

Số: /TB-UBND

Vĩnh Thạnh, ngày tháng năm 2025

## THÔNG BÁO

### Về việc công bố Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định

Ngày 16/3/2025, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 24/2025/QĐ-UBND ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27/3/2025.

Thực hiện quy định tại Điều 11 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; UBND huyện Vĩnh Thạnh thông báo về việc công bố toàn bộ nội dung của Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh như sau:

#### 1. Hồ sơ công bố gồm:

- Quyết định số 24/2025/QĐ-UBND ngày 16/3/2025 của UBND tỉnh Bình Định ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định;

- Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh (gồm 04 Chương, 17 Điều).

#### 2. Thời gian công bố: Kể từ ngày Thông báo này được ký ban hành.

#### 3. Địa điểm công bố:

- Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh Bình Định;

- Trang thông tin điện tử của UBND huyện Vĩnh Thạnh;

- Trang thông tin điện tử của UBND thị trấn Vĩnh Thạnh;

- Hệ thống truyền thanh huyện.

4. Giao Phòng Văn hoá, Khoa học và Thông tin huyện, UBND thị trấn Vĩnh Thạnh theo chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm đăng tải Thông báo này và toàn bộ nội dung của Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh lên Trang thông tin điện tử của UBND huyện và Trang thông tin điện tử của UBND thị trấn Vĩnh Thạnh theo quy định.

5. Giao Trung tâm Văn hóa - Thông tin - Thể thao huyện tổ chức thông tin trên hệ thống đài truyền thanh huyện về nội dung Thông báo này để các cơ quan, đơn vị, tổ chức và Nhân dân được biết.

**6.** Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị theo dõi, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện việc công bố Quy chế quản lý kiến trúc đúng thời gian quy định.

UBND huyện thông báo để các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân và Nhân dân biết, thực hiện đảm bảo theo đúng quy định./.

***Nơi nhận:***

- VP UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Các cơ quan, đơn vị trên địa bàn huyện;
- P.VH, KH&TT; TT VH-TT-TT huyện;
- VP HĐND và UBND huyện;
- UBND thị trấn Vĩnh Thạnh;
- Lưu: VT, K2, KTHT&ĐT.

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

**Lê Minh Thông**

Số: /2025/QĐ-UBND Bình Định, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh,  
huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 2 năm 2025;*

*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 Nghị Quyết số 11/NQ-HĐND ngày 18/2/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Định về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định;*

*Theo đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng Bình Định tại Tờ trình số 23/TTr-SXD ngày 13 tháng 3 năm 2025.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý kiến trúc thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2025.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh 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, UBNDTTQVN, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐ+CV VP UBND tỉnh;
- TT PVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, K14.

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

**Nguyễn Tự Công Hoàng**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP (NAGECCO)**  
NATIONAL OF GENERAL CONSTRUCTION CONSULTANTS JSC  
29 Bis, Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM  
Fax: 028 3829 9547      Email: info@nagecco.com      Web: www.nagecco.com

# QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN VĨNH THẠNH

## HUYỆN VĨNH THẠNH - TỈNH BÌNH ĐỊNH

**DỰ THẢO**





**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC THỊ TRẤN VĨNH THẠNH  
HUYỆN VĨNH THẠNH – TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Mục tiêu**

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

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

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

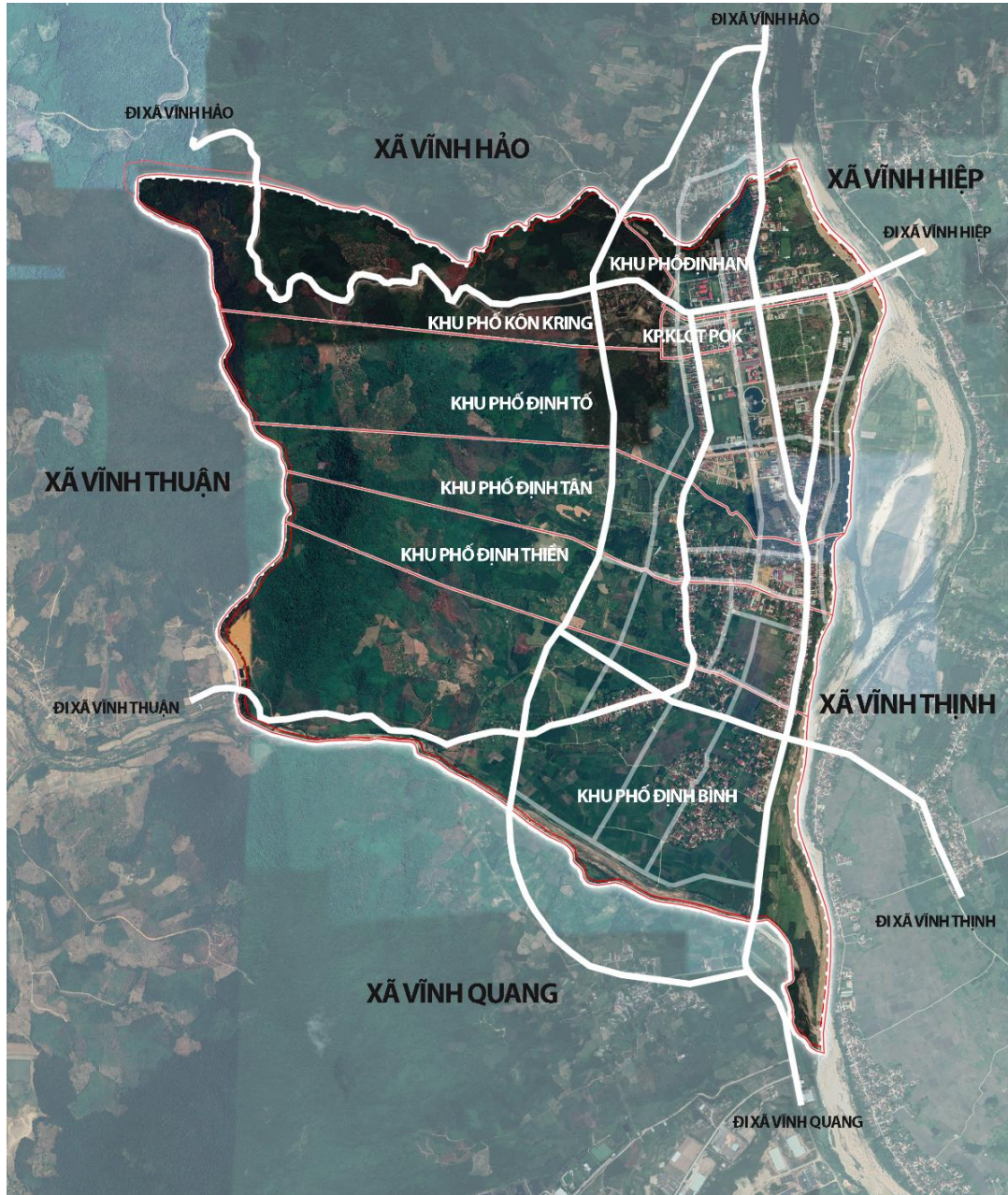
**Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng**

**1. Đối tượng áp dụng:**

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định.

**2. Phạm vi áp dụng:**

Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị trong phạm vi ranh giới thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định, bao gồm 7 khu phố: Định An, Định Tổ, Klot Pok, Kon Kring, Định Tân, Định Thiên, Định Bình.



Hình 1: Phạm vi ranh giới khu vực lập Quy chế

### 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).

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

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

12. Chỉ giới đường đỏ: Đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công



trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

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

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

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

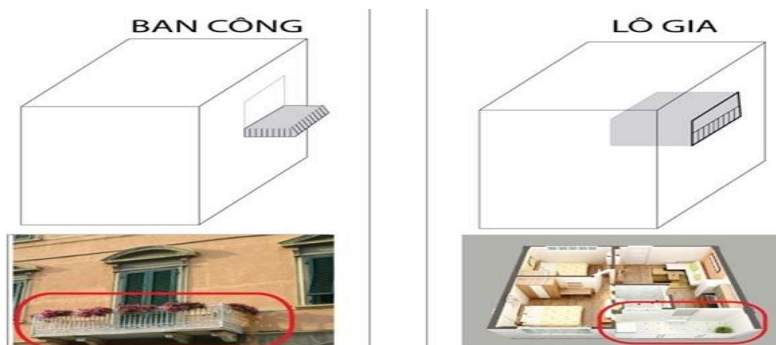
15.1. Khoảng lùi phần nổi công trình: Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của phần nổi công trình.

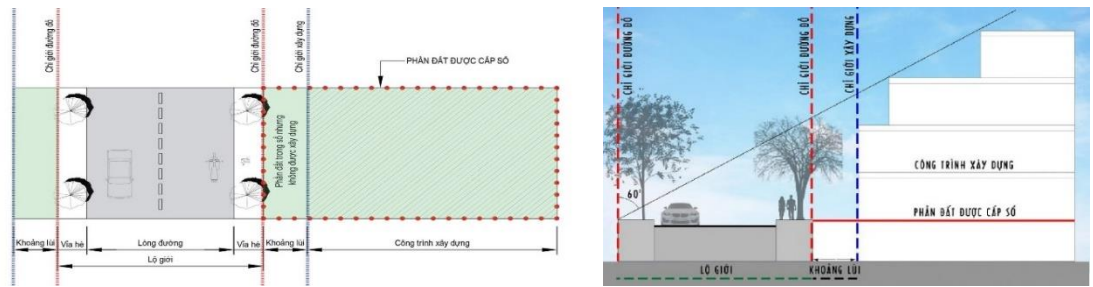
15.2. Khoảng lùi phần ngầm: Là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ hoặc ranh thửa đất đến chỉ giới xây dựng ngầm.

