


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

QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN NGÔ MÂY,
HUYỆN PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH

(Kèm theo Quyết định số .../2024/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024
của UBND tỉnh Bình Định)

THUYẾT MINH
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THỊ TRẤN NGÔ MÂY, HUYỆN PHÙ CÁT, TỈNH BÌNH ĐỊNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT	UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH	SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH
CƠ QUAN LẬP QUY CHẾ	UBND HUYỆN PHÙ CÁT ĐẠI DIỆN: PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG HUYỆN PHÙ CÁT

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định
(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của
UBND tỉnh Bình Định)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Là một trong những căn cứ pháp lý để lập đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, cấp giấy phép xây dựng; quy định trách nhiệm quản lý Nhà nước về kiến trúc của các cấp chính quyền và các cơ quan, đơn vị liên quan.

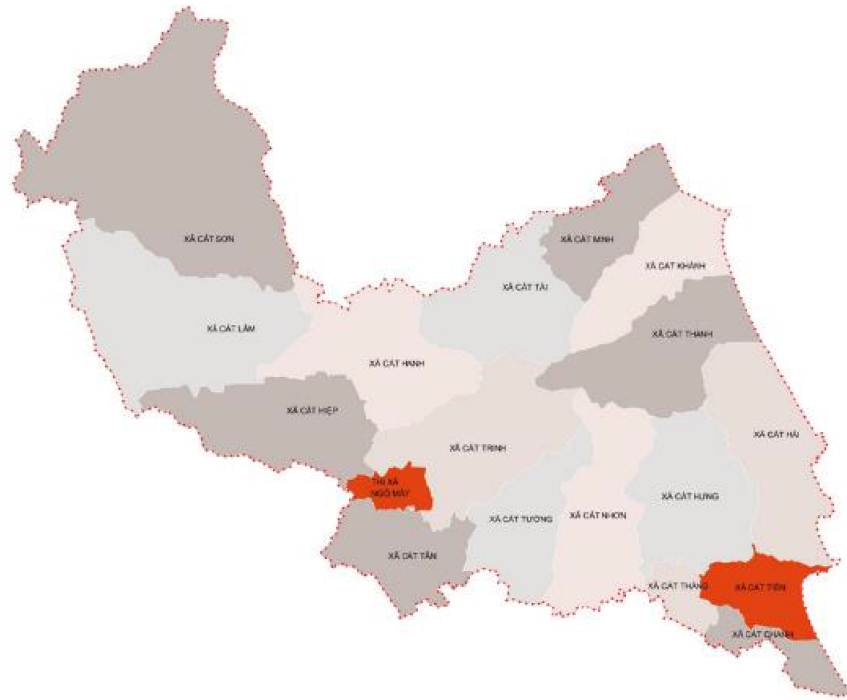
2. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để quản lý và thực hiện việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, phù hợp với bản sắc văn hóa địa phương trong kiến trúc đô thị.

3. Làm căn cứ để xây dựng kế hoạch tổ chức lập thiết kế đô thị riêng đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù; xác định vị trí, quy mô các công trình cần thi tuyển phương án kiến trúc để tạo điểm nhấn đô thị.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi ranh giới thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát.

2. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định quản lý kiến trúc trong phạm vi ranh giới thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát.



Hình 1 – Sơ đồ phạm vi ranh giới hành chính thị trấn Ngô Mây

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

4. Lô đất: Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

5. Nhà ở riêng lẻ: Nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

6. Nhà chung cư: Nhà ở có từ hai tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức.

7. Công trình hỗn hợp: Công trình có các chức năng sử dụng khác nhau.

8. Đất cây xanh đô thị: Bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh sử dụng hạn chế, đất cây xanh chuyên dụng.

9. Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở: Bao gồm công viên, vườn hoa, sân chơi phục vụ cho nhu cầu và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân trong đơn vị ở.

10. Mật độ xây dựng:

a) Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiêu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

b) Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

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

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

13. Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất, bao gồm chỉ giới xây dựng công trình xây dựng trên mặt đất và chỉ giới xây dựng phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.

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

15. Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

15.1. Khoảng lùi phần nổi công trình: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của phần nổi công trình.

15.2. Khoảng lùi phần ngầm: Là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc ranh thửa đất đến chỉ giới xây dựng ngầm.

16. Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc; các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

17. Ban công: Không gian có lan can bảo vệ, nhô ra khỏi mặt tường đứng của nhà.

18. Lô gia: Khoảng không gian có lan can bảo vệ, lùi vào so với mặt tường đứng của nhà, có ba mặt được tường, vách bao che.

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

1. Các nguyên tắc chung

a. Tuân thủ các nguyên tắc hoạt động kiến trúc được quy định tại Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ngô Mây, huyện Phù Cát; các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan đến hoạt động xây dựng, các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ, Quy chế này và các quy định pháp luật khác có liên quan;

b. Kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc các giá trị kiến trúc đã được cộng đồng dân cư tại địa phương sử dụng, từng bước hình thành nét kiến trúc hiện đại có tính đặc trưng riêng của đô thị.

c. Khuyến khích việc ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong việc xây dựng và vật liệu xây dựng trong các công trình kiến trúc, đảm bảo phù hợp với thực tiễn tại địa phương, hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm.

d. Các công trình kiến trúc được xây dựng mới phải tuân thủ thiết kế đô thị và quy chế này và các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia có liên quan. Các công trình kiến trúc được sửa chữa, cải tạo khuyến khích thực hiện theo quy chế này; phải kết hợp hài hoà giữa cải tạo với xây dựng mới, từng bước đồng bộ với tổng thể kiến trúc của đô thị.

e. Các 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.

f. Các công trình và dự án phát triển nhà ở (khu vực phát triển mới) phải đảm bảo 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, hệ thống thu gom thoát nước thải, hệ thống thu gom thoát nước mưa, khu vực tập trung rác thải sinh hoạt, nhà chứa chất thải nguy hại, hệ thống xử lý nước thải) và bảo vệ môi trường, cảnh quan, đặc biệt là cảnh quan sông, suối, kênh,... đặc thù của thị trấn.

g. Trường hợp dự án, công trình đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì quản lý theo nội dung đã được cấp phép, phê duyệt hoặc chấp thuận.

h. Đối với công trình công cộng, công trình phục vụ tiện ích đô thị trên tuyến phố phải đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ, công năng sử dụng, đảm bảo an toàn cho người và phương tiện giao thông; hệ thống biển báo, quảng cáo, chiếu sáng đô thị phải tuân thủ quy chuẩn, quy hoạch quảng cáo ngoài trời, phù hợp với kiến trúc chung của khu đô thị; công trình tượng đài, điêu khắc, phù điêu, đài phun nước và các công trình trang trí khác phải được thiết kế phù hợp với cảnh quan, đáp ứng yêu cầu sử dụng và thẩm mỹ nơi công cộng; công trình giao thông phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo yêu cầu sử dụng, thẩm mỹ và tính chất của đô thị thị trấn Ngô Mây.

i. Đảm bảo sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; trong quá trình quản lý kiến trúc, cảnh quan, khai thác, sử dụng các dịch vụ đô thị đáp ứng nhu cầu của người dân.

