

Số: /2023/QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tây Sơn, 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị Quyết số /NQ-HĐND ngày tháng năm 2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tây Sơn, tỉnh Bình Định;*

*Theo đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bình Định tại Tờ trình số ...../TTr-SXD ngày / /2023.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

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

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

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn 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;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp tỉnh;
- TT TH-CB tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Anh Tuấn**

**QUY CHẾ**  
**QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2023/QĐ-UBND ngày tháng năm 2023  
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, thực hiện theo quy hoạch đô thị được duyệt 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:

a) Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị trong phạm vi ranh giới 09 đơn vị hành chính thuộc khu vực nội thị theo, bao gồm: Thị trấn Phú Phong; các xã Tây Giang, Bình Tường, Tây Phú, Tây Xuân, Bình Nghi, Bình Thành, Bình Hòa và xã Tây Bình áp dụng quy chế này khi đã hình thành đô thị.

b) Khuyến khích áp dụng quy chế này đối với các xã quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều này khi chưa hình thành đô thị, khi đã hình thành đô thị thì bắt buộc áp dụng.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Các thuật ngữ viện dẫn theo Luật kiến trúc số 40/2019/QH14:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

2. Các thuật ngữ viện dẫn theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng 01:2021/BXD:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

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

e) 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.

f) 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.

g) Mật độ xây dựng:

- 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).

- 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).

h) 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.

i) 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.

j) Chỉ giới xây dựng: Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

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

l) 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 bao gồm 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).

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

n) 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.

### 3. Các thuật ngữ viện dẫn theo TCVN 9411:2012:

a) Nhà ở liên kế: Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

b) Nhà phố liên kế mặt phố (nhà phố): Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

c) Nhà liên kế có sân vườn: Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

### 4. Các thuật ngữ viện dẫn theo Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08 tháng 12 năm 2009:

Biệt thự (đơn lập): là nhà ở riêng biệt có sân vườn, 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.

## **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 cái

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 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 sơ đồ vị trí các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan*):

+ Khu vực Lâm viên (Núi Chập Chò, Hòn Vàng, Ông Đốc).

+ Khu vực cảnh quan dọc sông Sông Kôn.

+ Khu vực cảnh quan dọc suối BaLa.

+ Khu vực cảnh quan dọc sông Kút.

+ Khu vực cảnh quan dọc suối Đồng Sim.

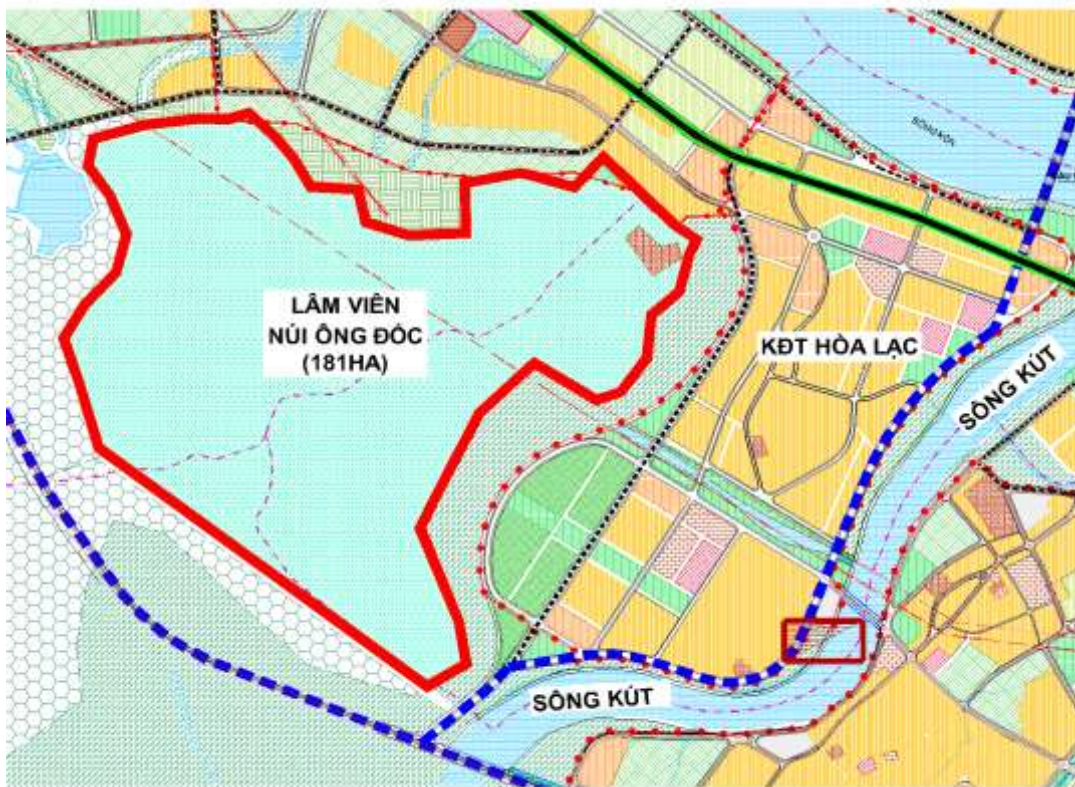
+ Khu vực cảnh quan dọc sông Quéo.

