

## QUY CHẾ

### Quản lý kiến trúc đô thị thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2022  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

#### Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

##### Điều 1. Mục tiêu

1. 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.

2. Là một trong những căn cứ để lập đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, 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.

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

###### 1. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến việc xây dựng các công trình kiến trúc trên địa bàn thuộc phạm vi áp dụng có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

###### 2. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn các phường nội thị thành phố Quy Nhơn bao gồm các phường: Trần Phú, Lê Lợi, Trần Hưng Đạo, Lê Hồng Phong, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Văn Cừ, Hải Cảng, Quang Trung, Thị Nại, Ngô Mỹ, Đống Đa, Ghènh Ráng, Nhơn Bình, Nhơn Phú, Trần Quang Diệu, Bùi Thị Xuân.

##### Điều 3. Giải thích từ ngữ

*Các thuật ngữ viện dẫn theo Luật kiến trúc số 40/2019/QH14*

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.

*Trích dẫn theo Mục 1.4 – Giải thích từ ngữ tại QCVN2021 (Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng)*

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: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậc 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 hòa 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 quản này.

c) 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 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.

##### **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 ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: *(kèm phụ lục bản đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan):*

+ Khu vực ven biển đoạn từ Mũi Tấn đến phía Bắc núi Xuân Vân;

+ Khu vực ven biển phía Đông Quốc lộ 1D đoạn từ điểm du lịch số 7 đến giáp tỉnh Phú Yên (thuộc phường Ghềnh Ráng);

+ Khu vực ven Đầm thị Nại (thuộc các phường Hải cảng, Thị Nại, Đống Đa, Nhơn Bình);

+ Khu vực không gian núi Bà Hỏa (Lâm viên núi Bà Hỏa, thuộc các phường Đống Đa, Lê Hồng Phong, Ngô Máy);

+ Khu vực núi Xuân Vân, núi Vũng Chùa;

+ Khu vực không gian các hồ (Bàu Sen, Phú Hòa, Đống Đa, hồ Bàu Lác);

+ Khu vực cảnh quan hai bên sông Hà Thanh từ “cầu sông Ngang” đến cầu Hà Thanh 1 và khu vực hai bên sông Dinh.

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

+ Trục đường An Dương Vương;

+ Trục đường Xuân Diệu;

+ Trục đường Nguyễn Tất Thành;

+ Quốc lộ 1D (đoạn từ bến xe Quy Nhơn đến giáp ranh tỉnh Phú Yên);

+ Trục đường Võ Nguyên Giáp .

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

+ Quần thể di tích Tháp đôi (KV3, phường Đống Đa);

+ Nhà Tù số 9 Đào Duy Từ ( 09 Đào Duy Từ, Trần Hưng Đạo);

+ Bãi Nhạn – Đền Tam Tòa (KV9, Hải Cảng);

+ Thắng cảnh Ghềnh Ráng (KV3, Ghềnh Ráng);

+ Chùa Ông Nhiêu (đền Quan Thánh) (253 Bạch Đằng, Trần Hưng Đạo);

+ Nhà tù Phú Tài ( KV5, Trần Quang Diệu);

+ Đền thờ và Tượng đài Anh hùng dân tộc Trần Hưng Đạo (596/17 Trần Hưng Đạo, P.Thị Nại & KV9, P.Hải Cảng);

+ Cảng Quy Nhơn - điểm 300 ngày chuyển quân tập kết ra Bắc (Đường Xuân Diệu, P. Hải Cảng);

+ Đình Cẩm Thượng ( 306 Trần Hưng Đạo, P.Trần Hưng Đạo);

+ Lũy Cổ Phương Mai (P. Hải Cảng).

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng; các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị:

***Quảng trường và công viên lớn:***

+ Quảng trường Nguyễn Tất Thành;

- + Quảng trường Chiến Thắng;
- + Quảng trường Quang Trung;
- + Quảng trường Quy Nhơn và công viên dọc đường Nguyễn Tất Thành;
- + Công viên biển Quy Nhơn (dọc đường An Dương Vương, Xuân Diệu);
- + Công viên các hồ (hồ Phú Hòa, hồ Đống Đa, hồ Bàu Sen, hồ Bàu Lác).