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

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

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





Hình 2 hình minh họa chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ và khoảng lùi

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

### 1. Các nguyên tắc chung:

a) Tuân thủ quy định tại Luật Kiến trúc và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ/500, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, thiết kế đô thị riêng, thì tuân thủ theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt. Các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc Thiết kế đô thị riêng thì tuân thủ theo quy hoạch cấp gần nhất của khu vực đó tuy nhiên phải đảm bảo nguyên tắc tuân thủ theo quy định tại quy hoạch chung.

c) 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, phát huy truyền thống lịch sử, văn hóa và phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

e) 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 và các quy chuẩn kỹ thuật có liên quan. 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 các quy định Quy chế này.

f) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ

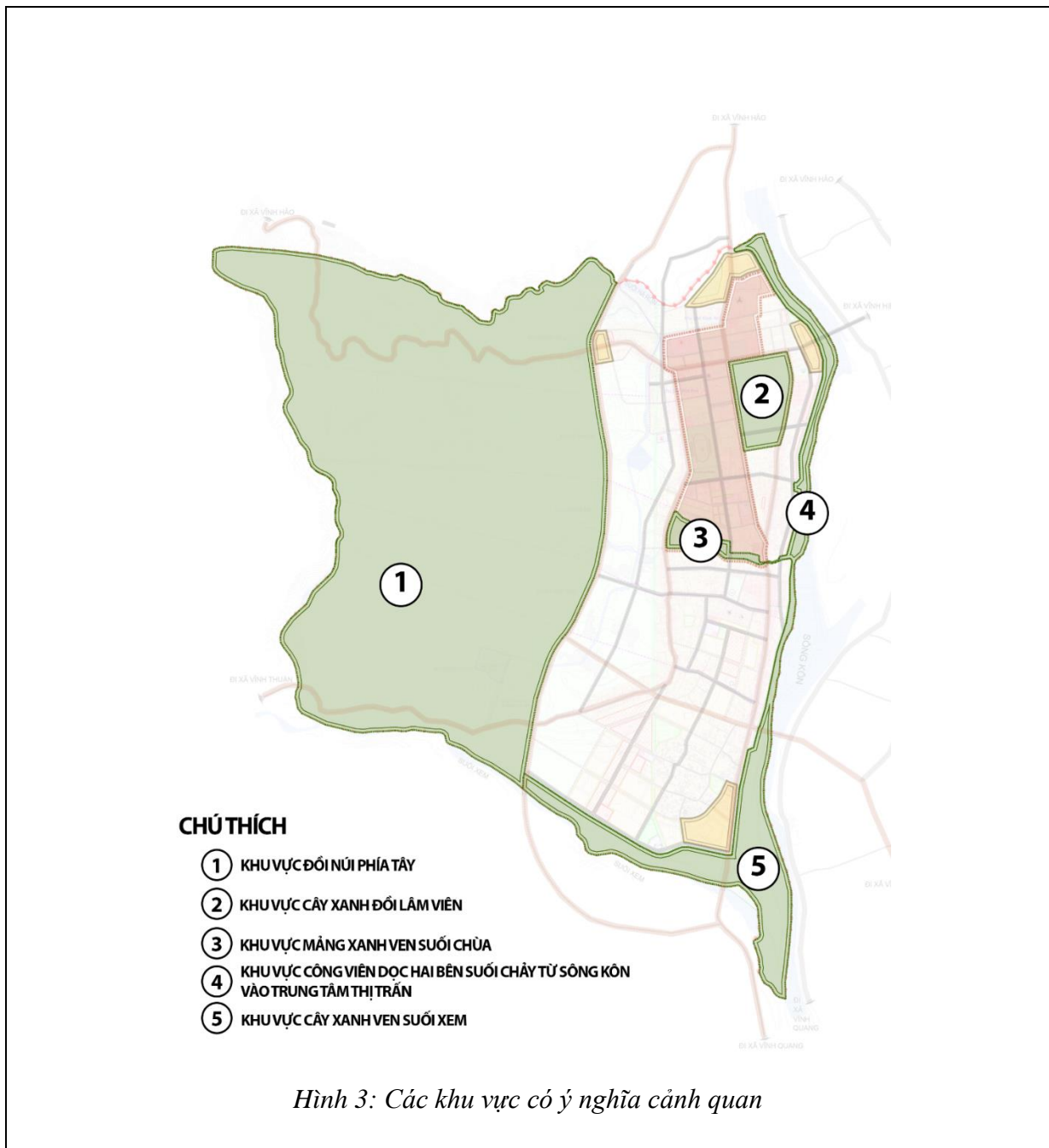
mới trong xây dựng công trình, quản lý kiến trúc phải phù hợp với thực tiễn, hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

## **2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù về kiến trúc:**

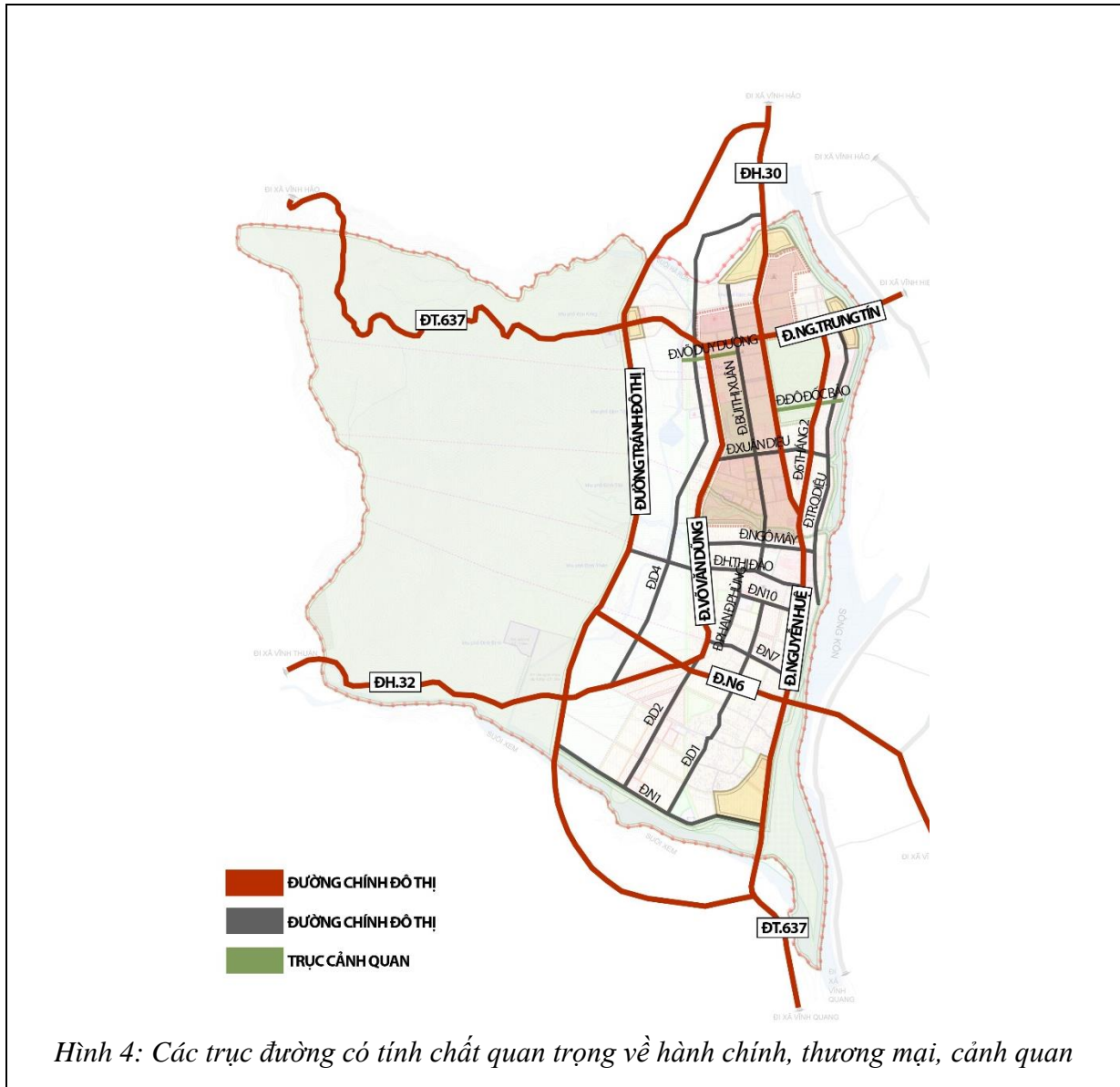
a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù về kiến trúc:

### **- Các khu vực có ý nghĩa cảnh quan:**

- + Khu vực đồi núi phía Tây;
- + Khu vực đồi Lâm Viên và vùng phụ cận bao quanh đồi Lâm Viên;
- + Khu vực các công trình trên các tuyến đường bao quanh và hướng vào đồi Lâm Viên;
- + Khu vực mảng xanh ven suối Chùa;
- + Khu vực dọc sông Kôn;
- + Khu vực dọc 2 bên suối tại khu vực đường N11, khu phố Định Tân (đoạn từ sông Kôn vào vị trí trung tâm thị trấn);
- + Khu vực công viên cây xanh ven suối Xem.



- Các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại, cảnh quan: Đường ĐT.637; Đường huyện ĐH.30, ĐH.32; Đường Nguyễn Huệ; Đường Nguyễn Trung Tín; Đường Võ Văn Dũng; Đường N6; Đường Tránh Đô thị; Đường Đô Độc Bảo; Đường Võ Duy Dương.



- **Khu trung tâm hành chính - chính trị của đô thị** được giới hạn bởi các trục đường: đường Võ Văn Dũng, đường N11, đường Nguyễn Huệ, đường Nguyễn Trung Tín, đường Lê Quý Đôn là không gian khu trung tâm hiện hữu.