+ Các tuyến hành lang thoát lũ kết hợp cây xanh cảnh quan thuộc Khu đô thị Bắc Sông Kôn, Khu đô thị Nam Quốc lộ 19, Khu đô thị Phú Hòa.





Hình 1: Suối BaLa và các khu Lâm viên

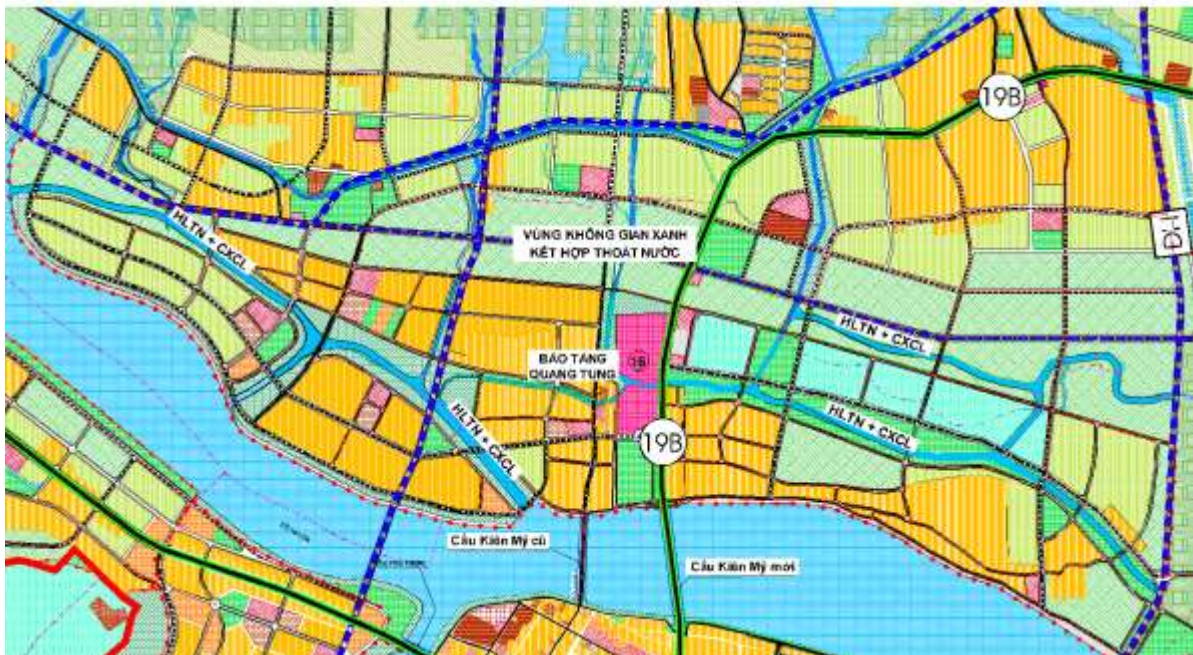


Hình 2: Sông Kút và Lâm viên





Hình 3: Suối Đồng Sim + hành lang thoát lũ và cây xanh (HLTN+CXCL)



Hình 4: Sông Kôn + Hành lang thoát lũ và cây xanh (HLTN+CXCL)

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

+ Tuyến đường Quang Trung (đoạn từ ngã 3 đường Hùng Vương - Nguyễn Huệ đến cầu Phú Phong).

+ Tuyến đường Hùng Vương (đoạn từ ngã 3 đường Quang Trung - Nguyễn Huệ đến cầu Đồng Sim).

+ Tuyến đường Nguyễn Huệ (đoạn từ ngã 3 đường Quang Trung - Hùng Vương đến cuối Đền thờ Tây Sơn Tam Kiệt).

+ Tuyến đường Phan Đình Phùng (đoạn từ ngã 3 Võ Xán đến Từ đường Bùi Thị Xuân).

+ Tuyến đường Nguyễn Sinh Sắc.

+ Tuyến đường Trần Hưng Đạo.

+ Tuyến đường từ ngã 4 Quốc lộ 19 - Nguyễn Huệ vào Khu danh lam thắng cảnh Hàm Hô và Khu đô thị thương mại - dịch vụ và du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, xã Tây Phú.

