

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH  
ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU

-----oOo-----

# QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU

*(Kèm theo Quyết định số 5678/QĐ-UBND, ngày 31/12/2019  
của UBND tỉnh Quảng Ninh)*



**Đông Triều- 2019**

Số: 5678 /QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 31 tháng 12 năm 2019

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thị xã Đông Triều**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 của UBND tỉnh “V/v phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn 2050”;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 400/TTr-SXD ngày 17/12/2019, đề nghị của UBND thị xã Đông Triều tại Tờ trình số 249/TTr-UBND ngày 18/11/2019.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thị xã Đông Triều.

**Điều 2.** Giao UBND thị xã Đông Triều chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức công bố, tuyên truyền phổ biến Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thị xã Đông Triều đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn và tổ chức thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2020.

**Điều 4.** Các Ông (Bà): Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Đông Triều và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành/

**Nơi nhận:**

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 4 (thực hiện);
- V0-V5, QLĐĐ1, XD1-5; TH1;
- Lưu: VT, QH1.  
20bản-QĐ 01-01;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thắng**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

**QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC  
THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU**

**ĐỊA ĐIỂM: THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU, TỈNH QUẢNG NINH**  
(Kèm theo quyết định số 56.7.8.../QĐ-UBND, ngày 31/12/2019  
của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

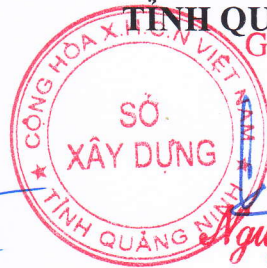
Cơ quan phê duyệt  
**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NINH**

Cơ quan thẩm định  
**SỞ XÂY DỰNG  
TỈNH QUẢNG NINH**  
GIÁM ĐỐC



**CHỦ TỊCH**

*Nguyễn Văn Thắng*



*Nguyễn Mạnh Cường*

Cơ quan tổ chức lập quy chế  
**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU**

Đơn vị tư vấn lập quy chế  
**VIỆN QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC  
ĐÔ THỊ (UAD)**



**CHỦ TỊCH**

*Phạm Văn Thành*



**VIỆN TRƯỞNG**

*GS.TS.KTS. Đoàn Minh Khôi*

**ĐÔNG TRIỀU- 2019**

## **MỤC LỤC**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CHƯƠNG 1: QUY ĐỊNH CHUNG .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>Điều 1. Mục tiêu .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>Điều 2. Đối tượng áp dụng và phạm vi áp dụng .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1. Đối tượng áp dụng .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2. Phạm vi áp dụng .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>Điều 3. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc .....</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>Điều 4. Quản lý quy hoạch, kiến trúc tại khu vực có địa hình đặc thù .....</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>1. Nguyên tắc chung .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2. Đối với khu vực có cảnh quan địa hình sông nước .....</b>                                       | <b>7</b>  |
| <b>3. Quy định đối với khu vực có địa hình đồi dốc .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Điều 5. Quản lý cấp phép xây dựng trong các khu vực đô thị .....</b>                               | <b>9</b>  |
| <b>Điều 6. Thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình .....</b>                            | <b>9</b>  |
| <b>1. Nguyên tắc chung .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2. Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình .....</b> | <b>10</b> |
| <b>3. Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình .....</b>                         | <b>10</b> |
| <b>CHƯƠNG II: QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THỊ XÃ 11</b>                           |           |
| <b>Điều 7. Khu vực đô thị hiện hữu .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>1. Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>2. Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch và không gian .....</b>                                      | <b>11</b> |
| <b>3. Quy định quản lý quy hoạch và không gian .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>1. Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>Điều 9. Các trục đường, tuyến phố chính .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>1. Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>2. Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch và không gian .....</b>                                      | <b>22</b> |
| <b>3. Quy định cụ thể .....</b>   | <b>23</b> |
| <b>Điều 10. Khu vực trung tâm hành chính - chính trị .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>1. Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....</b>   | <b>26</b> |
| <b>2. Yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian .....</b>  | <b>26</b> |
| <b>Điều 11. Khu vực cảnh quan trong đô thị .....</b>  | <b>29</b> |
| <b>1. Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....</b>   | <b>29</b> |
| <b>2. Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch không gian .....</b>   | <b>29</b> |

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 3.  | Quản lý quy hoạch và không gian công viên- cây xanh trong đô thị.....                                   | 30        |
| 4.  | Quản lý quy hoạch và không gian cây xanh cảnh quan ven sông.....  | 31        |
| 5.  | Quản lý quy hoạch và không gian cây xanh cách ly.....   | 32        |
| <b>Điều 12. Khu vực bảo tồn.....</b>                                      |   | <b>32</b> |
| 1.  | Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....   | 32        |
| 2.  | Các quy định chung .....  | 33        |
| 3.  | Khu di tích lịch sử nhà Trần.....   | 33        |
| 4.  | Quản lý quy hoạch và không gian khu vực đề xuất bảo tồn đặc trưng hình thái của đô thị cũ.....          | 33        |
| 5.  | Quản lý quy hoạch và không gian khu vực bảo tồn khu vực đồi núi phía Bắc, khu vực đồi núi phía Nam..... | 34        |
| 6.  | Các khu di tích lịch sử riêng lẻ đã được xếp hạng khác.....   | 34        |
| <b>Điều 13. Khu vực công cộng .....</b>                                   |   | <b>35</b> |
| 1.  | Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....   | 35        |
| 2.  | Định hướng phát triển .....   | 36        |
| 3.  | Về tổ chức không gian đô thị .....  | 37        |
| 4.  | Về kiến trúc đô thị .....   | 37        |
| 5.  | Về cảnh quan đô thị.....  | 37        |
| 6.  | Khu hỗn hợp.....  | 37        |
| <b>Điều 14. Khu vực công nghiệp.....</b>                                  |   | <b>38</b> |
| 1.  | Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....   | 38        |
| 2.  | Quản lý quy hoạch và không gian khu công nghiệp.....  | 39        |
| <b>Điều 15. Khu vực dự trữ phát triển và đất quốc phòng, an ninh.....</b> |   | <b>41</b> |
| 1.  | Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....   | 41        |
| 2.  | Quản lý quy hoạch và không gian khu vực dự trữ phát triển.....  | 41        |
| 3.  | Quản lý quy hoạch và không gian đất quốc phòng, an ninh .....   | 41        |
| <b>Điều 16. Khu vực ngoại thành, ngoại thị.....</b>                       |   | <b>42</b> |
| 1.  | Phân định, giới hạn khu vực quản lý .....   | 42        |
| 2.  | Quản lý quy hoạch và không gian khu vực làng xóm cũ và làng xã đô thị hóa                               | 42        |
| 3.  | Quản lý quy hoạch và không gian khu vực đất ở sinh thái .....   | 46        |
| 4.  | Quản lý quy hoạch và không gian khu vực nông lâm sản .....  | 46        |
| <b>Chương III: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC .....</b>    |   | <b>47</b> |
| <b>Điều 17. Đối với công trình công cộng .....</b>                        |   | <b>47</b> |
| 1.  | Quy định chung.....   | 47        |

|  |  |           |
|--|--|-----------|
| 2.   | Công trình giáo dục phổ thông .....                                      | 47        |
| 3.   | Công trình đại học, cao đẳng .....                                       | 48        |
| 4.   | Công trình y tế.....   | 48        |
| <b>Điều 18. Đối với công trình nhà ở .....</b>                       |  | <b>49</b> |
| 1.   | Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu.....                    | 49        |
| 2.   | Công trình nhà liên kế trong khu đô thị mới .....                        | 50        |
| 3.   | Công trình nhà ở nông thôn.....  | 53        |
| 4.   | Quy định về nhà ở chung cư .....   | 54        |
| 5.   | Quy định về xây dựng nhà ở biệt thự, nhà ở sân vườn .....                | 55        |
| <b>Điều 19. Công trình kiến trúc phức hợp thương mại- nhà ở.....</b> |  | <b>56</b> |
| 1.   | Quy định chức năng công trình .....                                      | 56        |
| 2.   | Quy định về mật độ dân cư trong công trình.....                          | 56        |
| 3.   | Quy định về quy mô và chỉ tiêu kiểm soát xây dựng công trình .....       | 56        |
| 4.   | Quy định về kiến trúc, cảnh quan .....                                   | 57        |
| 5.   | Quy định về giao thông.....  | 57        |
| <b>Điều 20. Quy định đối với các công trình công nghiệp .....</b>    |  | <b>57</b> |
| 1.   | Quy định về chỉ tiêu xây dựng .....                                      | 57        |
| 2.   | Quy định về kiến trúc cảnh quan .....                                    | 58        |
| <b>Điều 21. Bổ sung và thay đổi chức năng công trình .....</b>       |  | <b>58</b> |
| 1.   | Nguyên tắc chung xem xét thay đổi chức năng của công trình .....         | 58        |
| 2.   | Chuyển đổi công năng của công trình đã xây dựng .....                    | 58        |
| 3.   | Chuyển đổi công năng của công trình chưa xây dựng .....                  | 59        |
| <b>Điều 22. Quảng cáo trên công trình kiến trúc .....</b>            |  | <b>59</b> |
| 1.   | Quy định chung.....  | 59        |
| 2.   | Đối với nhà ở liền kề .....  | 59        |
| 3.   | Đối với biệt thự.....  | 60        |
| 4.   | Đối với nhà chung cư .....   | 60        |
| 5.   | Đối với trung tâm thương mại .....                                       | 60        |
| 6.   | Đối với công trình phức hợp nhà ở và thương mại dịch vụ, văn phòng ..... | 61        |
| 7.   | Đối với công trình có chức năng công cộng .....                          | 62        |
| 8.   | Đối với công trình công nghiệp.....                                      | 62        |
| 9.   | Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng .....                             | 62        |
| 10.  | Đối với công trình đang xây dựng.....                                    | 62        |
| <b>Điều 23. Kiến trúc hàng rào.....</b>                              |  | <b>63</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Điều 24. Màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc.....</b>                                       | <b>64</b> |
| 1. <b>Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc .....</b>   | <b>64</b> |
| 2. <b>Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc .....</b>  | <b>64</b> |
| 3. <b>Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc .....</b>  | <b>64</b> |
| <b>Điều 25. Dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng .....</b>                                    | <b>66</b> |
| 1. <b>Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ .....</b>                                    | <b>66</b> |
| 2. <b>Đối với dự án, công trình chưa triển khai .....</b>  | <b>66</b> |
| 3. <b>Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng .....</b>   | <b>67</b> |
| <b>Điều 26. Đối với công trình kiến trúc có tính đặc thù .....</b>   | <b>68</b> |
| 1. <b>Công trình tôn giáo tín ngưỡng .....</b>   | <b>68</b> |
| 2. <b>Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm.....</b>  | <b>69</b> |
| 3. <b>Bảo tồn, cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị .....</b>   | <b>69</b> |
| <b>Chương IV: QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG 71</b>   |           |
| <b>Điều 27. Quy định đối với các công trình giao thông .....</b>   | <b>71</b> |
| 1. <b>Quy định chung.....</b>  | <b>71</b> |
| 2. <b>Tổ chức không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường cao tốc: .....</b>  | <b>72</b> |
| 3. <b>Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường chính đô thị. 72</b>                        |           |
| 4. <b>Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường liên khu vực và đường cấp khu vực .....</b> | <b>73</b> |
| 5. <b>Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường nội bộ. 73</b>                              |           |
| 6. <b>Cầu trong đô thị .....</b>   | <b>74</b> |
| 7. <b>Via hè, đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp.....</b>  | <b>75</b> |
| 8. <b>Nhà chờ xe bus, cột đèn, lan can, rào chắn, các chi tiết kiến trúc của công trình phụ trợ 76</b>                 |           |
| 9. <b>Bến bãi đường bộ: bao gồm bến xe khách và các bãi đỗ xe tĩnh.....</b>  | <b>77</b> |
| 10. <b>Giao thông đường sắt .....</b>  | <b>78</b> |
| <b>Điều 28. Quy định đối với công trình năng lượng, chiếu sáng đô thị .....</b>  | <b>78</b> |
| 1. <b>Đối với công trình năng lượng .....</b>  | <b>79</b> |
| 1.1. <b>Quy định chung.....</b>  | <b>79</b> |
| 1.2. <b>Quy định cụ thể .....</b>  | <b>79</b> |
| 2. <b>Hệ thống cột và công trình chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công trình .....</b>                                    | <b>80</b> |
| 2.1. <b>Quy định chung.....</b>  | <b>80</b> |

|   |     |
|---|-----|
| 2.2. Quy định cụ thể.....   | 81  |
| Điều 29. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị .....          | 81  |
| 1. Quy định chung.....  | 81  |
| 2. Quy định cụ thể .....  | 82  |
| Điều 30. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị.....        | 84  |
| 1. Quy định chung.....  | 84  |
| 2. Quản lý xây dựng, lắp đặt công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động<br>85 |     |
| 3. Khu vực phải xin phép khi xây dựng các trạm BTS .....                            | 85  |
| Điều 31. Quy định với các công trình đường dây, đường ống, hạ tầng kỹ thuật ..      | 85  |
| 1. Đối với các công trình giao thông và khu đô thị mới.....                         | 85  |
| 2. Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo.....                                   | 86  |
| 3. Quy định về cảnh quan đô thị.....  | 86  |
| 4. Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm.....         | 86  |
| Điều 32. Quy định đối với nghĩa trang tập trung, nhà tang lễ, nhà hỏa táng .....    | 86  |
| 1. Nghĩa trang.....   | 86  |
| 2. Nhà tang lễ:.....  | 87  |
| 3. Nhà hỏa táng.....  | 87  |
| Chương V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....   | 88  |
| Điều 33. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.....                         | 88  |
| Điều 34. Kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy chế .....                           | 88  |
| Điều 35. Điều chỉnh, bổ sung quy chế.....   | 89  |
| PHỤ LỤC 1: CĂN CỨ PHÁP LÝ.....  | 90  |
| PHỤ LỤC 2: CÁC GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....   | 92  |
| PHỤ LỤC 3: MẶT CẮT GIAO THÔNG .....   | 95  |
| PHỤ LỤC 4: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI TUYẾN PHỐ KHU VỰC ĐÔ THỊ<br>HIỆN HỮU.....       | 98  |
| PHỤ LỤC 5: BẢNG ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CÁC PHÂN KHU TRONG<br>QUY HOẠCH CHUNG .....   | 106 |



**QUY CHẾ**  
**QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC THỊ XÃ ĐÔNG TRIỀU**

**CHƯƠNG 1: QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Mục tiêu**

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc thị xã Đông Triều (sau đây gọi tắt là Quy chế) nhằm quản lý và thực hiện theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thị xã; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền thị xã.

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

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

**1. Đối tượng áp dụng**

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

**2. Phạm vi áp dụng**

a. Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trong ranh giới quy hoạch chung thị xã Đông Triều đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2333/QĐ-UBND ngày 25/7/2016 Về việc Phê duyệt quy hoạch chung thị xã Đông Triều, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

b. Những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng; chưa có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng thì thực hiện theo quy chế này.

c. Những dự án, công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo Quy chế này.

d. Những dự án, công trình trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị riêng được duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này, thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được duyệt của khu vực đó.

### **Điều 3. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc**

Tất cả việc xây dựng, sử dụng các công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị xã phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

Các công trình và dự án phát triển nhà ở phải được xem xét kỹ trên cơ sở bảo đảm sự đồng bộ giữa phân bố quy mô dân số với phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn (đường giao thông, cấp thoát nước, trường học, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ) và bảo vệ môi trường, cảnh quan, đặc biệt là cảnh quan ven biển, sông, kênh, mương đặc thù của thị xã.

Những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng thì xây dựng kế hoạch triển khai lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng. Trong đó ưu tiên các khu vực có yêu cầu quản lý, phát triển; các khu vực trung tâm thị xã; các khu vực trung tâm cấp đô thị; các trục đường lớn hoặc có tính chất đặc biệt quan trọng.

Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng và Quy chế này.

Khuyến khích, tạo điều kiện để các chỉ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ; các dự án cải tạo đô thị cũ; các dự án phát triển đô thị được quy hoạch theo mô hình đô thị xanh- sinh thái; công trình xây dựng kiến trúc xanh và công nghệ tiết kiệm năng lượng.

### **Điều 4. Quản lý quy hoạch, kiến trúc tại khu vực có địa hình đặc thù**

#### **1. Nguyên tắc chung**

a. Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng của khu vực có địa hình, đặc thù.

b. Các dự án và công trình trong khu vực có nền địa chất công trình yếu được tạo điều kiện để có phương án thiết kế xây dựng phù hợp, giảm thiểu ảnh hưởng đến chất lượng công trình và tiết kiệm kinh phí xây dựng.

c. Các yếu tố địa hình đặc thù bao gồm:

- Khu vực có cảnh quan, địa hình sông nước;
- Khu vực có địa hình đồi dốc;

#### **2. Đối với khu vực có cảnh quan địa hình sông nước**

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

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

c. Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông, suối.

d. Việc san lấp sông, suối phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống cống hộp thay thế.

e. Khu vực ven sông suối cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven sông, cần có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ sông, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

f. Các công trình ven sông, suối có xây dựng hàng rào cần thiết kể hàng rào có độ rộng tối thiểu 75% để tạo tầm nhìn thoáng đến cảnh quan mặt nước. Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác (có chiều rộng mặt tiền  $\geq 30m$ ) phải có khoảng lùi tối thiểu 3m so với cạnh bên (vuông góc với bờ sông, suối) của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng và lối tiếp cận đến bờ sông, suối.

### **3. Quy định đối với khu vực có địa hình đồi dốc**

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

b. Việc san lấp đồi núi, thay đổi địa hình phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và đảm bảo các yêu cầu về chống sạt lở đất, tuân thủ cao độ thiết kế, tạo lưu vực thoát nước, hướng thoát nước chung theo quy hoạch của khu vực.

c. Đối với các dự án, công trình xây dựng trên địa hình dốc trên 15%, cần bảo đảm các yếu tố sau:

- Khu vực trên đồi dốc cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình trên đồi dốc cần có quy mô và tầng cao phù hợp, không lấn át cảnh quan chung của khu vực. Hạn chế công trình phía trước che lấp công trình phía sau.

- Hạn chế san lấp tạo mặt bằng: Với công trình xây trên nền dốc trên 25%, hạn chế san lấp, khuyến khích xây dựng giạt cáp, xây trên cột để giữ nguyên địa hình, cảnh quan. Trên nền địa hình dốc trên 45% không san lấp hoặc tạo các taluy lớn dễ gây lở đất.

- Bảo đảm mật độ xây dựng thấp, tối đa 30% trên lô đất xây dựng.

- Các công trình trên đồi dốc có xây dựng hàng rào cần thiết kể hàng rào có độ rộng tối thiểu 75%. Khuyến khích không xây dựng hàng rào, tạo tầm nhìn thoáng xuống chân đồi. Ngoại trừ công trình nhà ở liên kế, các công trình khác cần được thiết kế có tổng chiều rộng không quá 70% chiều rộng khu đất (theo hướng nhìn xuống chân đồi dốc) và phải có khoảng lùi tối thiểu 5m so với cạnh bên của khu đất xây dựng.

## **Điều 5. Quản lý cấp phép xây dựng trong các khu vực đô thị**

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với các trường hợp cụ thể được quy định tại Điều 91, Điều 92 và Điều 93 của Luật Xây dựng năm 2014.

2. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng trong đô thị tại khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch tổng mặt bằng trên cơ sở thông tin quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

3. Trong các khu vực còn lại:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng, Ủy ban nhân dân thị xã căn cứ vào quy hoạch phân khu; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định có liên quan và Quy chế này để xem xét cấp Giấy phép quy hoạch đối với các trường hợp cần phải cấp Giấy phép quy hoạch (theo Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị) làm cơ sở hướng dẫn chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình.

b) Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ, Ủy ban nhân dân thị xã căn cứ vào quy hoạch phân khu; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định có liên quan và Quy chế này để xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ. Xem chi tiết tại Quyết định số 3272/2016/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 của UBND tỉnh ban hành quy định cấp phép xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

c) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ hiện tại thuộc các xã, chưa có Quy hoạch chi tiết nhưng nằm trong khu vực phát triển đô thị theo quy hoạch chung thì quản lý cấp phép xây dựng như công trình thuộc đô thị. Thời điểm quy định tại từng khu vực do UBND thị xã quyết định, có thể trước khi chuyển đổi xã thành phường.

d) Các khu vực ngoài phát triển đô thị, thuộc các xã thì quản lý cấp phép theo quy định đối với công trình xây dựng ở nông thôn (xem tại Khoản 2, Điều 18 quy chế này).

## **Điều 6. Thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình**

### **1. Nguyên tắc chung**

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

b. Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc. Nếu có điều kiện, nên tổ chức theo hình thức thi tuyển rộng rãi.

## **2. Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình**

a. Các công trình quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng:

- Công trình công cộng cấp I, cấp đặc biệt;
- Trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính - chính trị, trung tâm phát thanh, truyền hình;
- Nhà ga đường sắt trung tâm cấp tỉnh, nhà ga hàng không dân dụng;
- Công trình giao thông trong đô thị từ cấp II trở lên có yêu cầu thẩm mỹ cao (cầu qua sông, cầu vượt, ga đường sắt nội đô);
- Các công trình có vị trí quan trọng, có yêu cầu cao về kiến trúc (công trình tượng đài, điểm nhấn trong đô thị);

b. Các công trình có ý nghĩa quan trọng trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c. Khuyến khích tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng đối với các công trình không thuộc trường hợp quy định tại khoản a, b mục 2 Điều này.

## **3. Tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình**

Triển khai thực hiện theo quy định tại Thông tư số 13/2016/TT-BCD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng "Quy định chi tiết về thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng".

## CHƯƠNG II: QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THỊ XÃ

### Điều 7. Khu vực đô thị hiện hữu

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

Khu vực đô thị hiện hữu bao gồm các khu đô thị, khu dân cư hiện hữu trong ranh giới thị xã Đông Triều gồm 6 phường: P. Đông Triều, P. Đức Chính, P. Xuân Sơn, P. Kim Sơn, P. Hưng Đạo P. Mạo Khê đã được hình thành ổn định.



#### 2. Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch và không gian

##### a. Định hướng phát triển

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng hạn chế gia tăng dân số, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

##### b. Về tổ chức không gian đô thị

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

- Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm;
- 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 như đình chùa, các công trình thời Pháp.
- Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung;
- Ưu tiên sử dụng quỹ đất công, đất di dời công nghiệp để xây dựng các công trình phúc lợi công cộng về văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế công cộng và công viên cây xanh, thể dục thể thao;
- Trong khu vực đô thị cũ, hiện hữu, hạn chế phát triển mới.

c. Về kiến trúc đô thị

- Tổ chức kiến trúc đô thị hài hoà về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố;
- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

d. Về cảnh quan đô thị

- 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 không gian cho cộng đồng;
- Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch;
- Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

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

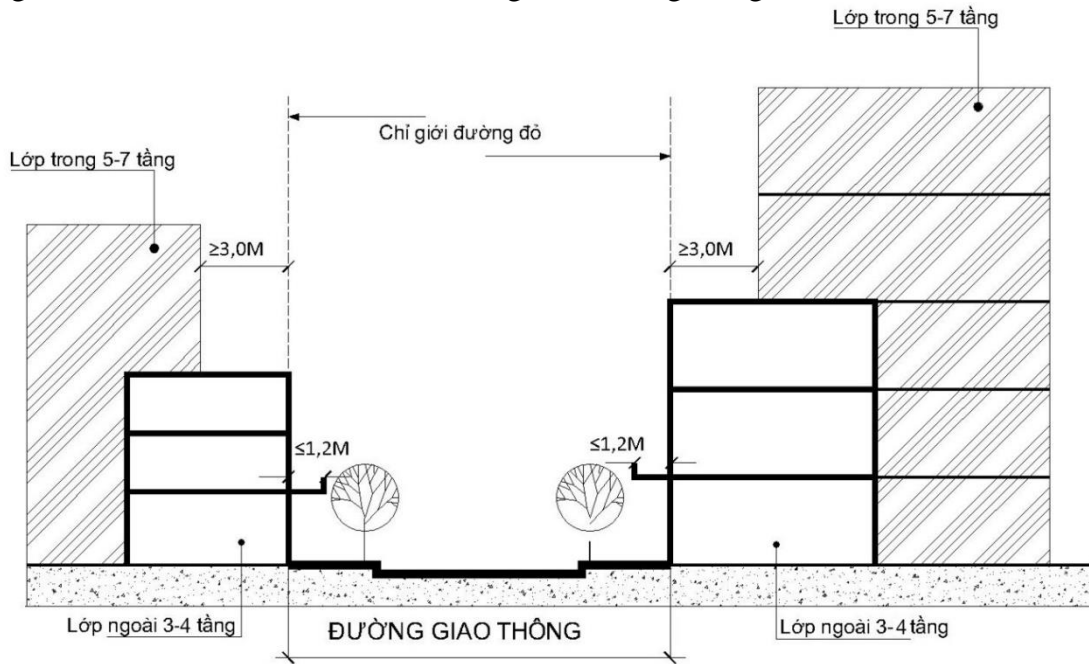
- Tuân thủ theo định hướng Quy hoạch từng phân khu trong đồ án quy hoạch chung;
- Định hướng phát triển là khu dân cư cũ cải tạo, nâng cấp hạ tầng;
- Quản lý quy hoạch, không gian: Đảm bảo yêu cầu về giao thông, hạ tầng, không chia nhỏ đất dưới 30m<sup>2</sup>, không san lấp kênh mương, mặt nước;
- Quản lý kiến trúc công trình: Quy định về hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu xây dựng, màu sắc đối với các công trình kiến trúc thống nhất trên tuyến phố;
- Quản lý cảnh quan, môi trường: Đảm bảo diện tích cây xanh, không gian mở. Nghiêm cấm lấn chiếm các đường kênh mương hiện hữu;
- Quản lý hạ tầng: Tăng diện tích bãi đỗ xe, cây xanh. Nghiêm cấm lấn chiếm đường giao thông;
- Khuyến khích: Mở rộng đường, xây dựng sớm hệ thống thoát nước. Khuyến khích xây dựng mật độ thấp hơn quy định;
- Khi cải tạo các công trình bên trong lõi ô phố phải đảm bảo chiều rộng lối ngõ vào các ngôi nhà bên trong  $\geq 2m$ . Không tạo các ngõ đi bộ sâu quá 60m. Khuyến khích

tạo các sân chung bên trong lõi ô phố. Đường ô tô 1 làn rộng tối thiểu 4m và chiều dài không quá 100m phải có chỗ quay xe;

- Với khu vực dự án đã phê duyệt, các chỉ tiêu, quy định quản lý tuân thủ quy định của dự án;

- Cải tạo khu vực phải đảm bảo tăng thêm tiện nghi đô thị, bãi đỗ xe, tăng diện tích cây xanh. Công trình công cộng khi xây dựng cải tạo phải bố trí đủ chỗ đỗ xe bên trong công trình.

*Hình thái kiến trúc:* Các công trình xây mới, cải tạo khuyến khích xây dựng theo phong cách kiến trúc hiện đại tạo sự thống nhất chung trong hình thái kiến trúc khu vực.



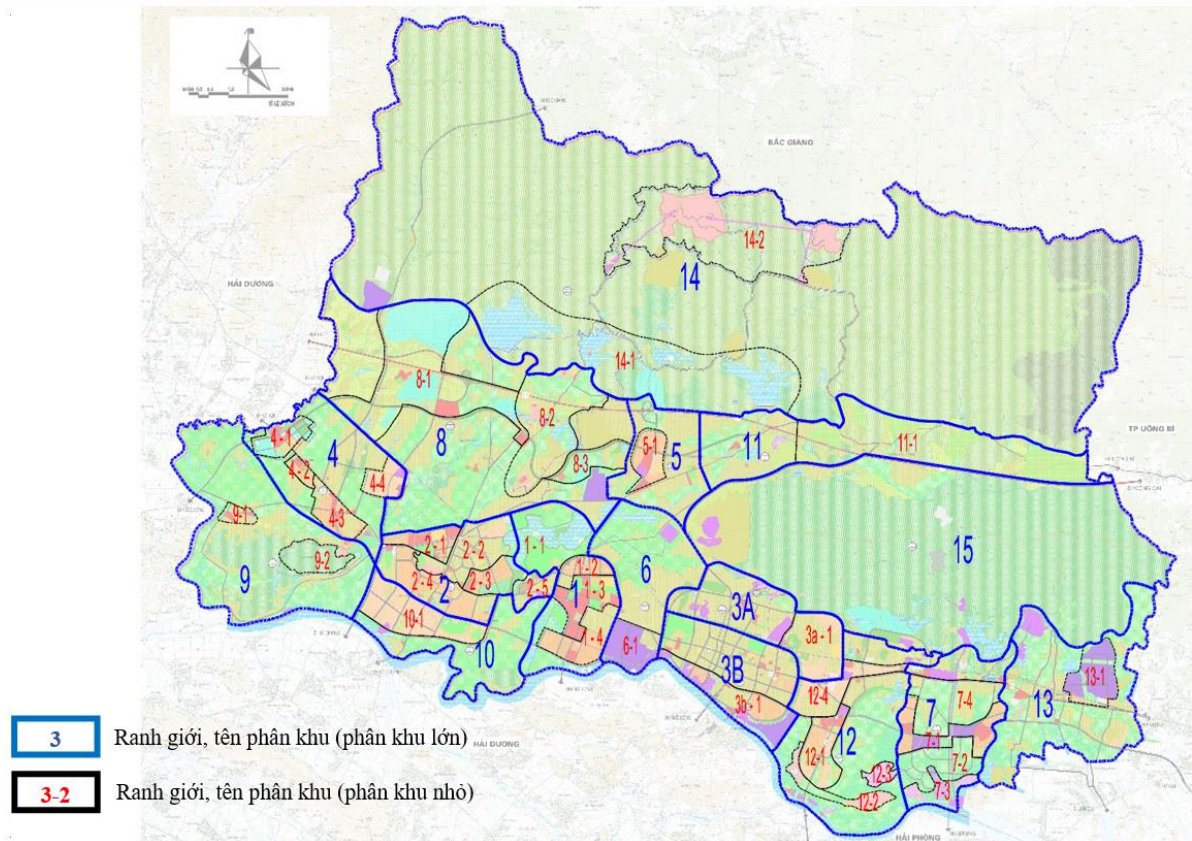
*Sơ đồ quy định tầng cao và khoảng lùi công trình*

## **Điều 8. Khu vực đô thị mới**

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

Các khu quản lý bao gồm các khu đô thị mới và khu dân cư xây dựng mới trên địa bàn thị xã Đông Triều theo quy hoạch chung, gồm các khu vực đô thị mới thuộc các phân khu như: đô thị trung tâm hành chính mới, đô thị nông nghiệp mới, đô thị mới dọc đường tránh và phía Nam Đông Triều, đô thị phía Bắc dọc đường trục trung tâm thị xã, đô thị cửa ngõ phía Tây dọc QL18.





Sơ đồ phân khu quy hoạch trên địa bàn thị xã Đông Triều

## 2. Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch và không gian

a. Đảm bảo đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kết nối các khu vực xung quanh theo quy hoạch;

b. Dành các quỹ đất hợp lý để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối của thị xã; bố trí tái định cư trong dự án khu đô thị mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác;

c. Đảm bảo sự kết nối với các chức năng hiện hữu. Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu đô thị hiện hữu do việc xây dựng khu đô thị mới gây ra.

d. Được phép, khuyến khích:

- Bảo vệ các kênh mương, sông hồ, mặt nước.

- Xây dựng công trình với mật độ xây dựng nhỏ hơn quy định (vẫn đảm bảo tính hài hòa trong đô thị) để tăng không gian đô thị.

- Việc xây dựng công trình phải theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp cảnh quan kiến trúc trên toàn tuyến phố. Về kiến trúc cảnh quan: Tăng thêm các không gian xanh phục vụ đối nội và đối ngoại. Cải thiện không gian kiến trúc cảnh quan, giảm ô nhiễm bụi, tiếng ồn

- Thực hiện xây dựng và quản lý các khu đô thị mới theo tiêu chí Khu Đô thị mới kiểu mẫu quy định tại Thông tư số 15/2008/TT – BXD ngày 17/06/2008 của Bộ Xây dựng;

- Áp dụng các tiêu chuẩn, giải pháp quy hoạch xây dựng theo tiêu chí công trình xanh, kiến trúc xanh trong đầu tư xây dựng khu vực phát triển mới.

e. Không được phép:

- Các hoạt động xây dựng làm thay đổi và phá vỡ: Quy mô, tính chất, cảnh quan không gian và các giá trị thiên nhiên.

- Các hoạt động xây dựng ảnh hưởng đến khu vực an ninh quốc phòng.

- Thay đổi mặt cắt đường theo hướng thu hẹp mặt cắt.

- Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

- Xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, điện, đê điều, kênh, sông, rạch, khu di tích lịch sử đã được công nhận; khu vực có nguy cơ sạt lở đất; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo Quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định);

- Các hoạt động xây dựng ảnh hưởng đến khu vực an ninh quốc phòng;

- Thay đổi mặt cắt theo hướng thu hẹp mặt cắt. Xây dựng công trình đường dây đường ống đi nổi theo các trục đường;

- Xây dựng các công chào và các bảng tin, biển hiệu, biển chỉ dẫn... trên đường đô thị làm cản trở giao thông.

### **3. Quản lý quy hoạch và không gian các khu vực**

a. Đối với dự án quy hoạch các khu đô thị đã được phê duyệt tuân thủ Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

b. Đối với các khu vực chưa thực hiện quy hoạch cần tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

c. Yêu cầu đối với Quy hoạch sử dụng đất khu đô thị mới:

- Bố trí đầy đủ các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa khu dân cư và các công trình hạ tầng thiết yếu khác;

- Hạn chế quy hoạch mới nhà ở chia lô trên trục đường có bề rộng từ 30m trở lên. Các khu nhà ở chia lô liên kế (nếu có) phải nằm ở vị trí đường nhánh;

- Diện tích bãi đỗ xe tính không nhỏ hơn 3% diện tích đất khu đô thị mới.

- Dành 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội trong dự án khu đô thị mới (theo Luật Nhà ở);

- Dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

d. Việc xây dựng nhà ở

- Định hướng kiến trúc mặt ngoài trên cùng 1 dãy phố theo thiết kế mẫu. Phát triển nhà ở biệt thự, nhà vườn, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội trong khu đô thị mới; hạn chế quy hoạch xây dựng nhà ở lô liên kế.

e. Các chỉ tiêu cụ thể:

Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và không vượt quá chỉ tiêu trong Quy chuẩn xây dựng QCVN01-2008.

#### **4. Một số quy định với khu vực cụ thể**

##### **4.1. Khu trung tâm hành chính- văn hóa thị xã Đông Triều- Phân khu 1**

Phân định ranh giới: Trung tâm hành chính – Văn hóa mới thị xã Đông Triều thuộc các phường Kim Sơn, Xuân Sơn, Hưng Đạo, Đức Chính và xã Tràng An, thị xã Đông Triều

##### **a. Định hướng phát triển:**

- Là trung tâm chính trị, hành chính mới của Thị xã Đông Triều. Tại đây sẽ đặt trụ sở của Thị ủy, Ủy ban nhân dân Thị xã, các cơ quan hành chính của Thị xã, Trụ sở ban chỉ huy quân sự Thị xã, công an Thị xã...

- Là trung tâm văn hóa, triển lãm, du lịch của Thị xã Đông Triều, xứng tầm với đô thị loại 2 trong tương lai.

- Là khu vực đặt các công trình hạ tầng xã hội mang tính chất trung tâm của Thị xã như công trình thương mại dịch vụ, trường liên cấp chất lượng cao, công trình thể dục thể thao, nhà thiếu nhi,...

- Là cửa phía Nam của Thị xã Đông Triều và cửa ngõ vào trung tâm thị xã từ đường cao tốc phía Bắc.

- Là trung tâm kết nối các trọng điểm trong thị xã như đô thị phường Đông Triều, phường Mạo Khê, khu du lịch di tích nhà Trần, trung tâm nông nghiệp mới,... có vị trí thuận lợi về giao thông đi đến các đường cao tốc như cao tốc Hà Nội – Hải Phòng và cao tốc Hà Nội – Hạ Long – Móng Cái.

- Là khu vực xây dựng mới các khu dân cư có chất lượng môi trường sống cao, và cải thiện môi trường sống các khu dân cư hiện trạng.

- Là trung tâm đặt văn phòng các doanh nghiệp đầu tư vào khu đô thị nông nghiệp mới.

- Có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng.

##### **b. Quy định cụ thể:**

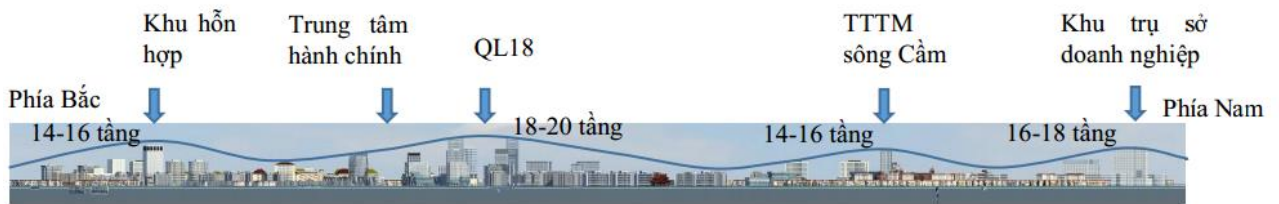
- Chiều cao xây dựng công trình từ 1 – 5 tầng. Riêng với công trình hỗn hợp tầng cao tối đa 25 tầng.

