

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

THUYẾT MINH
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THỊ TRẤN TĂNG BẠT HỒ
HUYỆN HOÀI AN, TỈNH BÌNH ĐỊNH



Năm 2024

THUYẾT MINH
QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THỊ TRẤN TĂNG BẠT HỒ,
HUYỆN HOÀI AN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH: SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH

CƠ QUAN LẬP: ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HOÀI AN
ĐẠI DIỆN PHÒNG KINH TẾ & HẠ TẦNG HUYỆN HOÀI AN (CHỦ
ĐẦU TƯ)

LẬP QUY CHẾ
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

Ths.Kts. Ngô Đức Quý

Bình Định, ngày tháng năm 2024

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN
XÂY DỰNG MIỀN TRUNG
STRUCTURE
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Bá Toàn

MỤC LỤC

PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU	2
I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC	2
1.1. Tổng quan về thị trấn Tăng Bạt Hồ	2
1.2. Các yêu cầu quản lý và kiểm soát hình thái kiến trúc cảnh quan thị trấn mang bản sắc riêng.....	2
1.3. Vai trò của quy chế quản lý kiến trúc đô thị.....	3
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC	3
PHẦN 2: PHẦN NỘI DUNG QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC 5	
Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG	5
Điều 1. Mục tiêu.....	5
Điều 2. Đối tượng áp dụng và phạm vi áp dụng.....	5
Điều 3. Giải thích từ ngữ	6
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	8
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc	18
Chương II. QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	20
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	20
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....	26
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù.....	27
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình	27
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	36
Điều 11. Các yêu cầu khác.....	41
Chương III. QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	45
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).....	45
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt	45
Chương IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN	46
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế	46
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc	46
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	47
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	47

PHẦN 1: PHẦN MỞ ĐẦU

I. SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

1.1. Tổng quan về thị trấn Tăng Bạt Hổ

Thị trấn Tăng Bạt Hổ là đô thị huyện lỵ đạt chuẩn loại V, là trung tâm Chính trị, Văn hoá xã hội và kinh tế đảm nhận vai trò chức năng làm hạt nhân tạo động lực phát triển kinh tế huyện Hoài Ân. Là trung tâm giao lưu văn hoá, trao đổi kinh tế, giữ gìn và phát huy bản sắc văn hoá các dân tộc vùng cao tỉnh Bình Định. Là nhân tố trọng tâm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của khu vực, góp phần giữ vững trật tự an toàn xã hội và đảm bảo an ninh - quốc phòng của vùng phía Bắc tỉnh Bình Định. Thị trấn Tăng Bạt Hổ có tổng diện tích tự nhiên khoảng 513,7 ha, dân số theo Niên giám thống kê huyện Hoài Ân năm 2022 là 8.086 người, mật độ dân số 1576 người/km². Về vị trí có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Kim Sơn.
- Phía Nam giáp: Núi một và đồi 75.
- Phía Đông giáp: Cánh đồng, xã Ân Phong.
- Phía Tây giáp: thôn Gia Trị, xã Ân Đức.

Để hoàn thành kế hoạch phát triển đô thị, giải quyết các vấn đề phát triển kinh tế trong bối cảnh mới, các vấn đề về môi trường, phòng chống thiên tai, đặc biệt là quản lý, khai thác lợi thế về đất đai, đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tăng Bạt Hổ, huyện Hoài Ân đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 11/8/2023. Để đáp ứng yêu cầu định hướng, quản lý và kiểm soát kiến trúc cảnh quan đô thị trong quá trình đầu tư xây dựng, phát triển đô thị trên địa bàn thị trấn Tăng Bạt Hổ theo quy định của Luật Kiến trúc và Nghị định 85/2020/NĐ-CP, việc lập quy chế quản lý kiến trúc đô thị Tăng Bạt Hổ, huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định là cần thiết.

1.2. Các yêu cầu quản lý và kiểm soát hình thái kiến trúc cảnh quan thị trấn mang bản sắc riêng

- Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng phát triển đô thị, quy hoạch chuyên ngành trong phạm vi đô thị, kế hoạch sử dụng đất đô thị, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị, thực hiện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc thực hiện các hoạt động khác có

liên quan đến quy hoạch đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

- Quy chế quản lý kiến trúc đô thị phải phù hợp với đồ án quy hoạch đô thị quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị đã được ban hành và điều kiện thực tế của đô thị.

- Việc xây dựng quy chế quản lý kiến trúc đô thị tuân thủ theo các quy định trong Luật Kiến trúc ngày 13/06/2019 và các quy định tại Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

1.3. Vai trò của quy chế quản lý kiến trúc đô thị

- Việc lập quy chế quản lý là cần thiết nhằm khắc phục việc phát triển thiếu kiểm soát các khu đô thị và các khu du lịch, công nghiệp... không tuân thủ quy hoạch chung dẫn đến nguy cơ phá vỡ cảnh quan tổng thể của thị trấn, tác động xấu đến môi trường sinh thái tự nhiên.

- Quy chế sẽ là công cụ khắc phục những khó khăn, bất cập trong công tác quản lý và kiểm soát phát triển các khu đô thị, các khu chức năng hiện nay.

Từ những yêu cầu trên của đô thị thị trấn Tăng Bạt Hổ huyện Hoài Ân về mặt pháp lý, cần tiến hành khẩn trương việc lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị để đảm bảo quy định pháp luật hiện hành và làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

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

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

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

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

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

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

Căn cứ tại Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tăng Bạt Hổ, huyện Hoài Ân đến năm 2035.

Căn cứ Quyết định số 12/2021/QĐ-UBND ngày 07/4/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định Quy định phân cấp, ủy quyền lập, thẩm định, phê duyệt, ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị và quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ công văn số 646/SXD-QHKT ngày 04/3/2024, Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

Căn cứ văn bản số 161/UBND-KTHT ngày 22/02/2024 của UBND huyện Hoài Ân về việc đồng ý chủ trương và giao nhiệm vụ Lập quy chế quản lý kiến trúc Thị trấn Tăng Bạt Hổ.

PHẦN 2: PHẦN NỘI DUNG QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

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

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

3. Làm căn cứ để xây dựng kế hoạch tổ chức lập thiết kế đô thị riêng đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng, các tuyến đường...; xác định vị trí, quy mô các công trình cần thi tuyển phương án kiến trúc để tạo điểm nhấn đô thị.

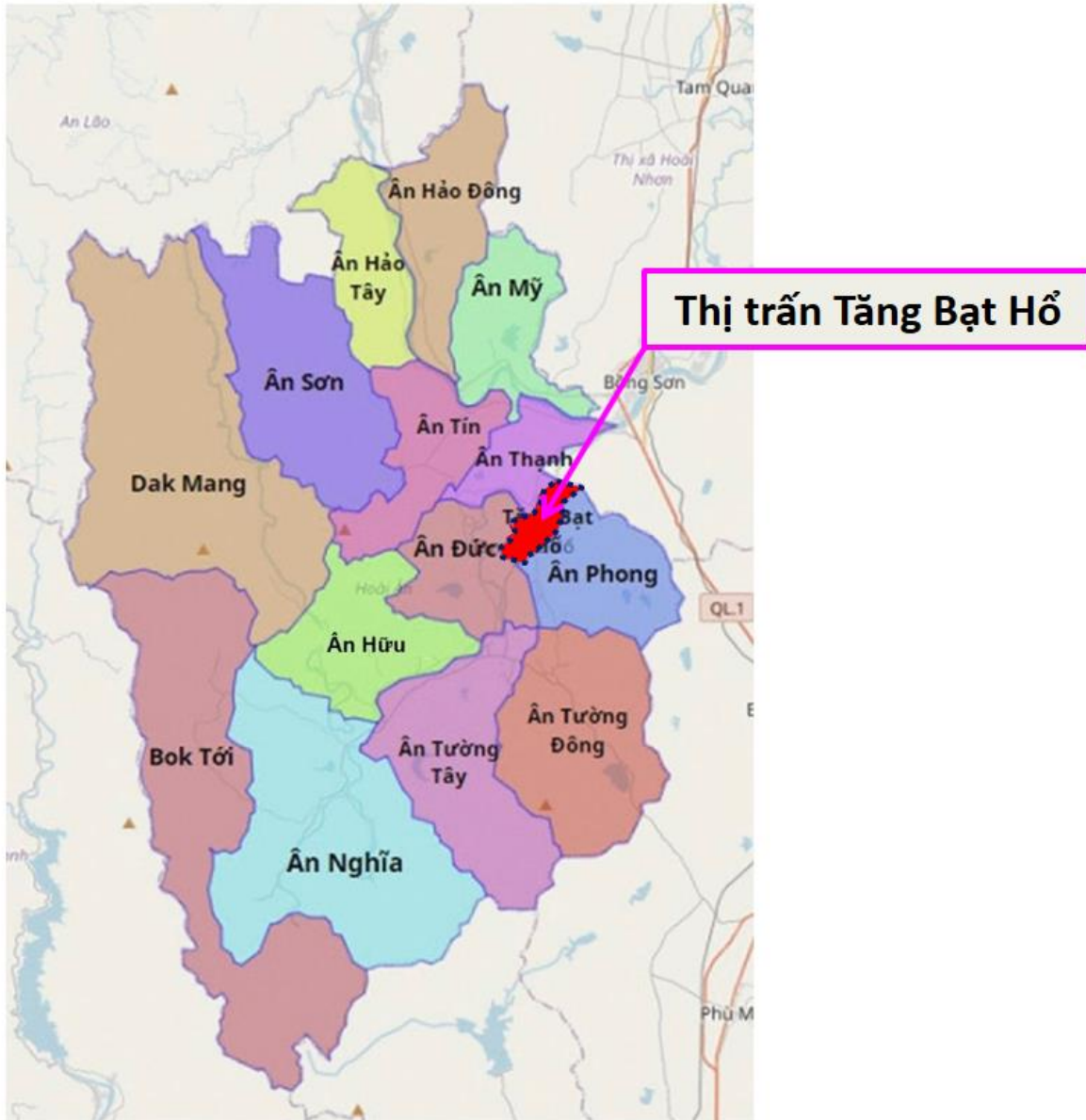
Điều 2. Đối tượng áp dụng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