+ Tuyến đường Nguyễn Nhạc (đoạn từ cầu cũ Kiên Mỹ đến đường kết nối Quốc lộ 19 với Quốc lộ 19B).

+ Tuyến đường Quốc lộ 19 (đoạn từ cầu Đồng Sim đến UBND xã Bình Nghi).

+ Tuyến đường Quốc lộ 19 (đoạn từ cầu Phú Phong đến Lăng Mai Xuân Thuởng).

+ Tuyến đường Quốc lộ 19 (đoạn từ cầu BaLa đến Nghĩa trang liệt sỹ Tây Giang).

+ Tuyến đường Quốc lộ 19B (đoạn từ Nghĩa trang liệt sỹ Phú Phong đến cầu ông Thiệu (giáp ranh giới xã Tây An).

+ Tuyến đường tránh Quốc lộ 19 (đoạn từ suối Đồng Sim đến sông Kút).

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

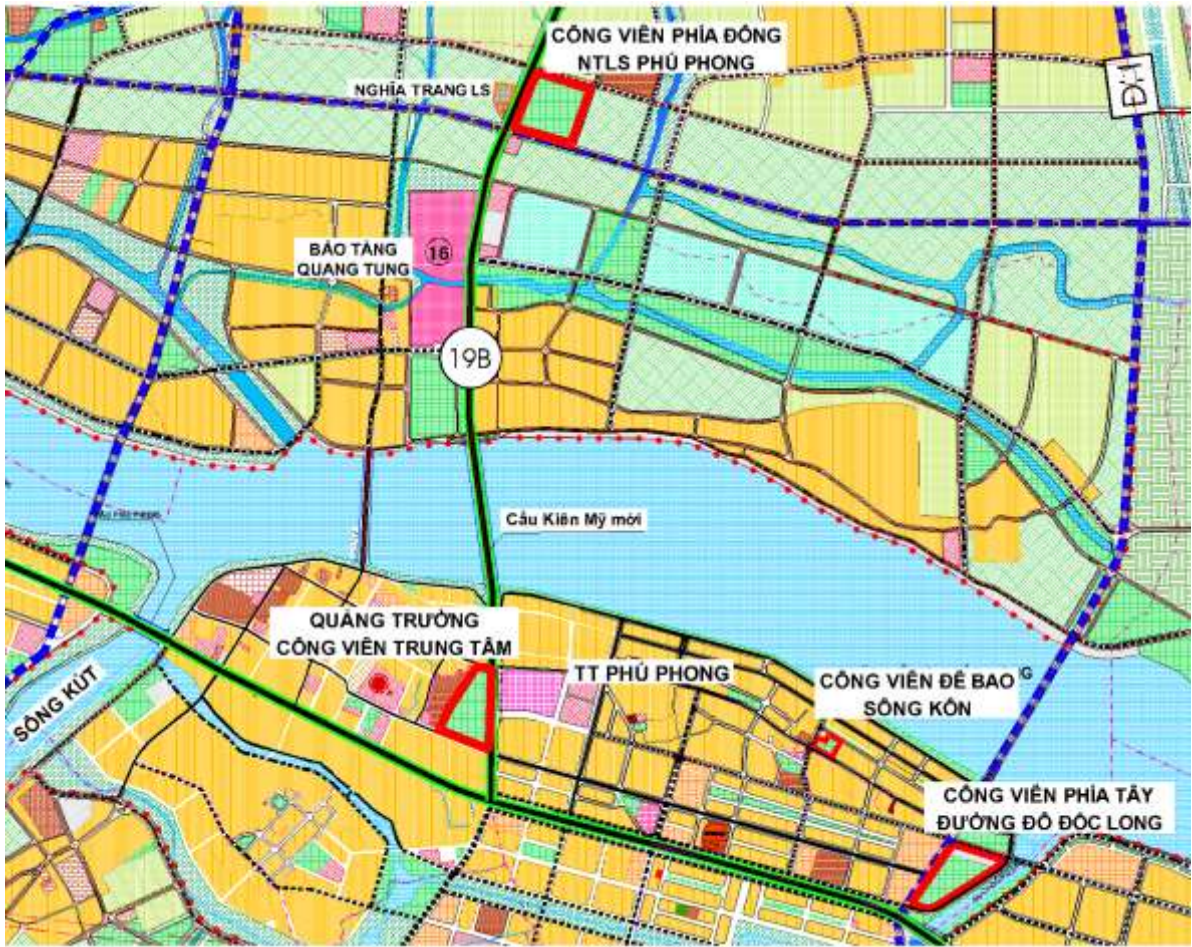


<b>TT</b>	<b>DI TÍCH</b>	<b>ĐỊA ĐIỂM</b>	<b>CẤP XẾP HẠNG</b>	<b>SỐ QUYẾT ĐỊNH</b>	<b>NGÀY QUYẾT ĐỊNH</b>	<b>DIỆN TÍCH</b>
<b>01</b>	Di tích lịch sử Khu Đền thờ Tây Sơn Tam Kiệt	TT Phú Phong	Quốc gia đặc biệt	2408/QĐ-TTg	31/12/2014	177,741 m <sup>2</sup>
<b>02</b>	Tháp Dương Long	Xã Tây Bình và Bình Hòa	Quốc gia đặc biệt	2367/QĐ-TTg	23/12/2015	<u>BVI:</u> 25.706,8 m <sup>2</sup> <u>BVII:</u> 60.539 m <sup>2</sup>
<b>03</b>	Di tích lịch sử Gò Đá Đen	TT Phú Phong	Quốc gia	1288-VH/QĐ	16/11/1988	<u>BVI:</u> 3.200 m <sup>2</sup> <u>BVII:</u> 11.000 m <sup>2</sup>
<b>04</b>	Di tích lịch sử Gò Lãng	Xã Bình Thành	Quốc gia	1288-VH/QĐ	16/11/1988	6.600 m <sup>2</sup> (cũ)
<b>05</b>	Di tích lịch sử Từ đường Bùi Thị Xuân	Xã Tây Xuân	Quốc gia	1288-VH/QĐ	16/11/1988	5.191 m <sup>2</sup>
<b>06</b>	Di tích lịch sử Từ đường Võ Văn Dũng	Xã Tây Phú	Quốc gia	1288-VH/QĐ	16/11/1988	10.500 m <sup>2</sup>
<b>07</b>	Khu Di tích lịch sử cách mạng quốc gia Gò Dài	Xã Tây Vinh	Quốc gia	1288-VH/QĐ	16/11/1988	3.500 m <sup>2</sup>
<b>08</b>	Di tích lịch sử Lăng Mai Xuân Thưởng	Xã Bình Tường	Quốc gia	4568-QĐ-BT	20/4/1995	1.988 m <sup>2</sup>
<b>09</b>	Tháp Thủ Thiện	Xã Bình Nghi	Quốc gia	4568-QĐ-BT	20/4/1995	6.400 m <sup>2</sup>