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

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

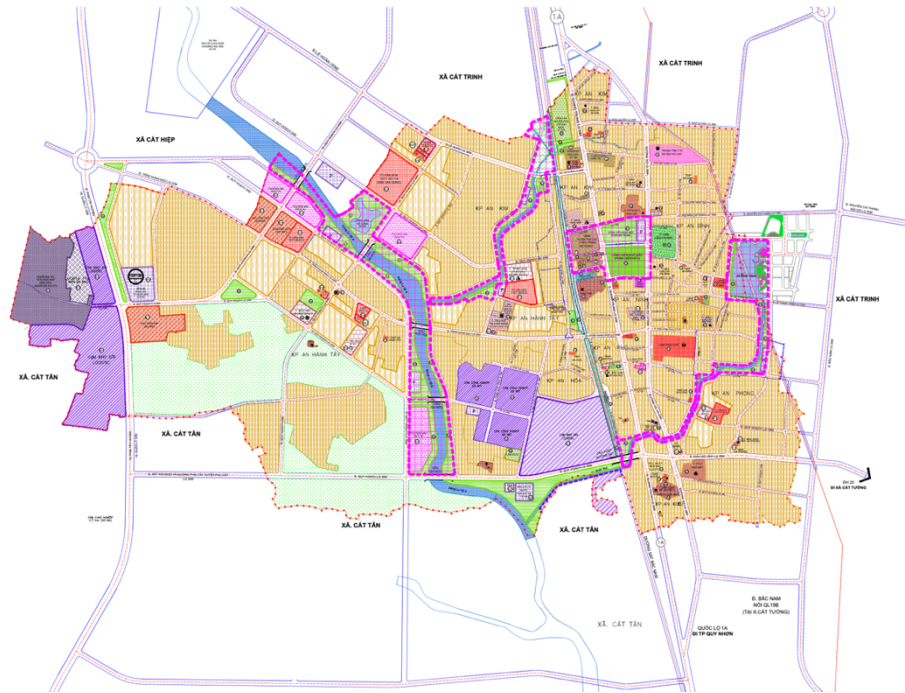
- Các khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan: gồm 04 khu vực (bản đồ ranh giới vị trí được xác định tại Phụ lục 1 của Quy chế này)

+ Không gian cảnh quan cây xanh dọc sông La Vỹ.

+ Khu vực công viên, quảng trường trung tâm huyện.

+ Khu vực cảnh quan ven hồ Kênh Kênh, suối Thó.

+ Khu vực cảnh quan ven suối Kỳ Đà.

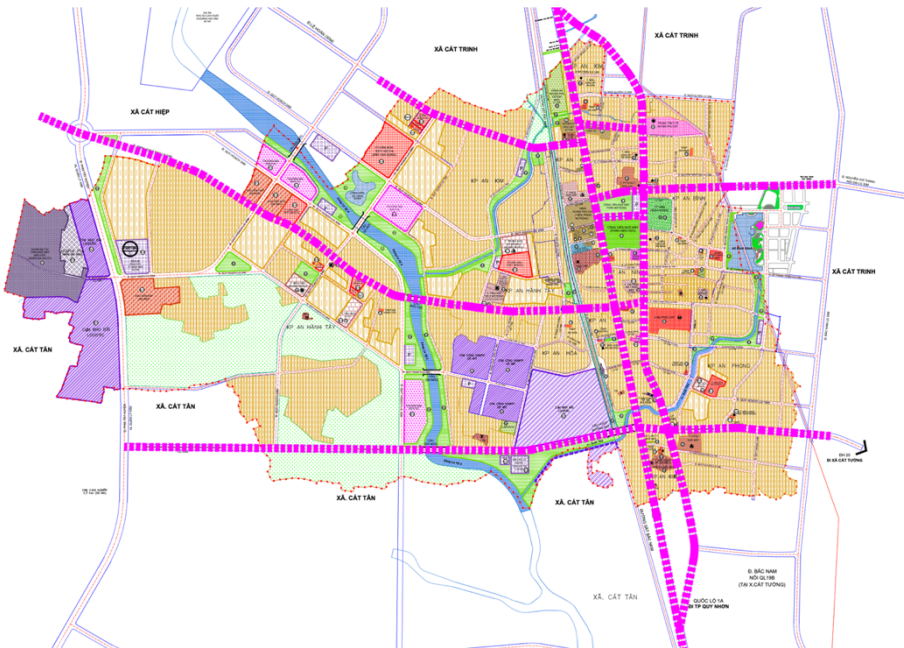


Hình 2 – Các khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan

- Các trục đường chính có yêu cầu về quản lý kiến trúc: gồm 8 trục đường (bản đồ ranh giới vị trí được xác định tại Phụ lục 2 của Quy chế này)

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều dài (km)	Khu vực yêu cầu quản lý đặc thù
1	Đường Quang Trung	30,0	2,6	Toàn tuyến, đoạn qua Thị trấn
2	Đường 3 tháng 2	30,0	2,3	Toàn tuyến, đoạn qua Thị trấn
3	Đường 30 tháng 3	25,0	0,3	Toàn tuyến
4	Đường Nguyễn Chí Thanh	16,0-18,0	0,9	Đoạn từ đường Quang Trung đến đường 3 tháng 2
5	Đường Đinh Bộ Lĩnh	30,0	0,9	Toàn tuyến, đoạn qua Thị trấn
6	Đường Trần Hưng Đạo	17,0-22,0	3,7	Toàn tuyến, đoạn qua Thị trấn
7	Đường Lê Hoàn	30,0	1,1	Toàn tuyến, đoạn qua Thị trấn

8	Đường Trần Phú	16,0	0,4	Toàn tuyến
---	----------------	------	-----	------------



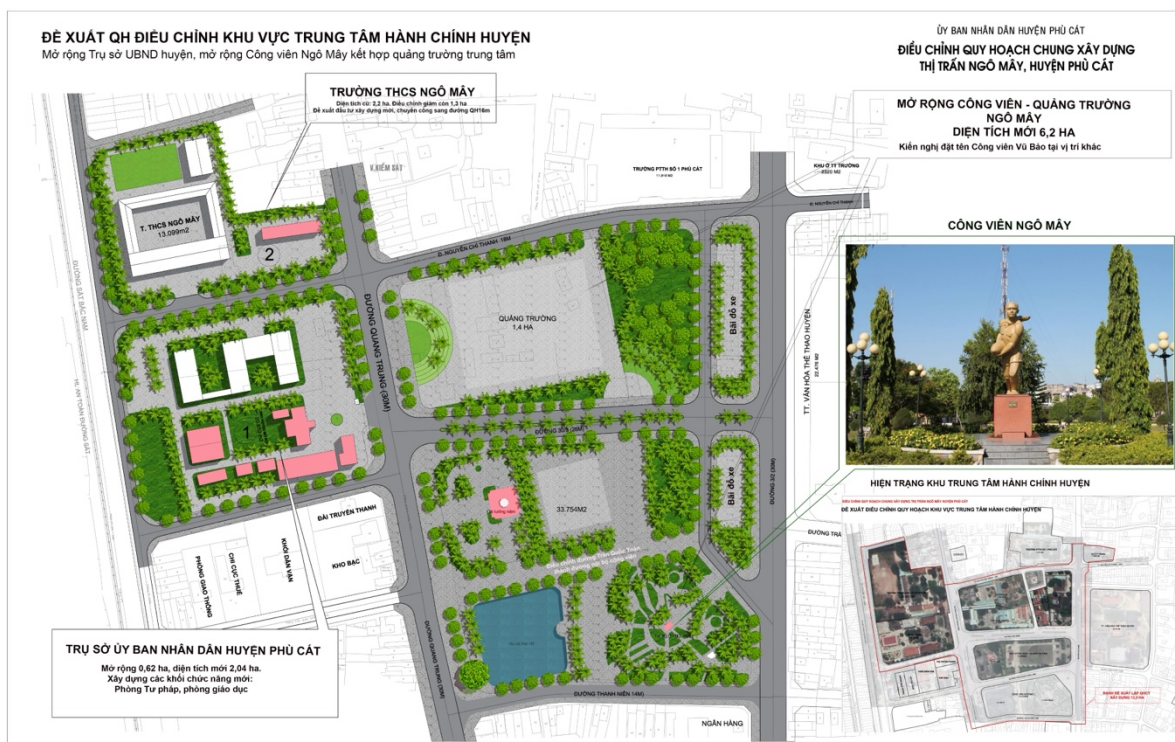
Hình 3 – Các trục đường chính đô thị

- Các quảng trường và công viên:

+ Công viên Ngô Mây: hiện hữu (3,6ha) và quy hoạch mở rộng (2,1ha); vị trí trung tâm thị trấn, gần với trục hành chính đường 30 tháng 3 (lộ giới 25m);

+ Công viên khôi phố: theo tuyến dọc theo sông La Vỹ, giữa khu phố An Kim, An Hành Tây, An Hoà có diện tích 16,5ha; là điểm nhấn cảnh quan theo tuyến nằm phía Tây thị trấn;

+ Công viên ven hồ Kênh Kênh và dọc theo suối Thó: giữa khu phố An Phong, An Khương và An Thọ; là điểm nhấn cảnh quan khu vực phía Đông thị trấn, tiếp giáp xã Cát Trinh.