Các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn thị trấn Tăng Bạt Hổ 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 thị trấn Tăng Bạt Hổ, bao gồm 05 khu phố: Du Tụ, Gia Chiều 1, Gia Chiều 2, Gò Cau, Thanh Tú.



Hình 1. Sơ đồ phạm vi ranh giới hành chính thị trấn Tăng Bạt Hồ

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Mật độ xây dựng:

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

Chú thích:

- *Mật độ xây dựng thuần: Được xác định cho phần nổi công trình (không bao gồm diện tích tầng hầm).*

- *Diện tích chiếm đất của công trình kiến trúc chính là diện tích tầng 1 của phần nổi công trình xây dựng.*

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

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

11. Hệ số sử dụng đất: Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa

cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

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

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

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

15. Khoảng lùi: Khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo điểm 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD).

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

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

16. Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). 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.

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

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

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Tất cả việc xây dựng, sử dụng các công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Tăng Bạt Hồ phải bảo đảm tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc được quản lý đồng bộ về

không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn với tổng thể đô thị xung quanh;

b) Tuân thủ nguyên tắc hoạt động kiến trúc quy định tại Điều 4 của Luật Kiến trúc và phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương; phù hợp với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tăng Bạt Hổ, huyện Hoài Ân đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 11/8/2023 và các quy định về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, Quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

c) Các công trình và dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm sự đồng bộ giữa phân bố quy mô dân số với phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn (đường giao thông, cấp thoát nước; trường học, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ, hệ thống thu gom thoát nước thải, hệ thống thu gom thoát nước mưa, khu vực tập trung rác thải sinh hoạt, nhà chứa chất thải nguy hại, hệ thống xử lý nước thải) và bảo vệ môi trường, cảnh quan, đặc biệt là cảnh quan sông, rạch đặc thù của thị trấn;

d) Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng và Quy chế này;

đ) Bảo đảm an toàn cho con người, công trình kiến trúc và khu vực tập trung dân cư trước tác động bất lợi do thiên nhiên hoặc con người gây ra;

e) Không tác động tiêu cực đến cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị và môi trường sinh thái;

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

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

i) Bảo đảm bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới. Xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc;

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

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

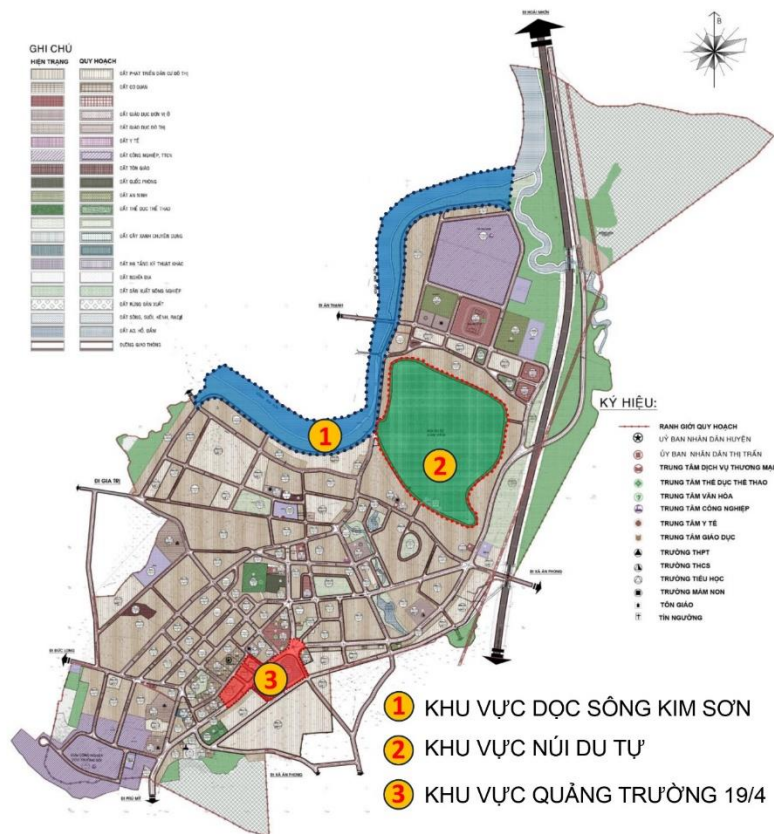
a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan: gồm 3 khu vực

+ Khu vực ven sông: khu vực ven sông Kim Sơn;

+ Khu vực Lâm viên: khu vực núi Du Tụ;

+ Khu vực Quảng trường 19/4;