- Mật độ xây dựng từ 20-80%

*Xem chi tiết tại Quy định quản lý theo nội dung đồ án quy hoạch đã được phê duyệt*



### Định hướng đường Skyline QL18 trong phân khu 1



#### *Định hướng đường trục trung tâm Thị xã thuộc phân khu 1*

### 4.2. Khu vực Đông Triều (Phân khu số 2)

Phân khu 2 được chia thành 4 ô quy hoạch theo thứ tự A-B-C-D tương ứng với khu vực phía Tây, khu vực trung tâm, khu vực phía Đông, khu vực phía Nam

#### a. Định hướng phát triển

- Xây dựng các công trình dịch vụ thương mại, công cộng, cơ quan, văn phòng; phát triển đất ở mới hình thành các khu dân cư đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; công viên cây xanh ven sông. Xây dựng một số công trình kiến trúc điểm nhấn khu vực hai bên đường tránh phía Bắc; thúc đẩy nhộn nhịp hóa hệ thống thương mại hiện có.

- Xây dựng các công trình công cộng, trường học, dịch vụ, chợ, trung tâm văn hóa thể thao, từng bước cải tạo các khu dân cư hiện hữu. Chính trang các khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo cảnh quan, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội để nâng cao chất lượng môi trường sống. Xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông đô thị cho khu vực trên cơ sở khuyến khích phát triển không gian đi bộ, đi xe đạp, xe điện, giao thông công cộng.

- Các khu vực phát triển mới phải đảm bảo hài hòa với địa hình, các khu hiện hữu, các dự án đã được duyệt và cảnh quan môi trường khu vực.

- Cải tạo chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cải tạo cảnh quan, nâng cao chất lượng môi trường sống. Di chuyển khu chức năng hành chính của thị xã hiện có sang khu trung tâm hành chính mới, cải tạo xây dựng thành bảo tàng nhà Trần, khu dịch vụ du lịch, tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc tạo động lực đổi mới; Xây dựng hoàn thiện khu Công viên, di tích Đền Cao; Cải tạo cảnh quan, không phát triển khu nghĩa trang hiện có.

- Cập nhật quy hoạch chi tiết khu dân cư hai bên đường tránh, quy hoạch mở rộng trung tâm y tế thị xã. Xây dựng phát triển các khu dân cư đô thị mới đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng một số công trình dịch vụ thương mại, văn hóa thể thao, công viên cây xanh, đường dạo ven sông Cẩm.

- Quy hoạch chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu. Nâng cấp hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cải tạo cảnh quan cải thiện môi trường sống. Chính trang không gian kiến trúc cảnh quan khu vực Chùa Phúc Nghiêm, công ty Viglacera Đông Triều gắn với việc cải tạo không gian ven sông Cẩm.

- Xây dựng phát triển các khu dân cư đô thị mới tập trung, đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Cập nhật quy hoạch dự án đã được duyệt trong khu vực. Xây dựng các

công trình công cộng, dịch vụ thương mại, đất hỗn hợp, công viên cây xanh phục vụ chung cho toàn khu đô thị.

- Quy hoạch xây dựng tuyến đường tránh phía nam. Chinh trang các khu vực dân cư, làng xóm hiện hữu; xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cải thiện môi trường sống. Cải tạo cảnh quan khu vực Núi Rùa.

- Phát triển đất ở mới đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; Xây dựng một số công trình dịch vụ thương mại, văn hóa thể thao, công viên cây xanh. Chinh trang các khu vực dân cư hiện hữu; nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cải tạo cảnh quan cải thiện môi trường sống.

**b. Quy định cụ thể**

*Khu A: Khu vực phía Tây:*

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất từ 10% - 100%; Mật độ xây dựng gộp: 40%.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 12 tầng.

*Khu B: Khu vực trung tâm:*

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất 10% - 100%; Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 10 tầng.

*Khu C: Khu vực phía đông:*

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất từ 10% - 80%; Mật độ xây dựng gộp: 40%
- Chiều cao xây dựng tối đa: 12 tầng.

*Khu D: Khu vực phía nam:*

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất từ 10% - 100%; Mật độ xây dựng gộp: 50%
- Chiều cao xây dựng tối đa: 12 tầng.

Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao đối với từng ô phố:  
*Xem thêm các quy định cụ thể quân thủ theo Quy chế quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu số 2, tỉ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.*

**4.3. Khu vực Mạo Khê (Phân khu số 3)**

**a. Định hướng phát triển:**

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung, đánh giá hiện trạng từng khu vực và trên cơ sở mạng lưới giao thông chính của khu vực (tuyến đường tránh phía nam, quốc lộ 18, tỉnh lộ 188 và tuyến đường liên khu vực từ Mạo Khê đi Bình Khê). Đề xuất định hướng cấu trúc đô thị khu Mạo Khê theo hướng:

Có 1 trung tâm, 4 phân khu, 4 trục chính. Trong đó:

- Phân khu A - Khu vực phía Bắc, diện tích khoảng 480,83ha. Định hướng cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; hoàn nguyên các khu vực khai thác than. Dự báo quy mô dân số khoảng 14.279 người. Gồm các tiểu khu A1, A2, A3.

- Phân khu B - Khu vực phía Đông, diện tích khoảng 272,87ha. Định hướng cải tạo chỉnh trang gắn với việc bảo tồn các khu vực đô thị hiện hữu; hoàn nguyên các khu vực khai thác than và là khu vực dự trữ phát triển, xây dựng nhà ở sinh thái mật độ thấp trong tương lai. Dự báo quy mô dân số khoảng 7.958 người. Gồm tiểu khu B1 và B2.

- Phân khu C - Khu vực trung tâm, diện tích khoảng 617,35ha. Định hướng cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu; hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; hoàn thiện hạ tầng các dự án đang triển khai; bảo tồn, mở rộng không gian cây xanh, không gian mở; hình thành các khu dân cư đô thị mới, các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ dọc tuyến đường tránh phía Nam. Dự báo quy mô dân số khoảng 22.017 người. Gồm các tiểu khu C1, C2, C3, C4, C5.

- Phân khu D - Khu vực phía nam, diện tích khoảng 328,76ha. Định hướng xây dựng, hoàn thiện tuyến đường tránh phía Nam; hoàn thiện cơ sở hạ tầng các dự án khu đô thị đã được phê duyệt; cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, phát triển các khu dân cư, khu đô thị mới dọc tuyến đường tránh phía nam với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại; bổ sung các công trình công cộng, thương mại dịch vụ có quy mô lớn dọc tuyến đường tránh; phát triển quỹ đất công nghiệp dọc sông Đá Vách; xây dựng tạo không gian mở và không gian dành cho người đi bộ. Dự báo quy mô dân số khoảng 9.434 người. Gồm các tiểu khu D1, D2, D3

b. Quy định cụ thể:

| Stt | Tên Phân khu      | Chức năng  | Mật độ xây dựng trong từng ô đất (%) | Tầng cao max (tầng) |
|-----|-------------------|--|--------------------------------------|---------------------|
| A   | Khu vực phía Bắc  | Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, hoàn nguyên các khu vực khai thác khoáng sản.  | 30-100                               | 5                   |
| B   | Khu vực phía Đông | Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Phát triển đất ở mới, nhà ở sinh thái.   | 30-100                               | 10                  |
| C   | Khu vực trung tâm | Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu. Hoàn thiện hạ tầng các dự án đang triển khai. Hình thành các khu thương mại, dịch vụ dọc quốc lộ 18 và tuyến đường tránh phía nam. | 30-100                               | 12                  |
| D   | Khu vực phía nam  | Xây dựng các khu đô thị mới. Phát triển khu dịch vụ, thương mại, công cộng dọc tuyến đường tránh phía nam. Phát triển công nghiệp dọc sông Đá Vách.                          | 30-100                               | 12                  |

*Các quy định cụ thể tuân thủ theo Quy hoạch phân khu số 3, tỉ lệ 1/2000 và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.*

#### **4.4. Khu vực Kim Sen, thị xã Đông Triều (Phân khu số 6)**

a. Định hướng phát triển:

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung, đánh giá hiện trạng từng khu vực và trên cơ sở mạng lưới giao thông chính của khu vực. Đề xuất định hướng cấu trúc đô thị khu vực Kim Sen theo hướng theo 3 phân khu A-B-C:

- Phân khu A - Khu vực phía nam Quốc lộ 18, diện tích khoảng 185,57 ha. Khu vực phát triển Cụm công nghiệp Kim Sen, phát triển khu vực dọc sông Đá Vách; Tập trung thu hút thúc đẩy phát triển công nghiệp, công nghiệp sạch. Dự báo quy mô dân số khoảng 500 người. Gồm các tiểu khu: A1, A2, A3.

- Phân khu B - Khu vực trung tâm, diện tích khoảng 137,08 ha. Gồm các khu vực dân cư hiện hữu, chỉnh trang; định hướng chỉnh trang gắn với việc bảo tồn các khu vực đô thị hiện hữu, cải tạo cảnh quan cải thiện môi trường sống. Dự báo quy mô dân số khoảng 4950 người. Gồm các tiểu khu: B1, B2 B3.

- Phân khu C - Khu vực phía bắc, diện tích khoảng 610,07 ha. Định hướng tập trung phát triển nông nghiệp, chỉnh trang các khu dân cư hiện có, cải tạo cảnh quan khu vực xung quanh nhà máy Nhiệt điện. Dự báo quy mô dân số khoảng 4700 người. Gồm các tiểu khu: C1, C2, C3, C4, C5, C6.

b. Quy định cụ thể:

Phân khu A:

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất từ 10% - 100%; Mật độ xây dựng gộp: 40%.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 10 tầng.

Phân khu B:

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất 10% - 100%; Mật độ xây dựng gộp tối đa 50%.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 10 tầng.

Phân khu C:

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất từ 10% - 80%; Mật độ xây dựng gộp: 20%
- Chiều cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao đối với từng ô phố:  
*Xem quy định vụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu Khu vực Kim Sen, thị xã Đông Triều (Phân khu số 6).*

#### **4.5. Khu vực phía nam Đông Triều (Phân khu số 10)**

a. Định hướng phát triển:

Trên cơ sở định hướng quy hoạch chung, đánh giá hiện trạng từng khu vực và trên cơ sở mạng lưới giao thông chính của khu vực. Đề xuất định hướng cấu trúc đô thị Khu vực phía Nam Đông Triều, thị xã Đông Triều (Phân khu số 10) theo hướng theo 3 phân khu A-B:

- Phân khu A - Khu vực phía Bắc, diện tích khoảng 316,48 ha. Phát triển đô thị mới kết hợp với việc xây dựng tuyến đường tránh phía nam. Tạo ra một số quỹ đất dự trữ phát triển các chức năng khác dự kiến cho đô thị trung tâm sau khi hình thành tuyến đường tránh phía nam. Dự báo quy mô dân số khoảng 5.200 người. Gồm các tiểu khu A1, A2, A3, A4.

- Phân khu B - Khu vực phía Nam, diện tích khoảng 639,28ha. Cải tạo cảnh quan cải thiện môi trường sống và an toàn phòng chống thiên tai. Bảo tồn các khu vực làng xóm hiện hữu, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Phát triển nông nghiệp công nghệ cao. Hoàn thiện hệ thống hạ tầng phục vụ sản xuất. Chú trọng bảo tồn chất lượng nước sông Cẩm, sông Kinh Thầy. Dự báo quy mô dân số

khoảng 3.800 người. Gồm các tiểu khu B1, B3 (khu nhà máy gạch Viglacera và khu dự trữ phát triển); Tiểu khu B2, B4, B5, B6, B7 (các khu vực dân cư hiện hữu); Tiểu khu B8 (các khu vực nông nghiệp).

b. Quy định cụ thể:

Phân khu A: Khu vực phía Bắc:

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất từ 10% - 80%; Mật độ xây dựng gộp: 30%.
- Chiều cao xây dựng tối đa: 10 tầng.

Phân khu B: Khu vực phía Nam

- Mật độ xây dựng trong từng ô đất từ 10% - 50%; Mật độ xây dựng gộp: 15%
- Chiều cao xây dựng tối đa: 5 tầng.

Chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao đối với từng ô phố:  
*Xem quy định cụ thể tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu phía nam Đông Triều (Phân khu số 10)*

#### **4.6. Các phân khu khác:**

Các phân khu còn lại chưa thực hiện quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000, tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung thị xã Đông Triều và các tiêu chuẩn quy chuẩn nhà nước hiện hành.

*Tham khảo phụ lục 5 Bảng định hướng phát triển các phân khu chức năng trong quy hoạch chung*

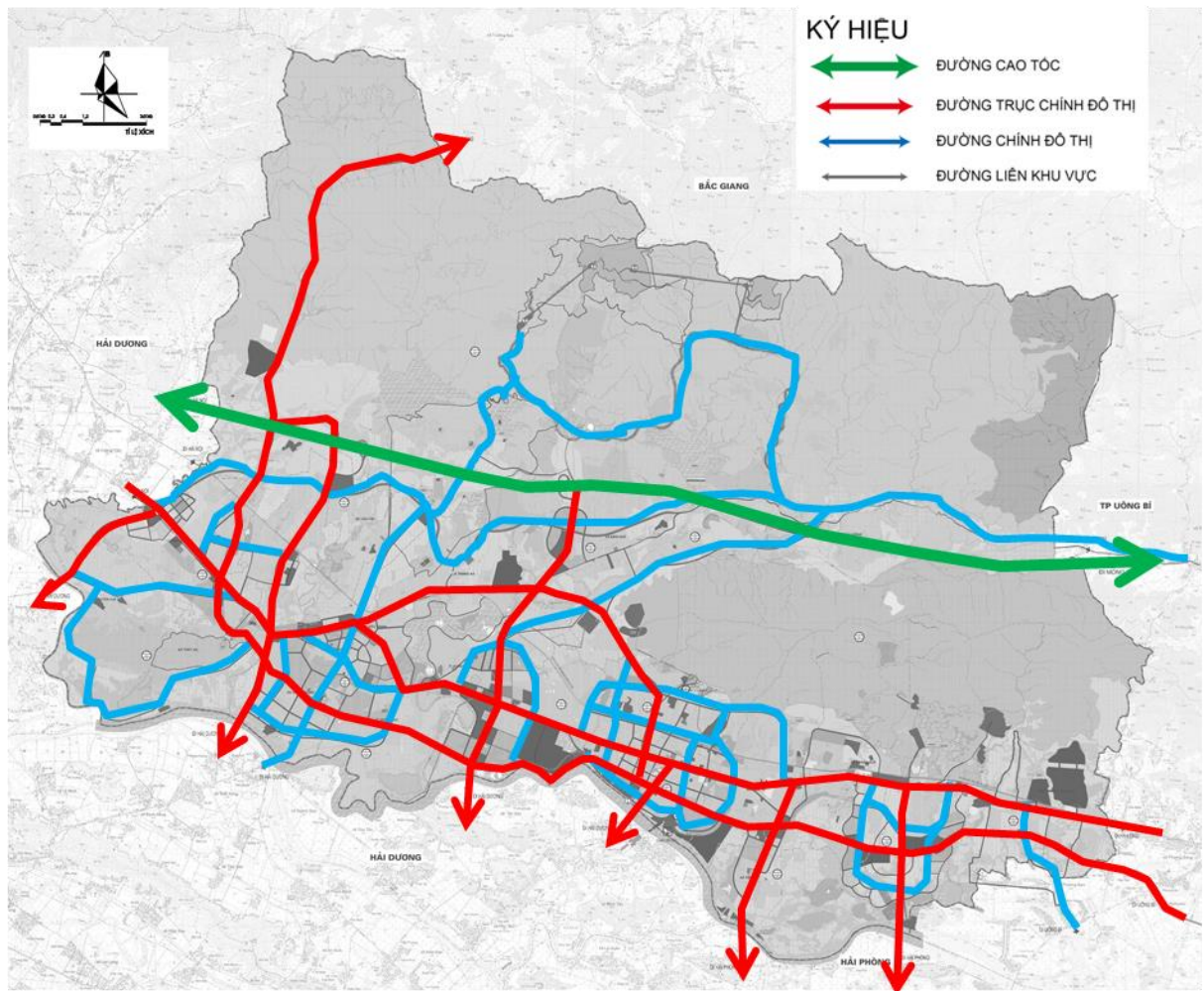
### **Điều 9. Các trục đường, tuyến phố chính**

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

Bao gồm các trục đường, tuyến phố trong đô thị Đông Triều bao gồm:

- Đường cao tốc đô thị:
  - + Đường cao tốc Hà Nội-Quảng Ninh
- Đường trục chính đô thị: Đường giao thông đối ngoại kết nối các đô thị khu quy hoạch với các khu vực xung quanh.
  - + Quốc lộ 18
  - + Đường tránh Mạo Khê, tuyến đường tránh Đông Triều
  - + Tỉnh lộ 345
  - + Tỉnh lộ 332
  - + Tỉnh lộ 188
  - + Tỉnh lộ 333
  - + Trục đường kết nối theo hướng Bắc- Nam sang Hải Dương, Hải Phòng
- Đường liên khu vực: là đường bao ngoài khu vực, kết nối với đường cấp trên, liên kết giữa các khu vực trong đô thị





Sơ đồ ranh giới quản lý đường trục chính, tuyến phố chính trong đô thị Đông Triều  
Xem mặt cắt các tuyến đường tại phụ lục 3

## 2. Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch và không gian

a) Đường trục phố chính trong đô thị được xác lập theo đồ án quy hoạch chung, các quy hoạch phân khu thị xã Đông Triều, khi triển khai các quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư phải đảm bảo tuân thủ quy mô và hướng tuyến theo định hướng trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đang triển khai;

b) Các trục đường chính trong khu vực đô thị cũ phải được cải tạo và nâng cấp, hệ đường và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đi kèm phải được hoàn thiện đáp ứng tiêu chuẩn của đường đô thị;

c) Ưu tiên lập thiết kế đô thị các tuyến đường, trục phố chính khu trung tâm để kiểm soát phát triển không gian kiến trúc;

d) Ưu tiên cải tạo, chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với những tuyến đường đã có thiết kế đô thị;

đ) Từng bước hạ ngầm hệ thống đường dây điện, hệ thống cáp viễn thông trên các tuyến phố chính;

e) Các công trình được phép xây dựng trên các trục đường, tuyến phố chính:

- Đối với các trục đường, tuyến phố chính đã có quy hoạch chi tiết: Việc xây dựng các công trình dọc trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy hoạch đã được phê duyệt và Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc ban hành kèm theo đồ án;

- Đối với các trục đường chưa có quy hoạch chi tiết: việc cấp phép xây dựng các công trình dọc trục đường phải đảm bảo thuộc khu vực không thay đổi chức năng sử dụng đất, khu vực hiện trạng, được giữ lại cải tạo nâng cấp.

f) Đường tránh Mạo Khê, tuyến đường tránh Đông Triều: tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc tuyến đường tránh Mạo Khê, tuyến đường tránh Đông Triều

g) Đối với quốc lộ, tỉnh lộ 332 và 333, 345, hạn chế xây dựng công trình bám theo đường giao thông. Khuyến khích tăng khoảng lùi, tạo không gian, tăng diện tích cây xanh, giảm mật độ xây dựng. Tại các cửa ngõ vào đô thị, các nút giao thông quan trọng cần tạo dựng các điểm nhấn cảnh quan thể hiện được bản sắc văn hóa của thị xã Đông Triều. Tôn trọng khoảng lùi theo đồ án quy hoạch liên quan.

h) Quy định chiều cao và khoảng lùi với công trình xây dựng 2 bên trục đường chính trong khu trung tâm đô thị cũ: Cao tối đa 05 tầng (19m), khoảng lùi tôn trọng khoảng lùi hiện hữu (nếu đường đó không mở rộng). Nếu được mở rộng thì tôn trọng theo kế hoạch mở rộng.

i) Khuyến khích việc tạo lập và sử dụng các tầng trệt của các công trình công cộng, công trình dịch vụ, văn phòng... dọc các đường phố chính cho các hoạt động công cộng, tạo các liên kết không gian theo chiều ngang tại một số tuyến phố chính. Kết nối các không gian tuyến phố với các không gian mở khác như vườn hoa, công viên với khoảng cách phù hợp. Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

k) Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

### **3. Quy định cụ thể**

#### **a. Tầng cao và khoảng lùi công trình:**

- Quy mô tầng cao công trình tối đa trên các trục tuyến đường, phố chính tuân thủ theo đồ án quy hoạch được duyệt, tùy theo khu vực chức năng quy hoạch, tính chất công trình quy định cụ thể. Đối với các tổ hợp công trình >25 tầng phải trình cấp có thẩm quyền quyết định cụ thể. Chiều cao các công trình >45m phải có thỏa thuận của cơ quan quốc phòng;

- Khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng):

Khoảng lùi của các công trình so với chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch phải được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định theo QCXDVN 01/2008;

#### **b. Quy định về hình thức kiến trúc công trình:**

- Kiến trúc hài hòa, thống nhất trên mặt đứng, không đua ban công ngoài chỉ giới đường đỏ quá 1,2m;

- Màu sắc công trình: xem tại Khoản 1, Điều 24: Màu sắc vật liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc;

- Vật liệu xây dựng: xem tại Khoản 2, Điều 24: Màu sắc vật liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc.

Tham khảo quy định quản lý về hình thức kiến trúc hai bên đường phố hiện Phụ lục 4

c. Quy định đối với các công trình xây dựng tại góc phố:

- Quy định đối với các cạnh của công trình: Ngoài việc tuân thủ quy định chung về phần đua ra ngoài công trình quy định tại Mục 2.8.10 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QHXD QCVN: 01/2008/BXD, đối với các công trình tại góc phố cần đảm bảo các yêu cầu: Hạn chế mở cửa tại phạm vi cạnh vát. Không xây các phần đua và các chi tiết nhô ra dưới ban công tầng 2 tại phạm vi cạnh vát để đảm bảo tầm nhìn cho giao thông;

- Yêu cầu về hình thức kiến trúc: Kết hợp sử dụng vật liệu và thành phần cảnh quan phong phú, hiện đại; Có chiếu sáng nhân tạo vào ban đêm; Việc kết hợp quảng cáo cần theo đúng quy định pháp luật về quảng cáo và có thiết kế được cơ quan quản lý chuyên môn duyệt theo phân cấp chấp thuận;

- Đối với nhà ở góc phố: Hình thức kiến trúc của cả 2 cạnh bên và cạnh vát phải được thiết kế xây dựng tạo thành mặt đứng toàn nhà đồng bộ và thống nhất.

d. Quy định về cây xanh trên trục đường, tuyến phố chính:

- Phải đảm bảo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt;

- Chọn loại cây có thân, tán, hoa đẹp; Có thể sử dụng hai đến ba loại cây trên một đoạn hoặc cả trục đường, tuyến phố để tạo bản sắc riêng;

- Bố cục cây có nhịp điệu và sinh động, phối kết cây bóng mát với cây trang trí, cây leo;

- Đảm bảo các quy định khác tại các văn bản pháp luật hiện hành liên quan (Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về Quản lý cây xanh đô thị; Thông tư 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị...).

e. Quy định về hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính tuân thủ theo Điều 23 Chương III của quy chế này.

f. Quy định về quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính tuân thủ Điều 22 Chương III của Quy chế này.

g. Quy định về bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên các trục đường, tuyến phố chính:

Ngoài việc phải tuân thủ quy định về kỹ thuật và an toàn quy định tại các đồ án quy hoạch đô thị và các văn bản pháp luật liên quan, đồng thời cần đảm bảo:

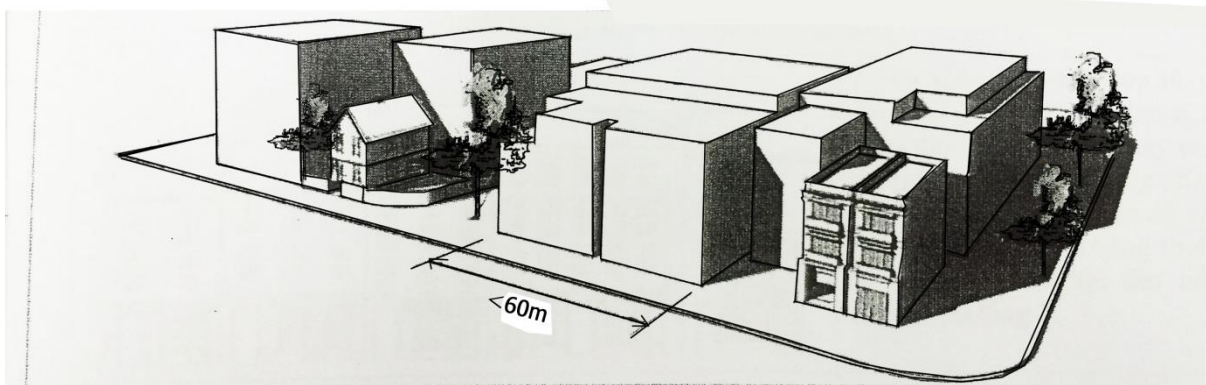
- Các thành phần công trình hạ tầng và trang thiết bị kỹ thuật trên đường phố chính phải chọn loại có hình thức thẩm mỹ cao hoặc được thiết kế riêng để tạo sắc thái cho trục đường, tuyến phố;

- Việc bố trí, sắp đặt phải đảm bảo yêu cầu sử dụng, vận hành và góp phần nâng cao chất lượng thẩm mỹ đường phố;

- Các quy định cụ thể: tuân thủ theo Chương IV Quy chế này.

h. Quy định về phân vị khối công trình và phong cách kiến trúc trên tuyến phố:

- Phong cách kiến trúc, phân vị tỷ xích phải thống nhất trên tuyến, tối thiểu thống nhất theo từng đoạn không dưới 30m;
- Chiều rộng mặt tiền liên tục của một công trình không được vượt quá 60m; trong trường hợp vượt quá, phải xử lý bằng các khoảng ngắt quãng đoạn khối một cách cân xứng, hài hòa với khoảng ngắt 30m/đoạn;



*Sơ đồ quy định sự phân vị khối công trình*



*Sơ đồ quy định sự thống nhất về hình thái, tỷ xích công trình trên mặt đứng tuyến phố*

i. Được phép, khuyến khích:

- Hợp khối công trình;
- Trồng cây xanh dẫn hướng;
- Khuyến khích không xây dựng tường rào đặc mà để thoáng hoặc sử dụng bồn hoa thay thế. Trường hợp xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,8m tính từ cốt vỉa hè.

j. Không được phép:

- Xây dựng các công trình lấn chiếm hành lang an toàn giao thông;
- Mặt ngoài các công trình tránh sử dụng vật liệu phản xạ ánh sáng, trừ các vật liệu kính phản quang đảm bảo chất lượng và an toàn cho người sử dụng, tham gia giao thông.

k. Kế hoạch đầu tư hoàn thiện, chỉnh trang, hạ ngầm các công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Chủ tịch UBND thị xã căn cứ vào các tuyến đường bộ được giao quản lý, chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, các sở, ngành liên quan khảo sát, tổng hợp trình UBND tỉnh công bố danh mục và lộ trình các tuyến đường phải ngầm hóa công trình hạ tầng kỹ thuật đi nổi;

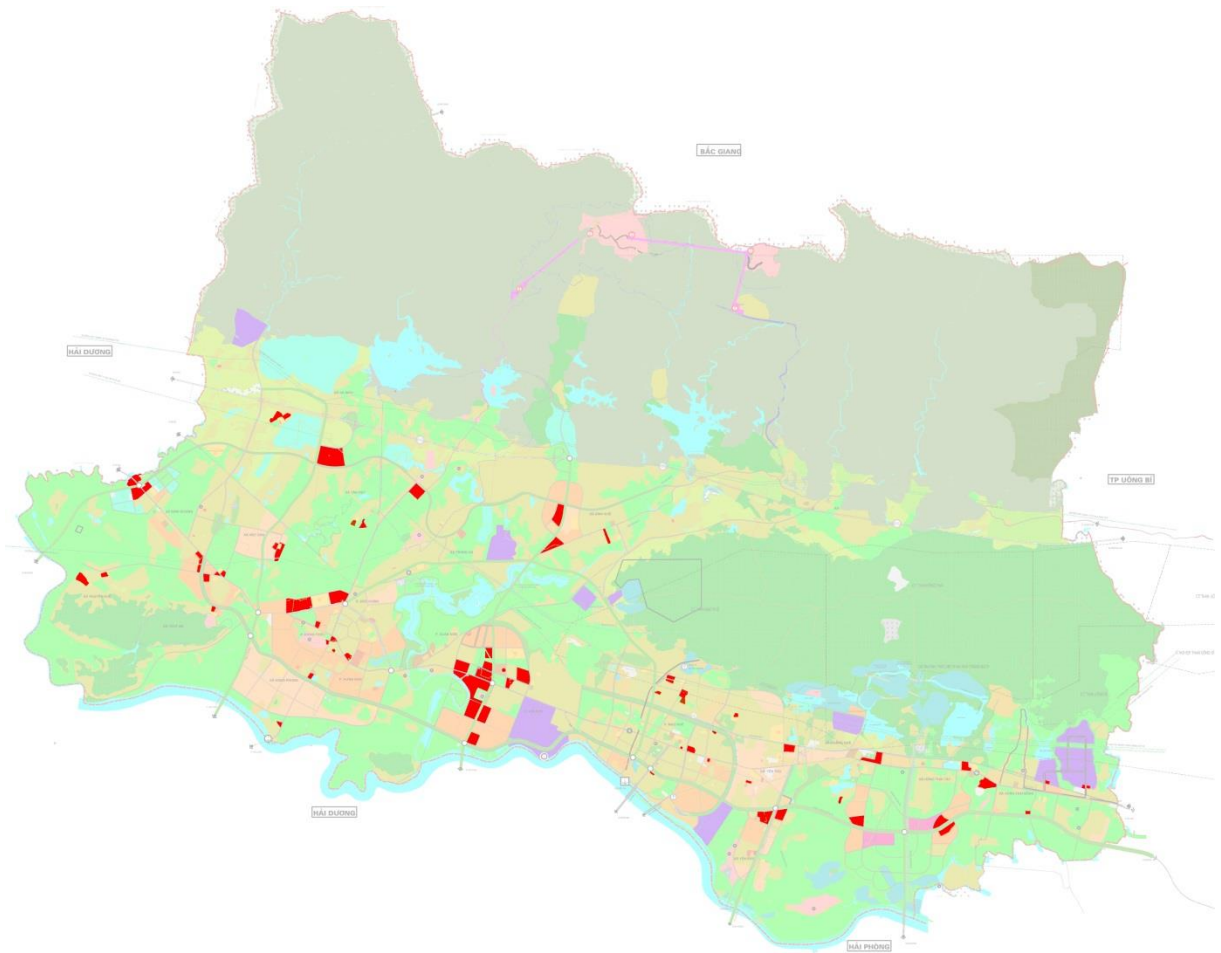
- Chủ sở hữu công trình hạ tầng kỹ thuật đi nổi trên địa bàn tỉnh căn cứ vào danh mục công bố các tuyến đường phải ngầm hóa, xây dựng kế hoạch đầu tư, cải tạo ngầm hóa các công trình được giao quản lý phù hợp lộ trình được công bố.

## **Điều 10. Khu vực trung tâm hành chính - chính trị**

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

Khu trung tâm hành chính khu vực thị xã Đông Triều bao gồm:

- a. Trung tâm hành chính- chính trị thị xã hiện nay;
- b. Khu vực trung tâm hành chính- chính trị mới;
- c. Các công trình hành chính cấp xã, phường.



*Sơ đồ vị trí các công trình công cộng trên địa bàn thị xã Đông Triều*

### **2. Yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian**

a. Các công trình hành chính cấp xã, phường về nguyên tắc sẽ được giữ nguyên vị trí hiện trạng. Được bố trí ở nơi trang trọng, thuận tiện cho người dân tiếp cận. Chỉ tiêu

Kiến trúc quy hoạch tuân thủ theo đồ án Quy hoạch, thiết kế đô thị đã duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch, được quy định cụ thể thì tuân thủ các chỉ tiêu sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%;
- Tầng cao tối đa: 3 - 5 tầng;
- Khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2008/BXD và Điều 9 của Quy chế này;
- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, đơn giản phù hợp với công trình hành chính cấp phường xã;
- Tổ hợp công trình kiến trúc: Hòa hòa với không gian xung quanh;
- Màu sắc công trình: Khuyến khích sử dụng màu vàng sáng;
- Vật liệu xây dựng công trình: Không sử dụng vật liệu phản quang lớn, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị;
- Hàng rào công trình: Khuyến khích kết hợp hài hòa giữa vật liệu gạch xây và thanh kim loại để giảm tính nặng nề;
- Giải pháp và yêu cầu chiếu sáng: Yêu cầu chiếu sáng phù hợp với vai trò là trung tâm hành chính của xã, phường;

b. Trung tâm hành chính, chính trị thị xã mới tuân thủ các định hướng không gian về trục, tuyến. Ưu tiên vị trí trang trọng nhất cho công trình UBND thị xã. Chỉ tiêu Kiến trúc quy hoạch tuân thủ theo đồ án Quy hoạch, thiết kế đô thị đã được duyệt. Trường hợp chưa quy định cụ thể thì tuân thủ các chỉ tiêu sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 35%;
- Khoảng lùi tối thiểu theo Quy chuẩn xây dựng QCVN 01: 2008/BXD và Điều 9 của Quy chế này;
- Khuyến khích xây dựng hợp khối, cao tầng. Tầng cao tối đa 15 tầng;
- Hình thức kiến trúc: hiện đại mang tính trang trọng của công trình có tính chất công quyền;
- Tổ hợp công trình kiến trúc: Phối hợp giữa hình thức tập trung và phân tán một cách hợp lý trong xây dựng trụ sở các cơ quan khác. Đảm bảo được mối liên kết không gian, sự hài hòa giữa khu vực với cảnh quan ven sông;
- Màu sắc công trình: sử dụng màu sắc hài hòa phù hợp với cảnh quan khu vực trung tâm thị xã đồng thời phù hợp với công trình hành chính, không sử dụng màu phản quang, màu đậm, màu sặc sỡ hay sử dụng nhiều màu trên một công trình;
- Vật liệu xây dựng công trình: không sử dụng vật liệu phản quang lớn, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực tập trung đông người;
- Hàng rào công trình: Khuyến khích tổ chức cảnh quan mở, hạn chế xây dựng hàng rào, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao);

- Giải pháp và yêu cầu chiếu sáng: thiết kế giải pháp chiếu sáng phù hợp, nổi bật, đảm bảo vai trò điểm nhấn của đô thị.

c. Quy định quản lý các tiện ích:

- Hệ đường thông thoáng, rộng rãi, nghiêm cấm các hoạt động kinh doanh buôn bán, tụ tập ảnh hưởng đến cảnh quan chung, màu sắc tươi sáng phù hợp với cảnh quan;

- Mặt sân: mặt sân lát gạch hoặc đổ bê tông có độ láng mịn phù hợp chống trơn trượt, màu sắc tươi sáng phù hợp với cảnh quan;

- Cây xanh: Tùy điều kiện cụ thể và vị trí xây dựng được bố trí vườn hoa, cây cảnh, tiểu cảnh phù hợp với không gian và cảnh quan thiên nhiên. Có thể bố trí các tượng nghệ thuật, biểu tượng cơ quan, tạo cảnh quan đẹp cho công sở. Diện tích cây xanh, sân vườn trong công trình không được nhỏ hơn 30 % tổng diện tích khu đất xây dựng. Phải dành tỷ lệ thích đáng để thiết kế cây xanh trong và ngoài nhà: phòng làm việc, phòng tiếp khách, phòng nghỉ, hành lang, tiền sảnh, sân vườn. Không được trồng các loại cây dễ gãy, dễ mối mọt, có hoa quả thu hút ruồi, muỗi, có mùi khó chịu trong cơ quan;

- Biển hiệu, biển chỉ dẫn: cần bố trí hợp lý, không được che khuất tầm nhìn và mặt đứng công trình;

- Cần đảm bảo để người khuyết tật tiếp cận sử dụng, đặc biệt là người mù, người đi xe lăn, người đi lại khó khăn. Bố trí vệt dốc, đường dốc cho xe lăn đi được, tạo các đường dẫn cho người mù di chuyển;

d. Công trình hành chính, chính trị xây mới thiết kế trang trọng nhưng vẫn thân thiện với người dân, góp phần tạo bản sắc đô thị. Tuân thủ Quy chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012- Công sở cơ quan hành chính nhà nước.

e. Cho phép kết hợp một số công trình chức năng văn hóa, thương mại dịch vụ đan xen trong khu vực vừa đảm bảo hiệu quả sử dụng đất theo thời gian trong ngày vừa đảm bảo phù hợp với sự hoạt động của các công trình hành chính, tránh sự buồn tẻ về đêm và ngày lễ. Tuy nhiên phải có kiến trúc phù hợp, không xây công trình tạm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

f. Khuyến khích sự kết hợp giữa quảng trường hành chính, chính trị và quảng trường văn hóa để nâng cao hiệu quả sử dụng của không gian và tạo bản sắc đô thị. Hạn chế sự giao cắt của giao thông cơ giới giữa quảng trường và các công trình xung quanh.

g. Đối với công trình hành chính, chính trị cũ sẽ có sự thay đổi chức năng sử dụng nhưng phải đảm bảo được nguyên trạng kiến trúc đặc trưng cũ. Chỉ chuyển đổi thành chức năng công trình công cộng khác, không chuyển thành nhà ở, công trình sản xuất. Các công trình được xác định có giá trị lịch sử quản lý theo Điều 7 và Điều 24, 26 của Quy chế này.

h. Yêu cầu ngầm hóa đường dây các loại để đảm bảo mỹ quan.

i. Khu vực trung tâm hành chính, chính trị, quảng trường hành chính, chính trị là không gian quan trọng cần được ưu tiên thiết kế đô thị theo đồ án riêng.

j. Tổ chức không gian trong khu trung tâm hành chính:

- Các khu cơ quan hành chính chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu biểu cho đô thị; Tuân thủ tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính: TCVN 4601:2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước;

- Các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp cảnh quan. Khai thác tối đa không gian cây xanh mặt nước có sẵn trong khu vực;

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu cơ quan hành chính.

