

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Nghị quyết thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc
điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh
lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân tỉnh

Thực hiện Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; UBND tỉnh trình HĐND tỉnh dự thảo Nghị quyết thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ QUYẾT

1. Căn cứ pháp lý ban hành Nghị quyết

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

2. Sự cần thiết ban hành nghị quyết

- Theo quy định tại khoản 4, Điều 14 Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019:

"4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng quy chế quản lý kiến trúc và trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi ban hành; ...".

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 5, Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn: "Điều 5. Trách nhiệm của các sở: 1. Sở Xây dựng: "...Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc lập, thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc đối với các đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích quốc gia đặc biệt; ...".

Do vậy, việc UBND tỉnh trình HĐND tỉnh ban hành Nghị quyết thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn là cần thiết và đúng theo quy định.

II. NỘI DUNG QUY CHẾ

1. Tên quy chế: Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

2. Mục tiêu: Xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc làm căn cứ để chính quyền các cấp, các tổ chức, cá nhân thực hiện công tác quản lý, kiểm soát kiến trúc, cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới công trình; làm cơ sở thiết kế các không gian, khu vực, tuyến đường đặc thù trong phạm vi ranh giới đề xuất. Đáp ứng đồng thời việc bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của các đô thị, phấn đấu xây dựng văn minh, hiện đại, phát triển bền vững.

3. Phạm vi, đối tượng áp dụng

3.1. Phạm vi áp dụng

Phạm vi lập quy chế quản lý kiến trúc ưu tiên các khu vực đang có tiềm năng phát triển của 07 khu vực, gồm Khu điều hành Vườn Quốc gia; Khu dân cư Pác Ngòi; Khu dân cư Cốc Tộc; Khu dân cư Bản Cắm; Khu vực sông Lèng; Khu vực dọc suối Cốc Tộc; Khu vực dân cư Bó Lù. Các khu vực trên thuộc xã Nam Mẫu, xã Cao Thượng hiện nay (*xã Ba Bể sau sáp nhập*).

STT	Địa điểm lập Quy chế Quản lý kiến trúc	Quy mô lập quy hoạch (ha)	Phạm vi lập quy chế quản lý kiến trúc (ha)
1	Khu điều hành Vườn Quốc gia	75,00	47,49
2	Khu vực dân cư Pác Ngòi	90,00	52,08
3	Khu vực dân cư Cốc Tộc	60,00	16,12
4	Khu vực dân cư Bản Cắm	45,44	33,93
5	Khu vực Sông Lèng	285,67	175,79
6	Khu vực dọc suối Cốc Tộc	123,62	35,31
7	Khu vực dân cư Bó Lù	70,00	32,65
	Tổng cộng	749,73	393,37

3.2 Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, cấp phép xây dựng theo phân cấp; các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có hoạt động xây dựng trong phạm vi áp dụng trên.

4. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

4.1. Định hướng chung

4.1.1 Định hướng chung cho toàn khu vực

Bảo tồn bản sắc văn hóa dân tộc: Các công trình xây dựng như nhà ở, công trình công cộng, không gian cảnh quan,... cần áp dụng kiến trúc truyền thống của các dân tộc Tày, Dao, Mông, sử dụng vật liệu tự nhiên như gỗ, tre, nứa, đá, sỏi tự nhiên và gạch đất nung để giữ gìn nét đặc trưng của khu vực.

4.1.2 Định hướng chung cho các khu dân cư hiện hữu

- Bảo vệ nguyên trạng các công trình đã được xây dựng có kiến trúc truyền thống, công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc, công trình đã được xếp hạng.

- Cải tạo, chỉnh trang kiến trúc: Khuyến khích người dân cải tạo, chỉnh trang nhà ở theo hướng giữ gìn kiến trúc truyền thống; hạn chế sử dụng vật liệu hiện đại không phù hợp với cảnh quan.

- Tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng: Bố trí các không gian sinh hoạt cộng đồng như sân lễ hội, nhà văn hóa, chợ truyền thống tại vị trí trung tâm, thuận tiện cho người dân và du khách.

4.1.3 Định hướng chung cho các khu vực phát triển mới

Các khu vực phát triển mới cần được thiết kế đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc và cảnh quan, đảm bảo kết nối với khu vực hiện hữu và phù hợp với kiến trúc tổng thể của khu vực bảo tồn; kiến trúc phù hợp với văn hóa địa phương. Công trình xây dựng mới cần tuân thủ kiến trúc truyền thống của các dân tộc.

4.2. Quy định cụ thể từng khu vực

4.2.1 Khu dân cư có kiến trúc truyền thống

- Địa điểm: Các khu vực dân cư Pác Ngòi, Cốc Tộc, Bản Cắm, Bó Lù.

- Định hướng kiến trúc không gian, cảnh quan: Bảo tồn kiến trúc làng truyền thống (nhà có kiến trúc truyền thống gỗ, hiên rộng, mái dốc, ngói âm dương, hàng rào đá/tre). Không cho phép xây nhà cao tầng (tối đa 3 tầng), nhà ống, mái bằng. Cho phép cải tạo làm homestay, nhưng phải giữ hình thái nhà truyền thống (hoặc cải tiến hài hòa). Vật liệu: Ưu tiên gỗ, tre, ngói đất, mái lá cọ, đá, sỏi tự nhiên,... hạn chế bê tông lộ thiên. Màu sắc: Không sử dụng màu sáng chói, phản quang.

4.2.2 Khu du lịch sinh thái và dịch vụ

- Địa điểm: Các khu vực dân cư dọc theo trục đường chính ĐT254 và ven hồ Ba Bể, khu dọc sông Lèng.

- Định hướng kiến trúc, không gian, cảnh quan: Phát triển homestay, bungalow sinh thái, nhà nghỉ nhỏ theo kiến trúc truyền thống (nhà sàn, mái ngói, không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ). Vật liệu xanh, tái

tạo, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương (tre, gỗ, đá tự nhiên, mái cọ, ...). Cảnh quan nhiều cây xanh, thảm cỏ. Không xâm lấn mặt hồ hoặc cảnh quan rừng, xây dựng sau tuyến nhìn.

4.2.3 Khu quản lý hành chính và hạ tầng kỹ thuật

- Địa điểm: Khu điều hành vườn Quốc gia; dọc trục đường ĐT254.
- Định hướng kiến trúc, không gian, cảnh quan: Kiến trúc phù hợp với công năng theo quy định, đảm bảo tối giản, gọn nhẹ, không lấn át cảnh quan chung. Nhà văn hoá, trung tâm đón tiếp cần được thiết kế theo hình thức mô phỏng nhà sàn truyền thống. Công trình kỹ thuật (bể nước, trạm xử lý) nên được giấu kín, làm ngầm hoặc được che bởi cây xanh.

4.2.4 Khu dự trữ phát triển

Mọi hoạt động phát triển trong khu vực dự trữ phải tuân thủ nguyên tắc bảo tồn giá trị tự nhiên và văn hóa tại khu vực; đồng thời, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương một cách bền vững. Việc phát triển các khu vực dự trữ phải phù hợp với các quy hoạch và quy định hiện hành tại khu vực.

4.3. Quy định cụ thể về không gian cảnh quan dọc các tuyến đường liên xã, trục trung tâm chính

a) *Kiến trúc*: Giữ gìn kiến trúc truyền thống với mái dốc và hiên rộng; nhà ở dọc các tuyến đường nên duy trì phong cách kiến trúc truyền thống, đặc trưng của địa phương.

b) *Cảnh quan*: Bố trí hàng cây xanh song song đường, tạo bóng mát và tạo cảnh quan. Trồng các loại cây bản địa dọc theo hai bên đường tạo bóng mát. Biển hiệu, bảng quảng cáo thiết kế đơn giản, kích thước phù hợp, không che khuất tầm nhìn; ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, gần gũi với thiên nhiên.

c) *Giao thông*: Đảm bảo an toàn, có lề đường cho người đi bộ; đồng thời, có các biện pháp kiểm soát tốc độ và biển báo giao thông phù hợp.

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

5.1. *Về không gian, cảnh quan*: Giữ gìn địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp, cải tạo địa hình; các công trình mới cần phù hợp với địa hình hiện có, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên, duy trì và bảo vệ thảm thực vật bản địa.

5.2. *Về kiến trúc*: Hình thức công trình phải mang nét đặc trưng nhà ở của người dân tại địa phương. Khuyến khích xây dựng nhà sàn một tầng (có sàn nâng cao) hoặc nhà trệt một tầng. Mái nhà: Mái lợp lá cọ, ngói âm dương truyền thống, hạn chế dùng mái tôn và không dùng tấm fibrô. Màu sắc công trình: Không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ, màu sắc gây phản cảm (màu đen, tím ..v.v.). Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu địa phương như tre,

gỗ, đá tự nhiên kết hợp hiện đại, hàng rào, cổng ngõ theo phong cách mộc mạc, gần gũi với thiên nhiên.

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

6.1. Các bản du lịch văn hóa (Pác Ngòi, Bó Lù, Cốc Tộc): Cần bảo vệ cấu trúc không gian làng truyền thống.

6.2. Các trục, tuyến chính cần kiểm soát kiến trúc: Nghiêm cấm xây hàng quán tạm bợ lấn chiếm lòng đường. Biển hiệu, bảng quảng cáo dọc tuyến phải có kích thước nhỏ, phong cách thiết kế thống nhất. Hệ thống điện, viễn thông nên từng bước ngầm hóa hoặc bó gọn, không để ảnh hưởng tầm nhìn.

6.3. Các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch: Bao gồm đường nối giữa các thôn (Pác Ngòi – Bó Lù – Cốc Tộc), do địa hình nhỏ hẹp, ưu tiên trồng tre, cây bụi làm hàng rào xanh thay vì tường, dọc đường hài hòa tự nhiên, không che chắn tầm nhìn.

6.4. Các công trình xây dựng tại khu vực đồi núi dốc: Đảm bảo công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch; đối với những công trình nằm dưới mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và đảm bảo khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc.

7. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình

7.1. Quy định chung

- Về kiến trúc: Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó. Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

- Về thiết kế cảnh quan: Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan chung tại khu vực. Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định.

7.2. Quy định cụ thể

a) Công trình văn hóa

Quy mô công trình cần phù hợp với kiến trúc bản địa, hài hòa với cảnh quan và không làm thay đổi cấu trúc không gian văn hóa bản làng. Diện tích đất Nhà văn hóa thôn: $\geq 300\text{m}^2$ /công trình, thiết kế kiến trúc nhà sàn truyền thống sử dụng đáng nhà sàn cao ráo, mái dốc, có hiên, kết cấu gỗ là chủ đạo. Mái ngói âm dương, mái lá cọ tạo sự đồng bộ với không gian làng bản. Vật liệu xây dựng: Ưu tiên vật liệu tự nhiên: gỗ, tre, nứa, đá chẻ, ngói đất nung, lá cọ,... gần với không

gian cộng đồng mở, có sân rộng, cây bóng mát bản địa. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình. Tránh các gam màu sắc sỡ hoặc quá tương phản. Phù hợp với không gian văn hóa bản địa, không phá vỡ cảnh quan vùng di sản.