***Các khu trung tâm công cộng:***

- + Khu hành chính - chính trị của tỉnh Bình Định;
- + Khu trung tâm hành chính thành phố Quy Nhơn;
- + Khu trung tâm hội nghị Tỉnh;
- + Trung tâm khám phá khoa học Quốc Tế và Giáo Dục liên ngành và Tổ hợp không gian khoa học - phường Ghềnh Ráng);

***Các khu vực cửa ngõ đô thị (kèm phụ lục bản đồ vị trí):***

- + Khu vực cửa ngõ phía Bắc thành phố Quy Nhơn (Vòng xoay Đại Phú Gia);
- + Khu vực ngã ba Phú Tài (cửa ngõ phía Tây Bắc);
- + Khu vực cửa ngõ phía Nam (Quốc lộ 1D, khu vực tiếp giáp tỉnh Phú Yên);
- + Khu vực cửa ngõ phía Tây Nam (nút giao Quốc lộ 1 và đường trục Long Vân (ĐT638));

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 các dự án đầu tư tại các khu vực đồi núi (núi Xuân Vân, núi Vũng Chùa, núi Bà Hỏa, núi Phương Mai, các đảo), chủ yếu xây dựng công trình thấp tầng ( $h \leq 7m$ ) (không gian cây xanh được xác định là yếu tố chủ đạo, được quy định cụ thể tại các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng); Ưu tiên giữ lại hệ thống

thảm thực vật hiện hữu có giá trị cảnh quan và môi trường, trồng bổ sung thêm cây xanh cảnh quan cho khu vực;

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông, hồ, ven biển: Sử dụng cho mục đích công 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, hồ (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

- 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, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh;

### 3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

a) Các khu vực không gian cửa ngõ đô thị, bao gồm:

- Khu vực ngã ba Phú Tài (cửa ngõ phía Tây Bắc);
- Khu vực cửa ngõ phía Nam (Quốc lộ 1D, khu vực tiếp giáp Phú Yên);
- Khu vực cửa ngõ phía Tây Nam (nút giao Quốc lộ 1A và đường trục Long Vân ĐT638);

b) Các không gian đặc thù:

- Khu vực không gian quảng trường Nguyễn Tất Thành (tượng Nguyễn Sinh Sắc - Nguyễn tất Thành);
- Quảng trường Quy Nhơn;
- Khu vực không gian xung quanh khu di tích Tháp Đôi;
- Khu vực không gian quảng trường Quang Trung;
- Khu vực Đài khí tượng (đường Xuân Diệu);

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

- a) Khu vực khu dân cư phía Đông núi Bà Hỏa;
- b) Khu vực phía Đông núi Vũng Chùa;
- c) Khu vực Hóc Bà Bếp và Núi Một;

d) Khu vực 10 phường Hải Cảng;

e) Các khu vực dân cư hiện hữu theo kiểu làng xóm, nền khu vực thấp dưới cao độ quy hoạch không chế lũ không thuộc các dự án phát triển đô thị mới, thuộc các phường Nhơn Bình, Nhơn Phú, Bùi Thị Xuân, Trần Quang Diệu.

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

1. Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc được quy định tại Khoản 2, Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.

2. Các công trình khuyến khích tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Các công trình không thuộc Khoản 1, Điều 5 của Quy chế này nhưng thuộc các trường hợp sau:

- Các công trình tạo điểm nhấn và hình thành diện mạo đô thị;
- Các công trình có vị trí nằm ở góc giao các trục đường chính đô thị;
- Các công trình cao tầng (chiều cao  $\geq 9$  tầng);



## 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) Xây dựng thương hiệu “**Đô thị biển Quy Nhơn**” thành phố hấp dẫn khách du lịch với cảnh quan thiên nhiên phong phú, mang đậm dấu ấn lịch sử và bản sắc văn hóa, có môi trường sống, học tập, đầu tư chất lượng cao.

b) Không gian trung tâm – Không gian bờ biển: Là khu vực trung tâm đô thị Nguyễn Tất Thành và không gian đô thị ven biển với định hướng phát triển tập trung thu hút các hoạt động công cộng đô thị, thương mại dịch vụ, các hoạt động du lịch. Đây sẽ là bộ mặt chính tạo nên bản sắc đô thị biển Quy Nhơn.

c) Vùng đô thị hiện hữu: Khu vực trung tâm thành phố Quy Nhơn hiện hữu, 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 thành phố.