## **Điều 11. Khu vực cảnh quan trong đô thị**

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

Các khu vực cảnh quan trong đô thị Đông Triều bao gồm:

- Các khu công viên:
- Khu cây xanh cảnh quan
- Khu cây xanh cách ly
- Khu cây xanh hành lang giao thông

### **2. Yêu cầu chung về quản lý quy hoạch không gian**

a. Tôn trọng và bảo vệ cảnh quan tự nhiên, việc tôn tạo và xây dựng mới cảnh quan không làm biến đổi các cảnh quan tự nhiên có giá trị, cảnh quan tạo bản sắc của đô thị.

b. Nghiêm cấm các hoạt động thay đổi cảnh quan tác động xấu đến môi trường tự nhiên, sinh thái.

c. Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

d. Cây cổ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hoá, công trình công cộng đô thị được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

e. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

f. Đối với cảnh quan nhân tạo như ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

- Cải tạo mở rộng, xây dựng các khu công viên cây xanh hiện có.

- Khu vực ven sông Cẩm phát triển hình thành khu công viên cây xanh quy mô lớn phục vụ toàn đô thị. Phát triển cây xanh đô thị hai bên sông Ngo.



- Phát triển hệ thống cây xanh dọc đường tránh phía bắc phường Đông Triều, đường tránh phía nam, để giảm ô nhiễm từ bụi và tiếng ồn. Chiều rộng các dải cây xanh tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Cây xanh trong các khu ở quy hoạch mới: Mỗi khu ở đều có lõi cây xanh kết hợp TDTT. Toàn bộ hệ thống cây xanh trong các khu ở, cây xanh cách ly, cây xanh công viên vui chơi giải trí kết hợp với nhau thành một hệ thống liên hoàn, cải thiện vi khí hậu cho đô thị.

- Mỗi đơn vị ở xây dựng mới phải có tối thiểu một công trình vườn hoa (có thể kết hợp với sân thể thao ngoài trời và điểm sinh hoạt cộng đồng) phục vụ chung cho toàn đơn vị ở với quy mô tối thiểu là 5.000m<sup>2</sup>

- Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

- Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong đô thị phải đạt  $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$ . Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt  $2\text{m}^2/\text{người}$ , trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở tối thiểu phải đạt  $1\text{m}^2/\text{người}$ . Tuân thủ bố cục cây xanh trong quy hoạch chung.

### **3. Quản lý quy hoạch và không gian công viên- cây xanh trong đô thị**

#### **a. Đối với công viên:**

- Tổ chức lập quy hoạch cải tạo chỉnh trang và phát triển các công viên mới. Bảo vệ nghiêm quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án;

- Tổ chức các khu vui chơi công cộng cho thanh thiếu niên, người lớn tuổi, người khuyết tật trong các khu công viên;

- Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, 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;

- Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp 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;

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên;

- 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.

#### **b. Đối với cây xanh cảnh quan:**

Tổ chức lập quy hoạch phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan theo quy hoạch chung Thị xã có hiệu quả.

- Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, không phát triển đô thị khu chưa được phép; không xây dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan;

- Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân Thị xã theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt;

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

#### **4. Quản lý quy hoạch và không gian cây xanh cảnh quan ven sông**

Cây xanh cảnh quan ven sông Cẩm, sông Đá Vách, sông Ngo...vừa có chức năng tạo cảnh quan cho đô thị vừa là cây xanh phòng hộ.

##### **a. Quy định chung:**

- Việc bố trí cây xanh, tạo cảnh quan tuân thủ các quy định trong đồ án Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị;

- Tổ chức lập Quy hoạch cây xanh phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan có hiệu quả. Khuyến khích phát triển thêm các không gian xanh, cây xanh cảnh quan trong quá trình lập dự án đô thị;

- Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, không phát triển đô thị khu chưa được phép; không xây dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan;

- Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt;

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

##### **b. Quản lý quy hoạch và không gian cây xanh cảnh quan khu vực hai bên bờ sông Đá Vách, sông Ngo, sông Cẩm**

- Khu vực ven sông được lập đồ án Thiết kế đô thị riêng. Các quy định chi tiết theo đồ án Thiết kế đô thị;

- Tuân thủ nguyên tắc thiết lập các hành lang xanh dọc sông, đảm bảo tính liên tục của không gian và giao thông ven sông, chú trọng giao thông đi bộ, xe đạp ven sông.

- Việc xây dựng tạo cảnh quan ven sông phải thỏa mãn cả các mục tiêu bảo vệ đề điều, không gian công cộng hấp dẫn và tạo bản sắc cho đô thị, thiết kế cảnh quan theo hướng cảnh quan sinh thái, tạo sự đa dạng sinh học;

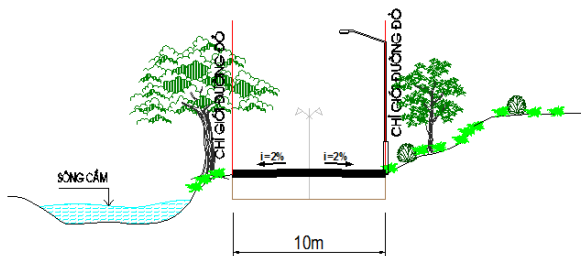
- Hệ thống cầu qua Đá Vách, sông Ngo, sông Cẩm phải được thiết kế thỏa mãn cả yêu cầu giao thông và yêu cầu tạo lập cảnh quan đô thị;

- Các công trình 2 bên bờ sông phải là lớp không gian thứ 2 sau lớp cây xanh ven sông;

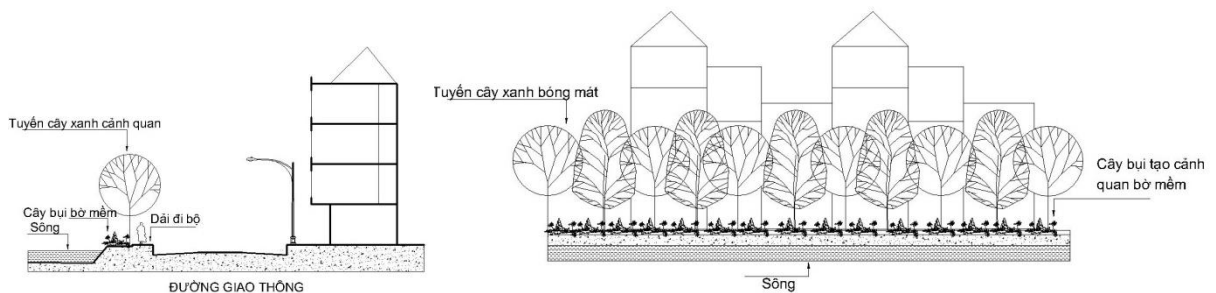
- Sông Cẩm là con sông quan trọng, tạo thành mạng lưới mặt nước và cây xanh chính cho thị xã Đông Triều. Cần có định hướng bảo tồn và phát huy chức năng nêu trên của sông Cẩm.

- Quy hoạch xây dựng đô thị ven sông theo định hướng bảo tồn cây xanh hai bên bờ sông.

- Dành quỹ đất 50m ở ven sông làm đường đi bộ và đất cây xanh để hạn chế phát triển đô thị lấn sông.
- Việc đảm bảo quỹ đất trồng ven sông sẽ giúp tăng cường chức năng phòng chống lũ lụt.



*Sơ đồ minh họa tổ chức giao thông ven sông Cẩm*



*Sơ đồ nguyên tắc bố trí cảnh quan ven sông khác*

## **5. Quản lý quy hoạch và không gian cây xanh cách ly**

- Quản lý chặt chẽ phạm vi đất dành cho cây xanh cách ly theo quy hoạch được duyệt;
- Không xây dựng mọi công trình kiến trúc, ngoại trừ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tổ chức thiết kế, trồng và chăm sóc cây xanh trong các khu cách ly bảo đảm hiệu quả về môi trường và cảnh quan theo quy định;
- Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện;

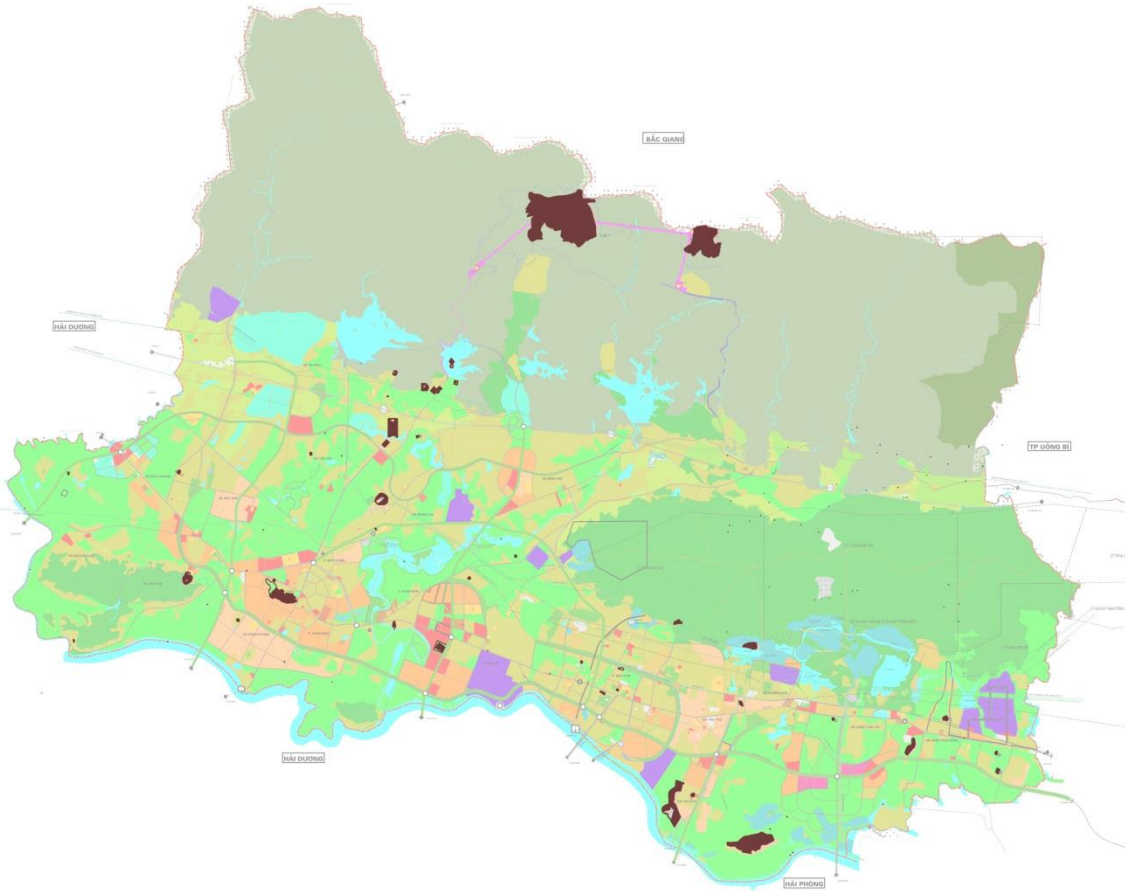
### **Điều 12. Khu vực bảo tồn**

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

Các khu vực bảo tồn trong đô thị Đông Triều bao gồm:

- Khu di tích lịch sử nhà Trần;
- Bảo tồn hiện trạng các làng xóm hiện hữu, diện tích mặt nước thuộc phân khu 1-Trung tâm mới (Xuân Sơn, Kim Sơn, Tràng An, Đức Chính);
- Khu vực đô thị hiện hữu của phường Đông Triều;
- Khu vực đồi núi phía Bắc, khu vực đồi núi phía Nam;
- Hệ thống hồ đập cũng cấp nguồn nước quan trọng cho Đông Triều.

- Các công trình di tích khác.



Sơ đồ vị trí các công trình tôn giáo trên địa bàn thị xã Đông Triều

## **2. Các quy định chung**

Các khu di tích- lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn theo Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị các quy định pháp luật có liên quan.

## **3. Khu di tích lịch sử nhà Trần**

- Thực hiện xây dựng trong khu di tích lịch sử nhà Trần theo Quy hoạch tổng thể bảo tồn và phát huy giá trị khu di tích lịch sử nhà Trần ở Đông Triều đã được Thủ Tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 307/QĐ-TTg ngày 7/02/2013.
- Nghiêm cấm các hoạt động xâm lấn khu vực đã khoanh vùng bảo vệ.

## **4. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực đề xuất bảo tồn đặc trưng hình thái của đô thị cũ**

- Vị trí: Đô thị hiện hữu của phường Đông Triều thuộc phân khu 2- Đông Triều.
- Định hướng bảo tồn: Bảo tồn hình thái không gian đô thị cũ hình thành từ lâu đời.
- Chỉ tiêu kiểm soát về hình thái tổng thể:
  - Theo đồ án Quy hoạch phân khu khu vực Đông Triều (phân khu 2) đã được UBND tỉnh phê duyệt.
- Quy định quản lý:

- Tuân thủ các quy định về bảo tồn hình thái, không gian trong đồ án Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị phân khu 1- Đông Triều và đồ án Quy hoạch bảo tồn khu vực;
- Không xây dựng tăng thêm mật độ công trình hiện hữu. Không mở rộng đường và thay đổi tỷ lệ không gian phố cũ đặc trưng;
- Bảo vệ nguyên trạng các yếu tố cấu thành di tích lại Khu vực I; chỉ xây dựng các công trình phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II;
- Khuyến khích khi xây dựng cải tạo các công trình mặt phố sử dụng các loại hình kiến trúc hài hòa, phù hợp với đô thị có dấu ấn lịch sử;
- Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà tạm tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu vực bảo tồn.

#### **5. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực bảo tồn khu vực đồi núi phía Bắc, khu vực đồi núi phía Nam**

##### a) Nguyên tắc phát triển:

Bảo vệ khu vực đồi núi phía Bắc bao gồm khu vực bảo tồn phụ cận hồ chứa nước, khu vực bảo tồn các di tích. Kết hợp việc bảo vệ môi trường với việc khai thác phát triển du lịch. Lập quy hoạch, kế hoạch bảo vệ và phát triển rừng.

Đối với khu vực đồi núi phía Nam: phát triển du lịch tại khu khai thác than đầu tiên tại Việt Nam; Kiểm soát các hoạt động khai thác và hoàn nguyên bảo vệ cảnh quan môi trường đồi núi

##### b) Quy định quản lý:

- Hạn chế nghiêm ngặt các hoạt động phát triển để bảo vệ nguồn nước
- Cấm chặt phá rừng, khai thác rừng trái phép; Săn, bắn, bắt, bẫy, nuôi nhốt, giết mổ động vật rừng trái phép;
- Cấm thu thập mẫu vật trái phép trong rừng; Huỷ hoại trái phép tài nguyên rừng, hệ sinh thái rừng; Vi phạm quy định về phòng, trừ sinh vật hại rừng;
- Cấm vi phạm các quy định về phòng cháy, chữa cháy rừng. Lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng rừng trái phép. Vận chuyển, chế biến, quảng cáo, kinh doanh, sử dụng, tiêu thụ, tàng trữ, xuất khẩu, nhập khẩu thực vật rừng, động vật rừng trái với quy định của pháp luật;
- Cấm khai thác trái phép tài nguyên sinh vật, tài nguyên khoáng sản và các tài nguyên thiên nhiên khác; làm thay đổi cảnh quan thiên nhiên, diễn biến tự nhiên của rừng; làm ảnh hưởng xấu đến đời sống tự nhiên của các loài sinh vật rừng; mang trái phép hoá chất độc hại, chất nổ, chất dễ cháy vào rừng;

#### **6. Các khu di tích lịch sử riêng lẻ đã được xếp hạng khác**

##### a. Phân loại công trình:

- Công trình đã được xếp hạng cấp quốc gia đặc biệt, cấp quốc gia, cấp tỉnh và kiểm kê phân loại được bảo vệ theo Luật Di sản văn hóa;
- Công trình kiến trúc có những giá trị đặc thù về kiến trúc cần được giữ gìn, bảo tồn nhưng không đủ điều kiện xếp hạng di tích, cần được lập danh mục và quản lý bằng các quy định, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc.

##### b. Nguyên tắc chung:

- Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình kiến trúc có giá trị, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng;

- Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng đối với phạm vi khu vực bảo vệ I đối với công trình di tích (nhóm 1), hoặc cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng di tích (nhóm 2), ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Đối với nhóm 2, nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc;

- Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình đã được xếp hạng hoặc quyết định kiểm kê theo quy định pháp luật về di sản văn hóa đều phải được nghiên cứu xem xét kỹ lưỡng và được các cơ quan chức năng chấp thuận theo quy định;

- Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị khi thực hiện công tác duy tu bảo trì, sửa chữa, xây mới cần thiết để tránh xuống cấp cho công trình cần có thỏa thuận chủ trương của cơ quan chức năng về văn hóa trước khi thực hiện.

c. Đối với nhóm “Các công trình kiến trúc đã được xếp hạng hoặc đủ điều kiện xếp hạng di tích”:

- Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình kiến trúc loại này cần tuân thủ nghiêm ngặt Luật Di sản văn hóa và được xem xét kỹ trên cơ sở hồ sơ xác lập di tích;

- Quy định bảo tồn theo Luật di sản. Bảo tồn nghiêm ngặt di tích gốc (vùng I);

- Việc bảo tồn, tôn tạo theo các quy định về công tác bảo tồn tôn tạo di tích. Khu vực vùng II phải được xác định ranh giới và bảo vệ theo quy định. Kiểm soát tầng cao và mật độ xây dựng, đảm bảo không xây dựng công trình làm ảnh hưởng đến di tích gốc. Chỉ ưu tiên xây dựng công trình nhằm việc khai thác phát huy giá trị di tích, phục vụ du lịch.

d. Đối với nhóm “Các công trình kiến trúc có những giá trị đặc thù về kiến trúc cần được giữ gìn, bảo tồn nhưng không đủ điều kiện xếp hạng di tích”: Công trình được liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng hoặc trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị hay quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng. Phương án kiến trúc đối với công trình phải có ý kiến cơ quan văn hóa có thẩm quyền.

e. Trên địa bàn thị xã còn có các giá trị di tích lịch sử văn hóa khác chưa được đánh giá đầy đủ. Để đảm bảo không làm mất đi các giá trị đó, cần thực hiện:

- Khẩn trương thực hiện công tác đánh giá giá trị di sản, phân loại;

- Các công trình di sản được phân loại tiến tới bảo tồn như di tích hoặc bảo tồn thích ứng tùy theo các đánh giá cụ thể;

- Trong khi thực hiện khảo sát đánh giá, không phá hủy các công trình cũ đã được nhận diện sơ bộ là có giá trị văn hóa lịch sử.

## **Điều 13. Khu vực công cộng**

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

Các khu vực công cộng trong đô thị Đông Triều bao gồm:

a. Trung tâm giáo dục:

- Trường đại học công nghiệp Quảng Ninh đào tạo nguồn nhân lực từ trình độ công nhân, trung cấp kỹ thuật, cao đẳng, đại học. Diện tích 10,3 ha tại xã Yên Thọ.
- Duy trì hoạt động Trung tâm hướng nghiệp và giáo dục thường xuyên thị xã Đông Triều (phường Mạo Khê).
- Mô hình đại học doanh nghiệp tại khu vực đất đồi xã Bình Dương, diện tích 12,40 ha

b. Trung tâm văn hóa:

- Trung tâm văn hóa của Thị xã được xây dựng mới nằm trong khuôn viên Trung tâm văn hóa thể thao Thị xã bố trí ven sông Cẩm cạnh khu đô thị mới Trung tâm hành chính Thị xã (phường Xuân Sơn, diện tích 1 ha).
- Bảo tàng: Sau khi chuyển trung tâm hành chính về khu vực mới, một phần trung tâm hành chính cũ được chuyển công năng thành bảo tàng (phường Đông Triều).
- Thư viện: Xây dựng mới tại khu đô thị mới Trung tâm hành chính Thị xã, gần quảng trường nhân dân và trung tâm giao thông công cộng. (Phường Xuân Sơn, diện tích 0,5 ha).
- Nhà hát: Bố trí tại khu đô thị mới Trung tâm hành chính Thị xã, hợp nhất với quảng trường nhân dân. (Phường Kim Sơn, diện tích 1 ha).
- Cung thiếu nhi ven sông Cẩm tại Phường Đức Chính

c. Hệ thống các công trình thể dục thể thao

- Sân thể thao cơ bản: tại các khu vực dân cư với quy mô 1 – 2 ha, phục vụ nhu cầu thể thao hàng ngày của cư dân.
- Sân vận động: hiện trạng với các sân thể thao lớn trên thị xã bao gồm: Sân vận động phường Đông Triều (diện tích khoảng 1ha), trung tâm TDTT tại khu đô thị Taviba (diện tích khoảng 4,5ha), sân vận động tại phường Mạo Khê (diện tích khoảng 5ha)
- Trung tâm thể dục thể thao: xây dựng mới, nằm trong khuôn viên Trung tâm văn hóa thể thao Thị xã bố trí ven sông Cẩm cạnh khu đô thị mới Trung tâm hành chính Thị xã (phường Xuân Sơn, diện tích 10 ha).
- Khu sân gôn tại khu vực đồi núi phía Tây (xã An Sinh, xã Việt Dân, diện tích 86. ha)

d. Các bệnh viện

- Bệnh viện đa khoa Đông Triều tại phường Đức Chính). Quy mô đất 7,8 ha để đảm bảo khả năng nâng cấp mở rộng trong tương lai sau năm 2030.
- Trung tâm y tế than khu vực Mạo Khê (thuộc tập đoàn than và khoáng sản Việt Nam)

## **2. Định hướng phát triển**

Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

### **3. Về tổ chức không gian đô thị**

a. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối các khu vực trung tâm công cộng với các hệ thống giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ, thiết kế kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

b. Khuyến khích kết nối về không gian giữa các loại hình công trình công cộng, kể cả không gian ngầm, khuyến khích kết hợp phát triển các trung tâm công cộng với các dự án bảo tồn, trùng tu các công trình kiến trúc, đô thị có giá trị để tạo lập không gian đô thị có đặc trưng riêng biệt.

### **4. Về kiến trúc đô thị**

a. Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật, khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc.

b. Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt.

c. Các công trình công cộng cần được thiết kế bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả và thuận tiện cho người tàn tật tiếp cận theo quy định của các quy chuẩn hiện hành.

### **5. Về cảnh quan đô thị**

a. Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích kết nối không gian mở, hạn chế xây dựng hàng rào ngăn cách công trình, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao).

b. Cấm quảng cáo tại các khu vực trung tâm hành chính, chính trị, ngoại giao. Riêng các khu trung tâm dịch vụ đô thị cho phép quảng cáo theo đúng chức năng hoạt động.

c. Bảo vệ nghiêm khu vực cây xanh cảnh quan. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan khu vực công trình công cộng.

d. Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, 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. Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm.

e. Bảo đảm việc thiết kế vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị trong khu ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

### **6. Khu hỗn hợp**

a. Phát triển các khu hỗn hợp trở thành những trung tâm dịch vụ đa chức năng, có không gian công cộng được tổ chức tốt bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.



b. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận. Các công trình phức hợp có kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực. Các khu hỗn hợp được quản lý theo các nguyên tắc sau:

- Tổ chức không gian đô thị với hệ số sử dụng đất cao hơn trung bình các khu vực lân cận, kiến trúc cao tầng, tổ chức không gian công cộng, các tuyến đường đi bộ được tổ chức kết nối liên hoàn và kết nối với giao thông công cộng. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối với giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ, không gian ngầm như tầng hầm thương mại dịch vụ, kết nối với các bến tàu điện ngầm; kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận;

- Tổ chức một số công trình kiến trúc hỗn hợp trở thành các công trình điểm nhấn với chiều cao vượt trội, vị trí phù hợp tạo điểm nhìn thuận lợi, kiến trúc đẹp kết hợp với không gian công cộng, đi bộ thuận tiện, dễ tiếp cận tại những khu phức hợp. Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng các giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường; các giải pháp thân thiện với người tàn tật, trẻ em và người cao tuổi;

- Tạo lập cảnh quan khu hỗn hợp khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích tổ chức cảnh quan mở, hạn chế xây dựng hàng rào, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao). Khuyến khích các công trình phức hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối đế, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực hỗn hợp.

## **Điều 14. Khu vực công nghiệp**

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

Các khu vực công nghiệp trong đô thị Đông Triều:

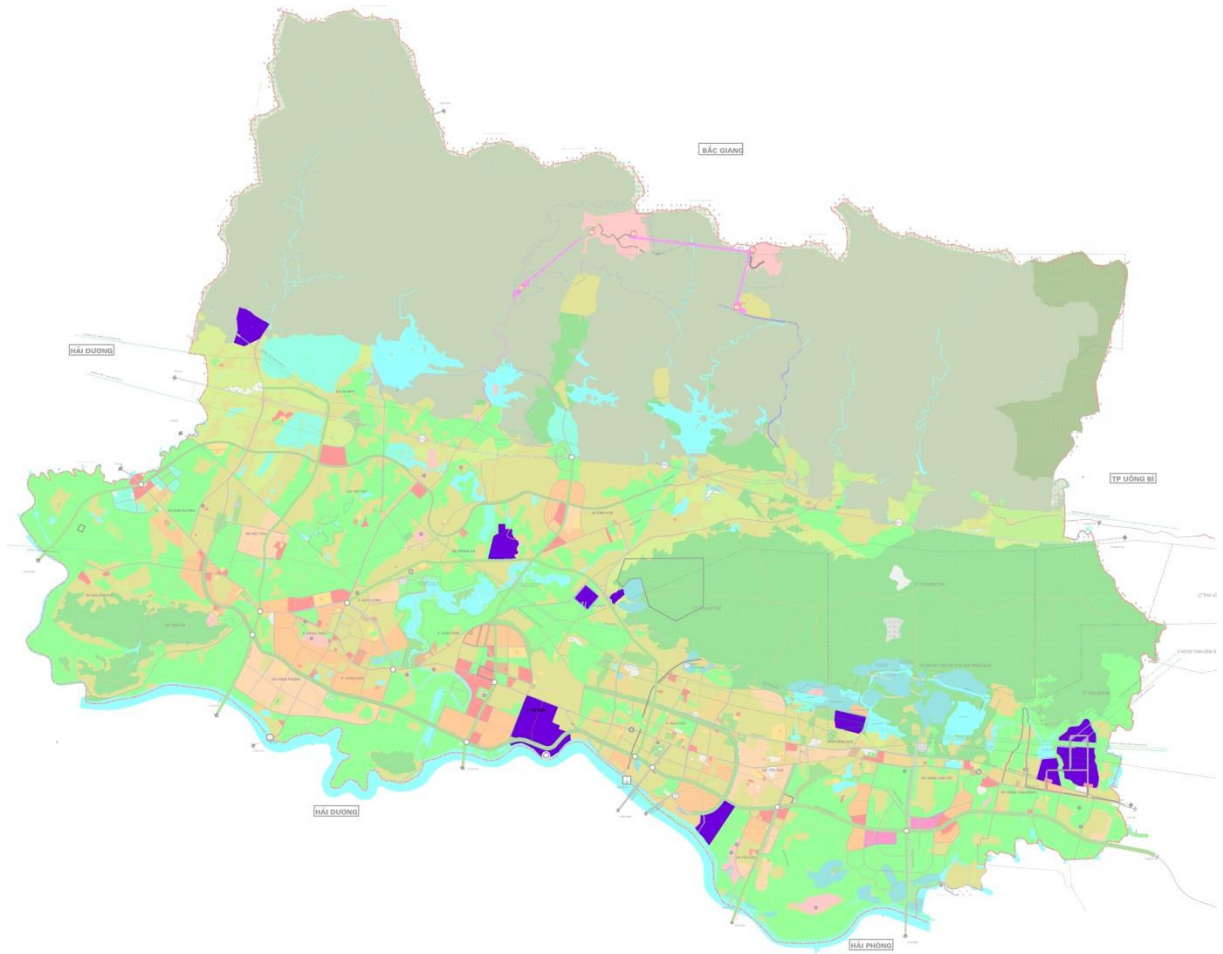
- Khu công nghiệp hiện có ở khu vực Kim Sen, thúc đẩy đầu tư xây dựng đất công nghiệp bao gồm cả phạm vi dọc sông Đá Vách. Diện tích đất công nghiệp ở khu vực này là khoảng 143 ha.

- Khu công nghiệp Quán Triều ở xã Hồng Thái Đông. Diện tích đất công nghiệp tại khu vực này là khoảng 188 ha.

- Khu công nghiệp ở dọc sông Đá Vách đoạn chạy qua phường Mạo Khê và xã Yên Thọ. Diện tích đất công nghiệp khu vực này là khoảng 50ha.

- Khu công nghiệp chế biến nông lâm sản ở dọc Tỉnh lộ 345 đi Bắc Giang. Diện tích đất công nghiệp khu vực này là khoảng 50ha.

- Cụm công nghiệp Gốm Đất Việt 50ha



Sơ đồ vị trí các khu vực công nghiệp trên địa bàn thị xã Đông Triều

## **2. Quản lý quy hoạch và không gian khu công nghiệp**

### **2.2.1. Định hướng phát triển:**

- Xây dựng các khu, cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch được duyệt với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, đặc biệt là hệ thống giao thông, gắn kết với hệ thống kho tàng, bến bãi, hệ thống các khu dân cư đô thị và thương mại dịch vụ.

### **2.2.2. Quy định chung**

#### **a. Về tổ chức không gian:**

- Kết hợp hài hòa và đồng bộ với việc xây dựng các khu công nghiệp với các dự án nhà ở và công trình công cộng, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí phục vụ công nhân;

- Kết nối các khu công nghiệp với trung tâm Thị xã và các khu chức năng khác bằng những tuyến giao thông chính với các phương tiện vận chuyển hành khách công cộng;

- Tổ chức giao thông vào khu công nghiệp phù hợp quy hoạch đô thị và giảm thiểu ảnh hưởng nhiều đến tổ chức giao thông, môi trường, cảnh quan các khu vực đô thị kế cận;

#### **b. Về kiến trúc:**

- Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường;

- Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

c. Về cảnh quan, môi trường:

- Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình công nghiệp. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly;

- 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 trong môi trường công nghiệp.

### **2.2.3. Quy định cụ thể**

Ngoài việc tuân thủ quy định theo đồ án đã được duyệt cần tuân thủ theo Quy định về tỷ lệ các loại đất và các chỉ tiêu xây dựng đối với khu công nghiệp và các nhà máy xí nghiệp trong QCXDVN 01:2008/BXD:

- Quy hoạch sử dụng đất trong khu công nghiệp – TTCN cần đảm bảo các yêu cầu về chức năng hoạt động của khu công nghiệp. Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp phụ thuộc vào vị trí của khu công nghiệp, mô-đun diện tích của các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, nhưng cần phù hợp với các quy định ở dưới đây:

*Tỷ lệ các loại đất trong khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp*

| <b>Loại đất</b>                | <b>Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)</b> |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Nhà máy, kho tàng              | ≥55                                 |
| Các khu kỹ thuật               | ≥1                                  |
| Công trình hành chính, dịch vụ | ≥1                                  |
| Giao thông                     | ≥8                                  |
| Cây xanh                       | ≥10                                 |

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng được quy định theo bảng dưới đây:

*Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy, kho tàng*

| <b>Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)</b> | <b>Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất</b> |                            |                             |
|---|---|----------------------------|-----------------------------|
|   | <b>≤5.000m<sup>2</sup></b>                              | <b>10.000m<sup>2</sup></b> | <b>≥20.000m<sup>2</sup></b> |
| ≤10   | 70  | 70                         | 60                          |
| 13  | 70  | 65                         | 55                          |
| 16  | 70  | 60                         | 52                          |
| 19  | 70  | 56                         | 48                          |
| 22  | 70  | 52                         | 45                          |

| Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m) | Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất |                      |                       |
|--|--|----------------------|-----------------------|
|  | ≤5.000m <sup>2</sup>                             | 10.000m <sup>2</sup> | ≥20.000m <sup>2</sup> |
| 25   | 70   | 49                   | 43                    |
| 28   | 70   | 47                   | 41                    |
| 31   | 70   | 45                   | 39                    |
| 34   | 70   | 43                   | 37                    |
| 37   | 70   | 41                   | 36                    |
| 40   | 70   | 40                   | 35                    |
| >40  | 70   | 40                   | 35                    |

+ Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) tối đa trong toàn khu công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp là 50%.

## **Điều 15. Khu vực dự trữ phát triển và đất quốc phòng, an ninh**

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

Các khu vực dự trữ phát triển và đất quốc phòng, an ninh trong đô thị Đông Triều gồm:

- Khu vực dự trữ phát triển đô thị phía Nam Đông Triều, khu vực xã Việt Dân, khu vực phía Đông Mạo Khê.
- Lữ đoàn 405OK3
- Lữ đoàn 603/OK3
- Ban CHQS Thị xã Đông Triều
- Kho KV4/TCKT
- Quân chủng PKKQ
- Binh chủng TLL
- Bộ CHQS Tỉnh
- Quân Đoàn 2
- Binh Chủng Đặc Công
- Tổng Cục Hậu Cần
- Bộ CHQS tỉnh
- Tổng Cục Kỹ Thuật

### **2. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực dự trữ phát triển**

Các khu vực dự trữ phát triển phải được giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất và tình trạng xây dựng. Nghiêm cấm mọi hành vi phát triển các hoạt động xây dựng trên quỹ đất dự trữ phát triển cho đến khi có quy hoạch Phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được duyệt.

### **3. Quản lý quy hoạch và không gian đất quốc phòng, an ninh**

a. Khi quy hoạch phát triển các ngành, lĩnh vực giữ nguyên hiện trạng đất quốc phòng, công trình quốc phòng và các khu vực địa hình có giá trị về quốc phòng được quản lý theo Quyết định số 2412/QĐ-TTg ngày 19/12/2011 của Thủ tướng Chính phủ

(đây là đất quốc phòng loại 1 và loại 2 với yêu cầu tối mật nên không được thể hiện trong đồ án)

b. Các chỉ tiêu và yêu cầu quản lý quy hoạch- kiến trúc tại các khu vực an ninh-quốc phòng phải tuân thủ quy hoạch chung xây dựng thị xã, các tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy định của pháp luật có liên quan.

c. Việc xây dựng các công trình tại các khu vực này được thực hiện trên cơ sở các quy hoạch chi tiết do Bộ quốc phòng tổ chức lập và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 16. Khu vực ngoại thành, ngoại thị**

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

Các khu ngoại thành, ngoại thị trong đô thị Đông Triều:

- Khu thuộc các xã: An Sinh, Nguyễn Huệ, Tân Việt, Yên Đức, Tràng Lương, Hồng Thái Đông, Hồng Thái Tây;
- Đất sản xuất nông nghiệp: chủ yếu thuộc các phân khu 1-2-3-5-7-9;
- Đất sản xuất lâm nghiệp: chủ yếu thuộc các phân khu 10-11-12-13-14-15;

### **2. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực làng xóm cũ và làng xã đô thị hóa**

a. Vị trí: Thuộc các xã An Sinh, Nguyễn Huệ, Tân Việt, Yên Đức, Tràng Lương, Hồng Thái Đông, Hồng Thái Tây, Hồng Phong, Thùỵ An, Bình Dương, Việt Dân, Tràng An, Bình Khê, Bình Khê.

b. Định hướng phát triển:

- Tuân thủ định hướng trong đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch nông thôn mới và các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Định hướng phát triển: Xây dựng trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn. Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật khu vực hiện có, xây dựng mở rộng theo nhu cầu đất ở giãn dân.