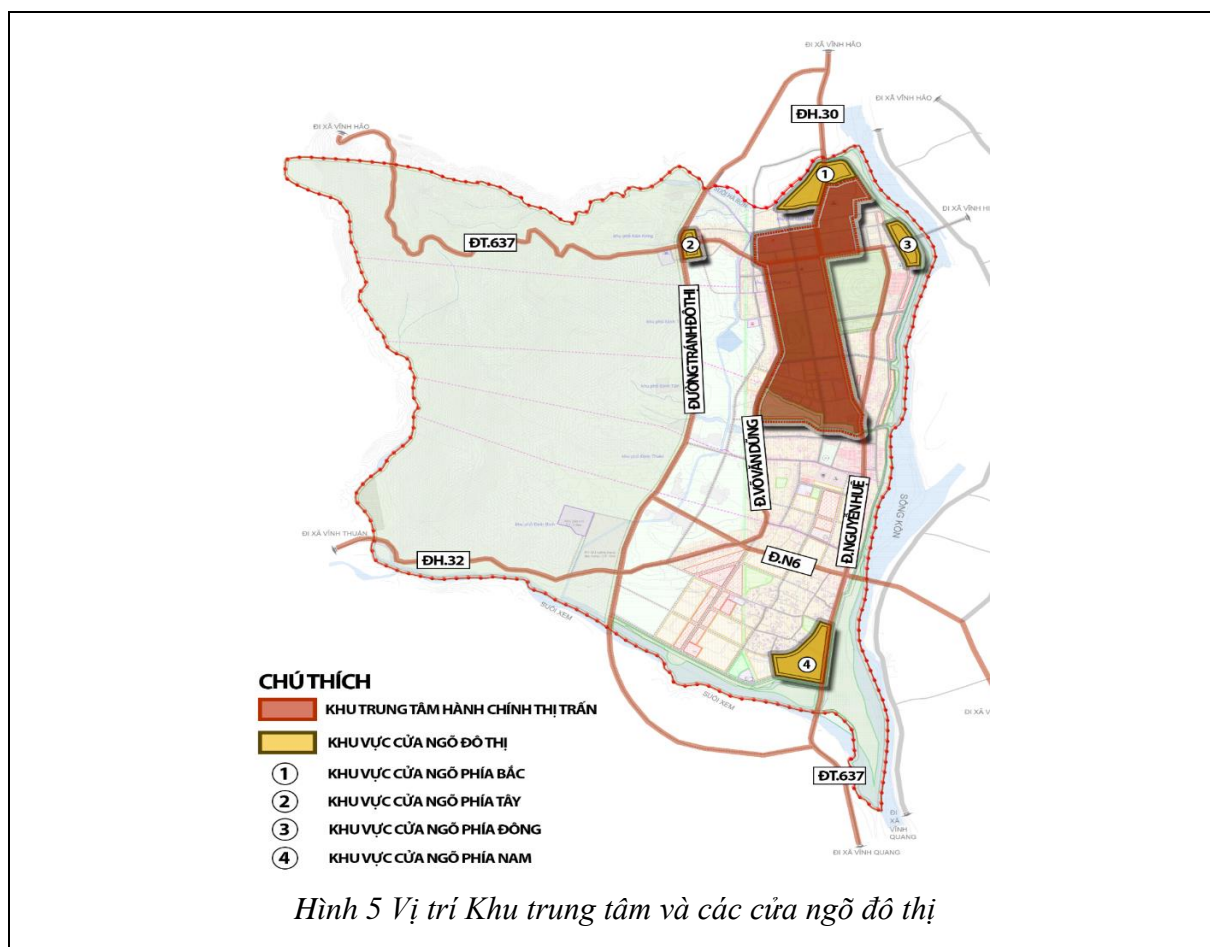
- **Các khu vực cửa ngõ đô thị:**

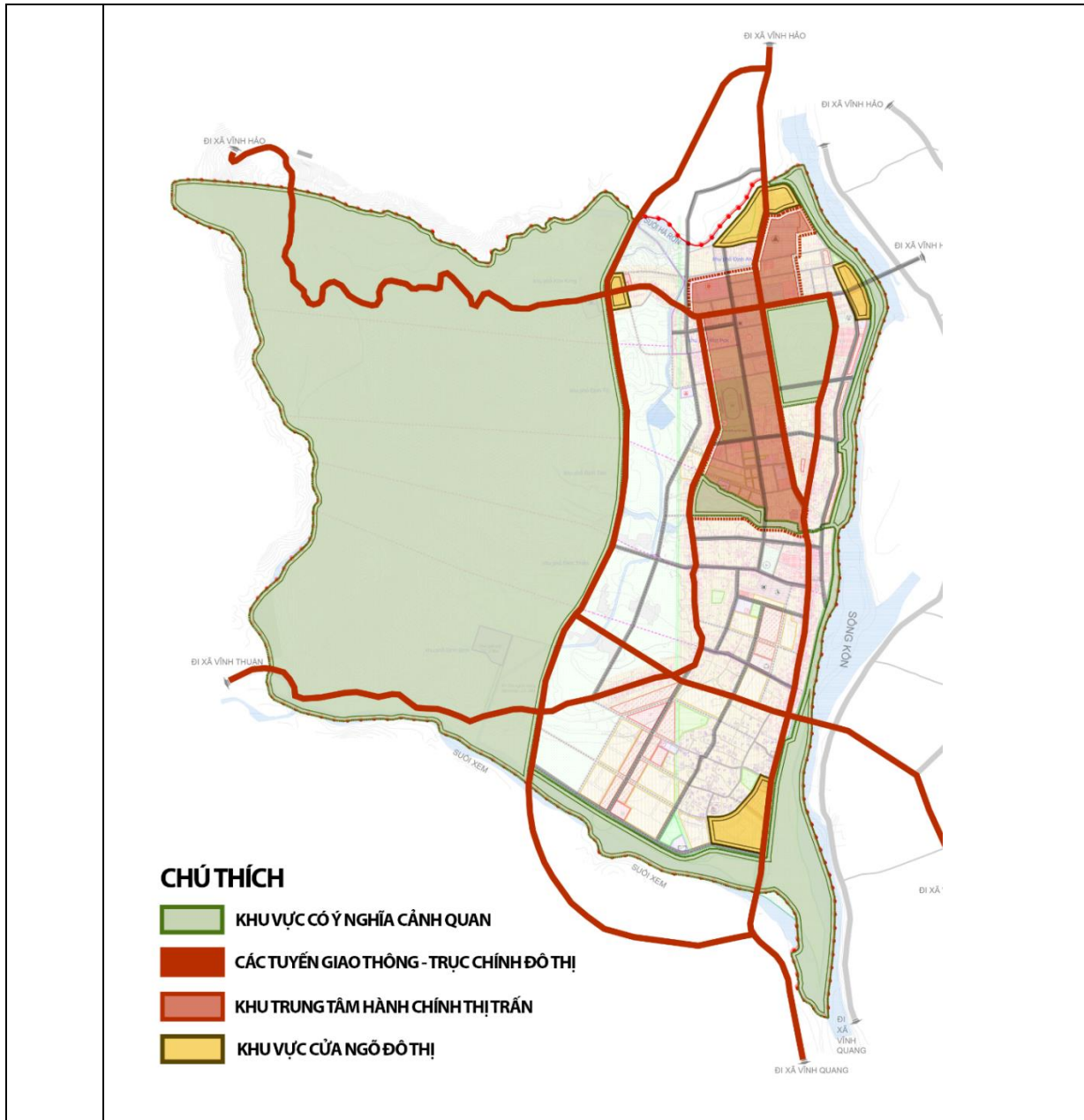
+ Khu vực cửa ngõ phía Bắc: Khu vực cửa ngõ phía Bắc thị trấn Vĩnh Thạnh, tại ngã giao giữa đường huyện ĐH.30 và tuyến đường Bờ Kè Bắc, thuộc khu phố Định An;

+ Khu vực cửa ngõ phía Tây: Khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc nằm trên đường Trách Đô Thị, nằm ở bờ Nam suối Hà Rơn qua cầu số 2 tại ngã giao đường Trách Đô thị và Đ.T.637, thuộc khu phố Kôn Kring;

+ Khu vực cửa ngõ phía Đông: Khu vực cửa ngõ phía Đông nằm trên đường Nguyễn Trung Tín đoạn qua cầu Vĩnh Hiệp thuộc bờ Tây sông Côn, khu phố Định An và khu phố Định Tố, và đường N6 đoạn qua cầu Định Bình thuộc bờ Tây sông Côn, khu phố Định Bình.

+ Khu vực cửa ngõ phía Nam: Khu vực cửa ngõ phía Nam thị trấn Vĩnh Thạnh, nằm ở bờ Bắc suối Xem trên đường Nguyễn Huệ; thuộc khu phố Định Bình.





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

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

+ Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực. Việc đầu tư xây dựng công trình không san lấp sông, suối, hạn chế tối đa việc thu nhỏ diện tích mặt thoáng của các suối, hồ tự nhiên.

+ Các công trình xây dựng phải có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven sông, suối cần có khoảng lùi thích hợp và tầng

cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ sông, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực, đảm bảo không gian thoát lũ của sông và tuân thủ hành lang bảo vệ đê điều theo quy định của Luật Đê điều.

+ Ưu tiên sử dụng cho mục đích cộng đồng (tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc: Công trình biểu tượng, 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 (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

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

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

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

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

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

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

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

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



- Đối với các khu vực cửa ngõ đô thị:

+ Đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của công trình kiến trúc;

+ Đảm bảo công trình điểm nhấn, chào mừng,.. được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, đảm bảo hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn với tổng thể đô thị xung quanh và tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng.

- 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 hiện hành; khai thác tận dụng hướng gió, tầm nhìn giữa các lớp công trình để đảm bảo phát huy giá trị cảnh quan.

- Sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, gần gũi với cảnh quan thiên nhiên.

### **c) Các yêu cầu khác:**

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

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

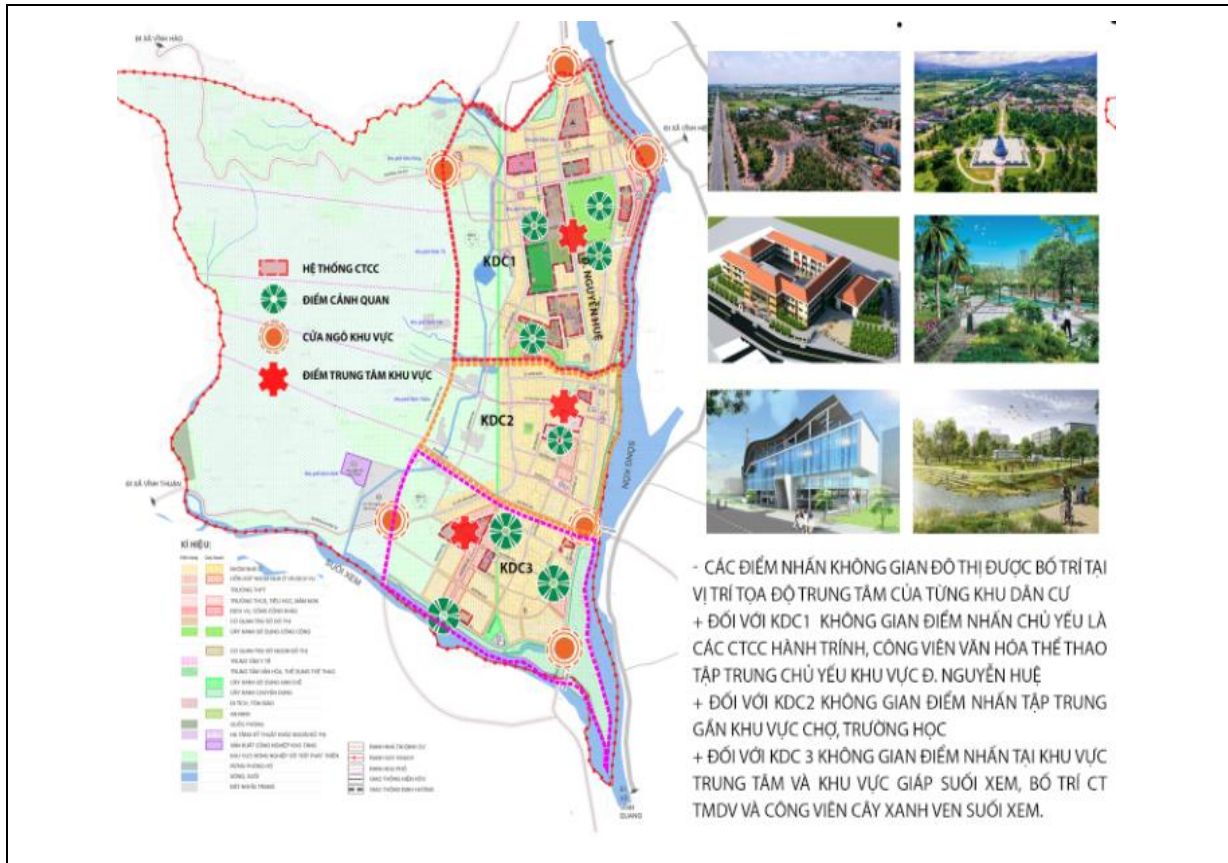
### **3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:**

a) Các tuyến đường yêu cầu lập đồ án thiết kế đô thị riêng:

+Tuyến Nguyễn Huệ (đoạn đường Nguyễn Trung Tín đến đường Xuân Diệu);

+Tuyến Nguyễn Trung Tín (đoạn đường Võ Văn Dũng đến cầu Vĩnh Hiệp);

+Tuyến Bùi Thị Xuân (đoạn đường Nguyễn Trung Tín đến đường N12).



a) Các khu vực cửa ngõ đô thị:

- + Khu vực cửa ngõ phía Đông nằm trên đường Nguyễn Trung Tín đoạn qua cầu Vĩnh Hiệp thuộc bờ Tây sông Kôn, khu phố Định An và khu phố Định Tổ;
- + Khu vực cửa ngõ phía Nam thị trấn Vĩnh Thạnh, nằm ở bờ Bắc suối Xem trên đường Nguyễn Huệ, thuộc khu phố Định Bình;
- + Các khu vực cửa ngõ còn lại khuyến khích lập thiết kế đô thị riêng.

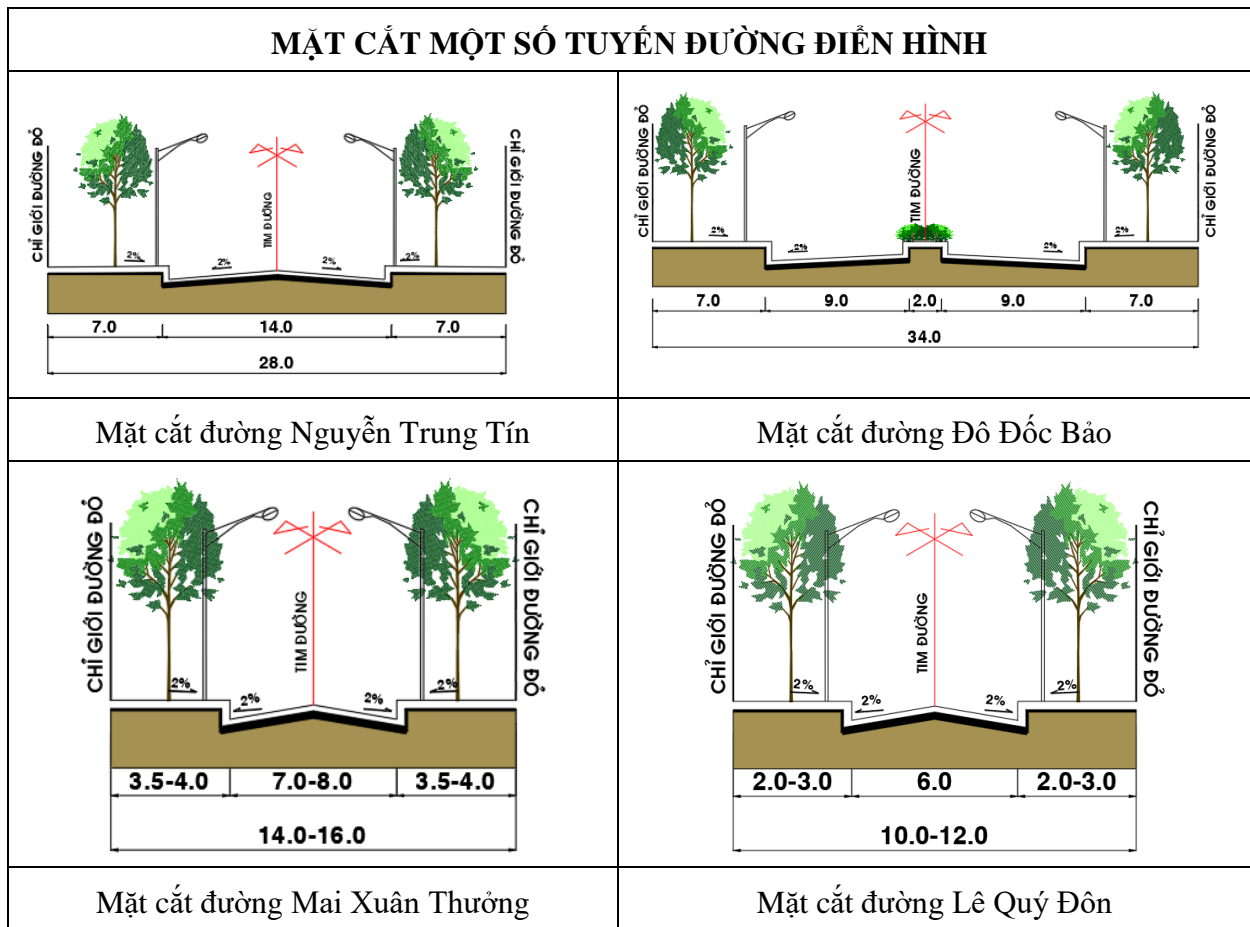


b) Khu trung tâm Hành chính – chính trị nêu tại điểm a, khoản 2, điều 4 của quy chế này.

c) Khu vực ưu tiên chỉnh trang gồm:

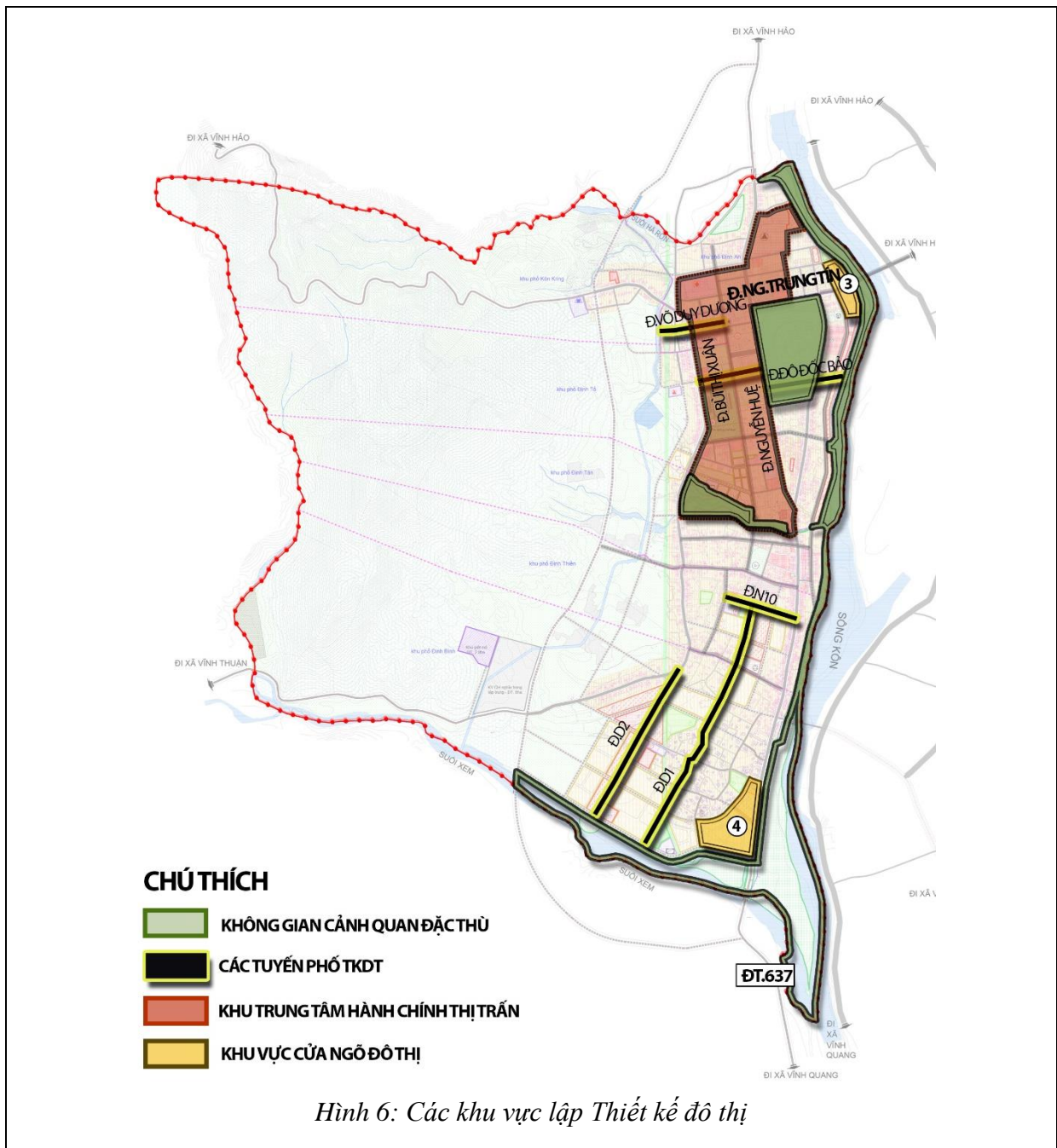
- + Tuyến phố Đô Đốc Bảo, khu phố Định Tô (đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường 6 Tháng 2);
- + Tuyến Nguyễn Huệ (đoạn đường Nguyễn Trung Tín đến đường Xuân Diệu);
- + Tuyến Nguyễn Trung Tín (đoạn đường Võ Văn Dũng đến cầu Vĩnh Hiệp);
- + Tuyến Bùi Thị Xuân (đoạn đường Nguyễn Trung Tín đến đường N12);
- + Tuyến Võ Duy Dương;
- + Tuyến Hồ Xuân Hương (đoạn đường Võ Văn Dũng đến đường Nguyễn Huệ);
- + Tuyến đường D1;
- + Tuyến đường N10;

+ Tuyến đường D2.