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

Diện tích đất cửa hàng lưu niệm, giới thiệu sản phẩm: 30–50m²/công trình; diện tích homestay được cải tạo từ nhà ở hiện hữu hoặc xây dựng mới theo hình thức nhà sàn truyền thống: 80–150m²/căn, điểm bán hàng: $\geq 9\text{m}^2$ /công trình. Hình thức kiến trúc, kiểu mái: Công trình phải tuân thủ kiến trúc truyền thống phù hợp với không gian bản làng, kiểu dáng nhà sàn hoặc nhà trệt mái dốc. Mái lợp ngói âm dương, cọ, mặt đứng sử dụng vật liệu truyền thống như gỗ, tre, đá, tránh bê tông lộ thiên và kính lớn.

c) Công trình đa năng; công trình phục vụ dân sinh: Giải pháp kiến trúc công trình linh hoạt và thích ứng với nhiều mục đích sử dụng khác nhau. Ưu tiên kiến trúc truyền thống, lựa chọn vật liệu xây dựng bền vững và dễ tái chế để giảm thiểu tác động đến môi trường. Các vật liệu như gỗ tái chế, cốt liệu tự nhiên và vật liệu công nghệ xanh.

d) Công trình nhà ở trong khu vực làng bản

** Đối với công trình nhà ở xây mới:*

- Diện tích lô đất ở mới: Lô đất ở mới (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng), diện tích lô đất ở mới tối thiểu đạt chỉ tiêu 25m²/người.

- Mật độ xây dựng nhà ở: Nhà ở (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng) có mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định tại Bảng số 2.8. QCVN 01:2021/BXD.

- Chỉ giới xây dựng: Lô đất ở (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng), chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo phạm vi hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ rừng, hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi và phạm vi bảo vệ các công trình di tích... .

- Vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương thân thiện với môi trường: Gỗ, tre, nứa, đá, đất... .

- Màu sắc: Không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ, màu sắc gây phản cảm.

- Hàng rào: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,5m so với cốt địa hình tự nhiên, thông thoáng, bề mặt hàng rào cao tối đa 0,8m, khuyến khích kiểu hàng rào truyền thống. Khuyến khích áp dụng các phương án kiến trúc áp dụng cho khu vực theo Văn bản số 472/SXD-QH ngày 23/03/2023 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện các phương án thiết kế kiến trúc mẫu nhà sàn truyền thống.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như điều hòa, bể hoặc bồn nước, bình năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp đảm bảo không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Hướng và bố cục không gian: Các công trình nhà ở riêng lẻ phải có hướng tựa lưng vào núi, hướng ra không gian thoáng như: Đường giao thông, sông, suối, hồ, cánh đồng,....

- Không xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

** Đối với công trình đã xây dựng theo kiến trúc truyền thống:*

Nếu còn giá trị sử dụng và có vật liệu xây dựng phù hợp với cảnh quan thiên nhiên trong khu vực thì cần được bảo vệ nguyên trạng. Nếu vật liệu xây dựng không phù hợp với cảnh quan thiên nhiên hoặc công trình bị xuống cấp thì được phép cải tạo, sửa chữa đảm bảo phù hợp kiến trúc truyền thống.

** Đối với công trình đã xây dựng không theo kiến trúc truyền thống:*

Trong trường hợp công trình còn giá trị sử dụng, nghiên cứu phương án cải tạo, sửa chữa hình thức kiến trúc công trình cho phù hợp với kiến trúc nhà truyền thống, sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp. Trong trường hợp công trình bị xuống cấp không còn giá trị sử dụng, cơ quan có thẩm quyền xem xét để xác định việc cho phép phá dỡ, xây dựng mới theo kiến trúc truyền thống.

8. Quy định khác

8.1. Quảng cáo trên công trình: Biển quảng cáo nên được lắp đặt ở vị trí không ảnh hưởng đến tầm nhìn và mỹ quan chung của khu vực. Ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường như gỗ, tre, nứa để làm biển quảng cáo, tránh sử dụng các màu sắc quá sặc sỡ hoặc chất liệu phản quang.

8.2. Vĩa hè, vật trang trí, đèn chiếu sáng, ghế ngồi, hàng rào

- Vật trang trí: Các vật trang trí phải thể hiện được văn hóa và nghệ thuật đặc trưng của cộng đồng dân tộc như các tác phẩm chạm khắc gỗ, tượng đá nhỏ,...

- Ghế ngồi: Ghế ngồi công cộng nên được làm từ gỗ hoặc đá, thiết kế đơn giản nhưng đảm bảo độ bền và sự thoải mái cho người sử dụng.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng hình tượng, các dấu ấn đặc trưng của địa phương trong thiết kế đèn chiếu sáng; sử dụng đèn LED hoặc các nguồn sáng tiết kiệm điện.

- Hàng rào: Hàng rào nên được làm từ cây xanh, tre, gỗ hoặc đá với thiết kế đơn giản.

- Vĩa hè: Ưu tiên sử dụng đá, sỏi tự nhiên, gạch đất nung hoặc các vật liệu truyền thống khác để lát hè phố, thiết kế với độ bền cao, khả năng chống trơn trượt tốt.

- Thùng rác, thu gom rác thải: Đảm bảo việc xử lý rác an toàn, hợp vệ sinh, không gây ô nhiễm môi trường; ưu tiên các hình thức xử lý rác thân thiện với môi trường (*tái chế, compost, ...*). Quy định rõ về việc xử lý rác thải nguy hại, rác thải y tế. Không chôn lấp rác thải.

8.3. Hệ thống cây xanh: Việc bố trí cây xanh các tuyến đường phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về quản lý cây xanh trên địa bàn; khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và phù hợp không gian, kiến trúc hai bên đường. Đối với những tuyến đường hẹp có đặc điểm nhà cửa, hàng rào xây dựng sát với lòng đường, không có vỉa hè (*khu vực thôn Pác Ngòi...*) khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên nhà.

8.4. Hệ thống giao thông

Việc tổ chức giao thông phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, khách du lịch, trẻ em; ưu tiên sử dụng vật liệu cảnh báo, gờ giảm tốc và các biển báo khu dân cư, khu du lịch...; đảm bảo không vi phạm hành lang an toàn giao thông.

8.5. Công trình năng lượng

Các quy định đối với hệ thống điện tới các công trình xây dựng thực hiện phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn hiện hành có liên quan, đảm bảo an toàn, tiết kiệm năng lượng và phù hợp với đặc điểm cảnh quan khu vực. Ưu tiên sử dụng năng lượng tự nhiên như điện mặt trời,....

8.6. Công trình cấp nước, thoát nước

- Công trình thoát nước: Hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường.

- Công trình cấp nước: Hệ thống cấp nước phải tuân thủ các quy định pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn hiện hành có liên quan đã được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước.

8.7. Cổng chào

Thường được đặt ở những vị trí quan trọng như: Cửa ngõ, lối ra vào của khu vực, khu dân cư, khu du lịch.... Cổng chào phải mang nét đặc trưng văn hóa, bản sắc của mỗi dân tộc, phù hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

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

Các công trình thuộc hoặc nằm trong vùng bảo vệ của di tích được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa phải được quản lý chặt chẽ theo quy định của Luật Di sản văn hóa, Quy chế này và các văn bản liên quan.

10. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc

Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc phải bảo tồn nguyên trạng về hình thức, tỷ lệ, vật liệu, màu sắc và cảnh quan xung quanh. Việc sửa chữa, cải tạo hoặc thay đổi công năng chỉ được thực hiện khi có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo không ảnh hưởng tới giá trị kiến trúc ban đầu.

III. QUÁ TRÌNH LẬP QUY CHẾ KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT

1. Ủy ban nhân dân tỉnh đã phê duyệt Đề cương và Dự toán kinh phí lập Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn tại Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 02/5/2024. Thực hiện nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng đã thực hiện tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn lập Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn theo quy định. Trong quá lập, thẩm định, Sở Xây dựng đã thực hiện các thủ tục xin ý kiến các Sở, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân có liên quan đảm bảo theo quy định.

2. Hội đồng thẩm định của Sở đã tổ chức thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn và ban hành Báo cáo thẩm định.

3. Ngày 18/6/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh có Tờ trình số 150/TTr-UBND trình Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh đề nghị xây dựng Nghị quyết thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

4. Ngày 19/6/2025, Thường trực HĐND tỉnh có Văn bản số 119/HĐND-VP về việc cho ý kiến đề nghị xây dựng nghị quyết tại Tờ trình số 150/TTr-UBND ngày 18/6/2025 của UBND tỉnh; theo đó, Thường trực HĐND tỉnh nhất trí xây dựng Nghị quyết thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

5. Nội dung dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị quyết thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn đã được thành viên UBND tỉnh cho ý kiến thống nhất ngày 19/6/2025.

6. Sở Xây dựng đã tiếp thu các ý kiến góp ý và hoàn thiện dự thảo Tờ trình của Ủy ban nhân dân tỉnh, dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh và hồ sơ trình Hội đồng nhân dân tỉnh.

IV. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ QUYẾT

1. Mục đích: Nghị quyết thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn để làm căn cứ cho chính quyền các cấp, các tổ chức, cá nhân thực hiện công tác quản lý, kiểm soát kiến trúc, xây dựng nhà ở, công trình, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới công trình; làm cơ sở thiết kế các không gian, khu vực, tuyến đường đặc thù trong phạm vi ranh giới đề xuất, đáp ứng đồng thời việc bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

2. Quan điểm

- Đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019; đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định tại Quyết định số 01/QĐ-HĐND ngày 18 tháng 01 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh ban hành hệ thống quy trình xây dựng Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Kạn và các quy định hiện hành có liên quan.

- Đáp ứng đồng thời việc bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của các đô thị, phân đấu xây dựng văn minh, hiện đại, phát triển bền vững.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA NGHỊ QUYẾT

1. Bố cục: Ngoài căn cứ pháp lý, nội dung của Nghị quyết được bố cục thành 02 Điều, gồm:

Điều 1. Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện Nghị quyết theo quy định.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

2. Nội dung cơ bản

Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn như đã nêu ở trên.

(Có Danh mục Hồ sơ kèm theo)

Trên đây là Tờ trình dự thảo Nghị quyết thông qua Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn; Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết nghị./.

