

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

## QUY CHẾ

### Quản lý kiến trúc đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định

(Kèm theo Quyết định số 47/2023/QĐ-UBND ngày 08 tháng 8 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 đề 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 và phạm vi áp dụng

##### 1. Đối tượng áp dụng

- Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn đô thị An Nhơn.

##### 2. Phạm vi áp dụng

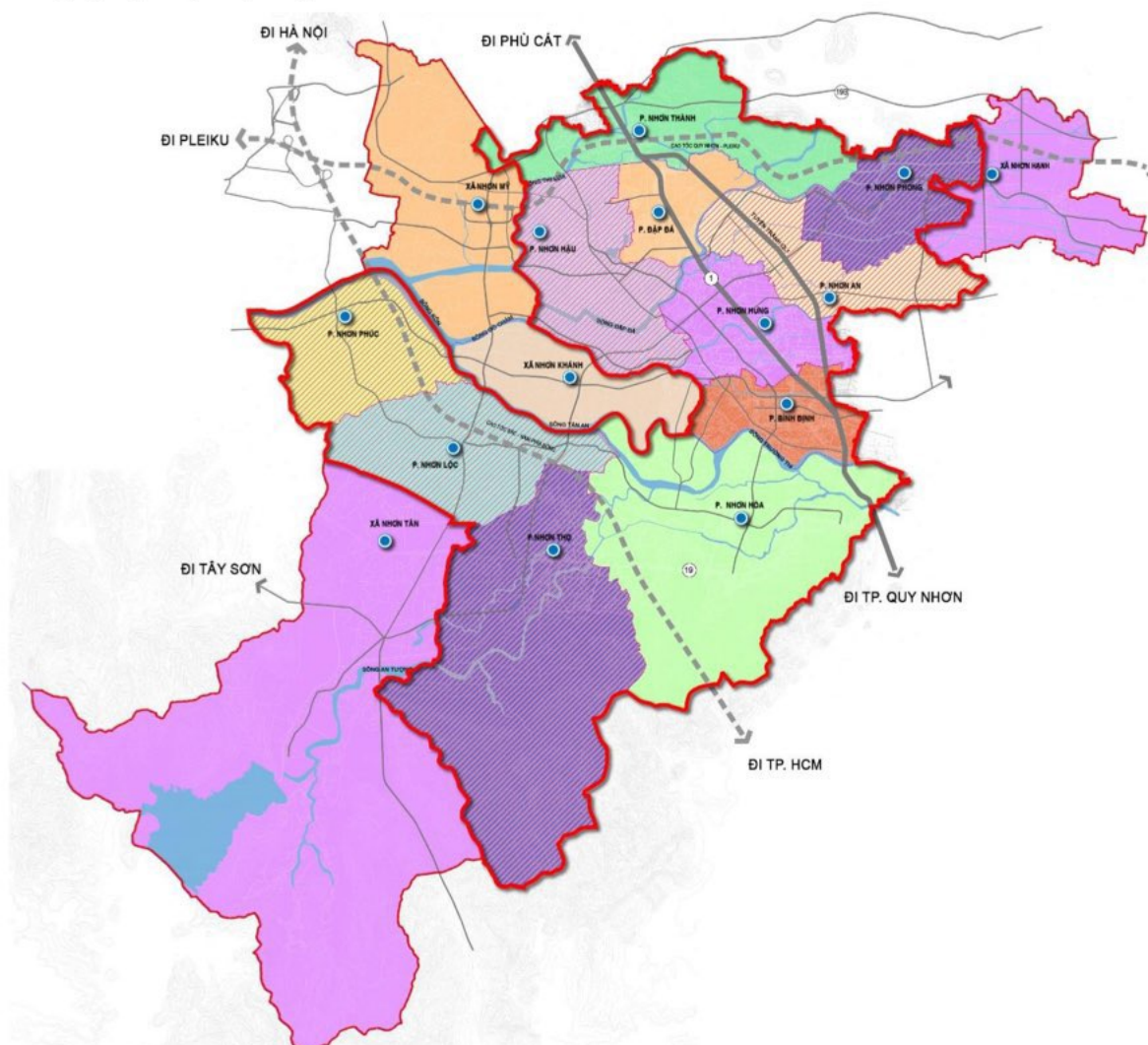
- Quy chế này quy định quản lý kiến trúc trong ranh giới của 11/15 đơn vị hành chính thuộc khu vực nội thị đô thị An Nhơn, gồm 05 phường hiện hữu: Nhơn Thành, Đập Đá, Nhơn Hưng, Bình Định, Nhơn Hoà và 06 xã dự kiến phát triển thành phường: Nhơn An, Nhơn Phúc, Nhơn Lộc, Nhơn Hậu, Nhơn Thọ, Nhơn Phong.

- Đối với hoạt động xây dựng công trình trên địa bàn nông thôn thực hiện theo Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn.

- Đối với khu vực, dự án, công trình đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đề án Thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê

duyet, chấp thuận.

- Đối với các khu Di tích, danh lam thắng cảnh thực hiện quản lý kiến trúc theo các quy định pháp luật về Di sản văn hóa.



**Hình 1: Ranh giới khu vực lập quy chế**

### **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 QCVN01:2021/BXD (Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng)***

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

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

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

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

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

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

10. Mật độ xây dựng:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Các nguyên tắc chung**

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

b) Các công trình kiến trúc và nhà ở riêng lẻ phải kết hợp hài 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.

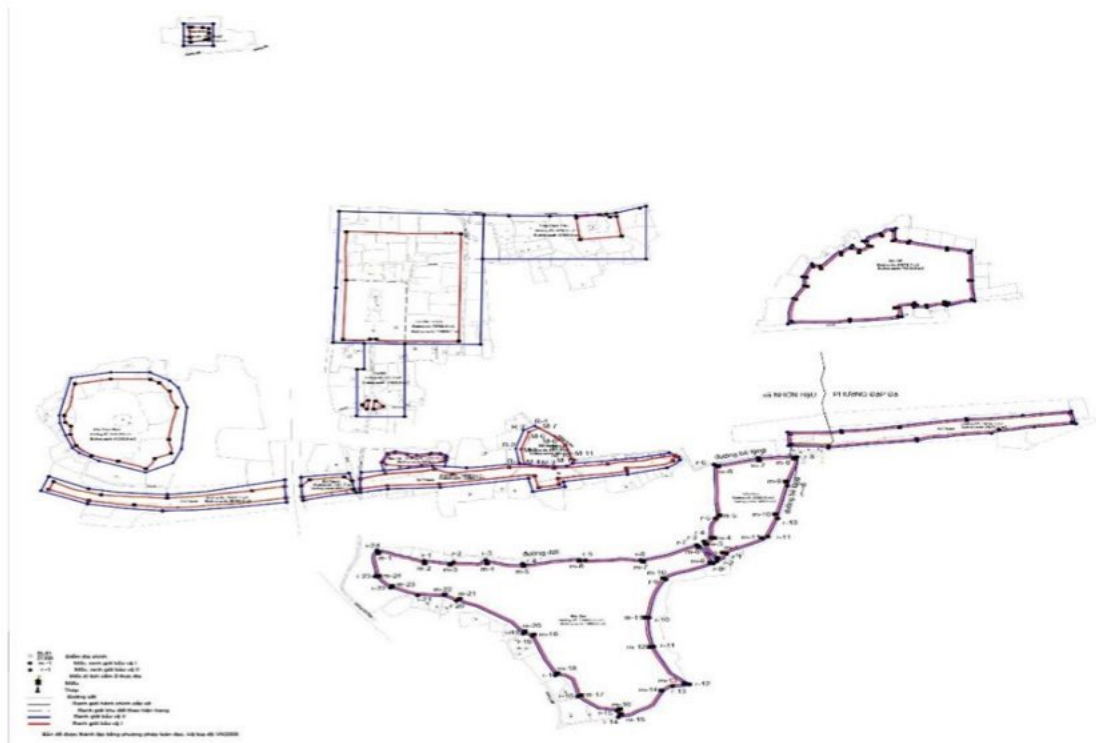
d) Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn, bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

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

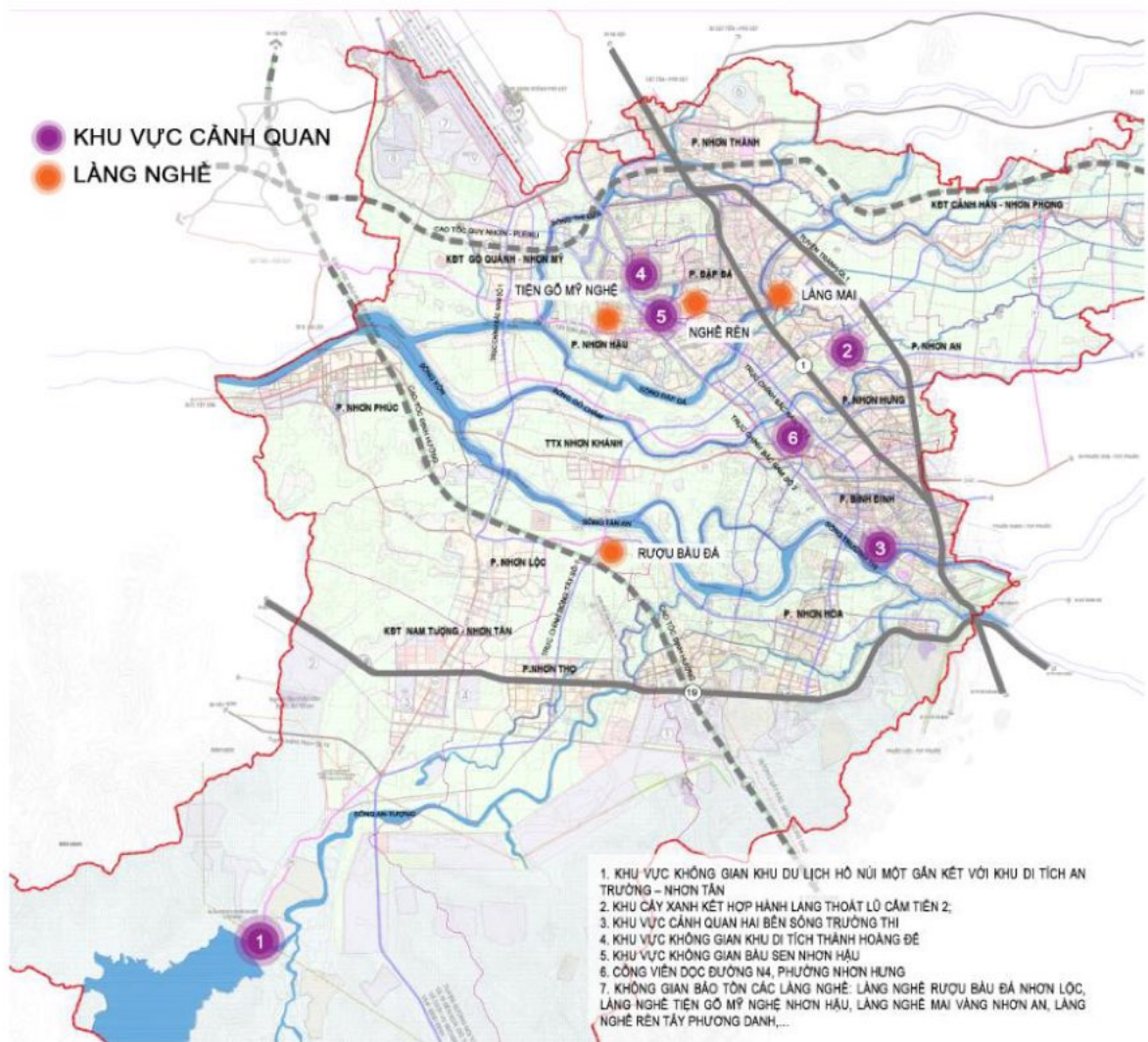
a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc thù:

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, gồm 06 khu vực như sau:
  - + Khu du lịch Hồ Núi Một gắn kết với Khu di tích An Trường – Nhơn Tân.
  - + Khu cây xanh kết hợp Hành lang thoát lũ Cẩm Tiên 2.
  - + Khu công viên dọc 2 bên sông Trường Thi.
  - + Công viên dọc đường N4, phường Nhơn Hưng.
  - + Khu vực xung quanh khu Di tích Thành Hoàng Đế - Nhơn Hậu.

+ Các khu bảo tồn các làng nghề phát triển phục vụ du lịch: Làng nghề truyền thống rượu Bàu Đá; làng nghề tiện gỗ mỹ nghệ thôn Bắc Nhạn Tháp; 02 làng nghề trồng mai cảnh Háo Đức, Trung Định - Nhơn An; làng nghề truyền thống rèn Tây Phương Danh.



**Sơ đồ khu Di tích Thành Hoàng Đế - Nhơn Hậu**

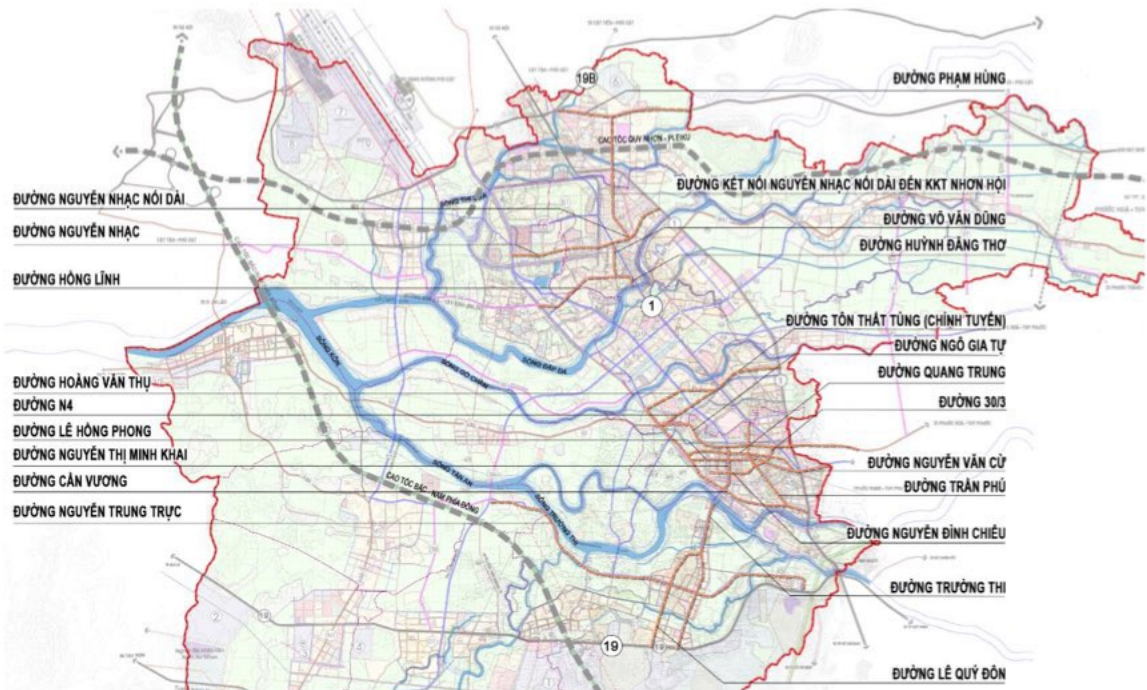


**Hình 2: Sơ đồ khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan**

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

- + Phường Bình Định: (09 tuyến)
  - Tuyến đường Lê Hồng Phong;
  - Tuyến Nguyễn Văn Cừ (đường Lê Hồng Phong nối dài);
  - Tuyến đường Trần Phú;
  - Tuyến đường Ngô Gia Tự;
  - Tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai;
  - Tuyến đường Quang Trung;
  - Tuyến đường Cần Vương;
  - Tuyến đường Nguyễn Đình Chiểu;
  - Tuyến đường 30/3.
- + Phường Đập Đá: (06 tuyến)

- Tuyến đường Hồng Lĩnh;
  - Tuyến đường Huỳnh Đăng Thơ;
  - Tuyến đường Nguyễn Nhạc;
  - Tuyến đường Võ Văn Dũng;
  - Tuyến đường từ QL.1 đến tuyến tránh QL.1 (đường Nguyễn Nhạc nối dài);
  - Trục đường kết nối từ đường Nguyễn Nhạc (nối dài) đến đường trục Khu Kinh tế Nhơn Hội (đoạn trên phường Đập Đá).
- + Phường Nhơn Hòa: (03 tuyến)
- Tuyến đường Trường Thi;
  - Tuyến đường Lê Quý Đôn;
  - Tuyến đường Nguyễn Trung Trực.
- + Phường Nhơn Thành: (02 tuyến)
- Tuyến đường Phạm Hùng;
  - Trục đường kết nối từ đường Nguyễn Nhạc (nối dài) đến đường trục Khu Kinh tế Nhơn Hội (đoạn trên phường Nhơn Thành).
- + Phường Nhơn Hưng: (03 tuyến)
- Tuyến đường Hoàng Văn Thụ;
  - Tuyến đường Tôn Thất Tùng (chính tuyến, từ QL.1 đến tuyến tránh QL.1);
  - Tuyến đường N4 (từ QL.1 đến ĐT.636).