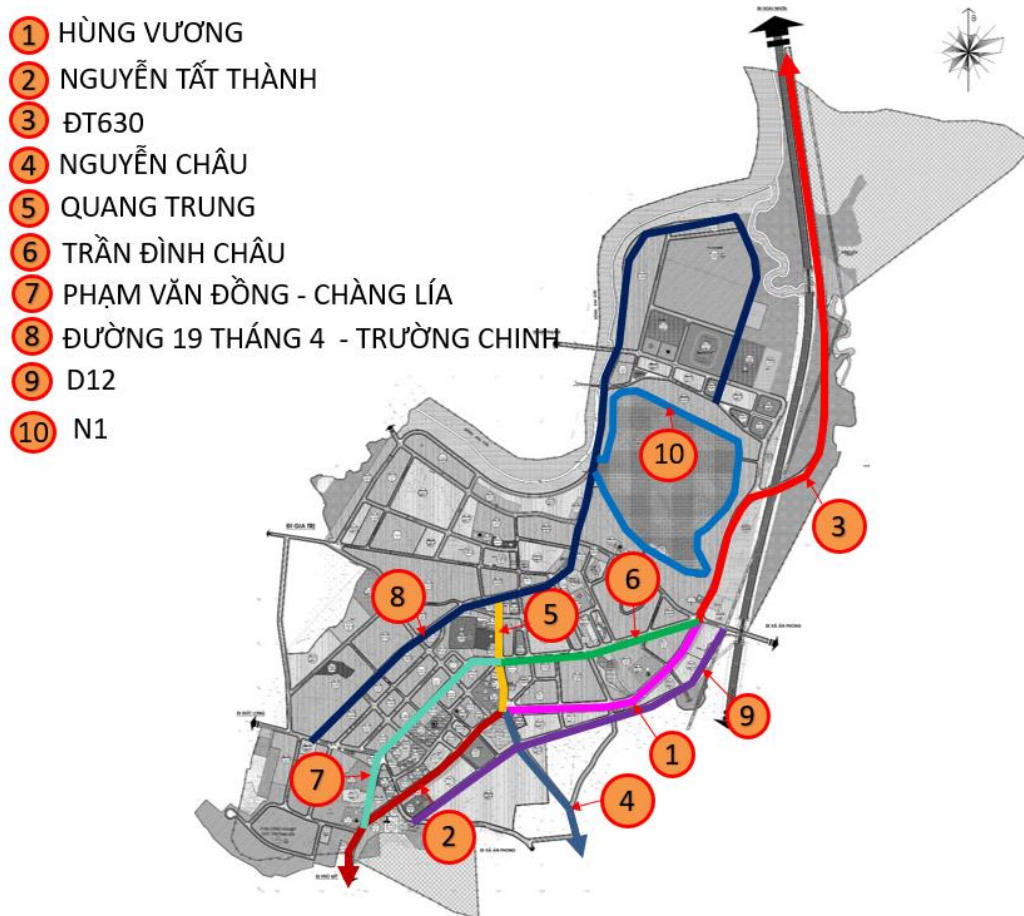


Hình 2. Các khu vực có ý nghĩa về cảnh quan

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

Bảng 1. Thống kê các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch

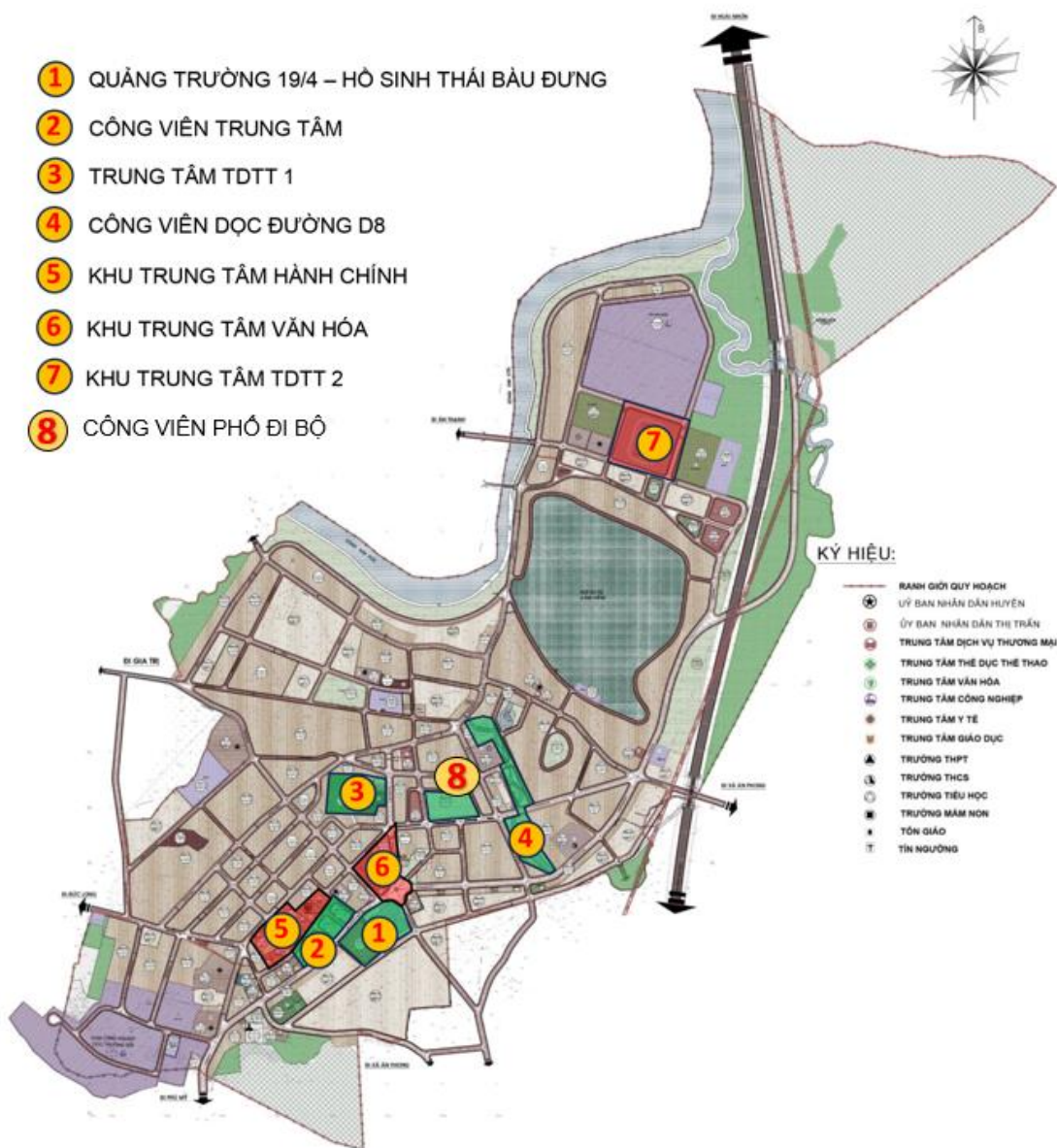
STT	Tên Đường	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)
1	Hùng Vương	1045	26
2	Nguyễn Tất Thành	848	26
3	ĐT.630	1.073	26
4	Nguyễn Châu	461	26
5	Quang Trung	516	26
6	Trần Đình Châu	918	26
7	Phạm Văn Đồng - Chàng Lúa	1069	21
8	Đường 19 Tháng 4 - Trường Chính	4.253	21
9	D12	1.711	21
10	N1	2.348	12



Hình 3. Các trục đường chính, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.

- Các quảng trường và công viên lớn, trung tâm văn hoá, TĐTT:

- + Quảng trường 19/4 – Hồ sinh thái Bầu Đưng;
- + Công viên trung tâm (công viên trước khối hành chính trung tâm huyện);
- + Trung tâm TĐTT 1;
- + Công viên dọc đường D8 (Đồng Thanh Nam);
- + Khu trung tâm hành chính;
- + Khu Trung tâm văn hoá;
- + Khu trung tâm TĐTT 2;
- + Công viên Phố đi bộ.





