

UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH

DỰ THẢO

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ TRẤN AN LÃO,
HUYỆN AN LÃO ĐẾN NĂM 2035

Năm 2024

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

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN
ĐIỀU CHỈNH TỔNG THỂ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
THỊ TRẤN AN LÃO, HUYỆN AN LÃO ĐẾN NĂM 2035

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định*

ĐƠN VỊ CHỦ ĐẦU TƯ
UBND HUYỆN AN LÃO

CƠ QUAN PHÊ QUYẾT
UBND TỈNH BÌNH ĐỊNH

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Mục tiêu

Quy định này hướng dẫn việc quản lý, đầu tư, xây dựng và sử dụng các công trình theo đúng nội dung đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây thị trấn An Lão đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

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

Điều 2: Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng:

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

2. Phạm vi áp dụng:

Quy định này quy định quản lý, đầu tư, xây dựng và sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới thị trấn An Lão.

Quy định này không tách rời nội dung đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035, đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt.

Điều 3: Quy mô lập quy hoạch

1. Quy mô diện tích

Khu vực lập quy hoạch có diện tích 1441.03 ha, bằng diện tích tự nhiên của thị trấn. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch với giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: xã An Trung, xã An Hưng;
- Phía Nam giáp: xã An Tân;
- Phía Đông giáp: xã An Tân, xã An Hưng;
- Phía Tây giáp: xã An Trung.

2. Quy mô dân số

Dự kiến quy mô dân số như sau:

- Năm 2035: 5.000 - 5.500 người.

Điều 4. Quản lý không gian đô thị

1. Phân chia các khu vực phát triển

Phân chia không gian đô thị thành 4 Phân khu phát triển, bao gồm:

- Phân khu phát triển số 1: Diện tích khoảng 121 ha (*là khu trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ thuộc một phần khu phố 2, khu phố 7 và khu phố 9; là khu vực trung tâm thị trấn hiện hữu, tập trung phần lớn nhà ở dân cư đô thị và các công trình hành chính, văn hóa, giáo dục, thể thao, công viên cây xanh cấp huyện, ...*); Quy mô dân số khoảng 2000 người. Khu vực định hướng phát triển cải tạo, chỉnh trang trên cơ sở kế thừa hợp lý cơ sở vật chất hiện có đảm bảo sự hài hòa giữa các công trình trên cùng một trục giao thông. Đặc biệt khu vực các đường ĐT 629, Xuân Diệu, Bùi thị xuân,...

- Phân khu số 2: Diện tích khoảng 135ha (*Khu dân cư phát triển mới gắn liền cụm công nghiệp Gò Bùi phát triển, mật độ vừa và cao, vị trí thuộc khu phố Gò Bùi; Là khu dân cư gắn liền với cụm công nghiệp, phát triển bổ sung theo hướng thương mại, dịch vụ, mở rộng dân về phía Nam dọc suối Tre*), quy mô dân số khoảng 1.500 người. Khu vực định hướng phát triển dân cư gắn liền với cụm công nghiệp (với tính chất là công nghiệp không gây ô nhiễm, thu hút nhiều lao động), kết hợp với các công trình công cộng về giáo dục từ đó mở rộng dân cư về phía nam để đảm bảo phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho người dân tại khu vực này kèm theo tính chất thương mại dịch vụ dọc khu vực suối Tre. Kết hợp cảnh quan đặt trung của khu vực bố trí các mảng xanh ven sông suối vừa làm cây xanh cách ly vừa tận dụng làm mảng xanh công cộng cho dân cư.

- Phân khu số 3: Diện tích khoảng 105 ha (*khu dân cư phát triển mở rộng phía Nam thuộc 1 phần khu phố Hưng Nhơn Bắc và khu phố Hưng Nhơn là khu dân cư thương mại, dịch vụ của thị trấn, định hướng làm động lực phát triển mới về phía Nam*), quy mô dân số đến năm 2035 khoảng 2000 người. Là khu dân cư Cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng xen cài mới trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới. Phát triển mở rộng dân cư về phía Bắc của sông Vố và phía Đông của sông Đình, sông An Lão, khu vực mở rộng dân cư phải đảm bảo về bán kính phục vụ các nhu cầu cần thiết của người dân.

Lựa chọn mô hình phát triển song song với việc bảo vệ môi trường và phù hợp với điều kiện tự nhiên đặt thù của khu vực.

- Phân khu số 4: Diện tích khoảng 1000 ha (*Khu vực đồi núi găng liền bảo vệ môi trường sinh thái kết hợp du lịch dưới tán cây*), Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là tập trung các giải pháp bảo vệ môi trường, cải tạo, tôn tạo và bảo tồn cảnh quan, hạn chế can thiệp đến mặt phủ và địa hình và bố trí một số khu vực phát triển du lịch sinh thái dưới tán cây dựa trên các yếu tố tự nhiên đặt thù của vực với diện tích khoảng 100ha. Duy trì các khu vực đất sản xuất nông nghiệp hiện có ở phía Tây nhằm dự trữ quỹ đất cho nhu cầu phát triển cho đô thị trong tương lai sau năm 2035. Bố trí khu vực phát triển dân cư kết hợp thương mại dọc sông Vô, lựa chọn mô hình phát triển phù hợp với điều kiện tự nhiên.

- Quy mô các khu vực phát triển theo bảng sau:

Stt	Khu vực phân bố dân cư	Đến 2035		
		Dân số (người)	Diện tích Đất (ha)	Ghi chú
1	Phân khu phát triển 1	2000	123,20	Khu dân cư trung tâm hành chính hiện hữu.
2	Phân khu phát triển 2	1500	135	Khu dân cư phát triển mới gắn liền cụm công nghiệp Gò Bùn
3	Phân khu phát triển 3	2000	108,31	khu dân cư phát triển mở rộng phía Nam.
4	Phân khu phát triển 4	0	1074,52	Khu vực đồi núi găng liền bảo vệ môi trường sinh thái kết hợp du lịch dưới tán cây
	Tổng Cộng	5500	1441.03	

Các chỉ tiêu sử dụng đất và đầu tư xây dựng công trình như sau:

+ Đối với công trình công cộng tuân thủ theo bảng sau:

STT	Tên trung tâm	Mật độ XD (%)		Tầng cao XD (tầng)		Hệ số SDD tối đa
		Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Công trình hành chính đô thị	40	60	2	6	3,6
2	Công trình thương mại - dịch vụ	40	60	1	12	7,2
3	Công trình y tế	40	50	1	6	3,0
4	Công trình giáo dục, văn hóa	40	60	1	6	3,6

+ Đối với công trình nhà ở trong khu ở tuân thủ theo bảng sau:

STT	Tên khu ở	Loại hình nhà ở	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao xây dựng (tầng)		Hệ số SDD tối đa
			Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
1	Khu ở hiện trạng cải tạo, xen cây, khu vực hỗn hợp	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang, kết hợp xây dựng mới. Nhà ở biệt thự, nhà vườn, nhà liên kế phố.	40	100	1	7	7,0
2	Khu ở xây dựng mới	Nhà liên kế dọc trục chính, kiến trúc hiện đại, biệt thự, nhà vườn cảnh quan	40	80	1	7	5,6

- Tỷ lệ các thành phần trong khu phát triển hỗn hợp:

STT	Thành phần	Tỷ lệ tối thiểu và tối đa Xét theo nhu cầu thực tế trong QHCT (%)
1	Nhà ở	50 – 100
2	Dịch vụ thương mại + ở	0 – 20
3	Dịch vụ thương mại	0 – 10
4	Thành phần khác	0 – 20
5	Giao thông nội bộ + hạ tầng kỹ thuật	15 - 25

2. Quy mô sử dụng đất qua các giai đoạn

- Tổng diện tích tự nhiên được quy hoạch 1441,03 ha. Đến năm 2035, phát triển khu dân dụng khoảng 152,73 ha

- Khu dân dụng bao gồm đất đơn vị ở (gồm có đất đơn vị ở ở cải tạo chỉnh trang mật độ cao và cải tạo chỉnh trang mật độ thấp, đơn vị ở mới cao tầng và đất đơn vị ở mới mật độ thấp) diện tích 93,66 ha; đất cơ quan trụ sở cấp thị trấn bao gồm UBND thị trấn, trụ sở sinh hoạt khu phố, nhà văn hóa – thể dục thể thao khoảng 1,71 ha, cho 02 giai đoạn; hỗn hợp nhóm nhà ở và cơ sở thương mại khoảng 8,12 ha; đất công viên cây xanh – thể dục thể thao cấp thị trấn bao gồm các công viên, quản trường cây xanh hiện có và một số hoa viên, công viên mới của thị trấn có diện tích khoảng 8,96 ha; đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật đô thị khoảng 31.07 ha (các tuyến đường hiện phân cấp cho thị trấn quản lý).

- Khu ngoài dân dụng có diện tích khoảng 177,31 ha, bao gồm đất cơ quan, trụ sở cấp huyện khoảng 4,63 ha; đất công viên cây xanh thể dục thể thao cấp huyện ngoài đô thị khoảng 4,69 ha; đất giao thông đối ngoại khoảng 36,78 ha (tính đến cấp đường huyện quản lý); hệ thống hạ tầng kỹ thuật tập trung còn lại khoảng 21,63 ha và các loại hình đất khác gồm đất tôn giáo tín ngưỡng, an ninh quốc phòng, hành lang truyền dẫn năng lượng, mặt nước chuyên dùng, hàng lang cây xanh bảo vệ nguồn nước và suối...

