

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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

Thực hiện Nghị Quyết số 89/NQ-HĐND ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bình Định tại Tờ trình số 368/TTr-SXD ngày 15 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 29 tháng 12 năm 2023.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan, Chủ tịch UBND thị xã Hoài Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, HĐND, UBMTTQVN, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- TT TH-CB tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

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

Nguyễn Tự Công Hoàng

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định

(Kèm theo Quyết định số 82/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Bình Định.

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Nhằm quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc bền vững, 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 cho đô thị Hoài Nhơn.

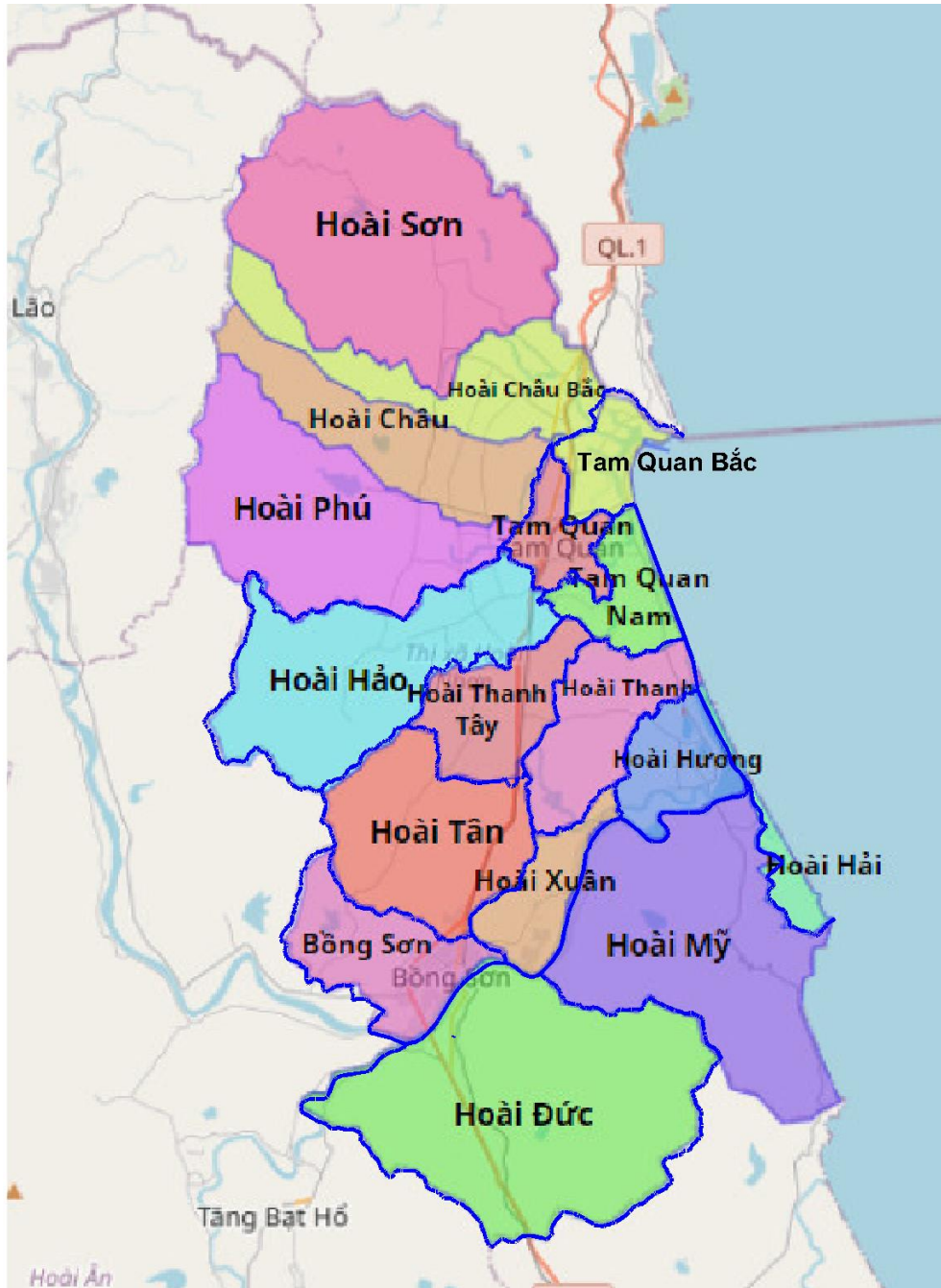
2. Là một trong những căn cứ để lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị riêng và cấp giấy phép xây dựng; cơ sở để lập kế hoạch triển khai thực hiện thiết kế đô thị riêng, chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan các khu dân cư hiện hữu; lập danh mục các dự án cải tạo đô thị để đầu tư xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị.

3. Quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Hoài Nhơn.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng điều chỉnh: Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn đô thị Hoài Nhơn.

2. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn đô thị Hoài Nhơn, bao gồm 11 phường: Bồng Sơn, Hoài Đức, Hoài Xuân, Hoài Tân, Hoài Thanh Tây, Hoài Hảo, Tam Quan, Tam Quan Bắc, Tam Quan Nam, Hoài Thanh, Hoài Hương.



Hình 1: Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới các phường, xã thuộc thị xã Hoai Nhon

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 tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

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

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.

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

15. 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). 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.

Chú thích: 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.

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

17. 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) Các công trình kiến trúc và nhà ở riêng lẻ trong phạm vi áp dụng phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc công trình, cảnh quan, bảo đảm đúng chức năng, mỹ quan đô thị, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phòng chống thiên tai, truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Các công trình kiến trúc và nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài hoà giữa cải tạo với xây dựng mới; phải gắn công trình riêng lẻ với tổng thể kiến trúc của đô thị, phải tuân thủ thiết kế đô thị và Quy chế này.

c) Các công trình kiến trúc hiện hữu và nhà ở riêng lẻ khi tiến hành xây dựng mới phải tuân thủ theo Quy chế này.

d) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

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

a) Phạm vi 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, gồm 5 khu vực:

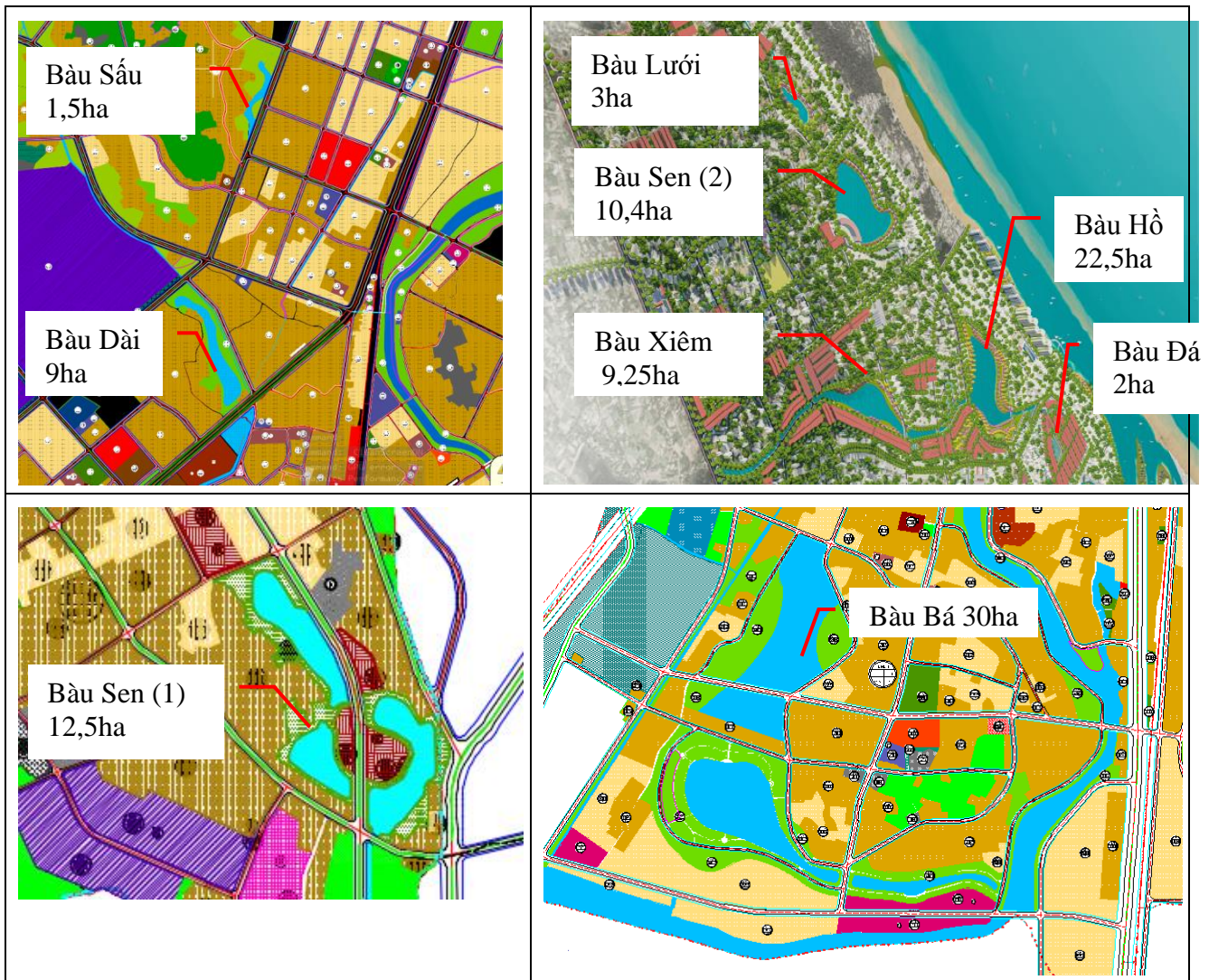
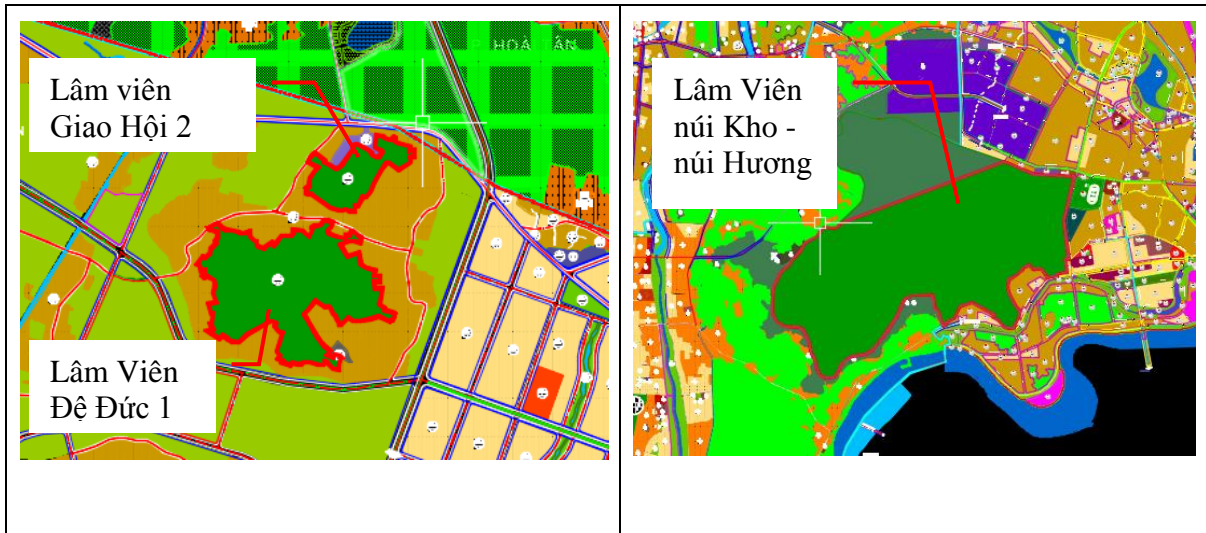
+ Đối với không gian ven biển đoạn từ phường Tam Quan Bắc đến Hoài Hương: Thực hiện theo quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