- Cần quy hoạch đồng bộ từ cải tạo chỉnh trang làng, xã truyền thống đến quy hoạch điểm dân cư nông thôn mới, cần tính đến mối quan hệ đối với làng, xã truyền thống, trong đó nên sử dụng chung một số công trình công cộng. Quy hoạch điểm dân cư nông thôn mới cần lựa chọn vị trí và quy hoạch sử dụng đất cho phù hợp với nhu cầu sản xuất của người dân

c. Quy định về không gian:

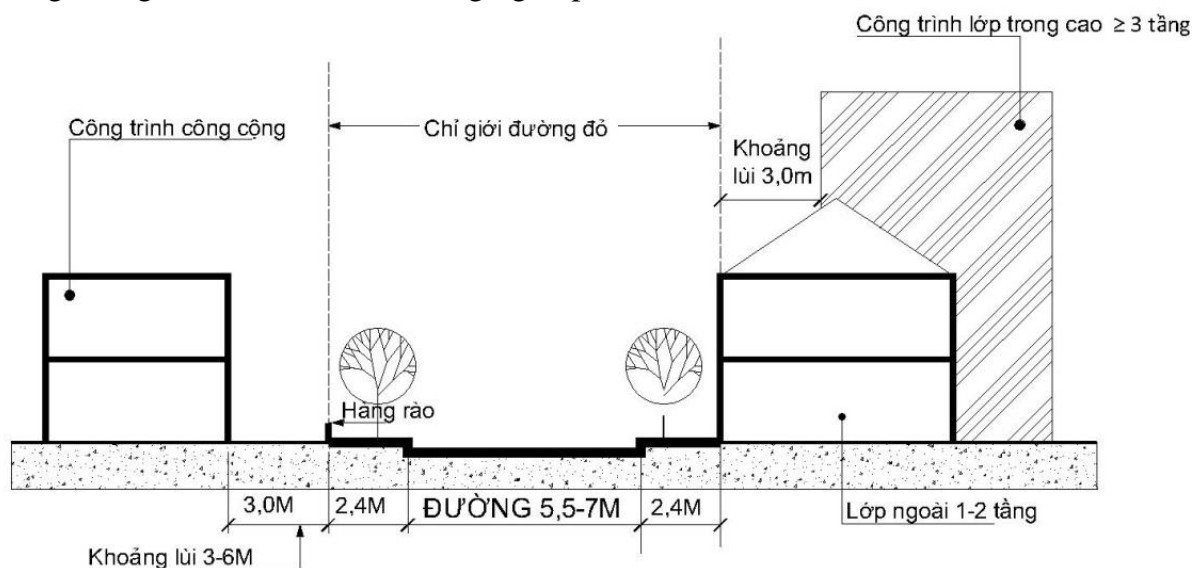
- Xác định rõ ranh giới đô thị và nông thôn, quản lý chặt chẽ, tránh việc phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực;

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

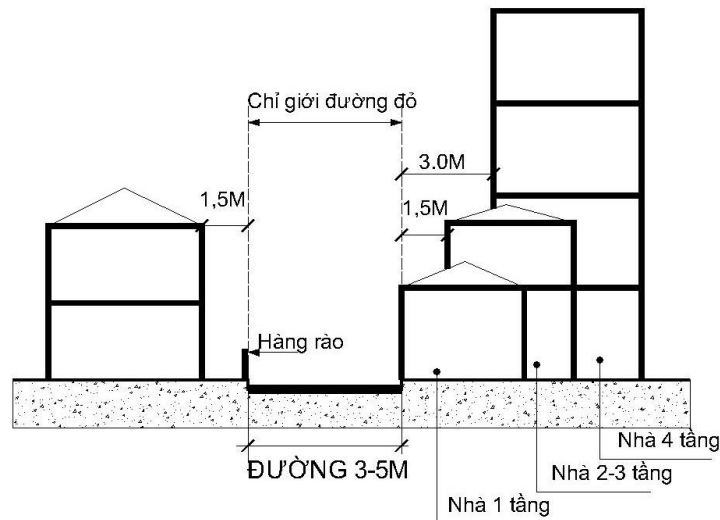
- Quản lý nghiêm ngặt việc sử dụng đất và xây dựng trong các vùng sinh thái dọc theo sông;

- Bảo vệ quỹ đất của vùng nông nghiệp tại các phường xã;

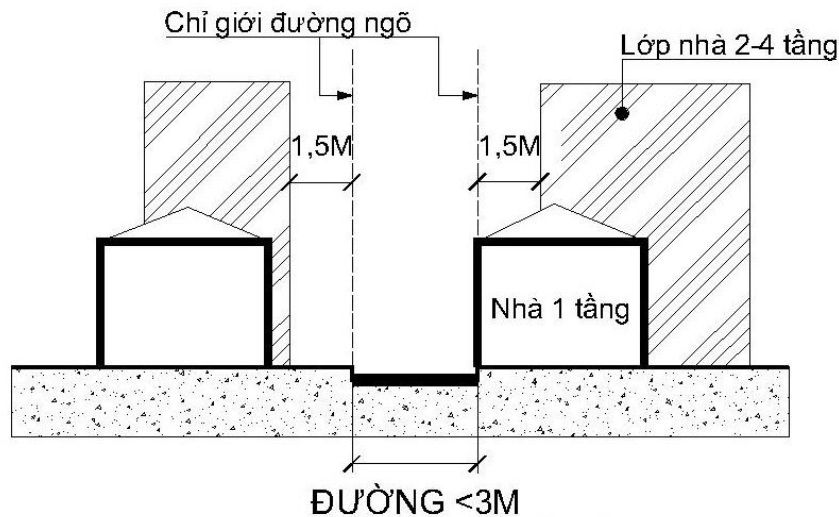
- Giữ gìn cảnh quan sinh thái tự nhiên, cảnh quan các vùng nông nghiệp, nông thôn. Hạn chế tối đa việc xây dựng đô thị hóa, các công trình bám theo các trục đường qua vùng nông nghiệp, nông thôn;
- Những khu vực đặc biệt ở nông thôn cần có thiết kế đô thị riêng hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng để bảo đảm giữ gìn và phát huy các giá trị đặc trưng của khu vực trong tổng thể chung của Thị xã;
- Bảo vệ nghiêm hệ thống kênh rạch, ao hồ, sông ngòi, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt;
- Bảo đảm việc thiết kế không gian công cộng, cây xanh, chiếu sáng và các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị hóa ở nông thôn mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường;
- Công trình công cộng trung tâm xã có khoảng lùi tối thiểu 3-6 m theo Quy chuẩn QCVN01:2008. Mật độ xây dựng không quá 60%, tầng cao 1-4 tầng;
- Quy định về chiều cao và khoảng lùi công trình nhà ở:
  - + Với đường ngõ rộng dưới 3 m: Khoảng lùi nhà 2 – 4 tầng là 3 m;
  - + Với đường ngõ rộng 3- 5m: Khoảng lùi nhà 2-3 tầng là 1,5m, nhà 4 tầng là 3m;
  - + Với đường thôn xóm rộng trên 5m: Khoảng lùi nhà 3 tầng là 3m, nhà dưới 3 tầng có thể trùng với ranh giới đường ngõ;
  - + Tuyệt đối không xây ban công, lô gia đưa ra ngõ ảnh hưởng đến chiếu sáng thông gió chung;
  - + Khuyến khích xây dựng nhà có khoảng lùi lớn, để không gian mở giáp ngõ.
- Công trình hiện trạng khi xây dựng cải tạo phải tuân thủ các quy định mới về khoảng lùi. Hạn chế tối đa việc xây dựng mới bám theo các trục đường đi qua khu vực đồng ruộng, khu vực sản xuất nông nghiệp.



*Sơ đồ quản lý trục đường rộng hơn 5,5- 7m*



Sơ đồ quản lý kiến trúc hai bên đường rộng 3-5m



Ghi chú: Nhà cao 2-4 tầng lùi tối thiểu 1,5M

Sơ đồ quản lý kiến trúc hai bên đường < 3m

Tham khảo bộ tiêu chí Khu dân cư (Thôn) nông thôn mới kiểu mẫu áp dụng trên địa bàn các xã thuộc tỉnh Quảng Ninh ban hành theo Quyết định số 848/QĐ-UBND ngày 17 tháng 3 năm 2017 của UBND tỉnh.

d. Quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường

- Không san lấp lớn địa hình;
- Khuyến khích tăng diện tích cây xanh;
- Bảo vệ không gian mặt nước, kênh mương hiện hữu;
- Bảo tồn: Quản lý các không gian công cộng, không gian công trình tôn giáo tín ngưỡng truyền thống (đình, chùa, ao làng, giếng làng, cây cổ thụ...), nghiêm cấm việc lấn chiếm không gian, chặt cây cổ thụ, san lấp ao làng.

e. Quản lý hạ tầng kỹ thuật

- Cải tạo đường theo tiêu chuẩn đường nông thôn, có dự tính đến đặc thù khi chuyển thành phường trong đô thị. Có đường ô tô vào các trục đường chính trong làng xóm;

- Có định hướng xây dựng các đường ô tô chạy bao xung quanh thôn, xóm, kết nối ngõ, nối thông các ngõ cụt sâu quá 80m, tổ chức bãi đỗ tại các đầu ngõ. Chiều rộng đường chính trong thôn đoạn dự kiến sẽ phát triển thành tuyến phố phải có vỉa hè;

- Các yêu cầu cụ thể về đường giao thông:

+ Đường trục chính làng xóm cũ cải tạo đạt rộng 3,5-5m;

+ Đường ngõ phải được cải tạo sao cho các đường ngõ không dài quá 80m, phải kết hợp với điểm dừng đỗ ô tô. Đảm bảo lưu thông xe máy;

+ Chiều rộng ngõ không nhỏ dưới 2m, khuyến khích cải tạo đạt chiều rộng tối thiểu 2,5m, có vát góc 2,5m để đảm bảo lưu thông xe máy;

+ Kết nối tốt với việc thu gom nước mưa, thoát nước thải.

- Khuyến khích di chuyển hệ thống chuồng trại chăn nuôi ra khỏi khu dân cư đến các khu chăn nuôi tập trung; khuyến khích các hộ chăn nuôi xây dựng bể khí vi sinh;

- Nước thải sinh hoạt phải được thu gom và xử lý qua bể phốt hộ gia đình trước khi thải vào công chung. Hệ thống công thu gom nước thải phải được kết nối để đưa về điểm xử lý, không thoát trực tiếp ra ao hồ. Từng bước tách đường thu gom nước thải khỏi nước mưa;

- Quản lý việc thu gom rác thải, tập kết và xử lý tại nơi quy định;

- Khuyến khích các hộ dân cư sử dụng nước sạch của hệ thống cấp nước sạch thị xã. Hạn chế việc khoan giếng, sử dụng nguồn nước ngầm ảnh hưởng xấu đến tài nguyên, môi trường;

Khuyến khích di dời các nghĩa trang gia tộc trong các khu dân cư đến khu khu nghĩa Trang công viên tại 2 khu vực xã Hoàng Quế và xã An Sinh quy mô 20ha/ngĩa trang. Dừng việc hung táng tại các điểm nghĩa trang nhỏ lẻ ngoài quy hoạch.

- Các nghĩa trang tại khu vực các xã thực hiện theo Quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới được phê duyệt.

- Khu vực hỏa táng sẽ sử dụng nhà tang lễ tại thành phố Uông Bí, đây sẽ là nhà tang lễ của tiểu vùng phía Tây tỉnh Quảng Ninh (thành phố Uông Bí, thị xã Đông Triều, thị xã Đông Triều).

f. Kiểm soát khi chưa có quy hoạch chi tiết:

- Trên cơ sở lộ giới hiện trạng, quản lý cắm lán chiếm ngoài chỉ giới;

- Các dự án đô thị không áp sát đất ở làng xã cũ, phải có khoảng không gian mở là đất cây xanh, nông nghiệp (chuyển đổi từng bước sang đất đô thị) làm đất dự trữ cho công trình công cộng, tạo điều kiện kết nối với hạ tầng đô thị;

- Xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn đô thị nếu đã được xác định quản lý như đất đô thị.

g. Cơ chế khuyến khích đầu tư: Khuyến khích chủ đầu tư theo hướng thu gom tái phân lô, đổi đất lấy hạ tầng. Xã hội hóa đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội.



### **3. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực đất ở sinh thái**

a. Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch- kiến trúc đối với các khu du lịch nghỉ dưỡng được các định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm về quy hoạch xây dựng đô thị và công trình.

b. Khuyến khích xây dựng các khu nghỉ dưỡng xanh, sinh thái với mật độ và tầng cao thấp. Nhà ở cao tối đa 4 tầng, dạng nhà vườn thấp tầng.

### **4. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực nông lâm sản**

a. Quy định quản lý cảnh quan khu vực đất nông nghiệp, lâm nghiệp, Định hướng phát triển: kiểm soát chặt các hoạt động sản xuất nông, lâm, công nghiệp, hoạt động xây dựng trong các khu vực rừng đặc dụng, rừng phòng hộ. Nghiêm cấm việc chuyển đổi chức năng khi chưa được phép, hạn chế việc sản xuất tác động xấu đến cảnh quan.

b. Về tổ chức không gian, cảnh quan khu nông lâm nghiệp

- Bảo tồn đa dạng sinh học, đa dạng văn hoá, quản lý hài hòa giữa các mục tiêu phát triển kinh tế, xã hội, du lịch sinh thái, giáo dục và đào tạo, bảo đảm phát triển bền vững;

- Tổ chức không gian khu nông, lâm nghiệp theo hướng khai thác hiệu quả đất đai, đáp ứng các nhu cầu phục vụ đời sống dân sinh, sản xuất nông lâm nghiệp hàng hoá. Khuyến khích việc tích tụ ruộng đất để phát triển sản xuất nông nghiệp;

- Sử dụng đất xây dựng hiện có, hạn chế quy hoạch khu dân cư trên đất nông lâm nghiệp, đặc biệt đất sản xuất nông nghiệp năng suất cao;

- Khuyến khích các dự án trồng rừng sản xuất, rừng đặc dụng kết hợp tăng cường cảnh quan môi trường cho thị xã.

### **Chương III: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC**

#### **Điều 17. Đối với công trình công cộng**

##### **1. Quy định chung**

a. Kiến trúc các công trình công cộng phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành.

b. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt.

##### **2. Công trình giáo dục phổ thông**

a. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

- Việc bố trí các công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch mạng lưới giáo dục của thị xã. Lưu ý việc đảm bảo bán kính phục vụ công trình theo Quy chuẩn xây dựng, các điều kiện về môi trường của khu vực;

- Diện tích khuôn viên công trình giáo dục phổ thông cần tuân thủ quy định về chỉ tiêu đất giáo dục trong nhóm ở theo Quy chuẩn xây dựng trường học và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt;

- Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Đối với các trường hợp xây dựng trong khu đô thị hiện hữu, quy mô công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần tăng thêm chỉ sử dụng làm chức năng hành chính, phục vụ, kho, không bố trí các lớp học; khuyến khích phương án thiết kế để trồng tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, bãi tập;

- Công trình được bố trí có khoảng lùi hợp lý, hạn chế tác động của tiếng ồn, khói bụi và các tác động của đường giao thông. Các công trình lớp học bố trí ưu tiên hướng Bắc- Nam. Thiết kế tuân thủ các quy định Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành (TCVN 3907:2011; TCVN 8793:2011; TCVN 5719:1993);

b. Quy định về cảnh quan:

- Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây. Lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc;

- Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học;

c. Quy định về giao thông:

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

### **3. Công trình đại học, cao đẳng**

#### **a. Quy định về địa điểm xây dựng:**

- Việc bố trí địa điểm xây dựng các trường đại học, cao đẳng phải tuân thủ theo quy hoạch hệ thống các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn thị xã, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt, tạo thành các trung tâm đào tạo, hỗ trợ và kết hợp sử dụng chung các công trình phục vụ công cộng;

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

#### **b. 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.

#### **c. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:**

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại và thân thiện với môi trường. Kiến trúc các trường 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 trong khuôn viên trường sinh động, thân thiện, phù hợp với các hoạt động giáo dục.

#### **d. Quy định về giao thông:**

- 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 trường học;

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

### **4. Công trình y tế**

#### **a. Quy định về bố trí địa điểm và diện tích khuôn viên:**

- 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 thị xã. Ưu tiên vị trí công trình có môi trường trong sạch, hạn chế tối đa tác động của tiếng ồn và các nguồn ô nhiễm khác. Công trình y tế trong khu dân cư đảm bảo bán kính phục vụ, công trình y tế chuyên ngành phải có sự gắn kết hợp lý với khu dân cư để có các hoạt động dịch vụ hỗ trợ cho công trình;

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

#### **b. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:**

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

#### **c. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:**

- Đảm bảo có khoảng lùi hợp lý, thiết kế kiến trúc theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;
- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;
- 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;

**d. Quy định về giao thông:**

- Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các điểm 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 cần có chỗ đỗ 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.

**Điều 18. Đối với công trình nhà ở**

**1. Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu**

**a. Yêu cầu về kiến trúc:**

- Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị;
- Kiến trúc nhà ở kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán văn hóa – xã hội của cộng đồng;
- Nhà ở cải tạo xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, bảo đảm về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ tuyến phố;
- Khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên trên (như bể nước, ăng ten chảo, khung thang máy...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình;
- Việc sử dụng nhà ở kết hợp làm dịch vụ thương mại phải có sự điều chỉnh kiến trúc cho phù hợp và phải được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
- Đối với công trình nhà ở xen cấy vào công trình cũ phải đảm bảo các yêu cầu: Phù hợp với tính chất, công năng sử dụng công trình; Không làm ảnh hưởng xấu đến chất lượng kết cấu của công trình cũ; Sử dụng hình thức, vật liệu, màu sắc đồng nhất hoặc hài hòa với công trình cũ; Đồng bộ về hệ thống kỹ thuật trong và ngoài nhà;
- Đối với các dãy nhà liên kế hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí hướng dẫn tại QCXDVN 01/2008 và TCVN 9411:2012 để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

**b. Yêu cầu về diện tích và kích thước lô đất:**

Lô đất đủ chuẩn được áp dụng quy định này là lô đất có diện tích không nhỏ hơn 45m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 4,5m (theo 1768/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc Ban

hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho từng hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh).

Các trường hợp lô đất có diện tích không đủ chuẩn áp dụng quy định này được xem xét áp dụng như sau:

- Đối với lô đất hiện hữu có diện tích dưới 15m<sup>2</sup>:
  - + Chiều rộng mặt tiền (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 4,5m: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng; không được xây dựng mới;
  - + Chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 4,5m trở lên: được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây mới quy mô 1 tầng (có thể bố trí tầng lửng), chiều cao không quá 8,8m.
- Đối với lô đất hiện hữu có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 45m<sup>2</sup>:
  - + Lô đất có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 4,5m trở lên: được phép cải tạo, sửa chữa theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng (có thể bố trí tầng lửng), chiều cao toàn công trình không quá 13,4m (đối với đường có lộ giới từ 20m trở lên) và không quá 12,2m (đối với đường có lộ giới từ 12m đến dưới 20m);
  - + Lô đất có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) nhỏ hơn 2,0m: trường hợp đã tồn tại được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng;
  - + Lô đất có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m: được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới tối đa 2 tầng, chiều cao không quá 12,2m;
  - + Lô đất có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 3,0m trở lên, hoặc có chiều rộng (hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng) từ 2,0m đến dưới 3,0m nhưng có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài: được phép cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao toàn công trình xác định theo lộ giới đường như sau:
    - 1) Đường có lộ giới  $\geq 3,5$ m: cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn tầng 1 là 5,8m; xây dựng tối đa 3 tầng (có thể bố trí tầng lửng), chiều cao không quá 15,6m;
    - 2) Đường có lộ giới  $< 3,5$ m: cao độ tối đa từ nền vỉa hè đến sàn tầng 1 là 3,8m; xây dựng tối đa 3 tầng, chiều cao không quá 13,6m;
- Trong các dự án nhà ở thương mại, diện tích tối thiểu của lô đất xây dựng không nhỏ hơn 50m<sup>2</sup> và chiều rộng (chiều ngang) lô đất không nhỏ hơn 5,0m (theo Luật Nhà ở năm 2014).

## **2. Công trình nhà liên kế trong khu đô thị mới**

a. Quy định về quy mô công trình:

- Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng: Tuân thủ các quy định của quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị riêng đó;

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình áp dụng theo quy định tại các khoản 2.8.5 Mục 2.8 Chương II Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2008 và TCVN 9411:2012 (Nhà liên kế, tiêu chuẩn thiết kế), cụ thể như sau:

+ Về khoảng lùi công trình thỏa mãn quy định trong bảng:

| Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m) | Chiều cao xây dựng công trình (m) |    |    |    |      |
|--|-----------------------------------|----|----|----|------|
|  | ≤16                               | 19 | 22 | 25 | ≥ 28 |
| < 19   | 0                                 | 0  | 3  | 4  | 6    |
| 19 ÷ < 22  | 0                                 | 0  | 0  | 3  | 6    |
| 22 ÷ < 25  | 0                                 | 0  | 0  | 0  | 6    |
| ≥ 25   | 0                                 | 0  | 0  | 0  | 6    |

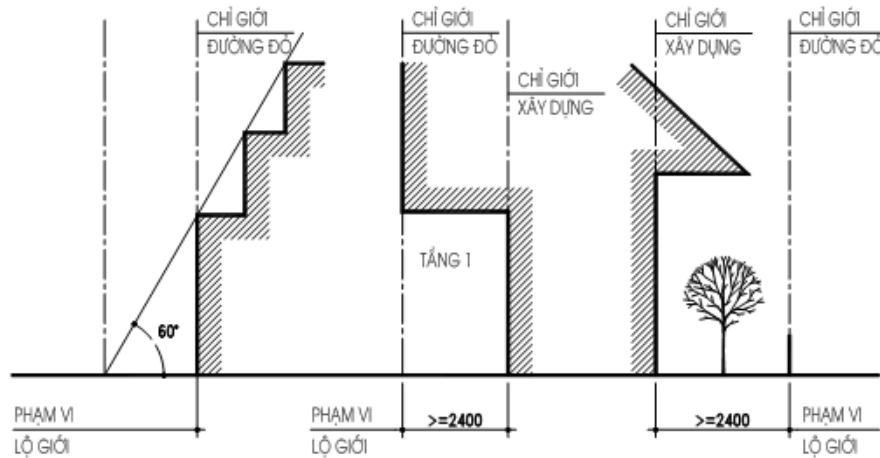
+ Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cót vỉa hè);

+ Nhà ở liên kế phải xây dựng tuân theo chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng lùi tối thiểu của mặt tiền của nhà ở liên kế so với chỉ giới đường đỏ phụ thuộc chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, được lấy theo quy định về quy hoạch xây dựng;

+ Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo quy hoạch cụ thể của từng tuyến đường phố (xem Hình a). Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào (xem Hình b);

+ Mặt tiền nhà liên kế mặt phố có sân vườn phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 2,4 m so với chỉ giới xây dựng (xem Hình c);



a) Nhà liên kế mặt phố sau tuyến phố

b) Nhà liên kế mặt phố sau hàng rào

c) Nhà liên kế mặt phố có sân vườn

- Mật độ xây dựng thuận: Áp dụng theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2008 và TCVN 9411:2012 (Nhà liên kế, tiêu chuẩn thiết kế):

| Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà) | ≤50 | 75 | 100 | 200 | 300 | 500 | ≥1.000 |
|--|-----|----|-----|-----|-----|-----|--------|
| Mật độ xây dựng tối đa (%)                 | 100 | 90 | 80  | 70  | 60  | 50  | 40     |

- Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở được xác định cụ thể theo nhu cầu và đối tượng sử dụng, phù hợp với các giải pháp tổ chức không gian và được quản lý theo quy định về quản lý xây dựng của khu vực lập quy hoạch;

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới  $\geq 20m$ , phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

- + Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình  $\geq 45m^2$ ;
- + Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ ;
- + Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 5m$ .

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới  $< 20m$ , phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

- + Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình  $\geq 36m^2$ ;
- + Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 4m$ ;
- + Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở  $\geq 4m$ ;

b. Quy định về kiến trúc công trình:

- Không thiết kế tầng hầm đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với lộ giới và lộ giới này nhỏ hơn 6m. Trường hợp đủ điều kiện thiết kế tầng hầm thì phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định;

- Độ vươn và nhô ra của các bộ phận công trình: Áp dụng theo quy định tại Khoản 2.8.10 và 2.8.11 Mục 2.8 Chương II Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2008 và Khoản 6.4.1.2 mục 6.4 TCVN 9411:2012 (Nhà liên kế, tiêu chuẩn thiết kế).

### **3. Công trình nhà ở nông thôn**

Đề xuất 5 loại hình nhà ở nông thôn (NONT) phù hợp với quá trình đô thị hoá đồng thời đảm bảo tính kế thừa của kiến trúc nhà ở nông thôn *Đồng Bằng Bộ* như sau:

**a. Nhà ở thuần nông**, là nhà ở dành cho gia đình sinh sống bằng nghề sản xuất nông nghiệp, nhà ở cần thiết phải duy trì các chức năng như ăn, ở, sinh hoạt, học tập, sản xuất nông nghiệp, làm nghề phụ và chăn nuôi. Loại nhà này cho phép xây dựng trong làng truyền thống hoặc các khu đất dân dân. Nhà ở thuần nông khi xây dựng cần lưu giữ lại hình thức kiến trúc và giải pháp tổ chức không gian truyền thống, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải sinh hoạt, nước thải chăn nuôi và bảo vệ môi trường nông thôn, giải quyết tốt điều kiện vi khí hậu cho ngôi nhà, tăng cường thông gió, chiếu sáng tự nhiên và tiết kiệm năng lượng.

Nhà ở thuần nông có các chức năng chính như không gian tiếp khách, sinh hoạt chung, nơi thờ cúng tổ tiên, phòng ngủ kết hợp với không gian học tập. Chức năng phụ trợ như bếp nấu, phòng ăn, kho chứa đồ, hiên đón, hành lang, sân phơi, chuồng trại chăn nuôi, vườn cây, vườn rau xanh. Ngoài ra cần quan tâm đến khu vực đỗ các loại phương tiện xe cơ giới phục vụ cho sản xuất như ô tô tải, máy cày, máy kéo.

**b. Nhà ở kiểu nông trang**, là loại nhà ở thuần nông được xây dựng bởi một nhóm nhà ở của các gia đình cùng huyết thống, tách ra từ gia đình lớn trước đây, được xây trên khu đất cha ông để lại. Nhà ở kiểu nông trang là loại nhà khối ghép hoạt động độc lập nhưng có sân chung phục vụ cho sản xuất nông nghiệp, có các phòng chức năng và nhà kho, có vườn cây riêng cho mỗi hộ gia đình.

**c. Nhà ở kết hợp làm kinh tế** trang trại, kinh tế vườn, là loại nhà ở được quy hoạch ven làng, xã nhằm phát triển kinh tế trang trại như vườn rừng, vườn đồi, ao hồ, chăn nuôi gia súc, gia cầm. Loại nhà này gắn kết với cây xanh, mặt nước, đảm bảo điều kiện sinh hoạt, ăn ở, phát triển kinh tế trang trại, đáp ứng điều kiện phát triển du lịch, có thể dành quỹ đất để xây dựng các phòng nghỉ và dịch vụ cho khách du lịch, nên nhóm hợp một số trang trại phục vụ khai thác du lịch của địa phương, giúp quảng bá sản vật địa phương đối với du khách trong và ngoài nước. Khi quy hoạch hệ thống trang trại, nên định hướng quy hoạch phát triển kinh tế vườn của mỗi địa phương và điều kiện thổ nhưỡng, khí hậu cho mỗi loại hình kinh tế trang trại, cần quan tâm bảo tồn cảnh quan kiến trúc và môi trường, giữ nguyên địa hình và lợi dụng địa hình để phân khu chức năng cho hợp lý, khoảng cách từ nhà ở đến chuồng trại chăn nuôi phải đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu 200m. Nhà ở cũng có đầy đủ các phòng chức năng và nhà kho.

**d. Nhà ở kết hợp với dịch vụ buôn bán thương mại**, là nhà ở quy hoạch tại các trung tâm làng xã, thị tứ, ven đường giao thông, dành cho chức năng ở kết hợp với buôn bán thương mại. Nhà ở kết hợp với thương mại gồm chức năng chính như phòng tiếp khách, phòng sinh hoạt chung và phòng thờ cúng tổ tiên, phòng ngủ lớn, phòng ngủ nhỏ và học tập của trẻ em kết hợp với nhau. Các chức năng phụ trợ gồm không gian buôn bán, phòng giao dịch thương mại, kho chứa hàng hóa, bếp nấu và phòng ăn, khu vệ sinh; không gian để xe ô tô vận chuyển hàng hóa, sân trong lấy ánh sáng cho ngôi nhà, vườn sau nhà trồng cây xanh cải tạo điều kiện vi khí hậu; công có lối vào nhà riêng hoặc vào không gian bán hàng.



e. **Nhà vườn**, là loại nhà ở có tiêu chuẩn cao, nhà có sân, có vườn cảnh, vườn cây ăn quả, ao hồ. Loại nhà này dành cho người giàu hoặc người dân từ đô thị về nghỉ ngơi cuối tuần. Chức năng nhà vườn có tiêu chuẩn như nhà biệt thự vườn, ngoài ra còn bố trí cảnh quan cây xanh, mặt nước, sân vườn, đường đi dạo. Để kiến trúc nhà vườn gần gũi với cảnh quan nông thôn, nên tổ chức tổng mặt bằng và hình thức kiến trúc theo phong cách NONT truyền thống.

**Những lưu ý khi thiết kế mẫu NONT điển hình:** cần quan tâm xác định số tầng hoặc chiều cao của ngôi nhà.

Nhà ở tại trung tâm thương mại, chiều cao từ 3-5 tầng hoặc cao không quá 18m.

Nhà ở tại các làng xã truyền thống, khu đất dân dân chiều cao từ 2-3 tầng hoặc cao không quá 12m. Mái nhà nên là mái dốc lợp ngói, đồ mái dốc dán ngói hoặc lợp tôn màu, kết hợp với mái bằng làm sân phơi.

Nhà ở kết hợp với thương mại nên tổ chức không gian theo kiểu nhà ống, không gian ở tách ra khỏi không gian buôn bán thông qua sân trong và phía sau có vườn rau xanh.

Nhà ở thuần nông và nhà ở kiểu nông trang nên tổ chức không gian ở, sân phơi, vườn trồng rau, khu vực chăn nuôi gia cầm. Nếu điều kiện không cho phép bố trí sân phơi dưới mặt đất, nên bố trí sân phơi trên mái của ngôi nhà.

#### 4. Quy định về nhà ở chung cư

a. Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

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

b. Quy định về quy mô xây dựng:

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

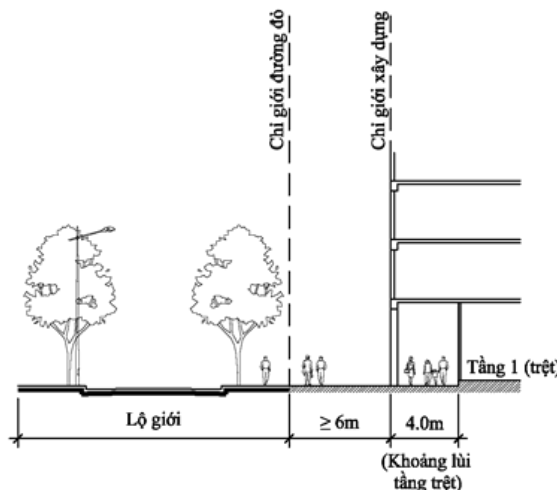
- Khoảng lùi tối thiểu của khối ở cao tầng:

- + Đảm bảo phù hợp quy chuẩn;
- + Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 30m: tối thiểu 10m;
- + Đối với các tuyến đường có lộ giới

trên 60m: tối thiểu 15m;

+ So với các cạnh còn lại của khu đất: Tối thiểu đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường phòng cháy, chữa cháy theo quy định;

+ Đối với các chung cư có tầng trệt bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4,0m so với chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường chính có lộ giới trên 12m (Xem hình bên).



c. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cần được thiết kế hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc chung cư cần đa dạng, 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.

- Tầng hầm:

+ Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

+ 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 lấn ra vỉa hè công cộng.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người;

+ Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào;

+ Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng;

d. Quy định về giao thông:

+ Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận khu chung cư, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m;

+ Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận khu chung cư: chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6m;

+ Có lối đi riêng cho người đi bộ và ưu tiên cho người tàn tật.

**5. Quy định về xây dựng nhà ở biệt thự, nhà ở sân vườn**

a. Quy định về quy mô công trình:

a1) Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng: tuân thủ các quy định của quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị riêng đó;

a2) Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị:

Việc xây dựng nhà ở biệt thự, nhà ở sân vườn trong khu đô thị hiện hữu cần xem xét quy định phù hợp điều kiện thực trạng công trình từng khu vực, tuyến phố;

- Mật độ xây dựng thuần và tầng cao tối đa:

|  | Tầng cao tối đa (tầng) | Mật độ XD tối đa (%) |
|--|------------------------|----------------------|
| Đối với lô đất 200-300 m <sup>2</sup>  | 3                      | 60                   |
| Đối với lô đất >300 -500m <sup>2</sup> | 3                      | 50                   |
| Đối với lô đất >500m <sup>2</sup>      | 3                      | 40                   |

- Công trình biệt thự, nhà vườn phải đảm bảo có khoảng lùi, khoảng lùi áp dụng căn cứ theo quy định về chỉ giới xây dựng công trình (Áp dụng theo quy định tại các khoản 2.8.5 Mục 2.8 Chương II Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01/2008) Khoảng lùi phải đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận;

- Cốt nền thống nhất chung khu phố, cốt nền cao hơn cốt vỉa hè tối đa không quá 1,5m (khuyến khích làm tầng hầm, nửa hầm);

- Chiều cao từng tầng: Tầng 1  $\leq 3,90$  m; Tầng 2:  $\leq 3,30 \leq 3,60$  m; Tầng mái dốc (hoặc tum cầu thang)  $\leq 2,40-3,00$  m;

- Độ vron ban công: Tối đa 1,4m. (không được phép đưa ra hai bên);

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

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 2,5m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

#### **b. Quy định về kiến trúc công trình**

- Nhà biệt thự, nhà vườn đòi hỏi yêu cầu cao về kiến trúc và mỹ quan đô thị, nhà ở cần thiết kế kết hợp với sân vườn, cây xanh, theo xu hướng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo gắn kết giá trị truyền thống trong sử dụng màu sắc, chất liệu công trình; khuyến khích sử dụng mái ngói, màu sắc trang nhã;

- Đối với khu vực đô thị mới, dự án đầu tư khu nhà ở biệt thự, nhà vườn có quy định hình dáng kiểu mẫu, màu sắc, vật liệu sử dụng công trình thì quản lý theo quy định từng khu, từng dự án;

- Có ít nhất 3 mặt nhìn ra sân hoặc vườn; có sân vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, kết nối đường chính khu vực, đường phố chính; hệ thống thoát nước được đấu nối vào hệ thống chung của đô thị.

### **Điều 19. Công trình kiến trúc phức hợp thương mại- nhà ở**

#### **1. Quy định chức năng công trình**

Các dạng công trình phức hợp bao gồm tổ hợp căn hộ ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, rạp chiếu phim...Các chức năng công trình phức hợp cần đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

#### **2. Quy định về mật độ dân cư trong công trình**

a. Mật độ dân cư, số dân trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

b. Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác. Số dân cư được tính trên diện tích sàn ở của công trình.

#### **3. Quy định về quy mô và chỉ tiêu kiểm soát xây dựng công trình**

a. Quy mô và chỉ tiêu kiểm soát xây dựng của công trình phức hợp cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng.

b. Một số loại hình tổ hợp đặc biệt, cao tầng hoặc siêu cao tầng (trên 40 tầng) hiện tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam chưa đề cập đầy đủ khi xác định khoảng lùi phải căn cứ vào chiều cao tầng, chiều rộng lộ giới đường phía trước. Các chỉ tiêu kiểm soát cần tham khảo thêm các tiêu chuẩn, quy chuẩn của nước ngoài, không sử dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn trong nước không tương thích.

c. Đảm bảo hoạt động phối hợp của các loại hình chức năng trong công trình, tránh sự xung đột giữa các chức năng. Có các quy chế hoạt động vận hành. Đảm bảo an toàn phòng hỏa chống cháy.

d. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì phải lập và tuân thủ theo quy hoạch tổng mặt bằng hoặc giấy phép quy hoạch.

e. Công trình có chiều cao tầng  $\geq 45m$  phải có thỏa thuận của cơ quan quốc phòng.

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

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

b. Tầng hầm: Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

c. Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại.

d. Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

#### **5. Quy định về giao thông**

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

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng;

- Bố trí tầng hầm và bãi đỗ xe phù hợp quy định.

### **Điều 20. Quy định đối với các công trình công nghiệp**

#### **1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng**

Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

a. Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp.

b. Khoảng lùi công trình: đảm bảo yêu cầu phòng cháy, chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

- c. Khoảng lùi so với lộ giới đường: tối thiểu 6m;
- d. Khoảng lùi so với ranh giới đất xung quanh: tối thiểu 4m;
- e. Khoảng cách ly vệ sinh: Đối với các công trình không xây dựng trong các cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu – cụm công nghiệp tập trung nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh, phải đảm bảo theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

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

- a. Khuyến khích thiết kế công trình thông thoáng và thân thiện với môi trường.
- b. 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 giới đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu môi trường sản xuất công nghiệp.
- c. Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện phục vụ công nhân.

## **Điều 21. Bổ sung và thay đổi chức năng công trình**

Việc bổ sung và thay đổi chức năng của công trình phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy hoạch đô thị được duyệt, Quy chế này và được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

### **1. Nguyên tắc chung xem xét thay đổi chức năng của công trình**

- a. Phù hợp quy hoạch đô thị về:
  - Chức năng sử dụng đất;
  - Quy mô dân số theo quy hoạch;
  - Môi trường đô thị;
  - Hạ tầng kỹ thuật đô thị;
  - Không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.
- b. Được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành;
- c. Có sự thống nhất của chính quyền sở tại và cộng đồng dân cư có liên quan;
- d. Thiết kế của công trình phải đáp ứng yêu cầu sử dụng của công năng mới theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

### **2. Chuyển đổi công năng của công trình đã xây dựng**

- Phải bảo đảm phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt và Quy chế này;
- Trình tự chuyển đổi công năng của công trình đã xây dựng thực hiện theo quy định riêng do Ủy ban nhân dân thị xã ban hành.

### **3. Chuyển đổi công năng của công trình chưa xây dựng**

Các công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, có giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu muốn thay đổi công năng thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt và giấy phép xây dựng theo quy định.

#### **Điều 22. Quảng cáo trên công trình kiến trúc**

##### **1. Quy định chung**

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

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

c. 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.

d. 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.

e. Quy cách và kích thước của biển số nhà được thực hiện theo quy định hiện hành.

##### **2. Đối với nhà ở liền kề**

a. Nghiêm cấm mọi hình thức quảng cáo trên công trình kiến trúc liền kề có khoảng lùi, ngoại trừ các công trình nhà liền kề sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp.

b. Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

c. Biển quảng cáo đặt tại mặt tường bên phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Chiều cao tối đa 5,0m, chiều dài không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng;

- Công trình nhà ở 4 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ốp vào mặt tường bên không được nhô lên quá sànmái 1,5m;

- Công trình nhà ở 5 tầng trở lên diện tích mặt biển quảng cáo phải gắn ốp vào tường bên.

