

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 36/NQ-HĐND ngày 14/7/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc thông qua Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

Theo đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 192/TTr-SXD ngày 02/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 20 tháng 8 năm 2023 và thay thế Quyết định số 05/2018/QĐ-UBND ngày 26 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Quy Nhơn.

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 thành phố Quy Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./



Nơi nhận:

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



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



Nguyễn Tự Công Hoàng

QUY CHẾ

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

(Kèm theo Quyết định số /2023/QĐ-UBND ngày tháng năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

Chương I: QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

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

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

3. Làm cơ sở để lập kế hoạch triển khai thực hiện thiết kế đô thị riêng, chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan các khu dân cư hiện hữu; lập danh mục các dự án cải tạo đô thị để đầu tư xây dựng và quản lý kiến trúc.

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

1. Đối tượng điều chỉnh:

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

2. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn thành phố Quy Nhơn, bao gồm 16 phường và 05 xã: Trần Phú, Lê Lợi, Trần Hưng Đạo, Lê Hồng Phong, Lý Thường Kiệt, Nguyễn Văn Cừ, Hải Cảng, Quang Trung, Thị Nại, Ngô Mây, Đống Đa, Ghềnh Ráng, Nhơn Bình, Nhơn Phú, Trần Quang Diệu, Bùi Thị Xuân và các xã: Nhơn Lý, Nhơn Hội, Nhơn Hải, Nhơn Châu, Phước Mỹ.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Mật độ xây dựng:

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

Chú thích: Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu đã tuân thủ các

quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

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

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

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

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

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

15. Chiều cao công trình xây dựng: Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

Chú thích: Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

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

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

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

1. Các nguyên tắc chung:

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

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

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

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

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

a) 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 7 khu vực:

+ Khu vực ven biển đoạn từ Mũi Tấn (phường Hải Cảng) đến phía Bắc núi Xuân Vân (phường Ghềnh Ráng).



+ Khu vực dọc Quốc lộ 1D đoạn từ Bến xe Quy Nhơn đến giáp tỉnh Phú Yên (thuộc phường Ghềnh Ráng).



+ Khu vực ven Đầm Thị Nại (thuộc các phường Hải Cảng, Thị Nại, Đống Đa, Nhơn Bình).



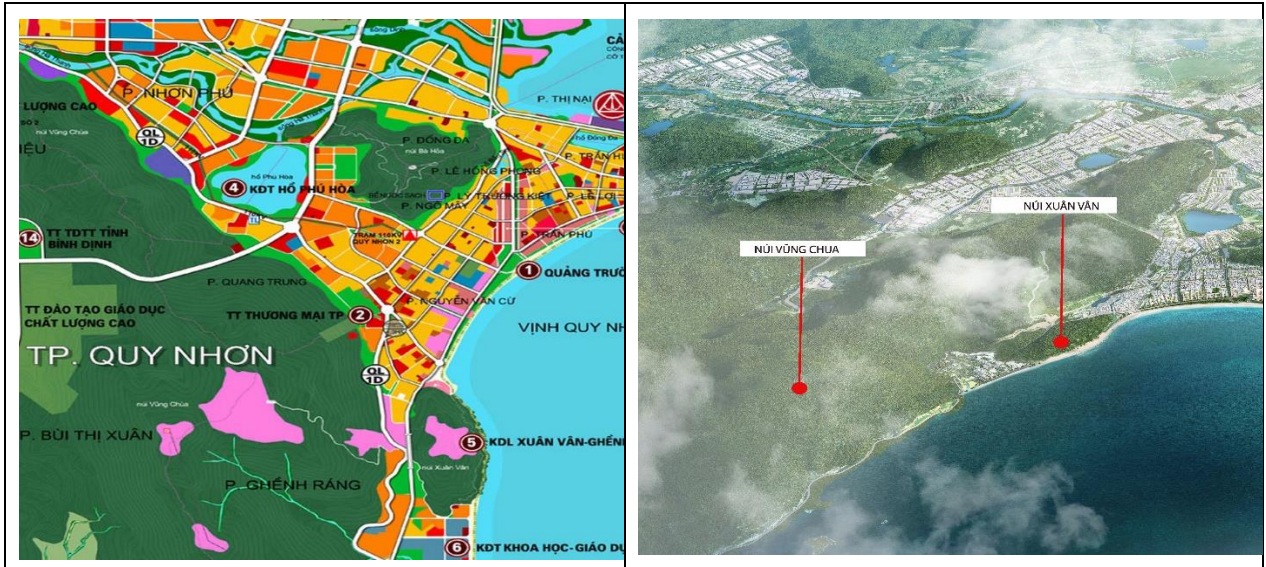
+ Khu vực cảnh quan ven biển xã Nhơn Lý, Nhơn Hải:



+ Khu vực không gian núi Bà Hỏa (thuộc các phường Đống Đa, Lê Hồng Phong, Ngô Mây, Quang Trung).



+ Khu vực núi Xuân Vân, núi Vũng Chua (thuộc các phường Ghềnh Ráng, Quang Trung).



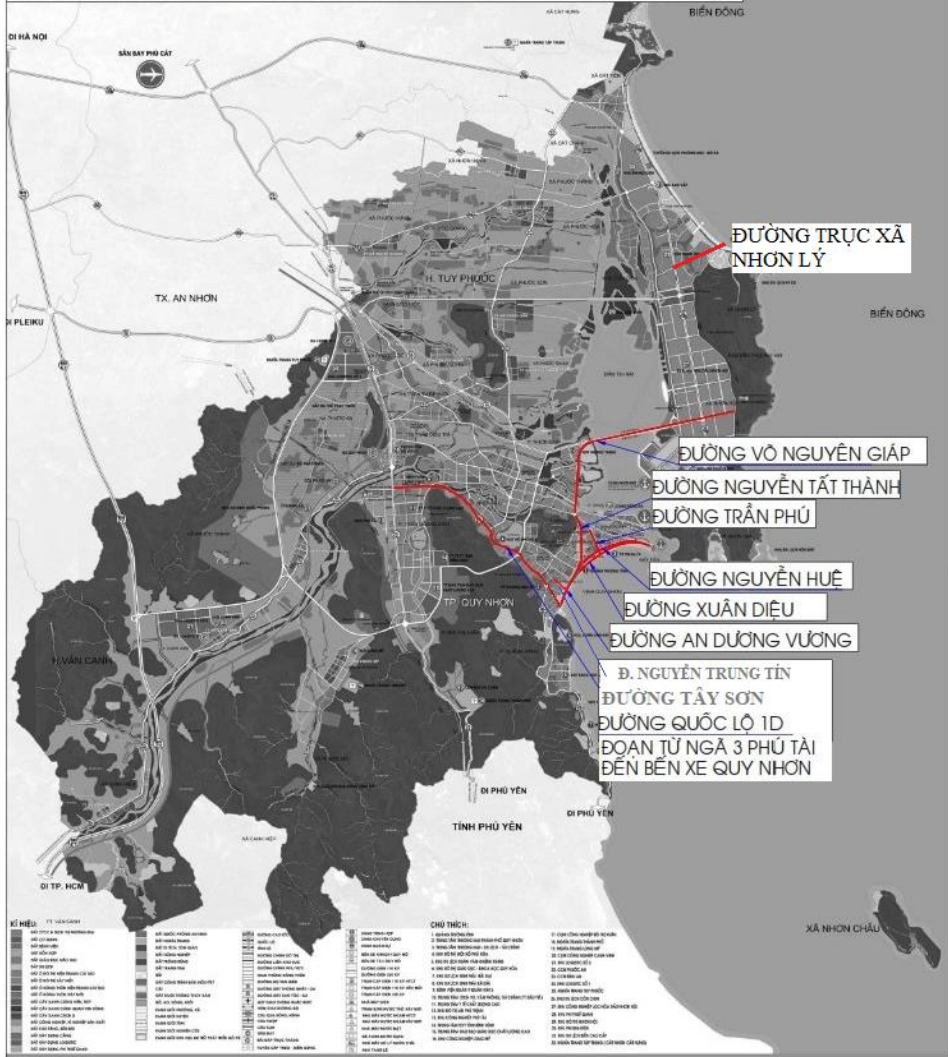
+ Khu vực không gian các hồ (Bàu Sen, Phú Hòa, Đống Đa, Bàu Lát).