Hình 4 – Khu vực công viên, quảng trường trung tâm

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

- Đối với các khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan:

+ 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 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. Việc đầu tư xây dựng công trình không san lấp sông, suối, hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các suối, hồ tự nhiên.

+ Các công trình xây dựng phải có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven sông, suối 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, đảm bảo không gian thoát lũ của sông và tuân thủ hành lang bảo vệ đê điều theo quy định của Luật Đê điều.

+ Ưu tiên sử dụng cho mục đích cộng đồng (tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc: Công trình biểu tượng, ghế đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...) phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra sông (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

- Đối với các trục đường chính có yêu cầu về quản lý kiến trúc:

+ Các trục đường chính cần tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, xây dựng công trình điểm nhấn tại các khu vực nút giao, ưu tiên xây dựng công trình cao tầng tại các vị trí được xác định là điểm nhấn đô thị.

+ Các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại: sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng (công trình hành chính), hiện đại (công trình dịch vụ) phù hợp với chức năng của trục đường.

- Đối với các khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên:

+ Hướng đến các không gian mở rộng, linh hoạt, khuyến khích các hoạt động cộng đồng; kết nối với các khu vực lân cận, tạo thành một hệ thống không gian công cộng liên hoàn; đáp ứng được nhu cầu của nhiều đối tượng và hoạt động khác nhau, từ thư giãn, vui chơi đến tổ chức các sự kiện lớn.

+ Các không gian công cộng phải đảm bảo an toàn cho người sử dụng, đặc biệt là trẻ em và người già; bố trí đầy đủ các tiện ích như nhà vệ sinh, chỗ ngồi, điểm dừng chân, hệ thống thông tin...; phải đảm bảo thuận tiện cho người khuyết tật.

+ Sử dụng các yếu tố kiến trúc đa dạng để tạo nên một không gian sinh động và hấp dẫn; Các không gian cần được thiết kế để có thể linh hoạt thay đổi công năng sử dụng theo thời gian; kết hợp các yếu tố tự nhiên như cây xanh, mặt nước để tạo ra một môi trường xanh, sạch, đẹp.

+ Các công trình kiến trúc phải tạo ra các điểm nhấn kiến trúc độc đáo để thu hút người dân và du khách; phải hài hòa với cảnh quan tự nhiên và các công trình xung quanh.

c. Các yêu cầu khác:

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

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

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

a. Các tuyến đường yêu cầu lập đề án thiết kế đô thị riêng:

- Các tuyến đường quanh công viên, quảng trường trung tâm như đường 30 tháng 3; đường Quang Trung (đoạn từ đường Thanh Niên đến đường Nguyễn Chí Thanh); đường Trần Phú.

- Các tuyến đường tổ chức thương mại dịch vụ có chủ đề như: phố ẩm thực, chợ đêm, phố đi bộ,...

b. Các nguyên tắc quản lý:

- Tổ chức lập Thiết kế đô thị riêng theo quy định đối với các khu vực tại điểm a Điều này, quy mô lấy vào hai bên một lớp công trình.

- Trên cơ sở quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chi tiết có liên quan, các yêu cầu quản lý kiến trúc, những khu vực, địa điểm có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan đô thị cần ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

- Tổ chức công bố, công khai đồ án thiết kế đô thị riêng để cộng đồng dân cư nắm rõ thông tin và thực hiện các thủ tục đề nghị cấp phép khi có nhu cầu.

4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang:

a. Các khu vực ưu tiên chỉnh trang:

- Tuỳ theo Quy hoạch chung của thị trấn và kế hoạch đầu tư và nằm trong khu vực trung tâm hiện hữu, hiện trạng chưa có dự án đầu tư theo quy hoạch.

- Khu vực ưu tiên chỉnh trang:

+ Khu dân cư hiện trạng ven đường Trần Hưng Đạo;

+ Các khu vực quy hoạch đô thị mới xen kẽ đất chưa sử dụng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh;

+ Phạm vi, diện tích tuân thủ theo chủ trương lập quy hoạch chi tiết và phù hợp với kế hoạch phát triển đô thị của địa phương.

- Khi thực hiện xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang công trình kiến trúc phải đảm bảo theo quy định quản lý về lộ giới quy hoạch, chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ; cao độ nền, độ vron ban công, chiều cao các tầng thực hiện tại khoản 2 Điều 9 Quy chế này.

b. Các nguyên tắc quản lý:

- Tổ chức lập quy hoạch chỉnh trang theo quy định đối với các khu vực tại Điểm a, Khoản 4 Điều này.

- Trong thời gian chưa đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, việc cấp giấy phép xây dựng công trình phải tuân theo lộ giới quy hoạch và cao độ nền thiết kế, được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép trong từng trường hợp cụ thể.

- Việc cấp Giấy phép xây dựng thực hiện tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.



Hình 5 – Khu vực ưu tiên chỉnh trang

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

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. Nếu có điều kiện, nên tổ chức theo hình thức thi tuyển rộng rãi.

2. Các công trình cần phải tổ chức thi tuyển, kiến trúc công trình.

- Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc: Thực hiện theo quy định tại Luật Kiến trúc.

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của thị trấn.

- Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của thị trấn.

3. Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy định pháp luật về kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

Kiến trúc đô thị cần thể hiện phong cách hiện đại, kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các đặc trưng về kiến trúc truyền thống của địa phương, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường phù hợp đặc điểm khí hậu và điều kiện tự nhiên của địa phương.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

+ Công viên, quảng trường trung tâm thị trấn và của huyện: lấy trục đường 30 tháng 3 làm trục chính trong thiết kế đô thị khu vực xung quanh khu hành chính, thực hiện theo quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chi tiết khu trung tâm được phê duyệt.

+ Công viên theo tuyến, tận dụng giá trị cảnh quan ven sông suối: sông La Vỹ, suối Thó, mặt nước hồ Kênh Kênh; đảm bảo đồng nhất trong hình thức kiến trúc, cảnh quan toàn tuyến; bố trí các không gian sinh hoạt cộng đồng, thể dục kết hợp.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: đối với các khu công viên theo quy hoạch mới, xen kẽ các khu dân cư hiện trạng chỉnh trang, thực hiện theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết đô thị thị trấn được duyệt, kết hợp bố trí bãi tập, máy tập thể dục, khu vực có diện tích cho phép có thể bố trí sân tập thể thao phù hợp.

b) Về kiến trúc:

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

+ Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh.

+ Hình thức kiến trúc cần thể hiện sự hiện đại, năng động kết hợp sử dụng các yếu tố địa phương; khuyến khích mật độ xây dựng thấp, tạo không gian đệm trước khi tiếp cận vỉa hè, đường giao thông.