<b>10</b>	Khu tưởng niệm cụ Nguyễn Sinh Sắc tại Huyện đường Bình Khê;	Xã Tây Giang	Quốc gia	616/QĐ-BVHTTD L	05/3/2018	<u>BVI:</u> 20.494,4 m <sup>2</sup> <u>BVII:</u> 5.448,4 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Danh lam thắng cảnh Hàm Hô	Xã Tây Phú	Cấp tỉnh	278/QĐ-UBND	17/02/1995	1.500 m <sup>2</sup>

<b>12</b>	Di tích Chiến thắng Thuận Ninh	Xã Bình Tân	Cấp tỉnh	4290/QĐ-UBND	16/12/1998	60.000 m <sup>2</sup>
<b>13</b>	Di tích khu lò gốm cổ Gò Hời	Xã Tây Vinh	Cấp tỉnh	8738/QĐ-UBND	20/10/2003	<u>BVI:</u> 3.515 m <sup>2</sup> <u>BVII:</u> 11.449 m <sup>2</sup>
<b>14</b>	Di tích Mộ Võ Xán	Xã Bình Hòa	Cấp tỉnh	8740/QĐ-UBND	20/10/2003	<u>BVI:</u> 4.094 m <sup>2</sup> <u>BVII:</u> 6.130 m <sup>2</sup>
<b>15</b>	Di tích Đền thờ Văn Phong	Xã Tây An	Cấp tỉnh	618/QĐ-UBND	09/11/2012	2.084 m <sup>2</sup>
<b>16</b>	Di tích Lăng mộ Hiền tổ khảo Tây Sơn Tam kiệt	Xã Bình Thành	Cấp tỉnh	685/QĐ-UBND	13/12/2012	794,3 m <sup>2</sup>
<b>17</b>	Di tích lịch sử Đài Tưởng niệm chiến sỹ trận vong Tú Thủy	TT Phú Phong	Cấp tỉnh	314/QĐ-UBND	01/02/2016	201.2 m <sup>2</sup>
<b>18</b>	Di tích Chiến thắng chốt Lò Rèn	Xã Bình Thành	Cấp tỉnh	1193/QĐ-UBND	05/4/2017	484 m <sup>2</sup>
<b>19</b>	Di tích lịch sử Đài kính Thiên	Xã Bình Tường	Cấp tỉnh	1803/QĐ-UBND	24/5/2017	46 ha
<b>20</b>	Di tích chiến thắng Thuận Hạnh	Xã Bình Thuận	Cấp tỉnh	256/QĐ-UBND	26/01/2018	11.215 m <sup>2</sup>
<b>21</b>	Khu Di tích lịch sử Chiến thắng Đồng Ấu	Xã Tây Vinh	Cấp tỉnh	170/QĐ-UBND	15/01/2022	690 m <sup>2</sup>

- Các quảng trường và công viên lớn; các khu trung tâm công cộng:

- + Quảng trường - công viên trung tâm.
- + Công viên khu Đê bao sông Kôn.
- + Công viên phía Đông Nghĩa trang Liệt sỹ Phú Phong.
- + Công viên phía Tây đường Đô Đốc Long.