Hồ Bàu Sen	Hồ Phú Hòa	Hồ Đống Đa	Hồ Bàu Lát

Các khu vực ven sông: Khu vực sông Dinh đoạn ngã 3 đầu sông (thượng lưu đập Phú Xuân) đến tràn Quy Nhơn 1. Khu vực sông Hà Thanh đoạn ngã 3 đầu sông (thượng lưu đập Phú Xuân) đến cầu Đôi.

- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch gồm: 10 trục đường chính và các tuyến phố thuộc Khu phố ẩm thực, phố đi bộ:

VỊ TRÍ CÁC TRỤC ĐƯỜNG CHÍNH, CÁC TUYẾN PHỐ ĐI BỘ
CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT ĐẶC BIỆT QUAN TRỌNG
VỀ HÀNH CHÍNH, THƯƠNG MẠI, DU LỊCH



- + Trục đường Nguyễn Huệ
- + Trục đường Trần Phú
- + Trục đường An Dương Vương
- + Trục đường Xuân Diệu
- + Trục đường Nguyễn Tất Thành
- + Quốc lộ 1D (đoạn từ ngã 3 Phú Tài đến bến xe Quy Nhơn)
- + Trục đường Tây Sơn (đoạn từ Bến xe Quy Nhơn đến ngã 3 Ghềnh Ráng)
- + Trục đường Nguyễn Trung Tín
- + Trục đường Võ Nguyên Giáp.

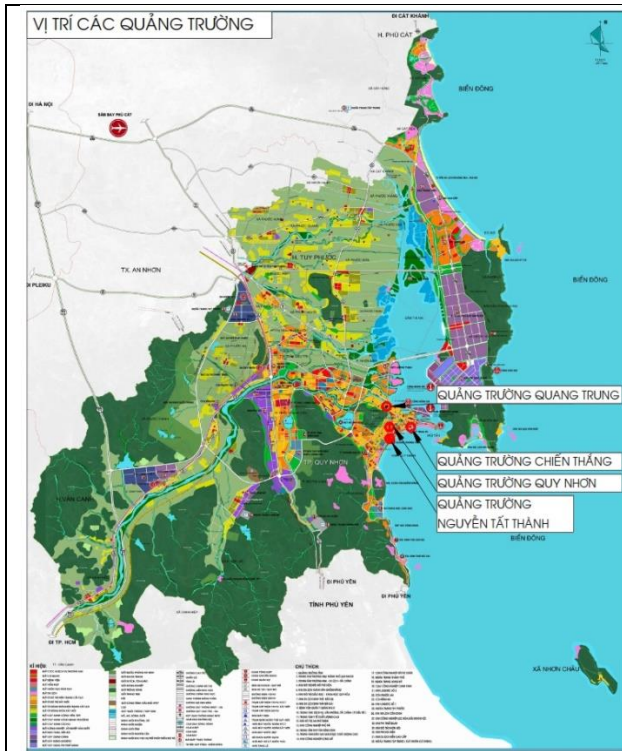
- + Trục đường chính xã Nhơn Lý.
- + Các tuyến đường thuộc khu phố Âm thực: Ngô Văn Sở, Trần Độc, Phan Bội Châu (đoạn từ đường Lê Thánh Tôn đến Trần Bình Trọng), Hoa Lư quản lý theo đồ án TKĐT riêng.
- + Các tuyến đường xung quanh hồ Đống Đa: Lê Đức Thọ, Bình Hà, Phan Đình Phùng Lê Lợi.

- Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên gồm: 11 di tích (4 cấp Quốc gia, 7 cấp tỉnh)

STT	Di tích	Cấp quốc gia	Cấp tỉnh	Địa điểm (phường)	Diện tích (m ²)	Số, ngày, tháng Quyết định
1	Nhà Tù số 9 Đào Duy Từ	x		09 Đào Duy Từ P.Trần Hưng Đạo	100	95-1998- QĐ/BVHTT 24/1/1998
2	Tháp Đôi	x		Khu vực 3 Phường Đống Đa	5.700	92- VHTT/QĐ 10/07/1980
3	Bãi Nhạn - Đền Tam Tòa	x		Khu vực 9 Phường Hải Cảng	5.000	1288-VH/QĐ 16/11 /1988
4	Thắng cảnh Ghềnh Ráng	x		Khu vực 3 Phường Ghềnh Ráng		2009/QĐ 15/11/1991
5	Chùa Ông Nhiêu (đền Quan Thánh)		x	253 Bạch Đằng Phường Trần Hưng Đạo	1.217,8	879/QĐ-UB 25/03/2002
6	Nhà tù Phú Tài		x	Khu vực 5 Phường Trần Quang Diệu	5.772	877/QĐ-UB 25/03/2002
7	Đền thờ và Tượng đài Anh hùng dân tộc Trần Hưng Đạo		x	596/17 Trần Hưng Đạo P.Thị Nại & KV9, P.Hải Cảng	1.848,6 42.169,9	561/QĐ- UBND 10/09/2007
8	Cảng Quy Nhơn - điểm 300 ngày chuyển quân tập kết ra Bắc		x	Đường Xuân Diệu Phường Hải Cảng	800	845/QĐ- UBND 24/12/2007
9	Đình Cẩm Thượng		x	306 Trần Hưng Đạo Phường Trần Hưng Đạo	834,83	324/QĐ- UBND 20/07/2010
10	Lũy cổ Phương Mai		x	Phường Hải Cảng	20.000	325/QĐ- UBND 20/07/2010
11	Lăng Ông Nam Hải		x	Thôn Lý Lương Xã Nhơn Lý	792,8	2011/QĐ- UBND 12/06/2015

- Các Quảng trường và công viên lớn, gồm: 4 quảng trường, 7 công viên:

+ Quảng trường: Quảng trường Nguyễn Tất Thành; Quảng trường Chiến Thắng; Quảng trường Quang Trung; Quảng trường Quy Nhơn.



+ Công viên lớn: công viên dọc đường Nguyễn Tất Thành; công viên biển Quy Nhơn (dọc đường An Dương Vương, Xuân Diệu).