Nơi nhận:

Gửi bản giấy:

- Như kính gửi (trình);
- TT HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;

Gửi bản điện tử:

- Như kính gửi (trình);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CVP, các PCVP;
- LĐ phòng GTCNXD;
- Lưu: VT, Mai Anh, Hiền.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đ. Bình
Nguyễn Đăng Bình

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
TỈNH BẮC KẠN**

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

Số: /NQ-HĐND

Bắc Kạn, ngày tháng 6 năm 2025

(DỰ THẢO)

NGHỊ QUYẾT

Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN KHÓA X,
KỲ HỌP THỨ 30 (KỲ HỌP THƯỜNG LỆ GIỮA NĂM 2025)**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn;

Xét Tờ trình /TTr-UBND ngày /6/2025 của UBND tỉnh về dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh đề nghị thông qua Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn; Báo cáo thẩm tra số /BC-HĐND ngày tháng 6 năm 2025 của Ban Văn hóa - Xã hội Hội đồng nhân dân tỉnh và ý kiến thảo luận của đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh tại kỳ họp.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn, cụ thể như sau:

1. Tên quy chế: Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

2. Mục tiêu

- Xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc làm căn cứ để chính quyền các cấp, các tổ chức, cá nhân thực hiện công tác quản lý, kiểm soát kiến trúc, cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới công trình; làm cơ sở thiết kế các không gian, khu vực, tuyến đường đặc thù trong phạm vi ranh giới đề xuất.

- Đáp ứng đồng thời việc bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của các đô thị, phấn đấu xây dựng văn minh, hiện đại, phát triển bền vững.

3. Phạm vi, đối tượng áp dụng

3.1. Phạm vi áp dụng

Phạm vi lập quy chế quản lý kiến trúc ưu tiên các khu vực đang có tiềm năng phát triển của 07 khu vực, gồm Khu điều hành Vườn Quốc gia; Khu dân cư Pác Ngòi; Khu dân cư Cốc Tộc; Khu dân cư Bản Cám; Khu vực sông Lèng; Khu vực dọc suối Cốc Tộc; Khu vực dân cư Bó Lù. Các khu vực trên thuộc xã Nam Mẫu, xã Cao Thượng hiện nay (xã Ba Bể sau sáp nhập).

STT	Địa điểm lập Quy chế Quản lý kiến trúc	Quy mô lập quy hoạch (ha)	Phạm vi lập quy chế quản lý kiến trúc (ha)
1	Khu điều hành Vườn Quốc gia	75,00	47,49
2	Khu vực dân cư Pác Ngòi	90,00	52,08
3	Khu vực dân cư Cốc Tộc	60,00	16,12
4	Khu vực dân cư Bản Cám	45,44	33,93
5	Khu vực Sông Lèng	285,67	175,79
6	Khu vực dọc suối Cốc Tộc	123,62	35,31
7	Khu vực dân cư Bó Lù	70,00	32,65
	Tổng cộng	749,73	393,37

3.2 Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, cấp phép xây dựng theo phân cấp; các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có hoạt động xây dựng trong phạm vi áp dụng trên.

4. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

4.1. Định hướng chung

4.1.1 Định hướng chung cho toàn khu vực

Bảo tồn bản sắc văn hóa dân tộc: Các công trình xây dựng như nhà ở, công trình công cộng, không gian cảnh quan,... cần áp dụng kiến trúc truyền thống của các dân tộc Tày, Dao, Mông, sử dụng vật liệu tự nhiên như gỗ, tre, nứa, đá, sỏi tự nhiên và gạch đất nung để giữ gìn nét đặc trưng của khu vực.

4.1.2 Định hướng chung cho các khu dân cư hiện hữu

- Bảo vệ nguyên trạng các công trình đã được xây dựng có kiến trúc truyền thống, công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc, công trình đã được xếp hạng.

- Cải tạo, chỉnh trang kiến trúc: Khuyến khích người dân cải tạo, chỉnh trang nhà ở theo hướng giữ gìn kiến trúc truyền thống; hạn chế sử dụng vật liệu hiện đại không phù hợp với cảnh quan.

- Tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng: Bố trí các không gian sinh hoạt cộng đồng như sân lễ hội, nhà văn hóa, chợ truyền thống tại vị trí trung tâm, thuận tiện cho người dân và du khách.

4.1.3 Định hướng chung cho các khu vực phát triển mới

Các khu vực phát triển mới cần được thiết kế đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc và cảnh quan, đảm bảo kết nối với khu vực hiện hữu và phù hợp với kiến trúc tổng thể của khu vực bảo tồn; kiến trúc phù hợp với văn hóa địa phương. Công trình xây dựng mới cần tuân thủ kiến trúc truyền thống của các dân tộc.

4.2. Quy định cụ thể từng khu vực

4.2.1 Khu dân cư có kiến trúc truyền thống

- Địa điểm: Các khu vực dân cư Pác Ngòi, Cốc Tộc, Bản Cắm, Bó Lù.

- Định hướng kiến trúc không gian, cảnh quan: Bảo tồn kiến trúc làng truyền thống (nhà có kiến trúc truyền thống gỗ, hiên rộng, mái dốc, ngói âm dương, hàng rào đá/tre). Không cho phép xây nhà cao tầng (tối đa 3 tầng), nhà ống, mái bằng. Cho phép cải tạo làm homestay, nhưng phải giữ hình thái nhà truyền thống (hoặc cải tiến hài hòa). Vật liệu: Ưu tiên gỗ, tre, ngói đất, mái lá cọ, đá, sỏi tự nhiên,... hạn chế bê tông lộ thiên. Màu sắc: Không sử dụng màu sáng chói, phản quang.

4.2.2 Khu du lịch sinh thái và dịch vụ

- Địa điểm: Các khu vực dân cư dọc theo trục đường chính ĐT254 và ven hồ Ba Bể, khu dọc sông Lèng.

- Định hướng kiến trúc, không gian, cảnh quan: Phát triển homestay, bungalow sinh thái, nhà nghỉ nhỏ theo kiến trúc truyền thống (nhà sàn, mái ngói, không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ). Vật liệu xanh, tái tạo, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương (tre, gỗ, đá tự nhiên, mái cọ,...). Cảnh quan nhiều cây xanh, thảm cỏ. Không xâm lấn mặt hồ hoặc cảnh quan rừng, xây dựng sau tuyến nhìn.

4.2.3 Khu quản lý hành chính và hạ tầng kỹ thuật

- Địa điểm: Khu điều hành vườn Quốc gia; dọc trục đường ĐT254.

- Định hướng kiến trúc, không gian, cảnh quan: Kiến trúc phù hợp với công năng theo quy định, đảm bảo tối giản, gọn nhẹ, không lấn át cảnh quan chung. Nhà văn hoá, trung tâm đón tiếp cần được thiết kế theo hình thức mô phỏng nhà sàn truyền thống. Công trình kỹ thuật (bể nước, trạm xử lý) nên được giấu kín, làm ngấm hoặc được che bởi cây xanh.

4.2.4 Khu dự trữ phát triển

Mọi hoạt động phát triển trong khu vực dự trữ phải tuân thủ nguyên tắc bảo tồn giá trị tự nhiên và văn hóa tại khu vực; đồng thời, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương một cách bền vững. Việc phát triển các khu vực dự trữ phải phù hợp với các quy hoạch và quy định hiện hành tại khu vực.

4.3. Quy định cụ thể về không gian cảnh quan dọc các tuyến đường liên xã, trung tâm chính

a) *Kiến trúc*: Giữ gìn kiến trúc truyền thống với mái dốc và hiên rộng; nhà ở dọc các tuyến đường nên duy trì phong cách kiến trúc truyền thống, đặc trưng của địa phương.

b) *Cảnh quan*: Bố trí hàng cây xanh song song đường, tạo bóng mát và tạo cảnh quan. Trồng các loại cây bản địa dọc theo hai bên đường tạo bóng mát. Biển hiệu, bảng quảng cáo thiết kế đơn giản, kích thước phù hợp; không che khuất tầm nhìn; ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, gần gũi với thiên nhiên.

c) *Giao thông*: Đảm bảo an toàn, có lề đường cho người đi bộ; đồng thời, có các biện pháp kiểm soát tốc độ và biển báo giao thông phù hợp.

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

5.1. *Về không gian, cảnh quan*: Giữ gìn địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp, cải tạo địa hình; các công trình mới cần phù hợp với địa hình hiện có, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên, duy trì và bảo vệ thảm thực vật bản địa.

5.2. *Về kiến trúc*: Hình thức công trình phải mang nét đặc trưng nhà ở của người dân tại địa phương. Khuyến khích xây dựng nhà sàn một tầng (có sàn nâng cao) hoặc nhà trệt một tầng. Mái nhà: Mái lợp lá cọ, ngói âm dương truyền thống, hạn chế dùng mái tôn và không dùng tấm fibrô. Màu sắc công trình: Không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ, màu sắc gây phản cảm (màu đen, tím ...v.v.). Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu địa phương như tre, gỗ, đá tự nhiên kết hợp hiện đại, hàng rào, cổng ngõ theo phong cách mộc mạc, gần gũi với thiên nhiên.

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

6.1. *Các bản du lịch văn hóa (Pác Ngòi, Bó Lù, Cốc Tộc)*: Cần bảo vệ cấu trúc không gian làng truyền thống.

6.2. *Các trục, tuyến chính cần kiểm soát kiến trúc*: Nghiêm cấm xây hàng quán tạm bợ lấn chiếm lòng đường. Biển hiệu, bảng quảng cáo dọc tuyến phải có kích thước nhỏ, phong cách thiết kế thống nhất. Hệ thống điện, viễn thông nên từng bước ngầm hóa hoặc bó gọn, không để ảnh hưởng tầm nhìn.

6.3. *Các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch*: Bao gồm đường nối giữa các thôn (Pác Ngòi – Bó Lù – Cốc Tộc), do địa hình nhỏ hẹp, ưu tiên trồng tre,

cây bụi làm hàng rào xanh thay vì tường, dọc đường hài hòa tự nhiên, không che chắn tầm nhìn.

6.4. Các công trình xây dựng tại khu vực đồi núi dốc: Đảm bảo công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch; đối với những công trình nằm dưới mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và đảm bảo khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc.

7. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình

7.1. Quy định chung

- Về kiến trúc: Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó. Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

- Về thiết kế cảnh quan: Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan chung tại khu vực. Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định.

7.2. Quy định cụ thể

a) Công trình văn hóa

Quy mô công trình cần phù hợp với kiến trúc bản địa, hài hòa với cảnh quan và không làm thay đổi cấu trúc không gian văn hóa bản làng. Diện tích đất Nhà văn hóa thôn: $\geq 300\text{m}^2/\text{công trình}$, thiết kế kiến trúc nhà sàn truyền thống sử dụng dáng nhà sàn cao ráo, mái dốc, có hiên, kết cấu gỗ là chủ đạo. Mái ngói âm dương, mái lá cọ tạo sự đồng bộ với không gian làng bản. Vật liệu xây dựng: Ưu tiên vật liệu tự nhiên: gỗ, tre, nứa, đá chẻ, ngói đất nung, lá cọ, ... gắn với không gian cộng đồng mở, có sân rộng, cây bóng mát bản địa. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình. Tránh các gam màu sắc sỡ hoặc quá tương phản. Phù hợp với không gian văn hóa bản địa, không phá vỡ cảnh quan vùng di sản.