Hình 6: Quảng trường và các khu công viên lớn

- Khu trung tâm hành chính - chính trị của huyện.
- Các khu vực cửa ngõ đô thị, gồm 3 khu vực (kèm phụ lục sơ đồ vị trí):
  - + Khu vực cửa ngõ phía Đông tại khu vực ngã 3 đường Quốc lộ 19 và đường đường tránh Quốc lộ 19 (thuộc xã Bình Nghi).
  - + Khu vực cửa ngõ phía Đông Bắc trên Quốc lộ 19B tại khu vực bến xe Tây Bình (khu vực cầu ông Thiệu).
  - + Khu vực cửa ngõ phía Tây tại khu vực Nghĩa trang Liệt sỹ Tây Giang (ngã 3 Quốc lộ 19 và đường tránh khu trung tâm xã Tây Giang).
- b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.
  - Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan theo Quy hoạch chung, các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt tạo điểm nhấn kiến trúc cho khu vực nội thị.
  - Bảo tồn các di tích, danh lam thắng cảnh theo Luật Di sản văn hóa và



các quy định hiện hành khác có liên quan.

- 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, cây xanh cảnh quan rừng đồi: Sử dụng cho mục đích cộng đồng (tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc: Công trình biểu tượng, ghé 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, suối (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

- Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối; các công trình ven sông, suối khuyến khích xây dựng hàng rào xanh.

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

a) Thiết kế đô thị riêng cho các khu vực cửa ngõ của đô thị được quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều này.

b) Lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng cho các khu công viên lớn, không gian công cộng được quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều này.

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

#### a) Thiết kế đô thị riêng các tuyến phố:

- Tuyến phố Quang Trung (đoạn từ ngã 3 đường Hùng Vương - Nguyễn Huệ đến cầu Phú Phong).

- Tuyến phố Nguyễn Huệ (đoạn từ ngã 3 đường Quang Trung - Hùng Vương đến Đèn thờ Tây Sơn Tam Kiệt).

- Tuyến phố Phan Đình Phùng (đoạn từ ngã 3 Võ Xán - Phan Đình Phùng đến Từ đường Bùi Thị Xuân).

- Tuyến phố Nguyễn Sinh Sắc (toàn tuyến).

- Tuyến phố Trần Hưng Đạo (toàn tuyến).

- Tuyến phố Trần Văn Ký (toàn tuyến).

- Tuyển đường vào danh lam thắng cảnh Hàm Hồ (toàn tuyến).
- Tuyển đường vào Khu tưởng niệm cụ Nguyễn Sinh Sắc (toàn tuyến).

b) Các khu vực, tuyến phố ưu tiên chỉnh trang:

- Khu vực ưu tiên cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư hiện hữu tập trung theo kiểu mô hình nhà vườn thuộc Khu đô thị phía Đông đường Nguyễn Huệ, khu đô thị phía Nam Quốc lộ 19, khu đô thị Phú Hòa, khu đô thị Hòa Lạc, khu đô thị Bắc Sông Kôn, khu vực phía Tây Bảo tàng Quang Trung.

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD

- Các tuyến phố ưu tiên cải tạo, chỉnh trang: Tuyến phố Phan Đình Phùng nối dài, Bùi Thị Xuân, Đống Đa, Võ Văn Dũng.

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

1. Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.

2. Khu vực cửa ngõ của đô thị được quy định tại Điều 4 của Quy chế này.

## 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:

- Xây dựng đô thị Tây Sơn có không gian kiến trúc cảnh quan mang đậm dấu ấn lịch sử và bản sắc văn hóa Tây Sơn - Bình Định. 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.

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

- Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

- Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

- Công trình kiến trúc cần đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ, cứu nạn, cứu hỏa như có hành lang thông gió tự nhiên cho đô thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị.