+ Công trình xây dựng tại giao lộ phải bố trí khoảng lùi để đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

+ Không gian kiến trúc cần có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, chiều cao các tầng, cao độ nền, độ vươn và chiều cao ban công... để tạo sự hài hòa, thống nhất toàn tuyến.

- Tầng cao:

+ Phát triển các công trình cao tầng tạo điểm nhấn tại các khu vực nút giao chính đô thị; các khu vực còn lại ưu tiên phát triển thấp tầng (tối đa 5 tầng).

- Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu: Từng bước cải tạo chỉnh trang các tuyến phố hiện hữu để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực. Tạo thêm các không gian mở, các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị.

- Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị mới: Xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại và thân thiện môi trường; cảnh quan hài hoà với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị có giá trị về mặt cảnh quan.

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

Công trình kiến trúc có kế thừa những kinh nghiệm được chấp nhận trong nhân dân và cộng đồng. Tính kiến trúc địa phương thể hiện ở các mặt:

a. Hướng xây dựng công trình, tổ chức không gian và sử dụng vật liệu bao che chống chịu được khí hậu của miền Trung nắng gắt, mưa dầm, sử dụng linh hoạt các bộ phận công trình (mái đua, mái che, mái dốc chống nóng, khoảng lùi, sân trồng cây xanh, thảm cỏ...) để thích ứng với khí hậu địa phương.

b. Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

c. Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng.

d. Khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường, vật liệu chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng khắc nghiệt.

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

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

1. Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định tại điểm a, khoản 2, Điều 4 của Quy chế này.

2. Đối với các khu vực có yêu cầu cao về cảnh quan:

a. Quy định chung:

+ Đối với khu vực ven sông, suối: Tổ chức dải cây xanh $\geq 5m$ đối với khu vực giáp dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang; dải cây xanh từ 15m trở lên đối với các khu vực phát triển mới để tổ chức các không gian công cộng phục vụ cộng đồng.

+ Riêng một số khu vực sông, suối giáp khu dân cư có mật độ dày đặc không có điều kiện giải phóng mặt bằng thì tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể mà bố trí dải cây xanh hoặc đường đi bộ với kích thước phù hợp, nhằm phục vụ giao thông nội bộ, mục đích quản lý, chống lấn chiếm và giảm thiểu chất thải rắn, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

+ Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối tự nhiên.

+ Không xây dựng công trình kiên cố trong phạm vi hành lang thoát lũ.

b. Quy định cụ thể:

+ Không gian cảnh quan cây xanh dọc sông La Vỹ: xác định là vùng lõi cảnh quan của khu vực phát triển mới về phía Tây của thị trấn Ngô Mây, là khu vực cần quản lý về hình thức kiến trúc công trình theo tuyến, dọc theo dải công viên ven sông, tạo trục điểm nhấn cho khu vực phát triển mới.

+ Khu vực công viên, quảng trường trung tâm huyện: từng bước cải tạo, đầu tư nâng cấp chỉnh trang cây xanh trong khu vực công viên hiện trạng; tổ chức thiết kế phương án quy hoạch và kiến trúc cho khu vực quảng trường mở rộng (phía Bắc công viên hiện trạng) nhằm hình thành điểm nhấn cảnh quan của khu vực trung tâm thị trấn và mang tính chất của khu tâm hành chính của huyện.

+ Khu vực cảnh quan ven hồ Kênh Kênh, suối Thó: là vùng đệm cây xanh cảnh quan tiếp nối giữa ranh giới hành chính của thị trấn Ngô Mây và vùng phát triển của xã Cát Trinh; tính chất công viên đô thị, bố trí các tiện ích phục vụ cư dân các khu phố xung quanh.

+ Khu vực cảnh quan ven suối Kỳ Đà: là vùng đệm cây xanh của khu vực dân cư hiện hữu, với chức năng công viên, bãi đậu xe; hướng kết nối từ đường Lê Hoàn tới công viên ven sông La Vỹ.

3. Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Tạo sự kết nối giữa không gian các khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới với không gian các tuyến cảnh quan, công viên cây xanh.

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

1. Công trình công cộng gồm: công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ công cộng; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; công trình đa năng hoặc hỗn hợp; trụ sở cơ quan nhà nước.

a) Quy định các chỉ tiêu về kiến trúc:

- Khu vực quy hoạch mới: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ, công cộng là 40%. Khuyến khích việc giảm mật độ xây dựng công trình, tăng tầng cao, dành diện tích cho cây xanh, mặt nước cảnh quan và bãi đậu xe.

- Các công trình công cộng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt phải tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khu đô thị hiện hữu: Mật độ xây dựng thuần tối đa của các công trình dịch vụ, công cộng không vượt quá 60%.

- Tầng cao công trình đối với khu đô thị hiện hữu: Tầng cao công trình phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước lô đất và nhu cầu làm việc của cấp đô thị, đơn vị hành chính tại thời điểm xây dựng mà các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền quyết định tầng cao công trình.

- Khoảng lùi xây dựng:

+ Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình tuân thủ quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng:

+ Khoảng lùi của các công trình tuân thủ theo bảng sau:

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

+ Đối với các công trình công cộng khuyến khích bố trí khoảng lùi lớn nhằm tăng giá trị cảnh quan, tạo sự thông thoáng cho không gian kiến trúc đô thị và kết hợp chỗ đậu xe phục vụ chung cho nhu cầu đô thị.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe tuân thủ quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng:

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trung bày, trung tâm thương mại	100 m ² sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
CHÚ THÍCH: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe ≥ 50% quy định trong bảng trên.	

b) Hình thức kiến trúc:

+ Kiến trúc hiện đại, phù hợp với chức năng công trình, đặc điểm khí hậu địa phương và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

+ Giải pháp mặt đứng công trình phải phù hợp với hướng xây dựng công trình, kết hợp với việc tổ chức không gian và sử dụng vật liệu bao che tương thích tốt với khí hậu địa phương.

c) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

- Vật liệu xây dựng công trình đảm bảo phù hợp với cảnh quan thiên nhiên, hướng đến vật liệu xanh, thân thiện với môi trường.

- Chú trọng hướng đến sử dụng vật liệu gạch không nung, vật liệu địa phương, vật liệu thân thiện với môi trường.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước.

- Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang.

d) Màu sắc mặt đứng công trình: Sử dụng màu sắc trang nhã, các tông màu nhẹ làm chủ đạo; không sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao bên ngoài công trình.

e) Quy định về cảnh quan ngoài công trình:

- Sân vườn: Khuyến khích các công trình kiến trúc tổ chức sân vườn xung quanh. Việc xây dựng sân vườn phải đảm bảo đồng bộ và hài hòa các yêu cầu về chức năng sử dụng, cải thiện khí hậu và tạo cảnh quan đẹp cho công trình, tạo cảnh quan chung cho đô thị.

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

2. Công trình nhà ở:

a) Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu đô thị hiện hữu:

- Mật độ xây dựng thuần:

+ Khi xây dựng mới tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Đối với việc sửa chữa, cải tạo: Đối với các trường hợp nhà ở có mật độ xây dựng thuần hiện trạng lớn hơn mật độ xây dựng thuần quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, đồng thời công trình hiện trạng không vi phạm về chỉ giới xây dựng, khi sửa chữa, cải tạo được phép cải tạo sửa chữa theo mật độ xây dựng hiện trạng; trường hợp nhà ở có mật độ xây dựng thuần nhỏ hơn quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng thì được phép cải tạo, sửa chữa với mật độ xây dựng thuần tối đa bằng mật độ xây dựng của Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng đồng thời tuân thủ các quy định về chỉ giới xây dựng theo quy định.

+ Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

+ Các công trình kiến trúc hiện hữu và nhà ở riêng lẻ khi tiến hành cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích công trình thì phải tuân thủ theo Quy chế này. Các công trình kiến trúc hiện hữu không phù hợp với Quy chế này thì khuyến khích cải tạo chỉnh trang lại cho phù hợp với Quy chế này.

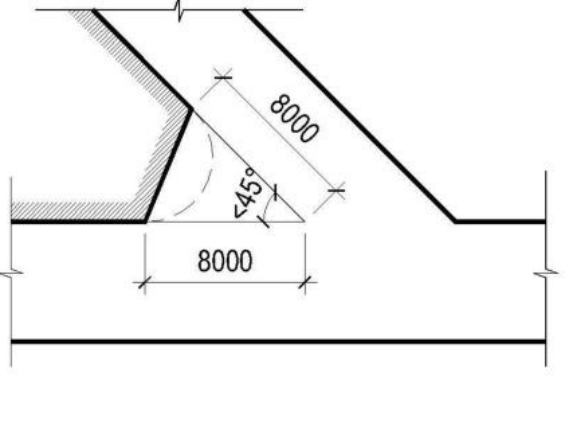
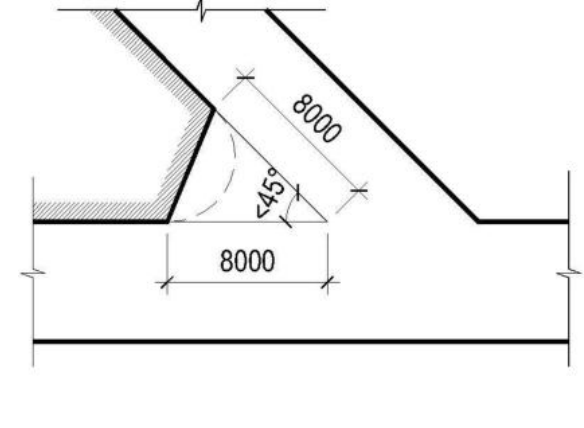
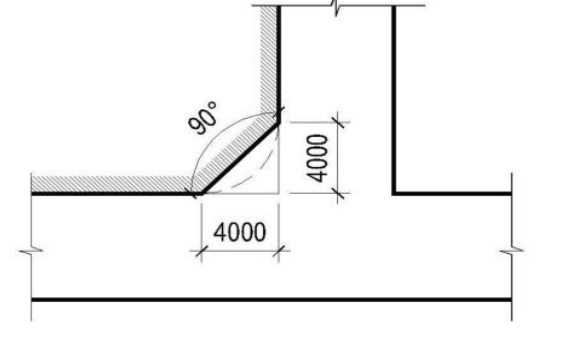
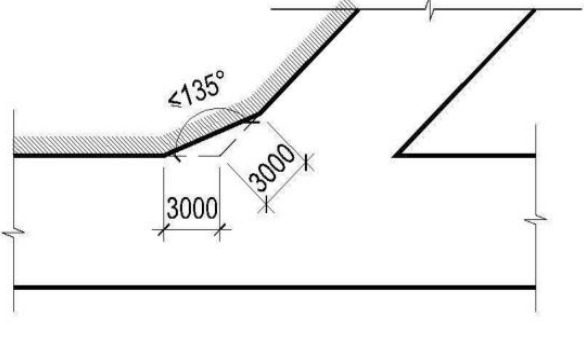
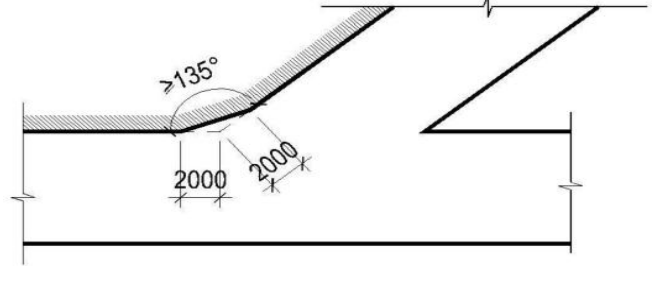
- Về chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, trường hợp xây dựng có khoảng lùi thì dọc chỉ giới đường đỏ được phép xây dựng tường rào công nghệ, hình thức hàng rào, công nghệ tuân thủ khoản 2 điều 11 Quy chế này.

+ Khoảng lùi công trình phải được quản lý đồng bộ theo dãy trong quá trình cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

- Yêu cầu về tầm nhìn: Các công trình tại các góc đường khu đô thị hiện hữu phải được cắt vát tối thiểu 50% theo quy định đối với khu đô thị mới, được quy định như sau:

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc khu đô thị mới (m)
- Nhỏ hơn 45 ⁰	8,0 x 8,0
- Lớn hơn hoặc bằng 45 ⁰	5,0 x 5,0
- 90 ⁰	4,0 x 4,0
- Nhỏ hơn hoặc bằng 135 ⁰	3,0 x 3,0
- Lớn hơn 135 ⁰	2,0 x 2,0

	
<p>a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°</p>	<p>b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°</p>
	
<p>c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90°</p>	<p>d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°</p>
	
<p>e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°</p>	

- Tầng cao công trình:

+ Chiều cao tầng 1: 4,1m; từ tầng 2 trở lên từ 3,6m đến 3,8m/tầng và phù hợp với chiều cao tầng công trình liền kề. Trường hợp có tầng lửng thì cao độ sàn tầng 2 là 5,8m so với cao độ nền xây dựng và phù hợp với công trình liền kề.

- Quy định về diện tích tối thiểu để xây dựng nhà liền kề trong trường hợp thực hiện chỉnh trang đô thị:

+ Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích tối thiểu của lô đất đảm bảo về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định thì được phép xây dựng, tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo tầng cao trung bình của toàn dãy phố và phù hợp với chiều cao tầng của các nhà liền kề.

+ Trường hợp lô đất không đảm bảo về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định thì thực hiện việc tổ chức giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, bố trí tái định cư theo quy định; việc xử lý đối với phần diện tích thu hồi thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành; việc quản lý, sử dụng, xây dựng tại phần diện tích này phải phù hợp, đảm bảo kiến trúc, mỹ quan đô thị.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan đối với các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước và các khu vực bố trí phơi quần áo.

- Cao độ nền xây dựng: Đối với các tuyến đường đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh thì cao độ nền xây dựng là +0.2m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng. Đối với các tuyến đường có cao độ nền ổn định nhưng chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (chưa có vỉa hè) thì cao độ nền xây dựng công trình là +0.4m so với cao độ tại mặt đường trước lô đất xây dựng.

- Khoảng lùi xây dựng: Khuyến khích xây dựng có khoảng lùi đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tiếp giáp với đường <4m thì khoảng lùi xây dựng là 2m. Đối với các lô đất có mặt tiếp giáp đường từ 4m đến <7m thì khoảng lùi xây dựng là 1,5m.