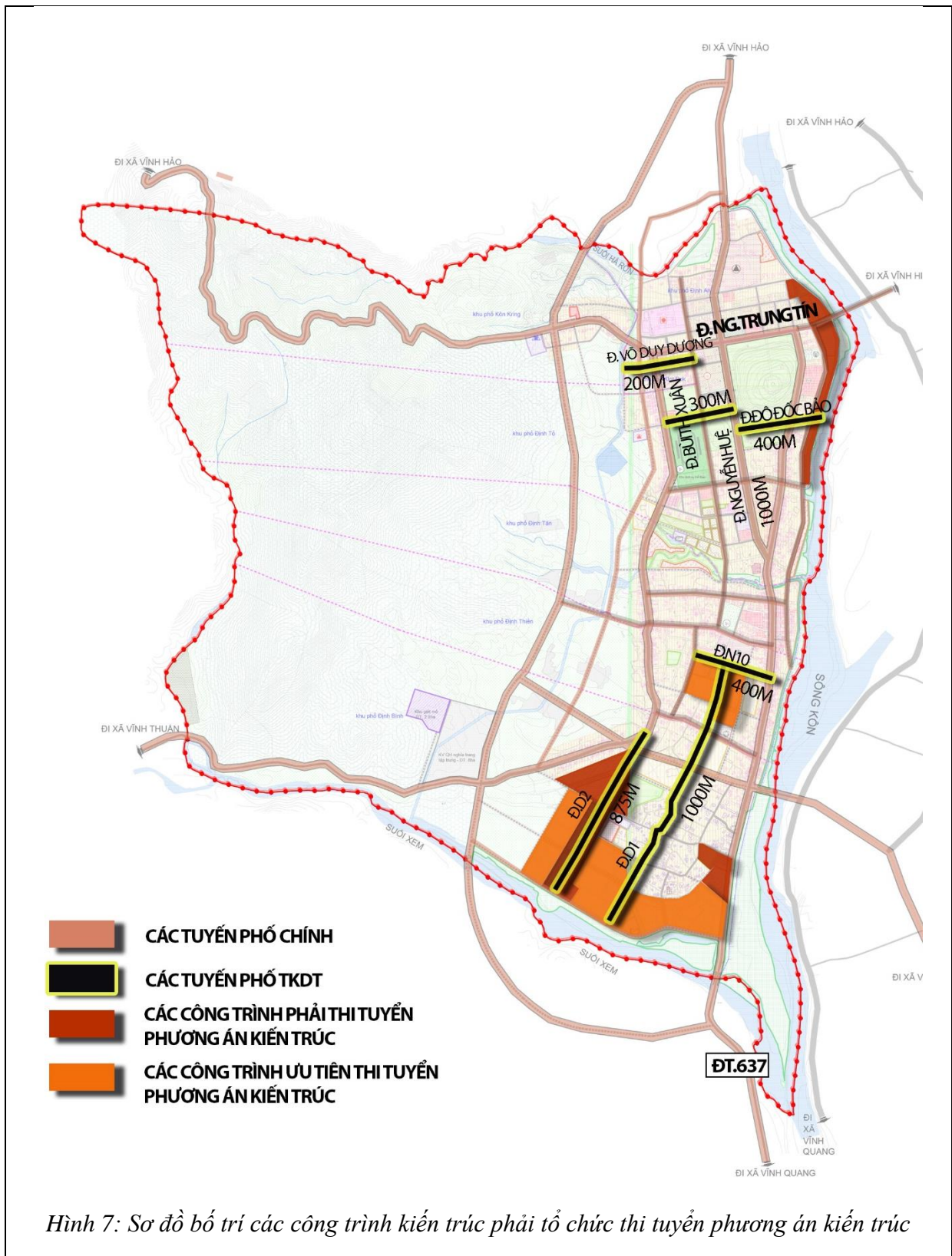


d) Các khu vực ưu tiên chỉnh trang:

- + Khu vực dân cư xung quanh Trung tâm Hành chính Thị trấn;
- + Khu vực khu dân cư phía Nam thị trấn (khu phố Định Thiên, khu phố Định Bình).



**Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc:** Gồm các công trình được quy định tại Khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14.



Hình 7: Sơ đồ bố trí các công trình kiến trúc phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

## Chương II

### QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

##### 1. Định hướng chung:

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

Kiến trúc công trình cần giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống địa phương, kết hợp lồng ghép một số chi tiết, hình thức kiến trúc truyền thống đặc trưng của dân tộc Ba Na.

##### 2. Định hướng cụ thể:

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

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Gồm 02 khu vực cửa ngõ chính đô thị phía Đông thị trấn nằm ở bờ Tây sông Kôn và khu vực cửa ngõ phía Nam thị trấn Vĩnh Thạnh, nằm ở bờ Bắc suối Xem trên đường Nguyễn Huệ, thuộc khu phố Định Bình.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, rừng, sông: Không gian mở của thị trấn Vĩnh Thạnh là không gian mặt nước của các sông, suối; cây xanh cảnh quan hai bên bờ sông, suối; các công viên, vườn hoa,... Khai thác tối đa các khu vực để xây dựng các không gian mở; đa dạng các loại hình không gian xanh trong đô thị; đảm bảo sự liên hoàn của hệ thống không gian mở; đóng góp vào cảnh quan môi trường đô thị và bảo vệ môi trường.

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

+ Hệ thống cây xanh đô thị: Chính trang các khu công viên cây xanh hiện hữu, xây mới các công viên theo quy hoạch chung như: Công viên cây xanh kết hợp hành lang thoát lũ dọc sông Kôn; công viên dọc suối Xem, công viên cây xanh chuyên dụng suối Chùa, và gần khu vực tuyến điện 110kV, công viên cây xanh đồi Lâm Viên ... kết hợp với thiết kế đô thị. Bảo vệ và tôn tạo các hành lang cây xanh cảnh quan theo các sông, suối,... tăng diện tích cây xanh đường phố và trong các công trình công cộng.

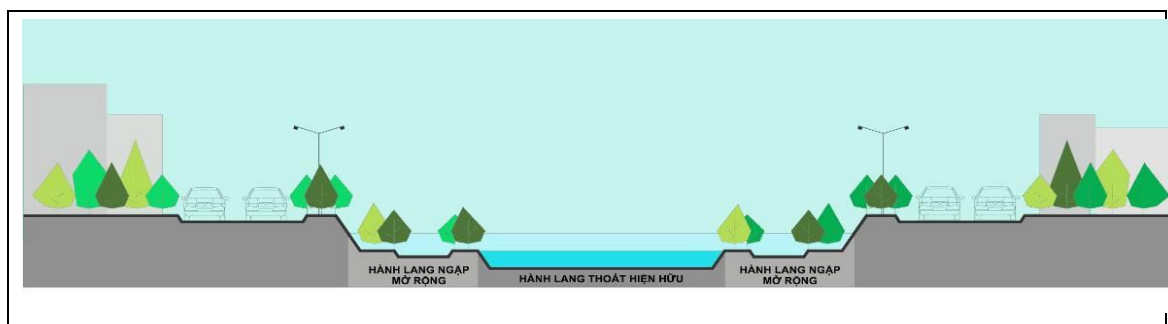
+ Trong các đơn vị ở kết hợp các loại cây trồng theo tầng tán lá và theo chủng loại (tầng cao, trung bình, thấp; cây bóng mát, cây bụi, cây trang trí, thảm cỏ) tạo màu sắc phong phú cho các vườn hoa, khu vui chơi trong đô thị. Cây xanh cần được kết hợp với các công trình công cộng tạo cảnh quan sạch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

+ Trên các trục phố chính khu đô thị trồng cây bóng mát, nên sử dụng các chậu hoa thấp thành tuyến để tạo cảnh quan đường phố. Đối với các đường phố có hè phố hẹp (bề rộng nhỏ hơn 2m) cần xem xét, quy định khoảng lùi của các công trình xây dựng để tạo không gian trồng cây xanh. Cây xanh đường phố chọn loại cây có bóng mát, ít rụng lá và xanh quanh năm.

- Hành lang cây xanh dọc theo các sông suối:

+ Vùng đất ven sông suối hiện hữu: Kiến tạo hành lang cây xanh cảnh quan bảo vệ hành lang thoát nước, hạn chế tác động của lũ lụt.

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



b) Về kiến trúc:

- Kiến trúc khu phố Kon Kring, Klot Pok: Các công trình xây dựng trong khu phố phải tuân thủ định hướng giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống địa phương, kết hợp lồng ghép một số chi tiết, hình thức kiến trúc truyền thống đặc trưng của dân tộc Ba Na.

- Kiến trúc khu vực trung tâm hành chính hiện hữu: Cải tạo, chỉnh trang đồng bộ về kiến trúc mang tính hiện đại.

- Cảnh quan dọc các trục đường Nguyễn Huệ, Bùi Thị Xuân, đường Đô Đốc Bảo, Nguyễn Trung Tín: Tổ chức công viên cây xanh, vỉa hè, tường rào bao quanh hệ thống chiếu sáng công cộng và chiếu sáng nghệ thuật (khu vực Trung tâm Hành chính trên tuyến Nguyễn Huệ, đường Bùi Thị Xuân) nhằm tạo không gian Trung tâm Hành chính – Chính trị của đô thị.

- Khu vực xung quanh đường 6 tháng 2, Nguyễn Trung Tín, Nguyễn Huệ,



Ngô Mỹ, Xuân Diệu, Trần Quang Diệu, Huỳnh Thị Đào, Võ Văn Dũng: Phát triển các loại hình thương mại dịch vụ, công trình kiến trúc cao tầng như các siêu thị, trung tâm thương mại hỗn hợp trong đó có các loại hình dịch vụ giải trí và cung cấp hàng hóa, nhà hàng, khách sạn...

- Kiến trúc trên các trục đường mới thị trấn đường D1, D2, N6, N12, N11: Xây dựng các công trình kiến trúc có cao tầng, kiến trúc hiện đại tại các nút giao thông tạo điểm nhấn cho các không gian đô thị mới.

- Tổ chức các tượng đài, biểu tượng trước các không gian công cộng như Quảng trường, công viên, vườn hoa,... Xây dựng các nhà vệ sinh công cộng ngầm hoặc bán ngầm tại quảng trường, công viên.

- Các công trình công cộng 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.

