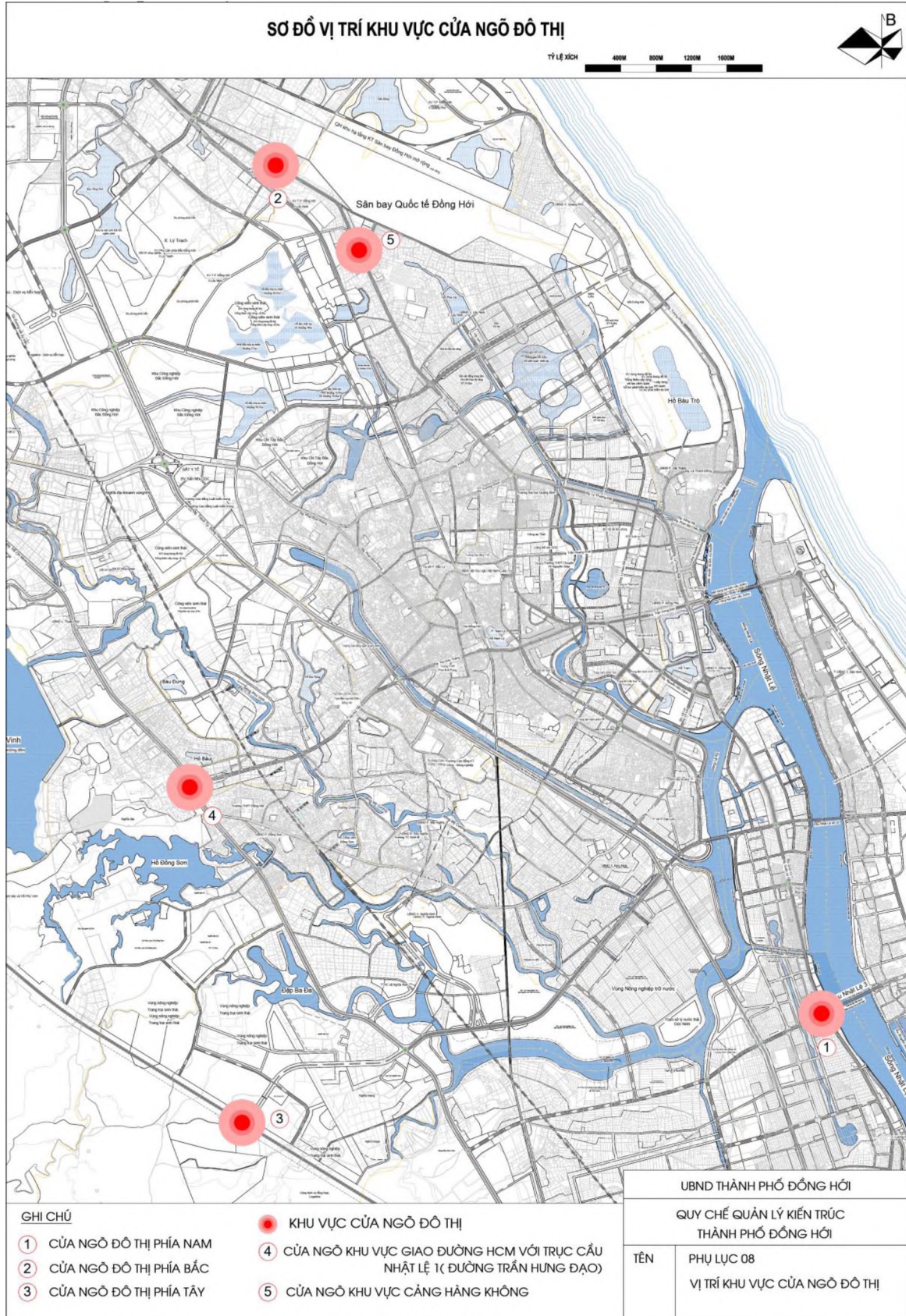
<b>Hạng mục</b>	<b>Quy định quản lý</b>
<p>Định hướng sử dụng đất và hình thành cảnh quan</p>	<p><b>Định hình không gian:</b></p> <p>Không gian là phối kết hợp giữa Không gian trống dạng “điểm” và Không gian trống dạng “tuyến” để tận dụng các ưu điểm của chúng. Những không gian trống này không được định hình cứng bằng các công trình mà được định hình mềm bằng cây xanh, giàn hoa, cột đèn, tác phẩm điêu khắc...</p> <p>Trên phương diện Không gian, Công viên được bao hàm trong đó còn nhiều Không gian mở khác được tạo ra theo kiểu tầng bậc, để trong một khu chức năng hay một khu vực chuyên đề đều có khả năng đáp ứng nhu cầu vui chơi, nghỉ ngơi, giải khát, ẩm thực của mọi lứa tuổi.</p> <p>Bố trí đồng bộ loại cây trên từng tuyến cụ thể, theo các chủ đề, bố trí liên tục loại cây có hoa màu sắc rực rỡ mang tính biểu tượng.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lập quy định đối với biển hiệu, bảng quảng cáo để tránh bố trí bừa bãi.</li> <li>- Có những không gian cây xanh, quảng trường tập trung đông người, có không gian nghỉ ngơi thư giãn, tránh sự náo nhiệt của đô thị.</li> </ul>
<p>Giới hạn hình thái kiến trúc, các điều lưu ý - các điều cấm</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tuyệt đối không xây dựng thêm các công trình mới trong các công viên hiện hữu, chỉ được phép xây dựng các công trình phục vụ công viên và tiện ích công cộng như chòi nghỉ, nhà chờ xe buýt, nhà vệ sinh công cộng, quầy giải khát, lưu niệm, dụng cụ tập thể thao, bến thuyền du lịch, tượng đài, biểu tượng...</li> </ul>