- Độ vươn ra của ban công:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho cùng một tuyến đường (m)
Dưới 7m	0
7-12	0,9

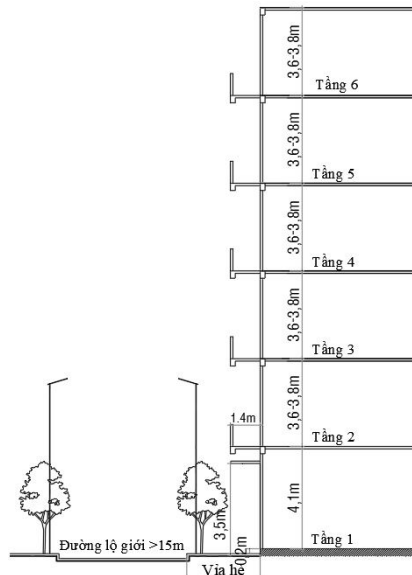
>12-15	1,2
>15	1,4

+ Đối với đường có lộ giới <7m, nếu nhà ở có nhu cầu xây dựng vươn ban công thì công trình phải xây dựng có khoảng lùi và ban công được vươn ra nhưng không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Ban công, các bộ phận cố định của nhà: Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê- nô, ban công, mái đua... nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hiên) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

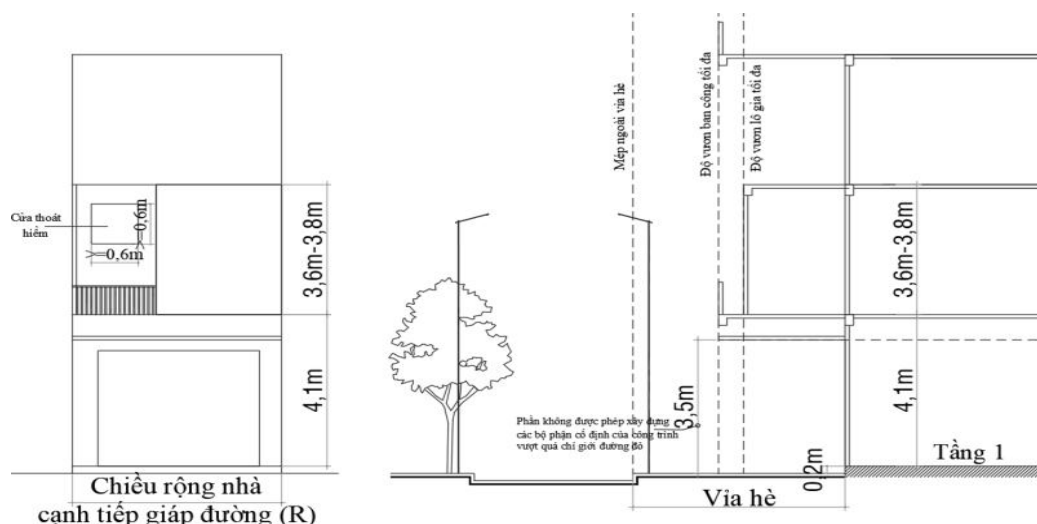
+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được sự đồng 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.



Hình 6: Mặt cắt điển hình chiều cao công trình, độ vươn ban công

+ Lối và đường thoát nạn: Từ tầng 2 trở lên phải có ít nhất 1 cửa đi hoặc cửa sổ có kích thước tối thiểu 60cmx60cm để thoát hiểm khi cần thiết. Trong trường hợp có song bảo vệ thì song bảo vệ không được làm cố định, phải mở ra được bằng bản lề hay ổ khóa.



Hình 7: Mặt cắt điển hình cao độ nền xây dựng và cửa thoát hiểm

- Bảng hiệu, bảng quảng cáo gắn trên công trình nhà ở, thương mại dịch vụ:

+ Các loại hình thức quảng cáo, kích thước biển hiệu, bảng quảng cáo tuân thủ theo Luật Quảng cáo.

+ Không được quảng cáo trên tường rào công trình công cộng; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài, trên vỉa hè và trụ đèn, trụ điện.

+ Bảng hiệu, bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối đi và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy; không vi phạm hành lang an toàn giao thông, hành lang an toàn điện; không che khuất tầm nhìn; không treo băng-rôn ngang đường.

+ Khuyến khích các công trình dịch vụ thương mại sử dụng hộp đèn để tạo hình ảnh chiếu sáng vào ban đêm.

b) Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực đô thị mới, các khu vực quy hoạch chưa triển khai:

- Đối với các khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt: Việc quản lý kiến trúc được thực hiện theo đồ án quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với nhà ở biệt thự:

+ Diện tích lô đất xây dựng biệt thự: Tối thiểu 300m².

+ Có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 3 mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, mặt tiền chính lùi tối thiểu 3,0m so với chỉ giới đường đỏ, các mặt bên lùi tối thiểu 2,0m so với ranh giới lô đất.

+ Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng nhưng đồng nhất trong từng khu, từng dãy nhà về số tầng cao, phong cách kiến trúc, màu sắc mặt đứng.

c) Công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp:

- Quy định về quy mô xây dựng: Tầng cao, mật độ xây dựng thuận, khoảng lùi phải bảo đảm phù hợp quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định pháp lý hiện hành.

- Những công trình, dự án cao tầng có độ cao từ 45 mét trở lên so với mặt đất tự nhiên thì phải tuân thủ việc lấy ý kiến tại Nghị định quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

+ Hình thức kiến trúc: Cần được thiết kế hài hoà với không gian đường phố; mặt đứng các hướng phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc 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.

+ Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng.

+ Tầng hầm: Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m để đảm bảo an toàn giao thông khi ra vào.

+ Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh sân vườn, cây xanh theo tường rào; Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b) Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo thực hiện như quy định của pháp luật về xây dựng đối với các công trình, nhà ở riêng biệt xây dựng trong đô thị.

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

a) Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm: Trùng tu, tôn tạo và quản lý công trình hiện hữu. Nghiêm cấm các hình thức quảng cáo và các hoạt động gây ảnh hưởng tiêu cực về mặt cảnh quan, môi trường xung quanh khu vực này.

b) Công trình kỷ niệm, trang trí đô thị: Vị trí xây dựng mới công trình phải phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lô cuốn, thu hút được người xem và phù hợp với văn hóa, lịch sử địa phương.

5. Quy định công trình công nghiệp:

a) Đối với khu, cụm công nghiệp trong khu đô thị mới:

- Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng đồng thời quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh ranh đất nhằm tạo bóng mát, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

b) Đối với khu, cụm công nghiệp trong khu đô thị hiện hữu:

- Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng đồng thời quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

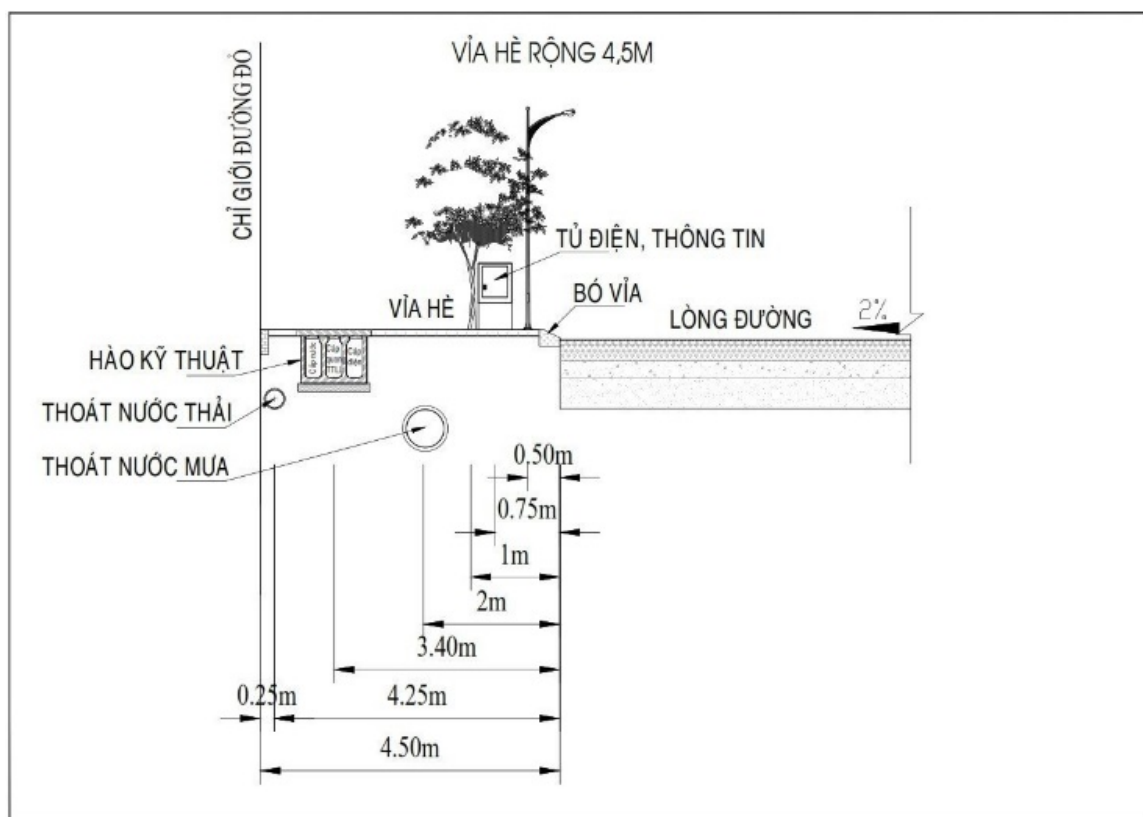
- Việc cải tạo, chỉnh trang khu, cụm, cơ sở sản xuất công nghiệp phải đảm bảo phù hợp với các quy định về công trình hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo môi trường, an toàn phòng chống cháy, nổ và cảnh quan đô thị.

