

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang khóa XIX, kỳ họp thứ 16 xem xét thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang; tỉnh Bắc Giang với một số nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUY CHẾ

Ngày 14/11/2018, UBND tỉnh Bắc Giang đã phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) theo quyết định số 230/QĐ-UBND, đồ án được phê duyệt bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của thị trấn Vôi và một phần các xã Tân Hưng, Yên Mỹ, Xương Lâm hiện hữu. Thị trấn Vôi là đô thị huyện lỵ, trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa của huyện Lạng Giang, cách thành phố Bắc Giang khoảng 10 km và thủ đô Hà Nội hơn 60 Km. Thị trấn Vôi có tuyến đường Quốc lộ 1A, đường tỉnh 295, đường tỉnh 293B, 292B, 398D và tuyến đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn, từ đây có thể kết nối với các trục đường quan trọng như: Quốc lộ 37, Quốc lộ 31..., liên kết với các thị trấn, các huyện phía Đông và phía Tây của tỉnh Bắc Giang, xa hơn nữa là các vùng phát triển kinh tế cửa khẩu Đông Bắc và vùng công nghiệp thuộc các tỉnh Bắc Ninh, thành phố Hà Nội; liên kết với tuyến QL18A đi Hải Dương, Quảng Ninh là những tỉnh đang có tốc độ phát triển công nghiệp - du lịch sôi động;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc. UBND huyện Lạng Giang đã lập Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; nhằm mục đích quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của thị trấn Vôi và một phần các xã Tân Hưng, Yên Mỹ, Xương Lâm theo quy hoạch chung được phê duyệt; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, phát triển đô thị; là căn cứ để quản lý việc lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quản lý đầu tư xây dựng công trình và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn nhưng vẫn bảo tồn, phát huy giá trị bản sắc văn hóa địa phương;

Căn cứ khoản 4 Điều 14 Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019 quy định: “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng quy chế quản lý kiến trúc và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành; đối với quy chế quản lý kiến trúc của đô thị loại đặc biệt, đô thị loại I là thành phố trực thuộc trung ương thì phải có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng”; Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc quy định: “1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân cấp, ủy quyền cho cơ quan chuyên môn về kiến trúc thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện lập quy chế quản lý kiến trúc”; Khoản 1 Điều 11 Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về Ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang: “1. Đối với quy chế quản lý kiến trúc của các đô thị: Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc các đô thị trình Sở Xây dựng thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trước khi phê duyệt, ban hành. Phạm vi của

quy chế quản lý kiến trúc của một đô thị bao gồm toàn bộ ranh giới đồ án quy hoạch chung đô thị đó.”

Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh khóa XIX, kỳ họp thứ 16 xem xét và thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

II. MỤC TIÊU, ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Mục tiêu

- Quản lý kiến trúc trên phạm vi thị trấn Vôi và một phần các xã phụ cận phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) đã được phê duyệt và các đồ án quy hoạch xây dựng khác có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- 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 đặc điểm cụ thể của đô thị.

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

- Quy định về các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể cho các loại hình công trình kiến trúc, làm cơ sở cho việc quản lý, đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc trên địa bàn thị trấn Vôi và một phần các xã phụ cận.

- Quy chế là căn cứ để kiểm tra, thanh tra và xử lý các vi phạm hành chính về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn thị trấn Vôi và một phần các xã phụ cận.

- Kiểm soát việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang đô thị trên địa bàn thị trấn Vôi và một phần các xã phụ cận, góp phần bảo vệ và giữ gìn bản sắc kiến trúc đô thị đặc trưng của đô thị.

2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan của thị trấn Vôi và một phần các xã phụ cận có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

3. Phạm vi áp dụng

Toàn bộ diện tích hành chính của thị trấn Vôi và một phần các xã Xương Lâm (thôn Tân Hòa, Nam Hòa, Liên Hòa, thôn Nam Tiến 3), xã Tân Hưng (thôn Mỹ Hưng, Vĩnh Thịnh, Cao Thượng), xã Yên Mỹ (thôn Yên Lại, An Long, Đông Lạc), với tổng diện tích khoảng 1.706,76 ha, trong đó: Thị trấn Vôi khoảng 1.219,76 ha, xã Yên Mỹ khoảng 91 ha, xã Tân Hưng khoảng 155 ha, xã Xương Lâm khoảng 241 ha. Có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp thôn Ngành, thôn Bến xã Yên Mỹ và thôn Bãi Xim xã Tân Hưng và xã Tân Thanh.