Quảng trường 19/4 hiện hữu



Công viên phố đi bộ hiện hữu



Hồ sinh thái Bàu Đưng hiện hữu



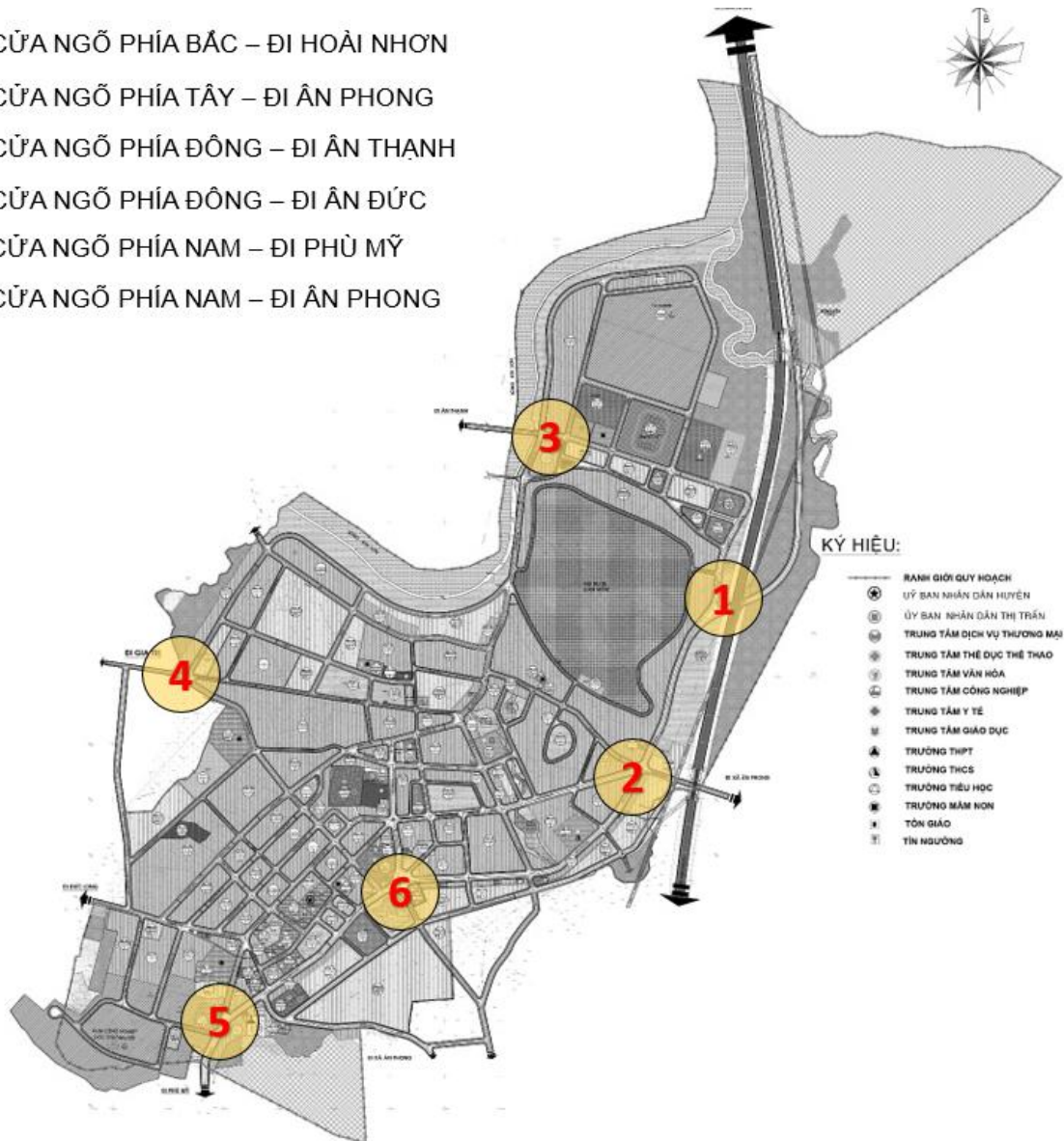
Khu trung tâm hành chính hiện hữu

Hình 4. Các quảng trường và công viên lớn, trung tâm văn hoá, TDTT

- Các khu vực cửa ngõ đô thị:

- + Khu vực cửa ngõ phía Bắc: Hướng đi Hoài Nhơn;
- + Khu vực cửa ngõ phía Tây – Đi Ân Phong
- + Khu vực cửa ngõ phía Đông: Hướng đi Ân Thạnh;
- + Khu vực cửa ngõ phía Đông: Hướng đi Gia Trị, xã Ân Đức;
- + Khu vực cửa ngõ phía Nam: Hướng đi Phù Mỹ;
- + Khu vực cửa ngõ phía Nam: Hướng đi Ân Phong.

- 1 CỬA NGÕ PHÍA BẮC – ĐI HOÀI NHƠN
- 2 CỬA NGÕ PHÍA TÂY – ĐI ÂN PHONG
- 3 CỬA NGÕ PHÍA ĐÔNG – ĐI ÂN THẠNH
- 4 CỬA NGÕ PHÍA ĐÔNG – ĐI ÂN ĐỨC
- 5 CỬA NGÕ PHÍA NAM – ĐI PHÙ MỸ
- 6 CỬA NGÕ PHÍA NAM – ĐI ÂN PHONG



Hình 5. Các khu vực cửa ngõ đô thị

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

- Đối với khu vực có cảnh quan địa hình sông nước:

Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường sông nước gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực.

Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp sông, kênh, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống sông, kênh hiện trạng.

Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sông, kênh.

Việc san lấp sông, kênh, muông phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và cần bố trí hồ điều tiết bổ sung hoặc hệ thống công hộp thay thế.

Khu vực ven sông: Cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven sông, cần có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ sông, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

- Quy định đối với khu vực có địa hình đồi dốc:

Các dự án và công trình cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực có địa hình đồi dốc.

Phương án quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch giao thông, san nền và hạ tầng kỹ thuật khác cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp làm mất địa hình đồi dốc.

Tổ chức không gian đô thị xung quanh khu vực cần hạn chế các công trình cao tầng che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi. Chiều cao xây dựng công trình phù hợp và phát huy đặc trưng của địa hình.

Khuyến khích tổ chức cây xanh, cảnh quan tập trung với mật độ cao, mang đặc trưng của vùng sinh thái đồi dốc.

- Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn:

Các dự án tu bổ di tích, báo cáo kinh tế - kỹ thuật tu bổ di tích phải tuân thủ theo quy định của Luật Di sản văn hoá và các quy định pháp luật khác có liên quan; đối với các hạng mục công trình đầu tư xây dựng mới trong khu di tích phải bố trí mặt bằng không gian, phương án kiến trúc hài hoà với kiến trúc, cảnh quan của di tích, nhằm phát huy giá trị di tích; đồng thời phải được sự thoả thuận, thẩm định, phê duyệt của cấp thẩm quyền về quản lý di tích theo quy định của pháp luật.

- Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn:

Cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc. Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng. Ưu tiên gắn

kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân thị trấn; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Các trục đường chính:

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

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

c) Các yêu cầu khác:

- Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng.

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

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

- Nhằm cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông công cộng, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường tại các khu nội thị và ngoại thị thị trấn Tăng Bạt Hổ.

- Không gian mở do nhà đầu tư xây dựng như điều kiện ưu đãi cần phải đáp ứng những yêu cầu sau: Đảm bảo người dân có thể tiếp cận và thụ hưởng; việc gìn giữ, bảo dưỡng không gian mở thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng

- Các khu vực không gian cửa ngõ đô thị.

- Khu vực không gian xung quanh các Quảng trường, công viên, trung tâm văn hoá, TĐTT;

- Lập thiết kế đô thị dọc hai bên các tuyến đường (quy mô lấy vào hai bên một lớp công trình):

+ Đường D12 (song song với ĐT.630)

- + Đường ĐT.630 (Nguyễn Tất Thành - Đường Hùng Vương)
- + Đường D1(dọc sông Kim Sơn)
- + Đường N1(vòng quanh Núi Du Tụ)
- + Đường Phạm Văn Đồng - Trần Đình Châu
- + Đường Nguyễn Châu – Hai Bà Trưng.

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

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

- 1 KHU DÂN CƯ TIẾP GIÁP XÃ AN ĐỨC
- 2 KHU DÂN CƯ ĐỒNG THANH NAM
- 3 KHU DÂN CƯ ĐỒNG BÀU CHỢ
- 4 KHU DÂN CƯ VEN NÚI DU TỤ
- 5 KHU DÂN CƯ VEN SÔNG KIM SƠN KP. DU TỤ
- 6 KHU DÂN CƯ ĐÔNG NAM HUYỆN
- 7 KHU DÂN CƯ ĐỒNG BÀU TÁCH
- 8 KHU DÂN CƯ DỌC TUYẾN ĐƯỜNG D12



Hình 6. Các khu vực ưu tiên chỉnh trang

a) Các khu vực ưu tiên chỉnh trang: Các khu vực dân cư hiện hữu tập trung cao độ nền thấp và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, gồm 8 khu vực:

- Khu dân cư tiếp giáp xã Ân Đức;
- Khu dân cư Đồng Thanh Nam;
- Khu dân cư Đồng Bàu Chợ;
- Khu dân cư văn núi Du Tụ;
- Khu dân cư văn sông Kim Sơn, KP. Du Tụ;
- Khu dân cư Đông Nam Huyện;
- Khu dân cư Đồng Bàu Tách;
- Khu dân cư dọc tuyến đường D12 (Khu dân cư dọc tuyến đường đã quy hoạch từ trạm 35KV đến cầu Tụ Lực đoạn từ đường Lê Lợi đến đường Trần Hưng Đạo).

b) Các nguyên tắc quản lý:

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

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

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

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

1. Nguyên tắc chung.

a) Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao;

b) Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc. Nếu có điều kiện, nên tổ chức theo hình thức thi tuyển rộng rãi.

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

a) Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc: Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.

- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một

số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

- Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, ga đường sắt nội đô từ cấp II trở lên.

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

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

- Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị; có tầng cao từ 15 tầng hoặc có chiều cao từ 70m trở lên (thuộc vốn ngân sách);

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

- Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của thị trấn (cửa ngõ đô thị được quy định tại Khoản 2 Điều 4 Quy chế này).

- Các công trình có vị trí nằm ở góc giao các trục đường chính đô thị và có chiều cao ≥ 09 tầng.

- Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của thị trấn Tăng Bạt Hổ;

- Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thị trấn.

b) Việc tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy định tại Mục 3, Chương II, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan;

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn thị trấn:

Kiến trúc đô thị phát triển khéo hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị Miền núi có bản sắc được phát triển dựa trên nguyên tắc “bảo vệ tầm nhìn” và đảm bảo “tính liên tục” của hình ảnh cảnh quan trong đô thị. Tạo lập bản sắc đô thị Miền núi dựa trên việc khai thác và tổ chức các giá trị đặc trưng của cảnh quan tự nhiên kết hợp với yếu tố kiến trúc và hoạt động văn hóa bản địa. Các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chọn lọc, mang tính đặc trưng riêng của đô thị. Xây dựng bản sắc đô thị Tăng Bạt Hổ hướng đến thành phố trong tương lai không chỉ hấp dẫn khách du lịch với cảnh quan thiên nhiên phong phú, mang đậm dấu ấn lịch sử, bản sắc văn hóa.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm tổng hợp chính của thị trấn:

- Khu trung tâm hành chính thị trấn Tăng Bạt Hổ là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hóa - xã hội, thương mại - dịch vụ,... phát triển trung bình và mật độ thấp, đã được xác định trong đồ án đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tăng Bạt Hổ, huyện Hoài Ân đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 11/8/2023.