Công viên dọc đường Nguyễn Tất Thành

Công viên biển Quy Nhơn

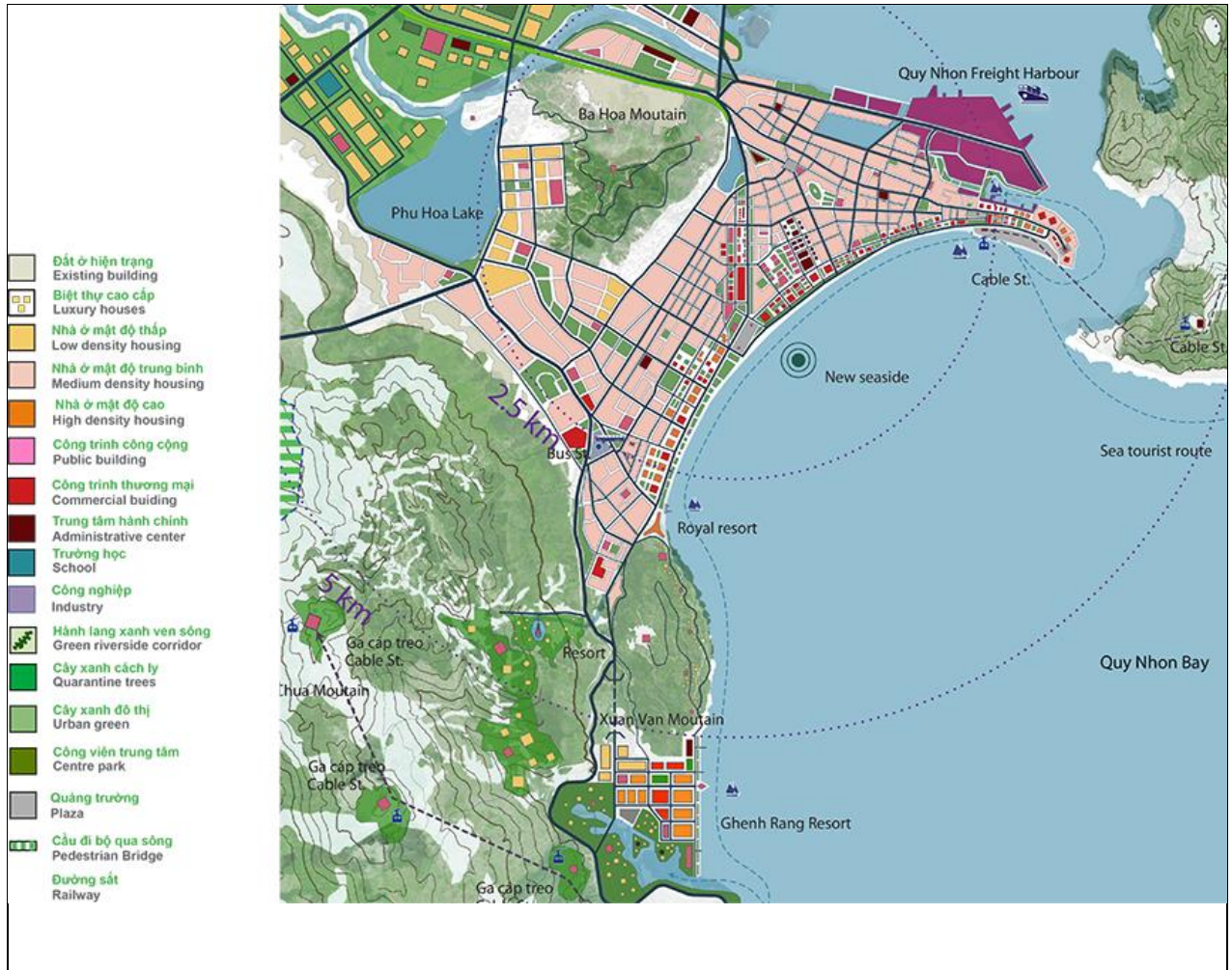
+ Công viên khu vực xung quanh các hồ (hồ Phú Hòa, hồ Đống Đa, hồ Bà Sen, hồ Bầu Lát).

<p>Công viên hồ Phú Hòa</p>		
<p>Công viên hồ Đống Đa</p>		
<p>Công viên hồ Bà Sen</p>		
<p>Công viên hồ Bầu Lát</p>		

- Các khu trung tâm công cộng, gồm 5 khu trung tâm công cộng:

- + Khu trung tâm hành chính - chính trị tỉnh Bình Định.
- + Khu trung tâm hành chính - chính trị thành phố Quy Nhơn.
- + Khu trung tâm hội nghị Tỉnh.


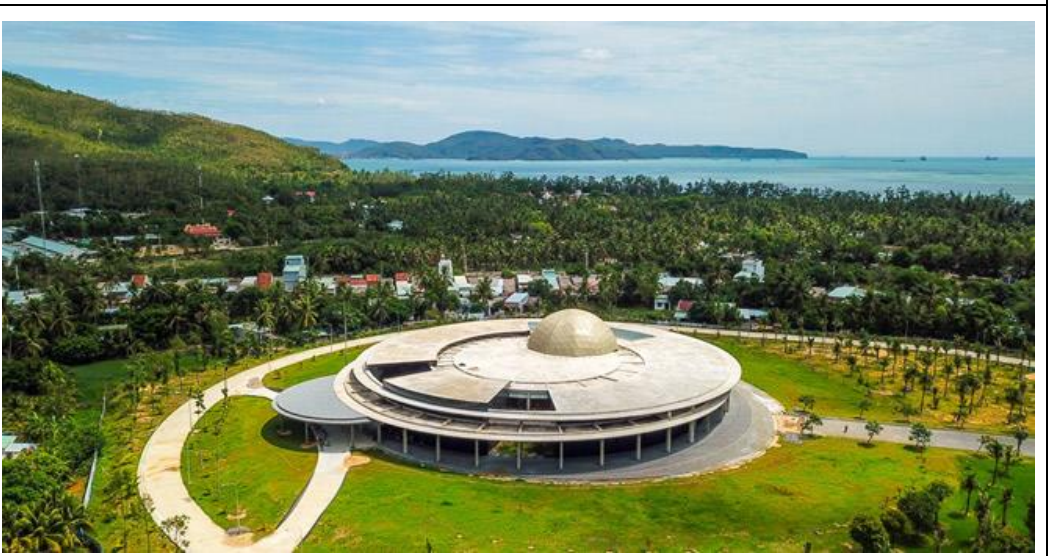
+ Trung tâm khám phá khoa học Quốc Tế và Giáo Dục liên ngành; Tổ hợp không gian khoa học - phường Ghềnh Ráng.



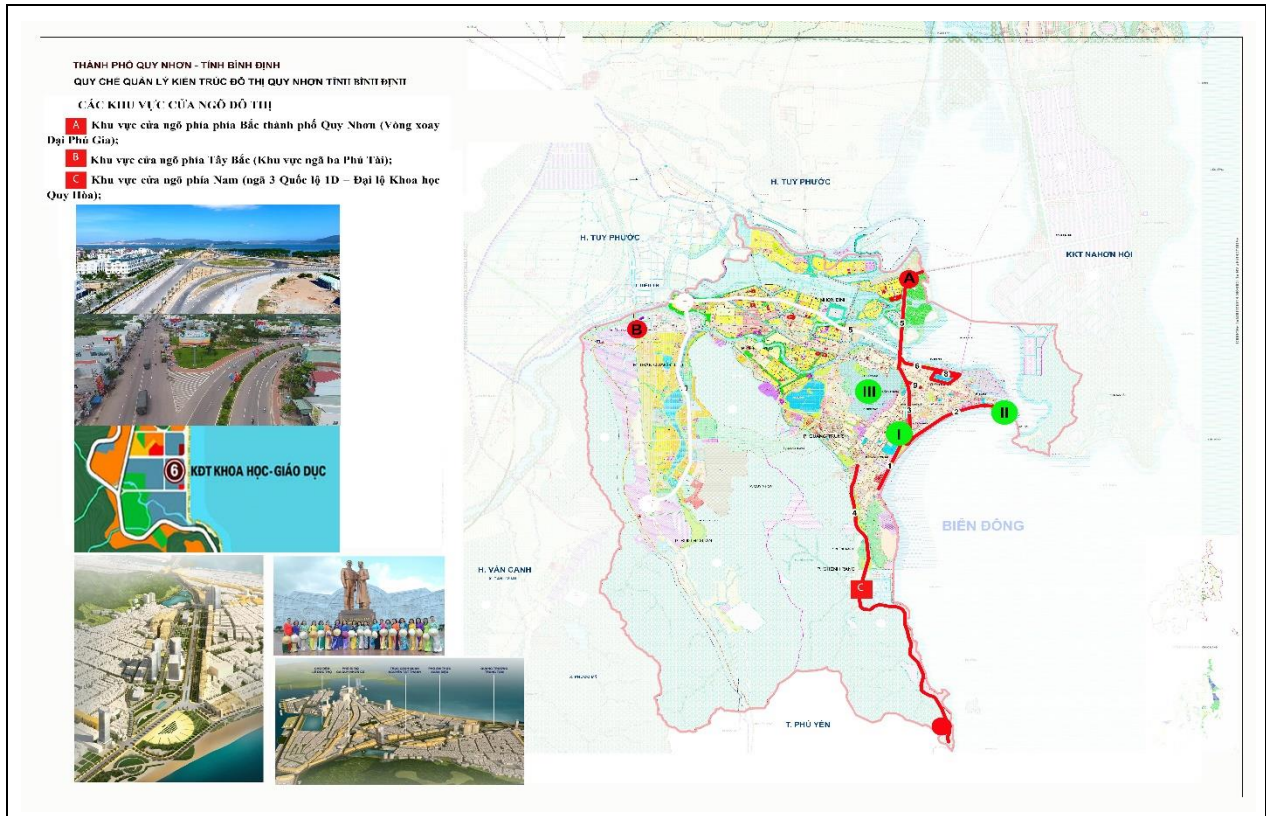
Khu trung tâm hành chính - chính trị tỉnh Bình Định và TP. Quy Nhon