+ Phía Nam: Giáp thôn Đồng Lễ, thôn Quyết Thắng, thôn Nam Tiến xã Xương Lâm và xã Tân Dĩnh;

+ Phía Đông: Giáp thôn Trại Mới, thôn Trung Phụ Ngoài xã Tân Hưng;

+ Phía Tây: Giáp xã Tân Thanh và xã Mỹ Thái.

III. QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

- Trong quá trình tổ chức lập quy chế, UBND huyện Lạng Giang đã gửi hồ sơ xin ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư trên địa bàn thị trấn Vôi, xã Tân Hưng, xã Yên Mỹ, xã Xương Lâm, huyện Lạng Giang; Ban Thường vụ Huyện uỷ tại hội nghị thường kỳ tháng 12/2023 (Thông báo số 409-TB/HU ngày 25/12/2023 về Kết luận của Ban Thường vụ Huyện uỷ);

- UBND huyện Lạng Giang đã trình Sở Xây dựng thẩm định tại Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 23/01/2024 về việc đề nghị thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; Sở Xây dựng đã thành lập hội đồng thẩm định, xin ý kiến thẩm định của các thành viên hội đồng. Ngày 26/02/2024, UBND huyện Lạng Giang có Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định quy chế của Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (kèm theo Tờ trình số 72/TTr-UBND ngày 26/02/2024).

- Sở Xây dựng đã có Báo cáo số 88/BC-SXD ngày 06/03/2024 Báo cáo kết quả thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Quy chế quản lý kiến trúc đã được lấy ý kiến của các thành viên UBND tỉnh và thành viên Ban cán sự UBND tỉnh bằng hình thức lấy phiếu.

IV. BỐ CỤC, NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA QUY CHẾ

1. Bố cục của quy chế

Quy chế gồm 4 chương và 17 điều:

a) Chương 1 “Quy định chung”: Điều 1 đến Điều 5.

b) Chương 2 “Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan”. Điều 6 đến Điều 11.

c) Chương 3 “Quản lý, bảo vệ công trình có giá trị”: Điều 12, điều 13.

d) Chương 4 “Tổ chức thực hiện”: Từ Điều 14 đến Điều 17.

2. Nội dung cơ bản của quy chế:

2.1. Quy định chung

a) Các chỉ tiêu quy hoạch chung đô thị, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia hoặc địa phương được áp dụng:

- Chỉ tiêu trong Quy hoạch chung được phê duyệt theo Quyết định số 230/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000;

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành.

b) Định hướng kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan của toàn đô thị:

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách hiện đại phù hợp đặc điểm khí hậu và cảnh quan khu vực. Các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chọn lọc, mang tính đặc trưng riêng của đô thị;

- Giữ gìn và tôn tạo không gian văn hoá truyền thống như: Hệ thống các di tích, cấu trúc không gian làng xóm cũ, khu phố cũ;

- Xây dựng môi trường đô thị hiện đại với các hình thái không gian phong phú tại các khu vực xây dựng mới;

- Các khu chức năng chính được quy hoạch với hình thái đô thị hiện đại, tối ưu hóa công năng sử dụng, tiết kiệm đất đai và năng lượng, tạo dựng không gian trung tâm đặc trưng, kết nối hợp lý với hệ thống không gian mở chính, tạo dựng không gian đô thị liên hoàn, phong phú;

- Quản lý các khu chức năng theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc về: Chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở, tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng, cao tầng tại trung tâm đô thị, tạo nên những không gian điểm nhấn của đô thị với các khu vực.

c) Các khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng; vị trí, quy mô các công trình cần thi tuyển phương án kiến trúc:

- Thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng về không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với thị trấn Vôi, bao gồm: Khu vực xây dựng dọc hai bên QL1A; khu vực xây dựng dọc hai bên ĐT295; khu vực xây dựng dọc hai bên đường Trần Cao.