- Phát triển một khu trung tâm, bao gồm: Các công trình hành chính đô thị, công trình công cộng, thương mại dịch vụ, cây xanh, mặt nước với không gian thoáng nhằm tạo thuận lợi và tạo ra sự thoải mái cho cuộc sống đô thị. Hình ảnh mong muốn về khu vực này là một đô thị nhỏ & thân thiện, chủ yếu là các công trình có khối tích nhỏ, thấp tầng, màu sắc nhẹ nhàng.

- Các khu cơ quan hành chính - chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tiêu biểu cho đô thị; Tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính (TCVN 4601:2012 - Công sở, cơ quan hành chính nhà nước).

- Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Các lối đi bộ và khoảng mở trong khu vực được xác định độ rộng và chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Các lối đi và khoảng mở sử dụng các mặt lát có yêu cầu trang trí cao, được phép bố trí các ghế nghỉ chân, bể cảnh, bồn cây di động, mái che...

- Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn. Khai thác tối đa không gian cây xanh, mặt nước sẵn có trong khu vực, tận dụng cảnh quan, địa hình tự nhiên.

c) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị: Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái;

d) Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

- Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị cho từng khu vực.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu. Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị.

- Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập cục bộ, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

- Cải tạo nâng cấp các đường nhỏ trong đô thị, có hệ thống cống rút về giữa đường. Kiểm soát tốt các cốt đầu nổi với các đường lớn.

đ) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển mới:

- Hướng phát triển đô thị chủ yếu dọc theo ĐT.630 và mở rộng về phía Đông Nam, phía Bắc và phía Tây thị trấn

- Xây dựng cụm công nghiệp phía Bắc thị trấn.

- Với hướng mở rộng đô thị như trên sẽ có thể tận dụng được tối đa quỹ đất xây dựng đô thị thuận lợi, tạo sự thuận lợi trong giao lưu phát triển kinh tế dọc theo trục ĐT.630.

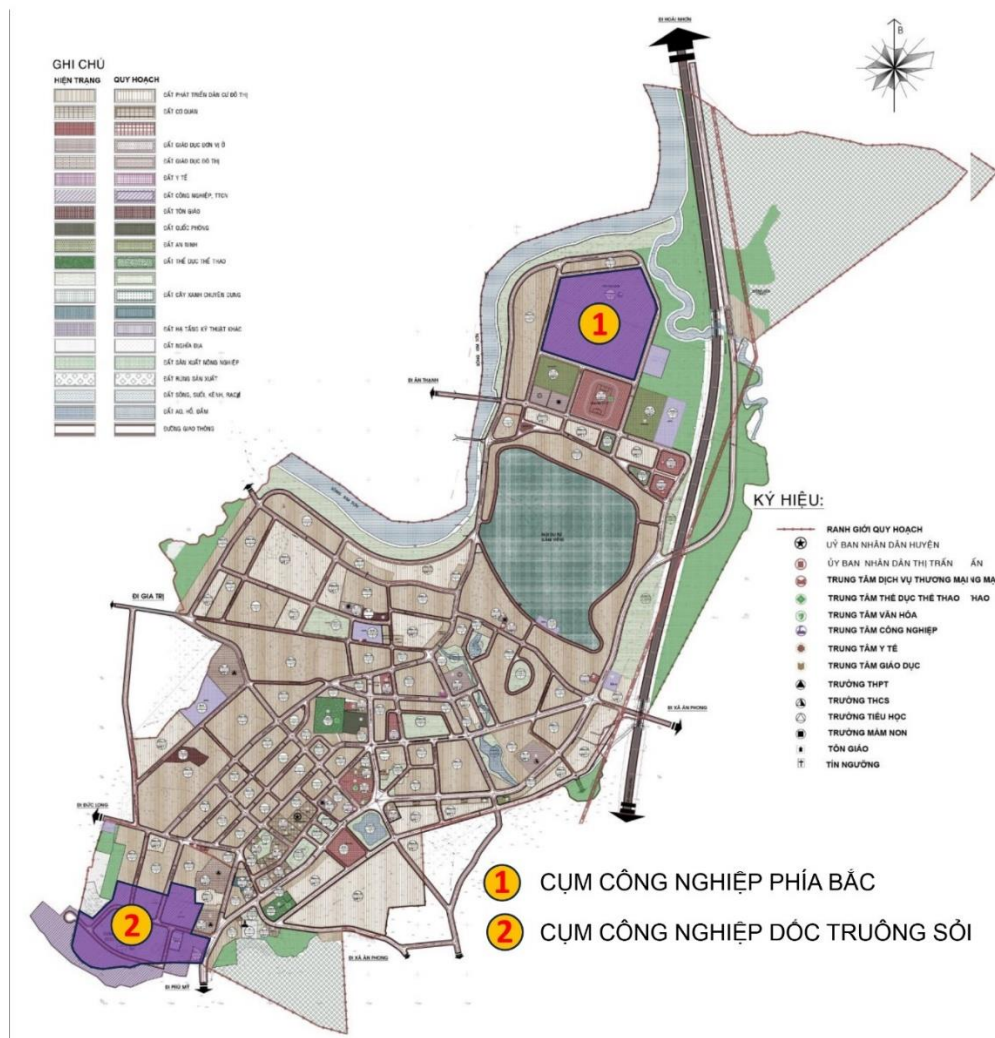
- Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực.

- Các khu đô thị mới phải hoàn chỉnh hạ tầng mới đưa vào ở. Dự kiến phát triển hạ tầng khoa học và đồng bộ. Dự báo được nhu cầu sinh hoạt, đảm bảo môi trường sống xanh, sạch, đẹp phù hợp.

g) Định hướng kiến trúc không gian công cộng của cụm công nghiệp;

- Tạo được nét đặc trưng cho từng cụm công nghiệp;

- Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.



Hình 7. Bản đồ ranh giới vị trí các cụm công nghiệp

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 Tăng Bạt Hổ nằm tại cửa ngõ ra vào thị trấn tại ngã giao đường Nguyễn Tất Thành và đường Quang Trung có tầm nhìn đẹp tạo điểm nhấn đô thị, hình thành một quần thể kiến trúc của trung tâm huyện, liên hoàn giữa tượng đài nhân vật lịch sử và cảnh quan xung quanh.



Hình 8. Tượng đài Tăng Bạt Hổ

+ Hồ sinh thái đồng Bàu Đưng tạo điểm nhấn khu vực trung tâm đô thị, góp phần tạo mỹ quan, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, đáp ứng nhu cầu phát triển KT-XH, tạo không gian vui chơi, thư giãn cho người dân ở địa phương.

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

Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tạo sự kết nối giữa không gian các khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới với không gian các tuyến cảnh quan, công viên cây xanh. Đảm bảo tính liên tục của cảnh quan cây xanh, mặt nước gắn với hệ thống công viên thị trấn;



Hình 9. Hình ảnh minh họa khu công viên cây xanh đô thị

Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng. Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan;

Bờ suối, kênh, phải được kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến;

Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị;

Đối với cây xanh trên đường phố: Thực hiện theo quy định tại điểm 3, Mục II, Phần II Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2009 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung thông tư số 20/2005/TT-BXD;

Đối với cây xanh trong công viên, vườn hoa, quảng trường và các khu công cộng khác của đô thị: Tuân thủ theo quy định của đề án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Tăng Bạt Hổ, huyện Hoài Ân đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2972/QĐ-UBND ngày 11/8/2023;

Đối với cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, nhà ở và các công trình khác do các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng: Tuân thủ theo quy định của quy hoạch chi tiết khu đô thị, thiết kế công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt; thỏa thuận kiến trúc hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan quản lý có thẩm quyền cấp;

Đối với công trình kiến trúc trong khu cây xanh: Chỉ tiêu quản lý về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế quy hoạch xây dựng và môi trường.

b) Về kiến trúc:

- Giải pháp đối với khu dân cư hiện có cải tạo.