- Khu vực nông nghiệp và chức năng còn lại diện tích 1110,99 ha, gồm có đất nông nghiệp 330,59 ha, đất rừng phòng hộ núi lâm nghiệp còn lại 666,71 ha và mặt nước ao hồ, sông suối là 113,57 ha

Bảng thống kê quy hoạch sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC	Quy hoạch 2035		
		Dân số 5.300 - 5.500 người		
		Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Khu đất dân dụng	277.69	152.73	10.60
1	Nhóm nhà ở	170.29	93.66	6.50
1.1	Nhà ở hiện hữu chỉnh trang	115.70	69.42	4.82
1.2	Nhà ở quy hoạch mới		24.24	1.68
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	14.76	8.12	0.56
3	Giáo dục	10.04	5.52	0.38
4	Dịch vụ - công cộng khác	11.15	6.13	0.43
4.1	Y tế		0.2	0.01
4.2	Văn hóa- thể dục thể thao		1.71	0.12
4.3	Thương mại dịch vụ (chợ)		0.62	0.04
4.4	Đất dịch vụ - công cộng khác		3.6	0.25
5	Cơ quan, trụ sở cấp đô thị		0.98	0.07
6	Cây xanh sử dụng công cộng	13.18	7.25	0.50

7	Giao thông	55.49	30.52	2.12
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị		0.55	0.04
II	Khu đất ngoại dân dụng		179.39	12.45
1	Đất sản xuất công nghiệp		26.7	1.85
2	Cơ quan trụ sở ngoài đô thị (cấp huyện)		6.71	0.47
3	Trung tâm y tế		1.92	0.13
4	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao		4.69	0.33
5	Cây xanh chuyên dụng		74.15	5.15
6	Di tích, tôn giáo		1.68	0.12
7	An ninh		2.83	0.20
8	Quốc phòng		2.3	0.16
9	Giao thông đối ngoại		36.78	2.55
10	Hạ tầng kỹ thuật khác		21.63	1.50
10.1	<i>Bến, bãi đỗ xe (cấp huyện)</i>		0.45	0.03
10.2	<i>Hạ tầng khác</i>		21.18	1.47
III	Khu nông nghiệp và chức năng khác		1108.91	76.95
1	Sản xuất nông nghiệp		328.51	22.80
2	Nuôi trồng thủy sản		0.12	0.01
3	Lâm nghiệp		666.71	46.27
4	Đất chưa sử dụng		0	0.00
5	Hồ, ao, đầm		28.53	1.98
6	Sông, suối, kênh		85.04	5.90
	TỔNG		1441.03	100

3. Các nội dung quản lý khác

a) Xác định cấu trúc lưu thông chính của đô thị

- ĐT.629 xuyên suốt đô thị theo hướng Bắc – Nam.
- Bổ sung các tuyến đường nối mở rộng thị trấn về hướng Tây như đường N16, N15, N17, D19 và N18 (phía Tây phân khu số 1).
 - Bổ sung tuyến đường Đông – Tây phía Nam thị trấn, đường N20, N21, D25 và N23 (phía Bắc phân khu số 3), tuyến đường dọc sông Vố đi từ giao điểm đường N20 và N19 (phân khu số 3) nối dài qua khu vực phía tây đi hồ Sông Vố (phân khu số 4)
 - Bổ sung tuyến đường tránh Bắc – Nam ĐT.629 chạy dọc cánh phía Tây đi qua hai phân khu số 1 và số 3 đi từ điểm giao đường D18, đường N12 tiếp nối với đường Mai Xuân Thưởng đến đường D19 đi qua cầu Sông Vố 2 qua phân khu số 3 là đường D24 đi qua cầu Trung Hưng kết nối vào đường ĐT 629 (nhánh số 2 đi có hướng tuyến đi Hoài Nhơn và Hoài Tân)

- Tăng cường kết nối liên thông giữ các khu vực mới và cũ, mở rộng tuyến đường Tăng Bạt Hổ, tiếp cận thuận lợi và an toàn khi qua cầu Sông Đinh.
- Bổ sung tuyến đường giáp suối Tre.
- Bổ sung các tuyến đường nội thị từ các khu dân cư phát triển mới (khu dân cư số 2 và khu dân cư số 3)
- Bổ sung tuyến đường kè dọc sông Đinh, sông An Lão kết hợp công viên, chỉnh trang đô thị và bảo vệ nguồn nước sinh hoạt.

b) Các khu vực trung tâm và cửa ngõ đô thị

Hệ thống các công trình công cộng bao gồm các công trình công cộng cấp huyện, công trình công cộng cấp thị trấn và các khu phố.

- Hệ thống công trình giáo dục cấp huyện, cấp thị trấn.
- Hệ thống công trình công cộng định hướng gồm:
 - + Bố trí với trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện An Lão trên đường Bùi Thị Xuân sẽ được bố trí vị trí mới tại vị trí trường THPT An Lão 2 ở khu phố Gò Bùi.
 - + Bố trí trụ sở PCCC sẽ được đề xuất bố Trí giáp sông An Lão nằm trên đường N20.
 - + Khu Trung tâm Văn hóa Thể thao Huyện được đầu tư xây dựng có vị trí phía Bắc thuộc khu trung tâm, trên đường Quang Trung, gồm: sân vận động, nhà thi đấu đa năng,... cần hoàn thiện các hạng mục, nhất là sân vận động nhằm phục vụ cho nhu cầu tập luyện của người dân và một số hoạt động văn hoá, thể thao khác của huyện.
 - + Bố trí Nhà văn hóa thiếu nhi trong khu dân cư thương mại và một số công trình thương mại, dịch vụ vui chơi, giải trí, dịch vụ thể thao, ... phục vụ cho người dân và nhu cầu phát sinh trong tương lai.
 - + Trung tâm Y tế Huyện nằm trên đường Mai Xuân Thưởng được đầu tư nâng cấp;
 - + Trạm y tế thị trấn nằm trên đường D24 được đầu tư xây dựng cải tạo, mở rộng, đầu tư trang thiết bị phục vụ cho người dân.
 - + Thương mại dịch vụ đối với khu vực chợ An Lão hiện nay, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp hoàn thiện hệ thống cơ sở vật chất phòng cháy, chữa cháy cho cụm công trình này, đảm bảo hoạt động an toàn và hiệu quả hơn.
 - + Bổ sung các loại hình thương mại, dịch vụ mới bố trí trong các khu dân cư.

- Các vị trí cửa ngõ để tạo các điểm nhấn thu hút du khách hoặc các luồng di chuyển trên các trục giao thông đối ngoại là khu vực các nút giao.

Điều 5: Quy định quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Hệ thống giao thông:

- a) Đường đối ngoại:

Đường tỉnh:

- **Đường ĐT.638B:** Xây dựng mới Điểm đầu ĐT.638 tại Hoài Sơn; Điểm cuối ĐT.630 tại Vĩnh Kim, dài 70km. Đoạn qua thị trấn từ ranh phía Tây đến đường ĐT.629 dài 4,6km, mặt đường 7m, nền đường 9m, hành lan an toàn 10mx2, lộ giới 30m, đạt tiêu chuẩn cấp IV.

- **Đường tránh ĐT.629 (Thị trấn An Lão):** Nâng cấp và mở rộng trên cơ sở tuyến ĐH.5B hiện hữu nằm ở phía Đông thị trấn dài 3,6km.

- + Đoạn ngoài khu dân cư: Nâng cấp và mở rộng, mặt đường 7m, nền đường 9m, hành lan an toàn 9mx2, lộ giới 30m, đạt tiêu chuẩn cấp IV. (Mặt cắt B-B).

- + Đoạn qua khu dân cư: Nâng cấp và mở rộng, mặt đường 7m, nền đường 9m, hành lan an toàn 10mx2, bố trí đường gom hai bên, mỗi bên mặt đường 7m, vỉa hè 4m, lộ giới 52m.

- **Đường tỉnh ĐT.629:** Điểm đầu Bồng Sơn, TX. Hoài Nhơn; Điểm cuối ranh giới tỉnh Bình Định – Quảng Ngãi, dài 44,2km, tuyến đi qua 3 huyện Hoài Nhơn, Hoài Ân, An Lão, nâng cấp cải tạo đạt chuẩn cấp IV-VI.

- ❖ Đoạn qua thị trấn An Lão nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.638B đến đường N25 dài 2,8km, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m, đạt chuẩn đường đô thị.

Đường huyện:

- **Đường huyện ĐH.01 (An Lão - An Vinh):** Từ thị trấn An Lão đến xã An Vinh, dài 21,21km, đạt tiêu chuẩn tối thiểu cấp V. Đoạn qua TT. An Lão từ đường ĐT.638B đến ranh quy hoạch, dài 450m, mặt đường 5,5m, nền đường 7,5m, hành lan an toàn 5mx2, đạt tiêu chuẩn tối thiểu cấp V, lộ giới 20m.

- b) Giao thông đôi nội

- Tiếp tục tuân thủ lộ giới các tuyến giao thông đã được phê duyệt theo đồ án quy hoạch chung xây dựng trước đây. Điều chỉnh lại một số tuyến chưa thực hiện và quy hoạch mở mới cho phù hợp với quy hoạch lần này. Cụ thể như sau:

Đường trục chính khu vực:

- Đường Quang Trung: từ ĐT.629 đến đường N13, dài 1,1km
 - + Đoạn 1: Đường ĐT.629 đến Đ. Đinh Xuân Ba dài 500m, lộ giới 24m, mặt đường 14,5m, vỉa hè 2x4m, dây phân cách 1,5m.
 - + Đoạn 2: Đường Đinh Xuân Ba đến Đ. Tăng Bạt Hổ, dài 500m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m
 - + Đoạn 3: Đường Tăng Bạt Hổ đến Đ. N13, dài 120m, lộ giới 12m, mặt đường 6m, vỉa hè 3mx2.

Đường khu vực:

- Đường Quang Trung: Nâng cấp và mở rộng từ đường N13 đến đường Đinh Xuân Ba dài 600m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m.
- Đường Đào Tân: Nâng cấp và mở rộng từ đường Mai Xuân Thương đến đường ĐT.629 dài 200m, lộ giới 20m, mặt đường 12m, vỉa hè 2x4m.
- Đường Bùi Thị Xuân: Nâng cấp và mở rộng từ đường Tăng Bạt Hổ đến đường Đinh Xuân Ba dài 200m, lộ giới 20m, mặt đường 9m, vỉa hè 2x5,5m.
- Đường N6: Nâng cấp và mở rộng từ đường D1 đến tuyến tránh ĐT.629 dài 1,1km, lộ giới 20m, mặt đường 12m, vỉa hè 2x4m.
- Đường Đinh Ruôi: Nâng cấp và mở rộng từ tuyến tránh ĐT.629 đến đường N6 dài 550m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m.
- Đường Đinh Ruôi: Nâng cấp và mở rộng từ đường N6 đến đường D1 dài 350m, lộ giới 20,5m, mặt đường 10,5m, vỉa hè 2x5m.
- Đường Tăng Bạt Hổ: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường Trần Quang Diệu dài 110m, lộ giới 15m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x3,5m.
- Đường Tăng Bạt Hổ: Nâng cấp và mở rộng từ đường Trần Quang Diệu đến đường Quang Trung dài 110m, lộ giới 20m, mặt đường 10m, vỉa hè 2x5m.
- Đường Tăng Bạt Hổ: Nâng cấp và mở rộng từ đường Quang Trung đến đường Xuân Diệu dài 240m, lộ giới 12m, mặt đường 6m, vỉa hè 2x3m.
- Đường Đào Tấn: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường Quang Trung dài 100m, lộ giới 18m, mặt đường 11m, vỉa hè 2x3,5m.
- Đường D8: Nâng cấp và mở rộng từ đường N6 đến đường N7 dài 200m, lộ giới 17m, mặt đường 9m, vỉa hè 2x4m.
- Đường Đinh Ruôi: Mở mới từ đường D1 đến đường D24 dài 1,2km, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.