##### d) Vùng phát triển đô thị mới:

- Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Tây thành phố Quy Nhơn, dọc theo trục quốc lộ 1A với trọng tâm là trung tâm động lực mới đô thị Long Vân.

- Khu vực phát triển đô thị mới thuộc phường Nhơn Bình, Nhơn Phú dọc Quốc lộ 19C nối dài và Quốc lộ 19 mới.

e) Vùng bảo vệ cảnh quan: Là vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực đầm Thị Nại, núi Vũng Chua, núi Bà Hỏa, núi Xuân Vân đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ môi trường, điều tiết khí hậu cũng như phát triển các hoạt động du lịch sinh thái.

##### 2. Định hướng cụ thể:

##### a) Về không gian cảnh quan đô thị:

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

- + Tượng đài Nguyễn Sinh Sắc – Nguyễn Tất Thành;
- + Tượng đài Chiến Thắng;
- + Tượng đài Hoàng Đế Quang Trung;
- + Tượng đài Trần Hưng Đạo;
- + Công trình điểm nhấn trên núi Bà Hỏa;
- + Công trình kiến trúc điểm nhấn tại Khu vực Mũi Tấn, 01 Ngõ Mây, Khu đất Bệnh viện quân y 13.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông: Không gian mở của thành phố Quy Nhơn là không gian mặt biển, đầm, quảng trường, công viên, vườn hoa, khu vực đồi núi..... Kết nối các mảng không gian mở này là hệ thống cây xanh dọc các trục đường tạo thành một hệ thống liên hoàn. Khai thác tối đa các khu vực để xây dựng các không gian mở; Đa dạng các loại hình không gian xanh trong đô thị; Đảm bảo sự liên kết, liên hoàn của hệ thống không gian mở; Đóng góp vào cảnh quan môi trường đô thị và bảo vệ môi trường.

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

+ Đầu tư, hoàn thiện cảnh quan đối với các công viên: Công viên An Dương Vương, Xuân Diệu, Công viên Đống Đa, hồ sinh thái Đống Đa, hồ Bàu Sen, kết hợp với thiết kế đô thị, tạo lập các không gian mở để tạo ấn tượng của một đô thị ven biển.

+ Xây dựng mới 3 công viên lớn tại thành phố Quy Nhơn theo từng chức năng, chủ đề khác nhau bao gồm:

Khu Lâm viên núi Bà Hỏa: Đầu tư không gian cảnh quan núi Bà Hỏa thành khu lâm viên kết hợp dịch vụ - du lịch.

Công viên hồ Phú Hòa: Hình thành công viên với tính chất công viên công cộng du lịch; vui chơi giải trí. Các nội dung quy hoạch kiến trúc thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Công viên hồ Bàu Lác: Là công viên công cộng, các nội dung quy hoạch kiến trúc thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

+ Hệ thống công viên đường dạo dọc ven sông Hà Thanh: Dải cây xanh tối thiểu  $\geq 5m$  đối với những khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang và  $\geq 30m$  đối với các khu vực phát triển mới) (cụ thể vị trí được xác định tại các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết).

+ Hệ thống công viên, đường dạo ven sông Dinh: Dải cây xanh tối thiểu  $\geq 5m$  đối với những khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang và  $\geq 15m$  đối với các khu vực phát triển mới),

b) Về kiến trúc:

- Kiến trúc trên trục đường ven 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. (xây dựng các công trình có quy mô trung bình và lớn). 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. Các tầng đế của các công trình cần chú ý đến sự liên kết với không gian công cộng ngoài công trình, với trục giao thông cũng như tuyến đường dạo ven biển.