+ Các công trình xây dựng từ 1 tầng đến 3 tầng, được bố trí lùi vào so với các đường giao thông và được vây quanh bởi các khu vườn. Dọc các tuyến đường trục chính của đô thị 3-5 tầng.

+ Hình dáng ngôi nhà được xây dựng đơn giản và thấp tầng. Các khu vườn tạo nên nét đặc thù của cấu trúc khu ở đô thị. Các khu nhà ở có mạng lưới giao thông nhỏ đi lại bằng xe thô sơ.

- Mục tiêu thiết kế: Cho phép xây dựng nhà mật độ thấp và hoà nhập với phong cảnh của vườn nhà.

- Trong khu dân cư hiện có cải tạo, tất cả các công trình xây dựng mới phải tuân theo quy định chung: Quy chuẩn xây dựng.

- Giải pháp đối với các khu ở xây mới.

- Các khu xây dựng nhà liên kế, quy định đồng nhất kiểu dáng, màu sắc, kiến trúc mặt đứng theo từng đoạn phố:

+ Chiều rộng mặt đường $\geq 4m$.

+ Các trường học, mẫu giáo hay các công trình phúc lợi công cộng khác có thể bố trí lùi vào một khoảng lớn hơn với điều kiện thiết kế một hàng rào hoặc thể hiện được chỉ giới.

+ Mật độ xây dựng tuân thủ theo quy chuẩn về quy hoạch (tùy theo diện tích từng lô).

+ Chiều cao tối thiểu tính đến trần nhà đối với tầng trệt là 3,5m; đối với các tầng còn lại tối thiểu là 3,3m. Chiều cao tối đa của các công trình tương đương 5 tầng nhà.

- Các khu xây dựng nhà vườn biệt thự, quy định đồng nhất kiểu dáng, màu sắc, kiến trúc mặt đứng theo từng đoạn phố:

+ Diện tích của lô $\geq 300m^2$, chiều rộng bóm mặt đường $\geq 6m$.

+ Mật độ xây dựng và chiều cao theo Quy chuẩn xây dựng.

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

1. Đối với cảnh quan đô thị.

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

a) Là đô thị miền núi, có địa hình phong phú kết hợp giữa đồi núi và sông ngòi, ruộng lúa đan xen;

b) Bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc gồm đặc điểm, dấu ấn đặc trưng về văn hóa, nghệ thuật; thuần phong mỹ tục của các dân tộc trên địa bàn; kỹ thuật xây dựng và vật liệu xây dựng, tạo nên phong cách riêng của kiến trúc thị trấn Tăng Bạt Hổ;

2. Yêu cầu đối với công trình kiến trúc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa, việc sử dụng kỹ thuật, vật liệu để đáp ứng các yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

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

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

c) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch của thị trấn;

d) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa

công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc trưng;

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

1. Đối với khu vực cảnh quan ven sông, rạch, suối:

a) Tổ chức dải cây xanh $\geq 5\text{m}$ đối với khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang; dải cây xanh từ 10m trở lên đối với các khu vực phát triển mới để tổ chức các không gian công cộng phục vụ cộng đồng. Riêng một số khu vực sông, suối giáp đường giao thông hoặc khu dân cư có mật độ dày đặc không có điều kiện giải phóng mặt bằng thì tùy thuộc vào từng trường hợp cụ thể mà bố trí dải cây xanh cho phù hợp. Mật độ xây dựng gộp tối đa 5% (bao gồm vật kiến trúc và đường dạo bộ).

b) Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của suối; hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt nước tự nhiên.

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

3. Khu vực quanh núi Du Tụ (Lâm Viên): hạn chế tối đa việc xây dựng làm biến dạng địa hình, địa mạo, địa hình tự nhiên.

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

1. Quy định công trình công cộng:

a) Quy định không gian công trình công cộng:

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

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

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

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

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

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

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

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trung bày, trung tâm thương mại	100 m ² sàn sử dụng/1 chỗ
Chung cư	Theo QCVN 04:2021/BXD
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.	

b) Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình được thiết kế định hướng song song với trục đường chính, thể hiện phong cách theo nét đặc trưng riêng của địa phương phù hợp đặc điểm khí hậu và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

c) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

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

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

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

e) Quy định về cảnh quan ngoài công trình:

- Sân vườn: Khuyến khích các công trình kiến trúc tổ chức sân vườn xung quanh. Việc xây dựng sân vườn phải đảm bảo đồng bộ và hài hòa các yêu cầu về

chức năng sử dụng, cải thiện khí hậu và tạo cảnh đẹp cho công trình, tạo cảnh quan chung cho 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.

2. Công trình nhà ở:

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

- Mật độ xây dựng thuần:

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

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

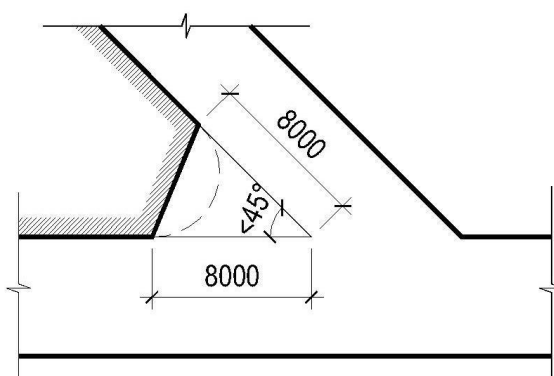
+ Các công trình kiến trúc hiện hữu và nhà ở riêng lẻ khi tiến hành cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích công trình thì phải tuân thủ theo Quy chế này. Các công trình kiến trúc hiện hữu không phù hợp với Quy chế này thì khuyến khích cải tạo chỉnh trang lại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

- Về chỉ giới xây dựng: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, hoặc xây dựng có khoảng lùi. Dọc chỉ giới đường đỏ được phép xây dựng tường rào công nghệ đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 11 Quy chế này.

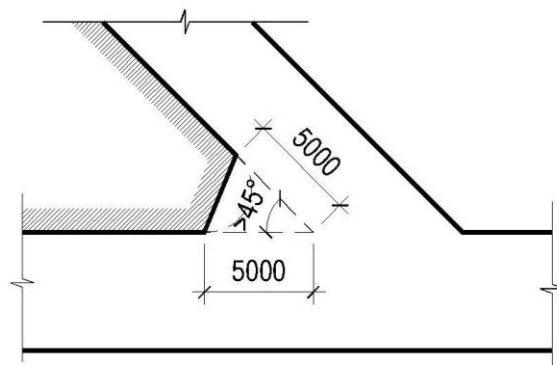
- Hệ số sử dụng đất không vượt quá 07 lần.

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

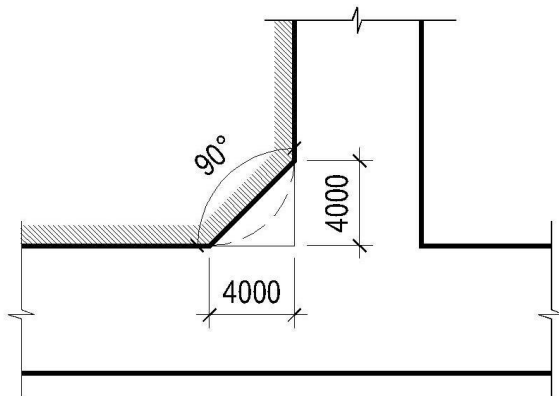
Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc khu đô thị mới (m)
– Nhỏ hơn 45°	8,0 x 8,0
– Lớn hơn hoặc bằng 45°	5,0 x 5,0
– 90°	4,0 x 4,0
– Nhỏ hơn hoặc bằng 135°	3,0 x 3,0
– Lớn hơn 135°	2,0 x 2,0



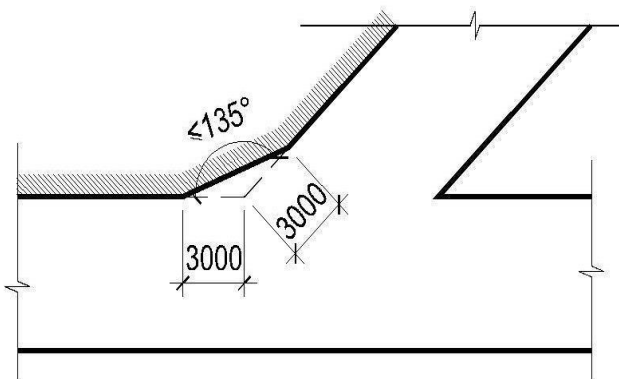
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°



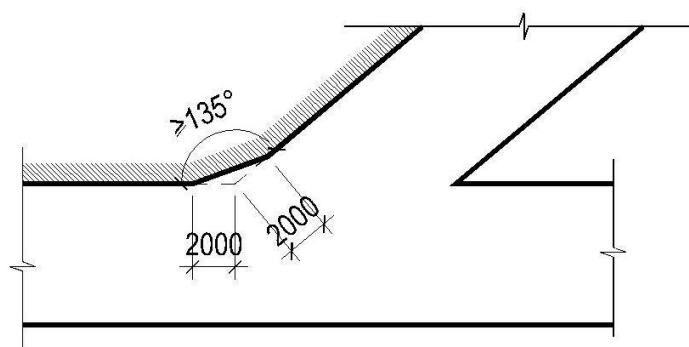
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90°



d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°

Hình 10. Quy định về kích thước vạt góc

- Tầng cao công trình:

+ Chiều cao tầng 1 từ 3,8m đến 4,0m; từ tầng 2 trở lên từ 3,6m đến 3,8m/tầng và phù hợp với chiều cao tầng công trình liền kề. Trường hợp có tầng lửng thì cao độ sàn tầng 2 là 5,8m so với cao độ nền xây dựng và phù hợp với công trình liền kề.