- Đường D6: Mở mới từ đường N6 đến đường N7 dài 200m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường D14: Mở mới từ đường N6 đến đường Đinh Ruôi dài 900m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường D19: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường Mai Xuân Thưởng dài 100m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường D19: Mở mới từ đường Mai Xuân Thưởng đến đường Đinh Xuân Ba dài 2,1km, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường D24: Mở mới từ đường D19 đến đường N21 dài 400m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường D24: Nâng cấp và mở rộng từ đường N21 đến đường ĐT.629 dài 1,8km, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường N20: Mở mới từ đường D24 đến đường ĐT.629 dài 700m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường N20: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường D29 dài 150m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường Võ Giũ: Nâng cấp và mở rộng từ đường ĐT.629 đến đường N24 dài 950m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.
- Đường N23: Mở mới từ đường ĐT.629 đến đường D29 dài 550m, lộ giới 16m, mặt đường 8m, vỉa hè 2x4m.

c) Bến, bãi đậu xe:

- Điều chỉnh bến xe An Lão (KCN Gò Bù), quy mô cấp 4.
- Chuyển đổi bến xe hiện hữu tại khu vực cầu Sông Vó thành bến xe buýt.

d) Cầu, cống:

Quy hoạch 5 vị trí cầu mới:

- Vị trí số 1, cầu số 1 nằm trên đường ĐT.638B băng qua sông Đinh.
- Vị trí số 2, cầu Suối Tre 1 nằm trên đường N6 băng qua suối Tre.
- Vị trí số 3, cầu Suối Tre 2 nằm trên đường Đinh Ruôi băng qua suối Tre.
- Vị trí số 4, cầu sông Vó 2 nằm trên đường D24 băng qua sông Vó.
- Vị trí số 5, cầu Đập Dâng nằm trên đường N20 băng qua Sông Đinh, đề xuất quy hoạch thiết kế với cao trình thấp.

2. San nền, thoát nước mưa:

San nền:

- Cao độ nền lựa chọn cho thị trấn An Lão áp dụng cho đô thị loại V (chu kỳ lặp lại mực nước ngập tính toán là 10 năm (tương ứng P=10% đối với khu trung tâm, khu dân cư tập trung và khu công nghiệp), 2 năm (tương ứng P=50% đối với khu cây xanh, công viên, TĐTT), đảm bảo không bị ngập úng, ngập lũ, thuận tiện cho giao thông và thoát nước mưa dễ dàng. Cụ thể sau:

- Cao độ xây dựng $H_{xd} \geq H_{max}$ lớn nhất (ứng với tần suất $P = 10\%$) + 0,3m.
- Đối với khu vực đô thị hiện hữu mật độ cao, trong quá trình chỉnh trang đô thị chủ yếu san lấp cục bộ để tạo hướng thoát nước, giữ nguyên cao độ hiện hữu trong khu vực.
- Đối với khu vực xây dựng mới phương án san nền chủ yếu bám theo địa hình, giạt cấp nhằm giảm khối lượng đào đắp, hoặc san lấp cục bộ cho từng công trình.
- Đối với khu vực địa hình có độ dốc cao, đất xây dựng ít thuận lợi, cần xây dựng mật độ thấp, các công trình kiến trúc có thiết kế gắn với kết hợp địa hình, tránh san lấp tạo mặt bằng để phá vỡ mặt phủ tự nhiên.
- Đối với khu vực đất trũng thấp, giải pháp san nền cục bộ khu vực xây dựng hiện hữu, san lấp tập trung tại các khu xây dựng mới.
- Hướng dốc chính cho toàn khu vực: từ Bắc xuống Nam và từ Đông sang Tây.

Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa (thoát riêng) được xây dựng mới kết hợp với hiện hữu bằng công tròn bê tông cốt thép, tách riêng với nước thải, hướng thoát nước phù hợp với địa hình tự nhiên và quy hoạch san nền theo hướng chính từ Bắc Xuống Nam và từ Tây sang Đông. Thoát nước xuống sông Đĩnh và sông Vồ. Toàn bộ đô thị chia ra làm 3 lưu vực chính.

- Lưu vực số 1: Phía Tây Bắc thị trấn, hệ thống thoát nước mưa được xây mới kết hợp công hiện hữu, thu gom sau đó thoát ra sông Vồ, sông Đĩnh.

- Lưu vực số 2: Phía Đông Bắc thị trấn, hệ thống thoát nước mưa được xây mới kết hợp công hiện hữu, thu gom sau đó thoát ra suối Tre, sông Đĩnh.

- Lưu vực số 3: Phía Nam thị trấn, hệ thống thoát nước mưa được xây mới kết hợp công hiện hữu, thu gom sau đó thoát ra sông An Lão và kênh rạch trong khu vực.

- Hướng thoát nước mưa xây dựng hoàn toàn phù hợp với địa hình tự nhiên. Đảm bảo đảm thoát nước nhanh, không gây ngập úng cục bộ.

3. Cấp nước sinh hoạt:

- Tiêu chuẩn cấp nước dân cư: 100 lít/người-ngày.
- Tổng nhu cầu dùng nước giai đoạn 2030 là $Q = 1.000 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Tổng nhu cầu dùng nước giai đoạn 2035 là $Q = 1.100 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Nguồn cấp nước: Tiếp tục sử dụng nhà máy nước Hồ Sông Vó.
- Giai đoạn 2035 : Nâng công suất lên $4.200 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$ và mở rộng mạng đường ống của nhà máy nước Hồ Sông Vó để cấp cho thị trấn và một số khu vực lân cận khác.
- Dựa vào quy hoạch mạng lưới giao thông, phân khu chức năng và vị trí đầu vào của tuyến ống cấp nước chính, thiết kế mạng lưới cấp nước cho khu quy hoạch như sau:

+Chọn các tuyến ống cấp nước phân phối chính D150 và các tuyến nhánh D100 cung cấp cho các công trình.

+ Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới cụt kết hợp với mạng vòng, đảm bảo các khu vực được cấp nước liên tục.

+ Sử dụng ống uPVC hoặc HDPE cho các đường ống cấp nước.

+ Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,7 – 1,0m và cách móng công trình 1,5m, vận tốc nước chảy trong ống từ 1,3m/s (khi có sự cố cháy), áp lực trên mạng $H=30\text{m}$. Trước khi đưa vào sử dụng phải thử áp lực của đường ống xem đường ống trong mạng lưới có bị rò rỉ hay không.

Cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy theo tiêu chuẩn QCVN 06:2022/BXD, $q=15(\text{lít/s})$ cho một đám cháy, số đám cháy xảy ra là 1 đám cháy. Dựa vào hệ thống cấp nước chính bố trí các trụ cứu hỏa trên vỉa hè, khoảng cách giữa 2 trụ cứu hỏa khoảng 100 – 150m.

- Trong trường hợp có cháy lớn xảy ra, có thể bổ sung thêm nguồn nước mặt từ các sông, rạch trong khu quy hoạch.

4. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

Mạng lưới thu gom nước thải:

- Hệ thống công thoát nước thải của khu quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng.
- Công thoát nước bản là công tròn, sử dụng công bê tông cốt thép.
- Công được xây dựng ngầm dưới lề đường, độ sâu chôn công tính đến đỉnh công tối thiểu là 0,7m và độ sâu tối đa không quá 6m.

- Các tuyến cống hoàn toàn tự chảy với độ dốc tiêu chuẩn 1/D, vận tốc tối thiểu 0,4m/s.

Xử lý nước thải:

- Đối với nước thải sinh hoạt: được xử lý cục bộ qua bể tự hoại tại công trình trước khi thải ra hệ thống thu gom nước bẩn riêng sau đó thu gom về trạm xử lý nước thải.

- Giai đoạn I : Bố trí trạm xử lý nước thải cho từng khu vực công suất từ 500-650m³/ngày.

- Giai đoạn II : Nâng công suất trạm xử lý nước thải số 2 lên 1.200m³/ngày thành trạm xử lý chung đặt tại phía đông nam của thị trấn. Chuyển đổi trạm xử lý nước thải số 1 và trạm xử lý hiện trạng tại thôn 2 thành trạm bơm cục bộ đưa về trạm xử lý nước thải chung.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải công nghiệp tại CCN Gò Bù.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt loại A theo QCVN 08-1:2018/BTN-MT (Chất lượng nước - Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt);

- Nước thải y tế phải được xử lý đạt loại A theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Đối với cụm công nghiệp Gò Bù, bắt buộc xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát chung. Nước thải công nghiệp sau xử lý đạt chuẩn A theo QCVN 40/2011/BTNMT, quy chuẩn quốc gia về nước thải công nghiệp.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 0,9 kg/người.ngày; chất thải rắn công nghiệp 0,3 tấn/ha đất cụm công nghiệp.

- Tổng khối lượng chất thải rắn thu gom của khu quy hoạch khoảng 8,96 tấn/ngày.

- Tổ chức phân loại chất thải rắn tại hộ gia đình nhằm giảm khối lượng xử lý, bố trí thùng rác có nắp đậy tại các góc đường cho nhóm nhà ở sau đó thu gom bằng các xe chuyên dụng đưa về khu xử lý CTR của huyện cách trung tâm thị trấn 2 km.

c) Quản lý nghĩa trang:

- Vận động nhân dân không chôn cất người mất tại đất vườn tại nhà.

- Tiếp tục sử dụng nghĩa trang hiện hữu đến khi hết quỹ đất, không quy hoạch mở rộng.