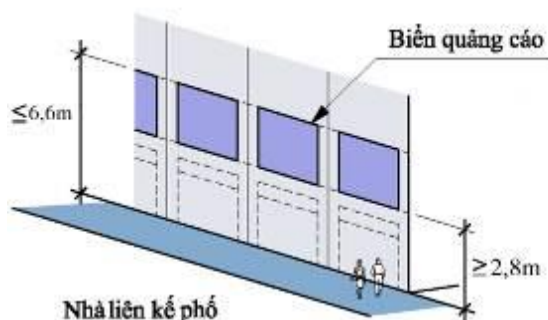
d. Biển quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình cần đảm bảo những yêu cầu sau:

- Biển quảng cáo ngang: ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sànban công hoặc máihiên;

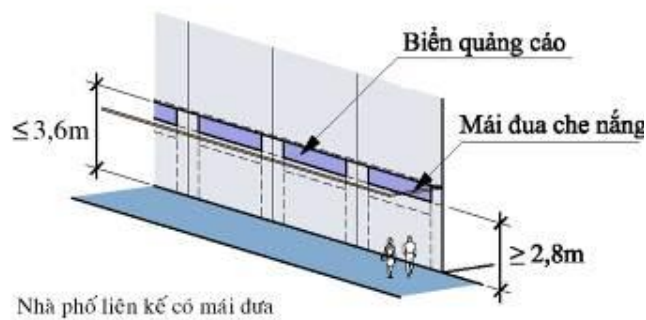
- Biển quảng cáo dọc: ốp sát vào mép tường; chiều ngang tối đa 01m, chiều cao tối đa 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng công trình/ nhà ở nơi đặt biển quảng cáo, mặt ngoài biển quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường tối đa 0,2m;

- Đối với công trình/ nhà ở 1 tầng chỉ được đặt 1 biển ngang và một biển đứng.

e. Đối với các công trình nhà liên kế không có khoảng lùi: Cho phép đặt biển hiệu quảng cáo theo hình minh họa dưới đây.



Sơ đồ quy định quảng cáo đối với nhà liên kế phố



Sơ đồ quy định quảng cáo đối với nhà liên kế phố có mái đua

### 3. Đối với biệt thự

a. Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp: Được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên công. Mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được đặt một biển hiệu. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều rộng không vượt quá chiều ngang hàng rào hoặc công.

b. Đối với các công trình biệt thự khác: Không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà.

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

### 4. Đối với nhà chung cư

a. Trên hàng rào của công trình chung cư không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà và tên công trình.

b. Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên khối nhà ở của công trình kiến trúc chung cư.

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

### 5. Đối với trung tâm thương mại

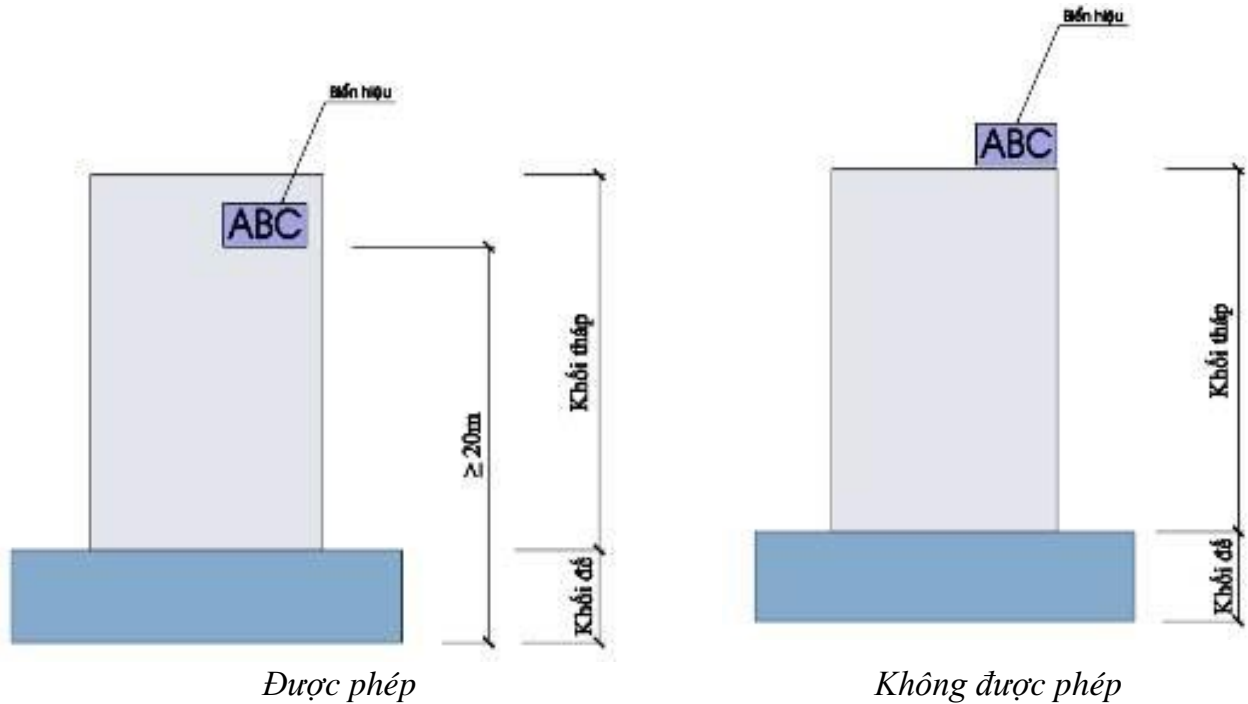
a. Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Các bảng quảng cáo không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

b. Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình.

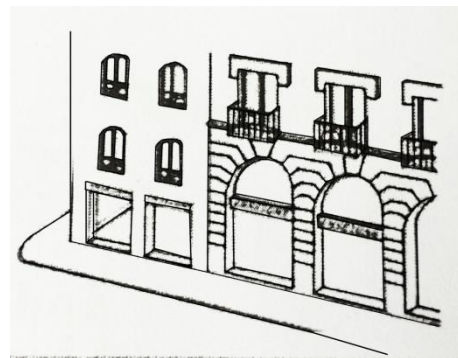
c. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 7,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

d. Biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

e. Đối với các công trình thương mại nhỏ lẻ: Khuyến khích sử dụng các hình thức biển quảng cáo bằng vật liệu thủ công truyền thống như bằng gỗ.



Kích cỡ các biển hiệu phải được quy định rõ: không được che khuất các yếu tố cấu thành kiến trúc ( các đường gờ, lanh tô, trán tường tay vịn,...). Không cho phép biển quảng cáo tấm lớn vượt  $\frac{1}{4}$  tầng nhà ( đối với quảng trường), quá  $\frac{1}{5}$  tầng nhà (đối với các tuyến phố) và phải đặt tại tầng 1. Chiều dài của biển hiệu phải tương ứng với chiều dài của ô kính bày hàng. Biển hiệu không được che khuất gờ tường trên ô cửa tầng 2.



Trong trường hợp thay đổi hoặc mở một mặt tiền cửa hàng mới. Việc lắp đặt hay cải tạo mặt tiền các cửa hàng phải tôn trọng đặc điểm, nhịp độ và tỉ lệ của tòa nhà. Không thiết kế cửa kính tấm lớn đến hết cao độ của tầng 2.



*Sơ đồ quy định biển hiệu đối với công trình thương mại*

## **6. Đối với công trình phức hợp nhà ở và thương mại dịch vụ, văn phòng**



a. 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.

b. 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.

c. 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.

### **7. Đối với công trình có chức năng công cộng**

a. Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình chỉ cho phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin theo quy định của pháp luật.

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

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

d. 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.

e. Trên công trình kiến trúc dịch vụ đô thị (như văn hóa, thể dục thể thao), cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá 20m<sup>2</sup>. Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình.

### **8. Đối với công trình công nghiệp**

a. 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.

b. 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.

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

### **9. Đối với công trình tôn giáo tín ngưỡng**

Nghiêm cấm quảng cáo. Chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5m<sup>2</sup>.

### **10. Đối với công trình đang xây dựng**

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

### **Điều 23. Kiến trúc hàng rào**

a) Các công trình an ninh quốc phòng; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng, có thể không theo quy định này.

b) Điều kiện để xây dựng hàng rào: Hàng rào chỉ được phép xây dựng trong ranh đất có quyền sử dụng hợp pháp được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

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

- Có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, hài hòa với công trình, không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

- Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, chung cư, công trình thương mại có quy mô lớn : khuyến khích bỏ hàng rào hoặc sử dụng hàng rào thực vật kết hợp với bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước;

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn đối với người sử dụng cũng như phương tiện tham gia giao thông.

d) Duy trì bảo trì, bảo dưỡng hàng rào nhằm bảo đảm thẩm mỹ cho bộ mặt đường phố.

e) Đối với hàng rào trước công trình (giáp ranh với đường giao thông công cộng): Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m, và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 0,6m.

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

g) Tại các góc giao lộ:

- Tường rào phải được xây dựng theo cạnh vát quy hoạch;

- Phần xây đặc phía dưới (nếu có) cao không quá 0,6m (tính từ cốt vỉa hè), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn;

- Tường rào, cây xanh phải được định kì chăm sóc, cắt tỉa để đảm bảo mỹ quan đô thị và không được che khuất tầm nhìn tại các góc giao lộ. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc (xây kín bằng gạch) nhưng phải hài hòa với công trình kiến trúc bên cạnh.

h) Vật liệu xây dựng hàng rào:

- Vật liệu hàng rào bị cấm: Phủ xi măng; Gạch bi; Lưới kim loại, dây kẽm gai hoặc các mảnh chai vỡ (cắm trên đầu tường);

- Vật liệu hàng rào cho phép: Đá; gỗ hoặc các loại thực vật khác; Hàng rào hoa sắt (màu sẫm, xanh lá cây sẫm, đỏ sẫm, đen, hạt dẻ, xanh da trời sẫm);

- Phần hàng rào xây tường gạch đặc: Phải được trát xi măng và sơn màu phù hợp cảnh quan.

i) Cổng công trình:

- Đối với nhà ở: Kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào;

- Đối với các công trình khác: Công trình phải được đặt tại khoảng lùi hàng rào (nếu có). Chiều cao của kiến trúc công không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Chiều rộng của phần công không quá 10m.

## **Điều 24. Màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc**

### **1. 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:

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

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

c) 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;

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

### **2. Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc**

a) 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.

b) Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

c) Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương.

d) Hạn chế sử dụng vật liệu không thích hợp với khí hậu vùng biển như Thị xã Đông Triều.

e) Công trình phức hợp, công trình công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

f) Đối với công trình bảo tồn: Vật liệu bên ngoài 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.

### **3. Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc**

a) Quy định chung:

- 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 hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng;

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

b) Mái công trình:

- Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công;

- Các phần chòi lên khỏi mái (bể chứa nước, khung thang máy, v.v.) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng.

- Không sử dụng các tấm lợp bằng tôn và các vật liệu tạm;

- Khuyến khích tổ chức không gian xanh khu vực phía trên công trình;

- Chiều cao dàn hoa, tum thang (nếu có) tối đa là 3m (tính từ sân thượng).

c) Cửa đi, cửa sổ:

- Ở độ cao dưới 2,5m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ và cửa khác đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ;

- Không được phép mở cửa các loại nếu tường xây sát với ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Trường hợp được mở cửa đối với tầng 1 (trệt) là phải có tường rào ngăn giữa ranh giới đất;

- Từ tầng 2 kể cả tầng lửng trở lên chỉ được phép mở cửa (cửa thông gió, cửa kính cố định lấy sáng) nếu khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu 2,0m. Tất cả các loại cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận xây dựng lên.

d) Vật thể kiến trúc nhỏ, các bộ phận đưa ra của công trình

- Đối với phần mặt công trình quay ra đường phố:

- + Đảm bảo khoảng lùi xây dựng. Trong phần diện tích khoảng lùi xây dựng: Được phép xây dựng tam cấp, mái đón, khuyến khích trồng cây xanh và làm giàn hoa trang trí;

- + Được phép xây dựng các phần đưa ra từ tầng 2 của công trình hoặc từ cốt cao 3,5m tính từ sàn tầng trệt. Phần công trình đưa ra phải thống nhất trên toàn dãy phố và tuân thủ theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

- Đối với phần công trình dọc theo ranh giới cạnh bên của khu đất:

- + Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên nhỏ hơn 2m nhưng  $\geq 1$ m thì ở mặt bên được phép xây các phần đưa ra như ban công với chiều rộng không quá 0,8m (chiều dài không lớn kích thước cửa mỗi bên là 0,5m);

+ Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên  $\geq 2\text{m}$  thì ở mặt bên được phép xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,50m). Các phần đua ra này không được bít kín hoặc ốp bằng kính mảng lớn. Chiều rộng phần mái đua ra ngoài khoảng lùi biên không lớn hơn 30cm;

+ Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên  $\geq 4\text{m}$  thì ở mặt bên được phép xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 1,5m.

- Ngoại trừ các thiết bị bất khả kháng phải lắp lộ thiên như các loại ăng ten thu phát sóng..., tất cả các hạng mục, thiết bị khác (như buồng kỹ thuật thang máy, bồn nước, hệ thống thoát nước mưa, nước thải...) phải bố trí bên trong hệ mái của công trình.

### **Điều 25. Dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng**

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

#### **1. Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ**

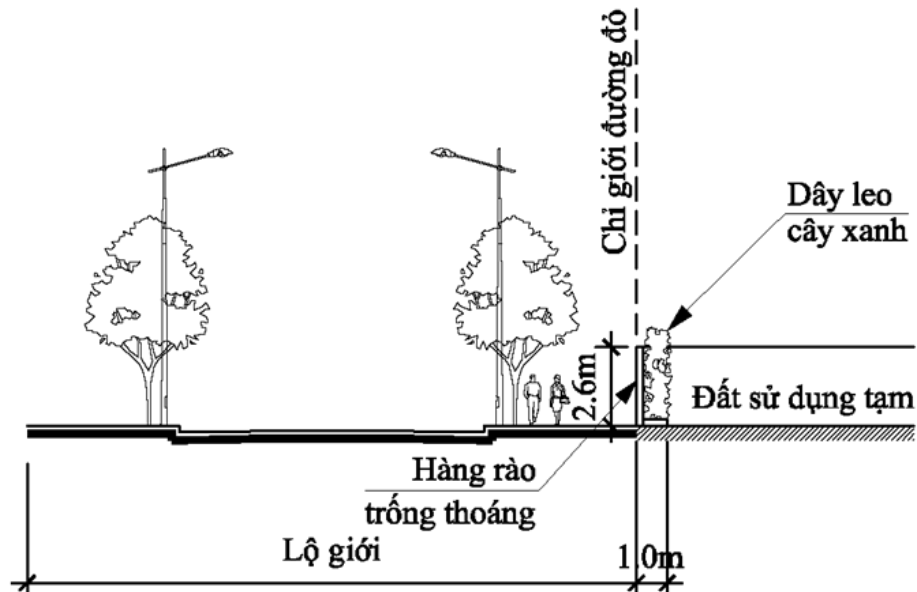
Thực hiện theo quy định hiện hành về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn:

- a) Đảm bảo không đổ, nghiêng lệch trong quá trình thi công;
- b) Không gây cản trở đối với công tác thi công công trình, người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn;
- c) Rào chắn có chiều cao tối thiểu 2,5 m. Khuyến khích dùng rào chắn có chân đế bằng bê tông hoặc bê tông cốt thép, thân rào chắn bằng khung thép và vách lưới thép;
- d) Cho phép có biển chỉ dẫn, sơ đồ dẫn hướng giao thông trên rào chắn.

#### **2. Đối với dự án, công trình chưa triển khai**

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

b) 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.



Sơ đồ minh họa hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

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

### 3. Đối với dự án, công trình đang triển khai xây dựng

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

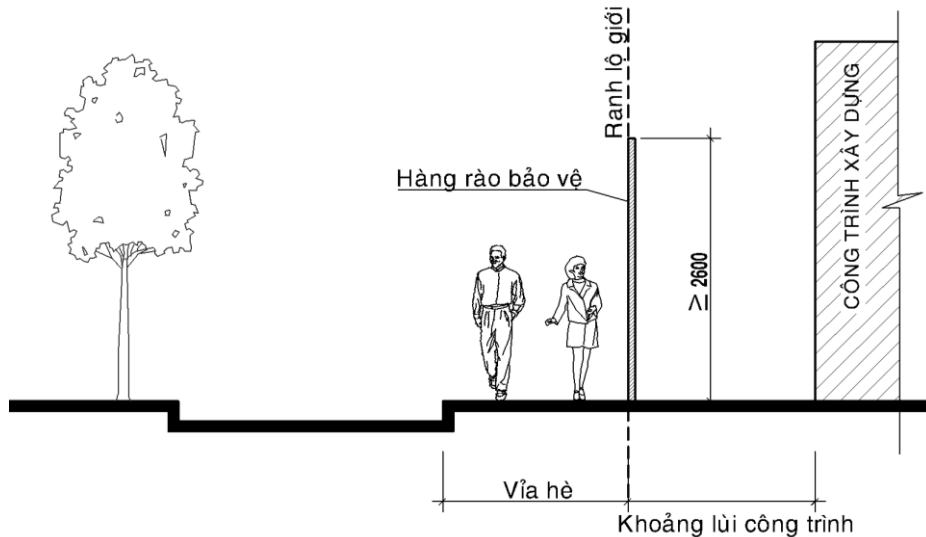
b) Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép;

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

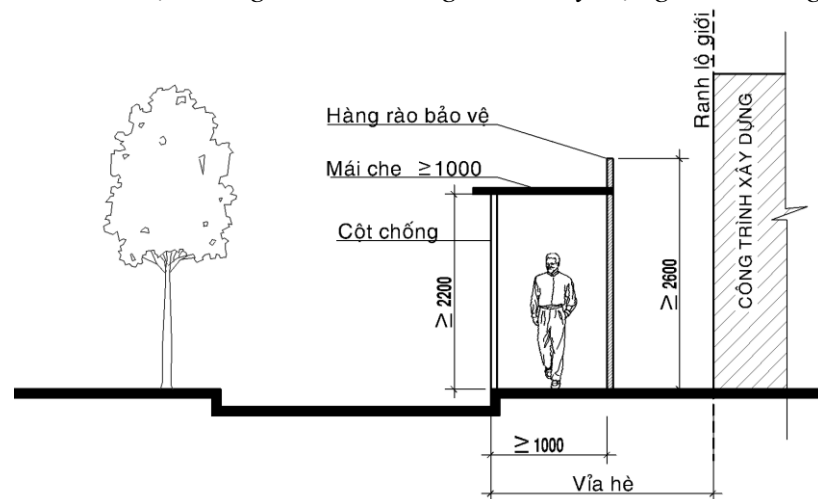
d) Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

e) Đối với hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi: Cơ quan cấp phép xây dựng sẽ xem xét cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình;

f) Đối với hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới (hàng rào nằm ngoài ranh lộ giới): Cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền xem xét, giải quyết cấp phép xây dựng.



Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi



Sơ đồ minh họa hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới

## Điều 26. Đối với công trình kiến trúc có tính đặc thù

### 1. Công trình tôn giáo tín ngưỡng

a) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng gồm:

- Công trình tín ngưỡng là những công trình như: đình, đền, am, miếu, từ đường, nhà thờ họ và những công trình tương tự khác;

- Công trình tôn giáo là những công trình như: trụ sở của tổ chức tôn giáo, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm phật đường, trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo, tượng đài, bia, tháp và những công trình tương tự của các tổ chức tôn giáo;

- Công trình phụ trợ là những công trình không sử dụng cho việc thờ tự của cơ sở tín ngưỡng, tổ chức tôn giáo, như: nhà ở, nhà khách, nhà ăn, nhà bếp, tường rào khuôn viên cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo và các công trình tương tự khác.

b) Quy định quản lý các công trình tôn giáo tín ngưỡng

- Các quy định về bảo tồn các công trình có giá trị, kiểm soát việc xây mới các công trình tôn giáo, tín ngưỡng;

- Tất cả các công trình tôn giáo tín ngưỡng khi có nhu cầu cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới đều phải làm thủ tục xin cấp phép xây dựng;
- Trường hợp không phải xin cấp phép xây dựng phải đảm bảo yêu cầu sau: Việc cải tạo, nâng cấp không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực, an toàn của công trình và khu vực xung quanh.

## **2. Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm**

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

- a) Phải nghiên cứu quy hoạch tổng thể không gian liên quan để quyết định vị trí, hướng, quy mô hình khối và chiều cao công trình theo các tiêu chí sau:
  - Địa điểm xây dựng tượng đài phải phù hợp với nội dung tượng đài, phù hợp với các hoạt động vinh danh của người dân địa phương đối với sự kiện, nhân vật lịch sử;
  - Địa điểm xây dựng phải được lựa chọn dựa trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng hiện trạng quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan, địa điểm lựa chọn phải phù hợp với quy hoạch xây dựng của địa phương. Địa điểm xây dựng phải đảm bảo diện tích xây dựng;
  - Địa điểm xây dựng phải đảm bảo không xâm phạm khu vực bảo vệ di tích theo quy định pháp luật, đồng thời đảm bảo không gây ra những ảnh hưởng tiêu cực về mặt cảnh quan, môi trường, tâm linh, cũng như không ảnh hưởng đến các hoạt động sinh hoạt, lao động của nhân dân địa phương;
  - Nên xét đến khả năng kết hợp phát triển du lịch như một ưu tiên cho quá trình lựa chọn địa điểm.

- b) Phải phối hợp giữa kiến trúc sư công trình với các chuyên gia thuộc các lĩnh vực nghệ thuật liên quan khác như: kiến trúc sư cảnh quan, điêu khắc, hội họa và các nhà văn hóa, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc học, xã hội học và chuyên gia kỹ thuật như kết cấu, chiếu sáng nhân tạo ... để tạo ra một công trình chất lượng với các tiêu chí sau:

- Tiêu chí về nghệ thuật: công trình phải đạt giá trị thẩm mỹ cao, phải tạo ra được ngôn ngữ điêu khắc hoành tráng, kết hợp dân tộc và hiện đại, khắc họa được tâm hồn, tính cách, tư tưởng của từng nhân vật, sự kiện và gợi được sức sống luôn luôn sáng tạo đổi mới, đa phong cách;
- Tiêu chí về kỹ thuật: Sử dụng chất liệu tốt để đảm bảo tính bền vững của tượng đài, Chất liệu xây dựng các tượng đài cần phải xác định và lựa chọn cho phù hợp với điều kiện khí hậu Quảng Ninh, tránh trường hợp nhanh xuống cấp, hư hỏng;
- Tiêu chí về kỹ thuật: Quy mô, kiểu dáng tượng đài, tranh hoành tráng phải hài hòa với không gian, cảnh quan xung quanh, tạo điểm nhấn, gây ấn tượng đẹp.

- c) Làm mô hình để trưng bày lấy ý kiến rộng rãi cộng đồng trước khi quyết định chọn phương án thiết kế thi công. Trường hợp các công trình quan trọng, phải làm mẫu tỷ lệ thật 1/1 bằng vật liệu tạm (như thạch cao) tại địa điểm xây dựng.

## **3. Bảo tồn, cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị**

- a) Nguyên tắc quản lý:



- Không tự tiện phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình kiến trúc có giá trị, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng. Những công trình này vẫn phải chú ý giữ nguyên mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao công trình;

- Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình không đủ điều kiện xếp hạng di tích, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu không gian hay vật dụng nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích bảo tồn tối đa nội thất nguyên gốc;

- Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho công trình bị hư hại;

- Các công trình kiến trúc chưa đủ điều kiện xếp hạng di tích cần được liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng. Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào thiết kế đô thị hay quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng;

- Trường hợp cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tại địa phương nhận định công trình ngoài danh mục nhưng cần nghiên cứu bảo tồn, phải được Phòng văn hóa Thị xã có ý kiến bằng văn bản, trình Ủy ban nhân dân thị xã xem xét và cấp trên có thẩm quyền quyết định bổ sung vào danh mục;

- Đối với công trình ngoài danh mục nhưng là đối tượng cần nghiên cứu bảo tồn, UBND thị xã xem xét tạm dừng có thời hạn việc xây dựng (sửa chữa, xây dựng mới) để chờ nghiên cứu cụ thể;

- Nghiêm cấm việc phá dỡ, xây dựng gây ảnh hưởng xấu đến những công trình này. Trong trường hợp công trình hư hỏng xuống cấp, có nguy cơ sập đổ, phải thực hiện chỉnh trang hoặc xây dựng lại theo đúng kiến trúc nguyên gốc.

## **Chương IV**

### **QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG**

#### **Điều 27. Quy định đối với các công trình giao thông**

##### **1. Quy định chung**

- Việc quy hoạch và thiết kế đường phố phải phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt; quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định hiện hành có liên quan; đảm bảo vỉa hè dành cho người đi bộ, lòng đường thông suốt cho các loại phương tiện giao thông cơ giới và thô sơ;

- Khi sử dụng hoặc tạm thời sử dụng một phần đường đô thị vào mục đích khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đồng thời có giải pháp đảm bảo không ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị;

- Khi chuẩn bị kế hoạch triển khai xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các tuyến đường chính và các tuyến vận tải hành khách khối lượng lớn theo Quy hoạch chung, chủ đầu tư cần lập dự án cải tạo chỉnh trang đô thị một cách đồng bộ cho khu vực đô thị có chiều rộng tối thiểu 50m ra mỗi bên tính từ ranh lộ giới tuyến đường;

- Trong trường hợp chưa có điều kiện triển khai đồng bộ thì cần tổ chức phối hợp tiến hành đồng thời giữa dự án xây dựng giao thông và dự án quy hoạch chỉnh trang đô thị;

- Quy định chỉ giới đường đỏ các tuyến đường trong đô thị áp dụng theo quy định hiện hành, đảm bảo tuân thủ Nghị định số 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Chiều rộng mặt cắt các tuyến đường trong đô thị cần đảm bảo có sự thống nhất trên toàn tuyến. Trong trường hợp bắt buộc có sự thay đổi về lộ giới trên cùng tuyến đường thì được phép xem xét điều chỉnh cho phù hợp sau khi được sự thống nhất của cơ quan chức năng có liên quan;

- Khi sử dụng hoặc tạm thời sử dụng một phần đường đô thị vào mục đích khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời có giải pháp để đảm bảo không ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị;

- Các hành vi bị cấm đối với hoạt động xây dựng, quản lý và khai thác sử dụng đường đô thị: quy định tại mục IV phần I của Thông tư 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng về quản lý đường đô thị;

- Công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng hệ thống đường đô thị phải tuân thủ: Quy hoạch chung xây dựng tỉnh Quảng Ninh; quy hoạch phân khu; các quy hoạch chuyên ngành và các quy định tại Mục I Phần 2 Thông tư 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng;

- Công tác thiết kế, xây dựng liên quan đến hệ thống đường đô thị, tuân thủ: Các quy định của Luật Xây dựng năm 2003; Mục II Phần 2 Thông tư 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng; các quy định hiện hành khác có liên quan.

## **2. Tổ chức không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường cao tốc:**

- Về không gian đô thị: trên các tuyến đường cao tốc, hạn chế bố trí các khu chức năng đô thị, bảo đảm khoảng cách ly đối với các tuyến đường theo quy định. Tổ chức đường song hành dọc theo tuyến đường để nối kết với các khu chức năng đô thị và nông thôn;

- Về cảnh quan đô thị: bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên trong khoảng cách ly đối với các tuyến đường, tổ chức cây xanh bóng mát phù hợp với yêu cầu an toàn của đường cao tốc. Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ. Tạo không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi, gò, sông rạch, ruộng vườn hai bên tuyến đường;

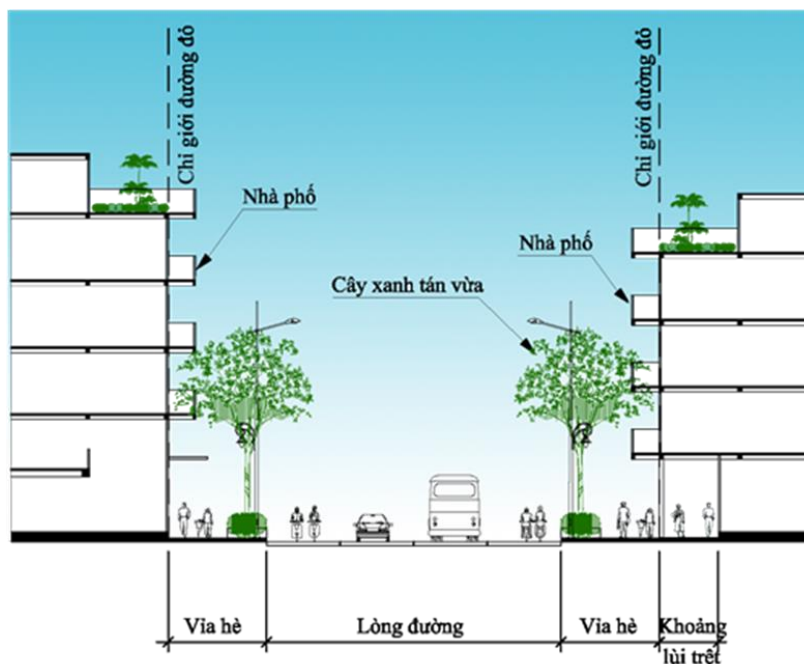
- Về kiến trúc đô thị: đảm bảo tất cả các công trình xây dựng có khoảng lùi theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

## **3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường chính đô thị.**

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường trục chính đô thị, đường chính đô thị có lộ giới 25-77m;

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường;

c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện;



*Minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đường chính đô thị*

#### **4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường liên khu vực và đường cấp khu vực**

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường liên khu vực có lộ giới 13,5-25m tổ chức các khu chức năng đô thị chủ yếu bao gồm khu ở, khu công cộng, khu hành chính, khu giáo dục;

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán vừa và nhỏ hài hòa với tỷ lệ của khu đô thị và thân thiện với tỷ lệ con người, tạo bóng mát trên vỉa hè và lòng đường. Tổ chức các khu vực cảnh quan đô thị nhỏ, gần gũi như công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân chơi. Bảo vệ và tạo lập các tuyến giao thông kết nối và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, quảng trường, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường tại các trung tâm công cộng;

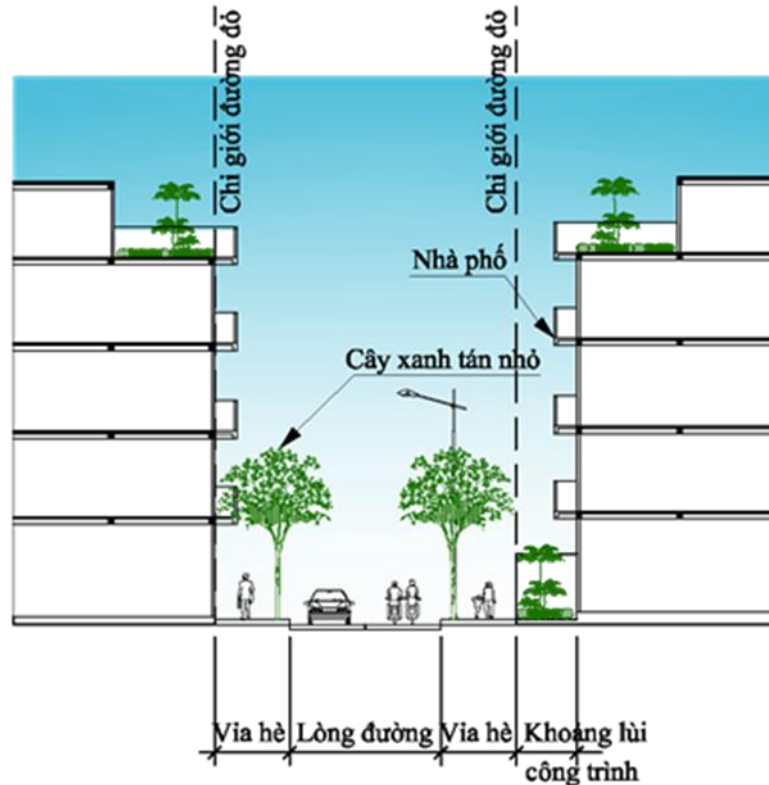
c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, ở những đoạn phố thương mại dịch vụ, khuyến khích tạo được khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.

#### **5. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường nội bộ.**

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường nội bộ, tổ chức không gian khu ở thấp tầng. Hạn chế phát triển các khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ;

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán nhỏ hài hòa với tỷ lệ của khu dân cư và thân thiện với tỷ lệ con người, tạo bóng mát trên vỉa hè và lòng đường. Tổ chức các khu vực cảnh quan đô thị nhỏ, gần gũi như công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân chơi nhỏ. Bảo vệ và tạo lập các tuyến giao thông đi bộ kết nối và mới, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như sông rạch, quảng trường, công viên, công trình kiến trúc công cộng. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường, tại các trung tâm công cộng;

c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi của công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thưa thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ.



Minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường nội bộ

## 6. Cầu trong đô thị

Trên các tuyến đường trục chính, quốc lộ, đường tránh, đường cao tốc..vượt qua các sông lớn đều được xây dựng cầu. Ngoài ra, cầu được xây dựng tại vị trí giao nhau trực thông giữa đường cao tốc với các tuyến đường khu vực. Mở rộng mặt cắt ngang cầu trên những tuyến đường quy hoạch mở rộng trong tương lai.

- Cầu vượt trên các trục đường liên khu vực
  - Cầu vượt trên tuyến đường tránh phía Nam
  - Cầu vượt cạn, cầu vượt sông trên tuyến đường giao thông đối ngoại:
    - + Cầu Triều: vượt sông Đá Vách, thay thế phà Triều hiện nay, kết nối giữa đường tỉnh 332 – Đông Triều với đường giao thông trục Bắc – Nam tỉnh Hải Dương.
    - + Cầu Xuân Yên: vượt sông Đá Vách, thay thế phà Đụn hiện nay, kết nối giữa đường tỉnh 333 – Đông Triều sang huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
    - + Cầu vượt sông Đá Vách kết nối giữa đường trục trung tâm – thị xã Đông Triều sang Hải Dương.
    - + Cầu vượt sông Kinh Thầy, sông Đông Mai kết nối giữa đường trục chính đô thị – thị xã Đông Triều sang Hải Dương.
- a) Theo chiều dọc cầu tính từ đuôi mố cầu ra mỗi bên:
- 50 mét đối với cầu có chiều dài từ 60 mét trở lên;
  - 30 mét đối với cầu có chiều dài dưới 60 mét.

b) Theo chiều ngang cầu tính từ mép ngoài cùng đất của đường bộ trở ra mỗi phía.

- Đối với phần cầu chạy trên cạn kể cả phần cầu chạy trên phần đất không ngập nước thường xuyên được tính từ mép ngoài đất của đường bộ ra mỗi bên 07 mét;
- Đối với phần cầu còn lại: hành lang an toàn như sau:
  - + 150 mét đối với cầu có chiều dài lớn hơn 300 mét;
  - + 100 mét đối với cầu có chiều dài từ 60 mét đến 300 mét;
  - + 50 mét đối với cầu có chiều dài từ 20 mét đến dưới 60 mét;
  - + 20 mét đối với cầu có chiều dài nhỏ hơn 20 mét.

### **7. Vĩa hè, đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp**

Việc thiết kế và xây dựng vĩa hè phải phù hợp với Quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, quy chuẩn và tiêu chuẩn.

#### **a) Thiết kế vĩa hè (hè phố):**

- Thiết kế vĩa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như các bến xe buýt, bến đường sắt đô thị, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi của công trình công cộng và thương mại dịch vụ;

- Hè phố hay vĩa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

+ Bề mặt vĩa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vĩa hè;

+ Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vĩa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vĩa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%;

+ Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian vĩa hè trong khoảng cao độ 3,5m trở xuống.

- Đối với những vĩa 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 2m sát bó vỉa;

- Đối với vĩa hè có chiều rộng trên 3m trên các tuyến đường thương mại dịch vụ, khuyến khích các công trình bố trí mái đua với độ vươn 2m và cao độ 3,6m so với vĩa hè;

- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (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);

- Cao độ vĩa hè không cao quá 12,5cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vĩa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vĩa hè lân cận đó. Đối với các trục đường đi bộ 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;

- Lối vào bãi gửi 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;

- Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hoa văn bảo vệ và trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

#### b) Chất liệu của vỉa hè

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:

- 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;

- 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;

- Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm;

- Thiết kế vỉa hè cần bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người tàn tật, đặc biệt là người khiếm thị.

#### c) Màu sắc của vỉa hè

- Màu sắc của vỉa hè cần tươi sáng, hài hòa với cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ;

- Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại;

#### d) Chiều sáng vỉa hè

Chiều sáng vỉa hè cần phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- 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 ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

### **8. Nhà chờ xe bus, cột đèn, lan can, rào chắn, các chi tiết kiến trúc của công trình phụ trợ**

#### a) Nhà chờ xe buýt

- Vị trí lắp đặt điểm dừng xe buýt phải thích hợp với điều kiện thực tế của vỉa hè. Vỉa hè phải đủ rộng để bố trí cho người đi bộ. Nhà chờ xe buýt phải lắp đặt cách mép lề tối thiểu 1,5m trừ trường hợp vỉa hè có khoét lề;

- Khoảng cách giữa các trạm chờ xe buýt tối đa là 600m trong khu vực đô thị, 2km ngoài đô thị;

- Trạm chờ xe buýt trên các đường chính phải bố trí cách chỗ đường giao nhau tối thiểu 20m;

- Trồng cây xanh tạo bóng mát cho trạm chờ, đảm bảo không ảnh hưởng tới tầm nhìn của hành khách. Đảm bảo chiếu sáng.

b) Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, biển báo hiệu

- Biển báo giao thông phải được lắp đặt đồng bộ, độ cao đặt biển, quy cách cột biển báo: tuân thủ theo quy định tại các Điều 15,17,18,19 QCVN 41:2012/BGTVT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ";

- Đèn tín hiệu giao thông: tuân thủ theo quy định tại Điều 12 QCVN 41:2012/BGTVT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ";

- Các biển báo đường trong đô thị phải sơn hoặc dán màu phản quang.