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

1. Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):

a. Trong mọi trường hợp, không được tùy tiện lấn chiếm vĩa hè; không xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng vĩa hè. Khi có nhu cầu cần sửa chữa, xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên vĩa hè phải có giấy phép của các cấp có thẩm quyền.

b. Vĩa hè quy hoạch xây dựng trong khu đô thị mới có chiều rộng tối thiểu là 4,5m.



Hình 8 - Hình ảnh minh họa vỉa hè rộng 4,5m

- Cao độ vỉa hè +0,2m so với mặt đường và thống nhất cho cả tuyến đường.
- Độ dốc ngang vỉa hè từ 1,5-2%.
- Bó vỉa tại các lối rẽ vào khu nhà ở có chiều cao bó vỉa từ 5-8 cm và dùng bó vỉa dạng vát thống nhất cho cả tuyến đường.
- Vật liệu sử dụng lát vỉa hè cần sử dụng đồng bộ tại các tuyến đường, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với nhu cầu sử dụng của người dân.

c. Bố trí thiết kế vỉa hè gắn với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như trạm xe buýt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên; công trình công cộng. Khu vực quy hoạch xây dựng mới, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được hạ ngầm trong hào, rãnh, hộp kỹ thuật đảm bảo mỹ quan đô thị.

d) Bề mặt vỉa hè cần bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Các bó vỉa phải có lối lên xuống và

chỉ dẫn riêng dành cho người khuyết tật. Quy định bề rộng về lối đi, các chỉ dẫn tuân thủ theo quy định hiện hành.

e. Tại khu vực quảng trường, không gian công cộng, vỉa hè nơi công cộng khuyến khích bố trí thảm cỏ dọc theo phần lát gạch, đá để tăng mỹ quan và tăng diện tích thấm nước.

f. Cấm tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt để kinh doanh thương mại dịch vụ, ghé, rào trên vỉa hè. Đối với những khu vực có thiết kế đô thị riêng, việc xây dựng, lắp đặt phải tuân thủ theo đồ án thiết kế được phê duyệt và phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép theo quy định.

2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a. Trồng mới cây xanh trên đường phố: Xác định danh mục cây trồng cho mỗi tuyến đường. Mỗi tuyến đường chỉ nên trồng 01 loại cây xanh bóng mát tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế. Loại cây trồng: phù hợp danh mục cây trồng trong đô thị được UBND tỉnh ban hành.

b. Vị trí trồng cây nằm ở khoảng ranh giới giữa 2 nhà mặt phố liền kề và bố trí khoảng cách phù hợp.

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

d. Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị.

e. Danh mục các loại cây: Thực hiện theo danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế tại các đô thị trên địa bàn tỉnh do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

f. Cấm trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyển, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hóa chất vào gốc cây; cấm tự ý xây bục, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

g. Nghiêm cấm người dân tự ý trồng, đặt các chậu cây xanh, rau trên vỉa hè dưới mọi hình thức.

h. Trong trường hợp được cấp có thẩm quyền cho phép, được phép tổ chức bố trí chậu cây hoa, cây cảnh theo tuyến.

3. Bến bãi đường bộ:

a. Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong đô thị phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc mỹ quan, dễ nhận biết, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong đô thị.

b. Đối với công trình bãi đỗ xe:

- Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải bố trí diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phần diện tích đỗ xe ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt.

- Vị trí các trạm dừng xe buýt phải phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt (nếu có) và đảm bảo thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu dân cư hiện trạng, chỉnh trang):

a. Đối với khu đô thị mới phải thực hiện ngầm hóa hệ thống đường dây đường ống theo đúng quy định hiện hành.

b. Đối với khu đô thị hiện hữu: Khi cải tạo đường phố tại các khu đô thị hiện hữu, từng bước ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị, xây dựng đồng bộ các công trình khi có điều kiện để tránh tình trạng đào xới đường phố, vỉa hè nhiều lần và phải tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước về công trình ngầm trong đô thị. Trong thời gian chưa hạ ngầm phải sắp xếp lại các đường dây hoặc bó gọn để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

5. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị:

a. Các công trình bu chính viễn thông phải được quy hoạch, thiết kế, xây dựng đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, an toàn, thẩm mỹ và phù hợp với thiết kế đô thị.

b. Các đường dây, đường ống kỹ thuật lắp đặt mới phải đảm bảo hạ ngầm.

c. Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải thực hiện hạ ngầm qua hệ thống hộp kỹ thuật, không được đi nổi cắt ngang qua đường. Trường hợp các tuyến đường không có hộp kỹ thuật qua đường thì phải tập trung các đầu mối qua đường tại cùng một vị trí thích hợp đảm bảo mỹ quan đô thị.

6. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị:

a. Công trình cấp nước:

- Các công trình thu nước thô, nhà máy và trạm xử lý nước sạch, bể chứa, trạm bơm tăng áp phải được thiết kế kiến trúc đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

- Trụ nước chữa cháy 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 hồ điều hòa, sông, suối, mương thoát nước trong đô thị phải được kè mái đảm bảo an toàn. Rào chắn và lan can phòng hộ dọc theo bờ kè phải đảm bảo an toàn, mỹ quan đô thị theo quy hoạch, thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được duyệt.

- Trạm bơm nước thải trong đô thị phải được bố trí theo quy hoạch, đảm bảo khoảng cách ly và vệ sinh môi trường. Công trình xây dựng ngầm hoặc nổi kết hợp với cây xanh đô thị đảm bảo không gian cảnh quan và mỹ quan đô thị.

- Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải 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. 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 việc tiếp cận và 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.

- Thùng thu rác dọc theo các tuyến đường phải có 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.

- 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, đảm bảo cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị.

7. Công trình cấp điện:

a. Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến thế hiện trạng có kiến trúc xấu, chất lượng thẩm mỹ kém; hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe, buôn bán hàng hóa.

b. Trạm biến thế ngoài trời phải lựa chọn loại có thẩm mỹ, an toàn, các biển báo và ký hiệu phải đầy đủ, đảm bảo thẩm mỹ chung.

c. 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, đường dây hạ thế sử dụng dây bọc sắp xếp bó gọn lại đảm bảo an toàn và thẩm mỹ. Việc thực hiện ngầm hóa tuyến điện phải tổ chức thực hiện theo thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến đường có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến đường.

d. Chiếu sáng công cộng:

- Các công trình kiến trúc, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, công trình quy mô lớn; các công trình di tích lịch sử, văn hóa, thể thao; tháp truyền hình; ăng ten thu, phát sóng; công trình có kiểu dáng, hình ảnh và vị trí tạo điểm nhấn của đô thị hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến bộ mặt kiến trúc và cảnh quan đô thị phải được chiếu sáng mặt ngoài hoặc một phần mặt ngoài của công trình để tạo cảnh quan cho đô thị.