- Sau năm 2035, sử dụng nghĩa trang nhân dân của huyện An Lão tại nghĩa trang nhân dân xa An Hưng.

5. Cấp điện:

- Phụ tải điện thị trấn An Lão, huyện An Lão, tỉnh Bình Định bao gồm ba thành phần chính: sinh hoạt dân dụng, công trình công cộng, khu sản xuất công nghiệp.
- Chỉ tiêu cấp điện cho sinh hoạt dân dụng là 330W/người (1.000 kWh/người/năm), chỉ tiêu cấp điện cho công cộng khu vực đô thị (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt dân dụng) là 30%, chỉ tiêu cấp điện khu công nghiệp 200kW/ha.
- Nguồn cấp điện cho thị trấn An Lão, huyện An Lão là từ trạm biến áp 110/22kV Hoài Nhơn 2x25MVA. Dự kiến giai đoạn 2021 – 2030 xây dựng trạm biến áp 110/22kV An Lão 40MVA. Theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Bình Định.

6. Thông tin liên lạc:

- Căn cứ vào Quy hoạch phát triển viễn thông và internet Việt Nam:
 - + Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 20 - 25 đường/100 dân.
 - + Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 15 - 20 thuê bao/100 dân.
 - + Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 35 - 40 thuê bao/100 dân.
 - + Tỷ lệ hộ gia đình có điện thoại cố định 40 - 45%; Tỷ lệ hộ gia đình có truy cập Internet 35 - 40%; tỷ lệ người sử dụng Internet 55 - 60%.
- Nâng cấp trạm chuyển mạch chính An Lão để phù hợp với sự phát triển. Xây mới các bộ tập trung thuê bao tại các khu dân cư mới
- Xây dựng mới trạm thu phát sóng của nhà cung cấp dịch vụ chính, sử dụng đặt dọc theo trục đường, các khu đô thị nhằm nâng cao tính ổn định thông tin di động trong khu đô thị. Sử dụng loại trạm BTS đa năng nhỏ gọn, thân thiện với môi trường đảm bảo cảnh quan đô thị chuẩn A1a, A1b.
- Triển khai hệ thống thông tin mạng di động thế hệ mới (5G,...) để đáp ứng nhu cầu sử dụng dịch vụ, tốc độ truy nhập mạng, độ phủ sóng rộng.
- Triển khai hệ thống truy nhập Ring truyền tải đa dịch vụ với băng thông 10-100Gbps nhằm đảm bảo kết nối đa dịch vụ và đặc biệt với các dịch vụ internet trên di động như Video, Game, mạng xã hội...

BẢNG KÍCH THƯỚC VÀ KHAI TOÁN KINH PHÍ CÁC TUYẾN ĐƯỜNG

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)							Diện tích xây dựng (m2)			Kinh phí XD (tr.đồng)		
				Mặt đường	HLAT + Đất bảo vệ	Lê+ Mương	Dải phân cách	Via hè trái	Via hè phải	Lộ giới	Mặt đường	Via Hè	Đất giao thông	Mặt đường	Via Hè	Cộng
I	Giao Thông Đối Ngoại															
1	ĐT.638B	A-A	4,600	7	2x9m	2x1m				30	32,200	-	138,000	48,300	-	48,300
2	Đường Tuyến Tránh ĐT.629	A-A	3,600	7	2x9m	2x1m				30	25,200	-	108,000	37,800	-	37,800
3	ĐT.629	2-2	2,800	10				5	5	20	28,000	28,000	56,000	42,000	14,000	56,000
4	ĐH,01	B-B	450	5.5	2x4m	2x1m				20	2,475	-	9,000	3,713	-	3,713
Tổng			11,450								87,875	28,000	311,000	131,813	14,000	145,813
II	Giaothông Đối Nội															
	Đường Chính Khu Vực															
1	Đường Quang Trung	1-1	500	14.5			1.5	4	4	24	7,250	4,750	12,000	10,875	2,375	13,250
2	Đường Quang Trung	3-3	500	10				5	5	20	5,000	5,000	10,000	7,500	2,500	10,000
3	Đường Quang Trung		120	6				3	3	12	720	720	1,440	1,080	360	1,440
	Đường Khu Vực															
4	Đường Đào Tấn	3-3	200	12				4	4	20	2,400	1,600	4,000	3,600	800	4,400
5	Đường Bùi Thị Xuân	3-3	450	9				5.5	5.5	20	4,050	4,950	9,000	6,075	2,475	8,550
6	Đường N6	3-3	1,100	12				4	4	20	13,200	8,800	22,000	19,800	4,400	24,200
7	Đường Đinh Ruổi	3-3	550	10				5	5	20	5,500	5,500	11,000	8,250	2,750	11,000
8	Đường Tăng Bạt Hồ	3-3	110	10				5	5	20	1,100	1,100	2,200	1,650	550	2,200
9	Đường Tăng Bạt Hồ		110	8				3.5	3.5	15	880	770	1,650	1,320	385	1,705
10	Đường Tăng Bạt Hồ		240	6				3	3	12	1,440	1,440	2,880	2,160	720	2,880
11	Đường Đinh Ruổi	4-4	350	10.5				5	5	20.5	3,675	3,500	7,175	5,513	1,750	7,263
12	Đường Đào Tấn	5-5	100	11				3.5	3.5	18	1,100	700	1,800	1,650	350	2,000
13	Đường D8	5-5	200	9				4	4	17	1,800	1,600	3,400	2,700	800	3,500

14	Đường D6	6-6	200	8				4	4	16	1,600	1,600	3,200	2,400	800	3,200
15	Đường D14	6-6	900	8				4	4	16	7,200	7,200	14,400	10,800	3,600	14,400
16	Đường D19	6-6	2,050	8				4	4	16	16,400	16,400	32,800	24,600	8,200	32,800
17	Đường D24	6-6	2,200	8				4	4	16	17,600	17,600	35,200	26,400	8,800	35,200
18	Đường N20	6-6	850	8				4	4	16	6,800	6,800	13,600	10,200	3,400	13,600
19	Đường Vó Giũ	6-6	950	8				4	4	16	7,600	7,600	15,200	11,400	3,800	15,200
20	Đường N23	6-6	550	8				4	4	16	4,400	4,400	8,800	6,600	2,200	8,800
	Đường Phân Khu Vực															
21	Đường D11		1323	8				3.5	3.5	15	10,584	9,261	19,845	15,876	4,631	20,507
22	Đường D27		1059	8				3.5	3.5	15	8,472	7,413	15,885	12,708	3,707	16,415
23	Đường D29		1408	8				3.5	3.5	15	11,264	9,856	21,120	16,896	4,928	21,824
24	Đường N25 - 1		861	8				3.5	3.5	15	6,888	6,027	12,915	10,332	3,014	13,346
25	Đường Đình Xuân Ba		1060	8				3.5	3.5	15	8,480	7,420	15,900	12,720	3,710	16,430
26	Đường D13		796	7				3.5	3.5	14	5,572	5,572	11,144	8,358	2,786	11,144
27	Đường D15		244	7				3.5	3.5	14	1,708	1,708	3,416	2,562	854	3,416
28	Đường D16		166	7				3.5	3.5	14	1,162	1,162	2,324	1,743	581	2,324
29	Đường D21		353	7				3.5	3.5	14	2,471	2,471	4,942	3,707	1,236	4,942
30	Đường D22		320	7				3.5	3.5	14	2,240	2,240	4,480	3,360	1,120	4,480
31	Đường D23		230	7				3.5	3.5	14	1,610	1,610	3,220	2,415	805	3,220
32	Đường D25		340	7				3.5	3.5	14	2,380	2,380	4,760	3,570	1,190	4,760
33	Đường D26		285	7				3.5	3.5	14	1,995	1,995	3,990	2,993	998	3,990
34	Đường D3		259	7				3.5	3.5	14	1,813	1,813	3,626	2,720	907	3,626
35	Đường D4		462	7				3.5	3.5	14	3,234	3,234	6,468	4,851	1,617	6,468
36	Đường D5		314	7				3.5	3.5	14	2,198	2,198	4,396	3,297	1,099	4,396
37	Đường N25 -2		728	7				3.5	3.5	14	5,096	5,096	10,192	7,644	2,548	10,192
38	Đường N1		358	7				3.5	3.5	14	2,506	2,506	5,012	3,759	1,253	5,012
39	Đường N10		499	7				3.5	3.5	14	3,493	3,493	6,986	5,240	1,747	6,986
40	Đường N11		130	7				3.5	3.5	14	910	910	1,820	1,365	455	1,820

41	Đường N16		837	7				3.5	3.5	14	5,859	5,859	11,718	8,789	2,930	11,718
42	Đường N17		309	7				3.5	3.5	14	2,163	2,163	4,326	3,245	1,082	4,326
43	Đường N18		1106	7				3.5	3.5	14	7,742	7,742	15,484	11,613	3,871	15,484
44	Đường N19		2900	7				3.5	3.5	14	20,300	20,300	40,600	30,450	10,150	40,600
45	Đường N21		821	7				3.5	3.5	14	5,747	5,747	11,494	8,621	2,874	11,494
46	Đường N22		424	7				3.5	3.5	14	2,968	2,968	5,936	4,452	1,484	5,936
47	Đường N4		175	7				3.5	3.5	14	1,225	1,225	2,450	1,838	613	2,450
48	Đường N5		413	7				3.5	3.5	14	2,891	2,891	5,782	4,337	1,446	5,782
49	Đường N7		373	7				3.5	3.5	14	2,611	2,611	5,222	3,917	1,306	5,222
50	Đường N9		156	7				3.5	3.5	14	1,092	1,092	2,184	1,638	546	2,184
51	Đường D20		432	7				3	3	13	3,024	2,592	5,616	4,536	1,296	5,832
52	Đường N13		348	7				3	3	13	2,436	2,088	4,524	3,654	1,044	4,698
53	Đường N3		176	7				3	3	13	1,232	1,056	2,288	1,848	528	2,376
	Đường Nội Bộ															
54	Đường N24		346	6				3	3	12	2,076	2,076	4,152	3,114	1,038	4,152
55	Đường D6-1		568	6				3	3	12	3,408	3,408	6,816	5,112	1,704	6,816
56	Đường N2		183	6				3	3	12	1,098	1,098	2,196	1,647	549	2,196
57	Đường N24		183	6				3	3	12	1,098	1,098	2,196	1,647	549	2,196
58	Đường Xuân Diệu		1321	6				3	3	12	7,926	7,926	15,852	11,889	3,963	15,852
59	Đường Ngô Mây		2016	6				3	3	12	12,096	12,096	24,192	18,144	6,048	24,192
60	Đường Đinh Xuân Ba		200	6				3	3	12	1,200	1,200	2,400	1,800	600	2,400
61	Đường Hàn Mặc Tử		107	6				3	3	12	642	642	1,284	963	321	1,284
62	Đường Mai Xuân Thưởng		651	6				3	3	12	3,906	3,906	7,812	5,859	1,953	7,812
63	Đường 19 Tháng 5		197	6				3	3	12	1,182	1,182	2,364	1,773	591	2,364
Tổng			37,667								287,713	273,361	561,074	431,570	136,681	568,250

Chương II

QUY ĐỊNH RIÊNG

Điều 6: Vị trí, quy mô diện tích các Phân khu quản lý

1. Phân khu số 1

- **Quy mô:** diện tích khoảng 121,12 ha, dân số khoảng 2.000 người, đất khu dân dụng khoảng 101,2 ha.