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

Diện tích đất cửa hàng lưu niệm, giới thiệu sản phẩm: $30\text{--}50\text{m}^2/\text{công trình}$; diện tích homestay được cải tạo từ nhà ở hiện hữu hoặc xây dựng mới theo hình thức nhà sàn truyền thống: $80\text{--}150\text{m}^2/\text{căn}$, điểm bán hàng: $\geq 9\text{m}^2/\text{công trình}$. Hình thức kiến trúc, kiểu mái: Công trình phải tuân thủ kiến trúc truyền thống phù hợp với không gian bản làng, kiểu dáng nhà sàn hoặc nhà trệt mái dốc. Mái lợp ngói âm dương, cọ, mặt đứng sử dụng vật liệu truyền thống như gỗ, tre, đá, tránh bê tông lộ thiên và kính lớn.

c) *Công trình đa năng; công trình phục vụ dân sinh*: Giải pháp kiến trúc công trình linh hoạt và thích ứng với nhiều mục đích sử dụng khác nhau. Ưu tiên kiến trúc truyền thống, lựa chọn vật liệu xây dựng bền vững và dễ tái chế để giảm thiểu tác động đến môi trường. Các vật liệu như gỗ tái chế, cốt liệu tự nhiên và vật liệu công nghệ xanh.

d) *Công trình nhà ở trong khu vực làng bản*

* *Đối với công trình nhà ở xây mới*:

- Diện tích lô đất ở mới: Lô đất ở mới (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng), diện tích lô đất ở mới tối thiểu đạt chỉ tiêu $25\text{m}^2/\text{người}$.

- Mật độ xây dựng nhà ở: Nhà ở (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng) có mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định tại Bảng số 2.8. QCVN 01:2021/BXD.

- Chỉ giới xây dựng: Lô đất ở (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng), chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo phạm vi hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ rừng, hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi và phạm vi bảo vệ các công trình di tích... .

- Vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương thân thiện với môi trường: Gỗ, tre, nứa, đá, đất... .

- Màu sắc: Không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ, màu sắc gây phản cảm.

- Hàng rào: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,5m so với cốt địa hình tự nhiên, thông thoáng, bề mặt hàng rào cao tối đa 0,8m, khuyến khích kiểu hàng rào truyền thống. Khuyến khích áp dụng các phương án kiến trúc áp dụng cho khu vực theo Văn bản số 472/SXD-QH ngày 23/03/2023 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện các phương án thiết kế kiến trúc mẫu nhà sàn truyền thống.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như điều hòa, bể hoặc bồn nước, bình năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp đảm bảo không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Hướng và bố cục không gian: Các công trình nhà ở riêng lẻ phải có hướng tựa lưng vào núi, hướng ra không gian thoáng như: Đường giao thông, sông, suối, hồ, cánh đồng,.... .

- Không xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

* *Đối với công trình đã xây dựng theo kiến trúc truyền thống*:

Nếu còn giá trị sử dụng và có vật liệu xây dựng phù hợp với cảnh quan thiên nhiên trong khu vực thì cần được bảo vệ nguyên trạng. Nếu vật liệu xây dựng không phù hợp với cảnh quan thiên nhiên hoặc công trình bị xuống cấp thì được phép cải tạo, sửa chữa đảm bảo phù hợp kiến trúc truyền thống.

** Đối với công trình đã xây dựng không theo kiến trúc truyền thống:*

Trong trường hợp công trình còn giá trị sử dụng, nghiên cứu phương án cải tạo, sửa chữa hình thức kiến trúc công trình cho phù hợp với kiến trúc nhà truyền thống, sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp. Trong trường hợp công trình bị xuống cấp không còn giá trị sử dụng, cơ quan có thẩm quyền xem xét để xác định việc cho phép phá dỡ, xây dựng mới theo kiến trúc truyền thống.

8. Quy định khác

8.1. Quảng cáo trên công trình: Biển quảng cáo nên được lắp đặt ở vị trí không ảnh hưởng đến tầm nhìn và mỹ quan chung của khu vực. Ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường như gỗ, tre, nứa để làm biển quảng cáo, tránh sử dụng các màu sắc quá sặc sỡ hoặc chất liệu phản quang.

8.2. Vĩa hè, vật trang trí, đèn chiếu sáng, ghế ngồi, hàng rào

- Vật trang trí: Các vật trang trí phải thể hiện được văn hóa và nghệ thuật đặc trưng của cộng đồng dân tộc như các tác phẩm chạm khắc gỗ, tượng đá nhỏ,...

- Ghế ngồi: Ghế ngồi công cộng nên được làm từ gỗ hoặc đá, thiết kế đơn giản nhưng đảm bảo độ bền và sự thoải mái cho người sử dụng.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng hình tượng, các dấu ấn đặc trưng của địa phương trong thiết kế đèn chiếu sáng; sử dụng đèn LED hoặc các nguồn sáng tiết kiệm điện.

- Hàng rào: Hàng rào nên được làm từ cây xanh, tre, gỗ hoặc đá với thiết kế đơn giản.

- Vĩa hè: Ưu tiên sử dụng đá, sỏi tự nhiên, gạch đất nung hoặc các vật liệu truyền thống khác để lát hè phổ, thiết kế với độ bền cao, khả năng chống trơn trượt tốt.

- Thùng rác, thu gom rác thải: Đảm bảo việc xử lý rác an toàn, hợp vệ sinh, không gây ô nhiễm môi trường; ưu tiên các hình thức xử lý rác thân thiện với môi trường (*tái chế, compost, ...*). Quy định rõ về việc xử lý rác thải nguy hại, rác thải y tế. Không chôn lấp rác thải.

8.3. Hệ thống cây xanh: Việc bố trí cây xanh các tuyến đường phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về quản lý cây xanh trên địa bàn; khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và phù hợp không gian, kiến trúc hai bên đường. Đối với những tuyến đường hẹp có đặc điểm nhà cửa, hàng rào xây dựng sát với lòng đường, không có vĩa hè (*khu vực thôn Pác Ngòi...*) khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên nhà.

8.4. Hệ thống giao thông

Việc tổ chức giao thông phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, khách du lịch, trẻ em; ưu tiên sử dụng vật liệu cảnh báo, gờ giảm tốc và các biển báo khu dân cư, khu du lịch...; đảm bảo không vi phạm hành lang an toàn giao thông.

8.5. Công trình năng lượng

Các quy định đối với hệ thống điện tới các công trình xây dựng thực hiện phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn hiện hành có liên quan, đảm bảo an toàn, tiết kiệm năng lượng và phù hợp với đặc điểm cảnh quan khu vực. Ưu tiên sử dụng năng lượng tự nhiên như điện mặt trời,....

8.6. Công trình cấp nước, thoát nước

- Công trình thoát nước: Hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường.

- Công trình cấp nước: Hệ thống cấp nước phải tuân thủ các quy định pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn hiện hành có liên quan đã được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước.

8.7. Cổng chào

Thường được đặt ở những vị trí quan trọng như: Cửa ngõ, lối ra vào của khu vực, khu dân cư, khu du lịch.... Cổng chào phải mang nét đặc trưng văn hóa, bản sắc của mỗi dân tộc, phù hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

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

Các công trình thuộc hoặc nằm trong vùng bảo vệ của di tích được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa phải được quản lý chặt chẽ theo quy định của Luật Di sản văn hóa, Quy chế này và các văn bản liên quan.

10. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc

Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc phải bảo tồn nguyên trạng về hình thức, tỷ lệ, vật liệu, màu sắc và cảnh quan xung quanh. Việc sửa chữa, cải tạo hoặc thay đổi công năng chỉ được thực hiện khi có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo không ảnh hưởng tới giá trị kiến trúc ban đầu.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Giao Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức thực hiện theo Nghị quyết này.
2. Giao Thường trực Hội đồng nhân dân, các Ban Hội đồng nhân dân, Tổ đại biểu Hội đồng nhân dân và đại biểu Hội đồng nhân dân tỉnh giám sát việc thực hiện Nghị quyết.

Nghị quyết này đã được HĐND tỉnh Bắc Kạn khóa X nhiệm kỳ 2021-2026, kỳ họp thứ 30 (kỳ họp thường lệ giữa năm 2025) thông qua ngày tháng 6 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- VPCP, VPCTN;
- Các Bộ: TC; NN và MT; XD;
- TT Tỉnh ủy, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- TT. Huyện (Thành) ủy, HĐND, UBND, UBMTTQVN các huyện, thành phố;
- LĐVP, Các phòng thuộc Văn phòng;
- Lưu: VT, HS

CHỦ TỊCH**Phương Thị Thanh**

UBND TỈNH BẮC KẠN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1297 /SXD-QH

Bắc Kạn, ngày 19 tháng 6 năm 2025

V/v tham mưu cho UBND tỉnh hồ sơ
dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc
điểm dân cư nông thôn tại khu vực di
tích Quốc gia đặc biệt Danh lam
thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể,
tỉnh Bắc Kạn

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn.

Thực hiện Công văn số 5097/UBND-TH ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh về việc khẩn trương hoàn thiện các nội dung trình tại kỳ họp thứ 30 (kỳ họp thường lệ giữa năm) HĐND tỉnh khóa X. Trong đó, UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo:

“Các cơ quan chủ trì soạn thảo các Tờ trình, Báo cáo của Ủy ban nhân dân trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua tại kỳ họp thứ 30 (kỳ họp thường lệ giữa năm 2025) HĐND tỉnh khóa X: Khẩn trương hoàn thiện hồ sơ các Tờ trình dự thảo Nghị quyết đảm bảo đúng quy định, tiến độ; trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký ban hành báo cáo Hội đồng nhân dân tỉnh, gửi các Ban Hội đồng nhân dân tỉnh thẩm tra chậm nhất trong ngày 19/06/2025”.

Đến nay Sở Xây dựng đã xây dựng xong hồ sơ Tờ trình dự thảo Nghị quyết trình Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

Với nội dung trên, Sở Xây dựng báo cáo và đề nghị UBND tỉnh Bắc Kạn xem xét trình Hội đồng nhân dân tỉnh theo quy định./.

Gửi kèm: Hồ sơ dự thảo Nghị quyết trình Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT. QH.



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Hà Minh Cường

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC KẠN**

Số:...../.....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Kạn, ngày tháng năm 2025

(DỰ THẢO)

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

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

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn;

Căn cứ Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020; Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Căn cứ Thông tư 08/2021/TT-BXD ngày 02/8/2021; Hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc;

Quyết định số 981/QĐ-UBND tỉnh Bắc Kạn về Đề án phát triển khu du lịch Ba Bể thành Khu du lịch quốc gia giai đoạn 2022-2030, định hướng đến năm 2050;

Quyết định 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 quy định nội dung về cấp giấy phép xây dựng và quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn;

Quyết định số 1500/QĐ-UBND ngày 30/8/2024 về việc phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn;

Quyết định 11/2021/QĐ-UBND ngày 23/08/2021 quy định về một số nội dung cụ thể thực hiện nghị định 148/2020/NĐ-CP do tỉnh Bắc Kạn ban hành;

QUYẾT ĐỊNH

Điều.1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn”, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên quy chế: Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

2. Mục tiêu

- Xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc làm căn cứ để chính quyền các cấp, các tổ chức, cá nhân thực hiện công tác quản lý, kiểm soát kiến trúc, cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới công trình; làm cơ sở thiết kế các không gian, khu vực, tuyến đường đặc thù trong phạm vi ranh giới đề xuất.