Khu trung tâm hội nghị Tỉnh



<p>Trung tâm khám phá khoa học Quốc Tế và Giáo Dục liên ngành</p>	
<p>Tổ hợp không gian khoa học - phường Ghềnh Ráng.</p>	

- Các khu vực cửa ngõ đô thị, gồm 3 khu vực cửa ngõ thành phố:
 - + Khu vực cửa ngõ phía Bắc thành phố Quy Nhơn (Vòng xoay Đại Phú Gia).
 - + Khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc (Khu vực ngã ba Phú Tài và khu vực Công viên Long Vân).
 - + Khu vực cửa ngõ phía Nam (Ngã 3 Quốc lộ 1D – Đại lộ Khoa học Quy Hòa).



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

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

- Đối với các dự án đầu tư tại các khu vực đồi núi (núi Xuân Vân, núi Vũng Chùa, núi Bà Hỏa), chủ yếu xây dựng công trình thấp tầng ($h \leq 7m$) (không gian cây xanh được xác định là yếu tố chủ đạo, được quy định cụ thể tại các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng); ưu tiên giữ lại hệ thống thảm thực vật hiện hữu có giá trị cảnh quan và môi trường.

- Đối với khu vực cảnh quan ven sông, hồ, ven biển: Sử dụng cho mục đích cộng đồng: Tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...; phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra biển, sông, hồ.

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

3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng:

a) Các khu vực không gian cửa ngõ đô thị, bao gồm 03 cửa ngõ:

- Khu vực cửa ngõ phía Bắc thành phố Quy Nhơn (Vòng xoay Đại Phú Gia).

- Khu vực ngã ba Phú Tài và khu vực Công viên Long Vân (cửa ngõ phía Tây Bắc).

- Khu vực ngã 3 đường Quốc lộ 1D và Đại lộ Khoa học Quy Hòa (cửa ngõ phía Nam).

- Xây dựng biểu tượng kiến trúc, cây xanh cảnh quan, chiếu sáng,... đối với các khu vực cửa ngõ khác.

b) Các không gian đặc thù, gồm 2 vực:

- Khu vực không gian xung quanh Quảng trường Nguyễn Tất Thành.

- Khu vực không gian xung quanh Quảng trường Quang Trung.

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

a) Khu vực dân cư thuộc Khu đô thị Khoa học và Giáo dục Quy Hòa (bao gồm cả Làng Phong Quy Hòa).

b) Khu vực dân cư phía Đông núi Bà Hỏa (phường Quang Trung, Ngõ Mây).

c) Khu vực dân cư phía Đông Quốc lộ 1D (đoạn từ đường Võ Liễu đến đỉnh đèo Quy Hòa).

d) Khu vực dân cư Hóc Bà Bép và Núi Một (phường Đống Đa).

e) Khu vực 10 phường Hải Cảng.

f) Các khu vực dân cư hiện hữu tập trung, có cao độ nền thấp thường xuyên ngập lụt hàng năm thuộc các phường Nhơn Bình, Nhơn Phú, Bùi Thị Xuân, Trần Quang Diệu.

g) Kế hoạch thực hiện các khu vực chỉnh trang: Sau khi Quy chế được ban hành, UBND cấp huyện lập danh mục các khu vực ưu tiên chỉnh trang, tổ chức lập quy hoạch chi tiết, xây dựng hệ thống thoát nước, thiết kế cao độ nền xây dựng và quản lý theo đồ án quy hoạch phù hợp với Quy chế này.

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

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

a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I;

b) Nhà ga Quy Nhơn, cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương; công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức thi tuyển các công trình kiến trúc cao tầng (≥ 15 tầng) dọc đường An Dương Vương và khu vực Mũi Tấn trên đường Xuân Diệu: Khu vực Mũi Tấn, 01 Ngõ Mây, Khu đất Trường Cao đẳng KT, Khu đất K200, Khu chung cư 70, 72B đường Tây Sơn, Khách sạn FLC, công trình TMS và các khách sạn cao tầng dọc đường Xuân Diệu.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách hiện đại phù hợp đặc điểm khí hậu và cảnh quan khu vực. Các yếu tố kiến trúc truyền thống dân tộc và khu vực cần được kết hợp có chọn lọc, mang tính đặc trưng riêng của đô thị. Xây dựng thành phố Quy Nhơn có không gian kiến trúc cảnh quan mang đậm dấu ấn lịch sử và bản sắc văn hóa địa phương, trở thành Trung tâm văn hóa phía Nam của vùng .

b) Không gian trung tâm:

- Khu trung tâm hành chính - chính trị tỉnh Bình Định thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 12 phường nội thành đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Đối với khu trung tâm hành chính thành phố Quy Nhơn: Ổn định theo vị trí hiện nay.

- Không gian văn hóa và cộng đồng khu vực Quảng trường Nguyễn Tất Thành.

c) Vùng đô thị hiện hữu: Khu vực trung tâm thành phố Quy Nhơn hiện hữu, các công trình di tích lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng và danh lam thắng cảnh. Định hướng cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, tăng cường các tiện ích công cộng đồng thời kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc văn hóa của thành phố Quy Nhơn.

d) Vùng phát triển đô thị mới:

- Khu vực phát triển đô thị mới ở phía Tây thành phố Quy Nhơn thuộc phường Trần Quang Diệu, Bùi Thị Xuân với trọng tâm là khu đô thị Long Vân.

- Khu vực phát triển đô thị mới thuộc phường Nhơn Bình, Nhơn Phú dọc đường kết nối từ Quốc lộ 19C đi Cảng Quy Nhơn và Quốc lộ 19 mới.

e) Đối với khu vực các xã: Quy hoạch xây dựng các khu dân cư mới theo hướng đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo cấp đô thị hiện tại của thành phố Quy Nhơn:

- Nhơn Lý: Phát triển không gian, kiến trúc xã Nhơn Lý gắn với phát triển dịch vụ thương mại, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng trên cơ sở bảo tồn, phát huy và tôn tạo các giá trị thiên nhiên, văn hóa vốn có của địa phương: Làng Chài Nhơn Lý, Khu du lịch nghỉ dưỡng FLC, Kỳ Co, Eo Gió, v.v.v.

- Nhơn Hải: Phát triển không gian, kiến trúc xã Nhơn Hải gắn với phát triển dịch vụ thương mại, du lịch và nghỉ dưỡng.