+ Khu vực ven sông: Sông Lại Giang, sông Cạn, sông Xường, sông Tam Quan, sông Kho Dầu, sông Nồm.

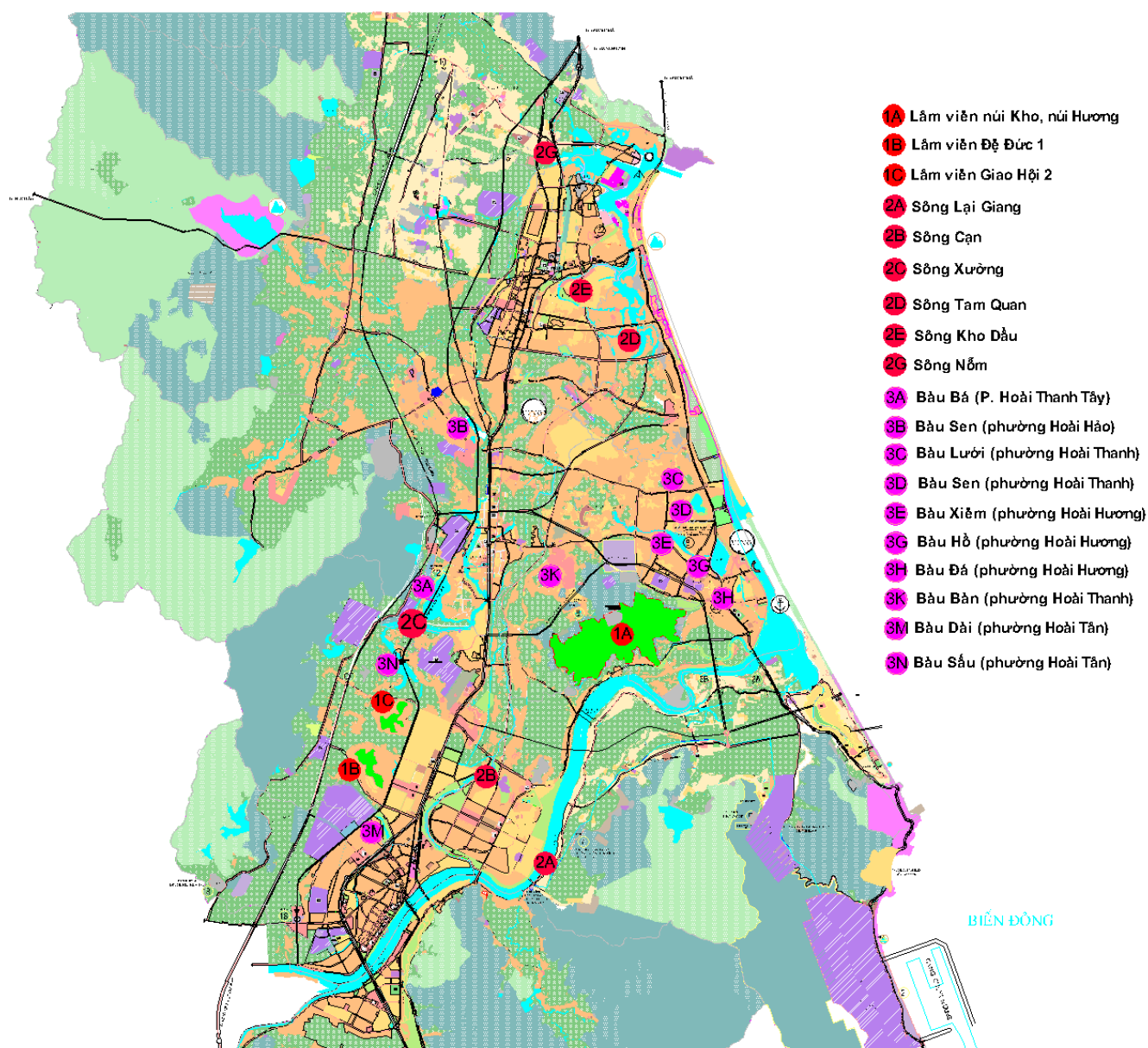
+ Khu vực ven bầu, hồ: Bầu Dài, Bầu Sáu (phường Hoài Tân), Bầu Bá (phường Hoài Thanh Tây), Bầu Sen (1)-phường Hoài Hảo), Bầu Sen (2), Bầu Lưới (phường Hoài Thanh), Bầu Đá, Bầu Hồ, Bầu Xiêm (Phường Hoài Hương). Vị trí và quy mô được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

+ Lâm viên Đệ Đức 1 (16ha), Lâm viên Giao Hội 2 (4ha) - phường Hoài Tân;

+ Khu vực không gian núi Kho - núi Hương (338ha) - phường Hoài Thanh, Hoài Xuân, Hoài Hương.



Hình 2: Phạm vi, quy mô các khu Lâm viên, bàu, hồ.

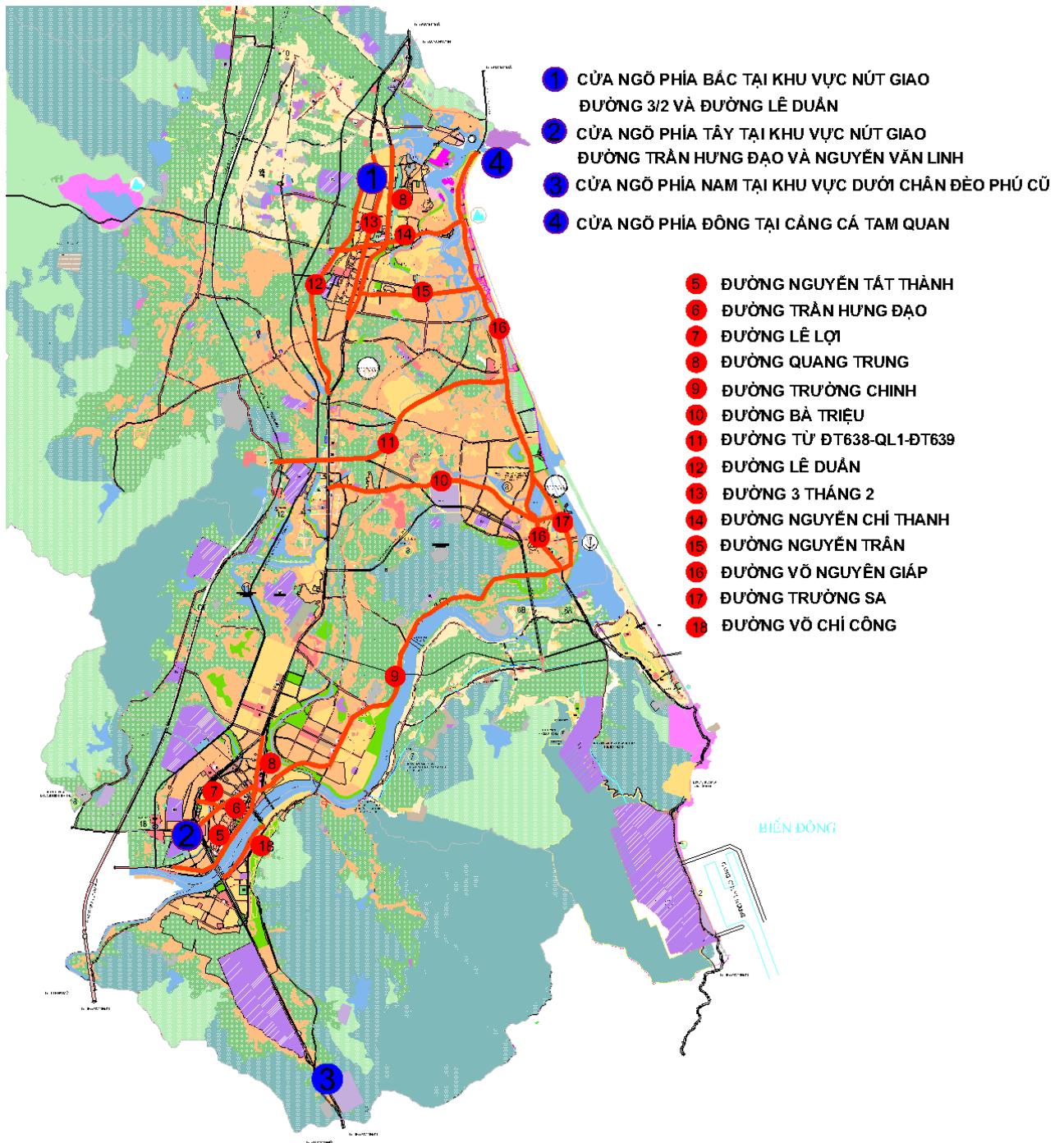


Hình 3: Sơ đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan

- Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch; gồm 14 trục đường chính:

TT	Tên đường	Lộ giới (m)	Chiều dài (Km)	Địa điểm
1	Nguyễn Tất Thành (toàn tuyến)	30	3,3	Phường Bồng Sơn
2	Đường Võ Chí Công (đoạn từ cầu Bồng Sơn cũ đến cầu Cầu Bồng Sơn mới)	22	1,7	phường Hoài Đức
3	Quang Trung	18,5		

	+ Đoạn từ cầu Bồng Sơn cũ đến mũi tàu Phường Hoài Tân. + Đoạn từ mũi tàu Tam Quan đến đường 26/3.	- (Trùng QL1A)	1,8 2,7	Phường Bồng Sơn Phường Tam Quan
4	Trần Hưng Đạo	18	2,9	Phường Bồng Sơn
5	Lê Lợi (đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Nguyễn Văn Linh)	30	0,61	Phường Bồng Sơn
6	Đường Trường Chinh (toàn tuyến)	26,5	11,0	Phường Bồng Sơn, Hoài Xuân và Hoài Hương;
7	Đường 3 tháng 2 (đoạn từ mũi tàu Phường Tam Quan đến giáp sông Nồm).	24 (Trùng QL1A)	3,98	Phường Tam Quan, Tam Quan Bắc
8	Nguyễn Chí Thanh (toàn tuyến)	24	3,4	Phường Tam Quan và Tam Quan Bắc;
9	Đường Nguyễn Trân (toàn tuyến)	24	3,2	Phường Tam Quan và Tam Quan Nam
10	Lê Duẩn (toàn tuyến)	24	6,4	Phường Hoài Hảo và Tam Quan
11	Đường Võ Nguyên Giáp (toàn tuyến)	30 (Trùng ĐT639)	12,3	P. H.Hương đến P.Tam Quan Bắc
12	Trường Sa (toàn tuyến)	18	2,75	P. Hoài Hương
13	Bà Triệu (toàn tuyến)	26,5	6,32	P. H.T Tây-H.Thanh-Hoài Hương
14	Đường từ ĐT638 – QL1 – ĐT 639 (toàn tuyến)	30	6,45	P. Hoài T.Tây – H.Thanh – T.Q Nam



Hình 5: Sơ đồ các tuyến đường trục chính và cửa ngõ đô thị



Ảnh minh họa cảnh quan tuyến đường chính

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên thuộc phạm vi 11 phường, gồm: 16 di tích (2 cấp Quốc gia, 14 cấp tỉnh):

TT	Di tích	Địa điểm	Cấp xếp hạng	Số Quyết định	Ngày, tháng	Loại hình di tích	Diện tích (m ²)	
							Theo QĐ xếp hạng	Quy hoạch mới
I	DI TÍCH QUỐC GIA							
1	Đền thờ Đào Duy Từ	Hoài Thanh Tây	Quốc gia	2754/QĐ/BT	15-10-1994	Lịch sử	5.928,7	
2	Địa điểm lưu niệm cuộc biểu tình năm 1931 tại cây số 7 Tài Lương	Hoài Thanh Tây	Quốc gia	323/QĐ-BVHTTDL	26-01-2011	Lịch sử (cách mạng)	8.157	25.459,9
II	DI TÍCH CẤP TỈNH							
3	Nơi thành lập chi bộ Cửu Lợi	Tam Quan Nam	Cấp tỉnh	1881/QĐ-UB	10-8-1996	Lịch sử (cách mạng)	4.312	
4	Chiến thắng Chợ Cát	Hoài Hảo	Cấp tỉnh	4291/QĐ-UB	16-12-1998	Lịch sử (cách mạng)	4.000	
5	Vụ thám sát tại Nhà thờ Thác Đá Hạ	Hoài Đức	Cấp tỉnh	8737/QĐ-UB	20-10-2003	Lịch sử (cách mạng)	752	10.000
6	Trận tập kích trụ sở ngục quyền xã Hoài Tân năm 1960	Hoài Tân	Cấp tỉnh	363/QĐ-UB	25-5-2005	Lịch sử (cách mạng)	500 (trong khuôn viên UBND xã Hoài Tân)	
7	Động Cườm – Di tích văn hóa Sa Huỳnh	Tam Quan Nam	Cấp tỉnh	364/QĐ-UB	25-5-2005	Khảo cổ	34.578	
8	Chiến thắng Đệ Đức	Hoài Tân	Cấp tỉnh	39/QĐ-UB	09-01-2006	Lịch sử (cách mạng)	275.788	
9	Di tích địa đạo Gò Quánh	Hoài Thanh	Cấp tỉnh	711/QĐ-UBND	07/3/2019	Lịch sử (cách mạng)	62.100	

10	Di tích lịch sử địa điểm Nhà tù Lầu Ông Tánh	Tam Quan	Cấp tỉnh	173/QĐ-UBND	15/01/2022	Di tích lịch sử		
11	Di tích lịch sử Dốc Cát	Hoài Hảo	Cấp tỉnh	171/QĐ-UBND	15/01/2022	Di tích lịch sử	500 m ²	
12	Di tích lịch sử địa điểm lưu niệm sự ra đời của lực lượng vũ trang tỉnh Bình Định	Hoài Thanh	Cấp tỉnh	172/QĐ-UBND	15/01/2022	Di tích lịch sử	3.454 m ²	
13	Di tích trận ném bom Chợ Đề	Hoài Thanh Tây	Cấp tỉnh	169/QĐ-UBND	15/01/2022	Di tích lịch sử		
14	Di tích lịch sử Chiến thắng Đồi Thương	Hoài Hương	Cấp tỉnh	73/QĐ-UBND	09/01/2023	Di tích lịch sử		
15	Di tích lịch sử “Nơi tưởng niệm liệt sỹ thanh niên xung phong tỉnh Bình Định”	Hoài Hảo	Cấp tỉnh	4025/QĐ-UBND	01/11/2023	Di tích lịch sử		
16	Di tích địa điểm Sở Công an Nam Trung Bộ, phường Bồng Sơn, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định	Bồng Sơn	Cấp tỉnh	4554/QĐ-UBND	08/12/2023	Di tích lịch sử		



Địa điểm lưu niệm cuộc biểu tình năm 1931 tại cây số 7 Tài Lương



Đền thờ Đào Duy Từ



Di tích Vụ thẩm sát tại Nhà thờ Thác Đá Hạ



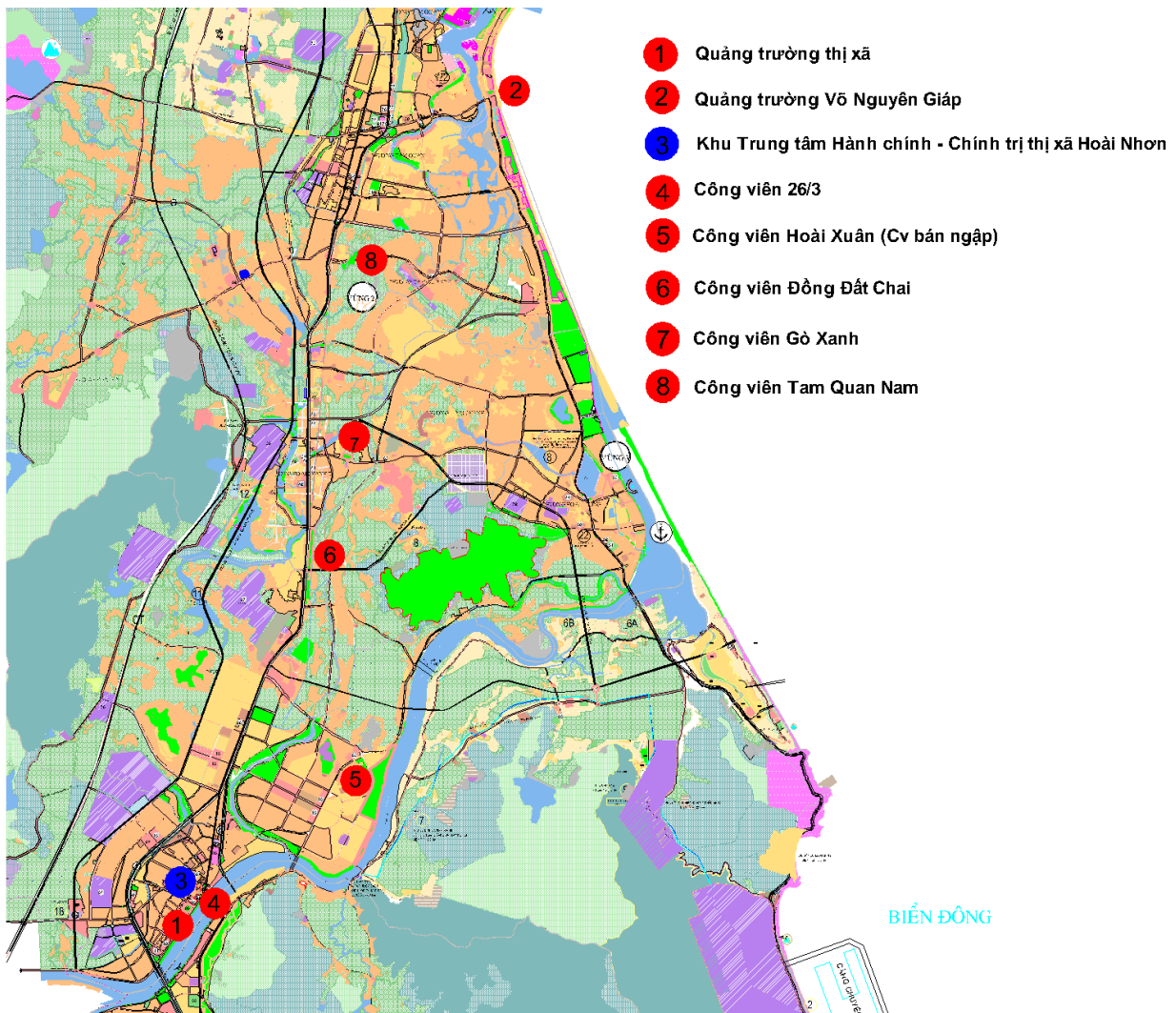
Di tích nơi thành lập chi bộ Cừ Lợi

Hình 6: Một số Di tích lịch sử cấp Quốc gia – cấp tỉnh

- Các quảng trường và công viên lớn, gồm: 04 quảng trường, 05 công viên:

- + Quảng trường Thị xã – phường Bồng Sơn;
- + Quảng trường Võ Nguyên Giáp – phường Tam Quan Bắc;
- + Quảng trường trung tâm khu vực đô thị Hoài Hương;
- + Quảng trường trung tâm khu vực đô thị Hoài Thanh Tây;
- + Công viên 26/3 – phường Bồng Sơn;
- + Công viên phường Hoài Xuân (công viên bán ngập);
- + Công viên Đồng Đất Chai – phường Hoài Thanh Tây;
- + Công viên Gò Xanh – phường Hoài Thanh Tây;
- + Công viên phường Tam Quan Nam.