**Hình 3. Sơ đồ các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các đường có tính chất quan trọng**

- + Các trục đường chính, có tính chất đối ngoại: (11 tuyến)

- Trục hành lang dọc QL.1;
- Trục hành lang dọc tuyến tránh QL.1;
- Trục hành lang dọc QL.19;
- Trục hành lang dọc QL.19B;
- Trục chính Đông – Tây;
- Trục chính Bắc - Nam số 1;
- Trục chính Bắc - Nam số 2;
- Trục chính Bắc - Nam số 3;
- Các trục đường tỉnh: ĐT.631, ĐT.636, ĐT.638.



**Hình 4: Sơ đồ các trục đường chính, có tính chất đối ngoại**

- Các khu vực Di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn: 22 khu vực Di tích Lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh (20 Di tích lịch sử được Nhà nước công nhận và 02 Di tích đang đề xuất công nhận), cụ thể:

TT	Di tích	Địa điểm	Cấp xếp hạng	Số quyết định	Ngày QĐ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	
						BVI	BVII
1	Thành Hoàng Đế	Nhon Hậu	Quốc gia	147-VU/QĐ	24/12/1982	419.742,8	818.816,4
2	Tháp Cánh Tiên	Nhon Hậu	Quốc gia	147-VU/QĐ	24/12/1982	419.742,8	818.816,4
3	Chùa Thập Tháp	Nhon Thành	Quốc gia	34-VH/QĐ	09/01/1990	23.074	55.924
4	Tháp Phú Lộc	Nhon Thành	Quốc gia	1568-QĐ/BT	20/4/1995	1.600	22.500



TT	Di tích	Địa điểm	Cấp xếp hạng	Số quyết định	Ngày QĐ	Diện tích (m <sup>2</sup> )	
						BVI	BVII
5	Lò gốm cổ Gò Sành	Nhon Hòa	Quốc gia	95-1998-QĐ/BVHTT	24/01/1998	133	30.000
6	Chùa Nhận Sơn	Nhon Hậu	Quốc gia	08/2001/QĐ-BVHTT	13/3/2001	9.318	
7	Thành Cha	Nhon Lộc	Quốc gia	62/2003/QĐ-BVHTT	27/11/2003	217.298	36.000
8	Nơi thành lập Chi bộ Hồng Lĩnh	Nhon Mỹ	Cấp tỉnh	1111/QĐ-UB	12/5/1997	2.500	10.000
9	Vụ thám sát Kim Tài	Nhon Phong	Cấp tỉnh	881/QĐ-UB	25/3/2002	2.208	
10	Mộ tập thể chiến sĩ tiểu đoàn 6 trung đoàn 12 sư đoàn Sao Vàng	P. Đập Đá	Cấp tỉnh	8741/QĐ-UB	20/10/2003	645,75	
11	Cột cờ thành Bình Định	P. Bình Định	Cấp tỉnh	336/QĐ-UB	20/5/2005	16.540	23.884
12	Miếu Bà	Nhon Phong	Cấp tỉnh	40/QĐ-UBND	9/01/2006	965	
13	Văn Miếu	Nhon Thành	Cấp tỉnh	43/QĐ-UBND	09/01/2006	5.680	9.600
14	Khu căn cứ cách mạng An Trường (1955 – 1975)	Nhon Tân	Cấp tỉnh	562/QĐ-UBND	10/9/2007	45.000	70.000
15	Đền thờ Võ Duy Dương	Nhon Tân	Cấp tỉnh	846/QĐ-UBND	24/12/2007	800	800
16	Phủ thành Quy Nhơn	Nhon Thành	Cấp tỉnh	2426/QĐ-UB	11/10/1996	758	
17	Gò Chàm	Nhon Hưng	Cấp tỉnh	2185/QĐ-UBND	23/6/2015	300	0
18	Bàu sáu- Kỳ Đồng	Nhon Mỹ	Cấp tỉnh	1195/QĐ-UBND	05/4/2017	14,767	0
19	Địa điểm nhà thầy Trương văn Hiến.	Nhon Phúc	Cấp tỉnh	709/QĐ-UBND	07/3/2019	8.800	30.000
20	Trường Thi Bình Định	Nhon Hòa, Nhon Lộc	Cấp tỉnh	1539/QĐ-UBND	16/5/2022	6.540 6.600	10.415 0
21	Mộ Tiến Sĩ Hồ Sĩ Tạo	P. Nhon Hưng					
22	Đền thờ 02 bà Châu Trần	P. Nhon Hưng					

+ Công trình kiến trúc tiêu biểu có giá trị lịch sử: Nhà thờ Kim Châu.

+ Công trình kiến trúc tiêu biểu: Cổng chào An Nhơn



**Hình 5: Sơ đồ Các khu vực di tích Lịch sử - Văn hóa, Danh lam thắng cảnh.**



**Tháp Cảnh Tiên**



**Chùa Thập Tháp**



**Khu di tích Chi bộ Hồng Lĩnh**



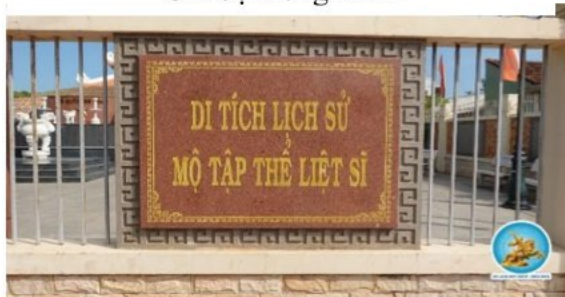
Tháp Phú Lộc



Đền thờ Võ Duy Dương



Chi bộ Hồng Lĩnh



Di tích lịch sử mộ tập thể liệt sĩ



Cột cờ Thành Bình Định

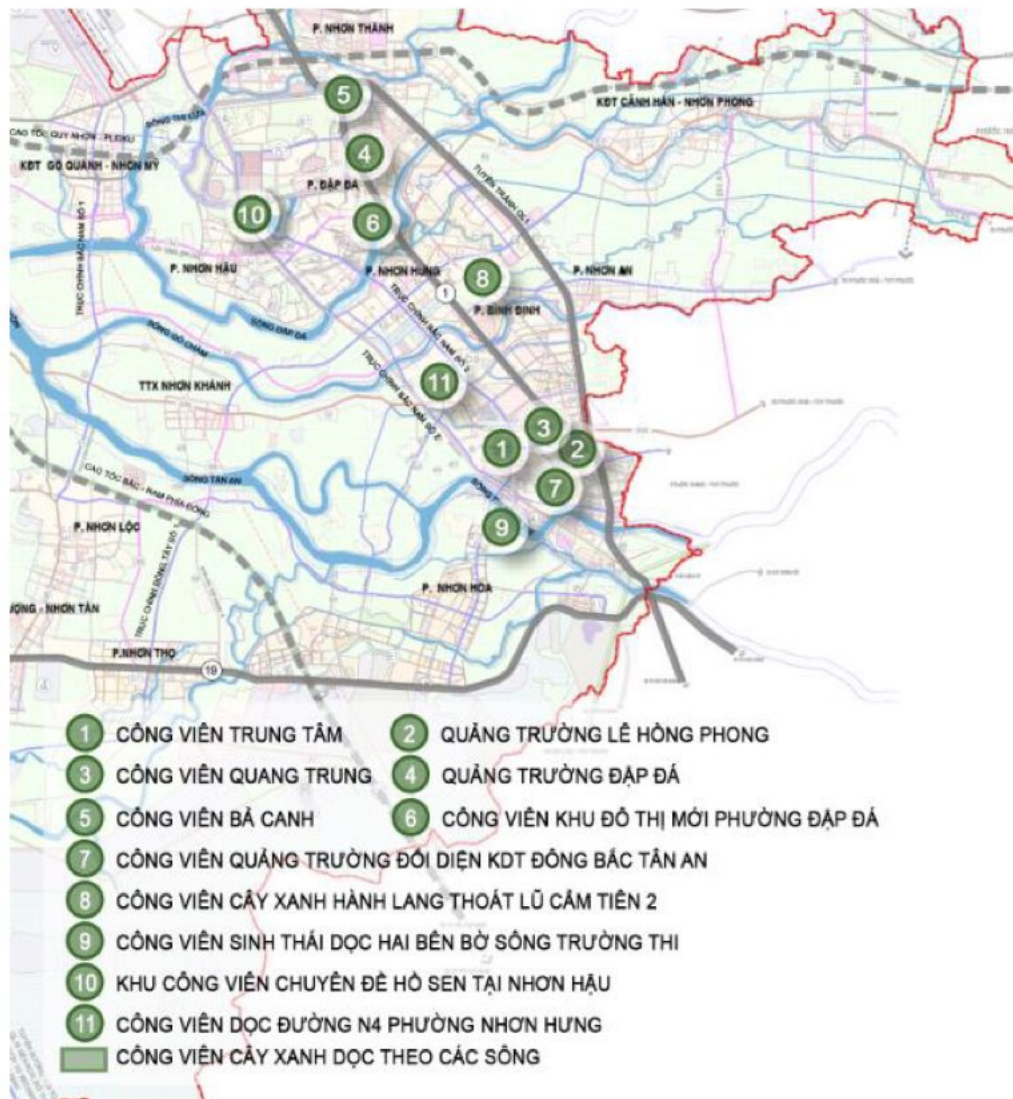
### Hình một số Di tích lịch sử trên địa bàn thị xã

- Các quảng trường và công viên lớn: gồm 02 quảng trường và 10 công viên, cụ thể:
  - + Quảng trường Lê Hồng Phong;
  - + Quảng trường Đập Đá;
  - + Công viên Trung Tâm;
  - + Công viên Quang Trung;
  - + Công viên dọc đường N4, phường Nhơn Hưng;
  - + Công viên khu đô thị mới phường Đập Đá;
  - + Công viên Bà Canh;

- + Công viên đối diện khu đô thị Đông Bắc Tân An;
- + Công viên cây xanh hành lang thoát lũ Cẩm Tiên 2;
- + Công viên dọc 2 bên sông Trường Thi;
- + Khu công viên cây xanh chuyên đề Hồ Sen tại Nhơn Hậu;
- + Công viên cây xanh dọc theo các sông trên địa bàn thị xã (sông Trường Thi, sông Gò Chàm, sông Đập Đá).



Công viên trung tâm và quảng trường



Hình 6: Sơ đồ hệ thống Quảng trường – công viên đô thị

- Các khu trung tâm công cộng:
- + Khu Trung tâm Hành chính thị xã An Nhơn;
- + Khu Trung tâm Văn hóa: Quảng trường, Nhà Văn hóa, Đài tưởng niệm liệt sĩ;
- + Khu Tổ hợp Thương mại, dịch vụ, giải trí cao cấp tại khu vực bến xe hiện hữu, trung tâm thương mại, dịch vụ cấp đô thị: Khu vực Bình Định và Đập Đá, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng nằm phía Tây tuyến tránh QL.1, chợ nông sản tại Nhơn An, phía Đông bến xe An Nhơn;
- + Trung tâm dịch vụ công nghiệp: Trong khu vực phát triển công nghiệp phía Nam QL.19.



**Hình 7: Sơ đồ hệ thống Trung tâm công cộng**

- Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị.
- + Bến xe An Nhơn và chợ nông sản;

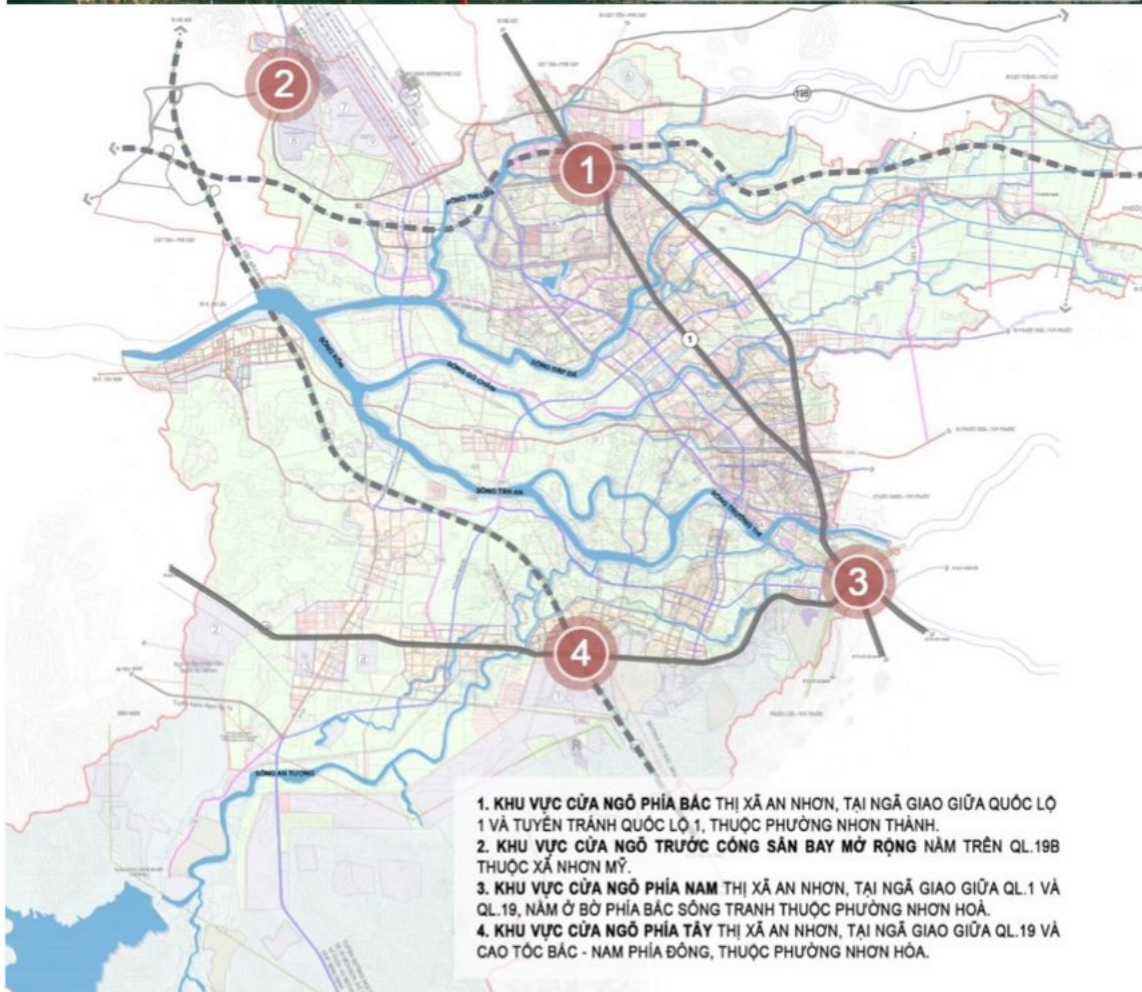
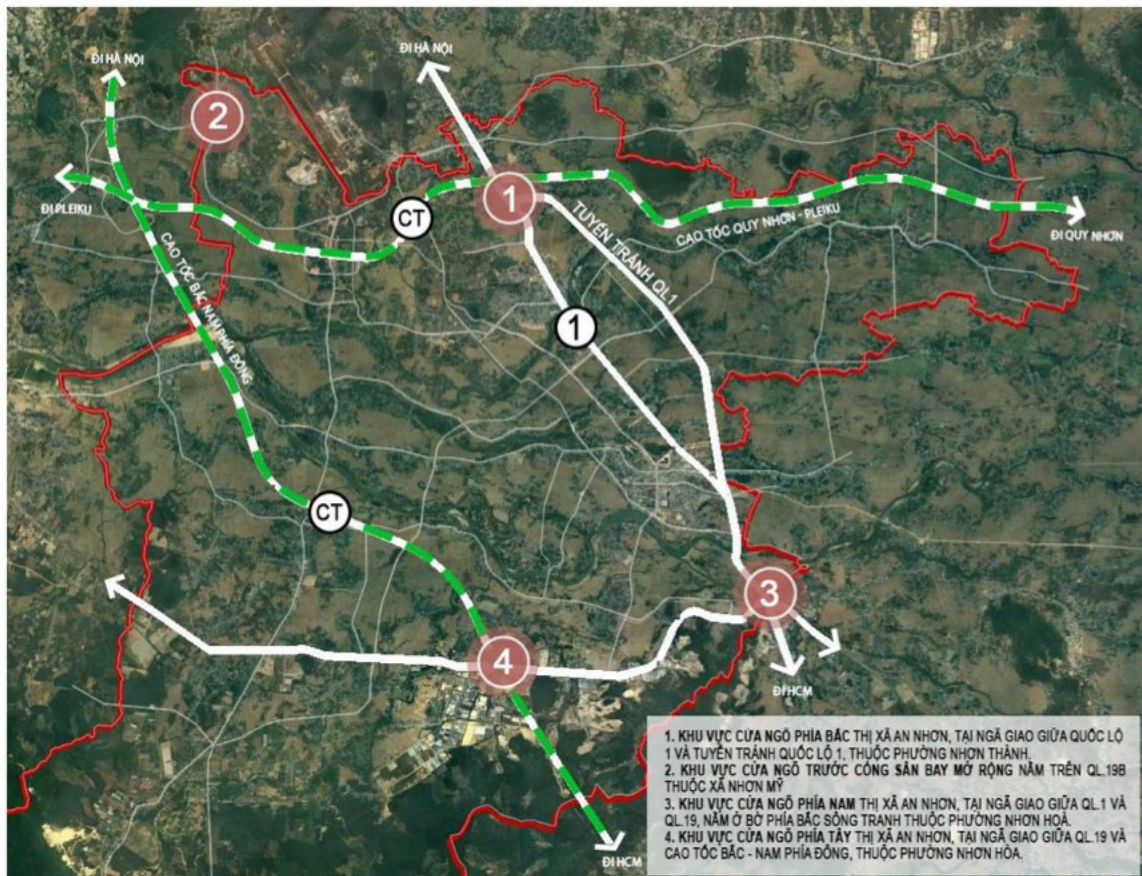
+ Khu vực Ga Bình Định.