- Bố trí các tiện ích đô thị như ghé ngò, nhà vệ sinh công cộng, các vật thể trang trí đô thị, không gian vui chơi cho trẻ em,... có thể phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị cũng như nhu cầu thăm thú, đi dạo của khách du lịch. Ưu tiên xây dựng các ki ốt có diện tích nhỏ (di động) phục vụ người dân và khách du lịch.

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

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

1. Các công trình kiến trúc tổ chức bố cục hài hòa với thiên nhiên, khí hậu và cảnh quan khu vực xung quanh, sử dụng vật liệu truyền thống địa phương, hài hòa với cảnh quan, kết hợp lồng ghép một số chi tiết, hình thức kiến trúc truyền thống đặc trưng của dân tộc Ba Na.

- Thiết kế các công trình kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu khắc nghiệt của vùng núi, chống chịu được mưa lớn, gió mạnh và nắng nóng. Sử dụng các vật liệu cách nhiệt, chống thấm, tạo nên những công trình kiến trúc vững chắc, chống chịu được thiên tai và mang lại sự thoải mái cho người dân.

- Khuyến khích thiết kế các công trình với mái dốc, sân hiên, ban công để chống nắng, chống mưa, và tạo ra những không gian sống thoáng đãng; thiết kế các công trình với các bậc thang, dốc nghiêng, để phù hợp với địa hình đồi núi,

mang lại vẻ đẹp độc đáo cho kiến trúc.

2. Các công trình kiến trúc tại các khu đô thị mới định hướng kiến trúc theo hiện đại, ứng dụng công nghệ mới, lồng ghép với các hình thức kiến trúc truyền thống của huyện Vĩnh Thạnh.

- Kết hợp yếu tố kiến trúc truyền thống của vùng núi, tạo nên những công trình kiến trúc độc đáo, phù hợp với văn hóa và cảnh quan của vùng núi. Sử dụng các vật liệu tự nhiên như gỗ, tre, nứa, đá, kết hợp với các kỹ thuật xây dựng truyền thống, tạo nên những công trình kiến trúc bền vững và đẹp mắt.

- Tăng cường cây xanh, không gian xanh, tạo ra những khu vực công cộng xanh mát, hài hòa với môi trường núi rừng. Sử dụng các loại cây xanh chịu được thời tiết khắc nghiệt của miền núi, cây bóng mát, và các loại hoa phù hợp với điều kiện khí hậu vùng núi.

3. Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống địa phương, hài hòa với cảnh quan, phù hợp với quy định hiện hành, sử dụng mái ngói ở khu vực xây dựng mật độ thấp.

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

1. Đối với khu vực có địa hình đặc thù như khu vực đồi núi, ven sông, khu vực cây xanh cảnh quan ven sông, suối: Việc xây dựng các công trình hạn chế tối đa việc làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên.

2. Đối với các dự án đầu tư tại các khu vực đồi núi tập trung khu vực phía Tây thị trấn phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc chủ yếu như sau: Mật độ xây dựng gộp tối đa 5 % tỷ lệ chiếm đất của tất cả các công trình trên tổng diện tích dự án (công trình không được hợp khối quá lớn). Chiều cao công trình điểm nhấn kiến trúc sẽ được xem xét riêng đối với từng dự án cụ thể theo đồ án quy hoạch chi tiết; các công trình còn lại chiều cao tối đa 02 tầng ( $\leq 7m$ ).

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

a) Tổ chức dải cây xanh trong hành lang thoát lũ (theo các hành lang thoát lũ sông Kôn).

b) Đối với khu vực ven sông Kôn, suối Xem: Xây dựng loại hình công viên cây xanh sinh thái ven sông như dạo bộ, chỗ ngồi nghỉ ngơi (không lưu trú), ngắm cảnh. Các công trình kiến trúc để trống ở tầng trệt nhằm đảm bảo

thoát lũ.

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

d) Các công trình ven sông, suối xây dựng hàng rào xanh; trường hợp xây dựng hàng rào kiên cố thì phải có độ rỗng tối thiểu 50%, tuân thủ hành lang thoát lũ và hành lang bảo vệ đê điều theo quy định của Luật Đê điều.

e) Tôn tạo khu vực cây xanh nông nghiệp khu vực suối Chùa. Giữ nguyên mặt nước, không gian cây xanh ven suối, quan tâm giữ gìn, chống lấn chiếm, gây tắc nghẽn dòng chảy.

4. Đối với khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị:

a) Quản lý các hoạt động của công trình kiến trúc cần bảo tồn, tôn tạo, khai thác, phát huy hiệu quả công trình gắn với khách tham quan, gắn với lễ hội, sinh hoạt văn hoá; quản lý chặt chẽ các hành vi nghiêm cấm nhằm bảo vệ môi trường cảnh quan khu di tích, công trình kiến trúc cần bảo tồn, tôn tạo. Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

b) Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn:

- Không gây ảnh hưởng xấu, phản cảm, bất lợi đến công trình bảo tồn. Không gây ảnh hưởng xấu đến cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bảo tồn.

- Trường hợp nếu có yêu cầu xây dựng công trình cao tầng thì phải đảm bảo không ảnh hưởng di tích lịch sử và phải có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao, du lịch.

- Đối với kiến trúc nhà ở và công trình trên các tuyến đường bao xung quang khu vực đồi Lâm Viên hiện nay, đảm bảo không được có tổng chiều cao vượt quá quy định tại khoản 2, điều 9, ngoài ra phải đảm bảo các quy định sau:

+ Tuân thủ chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

+ Màu sắc bên ngoài công trình là màu bậc 3 trên thang màu thuần sắc, có thể sử dụng mảng màu để làm điểm nhấn công trình bằng màu bậc 2 nhưng không được quá  $\frac{1}{4}$  diện tích mặt đứng của công trình đó

+ Không được sử dụng kính phản quang, vật liệu phản quang khác (nhôm, tấm ốp mặt tiền ....)

+ Hàng rào: không được sử dụng hàng rào kín mà sử dụng hàng rào hở, độ hở tối thiểu 50% mặt đứng hàng rào; Chiều cao không quá 2,2m đối với công trình dân dụng, 2,6m đối với công trình ngoài dân dụng và chiều cao đặc thù nếu đối với công trình đặc thù.

- Không khuyến khích đầu tư, xây dựng công trình đặc thù như công trình có tính chất lưu trữ, kho tàng, kiến trúc nhà công nghiệp mà có kết cấu bao che kín do gây ảnh hưởng thẩm mỹ đến không gian bao quanh đồi Lâm Viên:

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

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

a) Quy định các chỉ tiêu về kiến trúc:

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

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

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

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

- Khoảng lùi xây dựng:

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

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

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

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

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

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trưng bày, 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.	

b) Hình thức kiến trúc:

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

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

c) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

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

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

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

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

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

e) Quy định về cảnh quan ngoài công trình:

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

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

2. Công trình nhà ở:

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

- Mật độ xây dựng thuần:

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

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

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

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b>≤ 90</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>≥ 1 000</b>
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

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

- Về chỉ giới xây dựng:

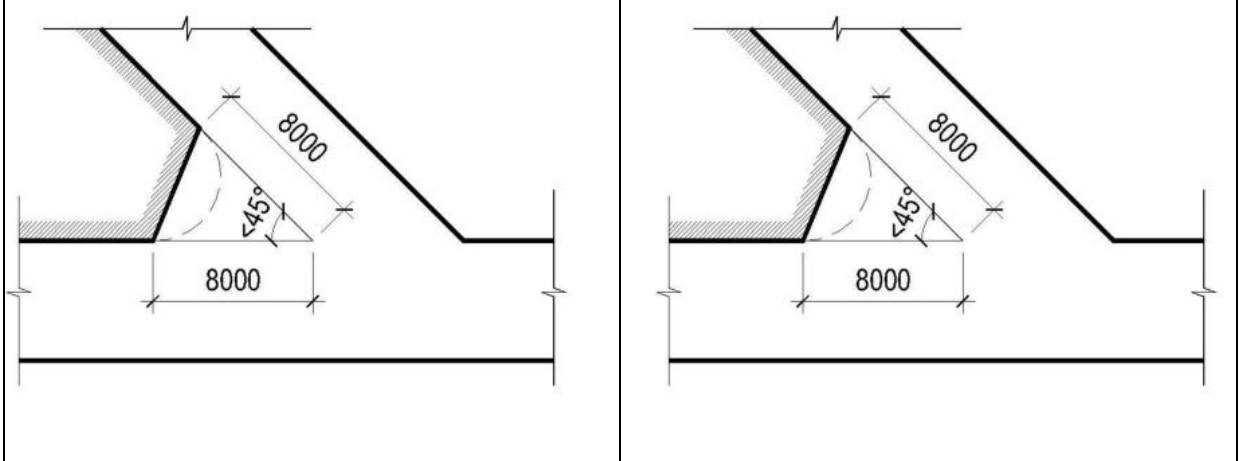
+ Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, trường hợp xây dựng có khoảng lùi thì dọc chỉ giới đường đỏ được phép xây dựng tường rào công nghệ, hình thức hàng rào, công nghệ tuân thủ khoản 2 điều 11 Quy chế này.