- Đáp ứng đồng thời việc bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của các đô thị, phấn đấu xây dựng văn minh, hiện đại, phát triển bền vững.

3. Phạm vi, đối tượng áp dụng

3.1. Phạm vi áp dụng

Phạm vi lập quy chế quản lý kiến trúc ưu tiên các khu vực đang có tiềm năng phát triển của 07 khu vực, gồm Khu điều hành Vườn Quốc gia; Khu dân cư Pác Ngòi; Khu dân cư Cốc Tộc; Khu dân cư Bản Cắm; Khu vực sông Lèng; Khu vực dọc suối Cốc Tộc; Khu vực dân cư Bó Lù. Các khu vực trên thuộc xã Nam Mẫu, xã Cao Thượng hiện nay (xã Ba Bể sau sáp nhập).

STT	Địa điểm lập Quy chế Quản lý kiến trúc	Quy mô lập quy hoạch (ha)	Phạm vi lập quy chế quản lý kiến trúc (ha)
1	Khu điều hành Vườn Quốc gia	75,00	47,49
2	Khu vực dân cư Pác Ngòi	90,00	52,08
3	Khu vực dân cư Cốc Tộc	60,00	16,12
4	Khu vực dân cư Bản Cắm	45,44	33,93
5	Khu vực Sông Lèng	285,67	175,79
6	Khu vực dọc suối Cốc Tộc	123,62	35,31
7	Khu vực dân cư Bó Lù	70,00	32,65
	Tổng cộng	749,73	393,37

3.2 Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, cấp phép xây dựng theo phân cấp; các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có hoạt động xây dựng trong phạm vi áp dụng trên.

4. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

4.1. Định hướng chung

4.1.1 Định hướng chung cho toàn khu vực

Bảo tồn bản sắc văn hóa dân tộc: Các công trình xây dựng như nhà ở, công trình công cộng, không gian cảnh quan,... cần áp dụng kiến trúc truyền thống của các dân tộc Tày, Dao, Mông, sử dụng vật liệu tự nhiên như gỗ, tre, nứa, đá, sỏi tự nhiên và gạch đất nung để giữ gìn nét đặc trưng của khu vực.

4.1.2 Định hướng chung cho các khu dân cư hiện hữu

- Bảo vệ nguyên trạng các công trình đã được xây dựng có kiến trúc truyền thống, công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc, công trình đã được xếp hạng.

- Cải tạo, chỉnh trang kiến trúc: Khuyến khích người dân cải tạo, chỉnh trang nhà ở theo hướng giữ gìn kiến trúc truyền thống; hạn chế sử dụng vật liệu hiện đại không phù hợp với cảnh quan.

- Tổ chức không gian sinh hoạt cộng đồng: Bố trí các không gian sinh hoạt cộng đồng như sân lễ hội, nhà văn hóa, chợ truyền thống tại vị trí trung tâm, thuận tiện cho người dân và du khách.

4.1.3 Định hướng chung cho các khu vực phát triển mới

Các khu vực phát triển mới cần được thiết kế đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc và cảnh quan, đảm bảo kết nối với khu vực hiện hữu và phù hợp với kiến trúc tổng thể của khu vực bảo tồn; kiến trúc phù hợp với văn hóa địa phương. Công trình xây dựng mới cần tuân thủ kiến trúc truyền thống của các dân tộc.

4.2. Quy định cụ thể từng khu vực

4.2.1 Khu dân cư có kiến trúc truyền thống

- Địa điểm: Các khu vực dân cư Pác Ngòi, Cốc Tộc, Bản Cắm, Bó Lù.

- Định hướng kiến trúc không gian, cảnh quan: Bảo tồn kiến trúc làng truyền thống (nhà có kiến trúc truyền thống gỗ, hiên rộng, mái dốc, ngói âm dương, hàng rào đá/tre). Không cho phép xây nhà cao tầng (tối đa 3 tầng), nhà ống, mái bằng. Cho phép cải tạo làm homestay, nhưng phải giữ hình thái nhà truyền thống (hoặc cải tiến hài hòa). Vật liệu: Ưu tiên gỗ, tre, ngói đất, mái lá cọ, đá, sỏi tự nhiên,... hạn chế bê tông lộ thiên. Màu sắc: Không sử dụng màu sáng chói, phản quang.

4.2.2 Khu du lịch sinh thái và dịch vụ

- Địa điểm: Các khu vực dân cư dọc theo trục đường chính ĐT254 và ven hồ Ba Bể, khu dọc sông Lèng.

- Định hướng kiến trúc, không gian, cảnh quan: Phát triển homestay, bungalow sinh thái, nhà nghỉ nhỏ theo kiến trúc truyền thống (nhà sàn, mái ngói, không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ). Vật liệu xanh, tái tạo, ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương (tre, gỗ, đá tự nhiên, mái cọ,...). Cảnh

quan nhiều cây xanh, thảm cỏ. Không xâm lấn mặt hồ hoặc cảnh quan rừng, xây dựng sau tuyến nhìn.

4.2.3 Khu quản lý hành chính và hạ tầng kỹ thuật

- Địa điểm: Khu điều hành vườn Quốc gia; dọc trục đường ĐT254.

- Định hướng kiến trúc, không gian, cảnh quan: Kiến trúc phù hợp với công năng theo quy định, đảm bảo tối giản, gọn nhẹ, không lấn át cảnh quan chung. Nhà văn hoá, trung tâm đón tiếp cần được thiết kế theo hình thức mô phỏng nhà sàn truyền thống. Công trình kỹ thuật (*bể nước, trạm xử lý*) nên được giấu kín, làm ngấm hoặc được che bởi cây xanh.

4.2.4 Khu dự trữ phát triển

Mọi hoạt động phát triển trong khu vực dự trữ phải tuân thủ nguyên tắc bảo tồn giá trị tự nhiên và văn hóa tại khu vực; đồng thời, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương một cách bền vững. Việc phát triển các khu vực dự trữ phải phù hợp với các quy hoạch và quy định hiện hành tại khu vực.

4.3. Quy định cụ thể về không gian cảnh quan dọc các tuyến đường liên xã, trục trung tâm chính

a) *Kiến trúc*: Giữ gìn kiến trúc truyền thống với mái dốc và hiên rộng; nhà ở dọc các tuyến đường nên duy trì phong cách kiến trúc truyền thống, đặc trưng của địa phương.

b) *Cảnh quan*: Bố trí hàng cây xanh song song đường, tạo bóng mát và tạo cảnh quan. Trồng các loại cây bản địa dọc theo hai bên đường tạo bóng mát. Biển hiệu, bảng quảng cáo thiết kế đơn giản, kích thước phù hợp, không che khuất tầm nhìn; ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương, gần gũi với thiên nhiên.

c) *Giao thông*: Đảm bảo an toàn, có lề đường cho người đi bộ; đồng thời, có các biện pháp kiểm soát tốc độ và biển báo giao thông phù hợp.

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

5.1. *Về không gian, cảnh quan*: Giữ gìn địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp, cải tạo địa hình; các công trình mới cần phù hợp với địa hình hiện có, tránh phá vỡ cảnh quan tự nhiên, duy trì và bảo vệ thảm thực vật bản địa.

5.2. *Về kiến trúc*: Hình thức công trình phải mang nét đặc trưng nhà ở của người dân tại địa phương. Khuyến khích xây dựng nhà sàn một tầng (*có sàn nâng cao*) hoặc nhà trệt một tầng. Mái nhà: Mái lợp lá cọ, ngói âm dương truyền thống, hạn chế dùng mái tôn và không dùng tấm fibrô. Màu sắc công trình: Không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ, màu sắc gây phản cảm (*màu đen, tím ...v.v.*). Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu địa phương như tre, gỗ, đá tự nhiên kết hợp hiện đại, hàng rào, cổng ngõ theo phong cách mộc mạc, gần gũi với thiên nhiên.

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

6.1. Các bản du lịch văn hóa (Pác Ngòi, Bó Lù, Cốc Tộc): Cần bảo vệ cấu trúc không gian làng truyền thống.

6.2. Các trục, tuyến chính cần kiểm soát kiến trúc: Nghiêm cấm xây hàng quán tạm bợ lấn chiếm lòng đường. Biển hiệu, bảng quảng cáo dọc tuyến phải có kích thước nhỏ, phong cách thiết kế thống nhất. Hệ thống điện, viễn thông nên từng bước ngầm hóa hoặc bó gọn, không để ảnh hưởng tầm nhìn.

6.3. Các tuyến đường nội bộ trong khu du lịch: Bao gồm đường nối giữa các thôn (Pác Ngòi – Bó Lù – Cốc Tộc), do địa hình nhỏ hẹp, ưu tiên trồng tre, cây bụi làm hàng rào xanh thay vì tường, dọc đường hài hòa tự nhiên, không che chắn tầm nhìn.

6.4. Các công trình xây dựng tại khu vực đồi núi dốc: Đảm bảo công trình không nằm trong những khu vực được cảnh báo có nguy cơ sạt lở hoặc những khu vực trong quy hoạch; đối với những công trình nằm dưới mái dốc cao cần có giải pháp đào đắp, gia cố mái dốc phù hợp và đảm bảo khoảng cách an toàn từ công trình đến mái dốc.

7. Quy định quản lý kiến trúc các loại hình công trình

7.1. Quy định chung

- Về kiến trúc: Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó. Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

- Về thiết kế cảnh quan: Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan chung tại khu vực. Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định.

7.2. Quy định cụ thể

a) Công trình văn hóa

Quy mô công trình cần phù hợp với kiến trúc bản địa, hài hòa với cảnh quan và không làm thay đổi cấu trúc không gian văn hóa bản làng. Diện tích đất Nhà văn hóa thôn: $\geq 300\text{m}^2$ /công trình, thiết kế kiến trúc nhà sàn truyền thống sử dụng đáng nhà sàn cao ráo, mái dốc, có hiên, kết cấu gỗ là chủ đạo. Mái ngói âm dương, mái lá cọ tạo sự đồng bộ với không gian làng bản. Vật liệu xây dựng: Ưu tiên vật liệu tự nhiên: gỗ, tre, nứa, đá chẻ, ngói đất nung, lá cọ,... gắn với không gian cộng đồng mở, có sân rộng, cây bóng mát bản địa. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình. Tránh các gam màu sắc sỡ hoặc quá tương phản. Phù hợp với không gian văn hóa bản địa, không phá vỡ cảnh quan vùng di sản.