**Hình 8: Sơ đồ hệ thống công trình đầu mối**

- Các khu vực cửa ngõ đô thị, có 04 vị trí như sau:

- + Khu vực cửa ngõ phía Bắc thị xã An Nhơn, tại ngã giao giữa QL.1 và tuyến tránh QL.1, thuộc phường Nhơn Thành;
- + Khu vực cửa ngõ trước cổng sân bay mở rộng, nằm trên QL.19B thuộc xã Nhơn Mỹ;
- + Khu vực cửa ngõ phía Nam thị xã An Nhơn, tại ngã giao giữa QL.1 và QL.19; nằm ở bờ phía Bắc sông Tranh thuộc phường Nhơn Hòa;
- + Khu vực cửa ngõ phía Tây thị xã An Nhơn, tại ngã giao giữa QL.19 và trục cao tốc Bắc - Nam phía Đông thuộc phường Nhơn Hòa.



**Hình 9: Sơ đồ hệ thống các cửa ngõ đô thị**

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

- Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan theo quy hoạch chung thị xã An Nhơn, các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Bảo tồn các di tích, danh lam thắng cảnh theo Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành khác có liên quan.

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

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

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

### **3. Khu vực lập thiết kế đô thị riêng (Áp dụng cho khu vực đô thị hiện hữu)**

a. Các khu vực cửa ngõ đô thị:

- Khu vực cửa ngõ phía Bắc thị xã An Nhơn, tại ngã giao giữa QL.1 và tuyến tránh QL.1, thuộc phường Nhơn Thành.

- Khu vực cửa ngõ phía Nam thị xã An Nhơn, tại ngã giao giữa QL.1 và QL.19; nằm ở bờ phía Bắc sông Tranh thuộc phường Nhơn Hòa.

b. Các không gian đặc thù:

- Khu vực quảng trường Lê Hồng Phong, Nhà văn hóa, Đài tưởng niệm Liệt sĩ An Nhơn.





*Sơ đồ các không gian đặc thù*

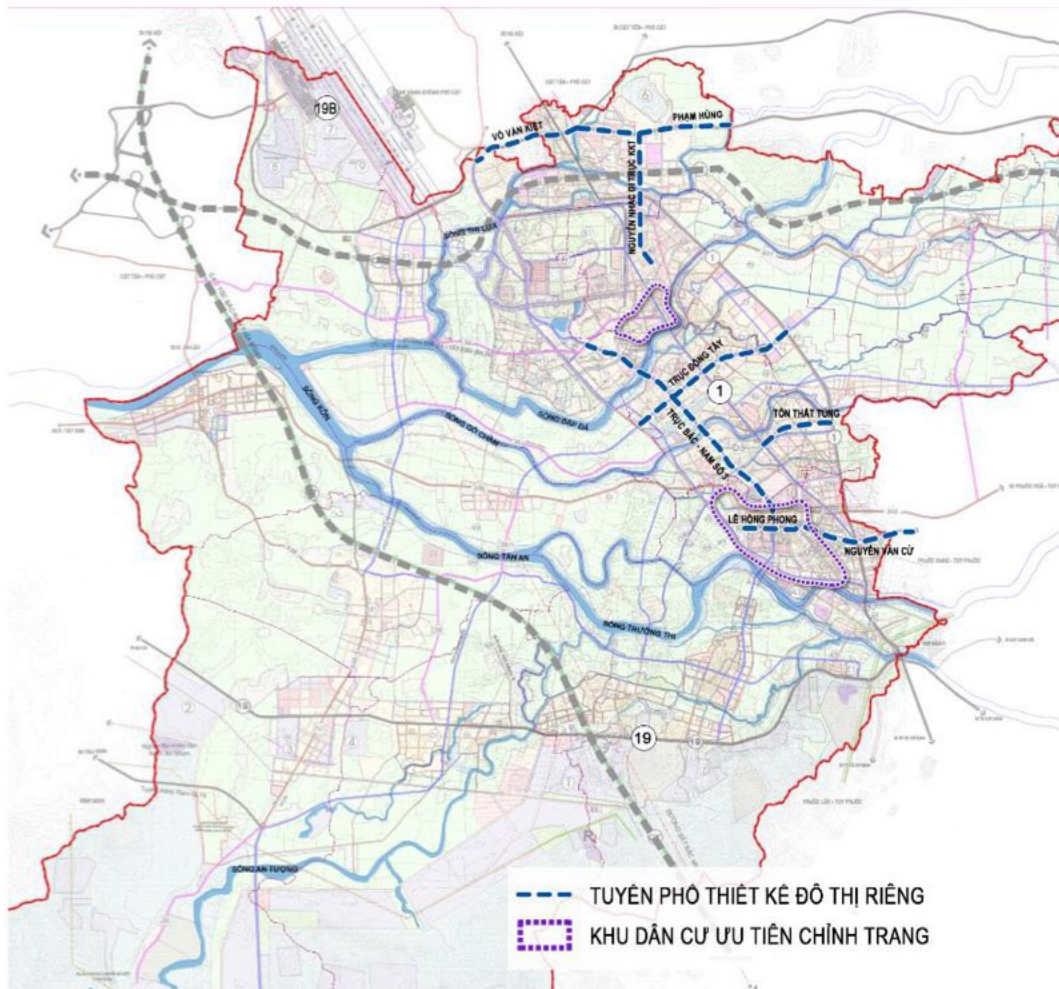
#### **4. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang:**

##### **a. Thiết kế đô thị riêng các tuyến phố:**

- Tuyến phố Lê Hồng Phong, phường Bình Định (đoạn từ đường Thanh Niên đến Trần Phú);
- Tuyến Nguyễn Văn Cừ;
- Tuyến Võ Văn Kiệt, Phạm Hùng;
- Tuyến kết nối từ đường Nguyễn Nhạc (nối dài) đi ra đường trục Khu kinh tế Nhơn Hội;
- Tuyến đường trục Bắc - Nam số 3 (từ Ngô Gia Tự đến đường Hồng Lĩnh);
- Tuyến trục Đông - Tây (từ đường sắt đến tuyến tránh QL.1);
- Tuyến Tôn Thất Tùng (chính tuyến, QL.1 đến tuyến tránh QL.1).

##### **b. Các khu vực ưu tiên chỉnh trang**

- Khu vực dân cư xung quanh Trung tâm hành chính thị xã;
- Khu vực dân cư phía Bắc sông Đập Đá (phường Đập Đá).



**Hình 10: Sơ đồ hệ thống Trung tâm công cộng**

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

### **1. Các công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc:**

- Các công trình được quy định tại Khoản 2 Điều 17 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;
- Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp 1;
- Cầu trong đô thị từ cấp 2 trở lên, ga đường sắt đô thị từ cấp 2 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. Các công trình ưu tiên tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc**

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

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

## **Chương II**

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

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

##### **1. Định hướng chung**

Có 03 khu vực để kiểm soát phát triển:

a. Khu vực phát triển tập trung:

– Là khu vực nội thị hiện nay, tập trung nhiều các công trình công cộng, di tích lịch sử, cách mạng, văn hoá, tín ngưỡng,...: Định hướng cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, tăng cường các tiện ích công cộng đồng thời kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hóa, chất lượng sống cho nhân dân. Nâng cấp hệ thống công trình công cộng, trung tâm thương mại. Đây là bộ mặt chính tạo nên bản sắc đô thị An Nhơn.

– Khu dân cư hiện hữu cải tạo, chỉnh trang: Bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội và kỹ thuật, cải tạo chỉnh trang kiến trúc đô thị, tăng cường cây xanh mặt nước và bảo vệ môi trường sống. Các khu dân cư chỉnh trang mặt đứng, tầng cao, cốt nền hoàn thiện. Đảm bảo xây dựng đúng theo lộ giới quy hoạch, định hướng mở rộng các hẻm theo lộ trình kế hoạch 5-10 năm. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư và làng xóm đô thị hóa trong quá trình phát triển đô thị. Ngoại trừ các dự án đang triển khai không phát triển đất ở mới.

– Vùng phát triển đô thị mới tập trung ở khu vực Nhơn An, Nhơn Phúc, Nhơn Lộc, Nhơn Hậu, Nhơn Thọ, Nhơn Phong: Ngoài ra, khu vực phường Nhơn Hòa dự kiến là khu vực có điều kiện xây dựng các khu đô thị mới nhằm vực vù cho khu công nghiệp Nhơn Hòa. Đây là các khu vực phát triển mới của An Nhơn về thương mại dịch vụ, tài chính, kinh tế,.. cần có bộ mặt đô thị năng động, phát triển tập trung, đồng bộ và hài hòa với cảnh quan môi trường; về tổ chức không gian cần lưu ý:

+ Quản lý khu đô thị mới theo đồ án quy hoạch được duyệt, ưu tiên xây dựng theo tiêu chí khu đô thị kiểu mẫu.

+ Cần định hướng kiến trúc, quy định cụ thể chức năng loại công trình được xây dựng ở các quảng trường, trục đường, tuyến phố chính, cửa ngõ đô thị.

+ Các công trình kiến trúc thể hiện được bản sắc kiến trúc của Việt Nam cũng như các yêu cầu tính khả thi, đảm bảo không gian kiến trúc, bảo vệ tài nguyên và cảnh quan tự nhiên, sông hồ, cây xanh, mặt nước...

+ Xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Ưu tiên xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngầm hiện đại, đồng bộ và hoàn chỉnh.

b. Khu vực hạn chế phát triển và phát triển có cân nhắc so sánh các lợi ích:

– Thuộc khu vực trung tâm xã ở phía Tây, phát triển cụm trong khu vực dân cư hiện nay, củng cố hệ thống hạ tầng nội khu và hạ tầng kết nối với các khu vực

phát triển khác, hạn chế xâm hại đến hành lang thoát lũ, cũng như khu vực có cao độ thấp hiện nay đang canh tác nông nghiệp.

– Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, đảm bảo mật độ xây dựng thấp. Bổ sung các tuyến giao thông chính, nâng cấp các tuyến giao thông liên thôn để cung cấp hạ tầng kỹ thuật đến các hộ dân; bổ sung các công trình dịch vụ, công trình công cộng, các khu cây xanh quy mô vừa đủ phục vụ cho khu vực này.

+ Khu vực canh tác nông nghiệp truyền thống: Phát triển nông nghiệp theo định hướng nông nghiệp công nghệ cao. Phát triển loại hình nhà ở vườn mật độ vừa và thấp, kiểm soát không phát triển vượt ra ngoài ranh giới các điểm dân cư hiện nay.

c. Khu vực hành lang ngập, thoát lũ, cấm xây dựng:

– Có 06 hành lang thoát lũ chính:

+ Hành lang sông Thị Lừa và sông Quai Vạt (Sông Xanh): Thoát về hướng Bắc, tại xã Cát Tường - Phù Cát, chiều rộng hành lang thoát lũ từ 50 – 180m.

+ Hành lang thoát lũ sông Đập Đá: Thoát về xã Cát Thắng – Phù Cát, chiều rộng hành lang thoát lũ từ 120 – 200m;

+ Hành lang thoát lũ sông Gò Chàm: Thoát về xã Phước Hưng - Tuy Phước, chiều rộng hành lang thoát lũ từ 35 – 90m;

+ Hành lang thoát lũ sông Tân An: Thoát về huyện Tuy Phước, chiều rộng hành lang thoát lũ từ 190 – 310m;

+ Hành lang thoát lũ sông Tranh: Thoát về huyện Tuy Phước, chiều rộng hành lang thoát lũ từ 145 – 200m;

+ Hành Lang thoát lũ sông An Tượng: Thoát lũ cho hồ Núi Một về hạ lưu, chiều rộng hành lang thoát lũ tối thiểu 75m.

– Các tuyến kênh thoát lũ qua đô thị:

+ Kênh khu đô thị Nhơn Hưng đoạn qua cầu An Ngãi 2 và An Ngãi 3 có chiều rộng đáy kênh tối thiểu 25m;

+ Kênh Liêm Trục 1 có chiều rộng đáy kênh tối thiểu 15m;

+ Kênh Liêm Trục 2 có chiều rộng đáy kênh tối thiểu 20m;

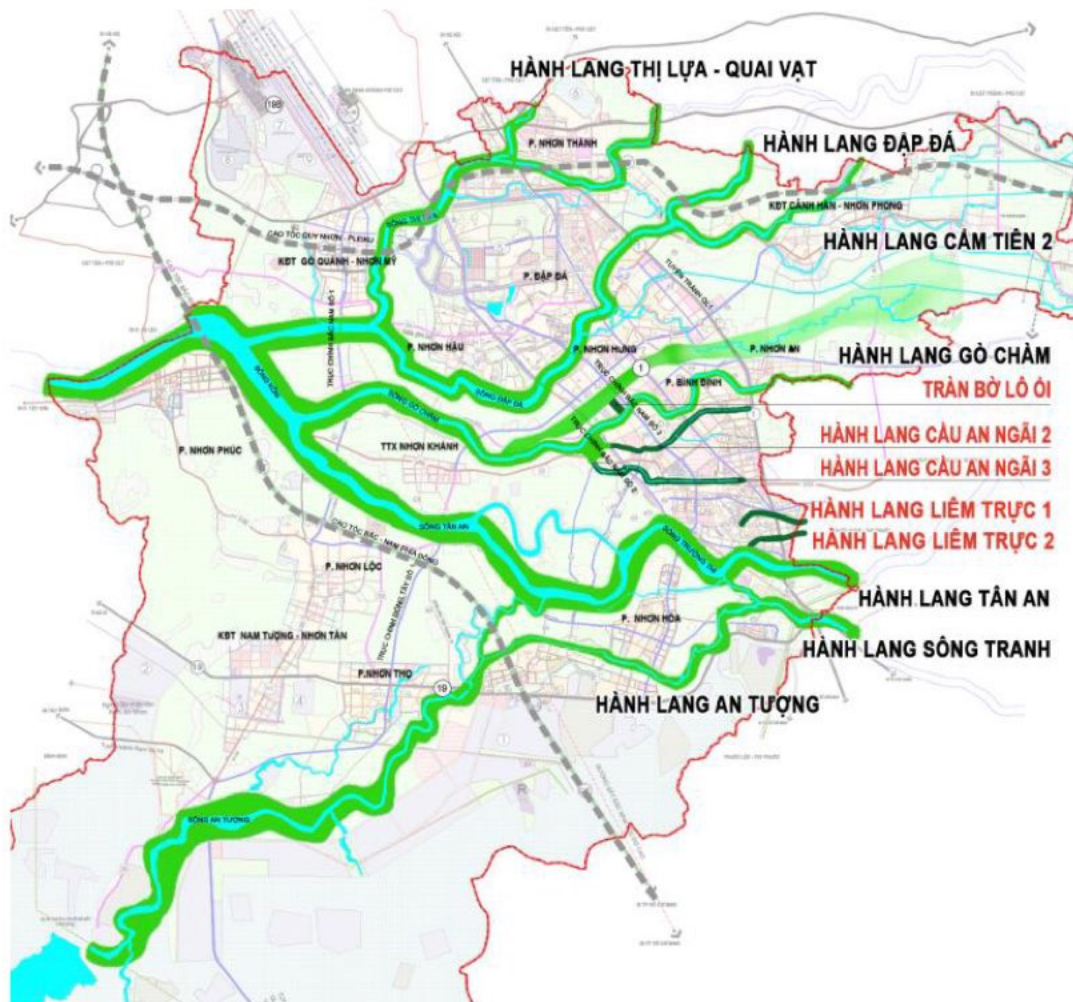
+ Hành lang thoát lũ Cầu Cẩm Tiên 2 (kênh Cẩm Văn): Thoát lũ tràn về phía Bắc huyện Tuy Phước, có chiều rộng đáy kênh tối thiểu 85m.