- Kiến trúc trên trục đường Nguyễn Tất Thành và Đô Độc Bảo, Phạm Hùng:

+ Ngoài cây xanh cảnh quan, không gian này cần 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,... có thể phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị cũng như nhu cầu đi dạo của khách du lịch. Ưu tiên xây dựng các kiot có diện tích nhỏ (di động) để bán hàng lưu niệm, hoa cảnh phục vụ người dân và khách du lịch, xây dựng công trình vệ sinh công cộng ngầm hoặc bán ngầm.

+ Các vật liệu lát, các ki ốt lưu động, các loại cây xanh cần được chú ý để tạo sự đồng nhất cũng như độc đáo của không gian trục đi bộ.

+ Xây dựng các tòa nhà có quy mô tầng cao trung bình, 4-5 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.

- Kiến trúc trên các trục đường chính tại các khu vực hiện hữu khác: Tây Sơn, Ngô Mây, Lê Hồng Phong, Trần Hưng Đạo, Lê Thánh Tôn. Ưu tiên xây dựng

các công trình kiến trúc có tầng cao trung bình, kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Kiến trúc trên các trục đường mới: Long Vân, Quốc lộ 19C nối dài, quốc lộ 19C mới: Xây dựng các công trình kiến trúc có tầng cao 15-28 tầng, kiến trúc hiện đại tại các nút giao thông tạo điểm nhấn cho các không gian đô thị mới.

### **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, hình thức kiến trúc phù hợp với khí hậu địa phương, khuyến khích sử dụng các vật liệu truyền thống địa phương, hài hòa với cảnh quan,...

2. Các công trình kiến trúc phải có sắc thái riêng; Có xu hướng gắn kết giữa hình thức kiến trúc và kết cấu, các bộ phận công trình tạo điều kiện cho việc hình thành không gian khắc phục được những bất lợi của điều kiện khí hậu khu vực như Gió bão, nắng nóng, các hiện tượng thời tiết cực đoan.

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

1. Khu vực có địa hình đặc thù bao gồm: Khu vực đồi, núi; khu vực ven biển, ven đầm Thị Nại; khu vực ven sông, hồ.

2. 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.

3. Đối với các dự án đầu tư tại các khu vực đồi núi (núi Xuân Vân, núi Vũng Chùa, núi Bà Hòa, núi Phương Mai, các đảo) phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chủ yếu như sau:

a) Mật độ xây dựng gộp chiếm tối đa 5% tỷ lệ chiếm đất của tất cả các công trình trên tổng diện tích dự án (các công trình không được hợp khối quá lớn).

b) Chiều cao các công trình điểm nhấn kiến trúc sẽ được xem xét riêng đối với từng dự án cụ thể theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; các công trình còn lại chiều cao tối đa 02 tầng ( $\leq 7m$ ).

4. Đối với khu vực cảnh quan ven sông, 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) Hạn chế 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.

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

d) Đối với các nhà ở biệt thự và các công trình phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu 2m so với cạnh bên của khu đất xây dựng để tạo tầm nhìn thông thoáng.

e) Đối với công trình trong phạm vi dự án Xây dựng cấp bách kè chống sạt lở và cải tạo nâng cấp hệ thống tiêu thoát lũ chống ngập úng hạ lưu sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn cần tuân thủ cao độ tuyến kè, chiều sâu nạo vét, ranh giới nạo vét đảm bảo mặt cắt thoát lũ theo Quyết định 4493/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bình Định.

f) Đối với khu vực dọc bờ biển:

- Đối với không gian từ Mũi Tấn đến Quy Hòa: Thực hiện theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 không gian du lịch Vịnh Quy Nhơn đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3676/QĐ-UBND ngày 18/10/2016.

- Đối với khu vực phía Đông Quốc lộ 1D đoạn từ Bến xe Quy Nhơn đến giáp tỉnh Phú Yên: Chiều cao xây dựng đỉnh mái công trình phải đảm bảo thấp hơn cao độ nền đường Quốc lộ 1D. Trường hợp xây dựng công trình cao hơn cao độ nền đường Quốc lộ 1D phải được UBND tỉnh xem xét cho phép đối với từng trường hợp cụ thể.

- Đối với các khu vực bảo tồn: tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND các cấp 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.

- Các công trình ngầm dọc bờ biển phải đảm bảo chiều cao đỉnh mái công trình không vượt quá 0,7m so với cốt vỉa hè. Quy mô công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc sẽ được UBND tỉnh xem xét đối với từng trường hợp cụ thể.