- Kiến trúc công trình dọc khu vực sông, hồ phải hài hòa với không gian mặt nước, tạo sự đặc trưng đô thị ven sông.

b) Không gian trung tâm: Là lõi đô thị Phú Phong hiện hữu mở rộng, khu vực bờ Bắc sông Kôn gồm các khu vực xã Bình Thành, Bình Hòa; khu vực phía Nam là khu vực Phú Hòa và không gian hai bên bờ sông Kôn thu hút các hoạt động công cộng đô thị, thương mại dịch vụ, các hoạt động dịch vụ du lịch khi du khách đến dừng chân để đến tham quan các Di tích, điểm du lịch trên địa bàn. Đây sẽ là bộ mặt chính tạo nên bản sắc đô thị Di tích lịch sử và du lịch Tây Sơn.

c) Vùng đô thị hiện hữu: Khu vực trung tâm đô thị Phú Phong hiện hữu, các công trình di tích lịch sử, 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 địa phương.

d) Vùng phát triển đô thị mới: Xây dựng và phát triển mới 09 khu đô thị mới bao gồm Khu đô thị Bắc sông Kôn, khu đô thị Bình Thành, khu đô thị Bình Hòa, khu đô thị Tây Bình, khu đô thị Hòa Lạc, khu đô thị Phú Hòa, khu đô thị Phú An, khu đô thị Bình Tường, khu đô thị Tây Giang. Đây là các khu vực phát triển mới của Tây Sơn về dân cư, dịch vụ thương mại, công cộng, cần có bộ mặt đô thị năng động, phát triển tập trung và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên.

e) Vùng bảo vệ cảnh quan: Là vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực sông Kôn, suối BaLa, sông Kút, suối Đồng Sim, sông Quéo, các khu Lâm viên: núi Hòn Vàng, núi Chập Chò, núi Ông Đốc, đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ môi trường, điều tiết khí hậu cũng như phát triển các hoạt động thể thao, du lịch sinh thái.

## 2. Định hướng cụ thể:

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

- Các vị trí điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan đô thị: Đền thờ Tây Sơn Tam Kiệt, Khu tưởng niệm cụ Nguyễn Sinh Sắc, Đài Kính Thiên, Tháp Dương Long, Di tích Gò Lãng, Danh lam thắng cảnh Hầm Hồ.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như rừng đồi, mặt nước, cây xanh: mặt nước của các sông, suối; cây xanh cảnh quan hai bên bờ sông, suối; quảng trường, các công viên, vườn hoa, lâm viên,...tạo nên cảnh quan môi trường đô thị và cảnh quan phong phú.

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

+ Quảng trường - công viên trung tâm đô thị, Công viên đê bao sông Kôn, công viên phía Tây đường Đô Đốc Long, công viên trước Nghĩa trang Liệt sỹ Phú phong; các khu lâm viên núi Chập Chò, Hòn Vàng, Ông Đốc.

+ Không gian hai bên dọc sông Kôn, sông Kút, sông Quéo, suối Đồng Sim, suối BaLa: Phải bố trí dải cây xanh dọc theo hai bên sông, suối, đường đi

đạo, các tiện ích công cộng để phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, thể dục thể thao.

+ Trên các trục phố chính khu đô thị được trồng cây bóng mát. 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 cần xem xét, quy định khoảng lùi của các công trình xây dựng để tạo không gian trồng cây xanh.

+ Trong các đơn vị ở kết hợp các loại cây trồng theo tầng tán lá và theo chủng loại (tầng cao, trung bình, thấp; cây bóng mát, cây bụi, cây trang trí, thảm cỏ) tạo màu sắc phong phú cho các vườn hoa, khu vui chơi trong đô thị. Cây xanh cần được kết hợp với các công trình công cộng trong khu đô thị tạo cảnh quan sạch, đẹp cho các khu vực dành cho hoạt động cộng đồng;

#### b. Về kiến trúc:

- Kiến trúc trên các trục đường chính: Quang Trung, Nguyễn Huệ, Phan Đình Phùng, Trần Hưng Đạo, Nguyễn Sinh Sắc, Hùng Vương, đường tránh Quốc lộ 19, đường vào Danh lam thắng cảnh Hàm Hồ. Ưu tiên xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Khuyến khích xây dựng các công trình hỗn hợp trên tuyến đường vào Danh lam thắng cảnh Hàm Hồ mang tính chất phục vụ du lịch.

- Kiến trúc trên trục đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Sinh Sắc: Ngoài cây xanh cảnh quan, không gian này cần thiết kế các tiện ích đô thị như ghế ngồi, trang trí đô thị, không gian vui chơi cho trẻ em, phục vụ nhu đi dạo của du khách và người dân.

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

- Khuyến khích xây dựng các tượng đài, biểu tượng trước các không gian công cộng như Quảng trường, công viên, vườn hoa.

- Khuyến khích các công trình công cộng có kiến trúc mới, sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng,...), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.



- Kiến trúc trên tuyến đường tránh Quốc lộ 19: 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.