- Khu trung tâm công cộng: Khu trung tâm hành chính - chính trị của Thị xã Hoài Nhơn.



Hình 7: Sơ đồ khu Trung tâm công cộng, Quảng trường và cây xanh đô thị.



Quảng trường thị xã



Quảng trường Võ Nguyên Giáp

Hình 8: Quảng trường đô thị



Hình 9: Khu trung tâm hành chính - chính trị và công viên 26-3

- Các khu vực cửa ngõ đô thị, gồm: 04 khu vực cửa ngõ:
 - + Khu vực cửa ngõ phía Bắc (tại nút giao thông đường 3 tháng 2 và đường Lê Duẩn).
 - + Khu vực cửa ngõ phía Tây (tại nút giao thông đường Trần Hưng Đạo và Nguyễn Văn Linh).
 - + Khu vực cửa ngõ phía Nam tại khu vực dưới chân đèo Phú Cũ.
 - + Khu vực cửa ngõ phía Đông tại cảng Tam Quan.
- b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.

- Việc xây dựng các công trình tại khu vực có địa hình đặc thù phải hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên; việc tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan.

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông suối, bãi, ven biển: Sử dụng cho mục đích cộng đồng: Tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng (ngâm, bán ngâm), 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 biển, sông, hồ.

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

- Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối; Hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các hồ tự nhiên; Các công trình ven sông, bãi, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh.

3. Các tuyến đường và khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

a) Các khu vực không gian cửa ngõ đô thị.

b) Khu vực không gian xung quanh các Quảng trường và công viên lớn.

c) Thiết kế đô thị riêng các tuyến đường:

- Đường Quang Trung, đoạn từ cầu Bồng Sơn cũ đến ngã 3 đường Quang Trung và đường Nguyễn Văn Linh – phường Bồng Sơn.

- Đường Nguyễn Tất Thành, đoạn từ cầu Bồng Sơn cũ đến cầu Bồng Sơn mới – phường Bồng Sơn.

- Đường Võ Chí Công, đoạn từ cầu Bồng Sơn cũ đến cầu Bồng Sơn mới – phường Bồng Sơn – phường Hoài Đức;

- Đường 3 tháng 2 – phường Tam Quan, Tam Quan Bắc.

- Đường Bà Triệu – phường Hoài Thanh Tây, Hoài Thanh và Hoài Hương.

- Đường Nguyễn Chí Thanh đoạn từ đường Lê Duẩn đến ĐT639 – phường Tam Quan, Tam Quan Bắc.

- Đường Võ Nguyên Giáp – phường Tam Quan Bắc, Tam Quan Nam, Hoài Thanh và Hoài Hương.

d) Các nguyên tắc quản lý:

- Tổ chức lập Thiết kế đô thị riêng theo quy định đối với các khu vực tại Điểm a, b, c.

- Tổ chức công bố công khai để cộng đồng dân cư nắm rõ thông tin và cấp phép theo quy định.

4. Khu vực ưu tiên chỉnh trang và kế hoạch thực hiện:

a) Các khu vực ưu tiên chỉnh trang: Các khu vực dân cư hiện hữu tập trung cao độ nền thấp và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, gồm 18 khu vực:

- Khu vực dân cư phía Đông đường Ngô Quyền – phường Bồng Sơn;
- Khu vực dân cư giữa đường Nguyễn Sinh Sắc và đường Biên Cương – phường Bồng Sơn;
- Khu dân cư - dịch vụ dọc sông Lại Giang – phường Bồng Sơn;
- Khu dân cư gần với bến xe Bồng Sơn – phường Bồng Sơn;
- Khu dân cư phía Nam bến xe Bồng Sơn – phường Bồng Sơn;
- Khu đô thị Nam sông Lại Giang – phường Hoài Đức;
- Khu đô thị Bình Chương Nam – phường Hoài Đức;
- Khu dân cư Tân Thuận – phường Hoài Tân;
- Khu dân cư Tân Định – phường Hoài Tân;
- Khu dân cư Phúc Gia Tân – phường Hoài Tân;
- Khu trung tâm thương mại- dịch vụ đô thị Hoài Thanh Tây (trụ sở cũ phường Hoài Thanh Tây);
- Xây dựng chợ mới Tam Quan kết hợp nhà ở thương mại và chỉnh trang khu đất chợ Tam Quan;
- Khu vực dân cư dọc đường Số 9 – phường Tam Quan;
- Khu đô thị phía Bắc KDC Phú Mỹ Lộc – phường Tam Quan, Tam Quan Bắc;
- Khu đô thị phía Nam cây xăng dầu Việt Hưng – phường Tam Quan Bắc;
- Khu dân cư phía Đông QL1A cũ, khu phố Công Thạnh – phường Tam Quan Bắc;

- Khu dịch vụ thương mại và dân cư Phú Mỹ Lộc – phường Tam Quan Bắc;

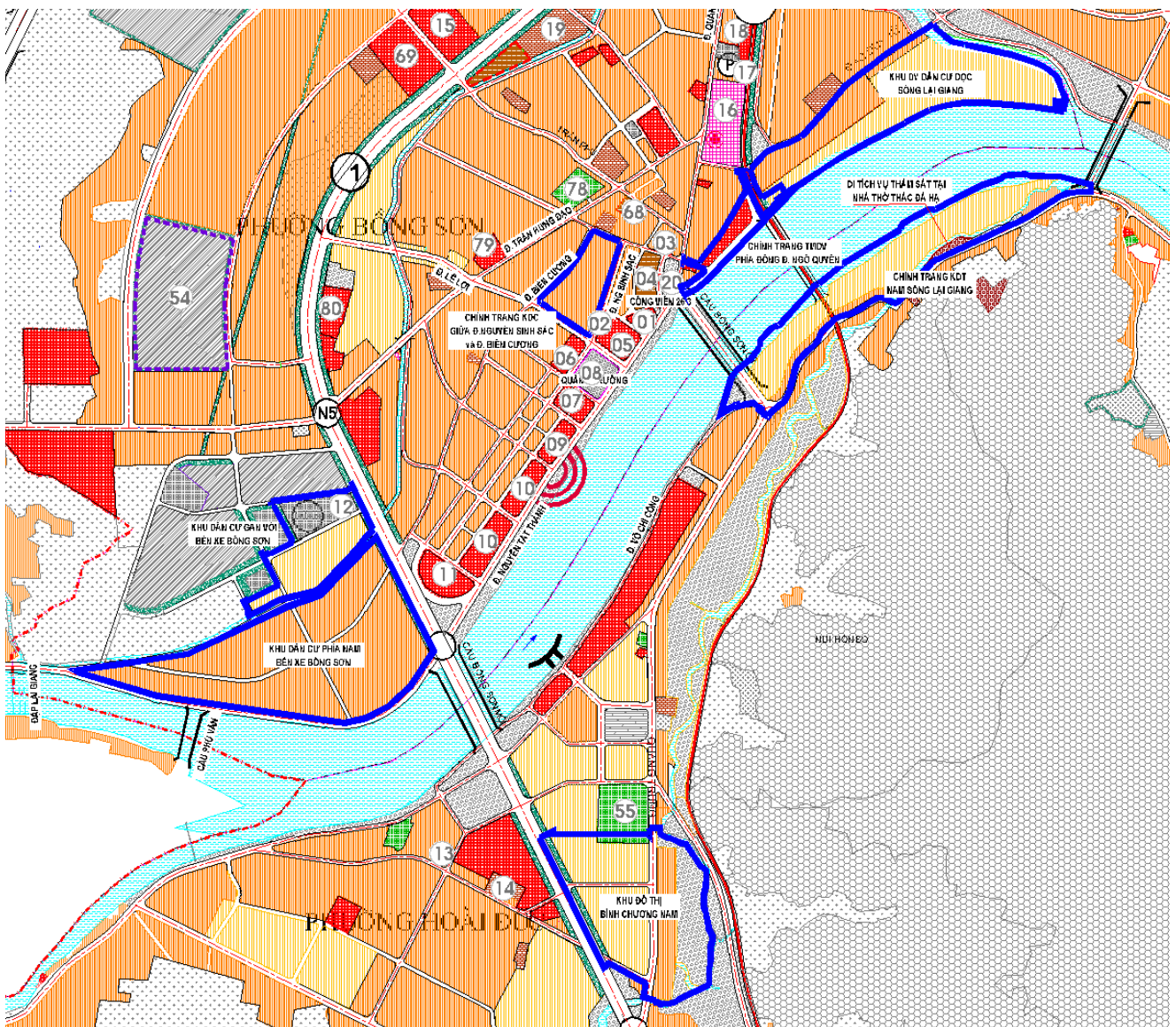
- Khu đô thị Khang Mỹ Lộc – phường Tam Quan Bắc;

b) Các nguyên tắc quản lý:

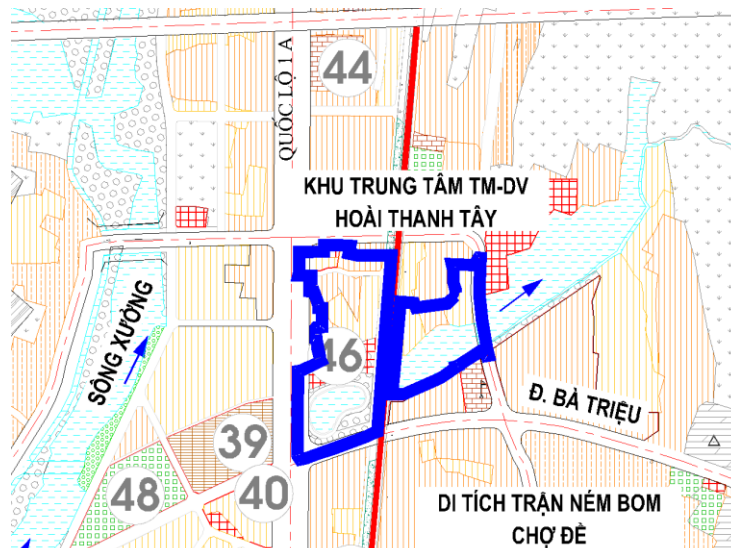
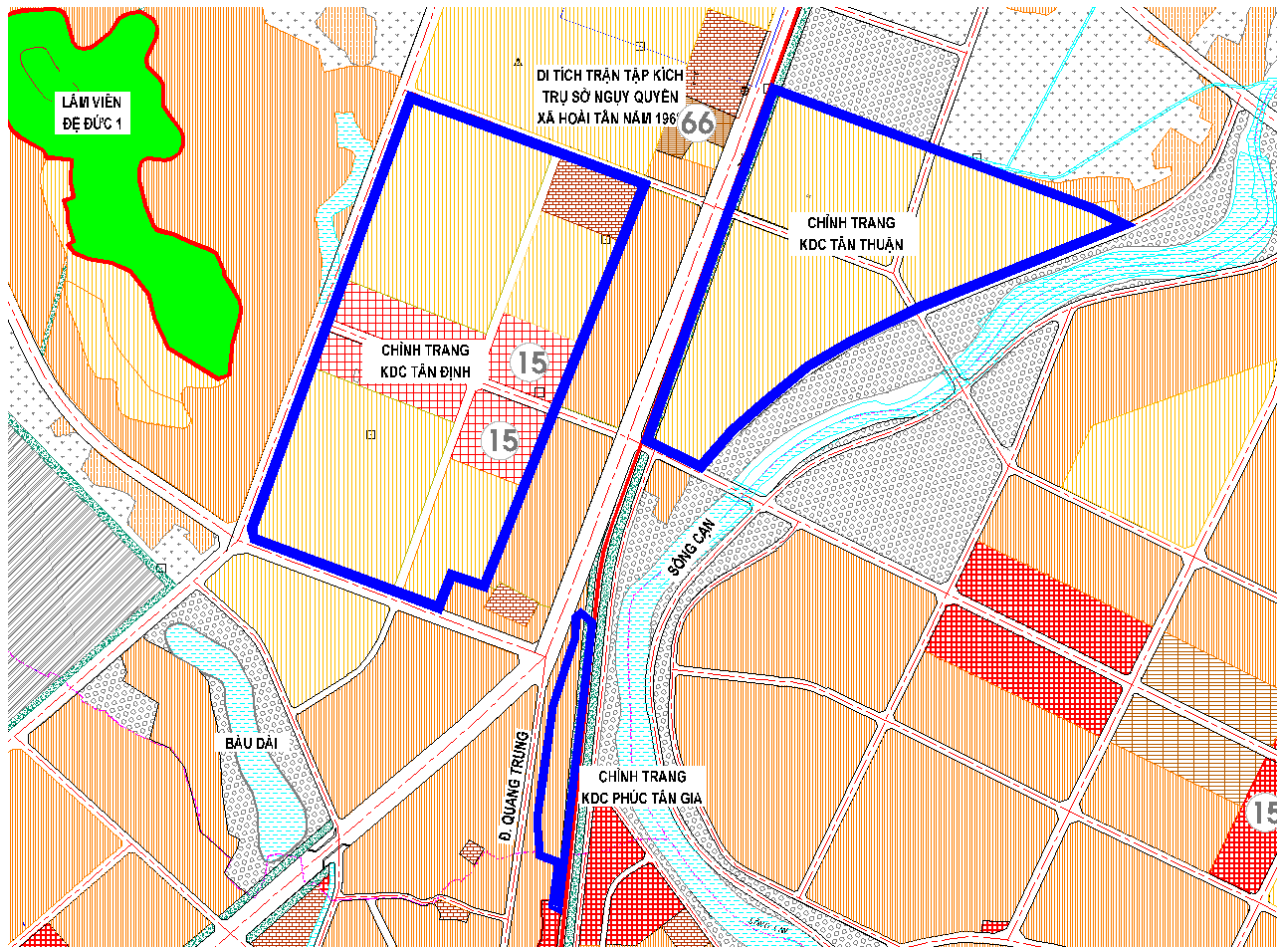
- Tổ chức lập quy hoạch chỉnh trang theo quy định đối với các khu vực tại Điểm a, Khoản 4 Điều này.

- Tổ chức công bố công khai để cộng đồng dân cư nắm rõ thông tin và cơ quan có thẩm quyền cấp phép theo quy định.

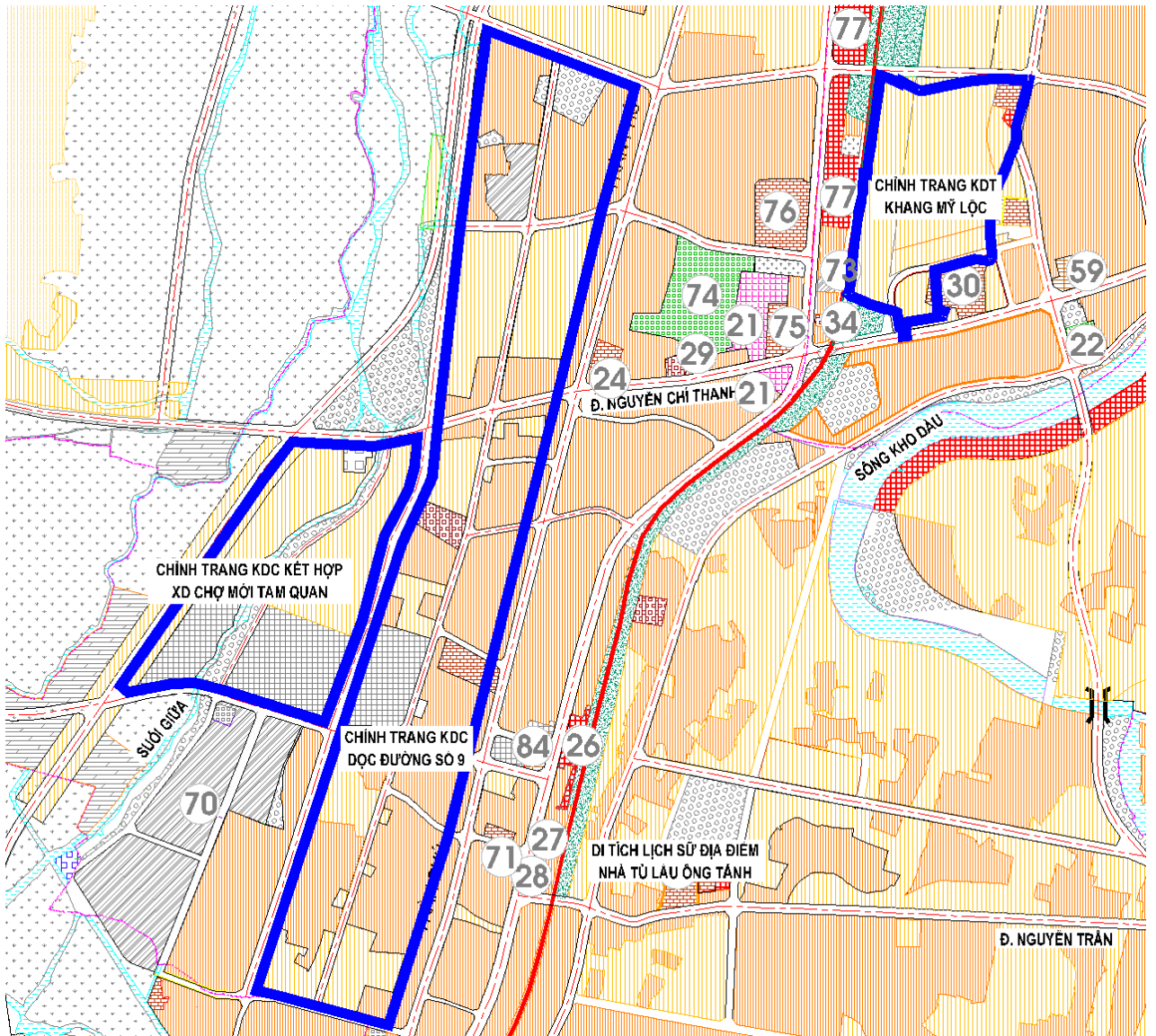
- Trong thời gian chưa đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, việc cấp giấy phép xây dựng công trình phải tuân theo lộ giới quy hoạch và cao độ nền thiết kế, được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp phép trong từng trường hợp cụ thể.



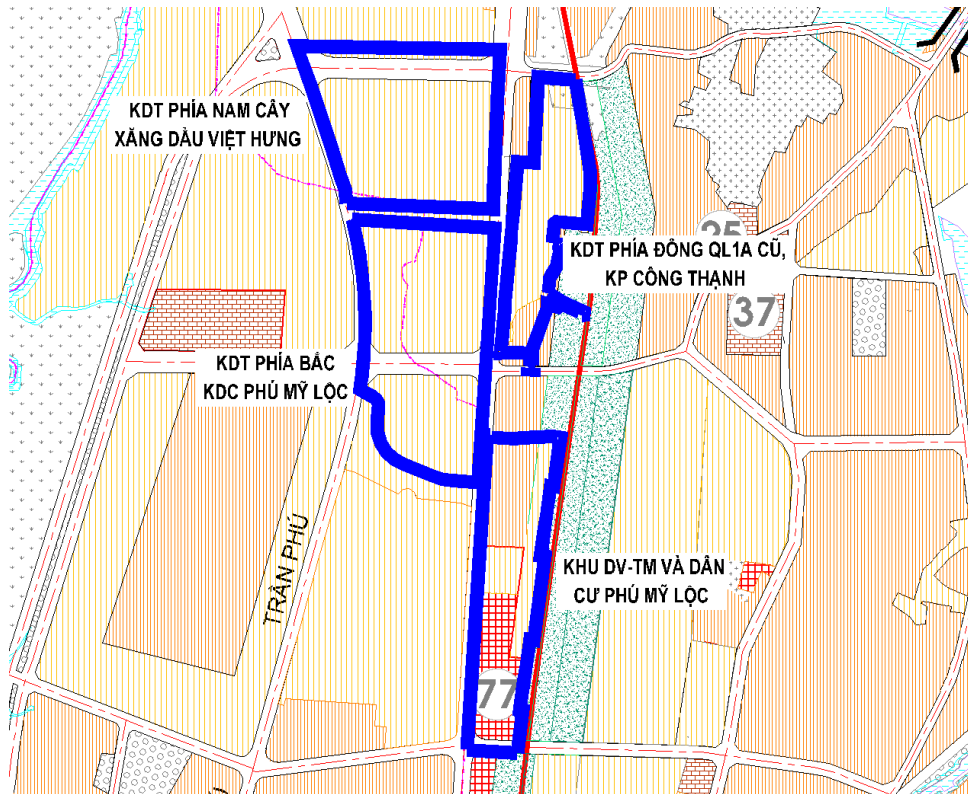
Hình 10: Phạm vi ranh giới các khu vực ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu vực P. Bồng Sơn