## **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 được phê duyệt phải tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã quy định trong đồ án, trong Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

- Khoảng lùi xây dựng: Tùy theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố và các yếu tố liên quan để xác định; khuyến khích tăng khoảng lùi tạo không gian thoáng trước công trình, giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích sân vườn cây xanh của công trình.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định.

b) Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách 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: Khuyến khích sử dụng màu sắc trang nhã, các tông màu nhẹ làm chủ đạo; không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao bên ngoài công trình; không khuyến khích sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

#### e) Quy định về cảnh quan ngoài nhà:

- 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 công, 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. (xem thêm, tỷ lệ phần khối đặc chiếm không quá 60% diện tích).

## 2. Công trình nhà ở:

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

- Đối với công nhà ở riêng lẻ trong các khu vực có đồ án thiết kế đô thị riêng: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà ở phải căn cứ theo các quy định tại đồ án thiết kế đô thị được phê duyệt;

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà phải căn cứ theo các quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt;

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ hơn 40m<sup>2</sup> thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xem xét quyết định các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể (mật độ tầng cao, khoảng lùi, chức năng) trên cơ sở diện tích lô đất, các cạnh lô đất, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Đối với các khu vực chưa có thiết kế đô thị, chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, việc cấp phép xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy định cụ thể như sau:

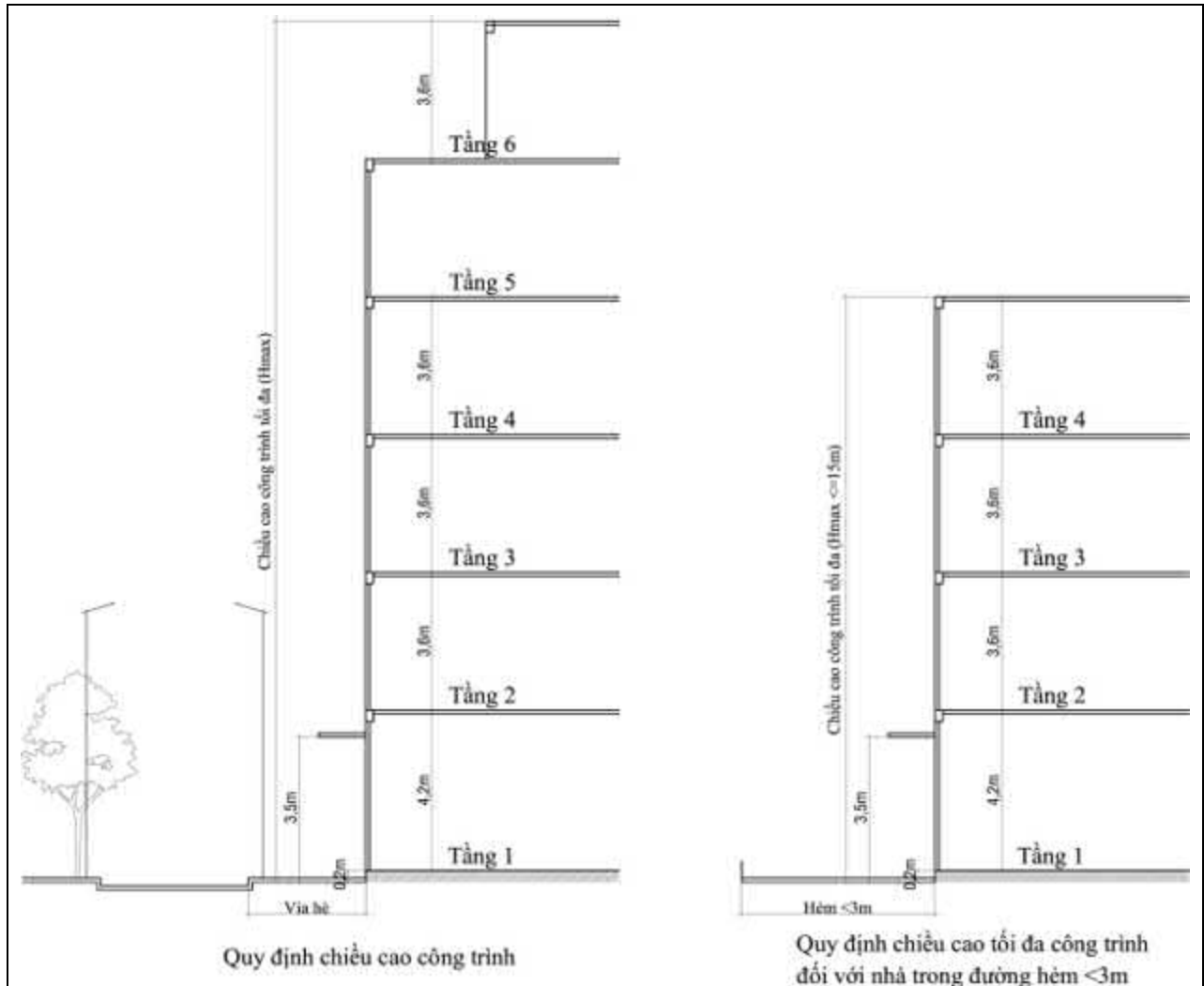
+ Mật độ xây dựng thuần: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ áp dụng theo Quy chuẩn hiện hành về Quy hoạch xây dựng.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa  $\leq 7$  lần.