### **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. Một số hình thái không gian kiến trúc có giá trị về không gian, kiến trúc cảnh quan, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, tạo bản sắc riêng: Danh lam thắng cảnh Hàm Hô, Khu du lịch Thác Đổ, Khu du lịch Văn Phong, khu vực Đài Kính Thiên, khu vực xung quanh Đền thờ Tây Sơn Tam Kiệt, Lâm viên, khu vực cây xanh cảnh quan ven sông, suối:

a) 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.

b) Đối với khu vực lâm viên, quảng trường, công viên: Mật độ xây dựng gộp chiếm tối đa 5%.

c) Đối với khu vực cây xanh cảnh quan ven sông, suối:

- Phải tổ chức dải cây xanh  $\geq 5m$  đối với khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang; Dải cây xanh từ 30m đến 40m 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).

- Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối,

2. Đối với khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình kiến trúc có giá trị: Theo quy định pháp luật về di sản văn hoá và các quy định liên quan.

## **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 quy hoạch và quy định quản lý đã được phê duyệt.

- 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 theo quy định tại Bảng 2.7 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD:

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 theo quy định tại Bảng 2.19 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD:

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 tâm thương mại	100 m <sup>2</sup> sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
Chú thích: Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ sở cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe ≥ 50% quy định trong bảng trên.	

- Hình thức 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.

b) 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.

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

d) 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 công trình. 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: 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.

- Chiều cao ban công tầng 2 là +4.0m so với cao độ nền vỉa hè, tạo sự đồng bộ cho toàn tuyến phố.

- Cao độ nền xây dựng: Đối với các tuyến phố đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh thì cao độ nền xây dựng là +0,3m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng. Đối với các tuyến phố chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chưa có vỉa hè) thì cao độ nền xây dựng là +0,5m so với cao độ tại mặt đường trước lô đất xây dựng.

- Đối với khu dân cư hiện hữu có cao độ nền 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.

- 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 <4,0m thì khoảng lùi xây dựng là 2,0m. Đối với các lô đất có mặt tiếp giáp đường từ 4,0m - <7,0m thì khoảng lùi xây dựng là 1,5m.

+ Ban công: Độ vươn ra tối đa của ban công:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho dãy phố (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).*

- Khoảng cách mép ngoài ban công so với mép ngoài vỉa hè  $\geq 1m$  để đảm bảo bố trí trồng cây xanh và trụ đèn.

- Lối và đường thoát nạn: Từ tầng 2 trở lên phải có ít nhất 1 cửa đi hoặc cửa sổ có kích thước tối thiểu 60cm x 60cm 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. Việc cấp phép xây dựng tuân thủ theo Luật Quảng cáo, Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về xây dựng và các quy định hiện hành khác.

b) Công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực đô thị mới:

- 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 tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và phù hợp với Quy chuẩn hiện hành.

- Đối với nhà ở Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa bằng 50% diện tích khuôn viên khu đất. Tầng cao tối đa là 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm).

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 lần 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: 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: Thực hiện theo quy định Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo và các quy định liên quan.

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

a) 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.

b) Các công trình thuộc khu vực không có Thiết kế đô thị riêng do cấp có thẩm quyền xem xét cấp phép xây dựng theo quy định.



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

1. Via hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghê, 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) Vỉa hè quy hoạch xây dựng trong khu đô thị mới có chiều rộng tối thiểu là 3,5m.

c) Tại các điểm di tích 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.

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

e) Các loại bó vỉa hè phố phải theo mẫu thống nhất trong từng khu vực hoặc toàn khu vực đô thị tùy theo mục đích sử dụng của từng khu vực cụ thể:

- Vỉa hè trên các tuyến đường trong khu dân cư phải có góc vát (nơi giao tiếp với mặt đường) để đảm bảo việc dẫn xe đạp, xe máy lên xuống được dễ dàng.

- Vỉa hè tại các công trình công cộng, quảng trường, không gian mở, các lối sang đường phải bố trí vệt dốc cho các phương tiện giao thông lên xuống.

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 đô thị, phù hợp với Luật Giao thông đường bộ.

g) Cấm tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt để kinh doanh thương mại dịch vụ, ghê, 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 Ủy ban nhân dân huyện cấp phép.