- **Tính chất:** Khu dân cư số 1 là khu trung tâm hành chính, thương mại dịch vụ và dân cư mật độ cao.

- **Định hướng phát triển:**

Khu vực hiện hữu:

+ Đây là khu vực đã phát triển ổn định, các công trình hạ tầng xã hội cũng như hạ tầng kỹ thuật được xây dựng tương đối hoàn chỉnh.

+ Tổ chức không gian cho khu vực này là cải tạo, chỉnh trang trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa các công trình trên cùng một trục giao thông. Đặc biệt khu vực các tuyến ĐT 629, đường Quang Trung, Đinh Xuân Ba, Tăng Bạt Hổ, Ngô Mây, Bùi Thị Xuân, ...

+ Khung giao thông chính của khu dân cư là các trục ĐT.629, đường Quang Trung, Tăng Bạt Hổ, Đinh Xuân Ba và một số tuyến đường mới Đông Tây ngăn cách các phân khu dân cư. Bố trí các trục chính đô thị kết nối với khu chức năng trung tâm hiện hữu và các tuyến giao thông đối ngoại.

Khu vực phát triển mới:

+ Khu vực phía Tây giáp tuyến đường tránh. Giải pháp tổ chức không gian khu vực này là cải tạo, chỉnh trang không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp xây dựng mới xen cài trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới. Đồng thời bổ sung đất nhà ở dọc theo tuyến đường, ...

+ Khu vực dọc sông Đinh bố trí chỉnh trang bờ kè kết hợp bổ xung cảnh quan cây xanh bảo vệ mặt nước.

+ Chuyển đổi sử dụng đất tại khu vực ven sông Vô từ đất ở thành đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ.

+ Công trình trường Chính trị di dời về vị trí khu phố Gò Bù .

+ Khu vực Trường Chính Trị chuyển đổi sử dụng đất thành khu vực mở rộng của trường mầm non.

+ Khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phát triển tương đối hoàn chỉnh, hệ thống giao thông cơ bản bám sát các trục giao thông hiện hữu và

hạn chế phá vỡ hiện trạng, mở thêm các tuyến mới để đấu nối với các khu chức năng khác của đô thị và. Trong từng ô phố sẽ có giải pháp bố trí không gian nhà ở, công trình công cộng theo các tuyến hiện trạng, kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông mới.

Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Tầng cao tối đa: 10 tầng đối với công trình hỗn hợp và 5 tầng đối với công trình nhà ở riêng lẻ, đối với công trình công cộng tầng cao theo định mức, chủ trương đầu tư nhưng không quá 10 tầng.

+ Mật độ xây dựng: Trong một ô phố tối đa 80% (trong một ô phố được giới hạn tối thiểu bởi tuyến đường phân khu vực); chỉ tiêu mật độ xây dựng đối với công trình cụ thể tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

- Công trình công cộng: Công trình công cộng cấp huyện và công trình công cộng cấp đô thị gồm có UBND huyện An Lão, Ban chỉ huy quân sự, Trường THPT NT An Lão, Trường mầm non, Trung tâm y tế, Hạt kiểm lâm, Ban quản lý Xây dựng, Ban quản lý rừng, Trung tâm chính trị, Huyện ủy, trung tâm văn hóa huyện, bến xe, Chi cục thống kê, Sân vận động, Dịch vụ thể thao, phòng GD và ĐT, Cơ quan thi hành án, viện kiểm sát, Tòa án, công an huyện, Bưu điện, Đài truyền thanh, nhà văn hóa, nhà văn hóa khu phố 7, nhà văn hóa khu phố... và các công trình công cộng cấp đơn vị ở dự kiến trong các dự án đang kêu gọi đầu tư.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung: ĐT 629, đường Quang Trung, Đình Xuân Ba, Tầng Bạt Hồ, Ngô Mây, Bùi Thị Xuân, đường N19, N18, N16 dự kiến... và hệ thống hạ tầng khác đi kèm. Bến xe An Lão hiện hữu chuyển thành bãi đậu xe đô thị.

2. Phân khu số 2

- **Quy mô:** diện tích khoảng 135 ha, dân số khoảng 1500 người, đất khu dân dụng khoảng 67,8 ha.

- **Tính chất:** Khu dân cư phát triển mới gắn liền cụm công nghiệp Gò Bùi.

- **Định hướng phát triển:**

Khu vực hiện hữu:

+ Là dân cư gắn liền với cụm công nghiệp (với tính chất là công nghiệp không gây ô nhiễm, thu hút nhiều lao động), kết hợp với các công trình công cộng về giáo dục từ đó mở rộng dân cư về phía nam dễ dàng phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho người dân tại khu vực. Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng xen cài mới trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới. Hiện khu vực này chưa có công viên cho khu ở nên bổ sung thêm các khu công viên, hoa viên kết hợp sân tập luyện nhằm đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ theo quy định và cải thiện vi khí hậu cho khu vực.

Khu vực phát triển mới:

+ Khu vực phát triển mới tập trung phần lớn trại ví trí dọc suối Tre, khu vực gần trường học. Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là xây dựng khu vực mới với các hình thức phát triển không gian đồng đều giữa khu vực mới và khu vực cũ.

+ Phát triển thương mại dịch vụ truyền thống trên cơ sở khai thác thế mạnh của cảnh quan hai bên bờ suối Tre và cạnh đồi lâm viên, hình thành một số khu dân cư, mật độ xây dựng trung bình đến cao.

+ Bổ sung thêm công viên cây xanh dọc suối Tre, kết hợp bãi đậu xe cho cư dân đô thị nhà văn hóa khu phố, vừa làm cảnh quan cây xanh cho khu vực vừa làm cây xanh bảo vệ mặt nước...

+ Đối với khu vực đất sản xuất công nghiệp Gò Búi, sử dụng tiếp tục đến năm 2035 sau năm 2035 di dời theo kế hoạch của Tỉnh.

+ Hình thành nhà máy sản xuất viên nén gỗ tại khu vực phía Đông đồi Lâm Viên.

+ Bố trí bãi đỗ xe tĩnh cho dân cư đô thị tại khu vực này

Khu nhà ở gồm:

+ Tiến hành chỉnh trang khu nhà ở hiện hữu gần khu vực trường học, theo hướng cải tạo đầu tư hệ thống hạ tầng thu gom chất thải rắn, nước thải sinh hoạt, chiếu sáng công cộng ngõ hẻm theo hướng đồng bộ.

+ Các khu nhà ở mật độ cao bố trí dọc suối Tre, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ loại hình nhà ở mật độ cao.

+ Các khu nhà ở mật độ trung bình bố trí lùi vào bên trong, trên các trục đường khu vực, các trục đường chính, lộ giới lớn sẽ bố trí loại hình nhà ở mật độ cao

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Tầng cao tối đa: 10 tầng đối với công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ và 5 tầng đối với công trình nhà ở riêng lẻ.

+ Mật độ xây dựng: Trong một ô phố tối đa 80% (trong một ô phố được giới hạn bởi tuyến đường phân khu vực); chỉ tiêu mật độ xây dựng đối với công trình cụ thể tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

- Công trình công cộng: Công trình công cộng gồm có trường chính trị, nhà văn hóa khu phố Gò Búi, Ban Quản Lý rừng phòng hộ, trường PTDTBT THCS

Trung Hưng, bãi đậu xe đô thị, đồi Lâm Viên và công viên cây xanh, bến xe...; các công trình công cộng cấp đơn vị ở dự kiến trong các dự án đang kêu gọi đầu tư.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung: Đường Đinh Ruổi, đường N6, D1, D10, D11, ĐT629,... Bãi đậu xe kết hợp các hoa viên cấp khu ở dự kiến trong các đơn vị ở.

3. Phân khu số 3

- **Quy mô:** diện tích khoảng 108,31 ha, dân số khoảng 2000 người, đất khu dân dụng khoảng 82,5 ha.

- **Tính chất:** Khu dân cư phía Nam phát triển thương mại, dịch vụ, hỗn hợp, mật độ trung bình.

- **Định hướng phát triển:**

Khu vực hiện hữu:

+ Là khu vực dân cư dọc ĐT.629 và đường Võ Giũ, phần lớn chủ yếu là nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ. Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng xen cài mới trên cơ sở đảm bảo sự hài hòa giữa công trình hiện hữu và công trình mới. Hiện khu vực này chưa có công viên cho khu ở nên bổ sung thêm các khu công viên, hoa viên kết hợp sân tập luyện nhằm đảm bảo chỉ tiêu và bán kính phục vụ theo quy định và cải thiện vi khí hậu cho khu vực.

Khu vực phát triển mới

+ Khu vực phát triển mới tập trung phần lớn trại ví trí dọc sông Vô và sông An Lão. Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là xây dựng khu vực mới với các hình thức phát triển không gian đồng đều giữa khu vực mới và khu vực cũ.

+ Phát triển thương mại dịch vụ trên cơ sở khai thác thế mạnh của chợ An Lão, hình thành một số khu dân cư ở phía Bắc và phía đông giáp sông An Lão với hạ tầng đồng bộ, mật độ xây dựng trung bình đến cao.

+ Bổ sung thêm công viên cây xanh nội khu, bãi đậu xe cho cư dân đô thị nhà văn hóa khu phố, ...