### **9. Bến bãi đường bộ: bao gồm bến xe khách và các bãi đỗ xe tĩnh**

a) Bến xe:

- Bố trí đường gom phía ngoài trước khu vực bến xe. Xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào thoáng cao không quá 2m, phần chân cho phép xây đặc và cao tối đa 60cm;

- Khu vực cổng chính của bến xe cần lùi vào so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m, chiều dài tối thiểu gấp 4 lần chiều rộng tạo thành vịnh đỗ xe;

- Các chỉ tiêu chính thiết kế bến xe ô tô công cộng như sau:

| <i>Chỉ tiêu thiết kế</i>                                       | <i>Trị số tính toán</i>        |
|--|--------------------------------|
| Bán kính quay xe tối thiểu của ô tô buýt                       | 13m                            |
| Số lượng xe cho phép cùng 1 lúc đỗ ô tô trên bến của ô tô buýt | 30% tổng số xe chạy trên tuyến |
| Diện tích 1 chỗ đỗ xe  | 40m <sup>2</sup>               |
| Độ dốc tối đa của bến đỗ                                       | 2%                             |

b) Bãi đỗ xe công cộng

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

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

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



phải đảm bảo kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa các công trình ngầm với các công trình trên mặt đất;

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

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

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

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

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

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

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

c) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt

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

## **10. Giao thông đường sắt**

a) Hiện tuyến đường sắt một ray từ Uông Bí tới Hạ Long đang được quy hoạch làm phương tiện giao thông công cộng phục vụ người dân địa phương.

b) Quản lý các tuyến đường sắt một ray theo quy định chuyên ngành, đảm bảo sự an toàn, nghiêm cấm các hành vi xâm lấn an toàn giao thông đường sắt;

c) Nhà ga được thiết kế tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực.

d) Nâng cấp cải tạo tuyến đường sắt Yên Viên – Phả Lại – Cái Lân lên khổ ray 1,435 m. Trong tương lai phát huy đường sắt vào vận chuyển khách du lịch, kết nối với hệ thống giao thông công cộng tại ga Đông Triều và ga Mạo Khê.

e) Mặt khác, tuyến đường sắt đang nằm tại vị trí của mạng lưới cây xanh quan trọng theo hướng Đông Tây của thị xã Đông Triều. Do đó, xúc tiến phủ xanh phạm vi khoảng 20m dọc hai bên đất đường sắt nhằm củng cố mạng lưới mặt nước cây xanh của Thị xã.

f) Xây dựng đường dành riêng cho người đi xe đạp với chiều rộng 3m dọc theo đất đường sắt và song song với phía Nam. Tận dụng lợi thế có ít điểm giao cắt với đường bộ của không gian dọc tuyến đường sắt để hình thành tuyến đường đạp xe thông suốt, thoải mái và an toàn.

## **Điều 28. Quy định đối với công trình năng lượng, chiếu sáng đô thị**

## **1. Đối với công trình năng lượng**

### **1.1. Quy định chung**

Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của tỉnh và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị; thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật an toàn về điện, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, theo Luật Điện lực và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

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.

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.

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

### **1.2. Quy định cụ thể**

#### ***1) Đường dây cao thế 500KV, 220KV, 110KV***

##### **a. Đường dây 500KV**

Theo định hướng quy hoạch vùng đường dây 500 KV đi qua thị xã Đông Triều sẽ treo mạch 2 tiết diện ACSR 4x330mm<sup>2</sup>.

##### **b. Đường dây 220KV**

Giữ nguyên hướng tuyến của các tuyến điện 220KV hiện có. Đường dây 220KV là đường dây mạch kép tiết diện ACSR 2x330mm<sup>2</sup>.

##### **c. Đường dây 110KV**

Các tuyến điện hiện trạng 110KV thị xã Đông Triều được giữ nguyên hướng tuyến và nâng cấp tiết diện lên AC240mm<sup>2</sup> theo định hướng của quy hoạch vùng. Các trạm biến áp xây mới cơ bản nằm gần các tuyến điện 110KV hiện trạng nên đầu tư xây mới đoạn đấu nối vào trạm với tiết diện AC240mm<sup>2</sup>.

#### ***2) Lưới điện trung áp***

##### **a. Lưới 35KV:**

Lưới 35kV hiện trạng được đi nổi với tiết diện bé, không đáp ứng đủ nhu cầu thị xã đến năm 2030 nên dự kiến sẽ được dỡ bỏ. Đầu tư xây dựng đường dây 35kV lấy điện từ trạm 220KV Khe Thần để cấp điện cho trạm 35/6KV than Hồng Thái và than Mạo Khê để phục vụ cho phụ tải ngành than.

b. Lưới trung áp 22KV:

Các tuyến 10KV, 22KV và 35 KV trong khu vực nội thị hiện tại đều được đi nổi với tiết diện bé không đáp ứng đủ nhu cầu đến năm 2030 và không đi theo các tuyến đường quy hoạch nên không đảm bảo mỹ quan đô thị nên sẽ được dỡ bỏ.

Xây dựng mới hệ thống cáp trung áp đi ngầm trong khu vực nội thị đông dân cư với tiết diện là XLPE 240mm<sup>2</sup>. Khu vực dân cư ít ở ngoại thị xây dựng đường trung áp đi nổi dùng dây bọc cách điện đảm bảo an toàn với tiết diện đường trục XLPE 120mm<sup>2</sup>. Khu công nghiệp được đầu tư xây dựng đường cáp ngầm tiết diện XLPE 240mm<sup>2</sup>.

- Đề nâng cao độ tin cậy cung cấp điện, kết cấu lưới 22kV theo mạng kín bình thường vận hành hở.

**3) Mạng hạ thế**

- Tại các khu dân cư hiện trạng dùng dây nổi có bọc cách điện ABC, trục chính có tiết diện từ 70-120mm<sup>2</sup>, nhánh rẽ từ 35-70mm<sup>2</sup>;

- Đối với các khu đô thị mới: Đường dây cáp từ trạm biến áp hạ thế đi đến các hộ tiêu thụ dùng cáp đi ngầm dưới vỉa hè đường đến các tủ phân phối đặt tại các vị trí trước khu dân cư.

4) Các tuyến điện cao thế, trung thế, tuyến điện hạ thế và chiếu sáng đô thị trong đô thị trung tâm được bố trí đi ngầm trong hệ thống tuy-nen hào kỹ thuật, sử dụng chung theo quy định tuân thủ theo quy định quản lý, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị.

5) Các trạm biến thế

- Các trạm biến thế trong nhà có chất lượng thẩm mỹ kém cần được cải tạo hoặc thay thế ; Hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; nghiêm cấm tận dụng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe hoặc bán hàng ...;

- Trạm biến thế ngoài trời phải lựa chọn loại công nghệ an toàn cao, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ và đảm bảo thẩm mỹ chung;

6) Hệ thống cột và đường dây điện: đối với khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; trường hợp khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; Trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, sắp xếp lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ.

**2. Hệ thống cột và công trình chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công trình**

**2.1. Quy định chung**

a) Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị;

b) Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng;

c) Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả. Ứng dụng các công nghệ tiên tiến giảm thiểu chi phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế.

## **2.2. Quy định cụ thể**

a) Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành; Các thiết bị chiếu sáng đường, phố phải được thiết kế phải phù hợp với yêu cầu thiết kế đô thị và góp phần nâng cao thẩm mỹ chung.

b) Yêu cầu chiếu sáng công cộng phải tuân theo các quy định trong chương 7 của quy chuẩn QCVN 07:2010/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và phải được thiết kế, được sự thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ, kiến trúc và chiếu sáng.

c) Tiêu chuẩn áp dụng:

- Chiếu sáng đường đô thị: áp dụng cho đường khu vực và phân khu vực.

+ Tốc độ thiết kế: 40 ÷ 50 km/h;

+ Độ chói tối thiểu: 0,4 cd/m<sup>2</sup>;

+ Đường đô thị được bố trí chiếu sáng toàn bộ 100% các loại đường .

- Đối với các khu vườn hoa, cây xanh, các sân tổ chức vui chơi được bố trí chiếu sáng với tiêu chuẩn 3 -5 Lx;

- Các đường có mặt cắt ngang lòng đường từ 11m trở lên đèn bố trí ở 2 bên hè đường, các đường có mặt cắt ngang đường nhỏ hơn 11m, bố trí đèn ở 1 bên hè đường;

- Mạng điện chiếu sáng: Bố trí các cột điện chiếu sáng trên các trục đường đô thị, khoảng cách 35 m – 40 m bố trí một cột, đối với đường  $\geq 10m$  bố trí chiếu sáng 2 bên đường, đối với đường  $\leq 8m$  bố trí chiếu sáng 1 bên đường. Đường dây chiếu sáng đối với các khu dân hiện có bóng được treo trên cột hạ thế, đối với khu đô thị mới dùng cáp đi ngầm trong ống gen, cột dùng loại cột có dáng đẹp bền, bóng dùng bóng đèn neon loại tiết kiệm điện.

d) Hệ thống cột và công trình chiếu sáng đô thị, chiếu sáng công trình phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ về kiến trúc, hình thức, kích thước, màu sắc, vận hành an toàn. Tại các khu vực, công trình công cộng có sử dụng chiếu sáng, trang trí phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Hệ thống chiếu sáng đô thị yêu cầu phải sử dụng điện tiết kiệm, hiệu quả, an toàn, bảo vệ môi trường và mỹ quan đô thị.

## **Điều 29. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị**

### **1. Quy định chung**

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;

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;

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.

e) Quy hoạch thoát nước và xử lý nước thải thị xã Đông Triều phải phù hợp với Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Quảng Ninh và các Quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan.

f) Định hướng hệ thống thu gom và xử lý nước thải nhằm bảo đảm thị xã Đông Triều phát triển đồng bộ, đáp ứng các điều kiện vệ sinh môi trường khu vực dân cư đô thị một cách bền vững.

g) Kết nối hệ thống thoát nước hiện có với hệ thống thoát nước quy hoạch một cách hợp lý, hiệu quả.

h) Đảm bảo đến năm 2030 tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải đạt 80% tỷ lệ cấp nước, các khu công nghiệp và các cơ sở y tế tuyến đạt 100% tỷ lệ thu gom và xử lý nước thải.

i) Khu vực nông thôn cần có biện pháp xử lý nước thải tại chỗ đặc biệt là nước thải chăn nuôi. Cần nâng cao nhận thức người dân về vấn đề ô nhiễm môi trường do việc xả thải và cần có biện pháp xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

j) Nước thải được xử lý triệt để theo các quy tiêu chuẩn của Việt Nam. Nước thoát ra môi trường tự nhiên như sông, biển phải là nước đã qua xử lý và đảm bảo các tiêu chuẩn về vệ sinh môi trường. Cụ thể, nước thải sau xử lý phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và được quy định trong Quyết định số 04/2008/QĐ-BTNMT và Quyết định số 16/2008/QĐ-BTNMT.

k) Chất lượng nước sau xử lý tại các trạm xử lý nước thải phải đạt mục tiêu (BOD5)  $\leq 25\text{mg/L}$

## **2. Quy định cụ thể**

### **a) Công trình cấp nước**

- Bể chứa, trạm bơm tăng áp, đài nước phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực;

- Mạng lưới cấp nước đô thị theo dạng vòng; đảm bảo độ sâu chôn ống, khoảng cách an toàn đến các công trình, đường ống xung quanh và đảm bảo vùng bảo vệ vệ sinh;

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m;

- Nghiêm cấm các hành vi xâm hại, phá hoại mạng lưới đường ống cấp nước;

- Hạng cứu hỏa được phép bố trí nổi trên mặt đất phải được thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng.

### **b) Công trình thoát nước**

- Hệ thống thoát nước thải của các nhà máy xí nghiệp công nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh phải thiết kế theo kiểu riêng hoàn toàn khi có các loại nước thải chứa các chất ô nhiễm khác nhau đòi hỏi các phương pháp xử lý khác nhau;

- Bờ hồ trong đô thị cần được kè mái; phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh...;

- Thường xuyên kiểm tra bảo trì nạo vét, duy tu, bảo dưỡng các tuyến cống, mương, hố ga, nắp hố ga, cửa thu nước mưa, bảo đảm dòng chảy theo thiết kế;

- Thường xuyên kiểm tra, đánh giá chất lượng các tuyến cống, các công trình thuộc mạng lưới, kịp thời đề xuất phương án thay thế, sửa chữa;

- Định kỳ hàng năm tiến hành nạo vét đáy hồ, vệ sinh lòng hồ và bờ hồ xogn trước ngày mưa bão;

- Được phép, khuyến khích: Tái sử dụng nước thải sản xuất không bị nhiễm bẩn.

- Nghiêm cấm:

+ Xả thải trực tiếp nước thải từ các cơ sở y tế, nước thải công nghiệp, nước thải có chứa các chất phóng xạ, các chất độc và vi trùng gây bệnh chưa qua xử lý vào hệ thống thoát nước chung;

+ Xả nhiều loại nước thải vào cùng một mạng lưới thoát nước, nếu như việc trộn các loại nước thải với nhau có thể tạo thành các chất độc, khí nổ hoặc các chất không tan với số lượng lớn;

+ Các hành vi phá hoại, xâm hại hệ thống thoát nước đô thị: tự ý đào đường nơi có đường công đi qua, phá dỡ đường cống thoát nước....

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

c) Hệ thống hồ đập, kênh mương tưới tiêu

Các hành vi nghiêm cấm:

- Xây dựng công trình thủy lợi không đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

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

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

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

- Sử dụng xe cơ giới vượt tải trọng cho phép đi trên công trình thủy lợi; sử dụng xe cơ giới, phương tiện thủy nội địa lưu thông trong công trình thủy lợi khi có biển cấm, trừ các loại xe, phương tiện ưu tiên theo quy định của pháp luật về giao thông đường bộ, đường thủy nội địa;

- Cản trở việc thanh tra, kiểm tra hoạt động thủy lợi;

- Khai thác nước trái phép từ công trình thủy lợi;

- Tự ý vận hành công trình thủy lợi; vận hành công trình thủy lợi trái quy trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Chống đối, cản trở hoặc không chấp hành quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền trong việc ứng phó khẩn cấp khi công trình thủy lợi xảy ra sự cố;

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

- Thực hiện các hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi khi chưa có giấy phép hoặc thực hiện không đúng nội dung của giấy phép được cấp cho các hoạt động quy định tại Điều 44 của Luật Thủy lợi 08/2017/QH14;

*Xem thêm chi tiết quy định quản lý công trình thủy lợi tại Luật Thủy lợi 08/2017/QH14, ngày 19/06/2017 của Quốc hội.*

d) Công trình vệ sinh đô thị

- Nhà vệ sinh công cộng:

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

+ Quy mô 20 – 30m<sup>2</sup>/nhà.

- Thùng thu rác:

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

+ Không đặt thùng rác dưới lòng đường làm cản trở giao thông. Hạn chế tối đa việc đặt thùng rác ngay trước nhà dân.

e) Các trạm thu gom, trung chuyển chất thải rắn

- Sử dụng trạm kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa;

- Kết hợp với trồng cây xanh đô thị đảm bảo cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị.

### **Điều 30. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị**

#### **1. Quy định chung**

- Khi xây dựng mới tháp truyền thanh, truyền hình 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.

Việc thiết kế hệ thống thông tin thị xã Đông Triều tuân theo những tiêu chí sau:

- Đảm bảo độ tin cậy: dịch vụ viễn thông trong thành phố được đảm bảo chất lượng, đáp ứng dịch vụ trong mọi hoàn cảnh.

- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng đáp ứng nhu cầu theo sự phát triển của thành phố.

- Đảm bảo công năng đầy đủ: có khả năng bổ sung dịch vụ mạng đáp ứng yêu cầu của thành phố.

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng nâng cấp công nghệ mới, theo kịp với sự phát triển chung của toàn quốc
- Đảm bảo tính tương hợp với hạ tầng mạng đã có: đảm bảo phối hợp hoạt động với hạ tầng mạng hiện có trong khu vực.
- Tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng của quốc gia và quốc tế.
- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc phải đồng bộ với phát triển hạ tầng kinh tế xã hội trên địa bàn thành phố.

## **2. Quản lý xây dựng, lắp đặt công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động**

- Xây dựng, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (sau đây gọi tắt là trạm BTS) được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT-BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Bộ Xây dựng, Bộ Thông tin và Truyền thông hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị và các quy định pháp luật có liên quan;
- Việc xây dựng, lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động phải bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng tới môi trường, sức khỏe cho cộng đồng; đảm bảo tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị và đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành;
- 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.

### **3. Khu vực phải xin phép khi xây dựng các trạm BTS**

- Các phường trong nội thị;
- Trung tâm các xã, phường;
- Các khu quy hoạch đô thị mới và khu dân cư mới;
- Các khu công nghiệp, cụm công nghiệp;
- Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; khu tưởng niệm, đền thờ;
- Công trình công cộng.

## **Điều 31. Quy định với các công trình đường dây, đường ống, hạ tầng kỹ thuật**

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

a) Chủ đầu tư các khu đô thị mới, khu nhà ở mới và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt;

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



## **2. Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo**

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

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

## **3. Quy định về cảnh quan đô thị**

a) 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 bổ sung cho cảnh quan đô thị, cải thiện môi trường đô thị; không tổ chức quảng trường, sân chơi. Các công trình xây dựng phải đảm bảo an toàn theo quy định của pháp luật;

b) 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.

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

a) Phải lựa chọn các hình thức bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phù hợp với từng loại đô thị và xu hướng phát triển lâu dài của đô thị;

b) Phải ở chiều sâu và có khoảng cách theo chiều ngang, không ảnh hưởng lẫn nhau và đến sự an toàn trong quá trình quản lý, khai thác và sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm cũng như các công trình trên mặt đất có liên quan;

c) Việc đầu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và với các công trình ngầm khác trong đô thị phải đảm bảo thuận tiện, an toàn và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật;

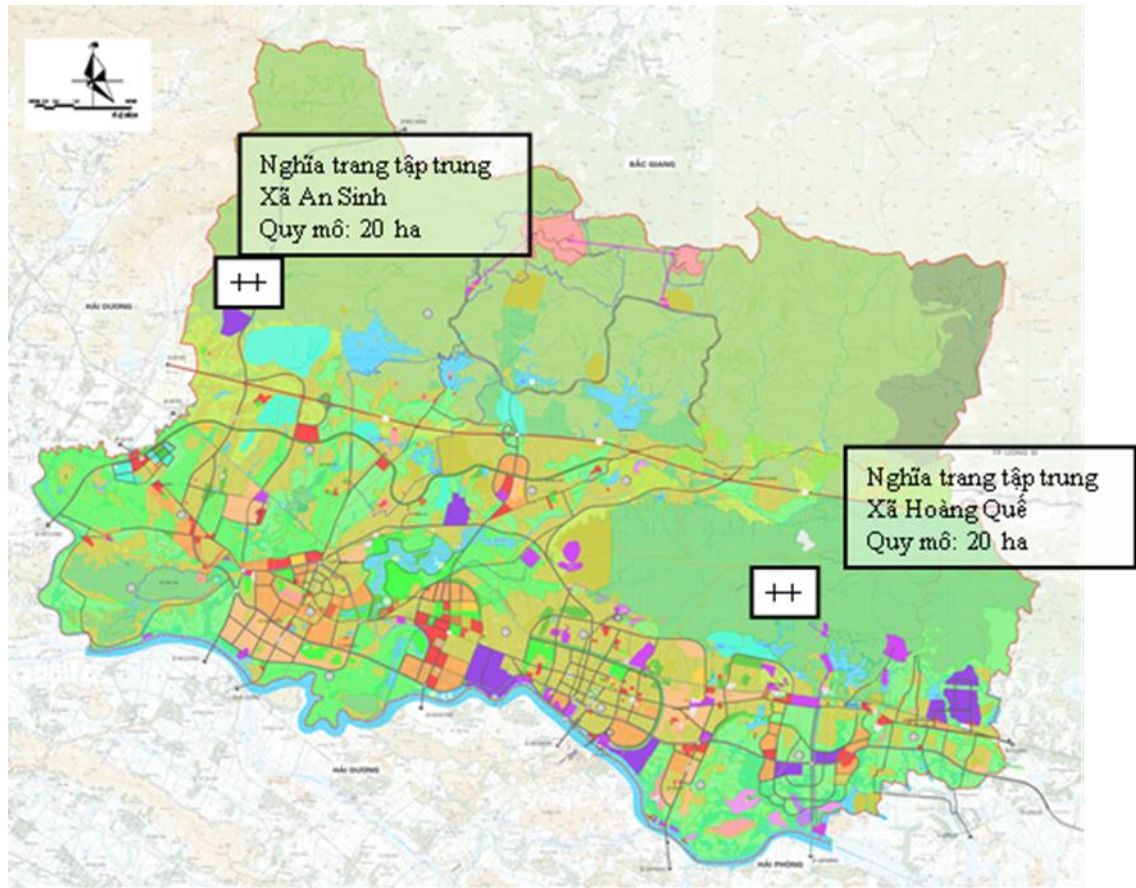
*Các quy định cụ thể tham khảo Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 1/4/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Quản lý xây dựng công trình ngầm đô thị và tuân thủ các quy định hiện hành khác.*

## **Điều 32. Quy định đối với nghĩa trang tập trung, nhà tang lễ, nhà hỏa táng**

### **1. Nghĩa trang**

a) Nghĩa trang đô thị xây dựng với quy mô và vị trí theo quy hoạch đã được duyệt: nghĩa trang tập trung xã An Sinh, Nghĩa trang tập trung xã Hoàng Quế.

b) Di dời các khu nghĩa trang nhỏ lẻ trong các khu dân cư hiện còn tồn tại trong các khu vực đô thị vào các khu nghĩa trang tập trung. Cải tạo, nâng cấp, xây dựng hệ thống cây xanh cách ly. Đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cho các nghĩa trang hiện hữu được phép tồn tại.



*Sơ đồ vị trí quy hoạch nghĩa trang tập trung thị xã Đông Triều*

## **2. Nhà tang lễ:**

Các Nhà tang lễ xây dựng nội quy cụ thể về các hoạt động: vệ sinh trong quản ướp thi hài; vệ sinh trong khâu niệm thi hài; vận chuyển thi hài, hài cốt; vệ sinh nhà tang lễ; vệ sinh trong tổ chức tang lễ theo quy định tại Thông tư số 02/2009/TT- BYT ngày 26/5/2009 của Bộ Y tế về Hướng dẫn vệ sinh trong hoạt động mai táng và hỏa táng.

## **3. Nhà hỏa táng.**

Các Cơ sở hỏa táng xây dựng nội quy cụ thể các hoạt động về: vệ sinh trong vận chuyển thi hài, hài cốt; vệ sinh trong hỏa táng; vệ sinh đối với người tham gia hoạt động trong hỏa táng; vệ sinh dụng cụ, phương tiện, trang thiết bị phục vụ hoạt động hỏa táng; vệ sinh nhà hỏa táng theo quy định tại Thông tư số 02/2009/TT- BYT ngày 26/5/2009 của Bộ Y tế về Hướng dẫn vệ sinh trong hoạt động mai táng và hỏa táng.

## **Chương V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Nội dung Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải được điều chỉnh phù hợp với nội dung quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, điều chỉnh quy hoạch đô thị cục bộ.

### **Điều 33. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.**

#### 1. Ủy ban nhân dân thị xã Đông Triều

a) Chỉ đạo Phòng Quản lý đô thị, Đội kiểm tra xây dựng và môi trường, Ủy ban nhân dân các phường, xã và các cơ quan liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt; hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành để nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định. Tổ chức kiểm tra, xử lý các hành vi vi phạm hành chính về quản lý đô thị và các quy định trong bản Quy chế này;

b) Phối hợp với các cơ quan chuyên môn thuộc UBND Tỉnh trong việc kiểm tra, thanh tra, xử lý các vi phạm thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành, đồng thời hướng dẫn, chỉ đạo, đôn đốc các cơ quan chuyên môn cấp dưới nghiêm chỉnh thực hiện các quy định của Pháp luật về quản lý đô thị;

2. Ủy ban nhân dân các phường, xã: thực hiện chức năng quản lý, kiểm tra, giám sát các hoạt động của tổ chức, cá nhân trên địa bàn; chỉ đạo Công an phường xã, cán bộ địa chính - xây dựng, tổ trật tự đô thị kịp thời kiểm tra, ngăn chặn, xử lý các vi phạm về trật tự công cộng, vệ sinh môi trường, các vi phạm về quản lý quy hoạch, xây dựng.

3. Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác: Có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

#### 4. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh

a) Các tổ chức và cá nhân có các hoạt động xây dựng, sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác trên địa bàn thị xã Đông Triều có trách nhiệm thi hành nghiêm chỉnh các điều khoản của Quy chế này;

b) Mọi vi phạm các quy định của Quy chế này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Pháp luật.

#### 5. Trách nhiệm của các nhà thầu xây dựng

- Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng. Trong quá trình thi công, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình xây dựng;

- Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, cảnh quan bị hư hại do thi công gây ra;

- Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

### **Điều 34. Kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy chế**

Thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý theo quy định của pháp luật các vi phạm trong các lĩnh vực quản lý đô thị:

1. Các chủ đầu tư xây dựng công trình, các đơn vị tư vấn, thi công vi phạm các quy định của pháp luật trong hoạt động xây dựng;
2. Công tác quản lý các chế độ khai thác, sử dụng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị;
3. Công tác quản lý, bảo vệ và khai thác các công trình công cộng, các công trình di tích lịch sử, văn hoá danh lam thắng cảnh, vi phạm về bảo vệ cây xanh công viên hoa viên, cảnh quan môi trường đô thị;
4. Các vi phạm trật tự an toàn giao thông đô thị, trật tự xã hội, phạm vi quy định về phòng chống cháy, nổ.

**Điều 35. Điều chỉnh, bổ sung quy chế**

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, các tổ chức và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Phòng Quản lý đô thị để hướng dẫn giải quyết. Tùy thuộc vào nhu cầu và tình hình thực tế trong từng giai đoạn của quá trình phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân thị xã Đông Triều sẽ xem xét, kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

## **PHỤ LỤC 1: CĂN CỨ PHÁP LÝ**

1. Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 28/6/2014;
2. Luật Đất đai số 44/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
3. Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13;
4. Luật Thủy Lợi số 08/2017/QH14, ngày 19/06/2017;
5. Luật Đề điều số 79/2006/QH11, ngày 29/11/2006;
6. Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
7. Luật Di sản văn hoá số 28/2001/QH10 ngày 29/6/2001; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật di sản văn hoá ngày 18/6/2009;
8. Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt, và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
9. Nghị định 72/2012/NĐ-CP ngày 24/09/2012 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
10. Nghị định 11/2013/NĐ- CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
11. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ "Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ "Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai";
12. Nghị định số 166/2018/NĐ-CP, ngày 25/12/2018 của Chính phủ Quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.
13. Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;
14. Quyết định 3272/2016/QĐ-UBND ngày 04/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Quy định cấp phép xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh;
15. Quyết định 2777/QĐ-UBND ngày 20/07/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh về phê duyệt quy hoạch quảng cáo, ngoài trời trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2017-2020, tầm nhìn đến năm 2030;
16. Quyết định 2634/QĐ-UBND ngày 07/7/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh về phê duyệt hệ thống tượng đài, tranh hoành tráng tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;
17. Quyết định 2718/QĐ-UBND ngày 8/10/2013 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Quản lý đường đô thị;
18. Quyết định 898/QĐ-UBND ngày 1/4/2014 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Quản lý xây dựng công trình ngầm đô thị;

19. Quyết định 969/QĐ-UBND ngày 1/4/2016 của UBND tỉnh Quảng Ninh về Quy định quản lý hoạt động thoát nước, xử lý nước thải;
20. Quyết định số 1613/2017/QĐ-UBND ngày 23/05/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh về quy định quản lý chất thải rắn trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.
21. Quyết định số 05/2000/QĐ-BVHTT, ngày 29/3/2000 Quyết định của bộ trưởng bộ văn hóa thông tin về việc ban hành quy chế quản lý xây dựng tượng đài tranh hoành tráng;
22. Đồ án Quy hoạch chung thị xã Đông Triều đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt theo quyết định số 2333/QĐ –UBND ngày 25/7/2016;
23. Đồ án Quy hoạch phân khu phân khu 2 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt theo quyết định số 1011/QĐ-UBND ngày 8 tháng 3 năm 2019
24. Đồ án Quy hoạch phân khu phân khu 3 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt theo quyết định số 4518/QĐ-UBND ngày 02 tháng 11 năm 2018
25. Đồ án Quy hoạch phân khu phân khu 6 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt theo quyết định số 4678/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2018
26. Đồ án Quy hoạch phân khu phân khu 10 đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt theo quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 08 tháng 03 năm 2019

## **PHỤ LỤC 2: CÁC GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Quy chế này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. *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 hoá nội dung quy hoạch chung (theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị - QHĐT).

2. *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 hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung (theo Điều 3 Luật QHĐT).

3. *Không gian đô thị* là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 Luật QHĐT).

4. *Kiến trúc đô thị* là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (theo Điều 3 Luật QHĐT).

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

6. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế (theo QCVN 03:2012/BXD).

7. *Nhà ở riêng lẻ* là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

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

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

11. *Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố)* là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt (theo Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012).

12. *Biệt thự* là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa), có tường rào và lối ra vào riêng biệt (theo QCVN 03:2012/BXD).

13. *Nhà chung cư* là nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân (theo QCVN 03:2012/BXD).

14. *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 QCVN 03:2012/BXD).

15. *Lộ giới (chỉ giới đường đỏ)* là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng (theo QCVN 01:2008/BXD).

16. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (theo QCVN 01:2008/BXD).

17. *Khoảng lùi* là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo QCVN 01:2008/BXD).

18. *Chiều cao nhà* là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt. (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, không tính vào chiều cao nhà) (theo QCVN 03:2012/BXD).

19. *Số tầng nhà (tầng cao)* là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm (theo QCVN 03:2012/BXD).

20. *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 QCVN 03:2012/BXD).

21. *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 QCVN 03:2012/BXD).

22. *Tầng kỹ thuật* là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (theo QCVN 03:2012/BXD).

23. *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 đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (theo QCVN 03:2012/BXD).

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.

25. *Hành lang đi bộ* 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); 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.



26. *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, được xác định trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt (theo Điều 3 Luật QHĐT).

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

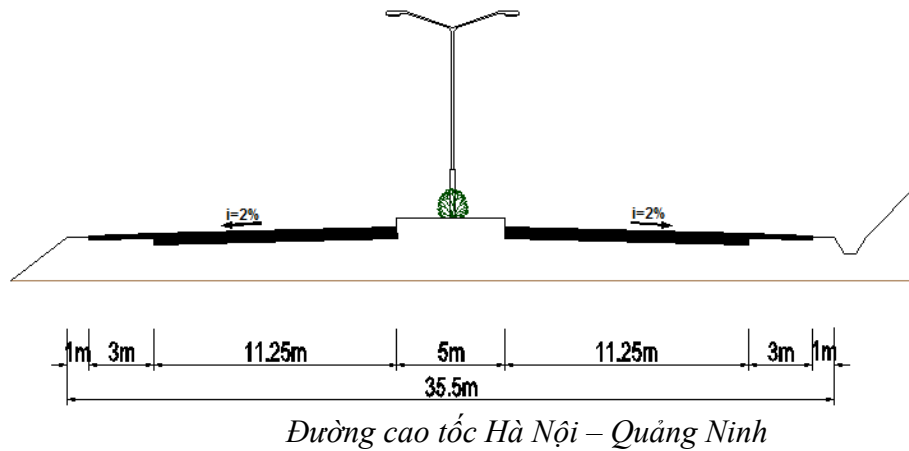
28. *Danh lam thắng cảnh* là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

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

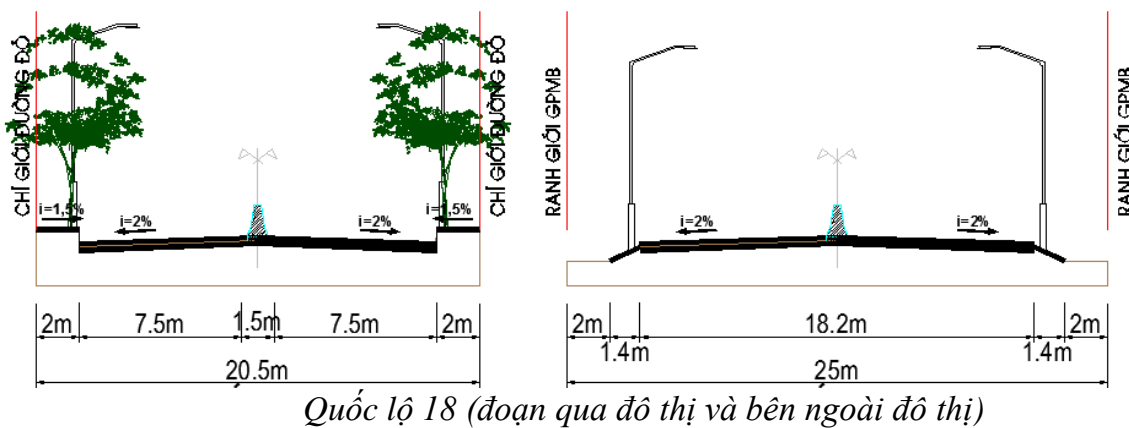
### PHỤ LỤC 3: MẶT CẮT GIAO THÔNG

a. Đường cao tốc

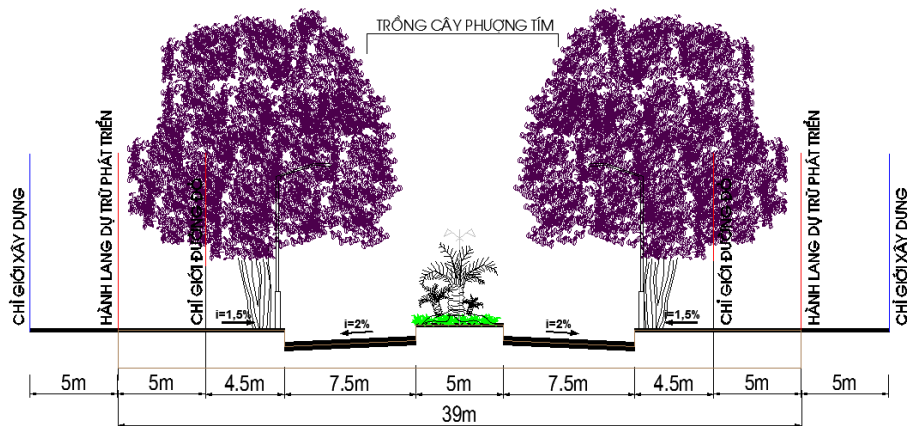
- Tuyên: theo quy hoạch đường cao tốc Hà Nội-Hạ Long.

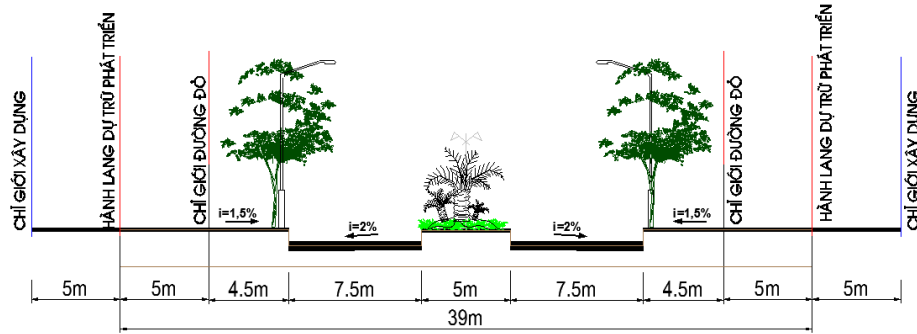


b. Đường trục chính đô thị

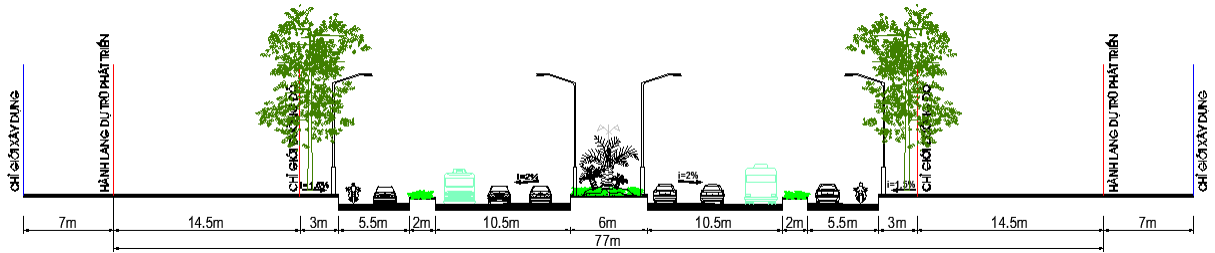


Bề và hướng tuyến được xác định theo Quyết định số 143/QĐ-UBND Về việc phê duyệt mặt bằng tuyến và ranh giới giải phóng mặt bằng tỷ lệ 1/10.000. Dự án cải tạo nâng cấp quốc lộ 18 đoạn Bắc Ninh – Uông Bí.