+ Số tầng: Số tầng tối đa  $\leq 7$  tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 3m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 04 tầng.

+ Chiều cao tầng: Tầng trệt +4,2m, từ tầng 2 trở lên +3,6m.

+ Chiều cao tối đa công trình (H<sub>max</sub>): Được tính cốt nền vỉa hè tiếp giáp đến vị trí cao nhất của mái công trình và được tính theo công thức:  $H_{max} = 0,2m + 4,2m + (T_{tt}-1)*3,6m$ .



+ 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:

- Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, 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 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;

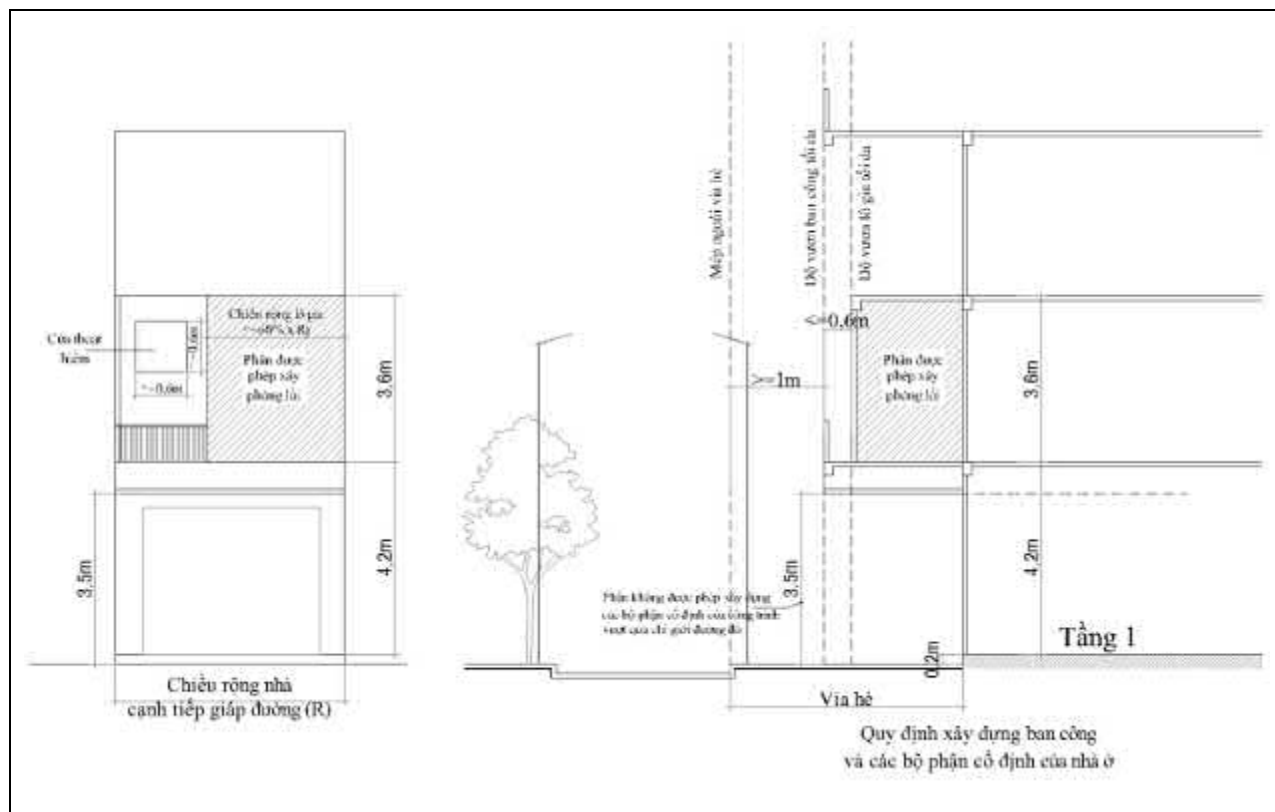
+ Trên phần vươn ra của ban công được phép xây dựng phòng kín (phòng lõi):