+ Bố trí bãi đỗ xe tĩnh cho dân cư đô thị tại khu vực này .

Khu nhà ở gồm:

+ Tiến hành chỉnh trang khu nhà ở hiện hữu ven chợ An Lão, trên trục đường các trục đường chính theo hướng cải tạo đầu tư hệ thống hạ tầng thu gom chất thải rắn, nước thải sinh hoạt, chiếu sáng công cộng ngõ hẻm theo hướng đồng bộ.

+ Các khu nhà ở mật độ trung bình bố trí lùi vào bên trong, trên các trục đường khu vực, các trục đường chính, lộ giới lớn sẽ bố trí loại hình nhà ở mật độ cao

- **Chỉ tiêu sử dụng đất:**

+ Tầng cao tối đa: 10 tầng đối với công trình hỗn hợp, công trình nhà ở cao tầng, công trình thương mại dịch vụ và 5 tầng đối với công trình nhà ở riêng lẻ.

+ Mật độ xây dựng: Trong một ô phố tối đa 80% (trong một ô phố được giới hạn bởi tuyến đường phân khu vực); chỉ tiêu mật độ xây dựng đối với công trình cụ thể tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

+ Công trình công cộng: Công trình công cộng gồm có nhà sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế, công viên cây xanh, các công trình thương mại dịch vụ, bãi đậu xe kết hợp công viên cây xanh và các công trình công cộng cấp đơn vị ở dự kiến trong các dự án đang kêu gọi đầu tư.

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung: Đường N21, đường Võ Giữ, đường Vũ Bảo, đường N19, đường N20, đường D24,... và hệ thống hạ tầng khác. Bãi đậu xe đô thị kết hợp trung tâm thương mại dịch vụ, công viên cây xanh cách ly ...kết hợp phục vụ cho khu nhà ở cao tầng, nhà ở tái định cư dự kiến.

4. Phân khu số 4

- **Quy mô:** Diện tích khoảng 100 ha, đất khu dân dụng khoảng 7 ha.

- **Tính chất:** Khu vực đồi núi găng liền bảo vệ môi trường sinh thái kết hợp du lịch dưới tán cây

- **Định hướng phát triển:**

+ Giải pháp tổ chức không gian cho khu vực này là tập trung các giải pháp bảo vệ môi trường, cải tạo, tôn tạo và bảo tồn cảnh quan, hạn chế can thiệp đến mặt phủ và địa hình và bố trí một số khu vực phát triển du lịch sinh thái dưới tán cây dựa trên các yếu tố tự nhiên đặt thù của vực với diện tích khoảng 100ha.

+ Duy trì các khu vực đất sản xuất nông nghiệp hiện có ở phía Tây nhằm dự trữ quỹ đất cho nhu cầu phát triển cho đô thị trong tương lai sau năm 2035.

+ Bố trí khu vực phát triển dân cư kết hợp thương mại dọc sông Vô, lựa chọn mô hình phát triển phù hợp với điều kiện tự nhiên.

- **Chỉ tiêu sử dụng đất:**

+ Tầng cao tối đa: 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng: Trong một ô phố tối đa 60% (trong một ô phố được giới hạn bởi tuyến đường phân khu vực); chỉ tiêu mật độ xây dựng đối với công trình cụ thể tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

Điều 8. 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 định này.

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

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

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

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

+ Khu vực rừng núi, khu vực đồi Lâm Viên.

+ Khu vực bảo vệ nguồn nước và mặt nước sông Đĩnh, sông An Lão, sông Vó và suối Tre...

- Các trục đường Quang Trung, Tăng Bạt Hổ, Đĩnh Xuân Ba, Đào Tấn, đường bờ kè sông Đĩnh, Đường N16, đường N19, Đường N20, Đường D24.

- Khu trung tâm hành chính - chính trị của đô thị và của huyện nằm trên địa bàn đô thị giới hạn bởi tuyến đường ĐT.629, đường Đào Tấn, Xuân Diệu, 19 Tháng 5 và đường Quang Diệu.

- Các khu vực cửa ngõ đô thị lập thiết kế đô thị riêng.

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

- Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan theo Quy hoạch chung, các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt tạo điểm nhấn kiến trúc

cho khu vực nội thị (là khu vực trung tâm thị trấn – mở rộng ra toàn thị trấn), phải có sự đồng bộ nhất định về hình thức kiến trúc về tầng cao, về cao độ tầng trệt (hxd), chiều cao các tầng của các công trình lân cận... đối với khu vực cải tạo chỉnh trang và có sự đồng bộ với các khu vực xây dựng mới

- 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 suối, hồ, cây xanh cảnh quan rừng đồi, núi: Sử dụng cho mục đích cộng đồng (Tổ chức dải cây xanh kết hợp đường dạo bộ, hệ thống các vật kiến trúc: công trình biểu tượng, ghé đá, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống đèn chiếu sáng kết hợp trang trí...) phục vụ các hoạt động sinh hoạt cộng đồng; hạn chế xây dựng các công trình kiến trúc che kín tầm nhìn ra suối, hồ (khuyến khích xây dựng công trình ngầm, bán ngầm).

- Cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị phải đảm bảo thuận tiện cho mọi người dân tiếp cận sử dụng, khai thác an toàn mảng xanh tự nhiên, thảm thực vật ven suối, hồ, chân núi để bổ sung thêm đất cây xanh đô thị.

- Không san lấp, thu hẹp dòng chảy của suối, hồ; các công trình ven suối, hồ, khuyến khích xây dựng hàng rào bằng thực vật.

Điều 9. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

1. Định hướng chung:

a) Không gian trung tâm: Là lõi đô thị An Lão hiện hữu có thể mở rộng, giới hạn bởi tuyến đường N18, đường Xuân Diệu, D18, N12 và D19, tập trung chủ yếu trên đường Quang Trung, ĐT.629, và thành lập các trung tâm từng khu vực dân cư (phân khu số 1) tập trung chủ yếu lần lượt trên đường Quang Trung, ĐT.629, Đinh Xuân Ba, D19; (phân khu dân cư 2), đường Đinh Ruối, đường D10, D11, N6; (phân khu dân cư số 3), Đường Võ Giũ, ĐT.629, N21, D29, N24 và đường Vũ Bảo.

b) Khu đô thị hiện hữu: Khu vực trung tâm đô thị An Lão hiện hữu, các công trình văn hoá chính trị, thương mại dịch. Định hướng cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị.

c) Khu phát triển mới: Xây dựng và phát triển mở rộng mới khu đô thị khu vực phía Nam, phát triển các khu vực nhà ở mật độ trung bình, cao; phía Đông khu công nghiệp Gò Bùì đường Đinh Ruối và khu vực suối tre phát triển các khu vực nhà ở mật độ trung bình, cao.

d) Vùng bảo vệ cảnh quan: Là vùng bảo vệ cảnh quan tự nhiên khu vực vùng núi bao quanh lõi trung tâm thị trấn, đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ môi trường, điều tiết khí hậu cũng như phát triển các hoạt động thể thao dã ngoại du lịch sinh thái dưới tán cây, trải nghiệm và là khu vực phát triển nông nghiệp.

2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Gồm các công trình có tính chất công ích và công trình có tính chất dịch vụ (không bao gồm nhà ở làm dịch vụ) tại khu vực cửa ngõ và công trình, cụm công trình tại khu vực không gian trung tâm. Cảnh quan trong các điểm nhấn này phải có sự gắn kết giữa kiến trúc công trình và cảnh quan trong khuôn viên công trình, đảm bảo mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và cây xanh theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như rừng đồi, mặt nước, cây xanh: Không gian mở của đô thị là không gian mặt nước của các suối, hồ; cây xanh cảnh quan hai bên bờ suối, hồ; các công viên, vườn hoa, các khuôn viên lớn của các công trình công cộng lớn...; kết nối các mảng không gian mở này là hệ thống cây xanh dọc các trục đường tạo thành một hệ thống liên hoàn. 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 bao gồm theo chiều ngang và theo chiều đứng của công trình nếu điều kiện cho phép; khuyến khích xây dựng hệ thống hàng rào bằng thực vật trong trường hợp cần có hàng rào bảo vệ công trình; đóng góp vào cảnh quan môi trường đô thị và bảo vệ môi trường.

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

+ Xây dựng nâng cấp Hoa viên Trung tâm đô thị, bổ sung thêm các tiện ích; đồng thời xây dựng hệ thống công viên cây xanh theo quy định

+ Bổ sung, chỉnh trang, xen cây thêm cây xanh trên tuyến đường phố hiện hữu trên các tuyến đường khác khi có điều kiện về kinh phí thực hiện; ưu tiên các loại cây trồng lưu niên để hạn chế kinh phí chăm sóc và duy tu...

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

+ Không gian ven sông Đinh, sông An Lão, sông Vố và suối Tre: Phải bố trí dải cây xanh hoặc mảng xanh tự nhiên góp phần bảo vệ cảnh quan, mặt nước; nghiêm cấm hành vi xâm hại, hủy hoại mặt nước, gây ô nhiễm môi trường nước, môi trường đất và cảnh quan ven hồ.

+ Nghiêm cấm hành vi xâm phạm hành lang bảo vệ nguồn nước thuộc các nhánh phụ và chính của suối Tre, sông Vố,...

+ Trên các trục phố chính khu đô thị phải được trồng cây bóng mát. Đối với các đường phố lớn và các đường phố có hè phố rộng $\geq 3,5m$ ngoài trồng cây xanh bóng mát, khuyến khích đặt các chậu hoa thấp để tạo cảnh quan đường phố. Đối với các đường phố có hè phố hẹp (nhỏ hơn 2m) không mở rộng được hè phố cần xem xét, quy định thêm khoảng lùi của các công trình xây dựng để tạo không gian trồng cây xanh bên trong công trình, giáp với chỉ giới đường đỏ. Cây xanh đường phố chọn loại cây có bóng mát, ít rụng lá, rễ cọc chìm không có bạnh vè và xanh quanh năm.

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

+ Đảm bảo tỷ lệ cây xanh, mảng xanh trong từng công trình theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

b) Về kiến trúc:

- Kiến trúc trên các trục đường chính: Quang Trung, Tăng Bạt Hổ, Bùi Thị Xuân, Đt.629, Mai Xuân Thưởng, Đinh Xuân Ba, Võ Giữ, D21, N18, N19, N20...: Ưu tiên xây dựng các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc sử dụng vật liệu hiện đại đương đại kết hợp thương mại, dịch vụ, du lịch. Khuyến khích xây dựng các công

trình có chức năng hỗn hợp trên tuyến đường mang tính chất dịch vụ thương mại đô thị.