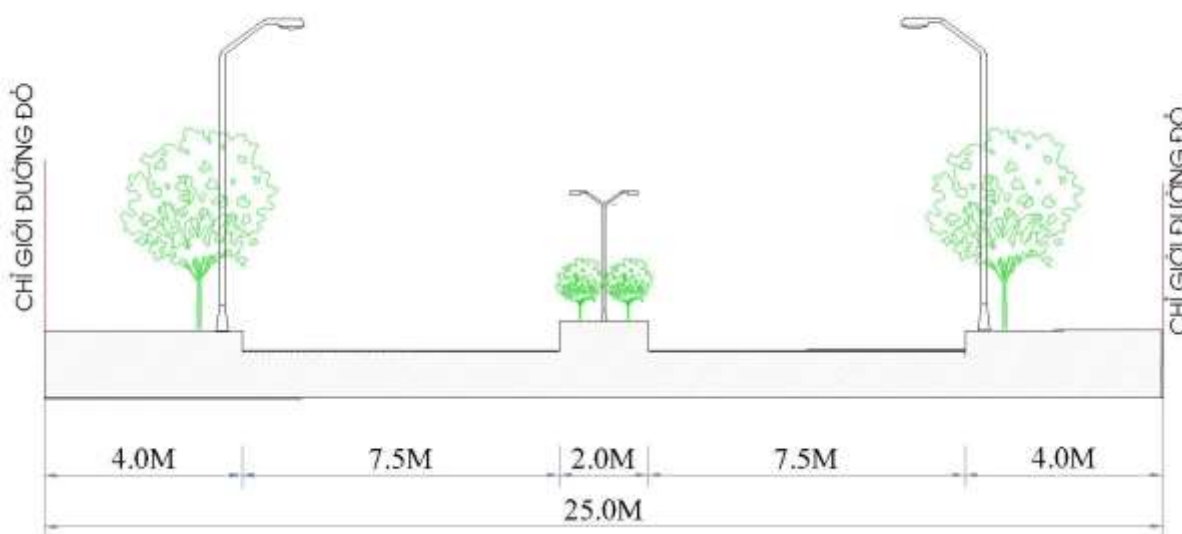
h) Quy định về quản lý, sử dụng tạm thời một phần vỉa hè, lòng đường đô

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; Quyết định số 70/2020 ngày 27/10/2020 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 theo từng chủ đề 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) Đối với các tuyến đường có lộ giới  $\geq 25\text{m}$ , có bề rộng phần mặt đường xe chạy  $\geq 15\text{m}$  thì cần phải xây dựng dải phân cách giữa tối thiểu là 2m để trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cảnh quan.



Hình 5: Mặt cắt điển hình đường lộ giới 25m có dải phân cách.

c) Danh mục các loại cây: Thực hiện theo danh mục cây xanh đô thị do UBND tỉnh ban hành.

d) Cấm tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, 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.

e) 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; 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 có thẩm quyền chấp thuận trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

c) Đối với khu vực Đập dâng sông Kôn, khi khai thác tuyến đường thủy để phục vụ du lịch cần xây dựng bến du thuyền gần cửa ngõ các tuyến đường giao thông chính, không gây cản trở giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

d) Đối với công trình bến, bãi đỗ xe đô thị:

- Xung quanh ranh giới bến, bãi đậu xe khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,7m tính từ cốt vỉa hè.

- 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:

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.

#### 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 trong khu đô thị mới phải được 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 sông, suối trong đô thị tại Điểm a, Khoản 2, Điều 6 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 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.

#### d) Chiếu sáng đô thị:

- Các công trình kiến trúc, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ, 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, đảm bảo các thông số kỹ thuật độ chói, sử dụng những loại đèn tránh gây lóa, phù hợp với các quy định hiện hành.

- Sử dụng các bóng đèn và cột đèn và có hình dáng, kích thước phù hợp với từng khu vực, tuyến đường nhưng có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh; an toàn và đảm bảo tính dẫn hướng đối với đối tượng tham gia giao thông.

#### 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 QCVN 06:2021/BXD 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 QCVN 06:2020/BXD 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  $\geq 0,5\text{m}$ .

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. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m.

- Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải  $\geq 100\text{mm}$ .

## **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.

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 và đường thoát nạn, 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 cổng, 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 2,0m, 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) 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 được quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 9 Quy chế này.

b) Vật liệu bên ngoài công trình: 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 tạm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị, việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

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: Vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc thực hiện 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 tại Điều 4 của quy chế này được bảo tồn theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa.

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. Quy định quản lý công trình kiến trúc có giá trị**

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

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

4. 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) Công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này giao UBND huyện Tây Sơn phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND xem xét, quyết định.

2. Về triển khai các quy chế ở khu vực đặc thù: Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn 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: Trong trường hợp cần điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị trên địa bàn, UBND huyện Tây Sơn phối hợp với Sở Xây dựng tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định.

#### **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 kiến trúc trên địa bàn đô thị Tây Sơn.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.

2. 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.

3. Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn:

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 đô thị.

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 thị trấn, cấp 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.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn thực hiện việc kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy chế này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

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

#### **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. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy chế, Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn nghiên cứu, xem xét tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Xây dựng để xem xét, quyết định.