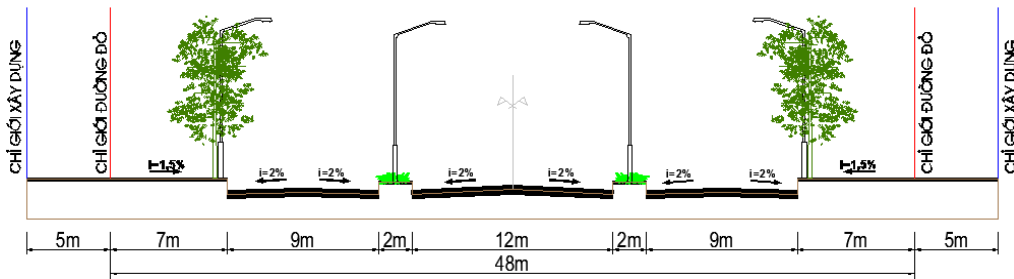




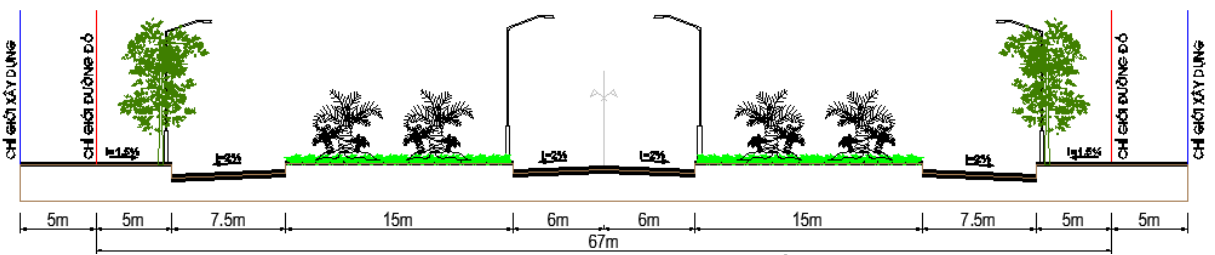
Đường trục trình khác



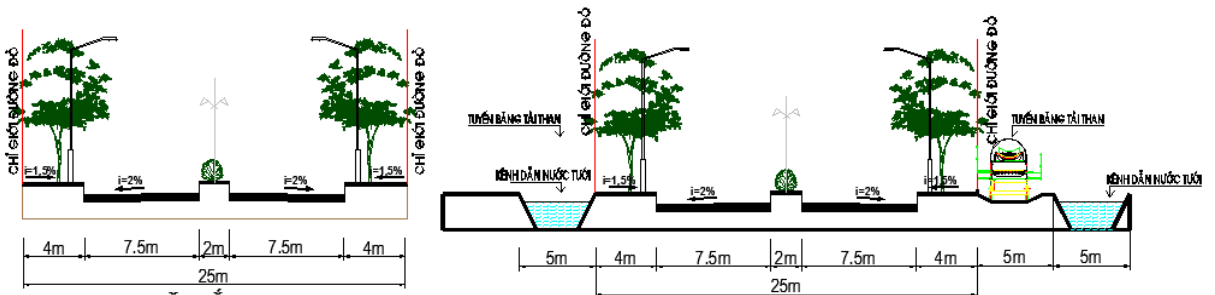
Đường tránh phía Nam quốc lộ 18



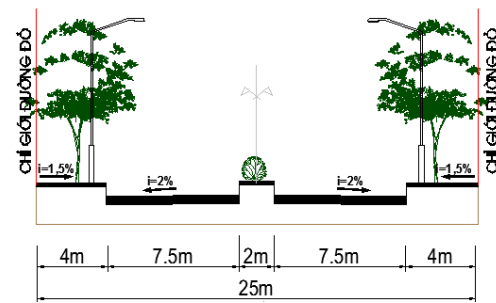
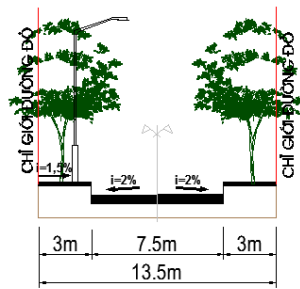
Đường TL188, qua khu đô thị Tân Việt Bắc (đã xây dựng)



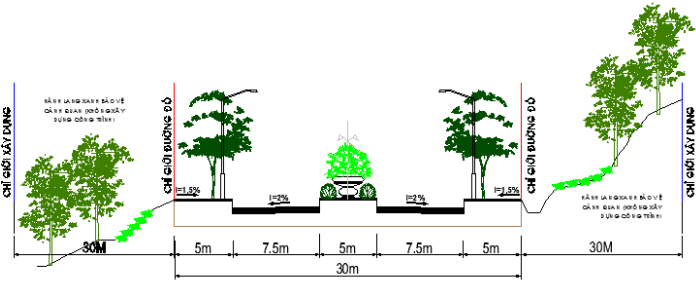
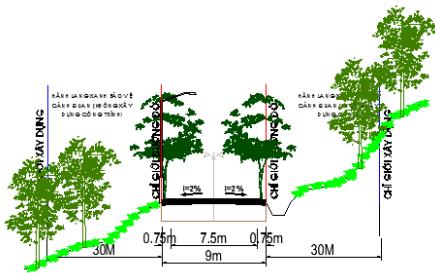
Đường tránh Phường Đông Triều



c. Đường chính đô thị và đường liên khu vực



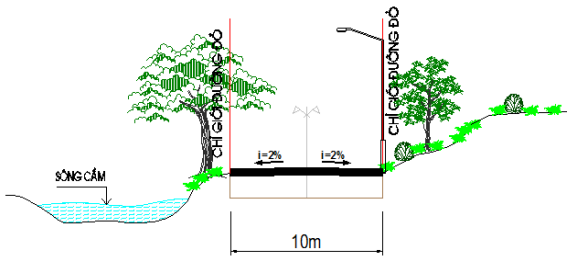
Đường chính đô thị



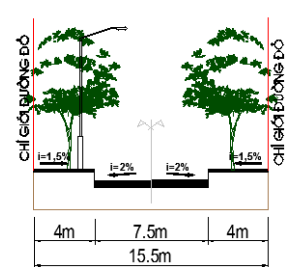
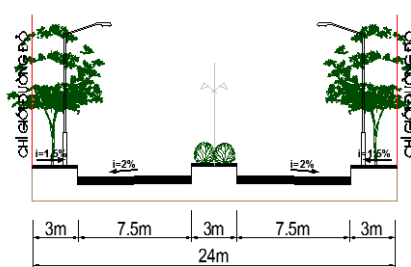
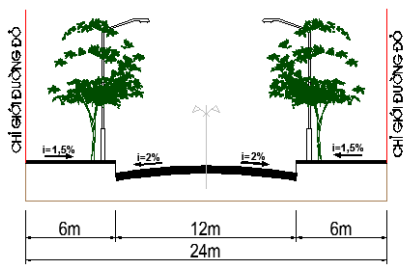
Đường hành hương  
(từ di tích Nhà Trần – Đông Triều sang Yên Tử - Uông Bí)

Đường giao thông phục vụ du lịch  
(từ cửa ngõ Đông Triều sang Uông Bí)

d. Đường cảnh quan ven sông Cẩm



e. Đường trong khu công nghiệp



Đường trong KCN phía Đông và phía Tây

Đường trong KCN công nghệ cao

**PHỤ LỤC 4: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI TUYẾN PHỐ KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU**

| ST<br>T  | Tên tuyến đường   | Chiều dài (Km) | Chỉ giới đường đỏ (m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                 |                |          | Hình thức kiến trúc   | Vật liệu xây dựng, màu sắc | Ghi chú |
|----------|---|----------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|----------|---|----------------------------|---------|
|          |   |                |                       | Lớp ngoài                   |                 | Lớp trong      |          |   |                            |         |
|          |   |                |                       | Khoảng lùi (m)              | Tầng cao (tầng) | Khoảng lùi (m) | Tầng cao |   |                            |         |
| <b>I</b> | <b>Đường huyện</b>  | <b>46,05</b>   |                       |                             |                 |                |          |   |                            |         |
| 1        | Đường Đông Triều - Trảng Lương (186)  | 12,5           | 18                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      | <p><i>Kiến trúc hài hòa, thống nhất trên mặt đứng, không đua ban công ngoài chỉ giới đường đỏ 1.2 m</i></p> <p><i>Không sử dụng gạch lát tô màu, có độ bóng cao để phủ toàn bộ mặt tiền nhà.</i></p> <p><i>Đường trong khu dân cư cũ cải tạo tối thiểu 9m hoặc tuân thủ theo quy hoạch phân khu đang được triển khai.</i></p> |                            |         |
| 2        | Hệ thống đường di tích nhà Trần   |                |                       | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
|          | - Tuyến từ Ngã 6 Đức Chính đi Đền Sinh - Tuyến 1                                | 4,55           | 18                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
|          | - Tuyến từ Đền Sinh đi Đền Thái, Lăng vua Trần Anh Tông (Hồ Trại Lốc) - Tuyến 2 | 2,8            | 18                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
|          | - Tuyến vào chùa Quỳnh Lâm - Tuyến 3  | 1,1            | 12                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
|          | - Tuyến vào chùa Trung Tiết - Tuyến 4   | 0,9            | 12                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
|          | - Tuyến từ Đền Sinh đi lăng Tư Phúc - Tuyến 5                                   | 4              | 18                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
|          | - Tuyến đi Nguyên Lăng - Tuyến 6  | 2              | 18                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
|          | - Tuyến đường từ Đập Trại Lốc lên chùa Nga Vân - Tuyến 7                        | 5,4            | 12,5                  | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
| 3        | Đường Mạo Khê - Bình Khê  | 9              | 12,5                  | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |
| 4        | Đường Bình Dương - An Sinh  | 3,8            | 16                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |   |                            |         |

| ST<br>T   | Tên tuyến đường  | Chiều<br>dài<br>(Km) | Chỉ<br>giới<br>đườn<br>g đô<br>(m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                       |                   |             | Hình thức<br>kiến trúc | Vật liệu<br>xây dựng,<br>màu sắc | Ghi chú |
|-----------|--|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------------|----------------------------------|---------|
|           |  |                      |                                    | Lớp ngoài                   |                       | Lớp trong         |             |                        |                                  |         |
|           |  |                      |                                    | Khoảng<br>lùi (m)           | Tầng<br>cao<br>(tầng) | Khoảng<br>lùi (m) | Tầng<br>cao |                        |                                  |         |
| <b>II</b> | <b>Đường xã</b>  | <b>89,45</b>         |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|           | <i>xã Tràng An</i>                                     |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 1         | Đường Bùi Tô Quyên (vào KV4)                           | 2,8                  | 16                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 2         | Đường Đoàn Kết   | 0,9                  | 16                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 3         | Đường Thống Nhất (Tràng An - Đức Chính)                | 0,8                  | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 4         | Đường Tràng Bảng                                       | 1,2                  | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|           | <i>xã Nguyễn Huệ</i>                                   |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 5         | Đường vào xã Nguyễn Huệ đi xã Văn Đức, thị xã Chí Linh | 4,5                  | 18                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|           | <i>xã Tràng Lương</i>                                  |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 6         | Đường trung tâm xã Tràng Lương (đường 186 cũ)          | 1,3                  | 12,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 7         | Đường vào Ninh Trạng                                   | 3,1                  | 8                                  | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 8         | Đường vào Trại Thụ                                     | 1,2                  | 8                                  | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 9         | Đường vào Trung Lương                                  | 1,4                  | 8                                  | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
|           | <i>xã Bình Dương</i>                                   |                      |                                    |                             |                       |                   |             |                        |                                  |         |
| 10        | Đường Hoàng Xá   | 2                    | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 11        | Đường Đạo Dương  | 2,9                  | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |

| ST<br>T | Tên tuyến đường  | Chiều dài<br>(Km) | Chỉ giới<br>đường<br>đỏ<br>(m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                       |                   |             | Hình thức<br>kiến trúc | Vật liệu<br>xây dựng,<br>màu sắc | Ghi chú |
|---------|--|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------------|----------------------------------|---------|
|         |  |                   |                                | Lớp ngoài                   |                       | Lớp trong         |             |                        |                                  |         |
|         |  |                   |                                | Khoảng<br>lùi (m)           | Tầng<br>cao<br>(tầng) | Khoảng<br>lùi (m) | Tầng<br>cao |                        |                                  |         |
| 12      | Đường Hoàng Lâm  | 2,83              | 12                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã Hoàng Quế</i>  |                   |                                | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 13      | Đường Tràng Bạch, xã Hoàng Quế<br>(đoạn do xã Quản lý) vào Hồ Nội<br>Hoàng | 2                 | 16                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 14      | Đường liên xã Hoàng Quế - Yên Đức  | 2,9               | 12                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 15      | Đường Cỏ Lẽ  | 2,5               | 12                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã Thủy An</i>  |                   |                                | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 16      | Đường liên xã Thủy An đi Kênh<br>Giang                                     | 5,09              | 12                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 17      | Đường Vị Thủy, xã Thủy An  | 1,33              | 12                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã Yên Đức</i>  |                   |                                | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 18      | Đường vào chùa Đức Sơn   | 2,9               | 8,5                            | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 19      | Đường Dương Đề   | 2                 | 8,5                            | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 20      | Hệ thống đường khu du lịch làng quê<br>Yên Đức (Yên Khánh)                 | 3,2               | 11                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã Tân Việt</i>   |                   |                                |                             |                       |                   |             |                        |                                  |         |
| 21      | Đường Đỗ Đăng  | 1,2               | 8,5                            | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 22      | Đường Đống Lũ  | 0,8               | 8,5                            | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |

| ST<br>T | Tên tuyến đường   | Chiều<br>dài<br>(Km) | Chỉ<br>giới<br>đườn<br>g đô<br>(m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                       |                   |             | Hình thức<br>kiến trúc | Vật liệu<br>xây dựng,<br>màu sắc | Ghi chú |
|---------|---|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------------|----------------------------------|---------|
|         |   |                      |                                    | Lớp ngoài                   |                       | Lớp trong         |             |                        |                                  |         |
|         |   |                      |                                    | Khoảng<br>lùi (m)           | Tầng<br>cao<br>(tầng) | Khoảng<br>lùi (m) | Tầng<br>cao |                        |                                  |         |
| 23      | Đường Cống Khởm   | 0,6                  | 8,5                                | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã An Sinh</i>                                       |                      |                                    |                             |                       |                   |             |                        |                                  |         |
| 24      | Đường Đa Đồi, xã An Sinh                                | 1,7                  | 8,5                                | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 25      | Đường liên xã An Sinh - Bình Khê                        | 2                    | 12,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã Yên Thọ</i>                                       |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 26      | Đường 200, xã Yên Thọ                                   | 1,9                  | 10,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 27      | Đường Yên Lãng 3, xã Yên Thọ                            | 0,8                  | 16                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 28      | Đường vào Đại Học Công Nghiệp<br>Quảng Ninh, xã Yên Thọ | 1,2                  | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 29      | Đường Yên Trung, xã Yên Thọ                             | 1                    | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 30      | Đường vào xí nghiệp Địa Chất, xã<br>Yên Thọ             | 1,1                  | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã Hồng Thái Tây</i>                                 |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 31      | Đường Hang Sơn, Hồng Thái Tây                           | 3                    | 10,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 32      | Đường vào Hóa Chất Mỏ                                   | 2,2                  | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>xã Hồng Thái Đông</i>                                |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 33      | Đường Tân Yên   | 2,6                  | 12                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 34      | Đường Vĩnh Thái   | 1,1                  | 8,5                                | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 35      | Đường Yên Dưỡng   | 2,2                  | 8,5                                | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |



| ST<br>T    | Tên tuyến đường                              | Chiều dài<br>(Km)  | Chỉ giới đường<br>đỏ<br>(m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                       |                   |             | Hình thức<br>kiến trúc | Vật liệu<br>xây dựng,<br>màu sắc | Ghi chú |
|------------|--|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------------|----------------------------------|---------|
|            |  |                    |                             | Lớp ngoài                   |                       | Lớp trong         |             |                        |                                  |         |
|            |  |                    |                             | Khoảng<br>lùi (m)           | Tầng<br>cao<br>(tầng) | Khoảng<br>lùi (m) | Tầng<br>cao |                        |                                  |         |
| 36         | Đường Thượng Thông                           | 2,5                | 8,5                         | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 37         | Đường liên xã Hồng Thái Tây - Hồng Thái Đông | 3,5                |                             | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|            | <i>xã Bình Khê</i>                           |                    |                             |                             |                       |                   |             |                        |                                  |         |
| 38         | Đường Trại Mới                               | 1,2                | 8,5                         | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 39         | Đường Phú Ninh                               | 1,5                | 8,5                         | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 40         | Đường vào trung đoàn 405                     | 2,8                | 12                          | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 41         | Đường liên xã Bình Khê - An Sinh             | 2,7                | 12                          | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|            | <i>xã Việt Dân</i>                           |                    |                             |                             |                       |                   |             |                        |                                  |         |
| 42         | Đường vào xã Việt Dân                        | 1,6                | 12                          | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 43         | Đường từ xã Việt Dân sang An Sinh            | 3,4                | 12                          | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| <b>III</b> | <b>Đường đô thị</b>                          | <b>64,48<br/>6</b> |                             |                             |                       |                   |             |                        |                                  |         |
| 1          | Đường Nguyễn Bình (TL332+QL18)               | 3,65               | 30                          | 0                           | 1-5                   | 3                 | 6-7         |                        |                                  |         |
| 2          | Đường Trần Hưng Đạo (QL18)                   | 4,66               | 38,5                        | 0                           | 1-5                   | 3                 | 6-7         |                        |                                  |         |
| 3          | Đường Hoàng Hoa Thám (QL 18)                 | 3,49               | 30                          | 0                           | 1-5                   | 3                 | 6-7         |                        |                                  |         |
| 4          | Đường Nguyễn Hải Thanh (QL18)                | 3,65               | 30                          | 0                           | 1-5                   | 3                 | 6-7         |                        |                                  |         |
| 5          | Đường Lê Hồng Phong (TL332)                  | 3,13               | 13,5                        | 0                           | 1-5                   | 3                 | 6-7         |                        |                                  |         |
| 6          | Đường Trần Nhân Tông (Huyện lộ)              | 5,55               | 18                          | 0                           | 1-5                   | 3                 | 6-7         |                        |                                  |         |

| ST<br>T | Tên tuyến đường                       | Chiều dài (Km) | Chỉ giới đường đỏ (m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                 |                |          | Hình thức kiến trúc | Vật liệu xây dựng, màu sắc | Ghi chú |
|---------|---------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|----------------|----------|---------------------|----------------------------|---------|
|         |                                       |                |                       | Lớp ngoài                   |                 | Lớp trong      |          |                     |                            |         |
|         |                                       |                |                       | Khoảng lùi (m)              | Tầng cao (tầng) | Khoảng lùi (m) | Tầng cao |                     |                            |         |
| 7       | Đường Trần Quang Triều (Huyện lộ)     | 2,8            | 20                    | 0                           | 1-5             | 3              | 6-7      |                     |                            |         |
| 8       | Đường Mễ Dương                        | 2,38           | 13,5                  | 0                           | 1-5             | 3              | 6-7      |                     |                            |         |
| 9       | Đường Mỹ Cự                           | 2,45           | 13,5                  | 0                           | 1-5             | 3              | 6-7      |                     |                            |         |
| 10      | Đường Nguyễn Văn Phùng                | 4,3            | 20                    | 0                           | 1-5             | 3              | 6-7      |                     |                            |         |
| 11      | Đường Nguyễn Văn Đài                  | 2,99           | 20                    | 0                           | 1-5             | 3              | 6-7      |                     |                            |         |
| 12      | Đường Nguyễn Văn Cừ                   | 3,7            | 28                    | 0                           | 1-5             | 3              | 6-7      |                     |                            |         |
| 13      | Đường Nguyễn Đức Cảnh (QL17B)         | 1,3            | 28                    | 0                           | 1-5             | 3              | 6-7      |                     |                            |         |
| 14      | Đường Ngô Gia Tự (Mạo Khê - Bình Khê) | 1,9            | 13,5                  | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 15      | Phố chợ Cột                           | 0,54           | 13,5                  | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 16      | Phố Sư Tuệ                            | 0,725          | 28                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 17      | Phố Trạo Hà                           | 1,207          | 16                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 18      | Phố Yên Lâm                           | 1,085          | 13                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 19      | Phố Nguyễn Văn Liên                   | 1,13           | 13,5                  | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 20      | Phố Công Toang                        | 0,5            | 9                     | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 21      | Phố Công Viên                         | 0,726          | 13                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 22      | Phố Xuân Viên                         | 1,12           | 13                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |
| 23      | Phố Nhuệ Hồ                           | 0,55           | 13                    | 0                           | 1-4             | 3              | 5-7      |                     |                            |         |

| ST<br>T   | Tên tuyến đường                         | Chiều<br>dài<br>(Km) | Chỉ<br>giới<br>đườn<br>g đô<br>(m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                       |                   |             | Hình thức<br>kiến trúc | Vật liệu<br>xây dựng,<br>màu sắc | Ghi chú |
|-----------|---|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------------|----------------------------------|---------|
|           |   |                      |                                    | Lớp ngoài                   |                       | Lớp trong         |             |                        |                                  |         |
|           |   |                      |                                    | Khoảng<br>lùi (m)           | Tầng<br>cao<br>(tầng) | Khoảng<br>lùi (m) | Tầng<br>cao |                        |                                  |         |
| 24        | Phố Gia Mô                              | 0,66                 | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 25        | Phố Kim Sen                             | 1,56                 | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 26        | Phố Vĩnh Quang                          | 0,712                | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 27        | Phố Vĩnh Hòa                            | 0,706                | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 28        | Phố Vĩnh Hải                            | 0,64                 | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 29        | Phố Vĩnh Tuy                            | 0,74                 | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 30        | Phố Vườn Thông                          | 1,17                 | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 31        | Phố Vĩnh Khê                            | 1,2                  | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 32        | Phố Hoàng Quốc Việt                     | 0,73                 | 20                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 33        | Phố Vĩnh Trung                          | 0,625                | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 34        | Phố Công Nông                           | 1,11                 | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 35        | Phố Dân Chủ                             | 0,45                 | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 36        | Phố Đặng Châu Tuệ                       | 0,65                 | 13,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| <b>IV</b> | <b>Đường chuyên dùng của ngành than</b> | <b>51,7</b>          |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|           | <i>Tổng công ty Đông Bắc</i>            |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 1         | Đường vào Mỏ Hồ Thiên                   | 4,8                  | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 2         | Đường vào Mỏ Khe Chuối                  | 4                    | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |

| ST<br>T | Tên tuyến đường                       | Chiều<br>dài<br>(Km) | Chỉ<br>giới<br>đườn<br>g đỏ<br>(m) | Chỉ giới xây dựng, tầng cao |                       |                   |             | Hình thức<br>kiến trúc | Vật liệu<br>xây dựng,<br>màu sắc | Ghi chú |
|---------|---------------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------|-------------|------------------------|----------------------------------|---------|
|         |                                       |                      |                                    | Lớp ngoài                   |                       | Lớp trong         |             |                        |                                  |         |
|         |                                       |                      |                                    | Khoảng<br>lùi (m)           | Tầng<br>cao<br>(tầng) | Khoảng<br>lùi (m) | Tầng<br>cao |                        |                                  |         |
| 3       | Đường vào nhà máy rác                 | 6,9                  | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 4       | Đường từ MB24 ra cảng Hồng Thái Tây   | 7                    | 20,5                               | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
|         | <i>Tập đoàn than TKV</i>              |                      |                                    | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 1       | Đường từ MB56 đến MB24 (Hồ Nội Hoàng) | 5,5                  | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 2       | Đường từ MB24 đến đỉnh 250            | 2,5                  | 13                                 | 0                           | 1-4                   | 3                 | 5-7         |                        |                                  |         |
| 3       | Đường từ MB56 ra cảng Bến Cân         | 3                    | 8,5                                | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |
| 4       | Hệ thống đường lên mỏ                 | 18                   | 8                                  | 0                           | 1-2                   | 3                 | 3-7         |                        |                                  |         |

**PHỤ LỤC 5: BẢNG ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CÁC PHÂN KHU TRONG QUY HOẠCH CHUNG**

| 1 Trung tâm mới (Xuân Sơn, Kim Sơn, Tràng An, Đức Chính) |   |                |                              |                       |   |  |
|--|---|----------------|------------------------------|-----------------------|---|--|
| <b>Quy mô</b>  |   |                |                              |                       |   |  |
| Diện tích (ha)   | 1.040,00  |                |                              |                       |   |  |
| Dân số hiện trạng (người)                                | 6.130   |                |                              |                       |   |  |
| Dân số mới (người)                                       | 18.000  |                |                              |                       |   |  |
| Tổng dân số (người)                                      | 24.130  |                |                              |                       |   |  |
| <b>Tính chất</b>   | - Trung tâm hành chính mới, trung tâm thương mại, trường học liên cấp chất lượng cao, công an, trung tâm văn hóa, thể thao, triển lãm du lịch, cung thiếu nhi, khu đô thị mới.<br>- Khu dân cư hiện hữu |                |                              |                       |   |  |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b>                            | - Chiều cao công trình tối đa: 80 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 30 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%  |                |                              |                       |   |  |
| <b>Phân khu chi tiết</b>                                 | Ký hiệu   | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu  | Định hướng phát triển  |
|  | 1--1  | 371,60         | -                            | -                     | Khu vực xây dựng công viên đô thị                           | + Bảo tồn hồ, xây dựng công viên xung quanh hồ, xây dựng công trình công cộng văn hóa.<br>+ Hạn chế phát triển tối đa nhà ở hoặc công trình liên quan đến nghỉ dưỡng quanh hồ, ưu tiên xây dựng công viên, công trình công cộng. |
|  | 1--2  | 90,40          | 2--10                        | 60                    | Khu vực phát triển nhà ở phía Bắc trung tâm hành chính mới. | + Chủ yếu phát triển nhà ở. Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.<br>+ Lập quy hoạch phân khu, làm rõ ranh  |

|                           |   |        |       |    |   |   |
|---------------------------|---|--------|-------|----|---|---|
|                           |   |        |       |    |   | giới, tiến hành phát triển đô thị mới. Hạn chế nghiêm các phát triển ngoài ranh giới.<br>+ Dọc tuyến đường trung tâm, tiến hành phát triển đô thị cân đối về mặt cảnh quan.   |
|                           | 1--3  | 197,20 | 3--25 | 60 | Khu vực lõi trung tâm hành chính mới                        | + Thúc đẩy tập trung các chức năng công cộng như :Hành chính, thương mại, văn phòng, khách sạn.<br>+ Lập quy hoạch phân khu, làm rõ ranh giới, tiến hành phát triển đô thị mới. Hạn chế nghiêm các phát triển ngoài ranh giới.<br>+ Dọc tuyến đường trung tâm, tiến hành phát triển đô thị cân đối về mặt cảnh quan.  |
|                           | 1--4  | 204,20 | 2--10 | 60 | Khu vực phát triển nhà ở phía Nam trung tâm hành chính mới. | + Khu vực phát triển nhà ở phía Nam trung tâm hành chính mới<br>+ Chủ yếu phát triển nhà ở. Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.<br>+ Lập quy hoạch phân khu, làm rõ ranh giới, tiến hành phát triển đô thị mới. Hạn chế nghiêm các phát triển ngoài ranh giới.<br>+ Dọc tuyến đường trung tâm, tiến hành phát triển đô thị cân đối về mặt cảnh quan. |
|                           | 1--*  | 176,60 | -     | -  |   | + Cải tạo cảnh quan ven sông Cẩm, xây dựng công trình cộng đồng, thể thao, văn hóa ...  |
| <b>Định hướng bảo tồn</b> | Tại các khu vực nằm ngoài khu vực phát triển, hạn chế phát triển đô thị mới, tích cực bảo tồn đất nông nghiệp. Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.               |        |       |    |   |   |
| <b>Định hướng HTKT</b>    | - Xây dựng đường: mở rộng tuyến Quốc lộ 18, tuyến đường tránh, đường trung tâm, các tuyến đường chính trong khu trung tâm mới.<br>- Xây dựng đường dạo bộ ven sông Cẩm. Đường dạo bộ vừa đóng vai trò của đê sông, vừa ngăn chặn các hoạt |        |       |    |   |   |

|                               |                           |  |                              |                       |              |                       |
|-------------------------------|---------------------------|--|------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
|                               |                           | <p>động mở rộng xây dựng trái phép ra mặt nước.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng cầu vượt sông Đá Vách kết nối sang Hải Dương theo tuyến đường trục trung tâm đô thị.</li> <li>- Hình thành tuyến đường thủy và các bên du lịch phục vụ du lịch Sông Cẩm</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Cẩm sau đó đổ về sông Đá Vách và sông Kinh Thầy. Xây dựng mới trạm bơm tiêu thoát nước tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu khu vực.</li> <li>- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng Sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống sông gần nhất.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực nội thị. Các TBA hạ thế phải từng bước chuyển đổi thành trạm kín hoặc trạm xây. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước hồ Khe Chè, nhà máy nước Đông Triều.</li> <li>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |                              |                       |              |                       |
| 2                             | Đông Triều                |  |                              |                       |              |                       |
| <b>Quy mô</b>                 |                           |  |                              |                       |              |                       |
|                               | Diện tích (ha)            | 992,90   |                              |                       |              |                       |
|                               | Dân số hiện trạng (người) | 22.886   |                              |                       |              |                       |
|                               | Dân số mới (người)        | 12.000   |                              |                       |              |                       |
|                               | Tổng dân số (người)       | 34.886   |                              |                       |              |                       |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu trung tâm hiện hữu, phát triển đô thị mới, y tế giáo dục, thể dục thể thao và dạy nghề.</li> <li>- Tăng cường chức năng du lịch để tạo sự đổi mới cho khu hiện hữu</li> </ul>   |                              |                       |              |                       |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> |                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao công trình tối đa: 50 m</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%</li> </ul>   |                              |                       |              |                       |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Ký hiệu                   | Diện tích (ha)   | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu | Định hướng phát triển |

|  |  |      |        |       |       |   |   |
|--|--|------|--------|-------|-------|---|---|
|  |  | 2--1 | 132,30 | 3--12 | 60,00 | Khu vực phát triển dọc đường quốc lộ phía Tây phường Đông Triều.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Chủ yếu xây dựng công trình thương mại, văn phòng, công cộng</li> <li>+ Quy hoạch giao thông sao cho không ảnh hưởng đến chức năng giao thông là đường quốc lộ.</li> </ul>   |
|  |  | 2--2 | 303,20 | 3--10 | 50,00 | Khu vực cải tạo khu vực đô thị hiện hữu phường Đông Triều.        | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Song song với việc bảo tồn khu vực đô thị hiện hữu của phường Đông Triều, tiến hành cải tạo cảnh quan trên quan điểm phòng chống thiên tai và cải thiện môi trường sống.</li> <li>+ Thúc đẩy cải tạo như: đưa vào các yếu tố tạo động lực đổi mới công trình kiến trúc v.v...</li> <li>+ Thúc đẩy nhộn nhịp hóa hệ thống thương mại hiện có dọc các tuyến đường bằng cách như: ưu tiên hóa người đi bộ trên các tuyến đường v.v...</li> <li>+ Thúc đẩy đưa vào các công trình văn hóa cùng với việc di chuyển chức năng hành chính thành bảo tàng nhà Trần, khách sạn kiểu cung đình, nhà hàng phục vụ các món ăn đặc sản của Đông Triều.</li> </ul> |
|  |  | 2--3 | 132,20 | 2--10 | 60,00 | Khu vực phát triển dọc đường quốc lộ phía Đông phường Đông Triều. | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Mở rộng Bệnh viện đa khoa</li> <li>+ Xây dựng nhà ở, công trình thương mại.</li> <li>+ Xây dựng công viên thể dục thể thao, cây xanh mặt nước, tuyến đường đê dọc sông Cẩm</li> </ul>  |
|  |  | 2--4 | 331,70 | 2--10 | 60,00 | Khu vực phát triển phía Nam                                       | + Thúc đẩy phát triển đô thị tập trung thương mại, nhà ở kết hợp với việc xây dựng  |



|                           |  |       |      |    |                                       |   |
|---------------------------|--|-------|------|----|---------------------------------------|---|
|                           |  |       |      |    | phường Đông Triều                     | tuyến đường tránh.<br>+ Quy hoạch giao thông sao cho không ảnh hưởng đến chức năng giao thông là đường quốc lộ.                         |
|                           | 2--5   | 93,50 | 3--5 | 50 | Khu vực cải tạo chỉnh trang phía Đông | + Bảo tồn hiện trạng các làng xóm hiện hữu, từng bước cải thiện môi trường sống.<br>+ Khu vực mở rộng công viên đô thị trong tương lai. |
| <b>Định hướng bảo tồn</b> | <p>Tích cực bảo tồn các không gian mở, công viên, cây xanh lớn hiện có, tận dụng làm các không gian mở trong đô thị.</p> <p>Khi xây dựng lại các công trình kiến trúc dọc đường quốc lộ, định hướng kế thừa thiết kế mặt tiền phù hợp về mặt lịch sử văn hóa.</p>  |       |      |    |                                       |   |
| <b>Định hướng HTKT</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cải tạo đường QL18 cũ thành tuyến đường du lịch ưu tiên khách bộ hành.</li> <li>- Xây dựng các tuyến đường: Đường tránh, đường du lịch, cải tạo nâng cấp mở rộng các tuyến đường khu dân cư hiện hữu.</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đạm Thủy sau đó đổ về sông Kinh Thầy. Cải tạo trạm bơm tiêu thoát nước hiện trạng và xây dựng mới trạm bơm tiêu thoát nước tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu khu vực.</li> <li>- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng Sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống sông gần nhất.</li> <li>- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng Sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống sông gần nhất.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực nội thị. Các TBA hạ thế phải từng bước chuyển đổi thành trạm kín hoặc trạm xây. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước hồ Khe Chè, nhà máy nước Đông Triều.</li> <li>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |       |      |    |                                       |   |

| 3a Mạo Khê Bắc                |  |                |                              |                       |  |   |
|-------------------------------|--|----------------|------------------------------|-----------------------|--|---|
| <b>Quy mô</b>                 |  |                |                              |                       |  |   |
| Diện tích (ha)                | 799,70   |                |                              |                       |  |   |
| Dân số hiện trạng (người)     | 24.325   |                |                              |                       |  |   |
| Dân số mới (người)            | 0  |                |                              |                       |  |   |
| Tổng dân số (người)           | 24.325   |                |                              |                       |  |   |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khu dân cư hiện hữu</li> <li>- Hoạt động khai thác than, tiểu thủ công nghiệp</li> </ul>  |                |                              |                       |  |   |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao công trình tối đa: 50 m</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%</li> </ul>   |                |                              |                       |  |   |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ   | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu                               | Định hướng phát triển   |
|                               | 3a--1  | 285,40         | 3--5                         | 60,00                 | Khu vực dự trữ phát triển phía Tây Mạo Khê | <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Dự trữ để phát triển xây dựng nhà ở sinh thái mật độ thấp tương tương lai.</li> <li>+ Hạn chế phát triển cho đến khi lập quy hoạch phân khu và xác định ranh giới rõ ràng.</li> <li>- Hoàn nguyên các khu vực khai thác than</li> <li>- Cải tạo chỉnh trang dân cư hiện hữu</li> <li>- Xây dựng công trình thể thao, cây xanh</li> </ul> |
|                               | 3a--*  | 514,30         | -                            | -                     |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cải tạo chỉnh trang dân cư hiện hữu</li> </ul>   |
| <b>Định hướng bảo tồn</b>     | <p>Tích cực bảo tồn các không gian mở, công viên, cây xanh lớn hiện có, tận dụng làm các không gian mở trong đô thị.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Khi xây dựng lại các công trình kiến trúc dọc đường quốc lộ, định hướng kế thừa thiết kế mặt tiền phù hợp về mặt lịch sử văn hóa.</li> <li>- Khi tiến hành tái phát triển tập trung, xây dựng tạo không gian mở và mạng lưới không gian dành cho người đi bộ.</li> </ul> |                |                              |                       |  |   |

|    |  |              |                |                              |                       |  |
|----|--|--------------|----------------|------------------------------|-----------------------|--|
|    | <p><b>Định hướng HTKT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cải tạo nâng cấp mở rộng các tuyến đường khu dân cư hiện hữu.</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng. Rà soát, di dời dân cư tại điểm sạt lở ven sườn núi phía Bắc, gia cố mái dốc phòng tránh sạt lở đất.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đá Vách</li> <li>- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng Sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống sông gần nhất.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực nội thị. Các TBA hạ thế phải từng bước chuyển đổi thành trạm kín hoặc trạm xây. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Miếu Hương, các trạm bơm giếng trong khu vực</li> <li>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |              |                |                              |                       |  |
| 3b | Mạo Khê Nam  |              |                |                              |                       |  |
|    | <b>Quy mô</b>  |              |                |                              |                       |  |
|    | Diện tích (ha)   | 890,50       |                |                              |                       |  |
|    | Dân số hiện trạng (người)  | 21.813       |                |                              |                       |  |
|    | Dân số mới (người)   | 8.000        |                |                              |                       |  |
|    | Tổng dân số (người)  | 29.813       |                |                              |                       |  |
|    | <b>Tính chất, chức năng</b>  |              |                |                              |                       |  |
|    | - Trung tâm kinh tế của thị xã   |              |                |                              |                       |  |
|    | <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b>  |              |                |                              |                       |  |
|    | - Chiều cao công trình tối đa: 50 m  |              |                |                              |                       |  |
|    | - Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%  |              |                |                              |                       |  |
|    | <b>Phân khu chi tiết</b>   | Phân khu nhỏ | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu<br><br>Định hướng phát triển  |
|    |  | 3b--1        | 328,70         | 2--12                        | 60,00                 | Khu vực phát triển phía Nam Mạo Khê<br><br>+ Kết hợp với việc xây dựng tuyến đường tránh, khu vực phía Nam, chủ yếu phát triển thương mại, nhà ở, công nghiệp. |