- Nhơn Hội: Phát triển các khu đô thị mới gắn với phát triển dịch vụ thương mại và du lịch.

- Nhơn Châu: Phát triển không gian, kiến trúc xã Nhơn Châu gắn với phát triển du lịch sinh thái biển đảo (du lịch bền vững, du lịch bảo vệ thiên nhiên, du lịch văn hóa cộng đồng) trên cơ sở bảo tồn, phát huy và tôn tạo các giá trị thiên nhiên, văn hóa vốn có của đảo.

- Phước Mỹ: Phát triển các khu đô thị mới và chỉnh trang các khu dân cư kiến trúc nhà vườn.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

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

+ Tượng đài Nguyễn Sinh Sắc – Nguyễn Tất Thành;

+ Tượng đài Chiến Thắng;

+ Tượng đài Hoàng Đế Quang Trung;

+ Tượng đài Trần Hưng Đạo;

- Không gian mở, hướng nhìn quan sát rộng đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, tuyến sông, không gian hướng ra Vịnh Quy Nhơn, đầm Thị Nại, quảng trường, công viên, vườn hoa.

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

+ Công viên biên dọc đường An Dương Vương, Xuân Diệu, công viên dọc đường Nguyễn Tất Thành, công viên Đống Đa; hồ sinh thái Đống Đa, Bàu Sen.

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

* Khu Lâm viên núi Bà Hỏa phục vụ hoạt động thể dục thể thao, ngắm cảnh và du lịch.

* Công viên hồ Phú Hòa: là công viên chuyên đề phục vụ vui chơi giải trí.

* Công viên hồ Bàu Lát: Là công viên công cộng phục vụ khu vực phía Tây thành phố Quy Nhơn.

b) Về kiến trúc:

- Kiến trúc trên trục đường Xuân Diệu, An Dương Vương: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu ven biển. Khoảng cách giữa các công trình cần đảm bảo sự thông thoáng và kết nối của không gian biển và không gian đô thị, phù hợp với Quyết định số 1674/QĐ-UBND ngày 06/5/2020; Quyết định 535/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn.

- Các công trình ven biển cần có hình thức kiến trúc linh hoạt, độc đáo. Các tầng đế của các công trình cần chú ý đến sự liên kết với không gian công cộng ngoài công trình, với trục giao thông cũng như tuyến đường dạo ven biển.

- Các công trình kiến trúc điểm nhấn tại khu vực Mũi Tấn, 01 Ngô Mây, Khu đất Trường Cao đẳng KT, Khu đất K200, Khu chung cư 70, 72B đường Tây Sơn, Khách sạn FLC, công trình TMS và các khách sạn cao tầng dọc đường Xuân Diệu.

- Kiến trúc trên trục đường Nguyễn Tất Thành, Lê Duẩn:

+ Công trình khu trung tâm thương mại Quy Nhơn, các công trình kiến trúc dọc đường Lê Duẩn đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Vũ Bảo.

+ Dải cây xanh cảnh quan dọc đường Nguyễn Tất Thành: Nghiên cứu thiết kế các tiện ích đô thị như ghế ngồi, các vật thể trang trí đô thị, không gian vui chơi cho trẻ em, kiot bán hàng lưu niệm, hoa cảnh phục vụ người dân và khách du lịch, xây dựng, cải tạo công trình vệ sinh công cộng ngầm hoặc bán ngầm.

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

- Kiến trúc trên các trục đường mới: Long Vân (ĐT638), đường kết nối từ Quốc lộ 19C đi Cảng Quy Nhơn. Xây dựng các công trình kiến trúc điểm nhấn cao tầng có kiến trúc hiện đại tại các nút giao thông tạo điểm nhấn cho các không gian đô thị mới. Vị trí xây dựng và số tầng cao thực hiện theo quy hoạch được duyệt và các quy chuẩn liên quan.

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

1. Các công trình kiến trúc thể hiện bố cục hài hòa với không gian chung của đô thị và tuyến phố. Hình thức kiến trúc công trình đa dạng theo phong cách kiến trúc hiện đại, hướng đến xu hướng kiến trúc xanh, phù hợp với đặc điểm khí hậu và kiến trúc công trình lân cận xung quanh.

2. Hướng đến kiến trúc có tính địa phương, có kế thừa những kinh nghiệm được chấp nhận trong nhân dân và cộng đồng. Tính kiến trúc địa phương thể hiện ở các mặt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Đối với công trình xây dựng trên khu vực đồi núi Xuân Vân, Vũng Chua, Bà Hỏa, khu vực đảo Nhơn Châu có liên quan đến yếu tố Quốc phòng cần lấy ý kiến của cơ quan quản lý về mặt Quốc phòng theo quy định.

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

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

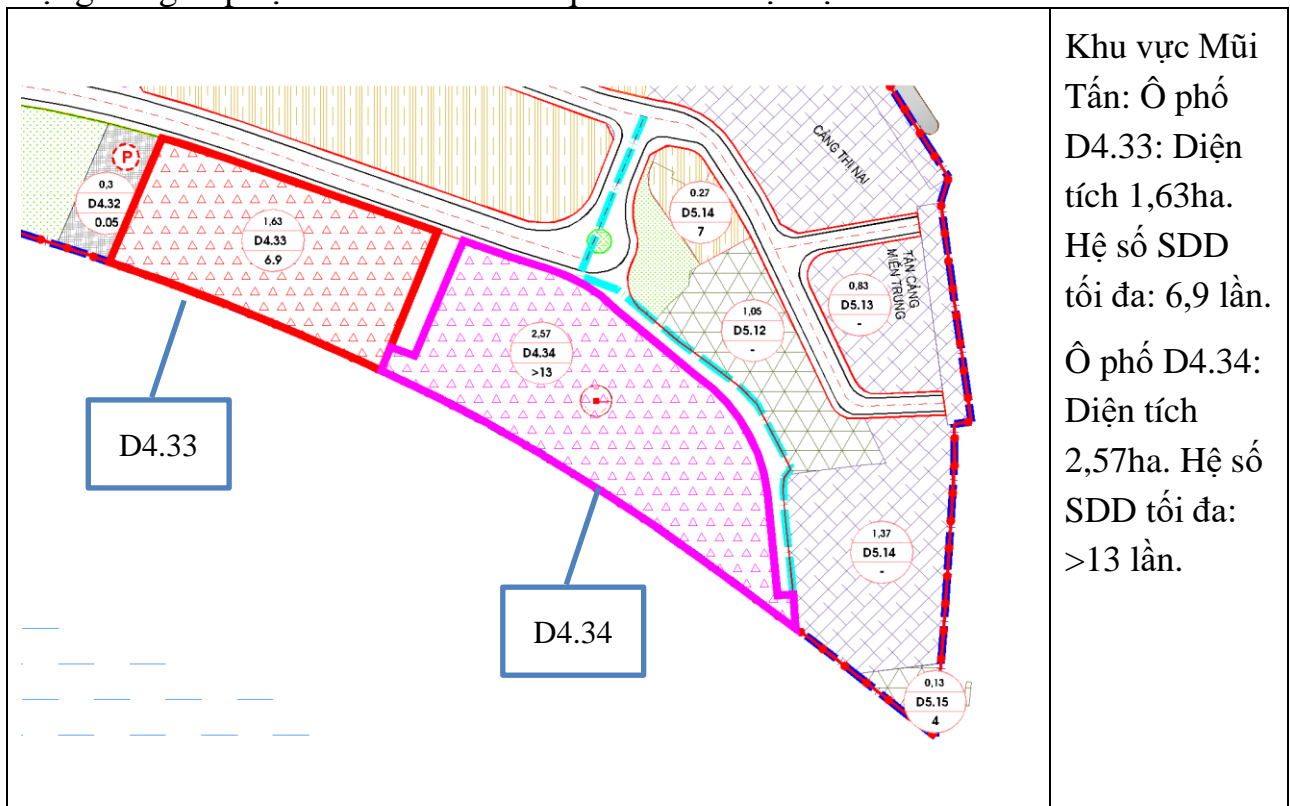
b) Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của sông, suối; hồ.