Hình 11: Phạm vi ranh giới các khu vực ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu vực P. Bông Sơn



Hình 12: Phạm vi ranh giới các khu vực ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu vực P. Tam Quan



Hình 13: Phạm vi ranh giới các khu vực ưu tiên cải tạo chỉnh trang khu vực P. Tam Quan

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

1. Các công trình thi tuyển phương án kiến trúc: Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14; gồm:

- a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I;
- b) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương; công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các khu vực cửa ngõ của đô thị phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc, gồm 04 khu vực cửa ngõ tại khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

3. Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của chính quyền địa phương.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách hiện đại phù hợp đặc điểm khí hậu và cảnh quan khu vực. Các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chọn lọc, mang tính đặc trưng riêng của đô thị. Xây dựng bản sắc đô thị Hoài Nhơn hướng đến thành phố trong tương lai không chỉ hấp dẫn khách du lịch với cảnh quan thiên nhiên phong phú, mang đậm dấu ấn lịch sử, bản sắc văn hóa mà còn hấp dẫn từ con người Hoài Nhơn “yêu quê hương, đất nước, sáng tạo, cần cù, trung thực, nhân ái, nghĩa tình”.

b) Không gian trung tâm:

- Trung tâm Bồng Sơn (gồm các phường: Bồng Sơn, Hoài Xuân, Hoài Tân, Hoài Đức) là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, thương mại dịch vụ kết hợp với du lịch của đô thị Hoài Nhơn.

- Trung tâm Tam Quan (gồm các phường: Tam Quan, Tam Quan Bắc, Tam Quan Nam, Hoài Hảo) là trung tâm công nghiệp, dịch vụ cảng biển, neo đậu tàu thuyền, dịch vụ du lịch...

- Trung tâm Hoài Thanh Tây là trung tâm Văn hóa lịch sử kết hợp với du lịch văn hóa và khu ở mới.

- Trung tâm Hoài Hương là trung tâm thương mại dịch vụ, du lịch và khu ở mới.

c) Vùng đô thị hiện hữu: Khu vực trung tâm hiện hữu của các phường Bồng Sơn, Hoài Xuân, Hoài Tân, Hoài Đức, phường Tam Quan, Tam Quan Bắc, Tam Quan Nam, Hoài Hảo, Hoài Thanh Tây, Hoài Hương, Hoài Thanh với các công trình di tích lịch sử, cách mạng, văn hoá, tín ngưỡng. Định hướng cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, tăng cường các tiện ích công cộng đồng thời kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hóa, chất lượng sống cho đô thị.

d) Vùng phát triển đô thị mới:

- Khu vực phát triển đô thị mới dọc sông Lại Giang thuộc các phường: Bồng Sơn, Hoài Đức, Hoài Xuân.

- Khu vực phát triển đô thị mới dọc Quốc lộ 1A thuộc các phường: Hoài Đức, Hoài Tân, Hoài Thanh Tây, Tam Quan, Tam Quan Bắc.

- Khu vực phát triển đô thị mới dọc Sông Cạn.

- Khu dịch vụ, dân cư dọc biển.

- Các khu đô thị mới dọc đường kết nối ĐT638 - QL1A - ĐT639.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

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

+ Bao gồm các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: Hệ thống công viên cây xanh, khu vực cảnh quan tự nhiên như khu Lâm viên, không gian mặt nước được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

+ Công trình biểu trưng trên núi Hòn Bò - Hoài Đức;

+ Công trình kiến trúc điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ của thị xã;

- Ưu tiên đầu tư, hoàn thiện cảnh quan đối với các công viên: Công viên 26/3 – Bồng Sơn, hoa viên đồng Đất Chai; Bàu Sen (P. Hoài Thanh), Bàu sen (P. Hoài Hảo), Bàu Dài (P. Hoài Tân) tạo lập các không gian mở phục vụ vui chơi, giải trí.

- Xây dựng mới các khu Lâm viên, công viên lớn theo từng chức năng, chủ đề khác nhau bao gồm:

+ Lâm viên Đệ Đức 1, Giao Hội 2 phục vụ hoạt động thể dục thể thao, vui chơi, giải trí ngắm cảnh và du lịch.

+ Khu vực không gian núi Kho, núi Hương phục vụ hoạt động thể dục thể thao, ngắm cảnh và du lịch.

+ Xây dựng mới công viên Tam Quan Nam, công viên Gò Xanh; Công viên bán ngập Hoài Xuân: Là công viên công cộng phục vụ vui chơi giải trí.

+ Mỗi phường cần quy hoạch xây dựng ít nhất 01 công viên, quy mô tối thiểu 1,0ha.

- Đối với các đường phố lớn có hè phố rộng ngoài trồng cây xanh bóng mát khuyến khích các đơn vị quản lý cây xanh đô thị đặt các chậu hoa thấp, tạo thành tuyến để tạo cảnh quan đường phố. Đối với các đường phố có hè phố hẹp (nhỏ hơn 2m) không mở rộng được hè phố, khuyến khích công trình xây dựng có khoảng lùi để tạo không gian trồng cây xanh.

b) Về kiến trúc:

- Kiến trúc khu vực dọc biển: Cần linh hoạt, hiện đại, phù hợp với không gian chung. Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình hỗn hợp giáp biển mang tính chất phục vụ du lịch. Khoảng cách giữa các công trình cần đảm bảo sự thông thoáng và kết nối của không gian biển và không gian đô thị. Các công trình ven biển cần có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo phù hợp với khí hậu ven biển.

- Kiến trúc trên trục đường dọc sông suối, bầu:

+ Hành lang cây xanh dọc theo các sông suối hiện hữu: Kiến tạo hành lang cây xanh cảnh quan bảo vệ hành lang thoát nước, hạn chế tác động của lũ lụt.

+ Thiết kế các tiện ích đô thị như ghế ngồi, nhà vệ sinh công cộng, các vật thể trang trí đô thị, không gian vui chơi cho trẻ em,... phục vụ nhu cầu của người dân đô thị và du khách. Ưu tiên xây dựng các kiot có diện tích nhỏ (di động) phục vụ người dân và du khách, xây dựng công trình vệ sinh công cộng ngầm hoặc bán ngầm.

+ Xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn cao tầng, nhà ở liên kế trung bình 2-5 tầng, duy trì không gian xanh xen kẽ nhằm tạo không gian mở công cộng liên hoàn trong cụm công trình. Hình thức kiến trúc cần thể hiện sự hiện đại, năng động, phù hợp với chức năng hoạt động thương mại dịch vụ và mang bản sắc địa phương đối với nhà ở.

- Kiến trúc trên các trục đường chính: Đường Quang Trung, Lê Lợi, Nguyễn Văn Linh, 3 tháng 2, Nguyễn Chí Thanh, Võ Nguyên Giáp, Bà Triệu ưu tiên xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ.

- Kiến trúc trên các trục đường mới: Đường kết nối ĐT638 - QL1A - Đ639, đường Lê Duẩn: Xây dựng các công trình kiến trúc hiện đại tại các khu vực gần các nút giao thông tạo điểm nhấn cho các không gian đô thị mới.

- Các khu vực Quảng trường, công viên lớn xây dựng các tượng đài, biểu tượng, nhà vệ sinh công cộng ngầm hoặc bán ngầm.

- Kiến trúc trên các trục đường chính tại các khu vực hiện hữu khác: Công trình kiến trúc có kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch.

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

1. Các công trình kiến trúc thể hiện bố cục hài hòa với không gian chung của đô thị và tuyến đường. Hình thức kiến trúc công trình đa dạng theo

phong cách kiến trúc hiện đại, hướng đến xu hướng kiến trúc xanh, phù hợp với đặc điểm khí hậu và kiến trúc công trình lân cận xung quanh.

2. Hướng đến kiến trúc có tính địa phương, 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:

- 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 cực đoan.

- Sử dụng vật liệu xây dựng truyền thống địa phương, các thiết bị sinh hoạt bằng nguồn năng lượng tái tạo, sử dụng các vật liệu phản xạ nhiệt có tính toán để không làm tăng nhiệt độ công trình và nhiệt độ đô thị.

- Tăng tỷ lệ không gian mở kết hợp mảng xanh trong mặt bằng đô thị cũng như từng công trình (sân trong)...

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

1. 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: Địa điểm lưu niệm cuộc biểu tình năm 1931 tại cây số 7 Tài Lương; Đền thờ Đào Duy Từ; Di tích địa đạo Gò Quánh; Di tích lịch sử địa điểm lưu niệm sự ra đời của lực lượng vũ trang tỉnh Bình Định;...các khu Lâm viên, khu vực cây xanh cảnh quan ven biển, sông, bầu.

2. Việc xây dựng các công trình tại có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan xung quanh các công trình đặc thù, di tích phải tuân thủ theo Luật di sản văn hóa và quy định có liên quan để hạn chế tối đa việc xây dựng làm biến dạng địa hình, địa mạo, địa hình tự nhiên, việc tổ chức không gian giữa các công trình phải đảm bảo khoảng cách theo quy định, khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan.

3. Đối với khu vực ven biển:

- Đối với không gian ven biển đoạn từ phường Tam Quan Bắc đến phường Hoài Hương: Thực hiện theo quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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



Hình 14: Không gian cảnh quan, kiến trúc ven biển.



Hình 15: Không gian cảnh quan, kiến trúc khu vực cảng cá Tam Quan.