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

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

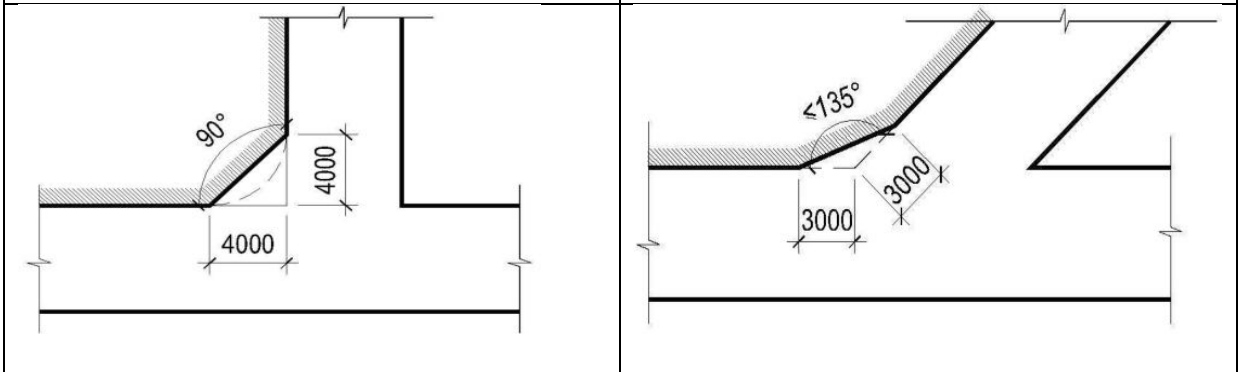
<b>Góc cắt giao nhau với lộ giới</b>	<b>Kích thước vạt góc khu đô thị mới (m)</b>
- Nhỏ hơn 45 <sup>0</sup>	8,0 x 8,0
- Lớn hơn hoặc bằng 45 <sup>0</sup>	5,0 x 5,0
- 90 <sup>0</sup>	4,0 x 4,0
- Nhỏ hơn hoặc bằng 135 <sup>0</sup>	3,0 x 3,0

- Lớn hơn $135^0$	2,0 x 2,0
-------------------	-----------



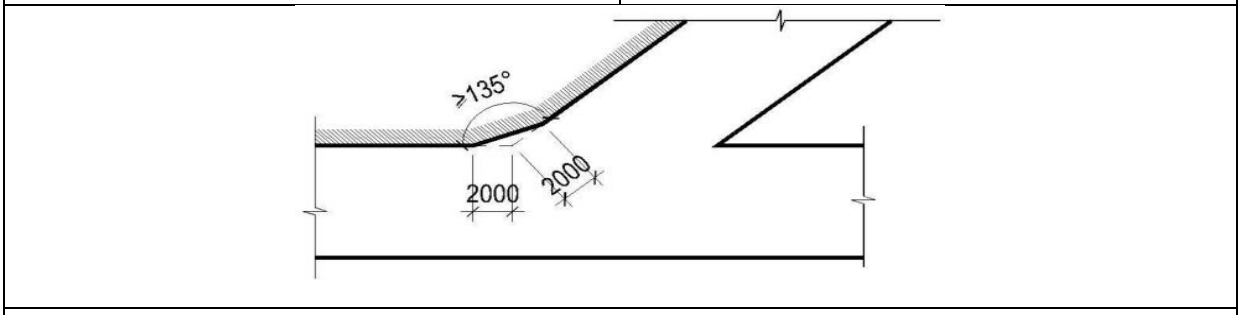
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn  $45^0$

b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng  $45^0$



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng  $90^0$

d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng  $135^0$



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn  $135^0$





- Tầng cao công trình:

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

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

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

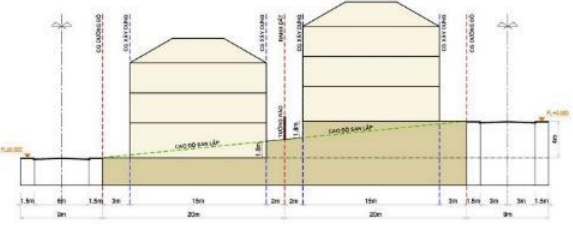
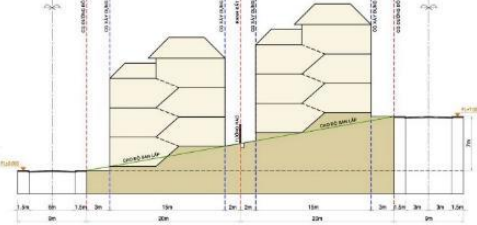
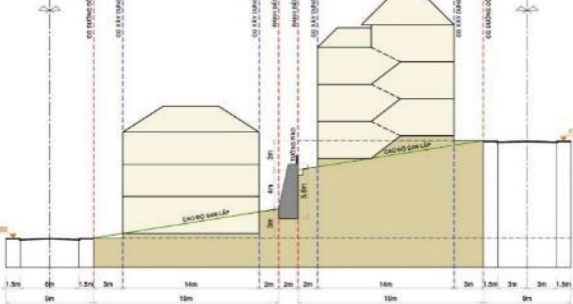
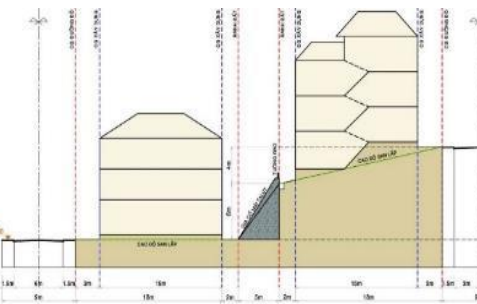
+ Trường hợp lô đất không đảm bảo về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định thì thực hiện việc tổ chức giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, bố trí tái định cư theo quy định; việc xử lý đối với phần diện tích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

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

- Cao độ nền xây dựng:

+ Đối với các tuyến đường đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh thì cao độ nền xây dựng là +0.3m 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 +0.5m so với cao độ tại mặt đường trước lô đất xây dựng.

+ Đối với khu vực có địa hình bằng phẳng, độ dốc san nền  $\leq 4\%$ , thì cao độ nền xây dựng không vượt quá 0,3m so với cao độ san nền. Đối với khu vực có độ dốc san nền  $> 4\%$ , thì cao độ nền xây dựng lớn hơn hoặc bằng cao độ san nền nhưng phải đồng bộ theo dãy.

 <p>Hai công trình chênh cao từ 0m-4m, giải pháp đào đắp thấp.</p>	 <p>Hai công trình chênh cao từ 4m-7m, giải pháp đào đắp thấp.</p>
 <p>Hai công trình chênh cao từ 7m - 10m, giải pháp dùng tường chắn.</p>	 <p>Hai công trình chênh cao từ 7m - 10m, giải pháp gia cố taluy tự nhiên.</p>
<p><b>MỘT SỐ MẶT CẮT MINH HỌA</b></p>	

Hai công trình

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

- Độ vươn ra của ban công:

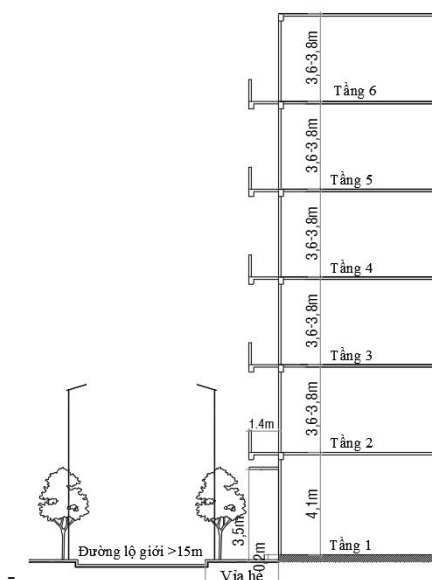
Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho cùng một tuyến đường (m)
Dưới 7m	0
7-12	0,9
>12-15	1,2
>15	1,4

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

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

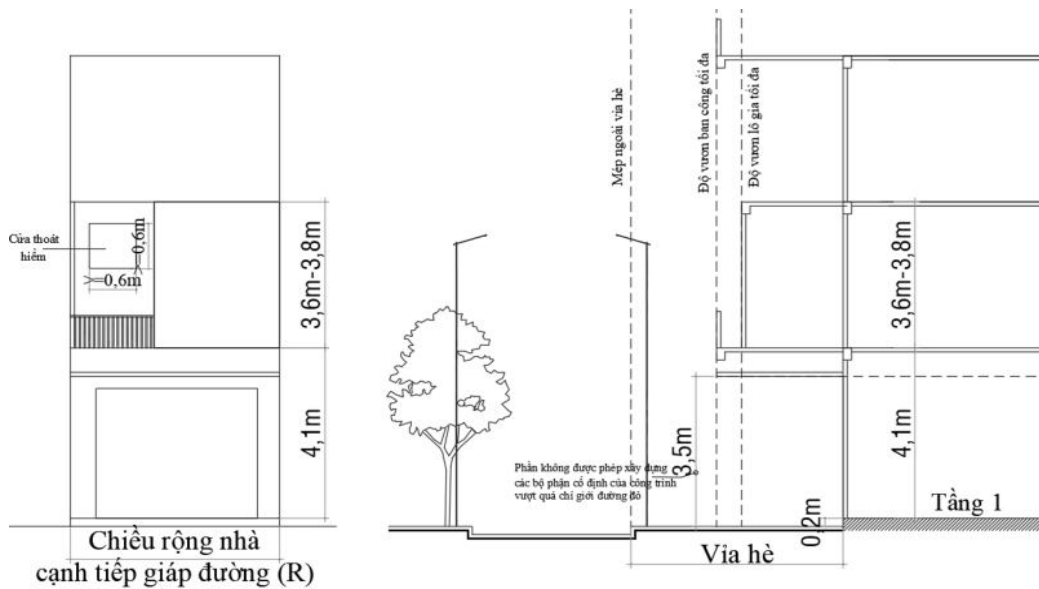
+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được sự đồng điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

- Đối với nhà ở biệt thự:

+ Diện tích lô đất xây dựng biệt thự: Tối thiểu 300m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

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

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

3. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

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

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

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

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

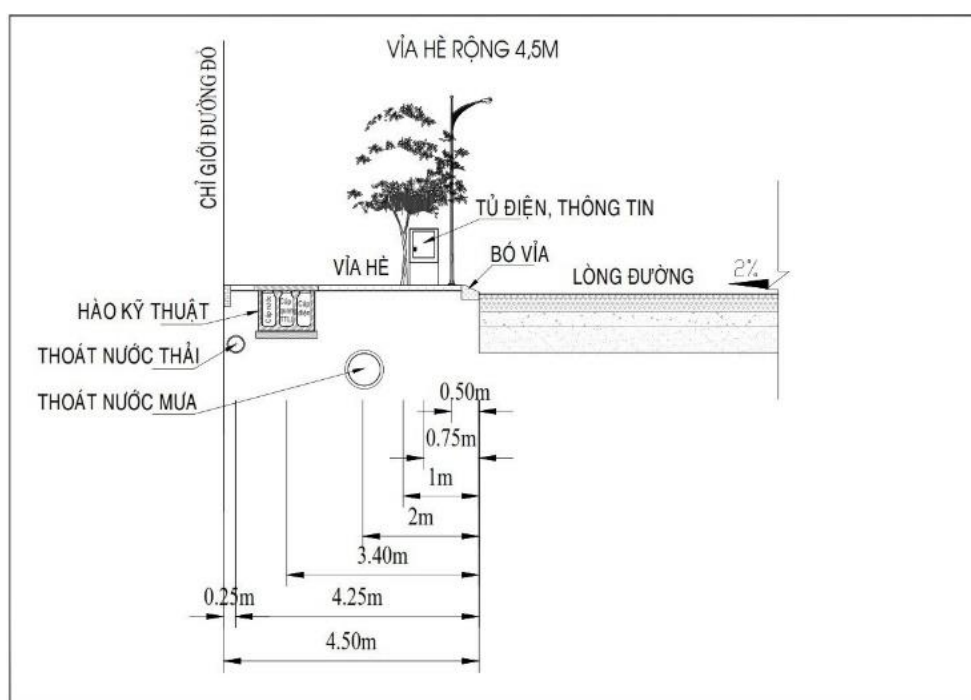
b) Công trình kỷ niệm, trang trí đô thị: Vị trí xây dựng mới công trình phải phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem và phù hợp với văn hóa, lịch sử địa phương.