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

+ Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích đất xây dựng của lô đất còn lại tối thiểu $40m^2$ có chiều rộng và chiều sâu lô đất không nhỏ hơn 3,0m thì được phép xây dựng; quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo tầng cao trung bình của toàn tuyến đường và đồng bộ với chiều cao tầng của các nhà liền kề.

+ Trường hợp lô đất không đảm bảo về diện tích, chiều sâu, bề rộng tối thiểu nêu trên thì ưu tiên việc tổ chức giải phóng mặt bằng thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, bố trí tái định cư theo quy định.

- 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, không phơi quần áo trước nhà hoặc trên tường rào công ngõ.

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

được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (chưa có vỉa hè) thì cao độ nền xây dựng công trình là +0.4m so với cao độ tại mặt đường trước lô đất xây dựng.

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

- Độ vươn ra của ban công:

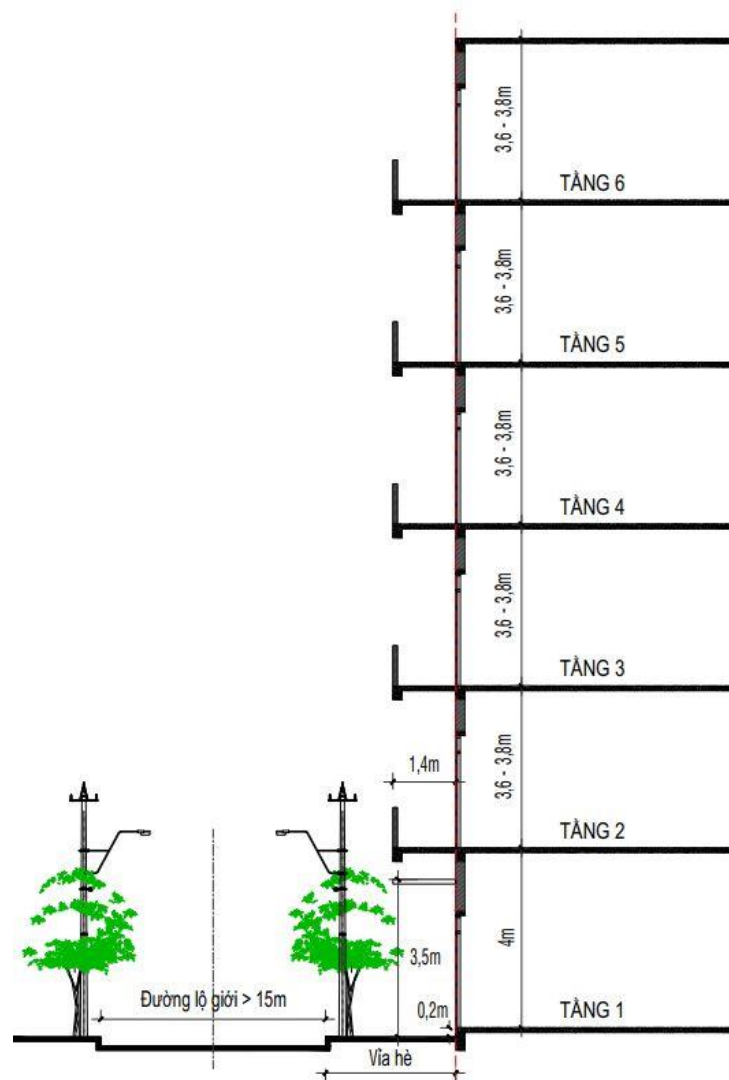
Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho cùng một tuyến đường (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

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

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

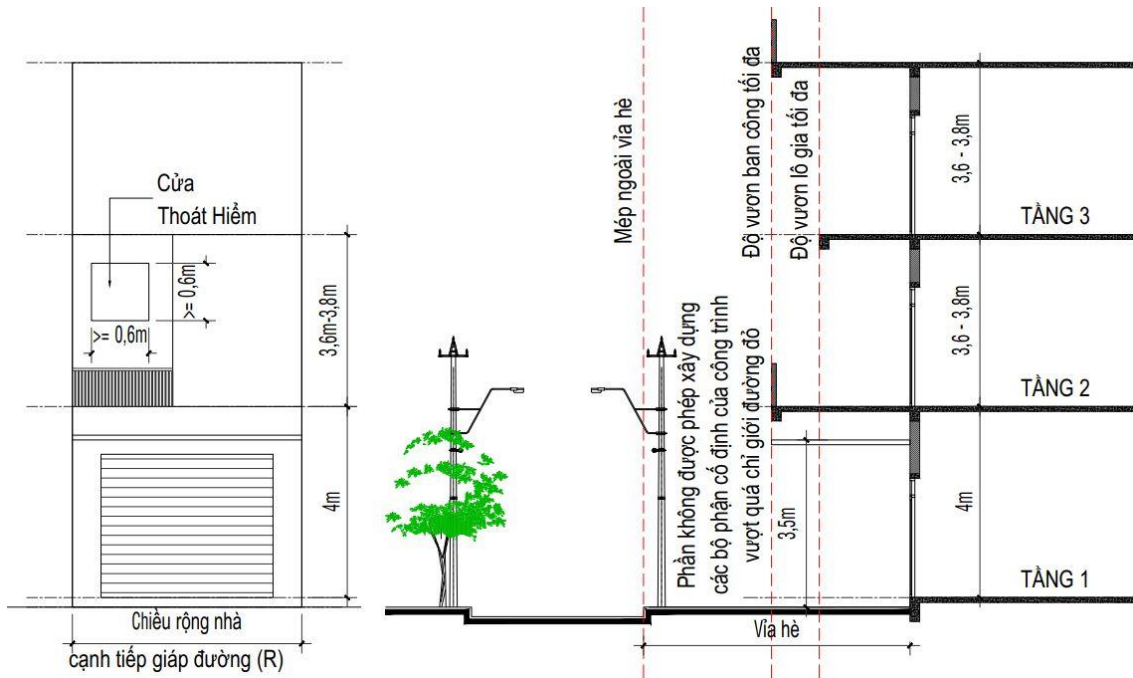
+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ 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.



Hình 11. Mặt cắt điển hình chiều cao công trình, độ vươn ban công

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



Hình 12. Mặt cắt điển hình cao độ nền xây dựng và cửa thoát hiểm.

- Bảng hiệu, bảng quảng cáo gắn trên công trình nhà ở, thương mại dịch vụ:
 - + Các loại hình thức quảng cáo, kích thước biển hiệu, bảng quảng cáo tuân thủ theo Luật Quảng cáo.
 - + Không được quảng cáo trên tường rào công trình công cộng; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài, trên vỉa hè và trụ đèn, trụ điện.
 - + Bảng hiệu, bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối đi và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy.
 - + Khuyến khích các công trình dịch vụ thương mại sử dụng hộp đèn để tạo hình ảnh chiếu sáng vào ban đêm.

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

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

- Đối với nhà ở liên kế có sân vườn thì kích thước tối thiểu (tính từ mặt nhà đến chỉ giới đường đỏ) của sân trước là 2,0m và thống nhất theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Trường hợp có thêm sân sau thì kích thước tối thiểu của sân sau là 2,0m.

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



Hình 13. Hình ảnh minh họa Nhà ở Biệt thự.