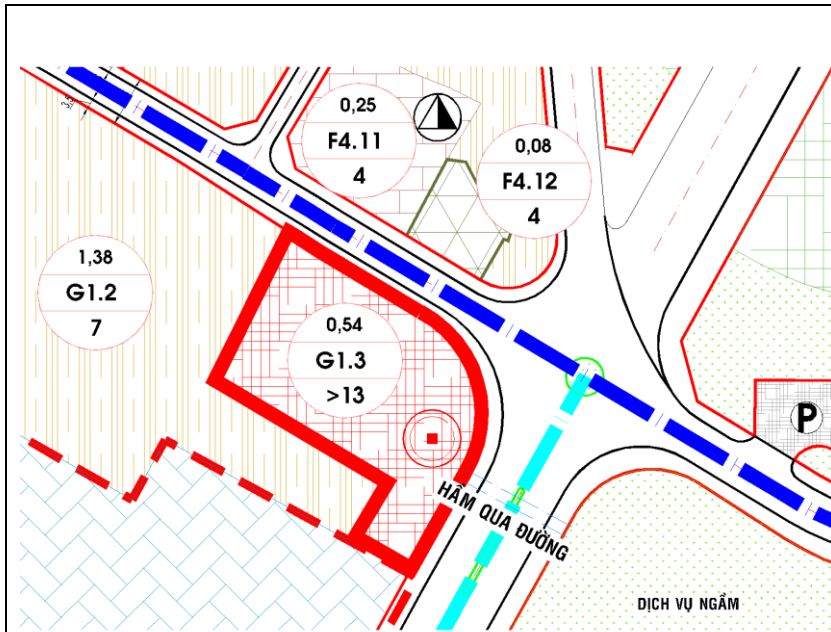
c) Các công trình ven sông, hồ khuyến khích xây dựng hàng rào xanh. Cao trình san nền, phân vùng phòng chống thiên tai tại các nhánh sông hạ lưu sông Hà Thanh: Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết tiêu úng, thoát lũ và đê điều vùng hạ lưu sông Hà Thanh.

d) Đối với khu vực dọc bờ biển:

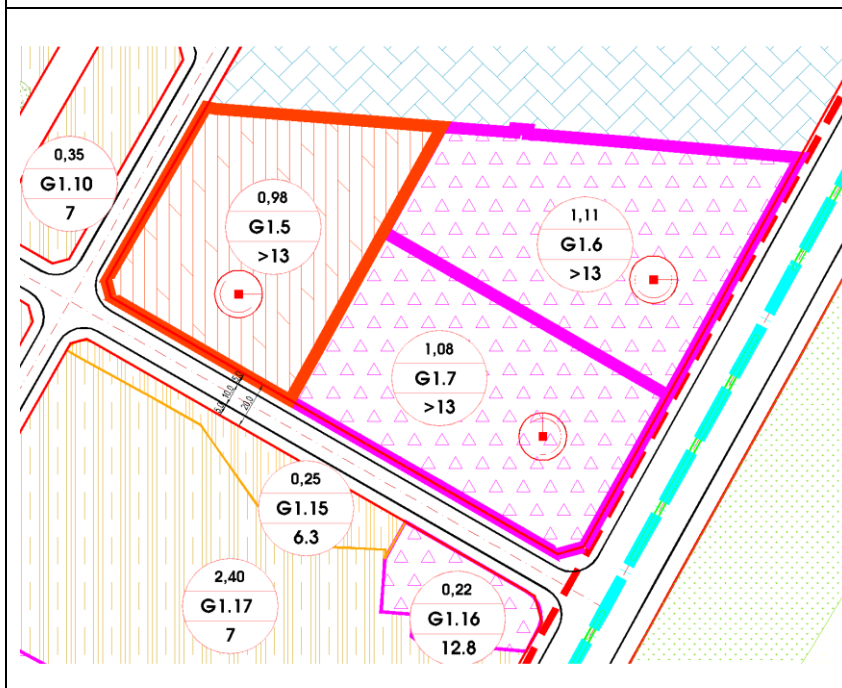
- Đối với không gian từ Mũi Tấn đến núi Xuân Vân: Thực hiện theo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 12 phường nội thành thành phố Quy Nhơn được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.

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

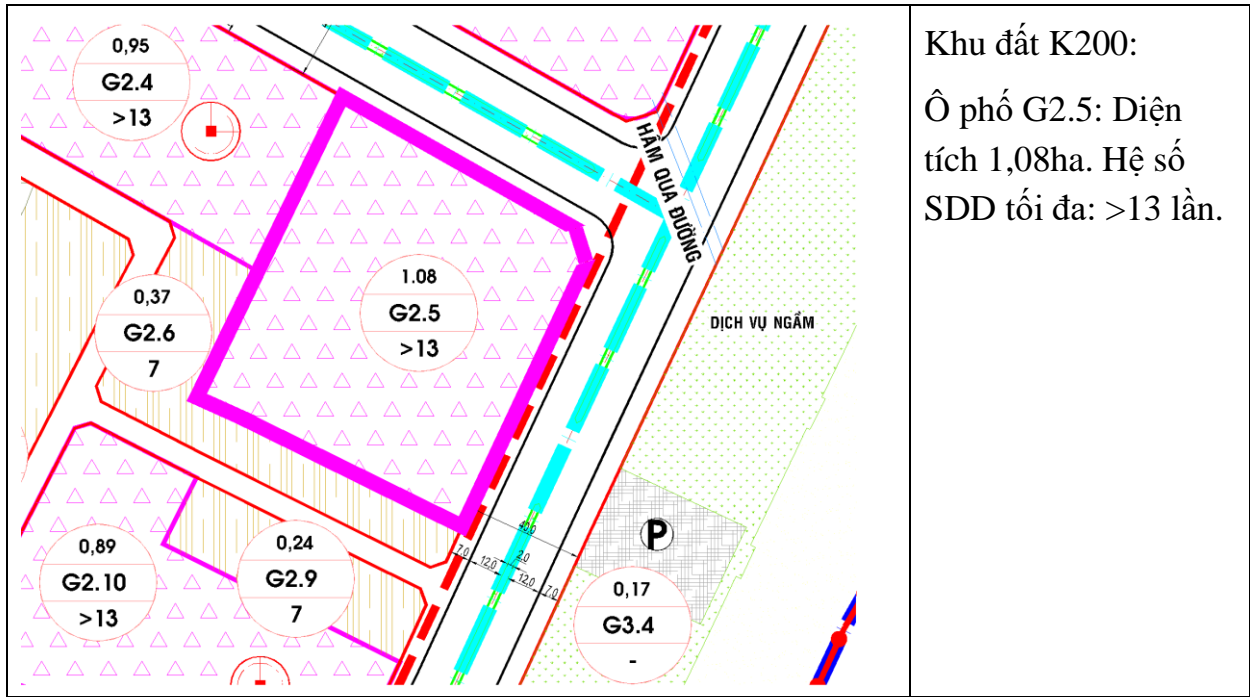




Khu vực 01 Ngõ Mây:
 Ô phố G1.3: Diện tích
 0,54ha. Hệ số SDD tối
 đa: >13 lần.