– Khung quản lý hành lang thoát lũ:

+ Hành lang thoát lũ trên sông Kôn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo Quyết định 2620/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2022; không quy hoạch và phát triển dân cư mới trong phạm vi hành lang thoát lũ này.

+ Hành lang thoát nước mặt phải đạt tối thiểu theo khẩu độ hiện nay.

- + Giữ nguyên hệ thống sông suối chính, không quy hoạch và phát triển dân cư mới dọc các hành lang này.
- + Bảo tồn không gian mặt nước và 2 bên hành lang thoát lũ, tuyệt đối không xâm phạm, đảm bảo thoát lũ cho các khu vực phía Tây đô thị An Nhơn.
- + Duy trì ổn định quỹ đất nông nghiệp và hành lang cảnh quan dọc theo sông An Tượng.
- + Đối với dân cư hiện hữu nằm trong phạm vi hành lang thoát lũ: Tổ chức di dời ra khỏi hành lang thoát lũ, trong trường hợp chưa có điều kiện thì khoanh vùng không phát triển.
- + Ưu tiên hình thức kiến trúc cao tầng, trồng ở tầng trệt.
- + Khôi phục, bảo tồn vùng rừng ở phía Nam, hỗ trợ phát triển du lịch danh thắng Hồ Núi Một. Bảo vệ nghiêm ngặt diện tích rừng còn lại, đặc biệt là rừng phòng hộ hồ Núi Một. Trồng rừng cảnh quan và rừng sản xuất các khu vực đất chưa sử dụng.

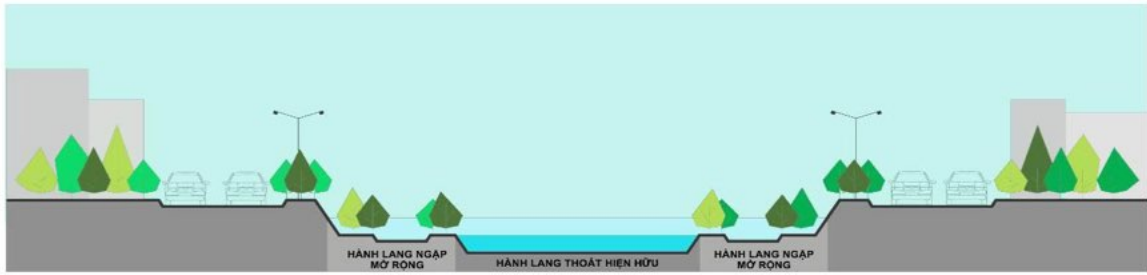


**Hình 5: Sơ đồ các hành lang thoát lũ trên địa bàn thị xã An Nhơn**

## 2. Định hướng cụ thể

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

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Gồm 04 khu vực cửa ngõ đô thị.
- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, rừng, sông: Không gian mở của đô thị An Nhơn 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 Cẩm Tiên 2; công viên dọc 2 bên sông Trường Thi, công viên cây xanh chuyên đề Hồ Sen Nhơn Hậu, ... kết hợp với thiết kế đô thị. Bảo vệ và tôn tạo các hành lang cây xanh cảnh quan theo các sông, 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 Đập Đá, sông Gò Chàm: Dải cây xanh tối thiểu  $\geq 5\text{m}$  đối với những khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo chỉnh trang và  $\geq 15\text{m}$  đối với các khu vực phát triển mới.
  - + Dải không gian xanh ven các nhánh sông thuộc chi lưu của sông Côn, cảnh quan nông nghiệp còn lại phía Tây.



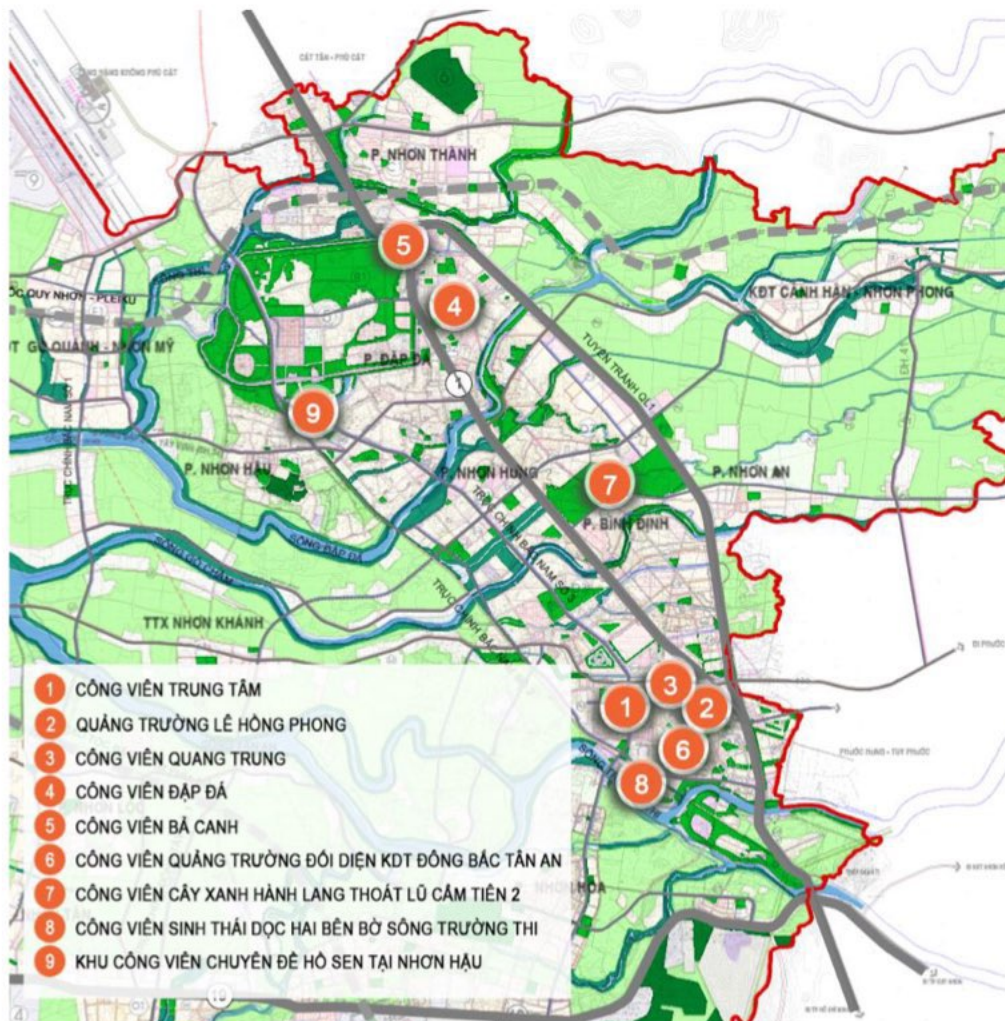
**Hình 12: Minh họa giải pháp tôn tạo và bảo vệ hành lang thoát nước qua đô thị**



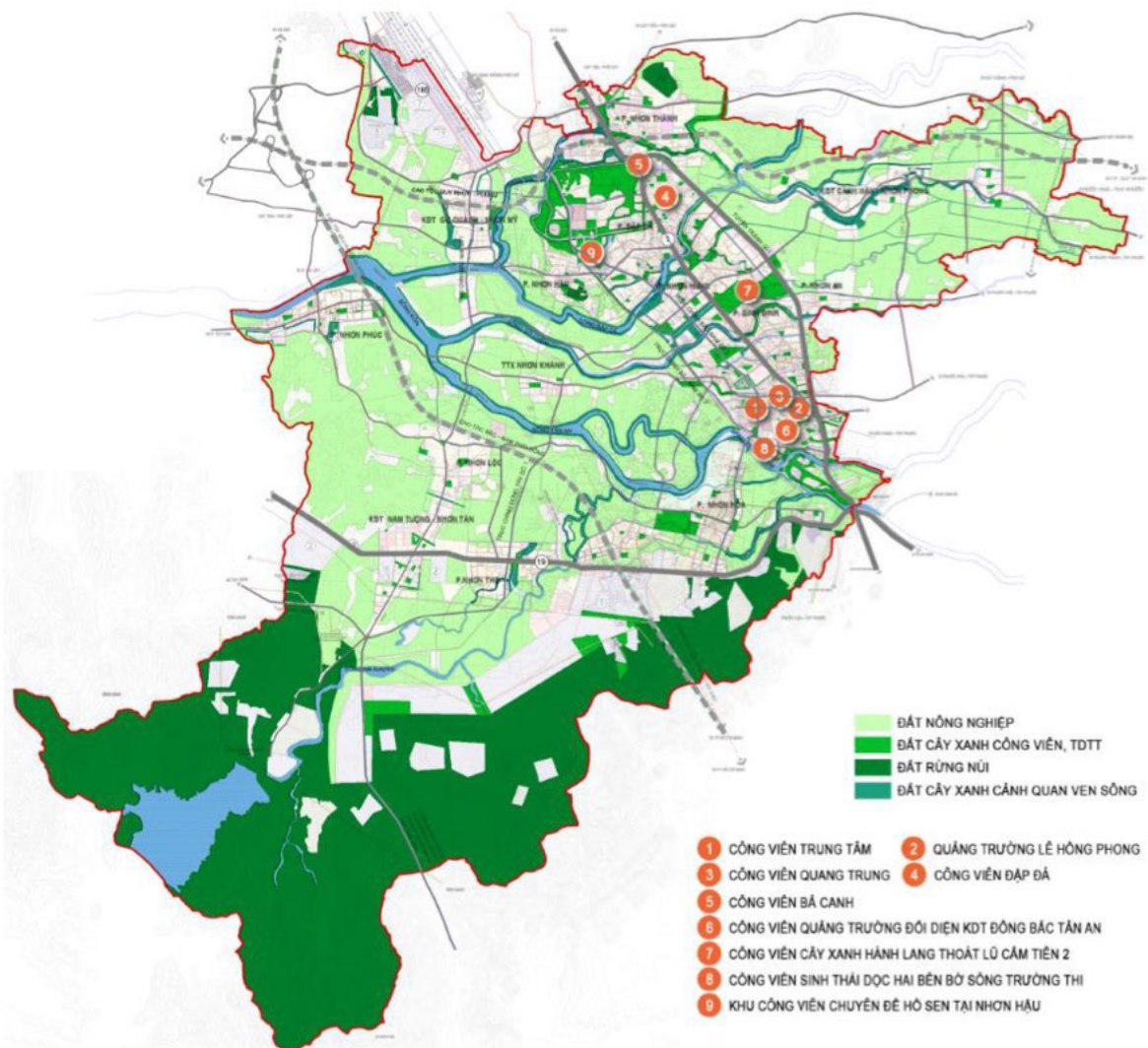
Minh họa giải pháp tổ chức ven sông Đập Đá

Giải pháp tổ chức hành lang Cẩm Tiên

**Hình 13: Giải pháp hành lang kiểm soát lũ và phát triển**



**Hình 14: Sơ đồ hệ thống cây xanh khu vực nội thị**



**Hình 15: Sơ đồ hệ thống cây xanh toàn đô thị**

**b. Về kiến trúc:**

– 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 trực đường Lê Hồng Phong, Nguyễn Thị Minh Khai, Quang Trung, Trần Thị Kỳ: 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 Văn hóa trên tuyến Lê Hồng Phong nối dài) nhằm tạo không gian trung tâm hành chính chính trị của đô thị.





## Thị ủy An Nhơn

## UBND thị xã An Nhơn

+ Khu vực xung quanh đường Trần Phú, Trường Chinh, Bắc Nam Số 3, Ngô Gia Tự, Nguyễn Văn Cừ, Nguyễn Văn Linh: 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...

+ Khu vực dọc tuyến tránh QL.1: Tổ chức các loại hình thương mại - dịch vụ có tính chất cấp vùng và tiểu vùng.

+ Kiến trúc trên các trục đường chính tại các khu vực hiện hữu (Nguyễn Nhạc, Hồng Lĩnh, Lê Duẩn, Trường Chinh, Cao Bá Quát, Võ Văn Kiệt, Phạm Văn Đồng): Tổ chức xây dựng các công trình kiến trúc có tầng cao trung bình, kiến trúc hiện đại, kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch.



Nhà thi đấu đa năng thị xã



Sân vận động thị xã

+ Kiến trúc trên các trục đường mới thị xã (Trục chính Bắc Nam số 2, trục chính Bắc Nam số 3, đường trục Khu Kinh tế Nhơn Hội nối dài): 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 ghế ngồi, nhà vệ sinh công cộng, các vật thể trang trí đô thị, không gian vui chơi cho trẻ em,... có thể phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân đô thị cũng như nhu cầu 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 hoà với cảnh quan.

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 đô thị An Nhơn.

3. Đối với các công trình kiến trúc xung quanh các khu vực Di tích Thành Hoàng Đế định hướng xây dựng thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, sử dụng vật liệu địa phương, hình thức kiến trúc mang đậm nét kiến trúc triều đại Tây Sơn.

## **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 hồ, xung quanh các Di tích Lịch sử - danh thắng, khu vực cây xanh cảnh quan ven sông, hồ: 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 Nam đô thị An Nhơn 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. Việc xây dựng nhà ở và các công trình dân dụng xung quanh các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh yêu cầu phải thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành có liên quan. Không gây ảnh hưởng di tích và không được hoạt động sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm môi trường.

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

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

b) Đối với khu vực ven sông Trường Thi ngoài đê bao: Xây dựng loại hình dịch vụ, du lịch sinh thái ven sông như 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, hồ xây dựng hàng rào xanh; trường hợp xây dựng hàng rào kiên cố thì phải có độ rỗng tối thiểu 50%.

e) Đối với công trình trong phạm vi dự án xây dựng cấp bách kè chống sạt lở và cải tạo nâng cấp hệ thống tiêu thoát lũ chống ngập úng hạ lưu sông cần tuân thủ cao độ tuyến kè, chiều sâu nạo vét, ranh giới nạo vét đảm bảo thoát lũ.

f) Bảo tồn và tôn tạo khu vực công viên Hồ Sen kết hợp với bảo tồn Di tích thành Hoàng Đế. Bảo tồn không gian mặt nước và hành lang thoát lũ, tuyệt đối không xâm phạm hành lang thoát lũ.



Hành lang 2 bên cầu Cẩm Tiên 2

Hành lang 2 bên sông Trường Thi

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

a) Các Di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được các cấp thẩm quyền quyết định công nhận (xếp hạng) và các công trình Di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa điểm, cảnh quan thiên nhiên, khu vực thiên nhiên thuộc danh mục kiểm kê di tích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phải tuân theo Luật Di sản văn hóa và các quy định liên quan.

b) 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.

c) 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.

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

#### **1. Công trình công cộng:**

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

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

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

- Mật độ xây dựng: trong các khu vực xây dựng mới tối đa là 40%, trong các khu vực quy hoạch cải tạo tối đa là 60%.

- Tầng cao tối đa: Tầng cao công trình trụ sở cơ quan, thương mại, dịch vụ công cộng, công trình đa năng phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước các cạnh, mối tương quan giữa chiều cao các công trình trong khu vực 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.

- Chi giới xây dựng công trình lùi tối thiểu 3m so với chi giới đường đỏ. Cao độ nền tầng trệt công trình  $\geq 0,3\text{m}$  so với cao độ vỉa hè tại chi giới xây dựng nếu không có tầng hầm và  $\leq 1,2\text{m}$  nếu có tầng hầm.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định.

b) Hình thức kiến trúc công trình cần thể hiện phong cách phù hợp đặc điểm khí hậu và hài hòa với cảnh quan khu vực xung quanh.

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, 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: Sử dụng màu sắc trang nhã, các tông màu nhẹ làm chủ đạo.

e) Quy định về cảnh quan ngoài công trình:

- Sân vườn: Các công trình kiến trúc ưu tiên 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: Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết hoặc đồ án Thiết kế đô thị riêng (nếu có). 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. Xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng.

## **2. Công trình nhà ở:**

Mật độ xây dựng: Thực hiện theo Quy chuẩn hiện hành về Quy hoạch 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.

Đối với công trình nhà ở riêng lẻ trong các khu vực chưa có Thiết kế đô thị riêng, khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết xây dựng: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà ở phải tuân thủ theo các quy định của Quy chế này.

Quy định cụ thể như sau:

a) Công trình nhà ở liên kế:

– Trong khu dân cư, khu đô thị hiện hữu:

+ Quy định về mật độ xây dựng tối đa:

Đối với các trường hợp công trình có mật độ xây dựng hiện trạng lớn hơn mật độ xây dựng quy định như trên thì khi sửa chữa, cải tạo 1 phần ngôi nhà ở được phép xây dựng theo mật độ hiện trạng.