- Nhà có 1 cạnh giáp đường: chiều rộng phòng kín  $\leq 60\%$  chiều rộng công trình mặt tiếp giáp đường. (ví dụ chiều rộng lô đất phần tiếp giáp đường 5m, chiều rộng lô gia tối đa là  $5m \times 60\% = 3m$ ).
- Nhà có nhiều cạnh tiếp giáp đường: chiều rộng phòng kín mỗi cạnh tiếp giáp  $\leq 60\%$  chiều rộng cạnh tiếp giáp đường.
- Độ vươn ra phòng kín được xây dựng lùi tối thiểu 0,6m so với phần vươn ra của ban công theo quy định của Quy chế này.

Bảng quy định độ vươn ra của ban công:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho cả dãy phố (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15m	1,4

+ Cửa thoát hiểm: 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.



+ Bảng hiệu, bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy.

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

- Việc xây dựng các công trình nhà ở riêng lẻ phải tuân thủ theo các quy định cụ thể tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Không được tách thửa và thay đổi chức năng khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép.

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

- Quy định về quy mô xây dựng: Tầng cao, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, khoảng lùi xây dựng phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt và các quy định pháp lý 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 lấn ra vỉa hè công cộng.

+ 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 xây dựng mới: Thực hiện theo đồ án quy hoạch chung thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đã được phê duyệt.

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 UBND thành phố Quy Nhơn 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. Vía hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):

a) Vía hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như bến xe buýt, nhà ga đường sắt đô thị, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi công trình.

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

c) Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, độ dốc của ramp dốc không quá 8%.

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

e) Vía hè chỉ được sử dụng cho việc đi lại của người đi bộ, không được bán hàng, bày hàng, đặt biển quảng cáo và chiếm không gian trên vỉa hè treo hàng hoá, cắm hạ thấp vỉa hè, làm cầu dẫn để đưa xe lên xuống. Vía hè, lòng đường phải được quản lý chặt chẽ theo đúng quy hoạch, chỉ giới, mốc giới xây dựng.

f) Việc phân luồng, vạch tuyến, đặt biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu phải rõ ràng, không bị che khuất và thống nhất màu sắc, ký hiệu phong chữ viết trên toàn thành phố, không trái với Luật Giao thông đường bộ.

g) Cấm tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt để kinh doanh phục vụ du lịch, ghế, 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 UBND thành phố cấp phép.

h) Quy định về quản lý, sử dụng tạm thời một phần vỉa hè, lòng đường đô thị ngoài mục đích giao thông trên địa bàn tỉnh Bình Định tuân thủ theo Quyết định số 20/2012/QĐ-UBND ngày 22/6/2012 của UBND tỉnh Bình 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 phố. 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, không có độc tố; có hoa và màu sắc đẹp.