Khu đất Trường Cao
 đẳng KTKT: Ô phố
 G1.5; G1.6; G1.7: Diện
 tích 0,98ha; 1,11a,
 1,08ha. Hệ số SDD tối
 đa: >13 lần.



Khu đất K200:
 Ô phố G2.5: Diện tích 1,08ha. Hệ số SDD tối đa: >13 lần.

e) Đối với khu vực phía Đông Quốc lộ 1D đoạn từ Bến xe Quy Nhơn đến giáp tỉnh Phú Yên: Thực hiện theo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Các điểm du lịch – dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu, thành phố Quy Nhơn; Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị khoa học và giáo dục Quy Hòa, thành phố Quy Nhơn và các đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt dọc tuyến.

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

1. Công trình công cộng:

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

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

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

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

việc của cấp đô thị, đơn vị hành chính tại thời điểm xây dựng mà các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền quyết định tầng cao công trình.

- Khoảng lùi xây dựng: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình tuân thủ theo quy định tại Bảng 2.7 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD.

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

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định tại Bảng 2.19 của Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD:

Loại nhà	Nhu cầu tối thiểu về chỗ đỗ ô-tô con
Khách sạn từ 3 sao trở lên	4 phòng/1 chỗ
Văn phòng cao cấp, trụ sở cơ quan đối ngoại, trung tâm hội nghị, triển lãm, trung tâm thương mại	100 m 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 cần thể hiện phong cách phù hợp với đặc điểm khí hậu và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

c) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

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

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

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

d) Màu sắc mặt đứng công trình:

- Bố cục hài hòa, sử dụng màu sắc trang nhã, các gam màu nhẹ; không sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao bên ngoài công trình làm màu chủ đạo.

- Hình thức kiến trúc đa dạng, nhưng không nên quá nhiều chi tiết rườm rà.

e) Quy định về cảnh quan ngoài nhà:

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

- Kiến trúc 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: Thực hiện theo Quy chuẩn hiện hành về Quy hoạch xây dựng.

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

+ Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất không vượt quá 07 lần.

- Chiều cao tầng: Tầng 1: 4,1m; từ tầng 2 trở lên 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.

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực có Thiết kế đô thị riêng, khu vực có Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà ở phải căn cứ theo các quy định tại đồ án Thiết kế đô thị, đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

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

+ Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình,

diện tích đất xây dựng của lô đất còn lại từ 30m^2 đến nhỏ hơn 40m^2 có chiều rộng và chiều sâu lô đất không nhỏ hơn $3,0\text{m}$ 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 dãy phố và phù hợp với chiều cao tầng của các nhà liền kề.

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

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

+ Cao độ nền cao hơn cao độ vỉa hè tại vị trí lô đất xây dựng công trình là $0,2\text{m}$.

+ Ban công, các bộ phận cố định của nhà: Trong khoảng không từ độ cao $3,5\text{m}$ (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;

+ Trên phần vươn ra của ban công được phép xây dựng phòng kín (phòng lõi) với các điều kiện sau:

- Nhà có 1 cạnh giáp đường: chiều rộng phòng kín $\leq 60\%$ chiều rộng công trình mặt tiếp giáp đường. (ví dụ chiều rộng lô đất phần tiếp giáp đường 5m , chiều rộng phòng kín tối đa là $5\text{m} \times 60\% = 3\text{m}$).
- Nhà có nhiều cạnh tiếp giáp đường: chiều rộng phòng kín mỗi cạnh tiếp giáp $\leq 60\%$ chiều rộng cạnh tiếp giáp đường.

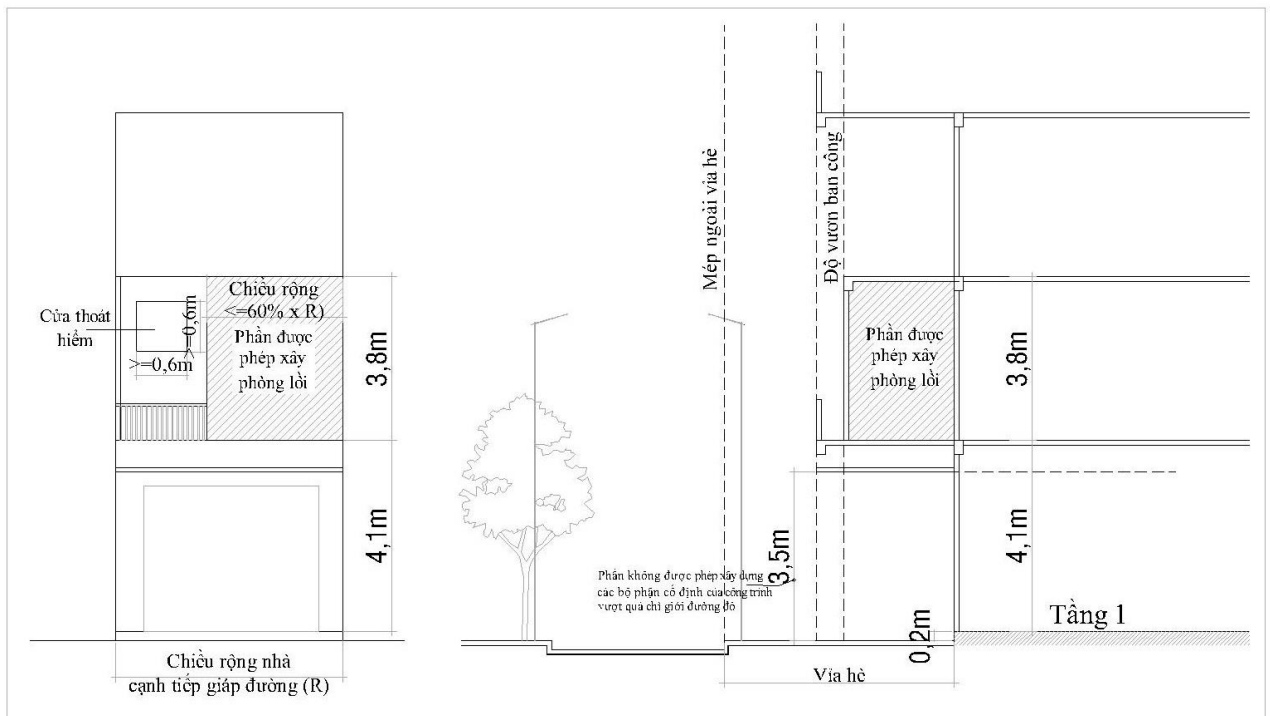
Bảng quy định độ vươn ra của ban công:

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

+ Không được xây dựng công trình vệ sinh trong phòng lõi.

+ 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.



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

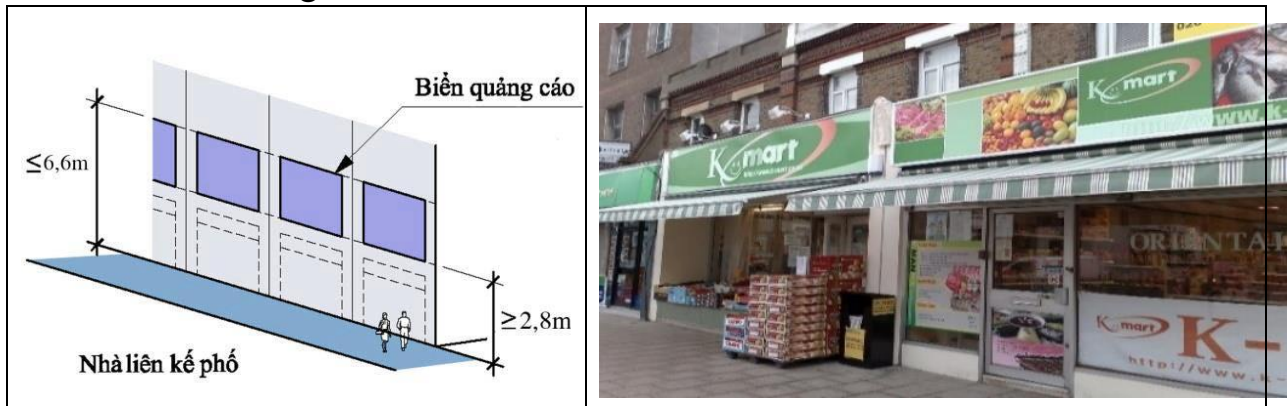
+ Các loại hình thức quảng cáo, kích thước biển hiệu, bảng quảng cáo tuân thủ theo Luật Quảng cáo.