# Phụ lục 07: KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG, NHÀ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ, KHU VỰC SÂN BAY

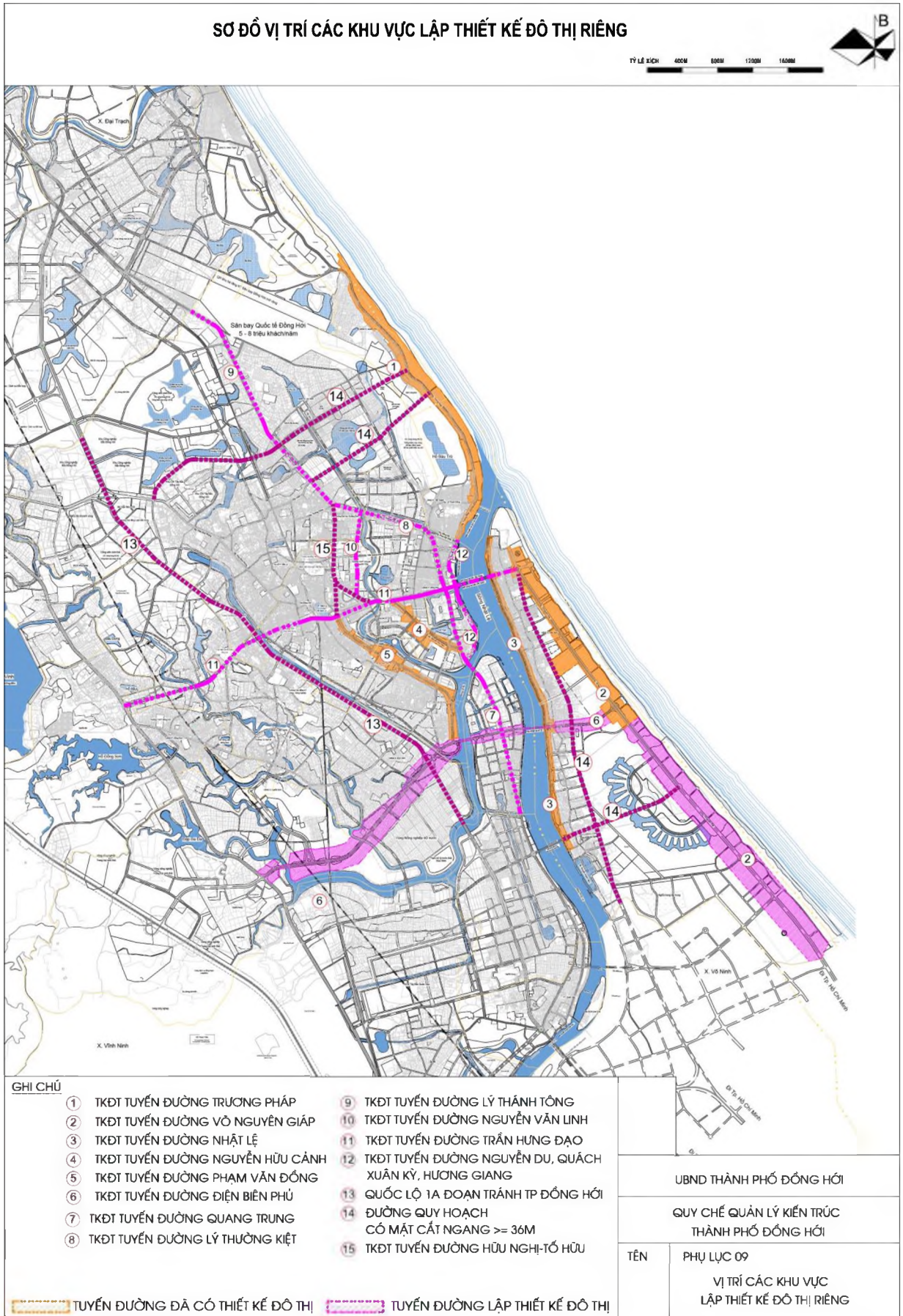


### Phụ lục 08: CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ

- Các khu vực cửa ngõ đô thị:
- + Cửa ngõ phía Nam;
- + Cửa ngõ phía Bắc.
- + Cửa ngõ phía Tây.



**Phụ lục 09: KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG**



## Phụ lục 10: VÙNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MỚI

- Vùng phát triển đô thị mới:

- + Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Nam, dọc sông Lê Kỳ;
- + Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Bắc thuộc xã Lộc Ninh;
- + Khu vực phát triển đô thị mới ở phường Đông Phú, Đức Ninh Đông, Nam Lý;
- + Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Tây thuộc xã Đức Ninh, xã Nghĩa Ninh;
- + Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Đông thuộc xã Bảo Ninh.