### b) Danh mục các loại cây:

Danh mục cây trồng trong đô thị	Danh mục cây cấm trồng	Danh mục cây trồng hạn chế
Bàng Đài loan (Bàng lá nhỏ), Bàng lẵng tím, Giáng hương, Ngọc lan trắng (Mộc lan trắng, Sứ trắng), Ngọc lan vàng, Móng bò tím (Hoàng hậu), Muồng hoàng yến (Osaka hoa vàng, Bò cạp vàng), Lim xẹt (Phượng vàng), Sao đen, Lộc vừng, Hoàng Lan (Ngọc lan tây, Y lan công chúa, Sứ công chúa), Vàng anh, Chà là Trung Đông, Kèn Hồng, Dầu rái (Dầu nước), Chay, Sò đo cam (Đỉnh Phượng Hoàng).	Bã đậu (Vòng đồng), Bò hòn, Bò kết, Cao su, Cô ca cảnh, Bông Gòn (cây Gạo, cây hoa Gạo), Lòng mứt (các loại), Mã tiên, Me keo, Ô đầu (củ gấu tàu), Sala (Tha la, vô ưu, đầu lân, hàm rồng), Xiro, Sung Nam bộ, Sơn lu, Tỏi độc, Thông thiên, Trúc đào, Mỡ, Trôm.	Bàng ta, Bạch đàn (các loại), Các loài cây ăn quả, Cau vua (Cau bưng), Dừa, Cọ ta, Đa, Da, Đẻ, Sanh, Sung, Si, Gáo, Huỳnh liên (Sò đo bông vàng), Keo (các loại), Sa kê (cây bánh mì), Hoa sữa (Mò cua), Tre, Trứng cá, Xà cừ (Sọ khi), Phượng vĩ, Muồng hoa đào, Téch (Giá Ty), Trám đen, Viêt (Sén xanh, Sén Cát), Sấu, Osaka đỏ (Vòng mào gà), Dâu gia xoan (Dâu gia thơm, xoan nhừ), Đại (bông sứ, hoa sứ, chằm pa).

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 trồng, đặt các chậu cây xanh, rau trên vỉa hè dưới mọi hình thức;

### 3. Bên bãi đường bộ; cảng hàng không; bên đường thủy; đường sắt đô thị:

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 đảm bảo dành 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); Các công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải thực hiện đúng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành.

### 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.

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, đài nước 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 phố 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, sắp xếp bó gọn lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ. Việc thực hiện ngầm hoá tuyến điện phải tổ chức lập thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến phố có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến phố.

## 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:

a) Việc quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ thiết kế đô thị riêng, quy hoạch về quảng cáo được phê duyệt;

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 bảo đảm 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 phố 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 2,4m, 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) Màu sắc:

- 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 vượt quá 3 màu.

- 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 công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

- 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 quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, 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 ramp 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; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

UBND thành phố Quy 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.

### 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 (tại Điều 3 của quy chế này) được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa. Riêng khu vực tháp Đồi, việc quản lý không gian kiến trúc xung quanh phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

2. Về không gian đô thị: Đối với công trình xung quanh khi xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa 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 có liên quan theo Luật 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**

UBND thành phố Quy Nhơn chủ trì lập Danh mục các công trình kiến trúc có giá trị, quy chế quản lý trình phê duyệt và quản lý riêng theo quy định.

## **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 các công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền được giao trách nhiệm cấp phép thực hiện.

b) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Giao UBND thành phố Quy Nhơn phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND xem xét, phê duyệt.

##### 2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù:

UBND thành phố Quy Nhơn trên cơ sở Quy chế này tổ chức lập và quản lý các đồ án Thiết kế đô thị các khu vực ưu tiên theo quy định.

##### 3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể:

UBND thành phố Quy 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, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thành phố Quy Nhơn thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

b) Hướng dẫn UBND thành phố Quy 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. Ủy ban nhân dân thành phố Quy 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 đối với các khu vực cần tổ chức Thiết kế đô thị được quy định tại Quy chế này; xây dựng kế hoạch triển khai đối với các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo theo quy định của 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 Ủy ban nhân dân các phường, xã 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 thành phố Quy 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 để trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

### **Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế**

1. Quy chế này thay thế quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Quy Nhơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 26/01/2018.

2. Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các Quy định pháp luật khác mới ban hành, giao UBND thành phố Quy 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.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**