- Các công trình cần thi tuyển phương án kiến trúc gồm: Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I; Nhà ga đường sắt; cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, ga đường sắt nội đô từ cấp II trở lên; công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương; công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Công trình sân vận động, nhà thi đấu tại khu liên hợp thể thao; Các công trình biểu tượng tại khu cửa ngõ đô thị; Các công trình do yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện để tạo ra dấu ấn, góp phần tạo diện mạo, cảnh quan đô thị.

d) Về kiến trúc công trình đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu:

Thiết kế kiến trúc công trình đáp ứng tiêu chí bền vững, thân thiện với môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai; sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

2.2. Quy định cụ thể

a) Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

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

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

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị.

b) Khu vực tuyến phố, ưu tiên chỉnh trang

Bao gồm tuyến đường gom Quốc lộ 1A, đường tỉnh 295, đường Trần Cao, đường Nguyễn Xuân Lan, đường Phạm Văn Liêu.

c) Quy định về quản lý kiến trúc đối với nhà ở, công trình công cộng, công trình phục vụ tiện ích đô thị, công trình công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Công trình công cộng: Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông. Trường hợp xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì phải phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành; Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và đảm bảo một số quy định về kiến trúc, cảnh quan, không gian, môi trường theo quy định trong quy chế.

- Công trình nhà ở riêng lẻ dạng nhà ở liền kề dọc trục đường hiện trạng: Mật độ xây dựng tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; tầng cao tối đa 5 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2, tầng 3, tầng 4 cao 3,6m, tầng 5 cao 3,3m); cốt nền nhà (cốt $\pm 0,00$) so với mặt hè phố là 0,15m (vị trí vỉa hè tiếp giáp nền nhà); Độ vươn ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng với các tuyến đường phù hợp với mặt cắt đường theo quy định của tiêu chuẩn nhà ở liền kề.

- Công trình nhà ở riêng lẻ dạng nhà ở biệt thự (nhà vườn) khu làng xóm hiện trạng: Chỉ giới xây dựng đối với đường trục chính và khu, cụm dân cư là cách tim đường 3,5m (kèm theo phụ lục các đường trục chính), đối với các tuyến đường khác là cách tim đường 2m. Mật độ xây dựng tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; tầng cao tối đa 3 tầng (tầng 1 cao 3,9m; tầng 2 cao 3,6m; tầng 3 cao 3,3m) đối với công trình cao hơn phải được các cấp thẩm quyền xem xét, quyết định; cốt nền sân (vị trí tiếp giáp với đường) bằng cao độ vỉa hè hoàn thiện; Độ vươn ra của công trình như ban công, mái đua, ô văng tuyệt đối không được vươn ra ngoài chỉ giới xây dựng tại bất kỳ vị trí nào.

- Công trình nhà ở trong khu dân cư khu đô thị mới, các công trình tiện ích xã hội: Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án đồ án Quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt. Trường hợp công trình tiện ích xã hội xây dựng tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết thì phải phù hợp với các tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành và phù hợp với các nội dung quy định của Quy chế.

- Công trình công nghiệp: Công trình công nghiệp xây dựng mới phải tuân thủ quy hoạch các cụm công nghiệp và quy định quản lý kèm theo đồ án được phê duyệt; Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%; Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%; Phải đảm bảo mật độ cây xanh tối thiểu là 20%.

- Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật: Quy định chiều rộng tối thiểu vỉa hè trong khu quy hoạch mới, quy định việc sử dụng vỉa hè, quy định về hệ thống cây xanh đường phố, quy định về bãi đỗ xe, điểm dừng xe, quy định về hệ thống cấp điện, cấp thoát nước.

d) Quy định trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân; Sơ đồ, bản vẽ, hình ảnh minh họa; Phụ lục về danh mục công trình kiến trúc có giá trị

Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã quy định rõ trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc; có đầy đủ sơ đồ, bản vẽ, hình ảnh minh họa và Phụ lục về danh mục công trình kiến trúc có giá trị.

V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang đã đảm bảo nội dung được quy định tại Luật kiến trúc, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP của Chính phủ, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ; có đầy đủ sơ đồ, bản vẽ, hình ảnh minh họa và phụ lục về danh mục công trình kiến trúc có giá trị.

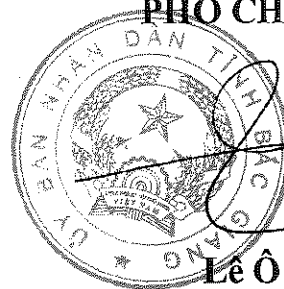
Để Quy chế được phê duyệt đúng trình tự, quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang trình HĐND tỉnh xem xét, ban hành Nghị quyết thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

(Gửi kèm hồ sơ Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang)./.

Nơi nhận:

- Như trên (5);
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- TT HU, HĐND, UBND huyện Lạng Giang;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, KTN;
- Lưu: VT. XD. Trung.

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



Lê Ô Pích