+ Quy định về chỉ giới xây dựng:

Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo nhu cầu ở, kinh doanh. 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.

+ Quy định về diện tích tối thiểu để xây dựng nhà liên kế:

Trường hợp kích thước lô đất trong khu đô thị hiện hữu phù hợp với quy hoạch nhưng không phù hợp về kiến trúc phát sinh do thực hiện chỉnh trang đô thị được xử lý như sau:

▪ 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 30 m<sup>2</sup> đến nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup> có chiều rộng và chiều sâu lô đất không nhỏ hơn 3,0m thì được phép xây dựng; quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo tầng cao trung bình của toàn dãy phố và phù hợp với chiều cao tầng của các nhà liên kế.

▪ Khi thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị phải thu hồi đất, bố trí tái định cư theo quy định. Diện tích đất sau khi thu hồi, nếu Ủy ban nhân dân thị xã không có nhu cầu sử dụng vào mục đích công cộng thì giao cho hộ có mặt tiền tiếp giáp có thu tiền sử dụng đất theo quy định của nhà nước hoặc thông qua đấu giá nếu có 2 hộ liền kề có nhu cầu để tạo thành một khối kiến trúc đồng bộ.

– Trong khu dân cư, khu đô thị mới:

+ Quy định về mật độ xây dựng tối đa:

Bảng quy định về mật độ xây dựng tối đa:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤ 90	100	200
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70

+ Quy định về tầng cao:

- Tầng cao nhà ở liên kế mặt phố: Tối thiểu 2 tầng và tối đa 6 tầng (tổng chiều cao không lớn hơn 24 m).

- Chiều cao tầng: Tầng 1: 4,2m; từ tầng 2 trở lên 3,8m/1 tầng; trường hợp có tầng lửng thì cao độ sàn tầng 2 là 5,8m so với cao độ nền xây dựng.

+ Quy định về chỉ giới xây dựng:

- Chỉ giới xây dựng đã được xác định trong bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng của đồ án quy hoạch chi tiết và phải tuân theo QCVN 01: 2021/BXD như bảng dưới đây:

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

+ Quy định khoảng lùi phía sau lô đất:

Bắt buộc áp dụng cho các khu dân cư, khu đô thị mới: Nếu lô đất có chiều dài  $L \geq 18m$  thì khoảng lùi phía sau tối thiểu là 2m, độ vươn ban công từ tầng 2 trở lên tối đa 1m. Trường hợp lô đất có chiều dài quá ngắn nên có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc. Khoảng lùi phía sau và giếng trời (khoảng trống thông thoáng lấy ánh sáng) được tính vào mật độ xây dựng công trình. Đối với nhà lô góc tại các ngã ba, ngã tư (có từ 2 lối thoát hiểm trở lên) không bắt buộc áp dụng nhưng phải bảo đảm mật độ xây dựng cho phép.

+ Quy định về diện tích tối thiểu:

- Lô đất xây dựng nhà ở liên kế trong đồ án quy hoạch xây dựng mới có diện tích tối thiểu  $\geq 40m^2$ , chiều rộng và chiều sâu lô đất đảm bảo điều kiện như bảng dưới đây:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều rộng lô đất (m)	Chiều sâu lô đất (m)
< 19	≥ 4	≥ 5
≥ 19	≥ 5	≥ 5

- Chiều dài của một dãy nhà ở liên kế không lớn hơn 60m. Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà khác nhau. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường đi bộ hoặc đường giao thông với chiều rộng không nhỏ hơn 4,0 m.

b) Quy định đối với công trình nhà hẻm:

- Chỉ giới xây dựng, độ vưon ban công:

- + Không cho phép xây dựng lấn chiếm phần không gian, phần đất (kể cả phần ngầm) đối với khu vực kế cận và vượt khỏi không gian chỉ giới đường đỏ của đường hẻm.

- + Tại những khu dân cư đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt có đường dự phóng trùng với đường hẻm hiện hữu thì việc cấp phép xây dựng phải tuân theo lộ giới quy hoạch của đường dự phóng. Trong trường hợp xét thấy quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt trước đây không khả thi thì Ủy ban nhân dân thị xã chủ động tổ chức nghiên cứu điều chỉnh theo quy định hiện hành.

- + Đối với đường hẻm có lộ giới < 7m: Không có ban công, nếu có nhu cầu xây dựng ban công thì công trình xây dựng phải có khoảng lùi và ban công không vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Tầng cao xây dựng công trình: Công trình được phép xây dựng tối đa là 4 tầng với tổng chiều cao không quá 16m.

c) Đối với công trình nhà biệt thự, nhà vườn:

- Quy định về mật độ xây dựng tối đa:

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	70	60	50	40

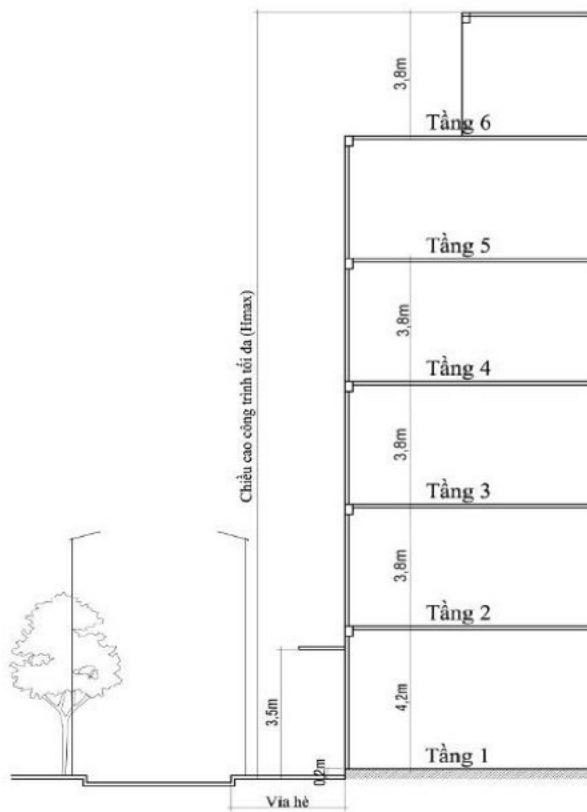
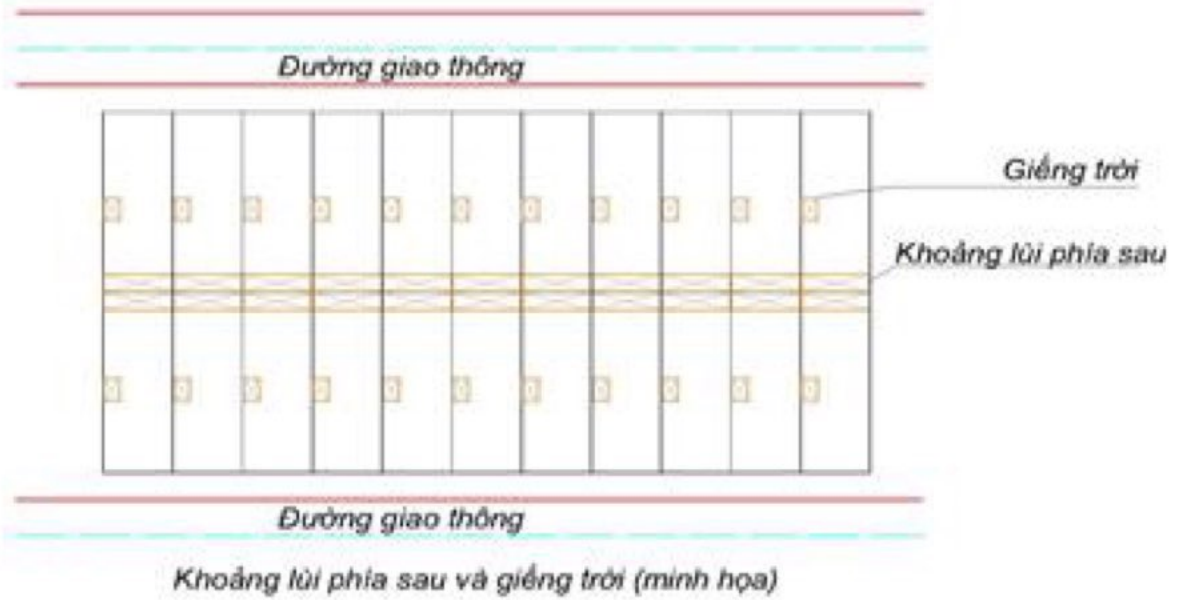
- Quy định về tầng cao:

- + Tối đa là 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm).

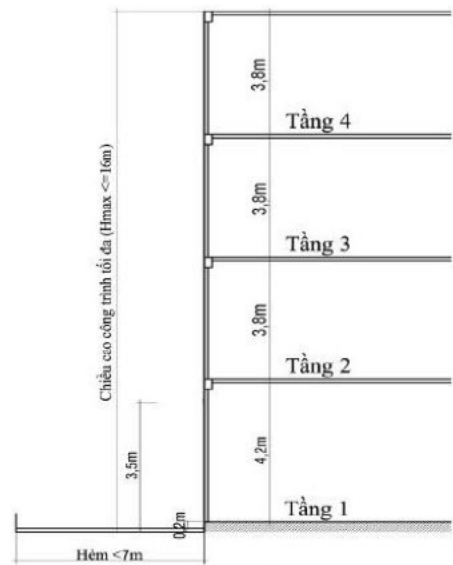
- + Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình.

- + Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.

- Quy định khoảng lùi phía sau lô đất: Nhà biệt thự phía trước phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 1,5m so với chỉ giới xây dựng, được cụ thể hóa vào từng đồ án quy hoạch đô thị mới.

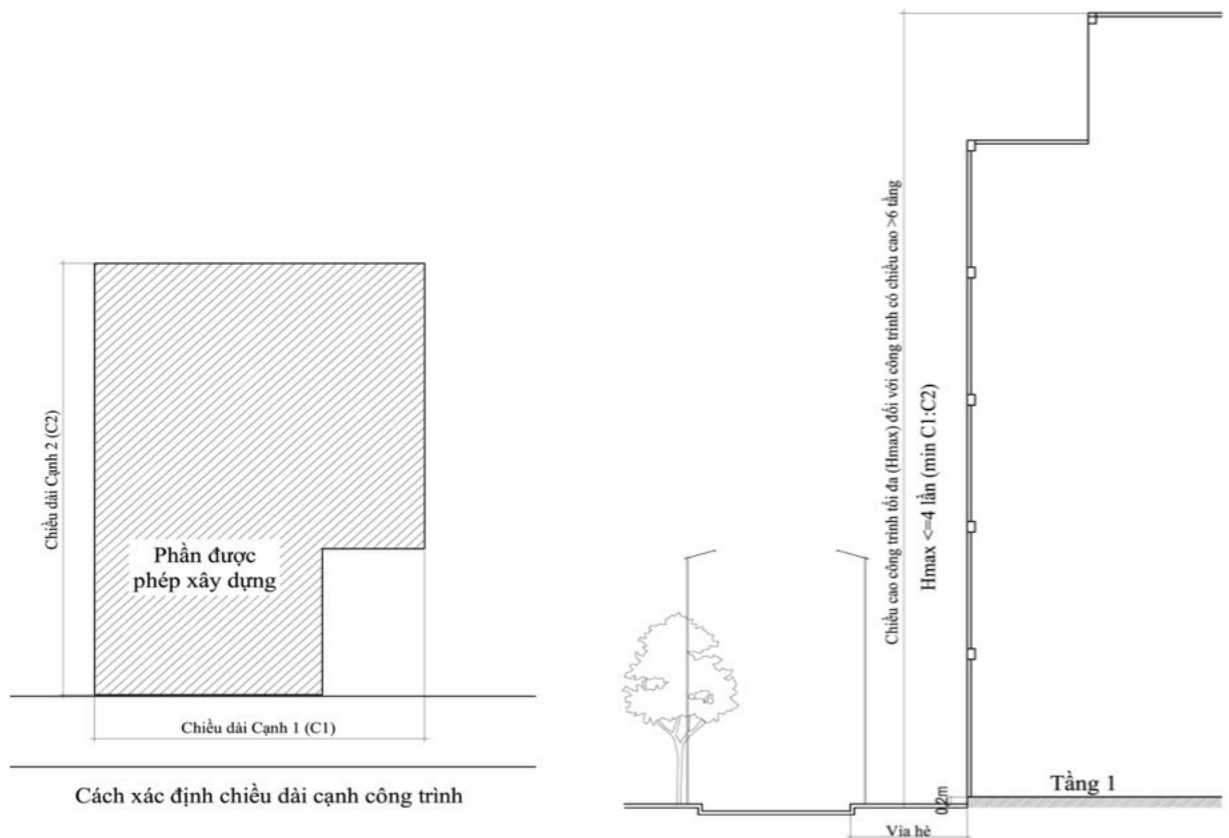


Quy định chiều cao công trình



Quy định chiều cao tối đa công trình  
đối với nhà trong hẻm < 7m





Cách xác định chiều dài cạnh công trình

Quy định chiều cao công trình đối với công trình có chiều cao >6 tầng: Chiều cao tối đa  $H_{max} \leq 4$  lần chiều dài cạnh nhỏ nhất công trình

d) Quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi biên:

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): Cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m.

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh biên đất: Tối thiểu 1m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.

e) Quy định về cao độ nền xây dựng:

- Đối với các tuyến đường đã được chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng tương đối hoàn chỉnh:

+ Khi xây dựng mới: Cao 0,2m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

+ Khi sửa chữa cải tạo:

▪ Nếu cao độ nền hiện trạng < 0,2m: Cấp phép xây dựng 0,2m

▪ Nếu cao độ nền hiện trạng > 0,2m: Cấp phép xây dựng tối đa theo hiện trạng nhưng định hướng xây dựng theo cao độ nền 0,2m tùy theo kết cấu hiện trạng và cao độ khu vực xung quanh.

- Đối với các trường hợp có nhu cầu xây dựng cao độ nền tầng trệt lớn hơn 0,2m thì yêu cầu các bậc cấp phải giật lùi vào so với chỉ giới xây dựng, không vi phạm lộ giới được áp dụng đối với khu hiện hữu; đối với khu đô thị mới việc tăng cốt nền chỉ được thực hiện khi cách chỉ giới xây dựng  $\geq 2,0m$ .

f) Quy định chung về chỉ giới đường đỏ:

- Đối với các tuyến phố thì theo quy định cụ thể của từng tuyến phố.
- Đối với các hẻm có chiều rộng hiện trạng <5m: Quản lý theo nguyên trạng và chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô công trình hiện có; nếu xây dựng mới thì quản lý chỉ giới đường đỏ tối thiểu mỗi bên 2,5m kể từ tim đường hiện trạng.
- Đối với các hẻm có chiều rộng mặt đường  $\geq 5m$  thì quản lý chỉ giới đường đỏ theo hiện trạng.
- Đối với đường hẻm cụt có chiều dài dưới 50m thì quản lý nguyên trạng.
- Tại các góc giao nhau của các hẻm: Bố trí bán kính bó vỉa tối thiểu 3m và vạt góc tối thiểu 2m.

g) Quy định về 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, 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 (từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng phần nhô ra) phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m; phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực.