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

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

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

- Những công trình, dự án cao tầng có độ cao từ 45 mét trở lên so với mặt đất tự nhiên thì phải được chấp thuận về quản lý độ cao công trình của Bộ Quốc phòng theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

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

+ Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh sân vườn, cây xanh theo tường rào; Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên 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: Quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

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

4. 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.

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

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

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

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) 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.

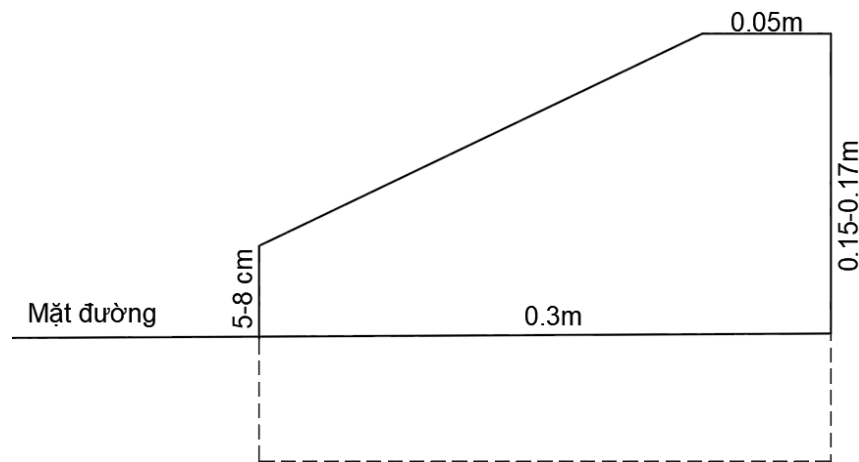
b) Vía hè quy hoạch xây dựng trong khu đô thị mới có chiều rộng tối thiểu là 3,5m.

- Cao độ vỉa hè +0,2m so với mặt đường và thống nhất cho cả tuyến đường.

- Độ dốc ngang vỉa hè từ 1,5-2%.

- Bó vỉa tại các lối rẽ vào khu nhà ở có chiều cao bó vỉa từ 5-8 cm và dùng bó vỉa dạng vát thống nhất cho cả tuyến đường.

- Vật liệu sử dụng lát vỉa hè cần sử dụng đồng bộ tại các tuyến đường, đồng bộ, đảm bảo mỹ quan đô thị và phù hợp với nhu cầu sử dụng của người dân.



Hình 14. Mặt cắt điển hình hình bó vỉa có góc vát.

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

d) Bề mặt vỉa hè cần bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Các bó vỉa phải có lối lên xuống và chỉ dẫn riêng dành cho người khuyết tật. Quy định bề rộng về lối đi, các chỉ dẫn tuân thủ theo quy định hiện hành.

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

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

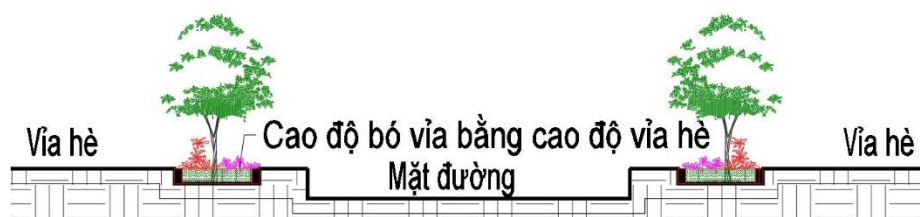
2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Trồng mới cây xanh trên đường phố: Xác định danh mục cây trồng cho mỗi tuyến đường. Mỗi tuyến đường chỉ nên trồng 01 loại cây xanh bóng mát tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế. Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, có hoa và màu sắc đẹp.

b) Vị trí trồng cây nằm ở khoảng ranh giới giữa 2 nhà mặt phố liền kề.

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

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



Hình 15. Ảnh minh họa xung quanh ô đất trồng cây xanh.

e) Danh mục các loại cây: Thực hiện theo danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế tại các đô thị trên địa bàn tỉnh theo Quyết định số 77/2023/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của UBND tỉnh.

f) 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, bê bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

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

3. Bền bãi đường bộ:

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

b) Đối với công trình bãi đỗ xe:

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

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

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

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo):

a) Đối với khu đô thị mới có yêu cầu cao về kiến trúc, cảnh quan phải thực hiện ngầm hóa hệ thống đường dây đường ống theo đúng quy định hiện hành.

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

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

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

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

c) Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải thực hiện hạ ngầm qua hệ thống hộp kỹ thuật, không được đi nổi cắt ngang qua đường.

Trường hợp các tuyến đường không có hộp kỹ thuật qua đường thì phải tập trung các đầu mối qua đường tại cùng một vị trí thích hợp đảm bảo mỹ quan đô thị.

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 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 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.

c) Công trình vệ sinh đô thị:

- Nhà vệ sinh công cộng phải được bố trí kết hợp trong tòa nhà và khuôn viên công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình tiện ích đô thị khác đảm bảo việc tiếp cận và sử dụng thuận tiện. Trường hợp bố trí công trình riêng biệt phải thiết kế kiến trúc phù hợp cảnh quan và mỹ quan đô thị.

- Thùng thu rác dọc theo các tuyến đường phải có kích thước, hình thức, màu sắc phù hợp, đảm bảo vệ sinh và thuận tiện cho sử dụng, quản lý phân loại và thu gom.

- Các trạm thu gom, trung chuyển chất thải rắn sử dụng trạm kín, áp dụng công nghệ mới và tự động hóa, kết hợp với trồng cây xanh, đảm bảo cách ly vệ sinh và an toàn môi trường, cảnh quan đô thị.

7. Công trình cấp điện:

a) Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến thế hiện trạng có kiến trúc xấu, chất lượng thẩm mỹ kém; hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường

rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe, buôn bán hàng hóa.

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

c) Hệ thống cột và đường dây điện: Đối với khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; trường hợp khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, đường dây hạ thế sử dụng dây bọc sắp xếp bó gọn lại đảm bảo an toàn và thẩm mỹ. Việc thực hiện ngầm hóa tuyến điện phải tổ chức thực hiện theo thiết kế đô thị riêng cho từng tuyến đường có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến đường.

d) Chiếu sáng công cộng:

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

- Chiếu sáng nơi công cộng hoặc chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành; các thiết bị chiếu sáng đường, phố phải được thiết kế phù hợp với yêu cầu thiết kế đô thị và góp phần nâng cao thẩm mỹ chung.

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

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

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

a) Tuân thủ theo các quy định của pháp luật về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng và Quyết định số 849/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2024

của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Phê duyệt Đề án Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Bình Định đến năm 2030.

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 cổng, hàng rào: Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến đường chính phải tuân thủ quy định trong đề 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 0,6m tính từ cao độ vỉa hè.

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

a) Màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc: Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

Công trình nhà ở riêng lẻ: khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

Công trình nhà ở thương mại, phức hợp: Khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối đế các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: Màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Công trình phức hợp, công trình công cộng: Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, 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, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

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 với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

- Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng. 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 phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn 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.

a) Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

- Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

- Che chắn các thiết bị bên ngoài: Có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước,

máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật...), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

b) Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa,... trồng cây xanh, hoa.

- Màu sắc: Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

- Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài. Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

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 (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan)

1. Quản lý phạm vi ranh giới và công trình tượng đài theo hiện trạng.

2. Các chủ sở hữu, cơ quan, tổ chức, cá nhân có nghĩa vụ quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan), thực hiện theo quy định tại Luật Di sản văn hoá; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá và Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21 tháng 9 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Di sản văn hoá và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hoá

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

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

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

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

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

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

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

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

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

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

1. Sở Xây dựng: Phối hợp UBND huyện Hoài Ân giám sát việc thực hiện triển khai Quy chế kiến trúc thị trấn Tăng Bạt Hổ và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình địa phương triển khai thực hiện quy chế.

2. Các sở, ngành liên quan: Theo chức năng nhiệm vụ quản lý nhà nước được phân công, các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, phối hợp với UBND huyện Hoài Ân quản lý kiến trúc, quy hoạch và đầu tư xây dựng.

3. Ủy ban nhân dân huyện Hoài Ân:

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

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến sâu rộng nội dung Quy chế đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thị trấn Tăng Bạt Hổ biết để thực hiện.

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

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

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

1. UBND huyện Hoài Ân chỉ đạo các phòng chức năng liên quan và UBND thị trấn Tăng Bạt Hổ thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này, kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo để xử lý các vi phạm có liên quan.

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

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

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

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

3. Quy định xử lý chuyên tiếp:

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

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