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

Diện tích đất cửa hàng lưu niệm, giới thiệu sản phẩm: 30–50m²/công trình; diện tích homestay được cải tạo từ nhà ở hiện hữu hoặc xây dựng mới theo hình thức nhà sàn truyền thống: 80–150m²/căn, điểm bán hàng: $\geq 9\text{m}^2$ /công trình. Hình thức kiến trúc, kiểu mái: Công trình phải tuân thủ kiến trúc truyền thống phù hợp với không gian bản làng, kiểu dáng nhà sàn hoặc nhà trệt mái dốc. Mái lợp ngói âm dương, cọ, mặt đứng sử dụng vật liệu truyền thống như gỗ, tre, đá, tránh bê tông lộ thiên và kính lớn.

c) Công trình đa năng; công trình phục vụ dân sinh: Giải pháp kiến trúc công trình linh hoạt và thích ứng với nhiều mục đích sử dụng khác nhau. Ưu tiên kiến trúc truyền thống, lựa chọn vật liệu xây dựng bền vững và dễ tái chế để giảm thiểu tác động đến môi trường. Các vật liệu như gỗ tái chế, cốt liệu tự nhiên và vật liệu công nghệ xanh.

d) Công trình nhà ở trong khu vực làng bản

** Đối với công trình nhà ở xây mới:*

- Diện tích lô đất ở mới: Lô đất ở mới (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng), diện tích lô đất ở mới tối thiểu đạt chỉ tiêu 25m²/người.

- Mật độ xây dựng nhà ở: Nhà ở (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng) có mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định tại Bảng số 2.8. QCVN 01:2021/BXD.

- Chỉ giới xây dựng: Lô đất ở (tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng), chỉ giới xây dựng phải tuân thủ theo phạm vi hành lang an toàn giao thông, hành lang bảo vệ rừng, hành lang bảo vệ các công trình thủy lợi và phạm vi bảo vệ các công trình di tích...

- Vật liệu xây dựng: Ưu tiên sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương thân thiện với môi trường: Gỗ, tre, nứa, đá, đất...

- Màu sắc: Không sử dụng các loại vật liệu có màu sắc quá sặc sỡ, màu sắc gây phản cảm.

- Hàng rào: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,5m so với cốt địa hình tự nhiên, thông thoáng, bề mặt hàng rào cao tối đa 0,8m, khuyến khích kiểu hàng rào truyền thống. Khuyến khích áp dụng các phương án kiến trúc áp dụng cho khu vực theo Văn bản số 472/SXD-QH ngày 23/03/2023 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện các phương án thiết kế kiến trúc mẫu nhà sàn truyền thống.

- Các hệ thống kỹ thuật của công trình như điều hòa, bể hoặc bồn nước, bình năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí phù hợp đảm bảo không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Hướng và bố cục không gian: Các công trình nhà ở riêng lẻ phải có hướng tựa lưng vào núi, hướng ra không gian thoáng như: Đường giao thông, sông, suối, hồ, cánh đồng,...

- Không xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực.

** Đối với công trình đã xây dựng theo kiến trúc truyền thống:*

Nếu còn giá trị sử dụng và có vật liệu xây dựng phù hợp với cảnh quan thiên nhiên trong khu vực thì cần được bảo vệ nguyên trạng. Nếu vật liệu xây dựng không phù hợp với cảnh quan thiên nhiên hoặc công trình bị xuống cấp thì được phép cải tạo, sửa chữa đảm bảo phù hợp kiến trúc truyền thống.

** Đối với công trình đã xây dựng không theo kiến trúc truyền thống:*

Trong trường hợp công trình còn giá trị sử dụng, nghiên cứu phương án cải tạo, sửa chữa hình thức kiến trúc công trình cho phù hợp với kiến trúc nhà truyền thống, sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp. Trong trường hợp công trình bị xuống cấp không còn giá trị sử dụng, cơ quan có thẩm quyền xem xét để xác định việc cho phép phá dỡ, xây dựng mới theo kiến trúc truyền thống.

8. Quy định khác

8.1. Quảng cáo trên công trình: Biển quảng cáo nên được lắp đặt ở vị trí không ảnh hưởng đến tầm nhìn và mỹ quan chung của khu vực. Ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường như gỗ, tre, nứa để làm biển quảng cáo, tránh sử dụng các màu sắc quá sặc sỡ hoặc chất liệu phản quang.

8.2. Vĩa hè, vật trang trí, đèn chiếu sáng, ghế ngồi, hàng rào

- Vật trang trí: Các vật trang trí phải thể hiện được văn hóa và nghệ thuật đặc trưng của cộng đồng dân tộc như các tác phẩm chạm khắc gỗ, tượng đá nhỏ,...

- Ghế ngồi: Ghế ngồi công cộng nên được làm từ gỗ hoặc đá, thiết kế đơn giản nhưng đảm bảo độ bền và sự thoải mái cho người sử dụng.

- Đèn chiếu sáng: Sử dụng hình tượng, các dấu ấn đặc trưng của địa phương trong thiết kế đèn chiếu sáng; sử dụng đèn LED hoặc các nguồn sáng tiết kiệm điện.

- Hàng rào: Hàng rào nên được làm từ cây xanh, tre, gỗ hoặc đá với thiết kế đơn giản.

- Vĩa hè: Ưu tiên sử dụng đá, sỏi tự nhiên, gạch đất nung hoặc các vật liệu truyền thống khác để lát hè phố, thiết kế với độ bền cao, khả năng chống trơn trượt tốt.

- Thùng rác, thu gom rác thải: Đảm bảo việc xử lý rác an toàn, hợp vệ sinh, không gây ô nhiễm môi trường; ưu tiên các hình thức xử lý rác thân thiện với môi trường (*tái chế, compost, ...*). Quy định rõ về việc xử lý rác thải nguy hại, rác thải y tế. Không chôn lấp rác thải.

8.3. Hệ thống cây xanh: Việc bố trí cây xanh các tuyến đường phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về quản lý cây xanh trên địa bàn; khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và phù hợp không gian, kiến trúc hai bên đường. Đối với những tuyến đường hẹp có đặc điểm nhà cửa, hàng rào xây dựng sát với lòng đường, không có vỉa hè (khu vực thôn Pác Ngòi...) khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên nhà.

8.4. Hệ thống giao thông

Việc tổ chức giao thông phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ, khách du lịch, trẻ em; ưu tiên sử dụng vật liệu cảnh báo, gờ giảm tốc và các biển báo khu dân cư, khu du lịch...; đảm bảo không vi phạm hành lang an toàn giao thông.

8.5. Công trình năng lượng

Các quy định đối với hệ thống điện tới các công trình xây dựng thực hiện phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn hiện hành có liên quan, đảm bảo an toàn, tiết kiệm năng lượng và phù hợp với đặc điểm cảnh quan khu vực. Ưu tiên sử dụng năng lượng tự nhiên như điện mặt trời,....

8.6. Công trình cấp nước, thoát nước

- Công trình thoát nước: Hệ thống thoát nước thải phải đảm bảo thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường.

- Công trình cấp nước: Hệ thống cấp nước phải tuân thủ các quy định pháp luật, quy chuẩn kỹ thuật và tiêu chuẩn hiện hành có liên quan đã được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước.

8.7. Cổng chào

Thường được đặt ở những vị trí quan trọng như: Cửa ngõ, lối ra vào của khu vực, khu dân cư, khu du lịch.... Cổng chào phải mang nét đặc trưng văn hóa, bản sắc của mỗi dân tộc, phù hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

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

Các công trình thuộc hoặc nằm trong vùng bảo vệ của di tích được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa phải được quản lý chặt chẽ theo quy định của Luật Di sản văn hóa, Quy chế này và các văn bản liên quan.

10. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc

Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt theo Luật Kiến trúc phải bảo tồn nguyên trạng về hình thức, tỷ lệ, vật liệu, màu sắc và cảnh quan xung quanh. Việc sửa chữa, cải tạo hoặc thay đổi

công năng chỉ được thực hiện khi có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo không ảnh hưởng tới giá trị kiến trúc ban đầu.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2025.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh
- Trung tâm thông tin- Công báo tỉnh;
- VPUB: các PCVP, phòng ĐT;
- Lưu: VT, CV NCTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đăng Bình

Số: 89 /TB-SXD

Bắc Kạn, ngày 19 tháng 6 năm 2025

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn

Sở Xây dựng nhận được Tờ trình số 01/TTr-TQV ngày 13/6/2025 của Tổ giúp việc lập Chương trình phát triển đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh tại Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 19/5/2023 đề nghị thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn. (có hồ sơ kèm theo).

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến trúc, Sở Xây dựng có Văn bản số 1220/SXD-QH ngày 17/6/2025 gửi đến cơ quan, đơn vị có liên quan để lấy ý kiến trong quá trình thẩm định. Ngày 19/6/2025, Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại Khu di tích quốc gia đặc biệt danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn theo Quyết định số 190/QĐ-SXD ngày 17/6/2025 tổ chức họp thẩm định nội dung Quy chế nêu trên.

Trên cơ sở kết luận tại cuộc họp Hội đồng thẩm định, các văn bản đóng góp ý kiến của các cơ quan, đơn vị đối với Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn; Văn bản đề nghị rà soát, tiếp thu, hoàn thiện Quy chế¹, Báo cáo tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với nội dung Quy chế²; sau khi xem xét thẩm định nội dung Quy chế (đã hoàn thiện, chỉnh sửa), Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

- Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

¹ Văn bản số 1285/SXD-QH ngày 19/6/2025 của Sở Xây dựng đề nghị tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ Quy chế quản lý kiến trúc.

² Văn bản số 1287/SXD-QH ngày 19/6/2025 của Sở Xây dựng báo cáo tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ Quy chế quản lý kiến trúc.

- Căn cứ Nghị quyết 06-NQ/TW về ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

- Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016;

- Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

- Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016;

- Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21 tháng 9 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

- Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ Quy định một số điều của Luật Kiến trúc;

- Căn cứ Thông tư số 08/TT-BXD ngày 02/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định chi phí lập và tổ chức thực hiện quy chế quản lý kiến trúc;

- Căn cứ Quyết định số 1246/QĐ-TTg ngày 19/7/2021 phê duyệt Định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 1288/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Bắc Kạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Căn cứ Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 02/5/2025 về việc phê duyệt Đề cương và Dự toán kinh phí lập Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

- Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 15/04/2022 của UBND tỉnh về ban hành quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn;

- Căn cứ Văn bản số 2808/UBND-GTCNXD ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh về việc khẩn trương xây dựng, ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị và điểm dân cư nông thôn;

- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn ngày 19/6/2025 ;

- Các căn cứ pháp lý khác...

2. Hồ sơ trình thẩm định quy chế quản lý kiến trúc.

- Hồ sơ quy chế theo quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến trúc.

- Tờ trình số 01/TTr-TQV ngày 13/6/2025 của Tổ giúp việc lập Chương trình phát triển đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh tại Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 19/5/2023.

- Các Văn bản pháp lý kèm theo.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Việc tuân thủ quy định về trình tự thực hiện lập quy chế:

- Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn đã được Sở Xây dựng (cơ quan tổ chức lập quy chế) tổ chức lấy ý kiến các Sở, ngành, và cộng đồng dân cư tại các Văn bản số 705/SXD-QH ngày 07/5/2025.

- Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn được Sở Xây dựng tổ chức Hội thảo thẩm định ngày 19/6/2025 theo Giấy mời họp thẩm định số 1252/GM-SXD ngày 17/6/2025 của Hội đồng thẩm định quy chế (theo Quyết định số 190/QĐ-UBND ngày 17/6/2025 về việc thành lập Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại Khu di tích quốc gia đặc biệt danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn); lấy ý kiến trong quá trình thẩm định tại Văn bản số 1220/SXD-QH ngày 17/6/2025 của Sở Xây dựng.

- Sau khi thẩm định Sở Xây dựng đã đề nghị Tổ giúp việc (theo Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 19/5/2023 của Sở Xây dựng); (đơn vị tư vấn) Trung tâm Tư vấn kiến trúc và Đầu tư xây dựng tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện nội dung quy chế tại Văn bản số 1285/SXD-QH ngày 19/6/2025; tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện nội dung đồ án quy hoạch tại Văn bản số 1287/SXD-QH ngày 19/6/2025.

2. Các nội dung quy chế đã thực hiện theo quy định.

Quy chế đã được Sở Xây dựng phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy chế nghiên cứu và thực hiện các nội dung đảm bảo theo quy định tại điều 13 và Phần II, Phụ lục II Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến trúc gồm nội dung chủ yếu sau:

- Quy định phạm vi tổng thể, ranh giới lập quy chế;
- Định hướng chung về kiến trúc, cảnh quan đối với toàn điểm dân cư nông thôn;
- Xác định yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc tại điểm dân cư nông thôn theo quy định.
- Quy định cụ thể tại khu vực trung tâm, dọc tuyến đường liên xã, trục

đường chính, đường liên thôn, cảnh quan khu vực bảo tồn; các khu vực tập trung làng xóm, các khu vực phát triển dọc tuyến đường, tuyến sông, mặt nước;

- Quy định đối với công trình công cộng.
- Quy định đối với công trình nhà ở.
- Quy định về quản lý, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị;
- Quy định trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc;
- Sơ đồ, bản vẽ, hình ảnh minh họa;

2. Sự phù hợp của quy chế

2.1. Việc lập quy chế tuân thủ theo Điều 8 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến, gồm: Điều tra hiện trạng, khảo sát thực địa; thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, các loại hình thiên tai thường xảy ra trong khu vực, quy hoạch, thiết kế đô thị (nếu có) và các tài liệu, căn cứ pháp lý có liên quan làm cơ sở lập quy chế quản lý kiến trúc; Soạn thảo quy chế quản lý kiến trúc; Lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về dự thảo quy chế quản lý kiến trúc. Thời gian lấy ý kiến tối thiểu 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Các nội dung của Đồ án đã căn cứ trên cơ sở Đề cương và Dự toán kinh phí lập Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn phê duyệt tại Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 02/5/2024.

2.2. Đánh giá sự phù hợp của Quy chế với Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ.

* Sự phù hợp của nội dung quy chế với các yêu cầu quy định tại Điều 13 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến trúc các nội dung:

- Mục tiêu: Xác định mục tiêu của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để quản lý và thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa trên phạm vi lập quy chế.

- Đối tượng và phạm vi áp dụng: Xác định phạm vi khu vực lập quy chế và các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

- Giải thích một số từ ngữ, thuật ngữ sử dụng trong quy chế cần làm rõ, đặc thù địa phương.

- Nguyên tắc quản lý kiến trúc:

+ Các nguyên tắc chung: Các nguyên tắc được quy định tại Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp các chỉ tiêu trong quy hoạch chung đô thị và quy hoạch chung xây dựng khu chức năng được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có), quy chuẩn kỹ thuật quốc gia; Các quy định khác liên quan,...

+ Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: khu vực có cảnh quan thiên nhiên, địa hình sông nước; khu vực địa hình dốc, đồi núi; khu vực bờ biển, đảo... Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch; Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

- Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan: Định hướng chung; Định hướng cụ thể về không gian cảnh quan đô thị; Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị; Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông; Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước; Về kiến trúc: Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực. Khu vực hiện hữu, khu vực đô thị mới, khu vực giáp ranh nội ngoại thị, khu vực bảo tồn, khu vực dự trữ phát triển, khu vực công nghiệp, kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường.

- Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc: Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống; Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

- Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Xác định một số hình thái không gian kiến trúc đô thị với đặc điểm nổi bật, có giá trị về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, kiến trúc theo từng thời góp phần tạo nên bản sắc riêng cho đô thị; Xác định các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển (quy định quản lý bảo tồn, phát huy những giá trị của khu vực như văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan; tiện ích đô thị phù hợp). Quy định về không gian kiến trúc đô thị làm cơ sở cho việc cải tạo, xây dựng các công trình kiến trúc riêng lẻ bảo đảm sự hài hòa với khu vực, gìn giữ và phát huy các đặc trưng về kiến trúc và cảnh quan đô thị (không gian kiến trúc đô thị đặc thù có thể theo

dạng tuyến - một dãy công trình chung, mảng - một cụm công trình hoặc điểm - trọng tâm là một công trình chính).

- Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình: Nêu các yêu cầu về quy mô xây dựng; quy định về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan (bắt buộc và khuyến khích đối với hình thức kiến trúc, kiểu mái, màu sắc, vật liệu bên ngoài...); cây xanh, cảnh quan; khoảng lùi tạo điểm nhìn đối với các loại hình công trình như sau: Công trình công cộng; Công trình nhà ở; Công trình tôn giáo, tín ngưỡng,...

- Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật: Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...); Hệ thống cây xanh đường phố; Bến bãi đường bộ; cảng hàng không; bến đường thủy; đường sắt đô thị; Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo); Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị; Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị; Công trình cấp điện.

- Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).

- Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt

- Tổ chức thực hiện Quy chế

- Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

- Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

3. Việc lấy ý kiến và tiếp thu ý kiến về nội dung quy chế.

- Quy chế đã được Sở Xây dựng phối hợp với đơn vị tư vấn tổ chức lập, lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư về nội dung theo quy định tại Điều 8, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định một số điều của Luật Kiến trúc. Các cơ quan, đơn vị, cộng đồng nhất trí với nội dung Quy chế tại Văn bản số 705/SXD-QH ngày 07/5/2025.

4. Đánh giá việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức tư vấn lập quy chế,

Tổ chức tư vấn lập quy hoạch (Trung tâm Tư vấn kiến trúc và Đầu tư xây dựng) được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: BXD-00014386 theo Quyết định gia hạn số: 33/QĐ-HDXD-DN ngày 08/8/2023 của Bộ Xây dựng, phạm vi hoạt động xây dựng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình - dân dụng hạng I, lập thiết kế quy hoạch xây dựng hạng I. Các cá nhân tham gia chủ nhiệm, chủ trì đồ án có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng phù hợp với công việc được đảm nhận.

5. Kết luận.

Nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn đã được tổ chức thẩm định, đủ điều kiện trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt theo quy định.

Trên đây là kết quả thẩm định nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn./.

Gửi kèm:

- Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định ngày 19/6/2025;
- Văn bản báo cáo, tiếp thu, giải trình của Chủ đầu tư.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử;

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: TC, NN&MT, VH TT&DL,
- UBND huyện Ba Bể;
- Lãnh đạo Sở.

Gửi bản giấy;

- Như trên;
- Chi hội KTSBK;
- Lưu: VT, QH.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Hà Minh Cường
Hà Minh Cường

UBND TỈNH BẮC KẠN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 1287/SXD-QH
V/v báo cáo tiếp thu, giải trình, hoàn
thiện hồ Quy chế quản lý kiến trúc

Bắc Kạn, ngày 19 tháng 6 năm 2025

Kính gửi:

- Các cơ quan, tổ chức, đơn vị lấy ý kiến thẩm định đối với nội dung Quy chế quản lý kiến trúc;¹
- Thành viên Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc.²

Sở Xây dựng được UBND tỉnh giao thực hiện nhiệm vụ tổ chức lập Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn tại Quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 2/5/2024. Trên cơ sở nhiệm vụ được giao, Sở Xây dựng thành lập Tổ giúp việc về thực hiện các công tác thuộc lĩnh vực tại Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 19/5/2023 về việc thành lập Tổ giúp việc thực hiện công tác lập Chương trình phát triển đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, ngày 17/6/2025, Sở Xây dựng có Văn bản số 1220/SXD-QH về việc lấy ý kiến thẩm định đề nghị các cơ quan, đơn vị về nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại Khu di tích quốc gia đặc biệt danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn; Ngày 19/6/2025, Hội đồng thẩm định Sở Xây dựng theo Quyết định số 190/QĐ-SXD ngày 17/6/2025 đã tổ chức thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại Khu di tích quốc gia đặc biệt danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn theo Giấy mời số 1252/GD-SXD ngày 17/6/2025.

Đến nay hồ sơ Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại Khu di tích quốc gia đặc biệt danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn đã được Tổ giúp việc phối hợp với đơn vị tư vấn lập Quy chế tiếp thu, giải trình, hoàn thiện hồ sơ đồ đảm bảo theo quy định. Sở Xây dựng tổng hợp và báo cáo tiếp thu giải trình ý kiến cụ thể như sau:

(Gửi kèm nội dung tiếp thu, giải trình).

¹ Các cơ quan, đơn vị: Nông nghiệp và Môi trường; Tài chính; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; UBND huyện Ba Bể; Chi hội Kiến trúc sư Bắc Kạn.

² Hội đồng thẩm định theo Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 19/5/2023 của Sở Xây dựng thành lập Tổ giúp việc thực hiện công tác lập Chương trình phát triển đô thị và Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn tỉnh.

Trên đây là nội dung tiếp thu, giải trình các ý kiến góp ý đối với nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại Khu di tích quốc gia đặc biệt danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn.

Nơi nhận:

Gửi bản giấy:

- Chi hội KTS BK.

Gửi bản điện tử:

- Như trên;

- UBND tỉnh B/cáo;

- Lãnh đạo Sở;

- Lưu: VT, QH.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

[Handwritten signature]
Hà Minh Cường

**BẢNG TỔNG HỢP, TIẾP THU GIẢI TRÌNH CÁC Ý KIẾN GÓP Ý VỀ NỘI DUNG
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐỐI VỚI ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN KHU VỰC DI TÍCH QUỐC GIA ĐẶC BIỆT DANH
LAM THẮNG CẢNH HỒ BA BỂ, HUYỆN BA BỂ, TỈNH BẮC KẠN.**

(Kèm theo Văn bản số /SXD-QH ngày tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng).

TT	Nội dung góp ý đề nghị sửa đổi, bổ sung	Nội dung tiếp thu, giải trình
1	Ông Hà Minh Cường - Phó Giám đốc Sở Xây dựng - Chủ tịch Hội đồng	
	Thông qua nội dung quy chế với điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung sau: - Tại Điều 5. Chương II. Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan: + Đề nghị bổ sung nội dung sau: Trên một mặt bằng xây dựng, với địa hình thoải, địa chất tốt và được cho phép xây dựng, có thể xem xét xây dựng chiều cao hơn 3 tầng. - Đề nghị rà soát chỉnh sửa một số từ ngữ không phù hợp với khu vực như sân đình,... và xem xét thay thế một số từ ngữ trong văn nói bằng từ đồng nghĩa khác như lờ lợt, chói lọi,... - Ngoài đề xuất sử dụng ngói âm dương để làm mái thì đề nghị bổ sung mái lá cọ trong kiến trúc nhà truyền thống. - Tại Điều 7. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù: Đối với tuyến đường thủy trên hồ, đề nghị bổ sung hình thức thuyền chèo tay.	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.