- 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 phù hợp với yêu cầu thiết kế đô thị và góp phần nâng cao thẩm mỹ chung.

- Yêu cầu chiếu sáng công cộng phải tuân theo các quy định trong Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định liên quan.

- Công trình chiếu sáng trang trí phải được thiết kế, thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ, kiến trúc và chiếu sáng.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc: tuân thủ theo quy định tại Luật Quảng cáo.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào: Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến đường chính phải tuân thủ quy định trong nội dung thiết kế đô thị riêng của đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có).

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

a. Hình thức mái, màu sắc:

- Hình thức mái: Có thể mái bằng hoặc mái dốc.

- Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình hài hòa kiến trúc khu vực xung quanh.

b. Vật liệu bên ngoài công trình:

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

- Công trình hỗn hợp, công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền vững và thân thiện với môi trường, vật liệu chịu được các điều kiện khí hậu của địa phương.

c. Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng.

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

Các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ, việc xây dựng hàng rào tạm cần được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a. Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: Việc cấp phép xây dựng các công trình xây dựng theo quy chế và quy chuẩn có liên quan.

b. Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Phải được cấp có thẩm quyền xem xét đối với từng trường hợp cụ thể theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân huyện Phù Cát căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục đã xác định tại khoản 2, Điều 4 Quy chế này phối hợp với cơ quan có liên quan để triển khai thực hiện.

Điều 13. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

1. Sở Xây dựng

Phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Phù Cát giám sát việc thực hiện triển khai Quy chế kiến trúc thị trấn Ngô Mây và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình địa phương triển khai thực hiện quy chế.

2. Các sở, ngành liên quan

Theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước được phân công, các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Phù Cát quản lý kiến trúc, quy hoạch và đầu tư xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân huyện Phù Cát

a. Phân công trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo Quy chế.

b. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thị trấn Ngô Mây biết để thực hiện.

c. Hướng dẫn các chủ đầu tư trong công tác trình thẩm định, phê duyệt và cấp phép xây dựng các công trình theo chức năng nhiệm vụ đã được phân cấp.

d. Sơ kết, tổng kết tình hình thực hiện Quy chế hàng năm để đánh giá hiệu quả thực hiện. Kịp thời rà soát, bổ sung Quy chế cho phù hợp với các quy định hiện hành.

Điều 14. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. UBND huyện Phù Cát chỉ đạo các phòng chức năng liên quan, phối hợp Thanh tra Sở Xây dựng và UBND thị trấn Ngô Mây thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo để xử lý các vi phạm có liên quan.

2. Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

Điều 15. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Quy định xử lý chuyên tiếp:

a. Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc trước ngày Quy chế này có hiệu lực thi hành, hiện đang thực hiện các bước đầu tư xây dựng thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép mà không phải điều chỉnh.

b. Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc nhưng đến thời điểm Quy chế này có hiệu lực thi hành vẫn chưa triển khai thực hiện các bước đầu tư xây dựng thì phải điều chỉnh các chỉ tiêu kiến trúc và các yêu cầu liên quan khác theo Quy chế này.

2. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định hiện hành khác thì thực hiện theo quy định có giá trị pháp lý cao hơn.

3. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các Quy định pháp luật khác có liên quan, UBND huyện Phù Cát tổng hợp, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định thông qua Sở Xây dựng để kịp thời xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

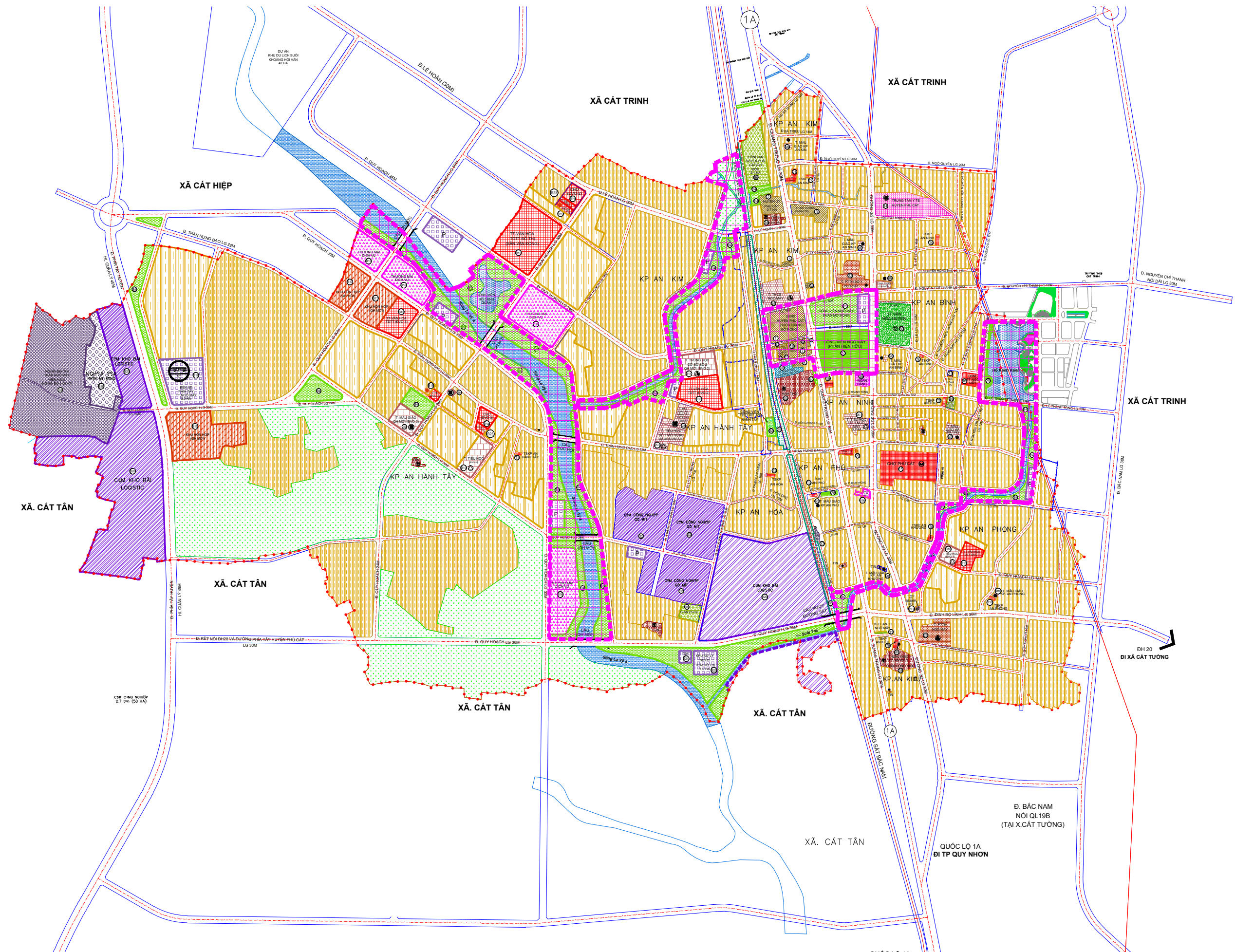
PHỤ LỤC BẢN VẼ

PHỤ LỤC 1: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN

PHỤ LỤC 2: SƠ ĐỒ CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN NGÔ MÂY, HUYỆN PHÙ CÁT

PHỤ LỤC 1: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN



QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN NGÔ MÂY, HUYỆN PHÙ CÁT

PHỤ LỤC 2: SƠ ĐỒ CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH; CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