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

- Quy định về độ vươn của ban công:

+ Đối với khu vực hiện hữu:

Độ vươn ra tối đa của ban công theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho dãy phố (m)
$L < 7$	0
$7 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 15$	1,2
$L \geq 15$	1,4

+ Đối với khu vực xây dựng mới sau khi thời điểm Quy chế quản lý kiến trúc này có hiệu lực:

Độ vươn ra tối đa của ban công theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Vỉa hè (m)	Độ vươn ban công thống nhất cho dãy phố (m)
$L < 7$		0
$7 \leq L < 12$		0,9
$12 \leq L < 15$		1,2
$L \geq 15$	< 5	1,2

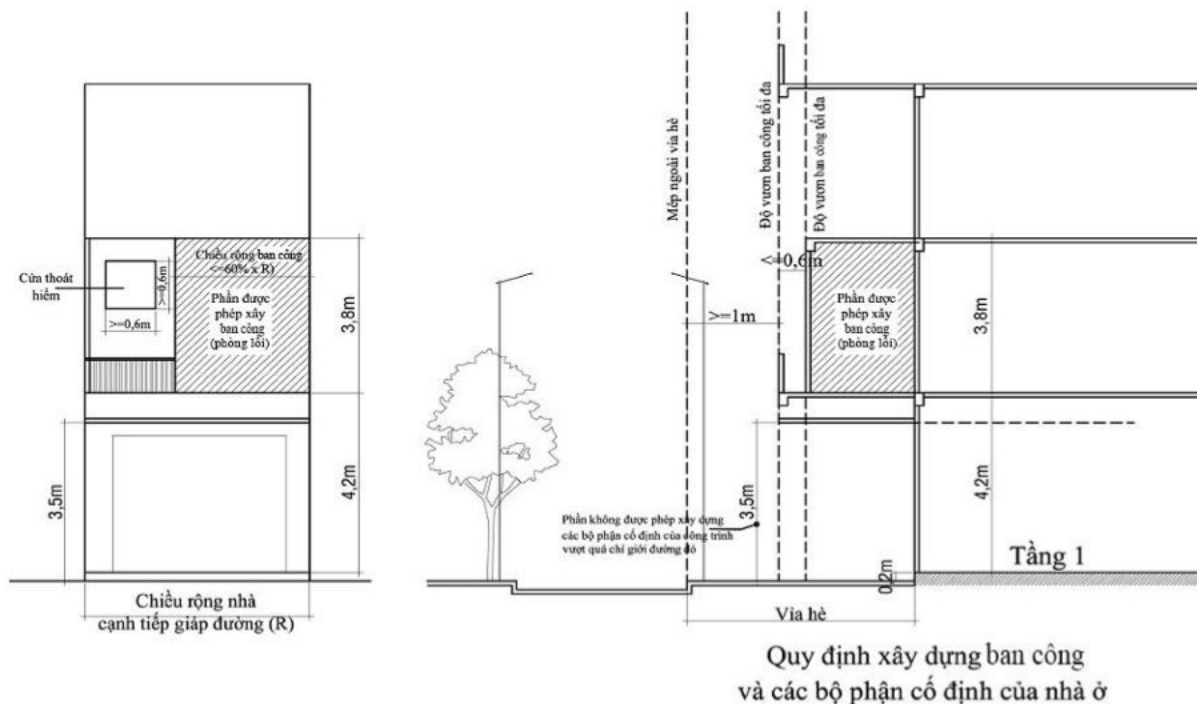
Chiều rộng lộ giới L (m)	Via hè (m)	Độ vưon ban công thống nhất cho dãy phố (m)
	$\geq 5$	1,4

- Trên phần vưon ra của ban công được phép xây dựng phòng kín (phòng lòi) 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.

+ Nhà có nhiều cạnh tiếp giáp đường: Chiều rộng phòng kín mỗi cạnh tiếp giáp  $\leq 60\%$  chiều rộng cạnh tiếp giáp đường.

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



h) Quy định về lòi và đường thoát nạn:

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

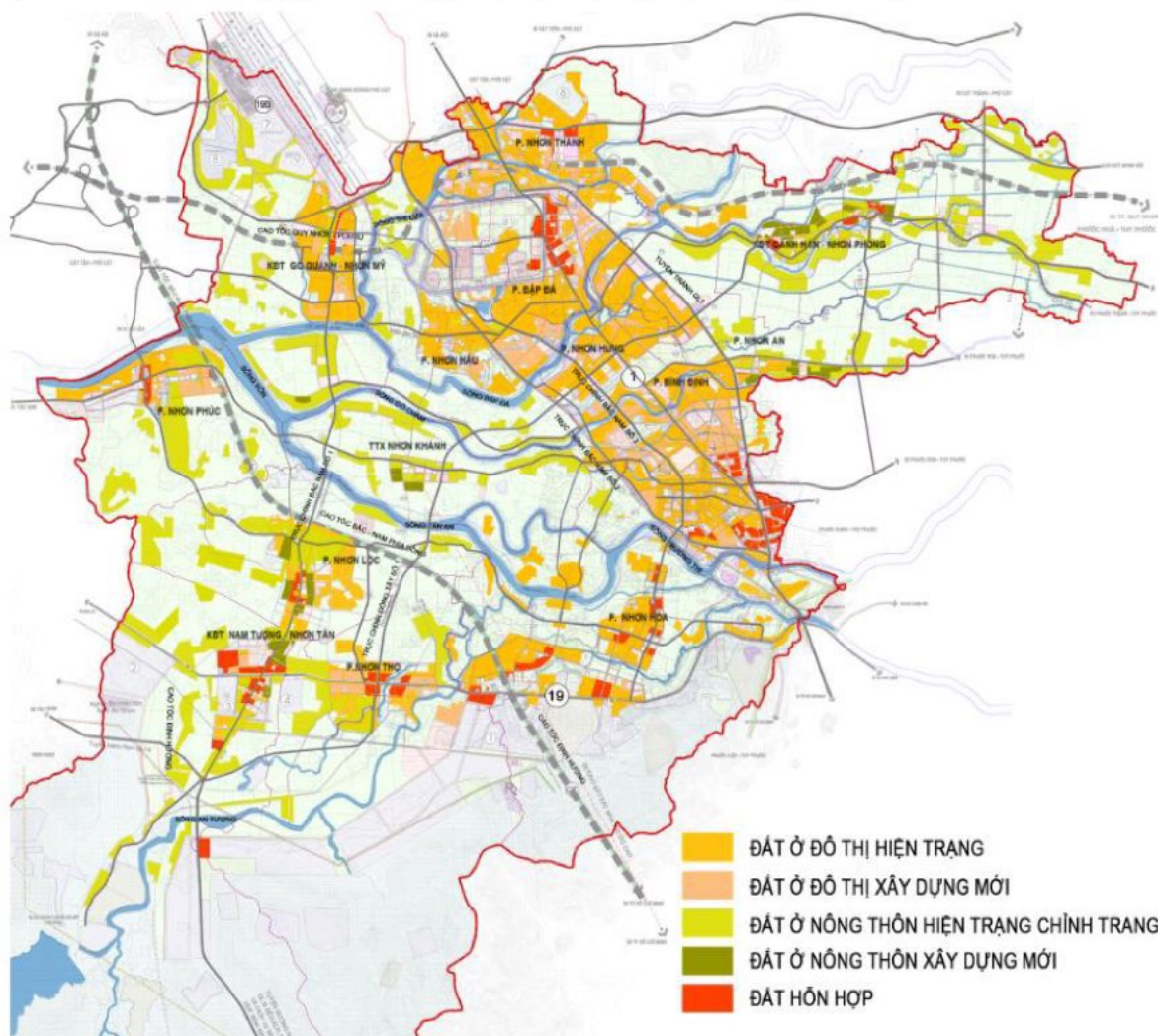
- Bảng hiệu, bảng quảng cáo: Không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lòi và đường thoát nạn, lòi phòng cháy, chữa cháy. Việc cấp phép xây dựng tuân thủ theo Luật Quảng cáo, Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời QCVN: 17-2013/BXD và các quy định hiện hành khác.

### 3. Công trình nhà ở riêng lẻ trong 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 tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

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

- Tất cả công trình, dự án trong quá trình chuẩn bị và triển khai phải bảo đảm vệ sinh môi trường, giao thông, mỹ quan, trật tự đô thị khu vực.



**Hình 16: Sơ đồ các loại đất ở**

#### **4. Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại – nhà ở, đa chức năng:**

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

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

+ Cây xanh cảnh quan: Tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh sân vườn, cây xanh theo tường rào; 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.

## **5. Công trình công nghiệp:**

### **a. Khu công nghiệp**

- Khu, cụm công nghiệp xây dựng mới: Thực hiện theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã An Nhơn đã được phê duyệt. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật định hướng đi ngầm (cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc).

- Khu vực công nghiệp phía Nam QL.19: Phát triển theo định hướng của tỉnh, đảm bảo hành lang cách ly theo đúng quy định hiện hành, định hướng phát triển loại hình công nghiệp sạch, ít ô nhiễm. Trên khu vực hành lang cách ly, phát triển các điểm dịch vụ, vui chơi giải trí quy mô nhỏ kết hợp với các bãi đỗ xe tĩnh để nâng cao giá trị kinh tế.



Khu công nghiệp Nhơn Hòa

### **b. Cụm công nghiệp:**

- Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

- Đối với các cơ sở công nghiệp hiện trạng trong đô thị: Chuyển đổi các cụm công nghiệp trong khu vực nội thị hiện nay sang chức năng khác không gây ô nhiễm môi trường như Cụm công nghiệp Bình Định; di dời Cụm công nghiệp Gò Đá Trắng. Các cơ sở công nghiệp 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.

- Các cụm công nghiệp trên địa bàn:

+ Cụm công nghiệp đang hoạt động: Cụm công nghiệp Nhơn Hòa, Thanh Liêm, Tân Đức, đôi Hoà Sơn, Nhơn Tân 1, An Trường, An Mơ.

+ Cụm công nghiệp định hướng đầu tư phát triển: Cụm công nghiệp Tân Nghi, Cụm công nghiệp Nhơn Tân.

+ Cụm công nghiệp di dời: Cụm công nghiệp Gò Đá Trắng.

+ Cụm công nghiệp chuyển đổi ngành nghề không gây ô nhiễm môi trường:  
Cụm công nghiệp phường Bình Định.

## 6. Các làng nghề:

a) Bảo tồn, phát triển làng nghề gắn với phục vụ phát triển du lịch cho các làng nghề: Rượu Bàu Đá (đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500); Tiện gỗ mỹ nghệ Nhận Tháp (đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500); Rèn Tây Phương Danh; 02 làng nghề trồng mai cảnh Háo Đức, Trung Định - Nhơn An (bảo tồn, phát triển không gian truyền thống nhà vườn ).

b) Tầng cao xây dựng: Không quá 03 tầng.

Danh sách các làng nghề trên địa bàn thị xã (24 làng nghề):

TT	Tên nghề truyền thống, làng nghề, làng nghề truyền thống	Địa điểm	Công nhận lại theo Nghị định số 52/2018	Không hoạt động
<b>TỔNG</b>				
1	Làng nghề truyền thống Rượu Bàu Đá	Xã Nhơn Lộc	Năm 2019	
2	Làng nghề Bánh tráng Trường Cửu	Xã Nhơn Lộc	Năm 2019	
3	Làng nghề Bún Tươi Ngãi Chánh	Xã Nhơn Hậu		
4	Làng nghề Bún - Bánh An Thái	Xã Nhơn Phúc	Năm 2023	
5	Làng nghề Tiện gỗ Mỹ Nghệ Bắc Nhận Tháp	Xã Nhơn Hậu	Năm 2023	
6	Làng nghề Gốm Vân Sơn	Xã Nhơn Hậu		
7	Làng nghề truyền thống Rèn Tây Phương Danh	P. Đập Đá	Năm 2019	
8	Làng nghề Nón lá Gò Găng	P.Nhơn Thành		
9	Làng nghề Nón lá Đại An	Xã Nhơn Mỹ	Năm 2019	
10	Làng nghề Nón lá Thuận Đức	Xã Nhơn Mỹ	Năm 2019	
11	Làng nghề Nón lá Nghĩa Hòa	Xã Nhơn Mỹ	Năm 2019	
12	Làng nghề trồng mai cảnh thôn Thuận Thái	Xã Nhơn An	Năm 2021	
13	Làng nghề trồng mai cảnh thôn Thanh Liêm	Xã Nhơn An	Năm 2021	
14	Làng nghề trồng mai cảnh thôn Háo Đức	Xã Nhơn An	Năm 2021	
15	Làng nghề trồng mai cảnh thôn Trung Định	Xã Nhơn An	Năm 2021	
16	Làng nghề trồng mai cảnh thôn Tân Dương	Xã Nhơn An	Năm 2021	
17	Làng nghề Chu Nhạng Bà Canh	P. Đập Đá		<b>X</b>
18	Làng nghề Đúc Kim Loại Bằng Châu	P. Đập Đá		<b>X</b>
19	Làng nghề Nón lá Tân Nghi	Xã Nhơn Mỹ		<b>X</b>
20	Nghề truyền thống Đậu khuôn Vạn Thuận	P. Nhơn Thành		<b>X</b>
21	Nghề truyền thống Bánh ướt- Bánh hời	P. Nhơn Thành		<b>X</b>
22	Nghề truyền thống Cốm An Lợi	P. Nhơn Thành		<b>X</b>
23	Nghề truyền thống Đan tre Đại Bình	Xã Nhơn Mỹ		<b>X</b>
24	Nghề truyền thống Đan tre Đông Lâm	Xã Nhơn Lộc		<b>X</b>