4. Đối với khu vực cảnh quan ven sông, suối, bầu, hồ:

a) Phải tổ chức dải cây xanh $\geq 5m$ đối với khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang; Dải cây xanh từ 15m đến 30m đối với các khu vực phát triển mới để tổ chức các không gian công cộng phục vụ cộng đồng. Mật độ xây dựng gộp tối đa 5% (bao gồm vật kiến trúc và đường dạo bộ). Đối với các công trình đặc thù sẽ được xem xét trong từng trường hợp cụ thể.

b) Phát triển các hình thức du lịch, dịch vụ trên sông lại Giang.

c) Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các bầu, hồ tự nhiên.

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



Hình 16: Ảnh minh họa cảnh quan ven sông Lại Giang - P. Hoài Hương.



Hình 17a: Kiến trúc cảnh quan và dịch vụ du lịch sông Lai Giang – khu vực phường Bông Sơn.



Hình 17b: Kiến trúc cảnh quan và dịch vụ du lịch sông Lai Giang

5. Đối với khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình kiến trúc có giá trị:

a) Quản lý theo Luật di sản văn hoá và các quy định liên quan.

b) Đối với các khu vực Di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được công nhận cần tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000 khu vực không gian xung quanh để quản lý và cấp phép xây dựng.

c) Tổ chức thực hiện cắm mốc ranh giới phạm vi Di tích theo quy hoạch để thuận lợi trong công tác quản lý và cấp phép xây dựng cho các công trình xung quanh.

6. Các quảng trường và các khu công viên: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5%.

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

1. Công trình công cộng:

a) Quy định về tổng mặt bằng công trình công cộng:

- 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 quy định theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ, công cộng như giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ trong khu vực xây dựng mới là 40%.

- Tầng cao công trình đối với khu hiện trạng: Công trình Trụ sở cơ quan, hành chính phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước các cạnh 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:

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

- 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
<p>Chú thích: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ sở cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe $\geq 50\%$ quy định trong bảng trên.</p>	

b) Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách theo nét đặc trưng riêng của địa phương phù hợp đặc điểm khí hậu và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

c) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

- Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương để tạo sắc thái riêng cho công trình.

- 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 mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời.

- 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 hoặc một phía của nhà. 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 đẹp cho công trình, tạo cảnh quan chung của khu vực và 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 xây dựng 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.

+ 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: Nhà ở liên kế được phép xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo nhu cầu ở, kinh doanh và phù hợp với các quy định hiện hành. Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào.

- Hệ số sử dụng đất không vượt quá 07 lần.

- Tầng cao công trình:

+ Chiều cao tầng 1: 4,2m; 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.

+ Tầng cao đồng bộ với tầng cao chung của toàn tuyến đường. Nếu chủ đầu tư không đủ điều kiện xây dựng cao tầng theo tuyến đường thì khuyến khích xây dựng tầng giả để nâng tầng cao đồng bộ với tầng cao tuyến đường.

+ Không xây dựng mới nhà tạm, nhà 01 tầng trên các tuyến đường chính quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

- Quy định về diện tích tối thiểu để xây dựng nhà liên kế 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 đất xây dựng của lô đất còn lại tối thiểu 40m² có chiều rộng và chiều sâu lô đất không nhỏ hơn 3,0m thì được phép xây dựng; quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo tầng cao trung bình của toàn tuyến đường và đồng bộ với chiều cao tầng của các nhà liền kề.

+ Trường hợp lô đất không đảm bảo về diện tích, chiều sâu, bề rộng tối thiểu nêu trên thì ưu tiên việc tổ chức giải phóng mặt bằng thu hồi đất để

chỉnh trang đô thị, bố trí tái định cư theo quy định.

- Chiều cao ban công tầng 2 và các tầng của nhà ở xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa phải đồng bộ với đa số các nhà hiện có (hoặc theo quy hoạch đối với khu đô thị mới), tạo sự đồng bộ cho toàn tuyến đường.

- 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 hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

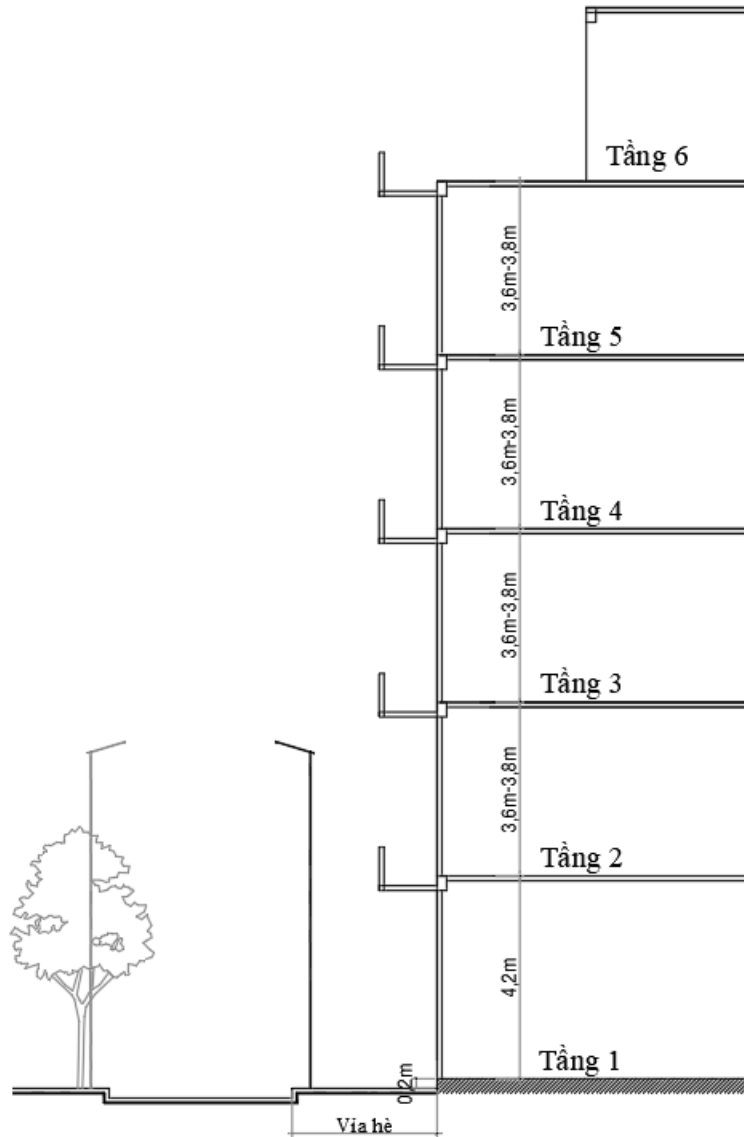
o Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

o 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;

- Đối với khu dân cư hiện hữu có cao độ nền trũng thấp so với khu vực xung quanh: Thực hiện quy hoạch cải tạo chỉnh trang và quy hoạch cao độ nền xây dựng theo từng tuyến đường để quản lý và cấp phép xây dựng.

- 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.



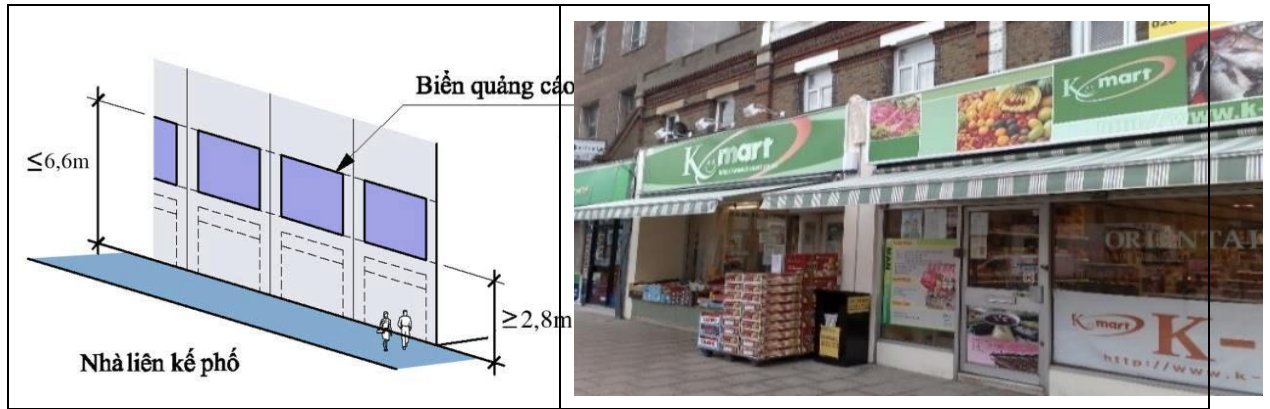
Quy định chiều cao công trình

Hình 18: Mặt đứng điển hình nhà ở riêng lẻ.

+ Độ vươn ra tối đa 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.



Hình 20: Bảng hiệu, bảng quảng cáo gắn trên công trình nhà ở riêng lẻ.

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: 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, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất và phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu 2m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng.



Hình 21: Hình ảnh minh họa Nhà ở Biệt thự

c) Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại – nhà ở, đa chức năng:

- Nhà ở chung cư: Hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần.

- Công trình TMDV: Hệ số sử dụng đất không vượt quá 13 lần (trừ các lô đất xây dựng các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, điểm nhân đô thị đã được xác định trong quy hoạch cao hơn).

- Quy định về quy mô xây dựng: Tầng cao, mật độ xây dựng thuần, khoảng lùi phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, 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 được chấp thuận về quản lý độ cao công trình của Bộ Quốc phòng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

+ Tầng hầm: Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới 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 chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

3. Công trình công nghiệp:

a) Đối với khu, cụm công nghiệp: Thực hiện theo Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Bình Định đến năm 2025, định hướng đến năm 2035.

b) Đối với các cơ sở công nghiệp hiện trạng khi chưa di dời vào các khu, cụm công nghiệp tập trung phải có biện pháp xử lý môi trường cục bộ, điều chỉnh quỹ đất, bổ sung dải cây xanh cách ly để đảm bảo môi trường theo quy định.

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (nhằm bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới 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,

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

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

- Các công trình thuộc khu vực có Thiết kế đô thị riêng thì phải tuân thủ theo các quy định tại đồ án Thiết kế đô thị;

- Các công trình thuộc khu vực không có Thiết kế đô thị riêng do cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng.