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



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

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

- Độ dốc ngang vỉa hè từ 1,5-2%.

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

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

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

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

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

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





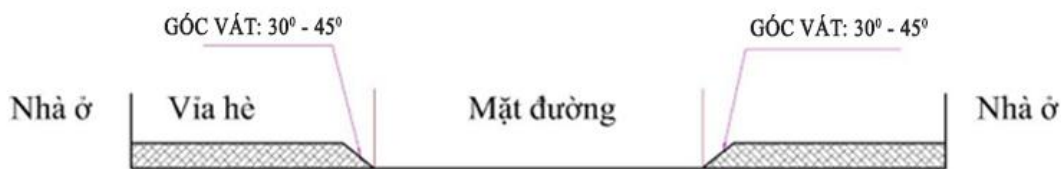
		
Gạch tự chèn bằng bê tông có khả năng thấm nước	Gạch đất nung tự chèn có khe hở thấm nước	Lớp phủ bằng vật liệu keo resin có độ rỗng cao quanh các gốc cây

Hình 8: Minh họa các loại gạch vỉa hè

- Các loại bố vỉa hè phổ 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:

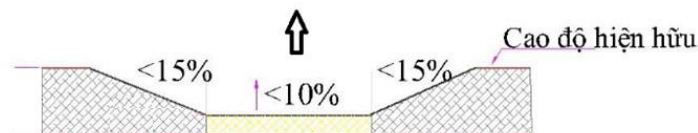
+ Vỉa hè trên các tuyến đường trong khu dân cư phải có cây xanh (nơi giao tiếp với mặt đường) để đảm bảo việc dẫn xe đạp, xe máy lên xuống được dễ dàng.

+ 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.



Vật góc vỉa hè khu ở

### Không gian công cộng



### Mặt đường

Vật dốc khu công cộng

- 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, không trái với Luật Giao thông đường bộ.

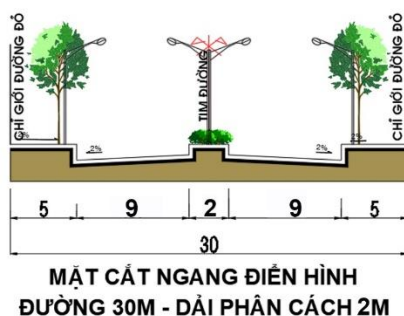
- Đối với những khu vực có thiết kế đô thị riêng, việc xây dựng, lắp đặt kiốt để kinh doanh phục vụ du lịch, ghé, rào hè trên vỉa hè phải tuân thủ theo đồ án thiết kế được phê duyệt, đối với các khu vực khác phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

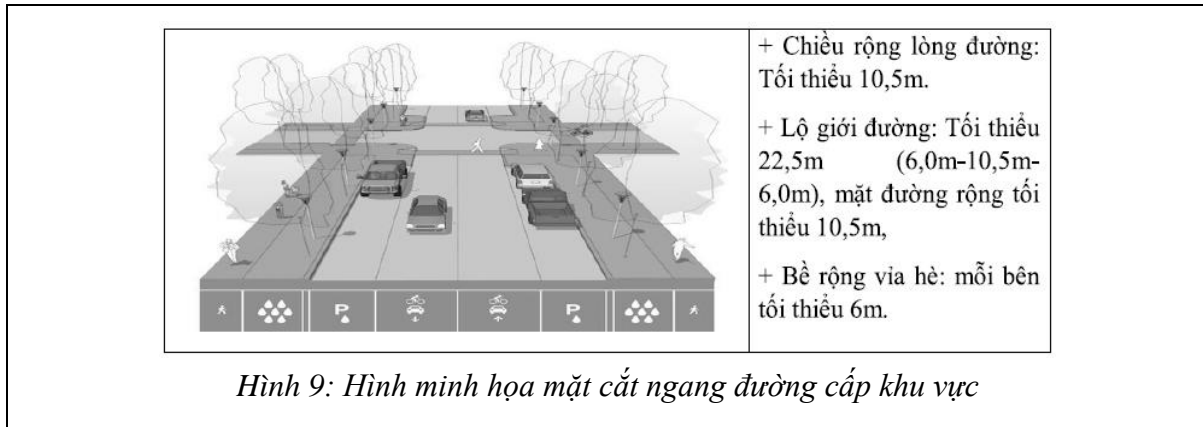
## 2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Trồng mới cây xanh trên đường phố: Xác định danh mục cây trồng cho mỗi tuyến phố. Trên các tuyến phố dài không quá 500m, trồng không quá 01 loại cây xanh bóng mát theo từng chủ đề, tạo thành chuỗi hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các tuyến phố dài trên 500m, linh động bố trí không quá 02 chủng loại cây xanh để thuận lợi cho việc chăm sóc. 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 đã trồng cây, cần kế thừa các loại hình cây trồng đã có; trong trường hợp các loại cây đã trồng nằm trong danh mục các loại cây cấm trồng hoặc hạn chế trồng thì có phương án thay thế và bổ sung theo quy định.

c) Đối với các tuyến đường có lộ giới  $\geq 30\text{m}$ , có bề rộng phần mặt đường xe chạy  $\geq 16\text{m}$  thì được phép xây dựng dải phân cách giữa tối thiểu là 2m để trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cảnh quan.





đ) Danh mục các loại cây: Tuân thủ theo quy định của UBND tỉnh Bình Định theo danh mục cây cần bảo tồn, cây nguy hiểm, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trong đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định.

e) Không được tự ý trồng các loại cây không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; không được tự ý chặt, hạ cây xanh, đánh chuyể, 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.

g) Địa phương có thể đề xuất các loại cây mới, phù hợp với khí hậu và thổ nhưỡng khu vực nhưng phải đảm bảo không được nằm trong danh mục các loại cây cấm trồng theo quy định của tỉnh. Đồng thời phải đảm bảo tính mỹ quan, an toàn giao thông, không đe dọa đến tính đa dạng sinh học vốn có hiện nay...; đề xuất vào danh mục được phép trồng của tỉnh trong giai đoạn thích hợp.

h) Nghiêm cấm người dân trồng, đặt các chậu cây xanh, rau trên vỉa hè, để lấn chiếm vỉa hè dưới mọi hình thức.

i) Nghiên cứu thí điểm chính sách khoán trách nhiệm bảo vệ cây xanh bóng mát trên tuyến phố trước cửa nhà các hộ dân, giảm thiểu tình trạng hủy hoại cây xanh đường phố.

### 3. Bến bãi đường bộ

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

b) Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu vượt, cầu cho người đi bộ, hầm chui) khuyến khích 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 công trình bãi đỗ xe:

- Xung quanh ranh giới bên, bãi đậu xe xây dựng hàng rào thoáng, cao không quá 2,6m, phần chân cho phép xây đặc cao tối đa 60cm. Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

- Vị trí các trạm dừng xe buýt phải phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt (nếu có) và đảm bảo thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận; nghiêm cấm việc tận dụng công trình cho đậu xe và mua bán hàng hóa.

4. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật:

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

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

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

##### a) Công trình cấp nước:

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

- Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường cho công trình đầu mối cấp nước theo quy định.

##### b) Công trình thoát nước:

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

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

- Nhà máy và trạm xử lý nước thải trong khu vực đô thị phải sử dụng công nghệ hiện đại, không gây ô nhiễm môi trường. Công trình phải tuân thủ thiết kế đô thị và phương án kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

##### c) Công trình vệ sinh đô thị:

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

biệt phải thiết kế kiến trúc phù hợp cảnh quan và mỹ quan đô thị. Khuyến khích xây dựng ngầm và bán ngầm.

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

- Các trạm thu gom, trung chuyển chất thải rắn sử dụng hình thức trạm kín, khuyến khích 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; khu đô thị hiện hữu 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 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 hiện hành.

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

#### 8. Công trình phòng cháy chữa cháy:

a) Phải bố trí trụ sở cơ quan Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ 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 Đội Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ 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 cơ quan Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ 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 theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình và các quy định khác liên quan.

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

đ) 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 4m và chiều dày lớp nước  $\geq 0,5$ m.

e) 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.

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

#### **Điều 11. Các yêu cầu khác**

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

a) 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 lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời và các quy định hiện hành khác.

b) Việc quảng cáo trên các trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ thiết kế đô thị riêng, quy hoạch về quảng cáo được phê duyệt (nếu có); Luật Quảng cáo và các quy định khác có liên quan.

c) 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.

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 70%; xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m, trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,7m tính từ cốt vỉa hè. Đối với các công trình có tính chất đặc biệt và có tính chất đặc thù thì phải được cấp có thẩm quyền cấp phép.

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

a) Màu sắc:

- Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng, không sử dụng các gam màu tối, chói, nên sử dụng màu trắng, vàng kem, xanh nhạt, ngói màu nâu, xanh. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng không nên vượt quá 3 màu.

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

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



- Các khu hành chính, trường học, y tế khuyến khích sử dụng các tông màu sáng (màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...) và ngói đỏ.

b) Vật liệu bên ngoài công trình:

- Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu có màu sáng cho công trình. Không sử dụng các vật liệu có gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm để làm vật liệu chủ đạo 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 có chi tiết rối rắm trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

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

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng: Các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ, việc xây dựng hàng rào tạm cần được sự quản lý và cho phép 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: Vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình thực hiện cải tạo, chỉnh trang.

## **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 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, 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 thuộc danh mục 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. Các công trình kiến trúc chưa đủ điều kiện xếp hạng di tích cần liệt kê thành danh mục và vị trí, ranh giới, phạm vi bảo vệ từng công trình được xác định trong một bản đồ riêng.

3. Không 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.

4. 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 sụp đổ, phải thực hiện chỉnh trang hoặc xây dựng lại theo đúng kiến trúc nguyên gốc.

5. Chủ sở hữu của các công trình kiến trúc có giá trị phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì 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: Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh 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. Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Thạnh

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

b. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thị trấn Vĩnh Thạnh 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.

2. Sở Xây dựng

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

3. Các sở, ngành liên quan

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

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

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

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

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

1. Quy định xử lý chuyên tiếp:

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

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

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

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