## Hình Làng nghề trên địa bàn thị xã An Nhơn



Làng nghề truyền thống rượu Bầu Đá



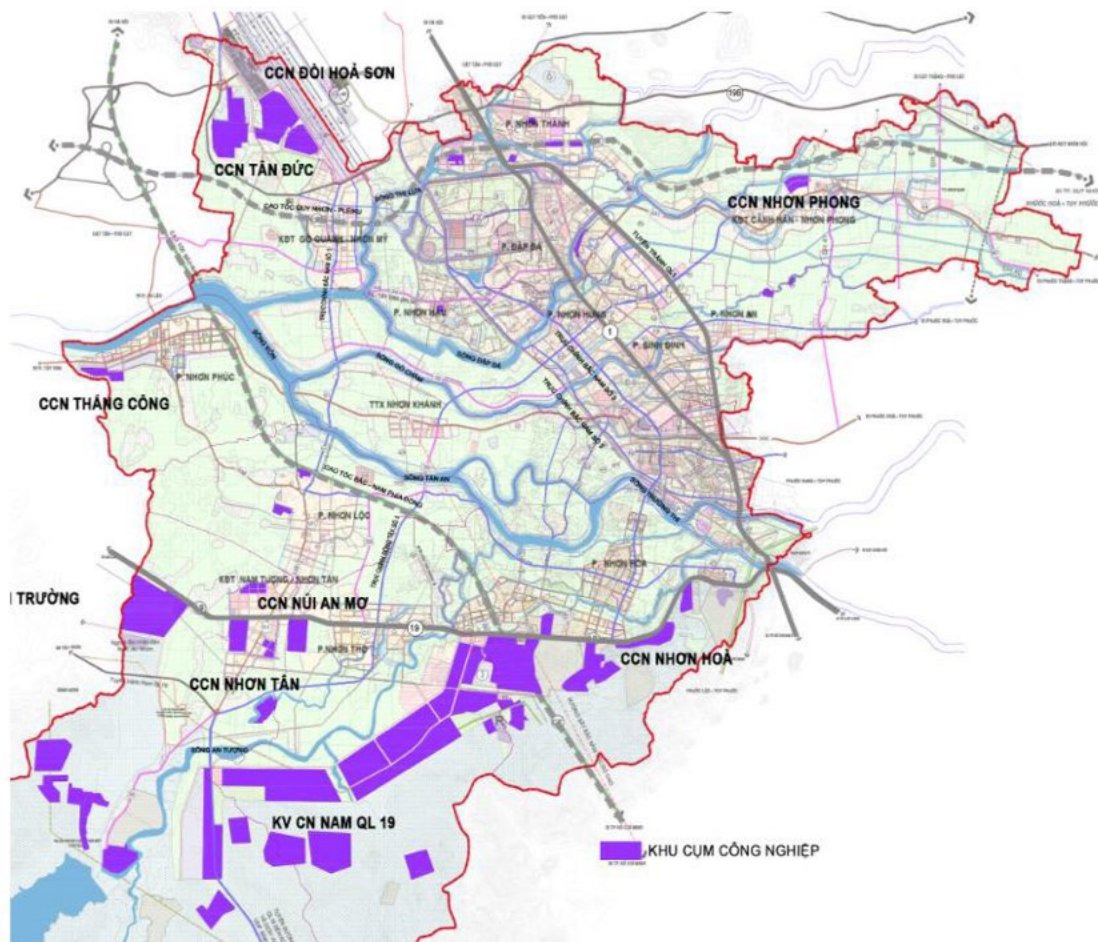
Làng nghề trồng mai cảnh



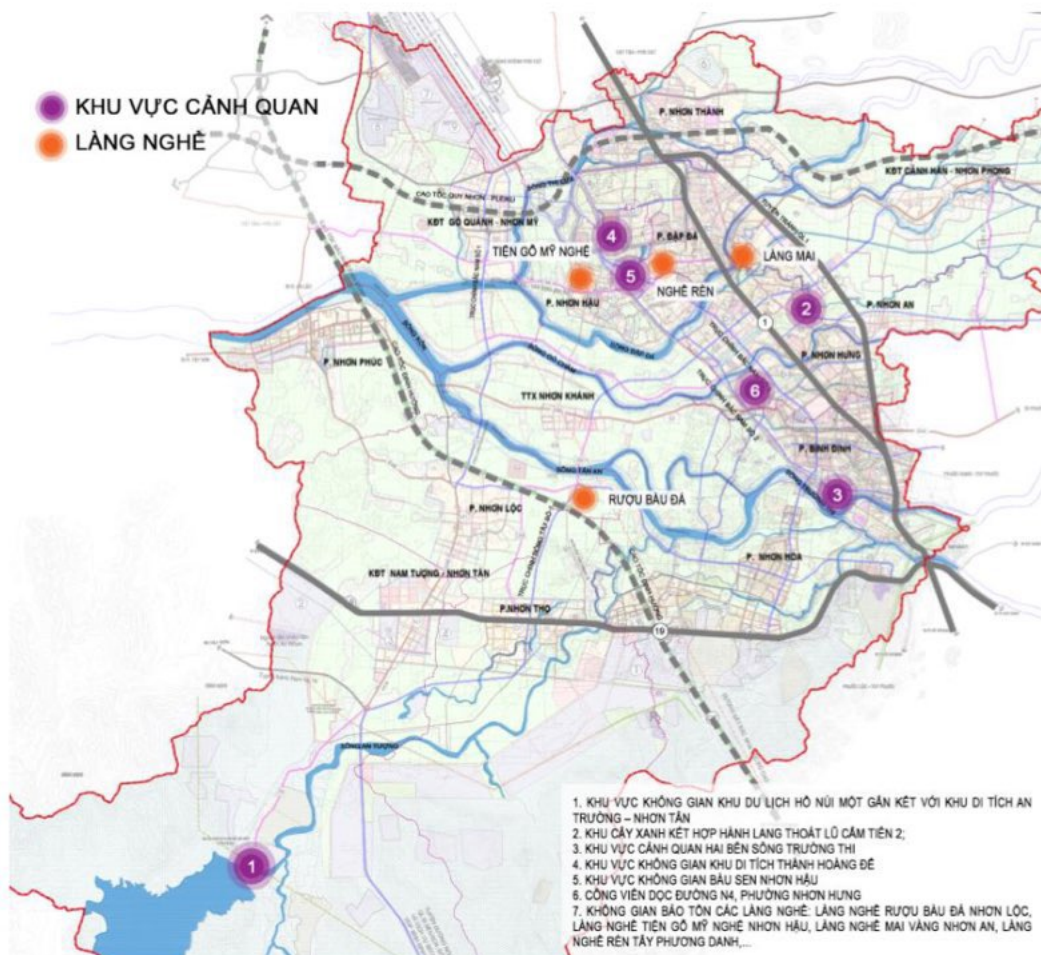
Làng gỗ mỹ nghệ



Làng nghề bún Song Thần



Hình 17: Sơ đồ hệ thống Khu – Cụm công nghiệp



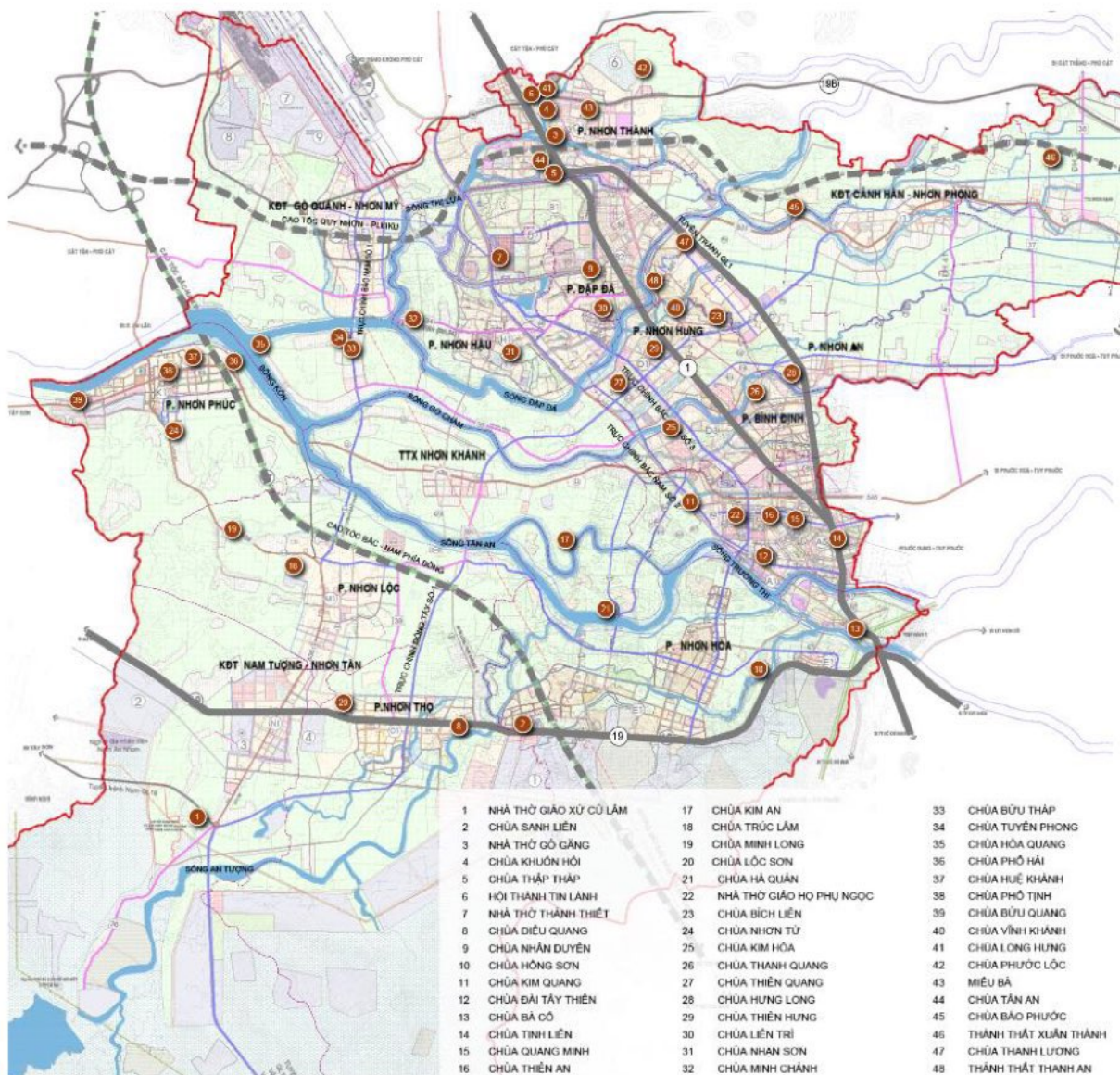
**Hình 18: Sơ đồ các Làng nghề và cảnh quan đặc trưng**

## **7. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:**

a) Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo thực hiện theo Luật tín ngưỡng, tôn giáo.

b) Đối với công trình xung quanh các công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần phải được kiểm soát phát triển nhằm đảm bảo hạn chế tác động đến công trình. Hạn chế xây dựng công trình cao trên 4 tầng gần cạnh công trình tôn giáo, tín ngưỡng Trường hợp nếu có yêu cầu xây dựng công trình cao tầng thì phải đảm bảo khoảng cách trên 10m, trường hợp đặc biệt cần có sự xem xét của cơ quan chức năng, không cho phép xây dựng công trình cao tầng bao quanh các phía của công trình tôn giáo, tín ngưỡng tạo nên không gian đóng, khép kín.





**Hình 19: Sơ đồ các công trình Tôn giáo - Tín ngưỡng**

## 8. 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 phải được Ủy ban nhân dân thị xã An Nhon thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng.

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

### 1. Vĩa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè...):

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

b) Bề mặt vĩa hè cần bằng phẳng, liên tục, tăng tính thấm nước, bảo đảm an toàn cho người đi bộ. Xây dựng vĩa hè đi bộ cần quan tâm những yêu cầu đặc biệt dành cho người khuyết tật.



c) 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. Vỉa hè quy hoạch xây dựng trong khu đô thị mới có chiều rộng tối thiểu là 3,5m. Vỉa hè có độ dốc ngang không quá 2%.

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

e) 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).

f) Các loại bó 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:

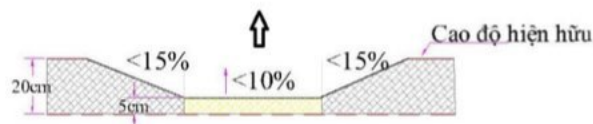
- Vỉa hè trên các tuyến đường trong khu dân cư phải có góc vát (nơi giao tiếp với mặt đường) để đảm bảo việc dẫn xe đạp, xe máy lên xuống được dễ dàng.

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



Hình minh họa Vạt góc vỉa hè trong khu ở

### Không gian công cộng



Mặt đường

Hình minh họa vệt dốc khu công cộng

g) Vỉa hè chỉ được sử dụng cho việc đi lại của người đi bộ, không được bán hàng, bày hàng, đặt biển quảng cáo và chiếm không gian trên vỉa hè treo hàng

hoá; cấm hạ thấp vỉa hè, làm cầu dẫn để đưa xe lên xuống. Vỉa hè, lòng đường phải được quản lý chặt chẽ theo đúng quy hoạch, chỉ giới, mốc giới xây dựng.

h) 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 thị xã, không trái với Luật Giao thông đường bộ.

i) Cấm tự ý xây dựng, lắp đặt kiốt, 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 Ủy ban nhân dân thị xã An Nhơn cấp phép.

## **2. Hệ thống cây xanh đường phố:**

a) Trồng mới cây xanh trên đường phố: Ủy ban nhân dân thị xã quy định loại cây cho các tuyến đường trên địa bàn. 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.

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

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

d) Không trồng cây tạo bóng mát các dải phân cách có chiều rộng nhỏ hơn 5m.

e) Cây xanh đường phố phải được trồng đồng bộ khi thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

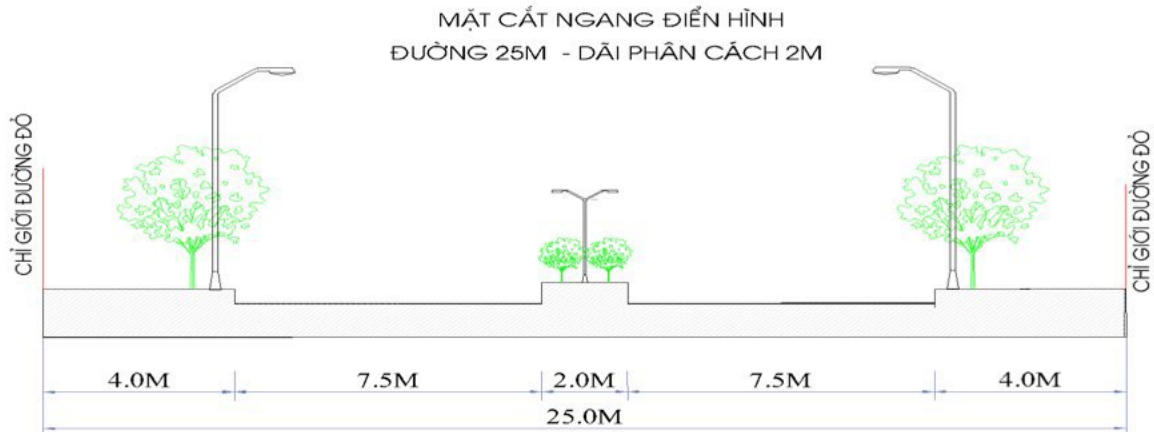
f) Đối với các trục không gian mặt nước: Sông, suối, hồ, ..., sử dụng những loại cây tầm trung lá mềm rủ như: Liễu, móng bò tím, cây dừa, ..., kết hợp với bồn hoa, cây xanh cắt tỉa.

g) Quy định về loại hình cây xanh đường phố như sau:

- Cây xanh phải trồng cách các giao lộ 5-8m, cách các hẻm cứu hỏa 2-3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1-2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật 1-2m.

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

- Đối với các tuyến đường có lộ giới  $\geq 25\text{m}$ , có bề rộng phần mặt đường xe chạy  $\geq 15\text{m}$  thì được phép xây dựng dải phân cách giữa là 2m để trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cảnh quan.



### 3. Bến bãi, đường bộ, đường thủy, đường sắt đô thị;

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

b) Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định và phải được cơ quan các cấp chấp thuận trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

c) 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 về bãi đỗ xe.

+ Khu vực bãi đỗ xe phải thiết kế khoa học, thuận tiện cho việc di chuyển, phù hợp về tính thẩm mỹ. Đặc biệt bãi đỗ xe phải đảm bảo an toàn cho các phương tiện.

+ Vị trí đậu xe ô tô tại các khu công nghiệp hay kho sửa chữa phải bố trí thêm những gara hay xưởng sửa chữa.

+ Những khu dân cư hay khu nhà ở nên để dành khu đất để thiết kế và bố trí nơi để xe.

+ Ở khu công nghiệp và kho tàng thì cần bố trí gara ô tô có thêm xưởng sửa chữa.

- 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. Công ra vào bãi đỗ xe đạt chuẩn là an toàn về giao thông sao cho không gây ùn tắc, đặc biệt là các giờ cao điểm.

- Diện tích ít nhất của một bãi đỗ xe ô tô (chưa tính khu đất dành cho đường ra - vào bến đỗ hoặc cây xanh): Xe buýt  $40m^2$ , ô tô tải  $30m^2$ , ô tô con  $25m^2$ .
- 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) Các công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật đô thị phải thực hiện đúng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành.

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 mới trong khu đô thị 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 hào kỹ thuật, không được đi nổi cắt ngang qua đường. Trường hợp các tuyến đường không có hào 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:

- 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. Khoảng cách tối đa giữa các trụ không quá 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m; Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải  $\geq 100$  mm.

- Đường xe chữa cháy và bãi đỗ xe chữa cháy phải đảm bảo các yêu cầu theo QCVN 06:2021/BXD.

b. Công trình thoát nước:

- Hệ thống sông, suối, mương thoát nước trong đô thị phải có giải pháp 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, 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.

d. Công trình cấp điện:

- Cải tạo và thay thế các công trình bao che trạm biến thế hiện trạng có kiến trúc không đảm bảo cảnh quan đô thị, 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.

- 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;

- Hệ thống cột và đường dây điện: Đối với khu đô thị mới bắt buộc phải hạ ngầm; Trường hợp khu đô thị cũ cải tạo phải từng bước hạ ngầm tiến tới ngầm hoá toàn bộ; Trong thời gian chưa hạ ngầm, phải thường xuyên kiểm tra các cột điện hiện trạng, sắp xếp bó gọn lại các đường dây đảm bảo an toàn và thẩm mỹ.

- 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 có thiết kế hệ thống chiếu sáng kiến trúc.

+ Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều 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 tại QCVN 07-7:2016/BXD; Công trình chiếu sáng trang trí phải được thiết kế, thẩm định chuyên môn về thẩm mỹ, kiến trúc và chiếu sáng.

+ Chiều sáng đối với công trình giao thông và công trình kiến trúc cao tầng:

▪ Chiều sáng hè, đường giao thông, cầu, đường trên cao và nút giao thông tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông, đảm bảo an toàn giao thông và mỹ quan đô thị.

▪ Đối với quảng trường, ngoài yêu cầu thiết kế đồng bộ chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà và thiết kế chiếu sáng trang trí lễ, tết.

▪ Thiết kế chiếu sáng kiến trúc các tòa nhà cao tầng: hệ thống chiếu sáng trang trí kiến trúc các tòa nhà vận hành ở 2 chế độ: chế độ ngày thường và chế độ ngày chủ nhật, ngày lễ để đảm bảo thẩm mỹ và tiết kiệm điện.

## Điều 11. Các yêu cầu khác

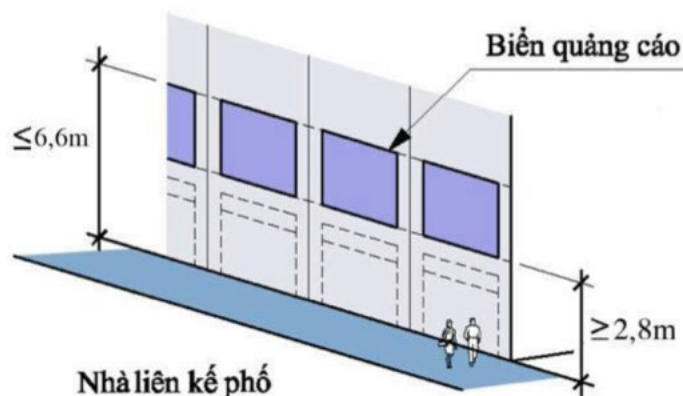
### 1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc:

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.

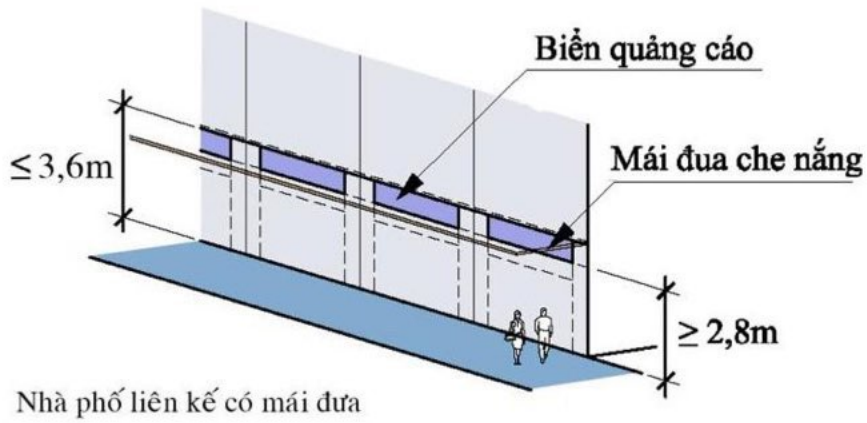
b. Không được quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị - xã hội; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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.