2	Ông Nghiêm Văn Thép - Phó Giám đốc Sở Xây dựng - Ủy viên	
	Thông qua nội dung quy chế với điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung: - Cơ bản kết cấu Quy chế đã bám sát đề cương nhiệm vụ. - Bổ sung tại mục hạ tầng kỹ thuật “Cáp thông tin phải được đi ngầm và đặt trong các tuy-nen hoặc hào kỹ thuật” cho các trường hợp xây mới, sửa chữa. - Bổ sung thêm hình ảnh minh họa để làm rõ và cụ thể hơn yêu cầu về đảm bảo tính văn hóa dân tộc trong kiến trúc.	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.
3	Bà Nông Thị Lam Luyến - Trưởng phòng Quy hoạch, Sở Xây dựng - Ủy viên	
	Thông qua nội dung quy chế với điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung: - Đề nghị bổ sung Quy định về kiến trúc công trình đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu (Quy định tại điều 12 Nghị định 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc và điều 19 Luật Phòng chống thiên tai số 33/2013/QH13. - Tại trang 29: Mục 6.7 Bổ sung mẫu một số công làng mang nét văn hóa bản địa; Công vào từng bản làng đề nghị ghi tên dân tộc có trong làng bản tại cụ thể: (người Kinh, Tày,) - Tại trang 51: Mục 9.4: Công trình hạ tầng kỹ thuật: Bổ sung phần đường dây thông tin đi ngầm trong hào kỹ thuật đối với các tuyến giao thông được đầu tư mới, sửa chữa; các tuyến cũ cần chỉnh trang lại cho hài hòa. - Đề nghị cập nhật căn cứ pháp lý theo văn bản hiện hành	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.

	thay thế các văn bản đã hết hiệu lực: (Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đối ngoại được xác định theo Nghị định: 100/2013/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ). - Bổ sung Quy định đối với công trình xây dựng: + Về lô đất xây dựng: Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, hạn chế các công trình kiến trúc siêu mỏng; Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để có các lô đất lớn hơn hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực. - Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.	
4	Bà Hoàng Thị Phương Thảo - Trưởng phòng Quản lý hoạt động xây dựng, Sở Xây dựng - Ủy viên	
	Thông qua nội dung quy chế với điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung: - Nội dung về quy định đối với công trình công cộng: Kiến trúc công sở, cơ sở y tế, giáo dục, công trình văn hoá, thể thao chưa cụ thể. - Tại chương IV Tổ chức thực hiện: Điều 13. Hiện nay theo chính quyền 2 cấp sẽ không còn cấp huyện, đề nghị xem xét chỉnh sửa. - Bổ sung quy định trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân trong thực hiện quy chế (không chỉ riêng đối với các tổ chức,	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.

	cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu). - Xem xét lại việc giao phòng chức năng thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng tại dự thảo. Lý do: Các phòng thực hiện nhiệm vụ tham mưu. - Đề nghị xem xét lại cơ quan tổng hợp và cấp có thẩm quyền chỉnh sửa quy chế (Nếu có) cho phù hợp với chính quyền 2 cấp. Lý do: Cơ quan xây dựng quy chế là Sở xây dựng và thẩm quyền phê duyệt quy chế là....	
5	Ông Hoàng Minh Thư - Trưởng phòng Quản lý Du lịch và Di sản, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch - Ủy viên	
	Thông qua nội dung quy chế với điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung: - Cơ sở pháp lý để xây dựng và ban hành quy chế: Đã bám sát vào các văn bản pháp lý của Đảng, nhà nước theo quy định (luật, nghị định, thông tư, quyết định và các văn bản pháp lý liên quan) - Nội dung, bố cục, đối tượng, phạm vi áp dụng của Quy chế: Cơ bản phù hợp với hiện trạng về không gian cảnh quan, kiến trúc, mật độ dân cư, bản sắc văn hoá dân tộc... và các quy định hiện hành của nhà nước. Quy chế có tính khả thi cao khi đưa vào thực hiện. - Cơ sở pháp lý xây dựng quy chế: Đề nghị bổ sung Thông tư số 15/2019/TT-BVHTTDL ngày 31/12/2019 của Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch Quy định chi tiết một số quy định bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích (lý do: Vì đối tượng và phạm vi áp dụng của quy chế nằm trong di tích quốc gia đặc biệt – Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể). - Điều 9, mục A. Quy định đối với các trục, tuyến đường chính: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm tuyến giao thông	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.

	đường thủy trên Sông Năng và hồ Ba Bể. - Điều 9, mục B. Quảng cáo trên công trình kiến trúc: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm nội dung quy định: Các biển chỉ dẫn, bảng quảng cáo (Rao vặt) tại các điểm tham quan, trải nghiệm khu vực hồ Ba Bể. - Điều 14, Trách nhiệm các cơ quan, tổ chức, cá nhân: Tại mục 14.2. Phòng chức năng thực hiện quản lý nhà nước về xây dựng: Đề nghị bổ sung chức năng quản lý nhà nước lĩnh vực văn hoá, thể thao và du lịch. - Điều 14, Trách nhiệm các cơ quan, tổ chức, cá nhân: Tại mục 14.3. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế: Đề nghị bổ sung thêm trách nhiệm của cộng đồng dân cư tại các điểm áp dụng Quy chế bao gồm: trách nhiệm bảo tồn và phát huy giá trị văn hoá, kiến trúc gắn với phát triển du lịch; trách nhiệm trong công tác bảo vệ môi trường.	
6	Ông Hà Việt Cường - Phó chủ tịch Chi hội Kiến trúc sư tỉnh Bắc Kạn - Ủy viên	
	Thông qua nội dung quy chế.	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.
7	Ông Nguyễn Văn Tiến - Phó Trưởng phòng Quy hoạch, Sở Xây dựng - Ủy viên	

	Thông qua nội dung quy chế với điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung sau: - Bổ sung quy định về thiết kế công chào tại các khu công cộng, các biển chỉ dẫn (nếu có) - Đề quy chế quản lý phù hợp sau khi thực hiện chính quyền nhân dân 2 cấp (bỏ cấp huyện, sáp nhập xã, sáp nhập tỉnh). Đề nghị chỉnh sửa tên các xã cũ thành các xã sau hợp nhất. - Phân tổ chức thực hiện đề nghị sửa lại cấp hành chính, cơ quan chuyên môn theo chủ trương sáp nhập.	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.
8	Bà Ngô Thị Hồng Ánh - Chuyên viên phòng Quy hoạch, Sở Xây dựng - Ủy viên kiêm thư ký	
	Thông qua nội dung quy chế với điều kiện cần chỉnh sửa, bổ sung sau: - Về căn cứ pháp lý: Đề nghị bổ sung một số căn cứ pháp lý sau: <i>Quyết định số 721/QĐ-SXD ngày 02/5/2025 về việc phê duyệt Đề cương và Dự toán kinh phí lập Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể, huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn;</i> - Về mục tiêu: Đề nghị chỉnh sửa n/nội dung này như sau: <i>"Xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc làm căn cứ để chính quyền các cấp, các tổ chức, cá nhân thực hiện công tác quản lý, kiểm soát kiến trúc, cấp phép xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới công trình; Làm cơ sở thiết kế các không gian, khu vực, tuyến đường đặc thù trong phạm vi</i>	Tiếp thu ý kiến góp ý và bổ sung vào hồ sơ.

ranh giới đề xuất; Đáp ứng đồng thời việc bảo tồn, phát huy giá trị các công trình kiến trúc có giá trị, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa và các yêu cầu phát triển kinh tế xã hội của khu vực, phấn đấu xây dựng văn minh, hiện đại, phát triển bền vững”.

- Về đối tượng áp dụng: Đề nghị chỉnh sửa nội dung này như sau: “Các cơ quan quản lý xây dựng, quy hoạch, kiến trúc, cấp phép xây dựng theo phân cấp; các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có hoạt động xây dựng trong phạm vi áp dụng trên”.

- Về giải thích từ ngữ: Một số khái niệm giải thích bị trùng lặp như Mật độ xây dựng, Đề nghị rà soát lại các khái niệm giải thích trong quy chế, chỉnh sửa lại cho phù hợp.

- Về nguyên tắc chung quản lý kiến trúc:

+ Một số từ ngữ được viết tắt không rõ nghĩa như di sản VH, hồ 3 bể,... đề nghị chỉnh sửa các nội dung này.

+ Trong mục này, phần nội dung thứ 04, 08, 09 tương tự nhau. Đề nghị gộp các nội dung trên thành 01 nội dung và chỉnh sửa như sau: “Tôn trọng, bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, các không gian, cảnh quan mang giá trị văn hóa, dân tộc, văn hóa đặc trưng, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc của địa phương. Đồng thời, xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại đảm bảo tính nguyên trạng và toàn vẹn, giữ gìn tính nguyên gốc của các công trình kiến trúc truyền thống, công trình được xếp hạng di tích, công trình thuộc Danh mục có giá trị đã được phê duyệt, không làm biến dạng, phá hủy hoặc làm suy giảm giá trị nguyên bản của kiến trúc khu vực. Hạn chế các can thiệp, các hoạt động cải tạo, tu bổ cần được nghiên cứu, sử dụng

	<i>vật liệu và kỹ thuật phù hợp”.</i> - Về định hướng chung cho khu dân cư hiện hữu: + Đề nghị bỏ một số từ ngữ không phù hợp trong thuyết minh quy chế như sân đình,... + Bổ sung nội dung: “<i>Bảo vệ nguyên trạng các công trình có kiến trúc truyền thống,</i> ” trong mục này. - Đề nghị rà soát, chỉnh sửa một số nội dung trùng lặp nhiều trong nội dung Quy chế.	
--	--	--

DANH MỤC HỒ SƠ

**Kèm theo Tờ trình Dự thảo Nghị quyết thông qua Quy chế
quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn tại khu vực di tích
Quốc gia đặc biệt Danh lam thắng cảnh hồ Ba Bể,
huyện Ba Bể, tỉnh Bắc Kạn**

(Kèm theo Tờ trình số 156 /TTr-UBND ngày 19/6/2024 của UBND tỉnh)

1. Dự thảo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.
2. Văn bản đề nghị của Sở Xây dựng trình UBND tỉnh ban hành Tờ trình về dự thảo Nghị quyết của HĐND tỉnh.
3. Hồ sơ trình của Sở Xây dựng bao gồm:
 - 3.1. Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh phê duyệt Quy chế.
 - 3.2. Báo cáo thẩm định của Sở Xây dựng.
 - 3.3. Báo cáo tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp của các tổ chức, cá nhân có liên quan.
 - 3.4. Bản điện tử: Thuyết minh Quy chế.