+ Các khu vực đã có thiết kế đô thị riêng thì thực hiện theo quy định đã được phê duyệt.

+ 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:

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

- Đối với nhà ở Biệt thự: Có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 3 mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất.

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

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

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

- Quy định về quy mô xây dựng: Tầng cao, mật độ xây dựng, 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: 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.

+ Căn hộ bắt buộc phải có diện tích phơi quần áo, không làm mất thẩm mỹ đường phố, không cho phép xây lán, coi nới tăng diện tích sử dụng căn hộ trên ban công, lô gia dưới mọi hình thức. Các khu chung cư phải trồng diện tích cây xanh nội khu theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

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

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

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

3. Công trình công nghiệp:

a) Đối với khu, cụm công nghiệp xây dựng mới: Thực hiện theo Quy hoạch phát triển khu, cụm công nghiệp tỉnh Bình Định đến năm 2025, định hướng đến năm 2035 và các đề án quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

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

4. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

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 tu bổ, cải tạo cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

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

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

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

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

1. Vía hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghê, rào, hè...):

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

b) Bề mặt vỉa hè cần bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Vỉa hè tại các khu vực xây dựng, cải tạo mới phải có lối đi và chỉ dẫn riêng dành cho người khuyết tật.

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

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

e) Vỉa hè dành cho người đi bộ, dành không gian (ngầm và nổi) cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, việc bố trí sử dụng thêm chức năng khác do UBND tỉnh quyết định theo nhu cầu thực tế. Quy định về quản lý, sử dụng tạm thời một phần vỉa hè, lòng đường đô thị ngoài mục đích giao thông trên địa bàn tỉnh Bình Định tuân thủ theo Quyết định số 20/2012/QĐ-UBND ngày 22/6/2012, Quyết định số 70/2020/QĐ-UBND ngày 27/10/2020 của UBND tỉnh Bình Định.

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

g) Cấm tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt để kinh doanh phục vụ du lịch, 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 cấp 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 phố. Mỗi tuyến đường chỉ trồng 01 loại cây xanh bóng mát tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế. Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố; có hoa và màu sắc đẹp.

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

c) Cấm tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cấm tự ý chặt, hạ cây xanh, di dời cây, bẻ cành, chặt rễ, cắt khoanh vỏ cây, đốt lửa, đặt bếp, đổ hoá chất vào gốc cây; cấm tự ý xây bục, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

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

3. Bến bãi đường bộ, bến đường thủy:

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

b) Đối với công trình bãi đỗ xe:

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

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

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

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

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

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

c) Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải thực hiện hạ ngầm qua hệ thống hộp kỹ thuật, không được đi nổi cắt ngang qua đường. Trường hợp các tuyến đường không có hộp kỹ thuật qua đường thì phải tập trung các đầu mối qua đường tại cùng một vị trí thích hợp đảm bảo mỹ quan đô thị.

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

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

a) Công trình cấp nước:

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

- Trụ nước chữa cháy được phép bố trí nổi trên mặt đất phải được thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng.

b) Công trình thoát nước:

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

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

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

c) Công trình vệ sinh đô thị:

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

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

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

7. Công trình cấp điện:

a) Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến thế hiện trạng có kiến trúc xấu, chất lượng thẩm mỹ kém; hành lang an toàn phải được bảo vệ bằng tường rào, trong hành lang kết hợp trồng cây, hoa phù hợp; cấm tận dụng mặt bằng sử dụng cho mục đích khác như đỗ xe, buôn bán hàng hóa.

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

c) Hệ thống cột và đường dây điện: Đối với khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; trường hợp khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột

điện hiện trạng, 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 phố có yêu cầu quản lý kiến trúc cao để đồng bộ với hệ thống đường dây, đường ống ngầm của tuyến phố.

d) Chiếu sáng công cộng:

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

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

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

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

8. Công trình phòng cháy, chữa cháy:

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

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

c) Đường giao thông phục vụ chữa cháy phải tuân thủ yêu cầu tại QCVN 06:2021/BXD và các quy định khác liên quan.

9. Cấp nước chữa cháy:

a) Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD và các quy định khác liên quan.

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

c) Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 150m. Các trụ cấp nước chữa cháy phải được bố trí ở khoảng cách không lớn hơn 2,5m đến mép đường nhưng không gần hơn 1m đến tường ngôi nhà.

Điều 11. Các yêu cầu khác

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

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

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

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

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

2. Hình thức kiến trúc công, hàng rào: Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có); hàng rào phải có độ rỗng tối thiểu là 50%; xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,7m tính từ cốt vỉa hè.

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

a) Hình thức mái, màu sắc:

- Hình thức mái: Có thể mái bằng hoặc mái dốc.

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

- Đối với nhà liên kế có sân vườn, nhà ở nông thôn trong đô thị ưu tiên hình thức mái dốc. Khu dân cư Làng Chài Nhơn Lý, Nhơn Hải ưu tiên hình thức mái ngói.

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

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

b) Vật liệu bên ngoài công trình:

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

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

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc.

- 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 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 tạm để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị, việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

UBND thành phố Quy Nhơn căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị cải tạo, chỉnh trang công trình cho phù hợp, tạo mỹ quan đô thị.

Chương III

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

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

1. Các khu di tích, danh lam thắng cảnh được quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 4 của Quy chế này được bảo tồn theo đúng quy định của Luật di sản văn hóa.

2. Về không gian đô thị khu vực xung quanh: Đối với công trình xung quanh giáp ranh Di tích, xây dựng công trình thấp tầng nhằm không che khuất chiều cao công trình Di tích, tạo sự thông thoáng xung quanh khu vực Di tích, phù hợp với Luật di sản văn hóa.

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

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

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

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 có giá trị được lập hồ sơ, thẩm định và phê duyệt theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 85/2021/NĐ-CP ngày 25/9/2021:

- Thư viện Trường Đại học Quy Nhơn.
- Làng Phong Quy Hòa.
- Nhà thờ Chánh tòa Quy Nhơn - Kiến trúc tôn giáo đặc sắc vùng đất Bình Định.
- Trạm Đèn biển Cù Lao Xanh xã Nhơn Châu.
- Chùa Long Khánh.
- Trụ sở Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn Quy Nhơn (44 đường Lê Thánh Tôn).

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

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 sập 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 cần thiết để tránh làm cho công trình bị hư hại.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a) Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế: Việc cấp phép xây dựng các công trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được giao trách nhiệm cấp phép thực hiện.

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

c) Quy định xử lý chuyển tiếp:

- Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc trước ngày Quy chế này được ban hành hiện đang thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép mà không phải điều chỉnh.

- Đối với các dự án, công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu kiến trúc đến thời điểm Quy chế này được ban hành nhưng chưa triển khai thực hiện thì phải điều chỉnh các chỉ tiêu kiến trúc và các yêu cầu liên quan khác theo Quy chế này.

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

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

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

1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

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

b) Hướng dẫn UBND thành phố Quy Nhơn và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy chế này.

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

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

2. Ủy ban nhân dân thành phố Quy Nhơn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

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

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