|   |                           |  |   |   |  |  |  |
|---|---------------------------|--|---|---|--|--|--|
|   |                           |  |   |   |  |  | + Bảo tồn khu vực đô thị hiện hữu, thúc đẩy cải thiện các chức năng. |
|   | 3b--*                     | 561,80   | - | - |  |  | Cải tạo chỉnh trang dân cư hiện hữu                                  |
|   | <b>Định hướng bảo tồn</b> | <p>Tích cực bảo tồn các không gian mở, công viên, cây xanh lớn hiện có, tận dụng làm các không gian mở trong đô thị.</p> <p>Khi xây dựng lại các công trình kiến trúc dọc đường quốc lộ, định hướng kế thừa thiết kế mặt tiền phù hợp về mặt lịch sử văn hóa.</p> <p>Khi tiến hành tái phát triển tập trung, xây dựng tạo không gian mở và mạng lưới không gian dành cho người đi bộ.</p>  |   |   |  |  |  |
|   | <b>Định hướng HTKT</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng đường như: tuyến đường tránh, tuyến đường ven sông, tuyến đường trục chính khu vực. Cải tạo nâng cấp mở rộng các tuyến đường khu dân cư hiện hữu.</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đá Vách. Cải tạo trạm bơm tiêu thoát nước hiện trạng và xây dựng mới trạm bơm tiêu thoát nước tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu khu vực.</li> <li>- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng, sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống sông gần nhất.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực nội thị. Các TBA hạ thế phải từng bước chuyển đổi thành trạm kín hoặc trạm xây. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Miếu Hương, nhà máy nước Mạo Khê</li> <li>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |   |   |  |  |  |
| 4 | <b>Cửa ngõ phía Tây</b>   |  |   |   |  |  |  |
|   | <b>Quy mô</b>             |  |   |   |  |  |  |
|   | Diện tích (ha)            | 1.157,50   |   |   |  |  |  |
|   | Dân số hiện trạng (người) | 8.240  |   |   |  |  |  |
|   | Dân số mới (người)        | 1.000  |   |   |  |  |  |

|                               |  |                |                              |                       |   |  |
|-------------------------------|--|----------------|------------------------------|-----------------------|---|--|
| Tổng dân số (người)           | 9.240  |                |                              |                       |   |  |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   | - Đô thị cửa ngõ của tỉnh Quảng Ninh   |                |                              |                       |   |  |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | - Chiều cao công trình tối đa: 50 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60% |                |                              |                       |   |  |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ   | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu  | Định hướng phát triển  |
|                               | 4--1   | 128,32         | 2--15                        | 60,00                 | Khu vực phát triển đô thị mới cửa ngõ.              | + Xây dựng biểu tượng Công tỉnh<br>+ Xây dựng phức hợp đa chức năng: thương mại, văn phòng, nhà ở, công cộng, resort v.v...<br>+ Làm rõ ranh giới Khu, hạn chế nghiêm ngặt sự phát triển bên ngoài ranh giới.<br>+ Quy hoạch cảnh quan phù hợp với vai trò cửa ngõ. Đặc biệt, lưu ý cảnh quan từ hướng Hải Dương đi tới.<br>+ Dọc tuyến đường du lịch, xây dựng không gian, tạo cảnh quan phù hợp với vai trò tuyến đường du lịch. |
|                               | 4--2   | 40,89          | 2--5                         | 60,00                 | Khu vực phát triển dọc quốc lộ 18                   | + Xây dựng thương mại, nhà ở.<br>+ Quy hoạch giao thông sao cho không ảnh hưởng đến chức năng giao thông là đường quốc lộ<br>+ Xây dựng khu trung tâm hành chính, thể thao phường  |
|                               | 4--3   | 139,51         | 2--12                        | 60,00                 | Khu vực phát triển tại điểm giao giữa đường Quốc lộ | + Tích cực phát triển các chức năng thương mại, văn phòng, vận tải lấy trung tâm là nút giao thông<br>+ Xây dựng thương mại, nhà ở.  |

|   |                           |   |      |       |   |   |
|---|---------------------------|---|------|-------|---|---|
|   |                           |   |      |       | 18 và tuyến đường tránh                   |   |
|   | 4--4                      | 104,73  | 2--5 | 60,00 | Khu vực dự trữ cho phát triển đô thị mới. | + Trong tương lai, xây dựng phát triển đô thị mới nông nghiệp.<br>+ Hạn chế phát triển cho đến khi lập quy hoạch phân khu, xác định ranh giới rõ ràng.<br>+ Xây dựng trung tâm công cộng phường |
|   | 4--*                      | 744,04  | -    | -     |   | + Dân cư hiện hữu, phát triển nông nghiệp   |
|   | <b>Định hướng bảo tồn</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngoài các khu vực dành cho phát triển, hạn chế phát triển đô thị ở các khu vực khác.</li> <li>- Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.</li> <li>- Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống</li> </ul>   |      |       |   |   |
|   | <b>Định hướng HTKT</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng mở rộng tuyến QL 18.</li> <li>- Xây dựng tuyến đường tránh, tuyến đường du lịch, đường 345 đi Bắc Giang v.v...</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đông Mai. Cải tạo trạm bơm tiêu thoát nước hiện trạng tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu khu vực.</li> <li>- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng, sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống sông gần nhất.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực cửa ngõ đô thị. Các TBA hạ thế phải từng bước chuyển đổi thành trạm kín hoặc trạm xây. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>- Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Hồ Khe Chè</li> <li>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực. Phủ sóng internet không dây tại khu vực trạm dừng chân khu vực cửa ngõ.</li> </ul> |      |       |   |   |
| 5 | <b>Cửa ngõ phía Bắc</b>   |   |      |       |   |   |
|   | <b>Quy mô</b>             |   |      |       |   |   |
|   | Diện tích (ha)            | 676,20  |      |       |   |   |

|                               |   |                |                              |                       |   |  |
|-------------------------------|---|----------------|------------------------------|-----------------------|---|--|
| Dân số hiện trạng (người)     | 3.626   |                |                              |                       |   |  |
| Dân số mới (người)            | 3.000   |                |                              |                       |   |  |
| Tổng dân số (người)           | 6.626   |                |                              |                       |   |  |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   | Đô thị nông nghiệp mới phía Bắc   |                |                              |                       |   |  |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | - Chiều cao công trình tối đa: 30 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%  |                |                              |                       |   |  |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ  | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu  | Định hướng phát triển  |
|                               | 5--1  | 135,81         | 2--5                         | 50,00                 | Khu vực phát triển đô thị mới phía Nam nút giao của đường cao tốc | + Bố trí một cách phức hợp các chức năng thương mại, văn phòng, nhà ở, công cộng, chế biến nông nghiệp, resort nhằm phát triển đô thị mới.<br>+ Lập quy hoạch phân khu, xác định rõ ranh giới phát triển. Hạn chế nghiêm ngặt các hoạt động phát triển bên ngoài ranh giới.<br>+ Quy hoạch cảnh quan của khu vực ven tuyến đường trung tâm tương xứng với vai trò là khu vực cửa ngõ của Đông Triều từ phía đường cao tốc. |
|                               | 5--*  | 540,39         |                              |                       |   | + Dân cư hiện hữu, phát triển nông nghiệp  |
| <b>Định hướng bảo tồn</b>     | Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.<br>- Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.<br>- Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.   |                |                              |                       |   |  |
| <b>Định hướng HTKT</b>        | - Xây dựng đường như: Tuyến đường trung tâm, đường du lịch, cải tạo mở rộng tuyến đường liên khu vực sang Uông Bí. Xây dựng nút giao thông khác mức kết nút liên thông với đường cao tốc Hà Nội - Hạ Long.<br>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Cẩm sau đó đổ về sông Đá Vách và sông Kinh Thầy<br>- Nước thải sẽ được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng, sau khi xử lý lần cuối cùng tại trạm xử lý nước thải tập trung thì nước sẽ được xả ra hệ thống sông gần nhất. |                |                              |                       |   |  |

|                               |                |   |                              |                       |  |  |
|-------------------------------|----------------|---|------------------------------|-----------------------|--|--|
|                               |                | <p>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Các tuyến điện trung áp, thông tin liên lạc, chiếu sáng được đi nổi theo các trục đường quy hoạch đảm bảo mỹ quan đô thị.</p> <p>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Hồ Khe Chè.</p> <p>- Xây dựng mạng lưới cấp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</p> |                              |                       |  |  |
| 6                             | <b>Kim Sen</b> |   |                              |                       |  |  |
| <b>Quy mô</b>                 |                |   |                              |                       |  |  |
| Diện tích (ha)                |                | 941,80  |                              |                       |  |  |
| Dân số hiện trạng (người)     |                | 7.145   |                              |                       |  |  |
| Dân số mới (người)            |                | 0   |                              |                       |  |  |
| Tổng dân số (người)           |                | 7.145   |                              |                       |  |  |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   |                | Công nghiệp   |                              |                       |  |  |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> |                | <p>- Chiều cao công trình tối đa: 30 m</p> <p>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%</p>   |                              |                       |  |  |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ   | Diện tích (ha)  | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu                               | Định hướng phát triển  |
|                               | 6--1           | 184,20  | -                            | -                     | Khu vực phát triển Khu công nghiệp Kim Sơn | <p>Ưu tiên phát triển công nghiệp. Thúc đẩy chuyển đổi và thu hút công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch.</p> <p>Thúc đẩy cải tạo cảnh quan dọc đường quốc lộ, dọc tuyến đường tránh.</p> <p>Khu vực tiếp giáp với trung tâm hành chính mới, tích cực thúc đẩy phủ xanh, hình thành vùng đệm.</p> |
|                               | 6--*           | 757,60  | -                            | -                     |  | + Dân cư hiện hữu, phát triển nông nghiệp  |
| <b>Định hướng bảo tồn</b>     |                | <p>Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.</p> <p>Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.</p>  |                              |                       |  |  |



|   |                                    |  |  |
|---|------------------------------------|--|--|
|   |                                    | <p>Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống. Quản lý một cách thích hợp sao việc phát triển đô thị ở quang khu vực nhà máy phát điện không diễn ra một cách thiếu trật tự.</p>  |  |
|   | <b>Định hướng HTKT</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng mở rộng tuyến Quốc lộ 18, tuyến đường tránh</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Cẩm sau đó đổ về sông Đá Vách và sông Kinh Thầy. Xây dựng mới trạm bơm tiêu thoát nước tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu.</li> <li>- Nước thải khu vực đô thị mới sẽ được thu gom riêng đưa về trạm xử lý tập trung khu vực. Nước thải khu dân cư hiện hữu được thu gom chung với hệ thống sau đó được phân tách riêng ra hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải bằng giếng tách nước rồi đổ vào hệ thống thoát nước riêng của đô thị.</li> <li>- Nước thải công nghiệp được thu gom và xử lý bằng hệ thống riêng rồi đưa về trạm xử lý tập trung của khu công nghiệp.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực nội thị. Các TBA hạ thế phải từng bước chuyển đổi thành trạm kín hoặc trạm xây. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Đông Triều.</li> <li>- Xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |  |
| 7 | <b>Đô thị nông nghiệp kiểu mẫu</b> |  |  |
|   | <b>Quy mô</b>                      |  |  |
|   | Diện tích (ha)                     | 1.112,20   |  |
|   | Dân số hiện trạng (người)          | 5.586  |  |
|   | Dân số mới (người)                 | 5.000  |  |
|   | Tổng dân số (người)                | 10.586   |  |
|   | <b>Tính chất, chức năng</b>        | Đô thị nông nghiệp công nghệ cao   |  |
|   | <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao công trình tối đa: 30 m</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%</li> </ul>   |  |

| Phân khu chi tiết | Phân khu nhỏ | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu   | Định hướng phát triển   |
|-------------------|--------------|----------------|------------------------------|-----------------------|--|---|
|                   | 7--1         | 216,00         | 2--8                         | 50,00                 | Khu vực phát triển đô thị nông nghiệp mới  | Phát triển đô thị mới với chủ đề nông nghiệp phức hợp các chức năng: Chế biến nông sản, thủ công truyền thống, triển lãm, công nghiệp mới, thương mại, nhà ở, công cộng, v.v...<br>+ Lập quy hoạch phân khu, làm rõ ranh giới phát triển đô thị mới. Hạn chế nghiêm ngặt việc phát triển ngoài ranh giới.   |
|                   | 7--2         | 236,10         | -                            | -                     | Khu vực phát triển vùng nông nghiệp chất lượng cao phía Nam Đô thị nông nghiệp mới | Khu vực phát triển vùng nông nghiệp chất lượng cao, trong đó có sự kết hợp giữa đô thị nông nghiệp mới với nông nghiệp công nghệ cao v.v...<br>+ Xây dựng các công trình liên quan đến nông nghiệp công nghệ cao tùy theo với nhu cầu.<br>+ Bảo tồn làng xóm hiện hữu, cải thiện môi trường sống. Trong tương lai, đảm nhận chức năng như là một phần của Đô thị nông nghiệp mới. |
|                   | 7--3         | 125,00         | -                            | -                     | Khu vực phục hồi môi trường sau khai thác mỏ                                       | Sau khi các khu mỏ ngừng khai thác, phục hồi môi trường. bằng các biện pháp như tích cực trồng cây xanh, v.v...   |
|                   | 7--4         | 337,60         | -                            | -                     | Khu vực phát triển vùng nông nghiệp chất lượng cao phía Bắc Đô                     | Khu vực phát triển vùng nông nghiệp chất lượng cao, trong đó có sự kết hợp giữa đô thị nông nghiệp mới với nông nghiệp công nghệ cao v.v...<br>+ Xây dựng các công trình liên quan đến  |

|   |                           |  |        |  |  |                     |  |
|---|---------------------------|--|--------|--|--|---------------------|--|
|   |                           |  |        |  |  | thị nông nghiệp mới | nông nghiệp công nghệ cao tùy theo với nhu cầu.<br>+ Bảo tồn làng xóm hiện hữu, cải thiện môi trường sống. Trong tương lai, đảm nhận chức năng như là một phần của Đô thị nông nghiệp mới. |
|   |                           | 7--*   | 197,50 |  |  |                     |  |
|   | <b>Định hướng bảo tồn</b> | <p>Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.<br/>Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.<br/>Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.</p>   |        |  |  |                     |  |
|   | <b>Định hướng HTKT</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng đường như: Tuyến đường tránh, các tuyến đường trong khu Nông nghiệp công nghệ cao.</li> <li>- Xây dựng cầu vượt sông Đá Vách kết nối sang Hải Phòng theo tuyến đường chính đô thị</li> <li>- Hình thành tuyến băng tải ống vận chuyển than từ Kho than Đông Bắc chạy song song với tuyến đường trục chính ra cảng than Đông Bắc</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho tuyến ống dẫn dầu.</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đá Vách</li> <li>- Nước thải khu vực được thu gom riêng đưa về trạm xử lý tập trung khu vực đảm bảo tiêu chuẩn và xả ra hệ thống tiêu thoát nước chung đô thị.</li> <li>- Xây dựng kênh tưới phục vụ hoạt động phát triển nông nghiệp công nghệ cao, hướng tuyến kênh chạy song song hai bên tuyến đường trục chính vực</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Miếu Hương.</li> <li>- Xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |        |  |  |                     |  |
| 8 | Vùng du lịch              |  |        |  |  |                     |  |
|   | <b>Quy mô</b>             |  |        |  |  |                     |  |

|                               |  |                |                              |                       |   |   |
|-------------------------------|--|----------------|------------------------------|-----------------------|---|---|
| Diện tích (ha)                | 4.029,00   |                |                              |                       |   |   |
| Dân số hiện trạng (người)     | 20.569   |                |                              |                       |   |   |
| Dân số mới (người)            | 0  |                |                              |                       |   |   |
| Tổng dân số (người)           | 20.569   |                |                              |                       |   |   |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   | Du lịch vùng đồi cửa ngõ   |                |                              |                       |   |   |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | - Chiều cao công trình tối đa: 20 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60% |                |                              |                       |   |   |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ   | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu  | Định hướng phát triển   |
|                               | 8--1   | 993,10         | 2--5                         | 60,00                 | Khu vực phát triển du lịch ven phía Tây tuyến đường du lịch | Phát triển công trình resort, khách sạn, thương mại, sân gôn, biệt thự, v.v... dọc tuyến đường du lịch<br>+ Lập quy hoạch phân khu. Dựa trên quy hoạch này để quản lý, định hướng phát triển theo hướng chú trọng loại hình sinh thái với mật độ thấp, ưu tiên văn hóa lịch sử và ưu tiên sự hài hòa với thiên nhiên.<br>+ Không xây dựng các công trình kiến trúc ngay sát tuyến đường du lịch, đảm bảo vùng đệm dọc hai bên đường và phát triển bên ngoài khoảng không gian này.<br>+ Làng mạc hiện hữu được bảo tồn và cải tạo môi trường. Đặc biệt chú trọng yếu tố cảnh quan của không gian dọc tuyến đường du lịch. |
|                               | 8--2   | 597,10         | -                            | -                     | Khu vực bảo tồn di tích                                     | Ưu tiên bảo tồn di tích, không thực hiện phát triển tại đây.  |

|  |                           |   |          |   |   |  |  |
|--|---------------------------|---|----------|---|---|--|--|
|  |                           | 8--3  | 153,70   | - | - | Khu vực phát triển du lịch ven phía Đông tuyến đường du lịch | <p>Phát triển công trình resort, khách sạn, thương mại, sân golf, biệt thự, v.v... dọc tuyến đường du lịch</p> <p>Lập quy hoạch phân khu. Dựa trên quy hoạch này để quản lý, định hướng phát triển theo hướng chú trọng loại hình sinh thái với mật độ thấp, ưu tiên văn hóa lịch sử và ưu tiên sự hài hòa với thiên nhiên</p> <p>Không xây dựng các công trình kiến trúc ngay sát tuyến đường du lịch, đảm bảo vùng đệm dọc hai bên đường và phát triển bên ngoài khoảng không gian này.</p> <p>Làng mạc hiện hữu được bảo tồn và cải tạo môi trường. Đặc biệt chú trọng yếu tố cảnh quan của không gian dọc tuyến đường du lịch.</p> |
|  |                           | 8--*  | 2.285,10 | - | - |  | + Dân cư hiện hữu, phát triển nông nghiệp  |
|  | <b>Định hướng bảo tồn</b> | <p>Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.</p> <p>Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.</p> <p>Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.</p>  |          |   |   |  |  |
|  | <b>Định hướng HTKT</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng đường như: Tuyến đường du lịch, cải tạo các tuyến đường liên khu vực.</li> <li>- Xây dựng nút giao thông khác mức kết nối liên thông với đường cao tốc Hà Nội - Hạ Long.</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng. Rà soát, di dời dân cư tại điểm sạt lở ven sườn núi phía Bắc, gia cố mái dốc phòng tránh sạt lở đất.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đạm Thủy sau đó đổ về sông Kinh Thầy. Cải tạo trạm bơm tiêu thoát nước hiện trạng tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu khu vực.</li> <li>- Nước thải khu vực đô thị mới sẽ được thu gom riêng đưa về trạm xử lý tập trung khu vực. Nước thải khu dân cư hiện hữu được thu gom chung với hệ thống sau đó được phân tách riêng ra hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải bằng giếng tách nước rồi đổ vào hệ thống thoát nước riêng của đô thị.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Các tuyến điện trung áp, thông tin liên lạc, chiếu sáng được đi nổi theo các trục đường quy hoạch đảm bảo mỹ quan đô thị.</li> </ul> |          |   |   |  |  |

|                               |   |  |                              |                       |                         |  |
|-------------------------------|---|--|------------------------------|-----------------------|-------------------------|--|
|                               |   | -Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Hồ Khe Chè.<br>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực. |                              |                       |                         |  |
| 9                             | <b>Nông nghiệp - cây xanh Tây Đông Triều</b>  |  |                              |                       |                         |  |
| <b>Quy mô</b>                 |   |  |                              |                       |                         |  |
| Diện tích (ha)                | 1.968,30  |  |                              |                       |                         |  |
| Dân số hiện trạng (người)     | 11.450  |  |                              |                       |                         |  |
| Dân số mới (người)            | 0   |  |                              |                       |                         |  |
| Tổng dân số (người)           | 11.450  |  |                              |                       |                         |  |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   | Nông nghiệp nông thôn   |  |                              |                       |                         |  |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | - Chiều cao công trình tối đa: 20 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%  |  |                              |                       |                         |  |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ  | Diện tích (ha)   | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu            | Định hướng phát triển  |
|                               | 9--1  | 47,70  | 2--5                         | 60,00                 | Khu dân cư nông thôn    | Xây dựng nhà ở văn hóa, công trình thương mại, công trình công ích với quy mô vừa phải; Xây dựng làng xóm nông nghiệp. |
|                               | 9--2  | 143,00   | -                            | -                     | Khu vực bảo tồn di tích | Ưu tiên bảo tồn di tích, không xây dựng phát triển.  |
|                               | 9--*  | 1.777,60   | -                            | -                     |                         |  |
| <b>Định hướng bảo tồn</b>     | Về cơ bản, hạn chế xây dựng phát triển đô thị.<br>Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.<br>Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.  |  |                              |                       |                         |  |
| <b>Định hướng HTKT</b>        | - Xây dựng các tuyến đường như: Tuyến đường tránh, tuyến đường liên khu vực.<br>- Xây dựng cầu vượt sông Đông Mai kết nối sang Hải Dương theo tuyến đường chính đô thị<br>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng. |  |                              |                       |                         |  |

|                               |  |  |                              |                       |  |   |
|-------------------------------|--|--|------------------------------|-----------------------|--|---|
|                               |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đông Mai. Cải tạo trạm bơm tiêu thoát nước hiện trạng tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu khu vực.</li> <li>- Nước thải khu dân cư hiện hữu được thu gom chung với hệ thống sau đó được phân tách riêng ra hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải bằng giếng tách nước rồi đổ vào hệ thống thoát nước riêng của đô thị.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Các tuyến điện trung áp, thông tin liên lạc, chiếu sáng được đi nổi theo các trục đường quy hoạch đảm bảo mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Hồ Khe Chè.</li> <li>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |                              |                       |  |   |
| 10                            | <b>Nông nghiệp - cây xanh Nam Đông Triều</b> |  |                              |                       |  |   |
| <b>Quy mô</b>                 |  |  |                              |                       |  |   |
| Diện tích (ha)                |  | 961,50   |                              |                       |  |   |
| Dân số hiện trạng (người)     |  | 8.307  |                              |                       |  |   |
| Dân số mới (người)            |  | 0  |                              |                       |  |   |
| Tổng dân số (người)           |  | 8.307  |                              |                       |  |   |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   |  | Dự trữ phát triển, bảo tồn cảnh quan   |                              |                       |  |   |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao công trình tối đa: 30 m</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%</li> </ul>   |                              |                       |  |   |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ                                 | Diện tích (ha)   | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu   | Định hướng phát triển   |
|                               | 10--1  | 348,00   | -                            | -                     | Khu vực dự trữ phát triển phía Nam tuyến đường tránh | Trong tương lai chủ yếu phát triển nhà ở, kết hợp với việc xây dựng tuyến đường tránh. Hạn chế phát triển cho đến khi lập quy hoạch phân khu và xác định ranh giới rõ ràng. |
|                               | 10--*  | 613,50   | -                            | -                     |  |   |

|    |                               |   |                |                              |                       |   |  |
|----|-------------------------------|---|----------------|------------------------------|-----------------------|---|--|
|    | <b>Định hướng bảo tồn</b>     | Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.<br>- Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.<br>- Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.   |                |                              |                       |   |  |
|    | <b>Định hướng HTKT</b>        | - Xây dựng tuyến đường tránh.<br>- Xây dựng cầu vượt sông Đá Vách kết nối sang Hải Dương theo tuyến đường chính đô thị. Xây dựng cầu vượt sông Đá Vách (cầu Triều) kết nối sang Hải Dương theo tuyến đường TL332, thay thế phà Triều hiện tại.<br>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.<br>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đá Vách. Cải tạo trạm bơm tiêu thoát nước hiện trạng và xây dựng mới trạm bơm tiêu thoát nước tránh ngập úng tại khu vực hạ lưu khu vực. |                |                              |                       |   |  |
| 11 | <b>Nông nghiệp Đông Bắc</b>   |   |                |                              |                       |   |  |
|    | <b>Quy mô</b>                 |   |                |                              |                       |   |  |
|    | Diện tích (ha)                | 1.547,80  |                |                              |                       |   |  |
|    | Dân số hiện trạng (người)     | 4.943   |                |                              |                       |   |  |
|    | Dân số mới (người)            | 0   |                |                              |                       |   |  |
|    | Tổng dân số (người)           | 4.943   |                |                              |                       |   |  |
|    | <b>Tính chất, chức năng</b>   | Nông nghiệp nông thôn   |                |                              |                       |   |  |
|    | <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | - Chiều cao công trình tối đa: 20 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%  |                |                              |                       |   |  |
|    | <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ  | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu                                    | Định hướng phát triển  |
|    |                               | 11--1   | 514,60         | -                            | -                     | Khu vực chuyển đổi chức năng thành bãi chôn thả | Chuyển đổi chức năng thành bãi chôn thả gia súc với trọng tâm là đất nông nghiệp năng suất thấp. |
|    |                               | 11--*   | 1.033,20       | -                            | -                     |   |  |



|    |                                 |  |                |                              |                       |   |
|----|---------------------------------|--|----------------|------------------------------|-----------------------|---|
|    | <b>Định hướng bảo tồn</b>       | Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.<br>- Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.<br>- Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.  |                |                              |                       |   |
|    | <b>Định hướng HTKT</b>          | - Xây dựng đường như: Tuyến đường du lịch v.v...<br>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng. Rà soát, di dời dân cư tại điểm sạt lở ven sườn núi, gia cố mái dốc phòng tránh sạt lở đất.<br>- Nước thải khu dân cư hiện hữu được thu gom chung với hệ thống sau đó được phân tách riêng ra hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải bằng giếng tách nước rồi đổ vào hệ thống thoát nước riêng của đô thị.<br>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Các tuyến điện trung áp, thông tin liên lạc, chiếu sáng được đi nổi theo các trục đường quy hoạch đảm bảo mỹ quan đô thị.<br>- Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Miêu Hương.<br>- Đầu tư xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực. |                |                              |                       |   |
| 12 | <b>Nông nghiệp Đông Mạo Khê</b> |  |                |                              |                       |   |
|    | <b>Quy mô</b>                   |  |                |                              |                       |   |
|    | Diện tích (ha)                  | 1.657,80   |                |                              |                       |   |
|    | Dân số hiện trạng (người)       | 16.743   |                |                              |                       |   |
|    | Dân số mới (người)              | 0  |                |                              |                       |   |
|    | Tổng dân số (người)             | 16.743   |                |                              |                       |   |
|    | <b>Tính chất, chức năng</b>     | Nông nghiệp, nông thôn và du lịch làng nghề  |                |                              |                       |   |
|    | <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b>   | - Chiều cao công trình tối đa: 30 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%   |                |                              |                       |   |
|    | <b>Phân khu chi tiết</b>        | Phân khu nhỏ   | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu  |
|    |                                 | 12--1  | 202,90         | 2--8                         | 60,00                 | Khu vực phát triển đô thị du  |
|    |                                 |  |                |                              |                       | Phát triển đô thị nông nghiệp mới với các hạng mục chính như resort, thủ công truyền thống, chế biến nông nghiệp, thương mại.<br>Làm rõ ranh giới phân khu, hạn chế |

|                           |   |          |      |       |   |  |
|---------------------------|---|----------|------|-------|---|--|
|                           |   |          |      |       | lịch nông nghiệp mới                            | ng nghiêm ngặt các phát triển bên ngoài ranh giới.   |
|                           | 12--2   | 112,20   | -    | -     | Khu vực bảo tồn di tích                         | Ưu tiên bảo tồn di tích, không tiến hành phát triển.   |
|                           | 12--3   | 44,60    | -    | -     | Khu vực phục hồi môi trường sau khai thác mỏ    | Sau khi các khu mỏ ngừng khai thác, phục hồi môi trường. bằng các biện pháp như tích cực trồng cây xanh, v.v...  |
|                           | 12--4   | 213,90   | 3--8 | 60,00 | Khu vực dự trữ phát triển phía Đông Nam Mạo Khê | Dự trữ để phát triển xây dựng nhà ở sinh thái mật độ thấp tương lai.<br>+ Hạn chế phát triển cho đến khi lập quy hoạch phân khu và xác định ranh giới rõ ràng. |
|                           | 12--*   | 1.084,20 | -    | -     |   |  |
| <b>Định hướng bảo tồn</b> | <p>Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.<br/>Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.<br/>Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.</p>  |          |      |       |   |  |
| <b>Định hướng HTKT</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng đường như: Tuyến đường tránh v.v...</li> <li>- Xây dựng cầu vượt sông Đá Vách (cầu Xuân Yên) kết nối sang Phòng theo tuyến đường TL333</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho tuyến ống dẫn dầu.</li> <li>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng.</li> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đá Vách</li> <li>- Nước thải khu vực được thu gom riêng đưa về trạm xử lý tập trung khu vực đảm bảo tiêu chuẩn và xả ra hệ thống tiêu thoát nước chung đô thị.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cáp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Miếu Hương.</li> </ul> |          |      |       |   |  |

|   |  |   |                              |                       |   |   |
|---|--|---|------------------------------|-----------------------|---|---|
|   |  | - Xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực. |                              |                       |   |   |
| 13  | <b>Nông nghiệp - công nghiệp phía Đông</b> |   |                              |                       |   |   |
| <b>Quy mô</b>   |  |   |                              |                       |   |   |
|   | Diện tích (ha)                             | 1.535,40  |                              |                       |   |   |
|   | Dân số hiện trạng (người)                  | 9.397   |                              |                       |   |   |
|   | Dân số mới (người)                         | 0   |                              |                       |   |   |
|   | Tổng dân số (người)                        | 9.397   |                              |                       |   |   |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   |  |   |                              |                       |   |   |
| Nông nghiệp nông thôn và công nghiệp  |  |   |                              |                       |   |   |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b>   |  |   |                              |                       |   |   |
| - Chiều cao công trình tối đa: 30 m<br>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 20 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%  |  |   |                              |                       |   |   |
| <b>Phân khu chi tiết</b>  | Phân khu nhỏ                               | Diện tích (ha)  | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu                              | Định hướng phát triển   |
|   | 13--1                                      | 213,10  | 2--8                         | 60,00                 | Khu vực phát triển công nghiệp Đông Triều | Phát triển với trọng tâm là công nghiệp, bố trí tại đây chức năng hỗ trợ công nghiệp<br>Lập quy hoạch phân khu, xác định rõ ranh giới phát triển. Hạn chế nghiêm ngặt các hoạt động phát triển bên ngoài ranh giới. |
|   | 13--*                                      | 1.322,30  | -                            | -                     |   |   |
| <b>Định hướng bảo tồn</b>   |  |   |                              |                       |   |   |
| Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.<br>Tích cực bảo tồn khu vực đất nông nghiệp có cảnh quan đẹp.<br>Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.   |  |   |                              |                       |   |   |
| <b>Định hướng HTKT</b>  |  |   |                              |                       |   |   |
| - Xây dựng đường như: Tuyến đường tránh, các tuyến đường trong khu công nghiệp, cải tạo các tuyến đường liên khu vực<br>- Đảm bảo hành lang an toàn cho tuyến ống dẫn dầu.<br>- Cao độ san nền từng khu vực tuân thủ theo quy hoạch, phù hợp hướng thoát nước và điều kiện địa hình hiện trạng. |  |   |                              |                       |   |   |

|                               |   |                |                              |                       |                                      |  |
|-------------------------------|---|----------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--|
|                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nước mưa theo hệ thống thoát nước riêng thoát ra sông Đá Vách</li> <li>- Nước thải khu vực đô thị mới sẽ được thu gom riêng đưa về trạm xử lý tập trung khu vực. Nước thải khu dân cư hiện hữu được thu gom chung với hệ thống sau đó được phân tách riêng ra hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải bằng giếng tách nước rồi đổ vào hệ thống thoát nước riêng của đô thị.</li> <li>- Nước thải công nghiệp được thu gom và xử lý bằng hệ thống riêng rồi đưa về trạm xử lý tập trung của khu công nghiệp.</li> <li>- Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến điện cao thế. Hạ ngầm toàn bộ tuyến cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc theo tuynel hoặc hào cáp trong khu vực. Các trạm xây mới phải sử dụng hình thức trạm kín hoặc trạm xây để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.</li> <li>-Nước cấp cho khu vực được lấy từ nhà máy nước Mạo Khê.</li> <li>- Xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực.</li> </ul> |                |                              |                       |                                      |  |
| 14                            | <b>Đồi núi phía Bắc</b>   |                |                              |                       |                                      |  |
| <b>Quy mô</b>                 |   |                |                              |                       |                                      |  |
| Diện tích (ha)                | 14.769,00   |                |                              |                       |                                      |  |
| Dân số hiện trạng (người)     | 677   |                |                              |                       |                                      |  |
| Dân số mới (người)            | 0   |                |                              |                       |                                      |  |
| Tổng dân số (người)           | 677   |                |                              |                       |                                      |  |
| <b>Tính chất, chức năng</b>   | Bảo tồn cảnh quan và Du lịch  |                |                              |                       |                                      |  |
| <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao công trình tối đa: 20 m</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 10 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%</li> </ul>  |                |                              |                       |                                      |  |
| <b>Phân khu chi tiết</b>      | Phân khu nhỏ  | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu                         | Định hướng phát triển  |
|                               | 14--1   | 1.692,30       | -                            | -                     | Khu vực bảo tồn phụ cận hồ chứa nước | Xây dựng các công trình phục vụ du lịch như tuyến đường tản bộ và tuyến đường đạp xe. Tuy nhiên hạn chế nghiêm ngặt các hoạt động phát triển để bảo vệ nguồn nước. |

|    |                               |   |           |   |   |                         |  |
|----|-------------------------------|---|-----------|---|---|-------------------------|--|
|    |                               | 14--2   | 1.185,30  | - | - | Khu vực bảo tồn di tích | Xây dựng hệ thống hạ tầng giao thông trở thành các tuyến du lịch di tích, phát triển du lịch.<br>Ưu tiên bảo tồn di tích, phát triển du lịch với quy mô tối thiểu.<br>Quản lý nghiêm ngặt cả về mặt cảnh quan. |
|    |                               | 14--*   | 11.891,40 | - | - |                         |  |
|    | <b>Định hướng bảo tồn</b>     | Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.<br>Tích cực bảo tồn khu vực rừng núi có cảnh quan đẹp.<br>Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.<br>Phát triển công nghiệp ở Khu công nghiệp chế biến lâm sản ở dọc Tỉnh lộ 345 đi Bắc Giang, phải giảm thiểu tối đa ảnh hưởng môi trường đối với khu vực lân cận, xác định ranh giới một cách rõ ràng.   |           |   |   |                         |  |
|    | <b>Định hướng HTKT</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng hệ thống đường như: Tuyến đường kết nối các điểm di tích v.v...</li> <li>- Xây dựng nghĩa trang tập trung</li> <li>- Xây dựng mạng lưới cáp quang, internet, ADSL, xây dựng mới các Trạm BTS, tổng đài vệ tinh đảm bảo đáp ứng tối nhu cầu thông tin liên lạc khu vực. Phủ sóng wifi miễn phí tại khu vực tập trung hành khách (ga cáp treo, điểm dừng chân) tạo điều kiện thuận lợi cho du khách.</li> </ul> |           |   |   |                         |  |
| 15 | <b>Đồi núi phía Nam</b>       |   |           |   |   |                         |  |
|    | <b>Quy mô</b>                 |   |           |   |   |                         |  |
|    | Diện tích (ha)                | 5.578,74  |           |   |   |                         |  |
|    | Dân số hiện trạng (người)     | 1.304   |           |   |   |                         |  |
|    | Dân số mới (người)            | 0   |           |   |   |                         |  |
|    | Tổng dân số (người)           | 1.304   |           |   |   |                         |  |
|    | <b>Tính chất, chức năng</b>   | Du lịch, Bảo tồn cảnh quan, hoàn nguyên môi trường khai thác than   |           |   |   |                         |  |
|    | <b>Các chỉ tiêu quy hoạch</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chiều cao công trình tối đa: 20 m</li> <li>- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 10 %, riêng đối với các ô đất ở có mật độ từ 40-60%</li> </ul>  |           |   |   |                         |  |

| Phân khu chi tiết         | Phân khu nhỏ  | Diện tích (ha) | Chiều cao công trình max (m) | Mật độ XD gộp max (%) | Tên phân khu | Định hướng phát triển   |
|---------------------------|---|----------------|------------------------------|-----------------------|--------------|---|
|                           | 15--*   | 5.578,74       | -                            | -                     |              | + Phát triển du lịch tại khu khai thác than đầu tiên tại Việt Nam<br>+ Kiểm soát các hoạt động khai thác và hoàn nguyên bảo vệ cảnh quan môi trường đồi núi |
| <b>Định hướng bảo tồn</b> | <p>Về cơ bản, hạn chế phát triển đô thị.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tích cực bảo tồn khu vực rừng núi có cảnh quan đẹp.</li> <li>- Sau khi các khu mỏ ngừng khai thác, phục hồi môi trường. bằng các biện pháp như tích cực trồng cây xanh, v.v...</li> <li>- Ở các khu vực làng xóm hiện hữu, song song với việc bảo tồn hiện trạng, từng bước cải thiện môi trường sống.</li> </ul> |                |                              |                       |              |   |
| <b>Định hướng HTKT</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rà soát các khu dân cư có nguy cơ trong khu vực sạt lở đất, kê mái taluy phòng tránh sạt lở.</li> <li>- Xây dựng khu xử lý chất thải rắn và nghỉ trang tập trung</li> </ul>  |                |                              |                       |              |   |