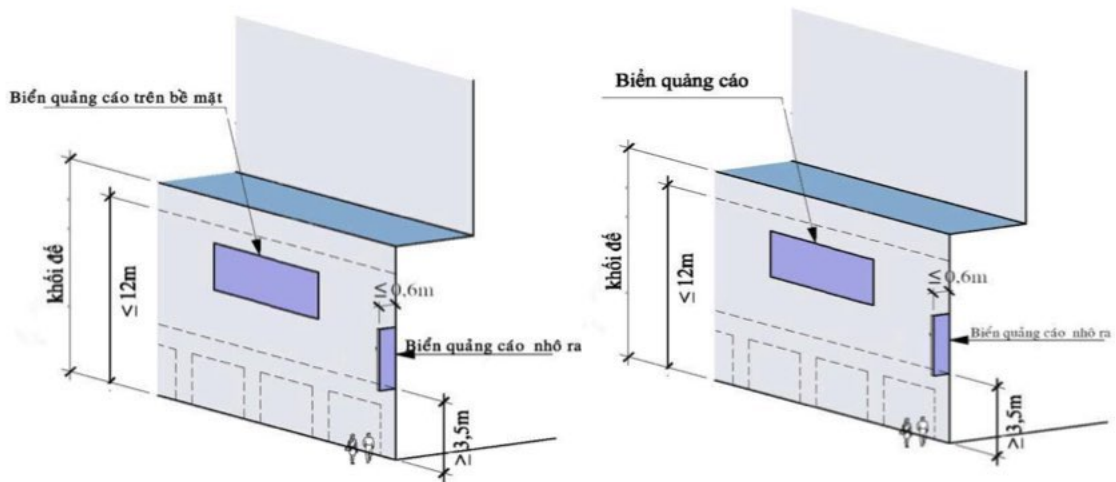
d. Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy.



### Hình minh họa quy định quảng cáo đối với nhà liên kế phố

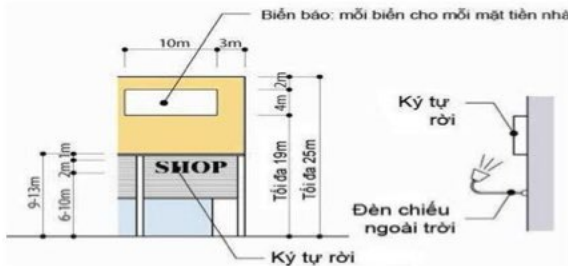


### Hình minh họa quy định quảng cáo đối với nhà liên kế phố có mái đua

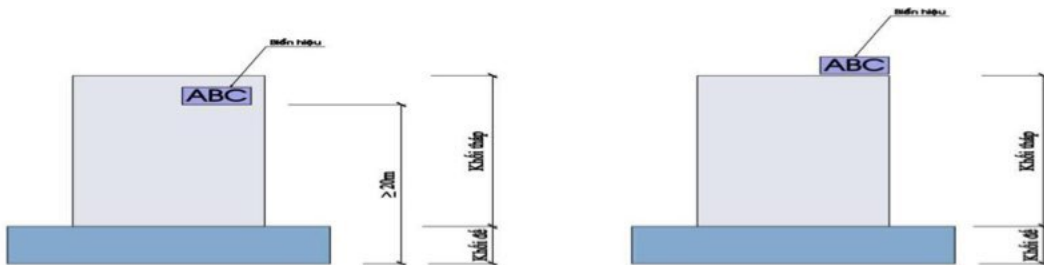


### Quy định quảng cáo đối với công trình nhà chung cư, công trình đa năng





### Các hình ảnh minh họa bảng quảng cáo trên các trục phố chính



## 2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Đối với tường rào trước nhà (giáp ranh với đường giao thông công cộng):

- Được phép sử dụng các loại vật liệu sau: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép uốn hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép, hàng rào gỗ, tre nứa, nhựa.
- Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m, trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 0,8m tính từ vỉa hè.
- Khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ/hẻm trên 2,4 m, chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi.
- Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm nhỏ hơn 2,4m, chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

b. Đối với hàng rào bên hông và phía sau: Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà phải có hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền; phần chân rào có thể xây đặc cao tối đa là 0,6m.

c. Đối với góc vát nơi đường giao nhau:

- Tại các góc đường phải tạo góc thoáng tầm nhìn cho người di chuyển trên đường, hẻm. Đối với đoạn tường rào này chỉ cho phép làm hàng rào thoáng với phần xây dựng đặc có chiều cao nhỏ hơn 0,8m.

- Việc bảo trì và bảo dưỡng tường bên ngoài là cần thiết, nhằm bảo đảm thẩm mỹ cho bộ mặt đường phố đô thị. Tường rào bằng gỗ hoặc kim loại cần được sơn phết thường xuyên.

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

#### **a) Màu sắc:**

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

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

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

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

#### **b) Vật liệu bên ngoài công trình:**

- Ưu tiên sử dụng các màu sơn sáng cho công trình. Không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao hoặc màu tối sẫm để làm màu chủ đạo bên ngoài công trình. Không sử dụng vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

- Công trình hỗn hợp, công cộng: 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.

### **4. Bố cục kiến trúc các mặt đứng:**

a) Cần có sự đồng bộ giữa các công trình đứng cạnh nhau, ít nhất là đồng bộ đối với các phân vị ngang của công trình. Công trình đồng bộ về chiều cao tầng, kể cả tầng trệt đối với các công trình trên cùng một dãy phố.

b) Cấu trúc mặt quay ra phố của công trình cần có sự tách biệt về đường nét giữa các tầng. Tuân thủ các quy định của khu vực về cao độ các tầng nhà cho phép.

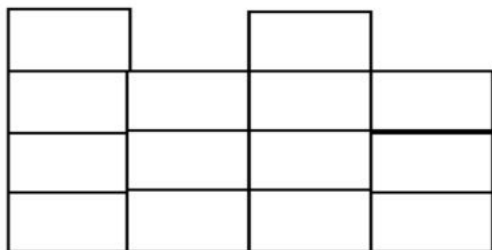
c) Không được sơn quét các màu đen, màu sẫm tối, màu phản quang, lòe loẹt.

d) Phải có sự hài hòa về màu sắc giữa các công trình kế cận, giữa khuôn cửa với công trình.

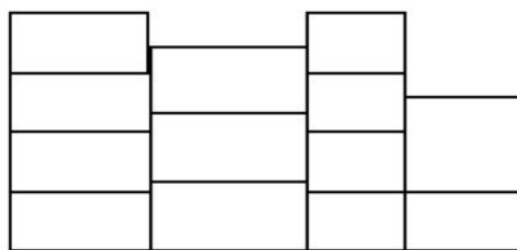
e) Đối với các loại hình công trình nhà liên kế:

- Tầng 1: không được phép xây lấn tạo thành các không gian kín đưa ra ngoài khoảng lùi xây dựng. Trong phần diện tích khoảng lùi xây dựng, cho phép xây dựng tam cấp, mái đón, trồng cây xanh và làm giàn hoa trang trí.

- Được phép xây các phần đưa ra kể từ tầng 2 hoặc từ chiều cao 3.5m tính từ sàn tầng trệt.



**Bố cục ưu tiên**



**Bố cục cần tránh**

## 5. Mái công trình:

a) Hình thức mái có thể sử dụng mái bằng hoặc mái dốc nhưng không được phép khác biệt với phong cách và hình thức kiến trúc chung của công trình.

b) Các phần chồi lên khỏi mái (bể chứa nước, khung thang máy,...) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng.

c) Với lô đất tại vị trí góc phố: Công trình xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định.

## 6. Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

a) 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 sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

b) 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.

## 7. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng:

a) Công trình dự án chuẩn bị triển khai:

- Tổ chức rào tạm chắn đất trồng bằng hàng rào. Xây dựng hàng rào thoáng kết hợp trồng cây xanh. Cho phép hoặc hàng rào đặc, trường hợp làm rào đặc phải có tranh ảnh cảnh vật trên bề mặt hàng rào tạm.

- Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

- Hàng rào cao tối thiểu 2,5m, xây dựng đúng ranh lộ giới.

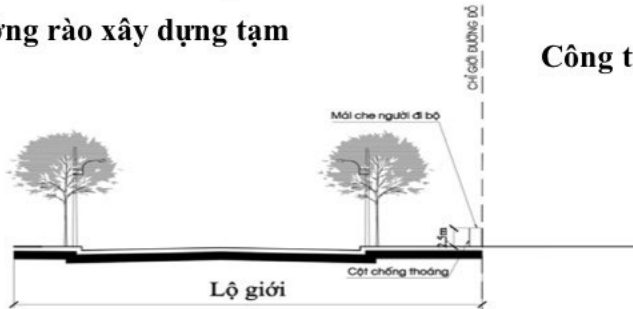
- Bảo đảm giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.

b) Công trình dự án đang triển khai:

- Tổ chức rào chắn khu vực thi công bằng hàng rào đặc có tranh ảnh cảnh vật, nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào;
- Bảo đảm giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ;
- Các công trình thi công sát lộ giới (không có khoảng lùi xây dựng) phải dựng mái che bảo vệ cho người đi bộ, chiều cao mái che tối thiểu 2,5m, chiều rộng mái che tối thiểu 1,5m.

**Tường rào xây dựng tạm**

**Công trường đang xây dựng**



**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:**

Ủy ban nhân dân thị xã An Nhơn căn cứ các quy định pháp luật tổ chức vận động, các chủ sở hữu các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị cải tạo, chỉnh trang công trình.

### **Chương III**

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

**Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về di sản văn hóa (công trình gốc, khu vực bảo vệ I, II và liên quan).**

a) Các khu di tích, danh lam thắng cảnh (tại Điều 4 của Quy chế này) được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật di sản văn hóa.

b) 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.

c) 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.

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

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

a) 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.

b) 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. Các nội dung, yêu cầu bảo tồn đối với các công trình kiến trúc loại này cần được xác định hoặc bổ sung vào thiết kế đô thị hay quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng.

c) 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.

d) 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.

e) 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**

Quy định, yêu cầu đảm bảo Quy chế được tuân thủ và triển khai:

##### **1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:**

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

- Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy chế: Giao Ủy ban nhân dân thị xã An Nhơn phối hợp với Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt.

- 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 các quy chế ở 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 và các quy định hiện hành khác có liên quan.

**3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể:** Ủy ban nhân dân thị xã An 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. Sở Xây dựng:**

a) Chủ trì tham mưu, đề xuất các nội dung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thị xã An Nhơn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân thị xã An 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. Các Sở, ban, ngành và các cơ quan, đơn vị có liên quan:** Căn cứ chức năng, nhiệm vụ thuộc từng lĩnh vực chuyên ngành quản lý có liên quan tổ chức triển khai thực hiện tốt nội dung của Quy chế này.

### **3. Ủy ban nhân dân thị xã An 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, lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng trước khi phê duyệt; 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) Tổ chức lập danh mục các công trình kiến trúc có giá trị, quy chế quản lý trình phê duyệt và quản lý riêng theo quy định.

d) 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.

e) 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 thị xã.

f) 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.

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

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

a) UBND thị xã An Nhơn chỉ đạo các phòng chức năng thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy chế này; kịp thời tham mưu đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân thị xã.

b) Thủ trưởng các Phòng, Ban, Ủy ban nhân dân các xã, phường 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 Phòng Quản lý đô thị để trình Ủy ban nhân dân thị xã xem xét, cho ý kiến.

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

**Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung quy chế**

a) Quy chế này thay thế Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị An Nhơn đã được phê duyệt tại Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) 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.

c) Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy chế; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi về Phòng Quản lý đô thị thị xã nghiên cứu xem xét tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân thị xã trình Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh cho phù hợp./.



# **CÁC PHỤ LỤC**

# BẢN VẼ

## MẶT CẮT CÁC TRỤC GIAO THÔNG CHÍNH ĐÔ THỊ



ĐƯỜNG ĐÁP ĐÁ - TÂY VINH (ĐH.34)  
TRỤC BẮC NAM SỐ 1 (ĐOẠN QUA NHƠN MỸ)  
ĐT.638 (ĐOẠN TỪ QL.19 ĐẾN NHƠN TÂN)



ĐƯỜNG TÂN DẦN - BÌNH THANH (ĐH.35)  
ĐƯỜNG CẢNH HÀNG - PHÚ ĐÀ (ĐH.41)



ĐƯỜNG NHƠN THO - NHƠN KHÁNH (ĐH.39)  
(ĐOẠN ĐI QUA KHU DÂN CƯ)



ĐƯỜNG CHỢ QUÁN MỜI - CẦU ỒNG GÀNH (ĐH.40)



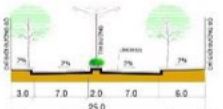
ĐƯỜNG CẦU CHỦ Y - CẦU ỒNG XẾP (ĐH.37)  
ĐƯỜNG TƯƠNG ĐÀI CÔNG VIÊN - CÁT NHON (ĐH.38)



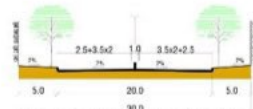
ĐƯỜNG AN TRƯỜNG - NÚI MỐT (ĐH.36)  
(ĐOẠN ĐI QUA KHU DÂN CƯ)



ĐƯỜNG AN TRƯỜNG - NÚI MỐT (ĐH.36)  
ĐƯỜNG CẤP V - ĐOẠN NGOÀI KHU DÂN CƯ



6C-6C ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC (ĐƯỜNG CÁN VƯƠNG)  
LỘ GIỚI TỪ 22 - 25M (TÙY ĐOẠN)



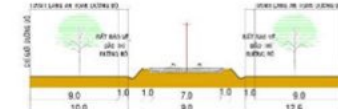
4-4 QL 1 (ĐOẠN PHÍA BẮC SÔNG ĐÁP ĐÁ)  
QL.19, QL.19B, ĐT.631, ĐT.636



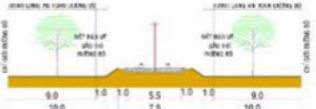
5A-5A TRỤC BẮC NAM SỐ 1  
(ĐOẠN TỪ ĐT.638 ĐẾN CẦU MỜI)  
ĐT.638 (TỪ QL.19 QUA NHƠN LỘC ĐẾN NHƠN PHÚC)



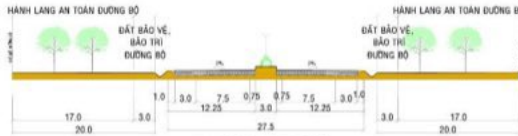
5B-5B TRỤC BẮC NAM SỐ 1  
(ĐOẠN TỪ CẦU KHÁNH MỸ ĐẾN QL.19B)



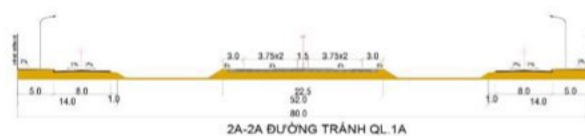
IV-IV ĐƯỜNG CẤP IV



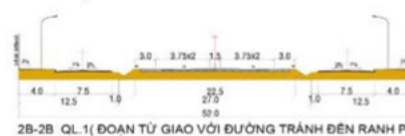
V-V ĐƯỜNG CẤP V



1-1 ĐƯỜNG CAO TỐC



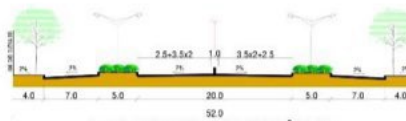
2A-2A ĐƯỜNG TRÁNH QL 1A



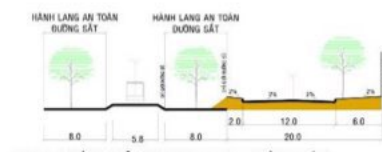
2B-2B QL 1 (ĐOẠN TỪ GIAO VỚI ĐƯỜNG TRÁNH ĐẾN RANH PHÍA NAM)



3-3 QL 1 (ĐOẠN TỪ PHÍA NAM SÔNG ĐÁP ĐÁ ĐẾN GIAO VỚI ĐƯỜNG TRÁNH) - ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH ĐÔNG TÂY SỐ 2



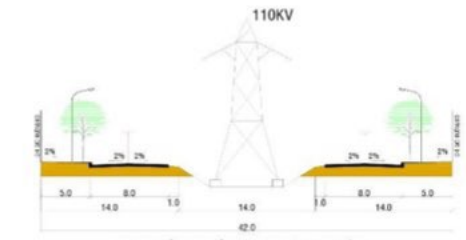
9-9 QL.19 (ĐOẠN ĐI QUA KHU DÂN CƯ)



6B-6B ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC (ĐỌC ĐƯỜNG SẮT)



6A-6A ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC (ĐỌC ĐƯỜNG SẮT)



7-7 ĐƯỜNG CHÍNH KHU VỰC DỰ KIẾN