- Khuyến khích giải pháp hợp khối công trình với các lô đất nhà ở có chiều ngang $\leq 5m$ để tạo mặt đứng lớn, hoành tráng nhằm tăng vẻ sầm uất trên tuyến phố.

- Đối với công trình có chiều ngang hoặc diện tích lô đất không đạt tiêu chuẩn theo quy định tách thửa của UBND tỉnh Bình Định, bắt buộc hợp khối khi xây dựng.

- Các khu vực công viên, hoa viên lớn phải xây dựng các nhà vệ sinh công cộng theo hình thức cố định hoặc di động; kêu gọi vốn tài trợ hoặc xã hội hóa để có kinh phí vận hành và duy tu.

- Khuyến khích xây dựng các kiến trúc cách điệu, tượng đài, biểu tượng nghệ thuật trước các không gian công cộng như quảng trường, công viên, vườn hoa.

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

- Đối với các khu vực xây dựng mật độ trung bình, thấp (các khu vực thuộc Phân khu số 2, số 3) hình thức kiến trúc công trình khuyến khích sử dụng mái ngói, mật độ xây dựng theo quy định từng loại hình công trình (QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng) nhưng phải đảm bảo tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong công trình đạt 20%.

Điều 10. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

1. Một số hình thái không gian kiến trúc có giá trị về không gian, kiến trúc cảnh quan, phản ánh quá trình lịch sử phát triển kinh tế - xã hội, tạo bản sắc riêng cho đô thị: Danh thắng đồi Lâm Viên, hồ cá Bác Hồ, khu vực cây xanh dọc suối Tre, sông Đỉnh, sông Vồ.

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

b) Khuyến khích xây dựng nhà ở và các công trình (nếu có) cao không quá 03 tầng xung quanh khu vực Đền thờ liệt sĩ nhằm không tranh chấp về mặt không gian

để tôn tạo công trình cần được bảo tồn. Không được hoạt động sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm môi trường.

c) Đối với khu vực công viên: Mật độ xây dựng gộp chiếm tối đa 5%.

d) Đối với khu vực cây xanh cảnh quan ven suối, hồ:

- Phải tổ chức dải cây xanh $\geq 5m$ đối với khu vực hiện hữu, cải tạo chỉnh trang; dải cây xanh tối thiểu rộng từ 13m (tính từ đỉnh ta luy đối với bờ kè) đối với các khu vực phát triển mới để tổ chức các không gian công cộng phục vụ cộng đồng. Mật độ xây dựng gộp tối đa 5% (bao gồm vật kiến trúc và đường dạo bộ).

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

2. Đối với khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị: Các công trình di tích, danh lam thắng cảnh đã được các cấp công nhận tuân thủ quy định theo Luật Di sản và các quy định liên quan.

Điều 11. Quy định về tổ chức không gian ngầm

Khu vực tổ chức không gian ngầm của đô thị hạn chế, chủ yếu là các tầng hầm công trình thương mại dịch vụ. Tại thị trấn An Lão không tổ chức không gian ngầm hạn chế bởi các công trình công cộng, đó là.

- Tầng hầm tại khu vực quảng trường;
- Tầng hầm tại các công trình TMDV và công trình công cộng;
- Tầng hầm trong công trình nhà ở khu dân cư.

Tổ chức như sau:

- Đối với khu vực quảng trường, công viên:
 - + Không gian ngầm có thể tổ chức và bố trí công trình vệ sinh công cộng, tầng hầm hờ để phục vụ một phần cho nhu cầu đậu xe và công trình hạ tầng đi ngầm (nếu có)
 - + Chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá chỉ giới đường đỏ trên mặt đất (tại cote ± 0.00).
 - + Không quá 2 tầng, lối tiếp cận không ảnh hưởng đến an toàn giao thông trên mặt đất.
 - + Tiến hành lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định, thông số thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật và quy định hiện hành;
 - + Không vi phạm các hành lang kỹ thuật đô thị, hành lang bảo vệ các tuyến truyền dẫn năng lượng...

- Tầng hầm tại các công trình TMDV và công trình công cộng:
 - + Đối với công trình TMDV là các công trình Trung tâm thương mại, cần tổ chức tầng hầm để phục vụ gia tăng nhu cầu đậu xe nhưng không quá 2 tầng.
 - + Chỉ giới xây dựng tầng hầm trùng với chỉ giới xây dựng công trình tại cote ± 0.00 ; Trong trường hợp cần thiết, chỉ giới xây dựng tầng hầm có thể trùng với chỉ giới đường đỏ và phải có ý kiến đồng ý của cơ quan có thẩm quyền trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.
 - + Không được xây dựng lối đi ngầm kết nối giữa công trình TMDV và không gian công cộng khác (quảng trường, nhà vệ sinh công cộng ngầm...)
 - + Đối với công trình công cộng là trụ sở cơ quan công trình công cộng có tính chất phục vụ công ích, được phép xây dựng tầng hầm để phục vụ cho bản thân công trình nhưng không quá 1 tầng; Chỉ giới xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới xây dựng công trình tại cote ± 0.00 .
- Tầng hầm trong công trình nhà ở riêng lẻ trong khu dân cư:
 - + Tùy theo diện tích lô đất, có thể xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm nhưng không quá 1 tầng; hình thức tiếp cận của tầng hầm (bán hầm) phải đảm bảo an toàn giao thông.
 - + Đối với công trình nhà ở trong đường hoặc hẻm có phần đường xe chạy nhỏ hơn 3m không được xây dựng cao quá 04 tầng và không được xây dựng tầng hầm, bán hầm.
 - + Chỉ giới xây dựng không được vượt quá chỉ giới xây dựng của lô đất tại cote ± 0.00 .

Điều 12. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

1. Công trình công cộng:

a) Quy định về tổng mặt bằng:

- 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; khuyến khích 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.

- Bố trí đủ chỗ đỗ xe theo quy định và theo quy mô thiết kế của công trình, hạn chế sử dụng bãi đậu xe bên ngoài công trình.

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

b) Vật liệu và các chi tiết kiến trúc:

- Chú trọng sử dụng vật liệu địa phương và vật liệu mới 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, kim thu sét, thiết bị kỹ thuật khác...

- Trên mặt đứng không sử dụng vật liệu kính có lớp phản quang; hạn chế sử dụng mặt đứng bằng kính che kín mặt tiền, khuyến khích thông thoáng tự nhiên.

c) Màu sắc mặt đứng công trình: Không sử dụng các gam màu nóng, màu có độ tương phản cao bên ngoài công trình; không khuyến khích sử dụng các màu đen, cam, đỏ và các gam màu nóng hoặc màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài công trình.

d) Quy định về cảnh quan ngoài công trình:

- Sân vườn: Khuyến khích các công trình kiến trúc tổ chức sân vườn xung quanh trong trường hợp tổ chức về một phía của công trình cần ưu tiên phía mặt tiền hướng ra đường tiếp cận chính. 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: 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, độ kín của hàng rào ở mặt tiếp giáp đường giao thông không được vượt quá 30% diện tích mặt đứng của một modul trừ trường hợp công trình đặc biệt hoặc có tính chất đặc thù; khuyến khích sử dụng hàng rào bằng thực vật;

2. Công trình nhà ở riêng lẻ:

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

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Việc cấp phép xây dựng mới, cải tạo nhà phải căn cứ theo các quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn. Các chỉ tiêu kiến trúc cụ thể (mật độ tầng cao, khoảng lùi, chức năng...) được xác định trên cơ sở tổng diện tích lô đất khi nhập thửa, các cạnh lô đất, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật trong khu vực...

- Đối với các khu vực chưa có thiết kế đô thị, chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, việc cấp phép xây dựng công trình phải tuân thủ theo các quy định cụ thể trong quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt

+ Mật độ xây dựng thuần: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ áp dụng theo quy chuẩn hiện hành về Quy hoạch xây dựng.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 7 lần.

+ Tầng cao: không quá 5 tầng.

+ Tầng hầm: tùy theo diện tích lô đất, có thể xây dựng tầng hầm hoặc bán hầm nhưng không quá 1 tầng; hình thức tiếp cận của tầng hầm (bán hầm) phải đảm bảo an toàn giao thông.

+ Chiều cao tầng: Tầng trệt từ +3,9m - +4,2m, từ các tầng còn lại +3,6m và phải phù hợp với công trình xung quanh

+ Đối với công trình nhà ở trong đường hẻm nhỏ hơn 3m không được xây dựng cao quá 04 tầng và không được xây dựng tầng hầm, bán hầm.

+ Các chỉ tiêu khác thực hiện theo quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế.

+ Cao độ nền xây dựng: Đối với các tuyến phố đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh thì cao độ nền xây dựng là +0.3m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng. Đối với các tuyến phố chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (chưa có vỉa hè) thì cao độ nền xây dựng là +0.7m so với cao độ tự nhiên tại mặt đường trước lô đất xây dựng.

+ Khoảng lùi xây dựng: Khoảng lùi xây dựng mặt tiếp giáp với đường, hẻm: Đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tiếp giáp với đường, hẻm có mặt đường

đi < 4m thì khoảng lùi xây dựng là 2m. Đối với các lô đất có mặt tiếp giáp đường từ 4m-6m thì khoảng lùi xây dựng là 1,5m.

- Đối với lô đất tiếp giáp đường, hẻm có quy định trong quy hoạch xây dựng đô thị: tuân thủ các chỉ giới quy hoạch được duyệt và các quy định có liên quan trong nội dung đồ án quy hoạch đó.

- Đối với lô đất tiếp giáp với đường, hẻm chưa có trong quy hoạch xây dựng đô thị:

+ Đường, hẻm nhỏ hơn 4m, chỉ giới xây dựng tối thiểu 3m tính từ chỉ giới đường, hẻm.

+ Đường, hẻm lớn hơn 4m, chỉ giới xây dựng tối thiểu 2m tính từ chỉ giới đường, hẻm.