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...):

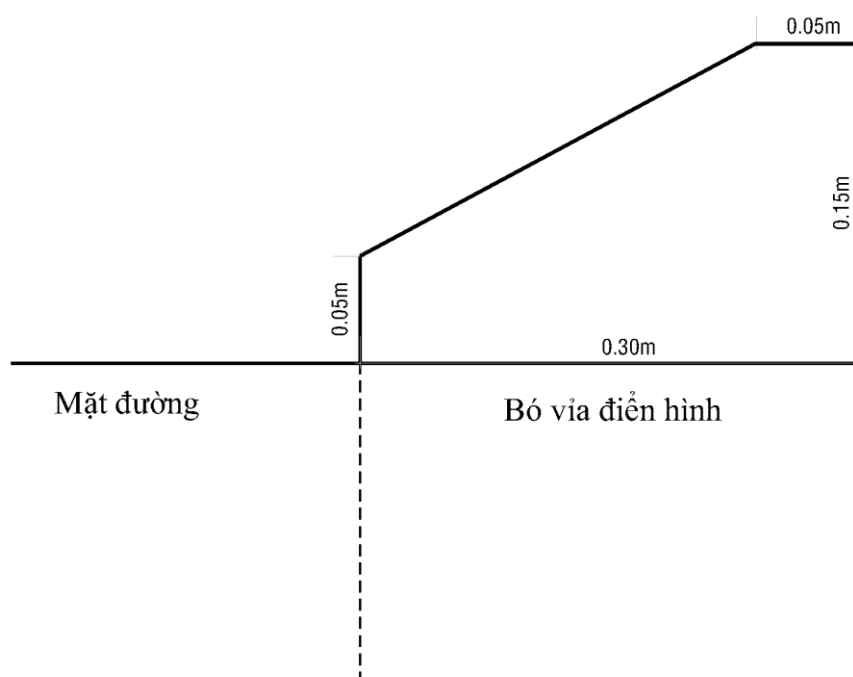
a) Trong mọi trường hợp không được tùy tiện lấn chiếm vỉa hè; không xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng vỉa hè. Khi có nhu cầu cần sửa chữa, xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên vỉa hè phải có giấy phép của các cấp có thẩm quyền.

b) Vĩa hè quy hoạch xây dựng trong khu đô thị mới có chiều rộng tối thiểu là 3,5m.

- Cao độ vỉa hè tối thiểu +0,15m so với mặt đường và thống nhất cho cả tuyến đường.

- 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.



Hình 22: Mặt cắt điển hình bó vỉa có góc vát.

c) Vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như bến xe buýt, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên; công trình công cộng. Trường hợp xây dựng kiên cố vỉa hè thì hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được hạ ngầm trong hào, rãnh, hộp kỹ thuật để tránh tình trạng đào vỉa hè để thi công riêng đường dây, đường ống.

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. Vỉa hè tại các khu vực xây dựng, cải tạo mới phải có lối đi và chỉ dẫn riêng dành cho người khuyết tật.

e) Tại các điểm Di tích, khu vực công cộng và vỉa hè các trục đường lớn cần bố trí lối đi đặc biệt dành cho người khuyết tật. Tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, khuyến khích vật liệu thấm nước, tạo thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, nhằm giúp người khuyết tật dễ dàng định vị khi di chuyển trên đường phố.

f) 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.

g) Cấm tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt để kinh doanh thương mại dịch vụ, ghé, rào hè 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 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 phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, có hoa và màu sắc đẹp.

b) 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.

c) Cấm tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyên, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hoá 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.

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

3. Bến bãi đường bộ, bến đường thủy:

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) Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định và phải được cơ quan các cấp chấp thuận trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

c) 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 đô thị cũ, đô thị cải tạo):

a) Đối với khu đô thị mới có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan 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 lại để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Việc thực hiện hiện ngầm hóa các tuyến đường theo Thiết kế đô thị riêng được quy định tại Khoản 3, Điều 4 Quy chế này.

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

a) Các công trình bưu 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.

d) Các công trình phụ trợ của hệ thống thiết bị thông tin nổi trên vỉa hè được lựa chọn mẫu có chất lượng thẩm mỹ. Đối với một số tuyến trục đường chính cần phải tuân thủ theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

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, 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. Khuyến khích xây dựng ngầm và bán ngầm.

- 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.

8. Công trình phòng cháy, chữa cháy:

a) Phải bố trí mạng lưới trụ sở các đội cảnh sát phòng cháy và chữa cháy với bán kính phục vụ tối đa là 3km đối với khu vực trung tâm đô thị và 5km đối với các khu vực khác. Đối với các khu vực đô thị hiện hữu không đảm bảo bán kính phục vụ của các đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy phải có giải pháp tính toán cân đối, bố trí quỹ đất bổ sung hoặc bổ sung các trụ sở trên trong các dự án khu đô thị mới.

b) Vị trí đặt trụ sở các đội cảnh sát phòng cháy và chữa cháy phải đảm bảo xe và phương tiện chữa cháy ra vào an toàn, nhanh chóng.

c) Đường giao thông phục vụ chữa cháy phải tuân thủ yêu cầu tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và các quy định khác liên quan.

9. Cấp nước chữa cháy:

a) Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và các quy định khác liên quan.

b) Phải tận dụng các sông hồ, ao để cấp nước chữa cháy. Có đường cho xe chữa cháy tới lấy nước. Chiều sâu mặt nước so với mặt đất tại vị trí bố trí lấy nước chữa cháy không lớn quá 4,0m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5$ m.

c) Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 150m.

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

a) Việc quảng cáo trên các trục đường, tuyến đường chính phải tuân thủ thiết kế đô thị riêng, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về “Xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời”.

b) Không được quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị - xã hội; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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

d) Các bảng quảng cáo phải đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy.

2. Hình thức kiến trúc công, hàng rào: Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến đường chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có); hàng rào phải có độ rộng tối thiểu là 50%; xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m, trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,7m tính từ cốt vỉa hè.

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.



Hình 23: Ảnh minh họa Mái dốc



Ảnh minh họa Mái bằng

- 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 phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng, không sử dụng các gam màu tối, chói, nên sử dụng màu trắng, vàng kem, xanh nhạt, ngói màu nâu, xanh. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng không nên có quá nhiều màu sắc.

- Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

- Các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng như: màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...và ngói đỏ.

b) Vật liệu bên ngoài công trình:

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

- Công trình hỗn hợp, công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp.

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. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

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

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị: UBND thị xã Hoài Nhơn căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị cải tạo, chỉnh trang công trình cho phù hợp, tạo mỹ quan đô thị.

Chương III

QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

1. Các khu di tích, danh lam thắng cảnh quy định tại Điều 4 của Quy chế này được bảo tồn theo quy định pháp luật về di sản văn hóa.

2. Về không gian đô thị: Đối với công trình xung quanh giáp ranh Di tích, xây dựng công trình thấp tầng nhằm không che khuất chiều cao công trình Di tích, tạo sự thông thoáng xung quanh khu vực Di tích và phải được thỏa thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Về kiến trúc: Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phải xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích, đặc biệt trong phạm vi khu vực I và II.

4. Quản lý và cấp phép xây dựng: Tuân thủ theo quy định khu vực I, II và các quy định khác có liên quan theo quy định pháp luật về di sản văn hóa.

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

1. Công trình kiến trúc có giá trị đã được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa được quản lý theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

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

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

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

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. 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 do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được giao trách nhiệm cấp phép thực hiện.

b) Đối với các công trình và dự án đầu tư xây dựng có ảnh hưởng đến kiến trúc đô thị mà có đề xuất khác với Quy chế thì giao UBND thị xã Hoài Nhơn phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Việc quản lý đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được thực hiện theo khoản 2, Điều 4 của Quy chế này. UBND thị xã Hoài Nhơn tổ chức lập thiết kế đô thị và quản lý các đồ án tại các khu vực ưu tiên theo quy định.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể: UBND thị xã Hoài Nhơn định kỳ hàng năm tổ chức việc đánh giá, rà soát việc thực thi các quy định trong Quy chế này. Trong trường hợp cần bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn, cần phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét phê duyệt.

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

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Chủ trì tham mưu, hướng dẫn, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thị xã Hoài Nhơn.

b) Hướng dẫn UBND thị xã Hoài Nhơn và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.

c) Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, kịp thời đề xuất điều chỉnh các nội dung của Quy chế cho phù hợp với tình hình thực tế, tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước.

d) Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo quy định của pháp luật.

2. UBND thị xã Hoài Nhơn:

a) Chịu trách nhiệm quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn; tổ chức thực hiện các nội dung được quy định tại Quy chế này. Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm trong việc thực hiện các quy định của Quy chế này theo thẩm quyền, tuân thủ theo quy định của pháp luật.

b) Tổ chức lập các đồ án Thiết kế đô thị riêng được quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quy chế này; xây dựng kế hoạch triển khai đối với các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo được quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều 4 Quy chế này.

c) Phối hợp với Sở Xây dựng để quản lý về chất lượng thiết kế quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan các công trình thông qua công tác tuyển chọn, thi tuyển quy hoạch, thiết kế kiến trúc.

d) Lập kế hoạch đầu tư, tăng cường chất lượng cảnh quan, không gian đô thị đối với các công trình công cộng như cây xanh đường phố, công viên, quảng trường, tượng đài; cây xanh dọc hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ các không gian cảnh quan đặc thù của thành phố.

đ) Phối hợp với Sở Xây dựng rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để đề xuất bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

e) Chỉ đạo UBND các phường tổ chức tuyên truyền vận động, phổ biến nội dung Quy chế này đến các tổ chức và người dân biết để thực hiện.

3. Các sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của mình tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

4. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng, chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

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

1. Giao Sở Xây dựng thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh.

2. Thủ trưởng các sở, ban, ngành, UBND thị xã Hoài Nhơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm túc nội dung của Quy chế này. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì kịp thời phản ánh thông qua Sở Xây dựng đề trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

3. Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính, buộc tháo dỡ, cưỡng chế tháo dỡ công trình vi phạm quy định này.

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. 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.

2. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các Quy định pháp luật khác có liên quan, giao UBND thị xã Hoài Nhơn chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, nghiên cứu đề xuất phương án điều chỉnh, bổ sung Quy chế này trình UBND tỉnh phê duyệt.

3. Quy định xử lý chuyển 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.