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

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

+ Trên phần vươn ra của ban công, được phép xây dựng phòng kín (phòng lòi) khi:

- Nhà có 1 cạnh tiếp xúc 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 dài 5m thì chiều rộng tối đa của phòng kính trên cạnh này là $5m \times 60\% = 3m$).
- Nhà có nhiều cạnh tiếp giáp đường: Áp dụng đối với mặt chính của công trình.
- Độ vươn ra phòng kín được xây dựng lùi tối thiểu 0,6m so với phần vươn ra của ban công theo quy định của Quy định này

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

+ Nước mưa được thu gom từ công trình nhà ở và phải đầu nối trực tiếp vào hệ thống thu gom chung của đô thị, nghiêm cấm xả trực tiếp ra vỉa hè.

+ Nước thải sinh hoạt phải được thu gom và xử lý tại công trình bằng bể tự hoại trước khi đầu nối vào hệ thống thu gom nước thải của đô thị, nghiêm cấm đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lán ra vỉa hè công cộng.

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

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

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

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

+ Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh sân vườn, cây xanh theo tường rào và 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.

+ Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

4. Công trình công nghiệp:

Đối với các cơ sở kinh doanh có phát thải 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.

5. Công trình tôn giáo, tín ngưỡng (nhằm bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng):

Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tín ngưỡng, công trình tôn giáo thực hiện theo Điều 58 Luật Tín ngưỡng tôn giáo năm 2016, cụ thể như sau:

- 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.

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

- Việc tu bổ, bình phục 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; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

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

- 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;

- Các công trình thuộc khu vực không có thiết kế đô thị riêng thì được cơ quan chuyên môn thẩm định thiết kế và cấp phép xây dựng theo quy định.

Điều 13. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

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

- 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.

- Vĩa hè quy hoạch xây dựng trong khu đô thị mới có chiều rộng tối thiểu là 4,0m. Vĩa hè có dốc ngang không quá 2%.

- Xây dựng vĩa hè đi bộ cần quan tâm những yêu cầu đặc biệt dành cho người khuyết tật. Đá lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, khuyến khích vật liệu thấm nước, tạo thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vĩa hè, nhằm giúp người khuyết tật dễ dàng định vị khi di chuyển.

- Xây dựng vĩa hè bố trí thảm cỏ dọc theo phần lát đá để tăng mỹ quan và tăng diện tích thấm nước cho hệ thống vĩa hè của toàn đô thị.

- Các loại bó vĩa 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:

+ Vĩa 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.

+ Vĩa 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.

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

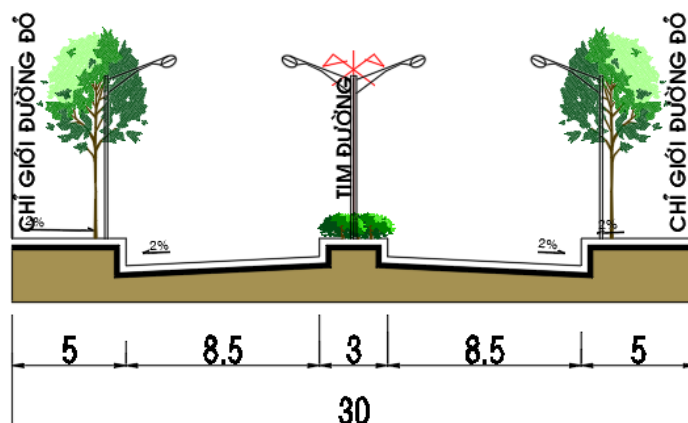
2. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) Trồng mới cây xanh trên đường phố: Xác định danh mục cây trồng cho mỗi tuyến phố. Mỗi tuyến đường chỉ trồng không quá 02 loại cây xanh bóng mát theo từng chủ đề tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh. Các loại cây cũ được giữ nguyên, nếu không phù hợp sẽ từng bước trồng thay thế. Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liên kế, ít rụng lá vào mùa đông, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố; có hoa và màu sắc đẹp.

b) Đối với các tuyến đường đã trồng cây, cần kế thừa các loại hình cây trồng đã có; trong trường hợp các loại cây đã trồng nằm trong danh mục các loại cây cấm trồng hoặc hạn chế trồng; cần có phương án thay thế và bổ sung theo quy định.

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

d) Đối với các đường phố có hè phố hẹp (nhỏ hơn 2m) không mở rộng được hè phố cần xem xét, quy định khoảng lùi của các công trình xây dựng để tạo không gian trồng cây xanh trong đồ án thiết kế đô thị riêng hoặc đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc trong quy chế quản lý kiến trúc đô thị thị trấn An Lão được duyệt.



**MẶT CẮT NGANG ĐIỂN HÌNH
ĐƯỜNG 30M - DẢI PHÂN CÁCH 3M**

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

Stt	Chủng loại	Tên
A	Cây cần bảo tồn	Cẩm lai, Giáng hương quả to, Gỗ đỏ, Gỗ mật, Sưa đỏ, Lát hoa, cây cổ thụ hiện hữu, cây đã được công nhận có giá trị lịch sử, văn hóa
B	Cây gỗ khuyến khích trồng trên đường phố	Bằng lăng đá, Bằng lăng tím, Giáng hương quả nhỏ, Giáng hương quả to, Lim xẹt, Phi lao, Dầu rái, Sao đen, Hồng lộc, Cẩm xe, Vên vên
C	Cây gỗ khuyến khích trồng trong công trình công cộng, nghĩa trang	Bằng lăng đá, Bằng lăng tím, Giáng hương quả nhỏ, Giáng hương quả to, Lim xẹt, Phượng vĩ, Muồng đen, Bồ đề, Đa búp đỏ, Sa kê, Lộc vừng, Long não, Chuông vàng, Huỳnh liên, Hoàng nam, Ngọc Lan, Phi lao, Dầu rái, Sao đen, Hồng lộc, Sứ, Cẩm xe, Vên vên.
D	Cây gỗ hạn chế trồng	Bàng Đài loan, Chiêu liêu, Chùm ngây, Muồng hoàng yến, Me tây, Lim xanh, Phượng vĩ (trồng

		đường phố), Sộp lá nhỏ, Sộp lá lớn, Viêt, Thông Ca ribe, Trôm mù, Téch, Da, Sung, Lồng mức, Bàng thường.
D	Cây gỗ cắm trồng	Đa, Gòn, Keo lá trà, Keo lai, Me keo, Điệp phèo heo, Cây ăn quả, Vôi, Bã đậu, Trứng cá, Sữa, Lồng mức, Xà cừ, Cô ca cảnh, Đùng đình, Trúc đào, Mã tiền, Thông thiên, Bò kết, Gáo trắng, Gáo tròn, Bò hòn, Sò đo cam.

e) Cắm tùy tiện trồng các loại cây tạp không có trong danh mục quy hoạch cây trồng; cắm 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; cắm tự ý xây bụi, bệ bao quanh gốc cây hoặc có các hành vi khác làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của cây.

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

3. Bến bãi đường bộ:

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

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

c) Đối với công trình bãi đỗ xe:

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

- Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải đảm bảo dành diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phân diện tích đỗ xe

ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt.

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

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

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

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

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

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

b) Các đường dây, đường ống kỹ thuật lắp đặt trong khu đô thị mới phải được hạ ngầm.

c) Đối với các đường dây, đường ống hiện trạng các đơn vị quản lý phải từng bước 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, đài nước 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. Khoảng cách tối đa giữa các trụ không quá 150m.

b) Công trình thoát nước:

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

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

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

c) Công trình vệ sinh đô thị:

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

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

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

7. Công trình cấp điện:

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

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

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

d) Chiếu sáng 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 thanh, 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 tại QCVN 07-7:2016/BXD và các quy định hiện hành.

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

8. Công trình phòng cháy chữa cháy:

a) Phải bố trí 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 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:

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 06:2016/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 4m và chiều dày lớp nước $\geq 0,5\text{m}$.

c) Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 150m. Khoảng cách an toàn tối thiểu giữa họng cấp nước chữa cháy và vật kiến trúc, mép đường tuân thủ theo quy định và các quy chuẩn chuyên ngành về Phòng cháy chữa cháy;

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

Điều 14. 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 và đường thoát nạn, lối phòng cháy, chữa cháy.

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

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào: Hàng rào các công trình trên trục đường, tuyến phố chính phải tuân thủ quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng (nếu có); hàng rào phải có độ rộng tối thiểu là 70% (không tính các công trình có tính chất đặc biệt và có tính đặc thù); xây dựng tường rào phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m, trong đó phần tường xây đặc cao tối đa 0,7m tính từ cốt vỉa hè.

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:

- Khuyến khích 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.

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

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

- Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

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

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng: Các dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng

rào để bảo vệ, việc xây dựng hàng rào tạm cần được sự quản lý của cơ quan có thẩm quyền đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị: Vận động, khuyến khích chủ sở hữu các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị thực hiện cải tạo, chỉnh trang công trình.

Điều 15. 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 bảo tồn theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa.

2. Về không gian đô thị: Đối với công trình xung quanh khi xây dựng phải tuân thủ theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa và phải được thỏa thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

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

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Tổ chức thực hiện Quy định

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a) Công trình đã có quy định chi tiết trong Quy định: 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.

b) Công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất khác với Quy định: UBND huyện lấy ý kiến Sở Xây dựng. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các Sở ngành liên quan tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể:

Nội dung Quy định này trong quá trình thực hiện phải được điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp với nội dung quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 17. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy định quản lý theo Đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây thị trấn An Lão, huyện An Lão đến năm 2035.

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 đô thị An Lão.

b) Hướng dẫn UBND huyện An Lão và các cơ quan có liên quan thực hiện Quy định này.

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

3. Ủy ban nhân dân huyện An Lão:

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

b) Tổ chức lập các đề án thiết kế đô thị riêng đối với các khu vực cần tổ chức thiết kế đô thị được quy định tại Quy định 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 định này.

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

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

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

e) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân thị trấn An Lão tổ chức tuyên truyền vận động, phổ biến nội dung Quy định này đến các tổ chức và người dân biết để thực hiện.

Điều 18. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. UBND huyện An Lão và Sở Xây dựng phối hợp thực hiện việc kiểm tra, thanh tra tình hình thực hiện Quy định này; phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

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

Điều 19. Điều chỉnh, bổ sung

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

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Quy định, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi về UBND huyện An Lão nghiên cứu, tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**