

Số: 713 /QĐ-UBND

Đức Linh, ngày 26 tháng 8 năm 2016

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên  
địa bàn thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận

SỞ XÂY DỰNG BÌNH THUẬN

Số: 6635

ĐẾN

Ngày: 8/9/16

Chuyên: KHUY

Giải quyết xong trước ngày: /

A. Bàn

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng;

Căn cứ Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 8 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Chỉ thị số 01/2013/CT-UBND ngày 09/5/2013 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc tăng cường quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Thuận;

Căn cứ Quyết định số 575/QĐ-UBND ngày 02 tháng 3 năm 2016 của UBND tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận đến năm 2030, tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 51/TTr-KTHT ngày 23 tháng 8 năm 2016 về việc đề nghị ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chủ tịch UBND thị trấn Võ Xu, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / .agl.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Phó VP.HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT, Dương.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Húy**

# QUY CHẾ

## QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

### THỊ TRẤN VÕ XU

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 713 /QĐ-UBND ngày 26 / 8 /2016 của UBND huyện Đức Linh về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị trấn Võ Xu, huyện Đức Linh, Bình Thuận)*

#### CHƯƠNG 1: QUY ĐỊNH CHUNG

Quy chế này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý đầu tư xây dựng, chỉnh trang, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, phù hợp quy hoạch chung được duyệt.

Ngoài những quy định trong Quy chế này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng:**

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy chế này quy định về định hướng phát triển tổng thể đô thị, về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quy định về xây dựng nhà ở riêng lẻ, nhà ở biệt thự tại các khu chức năng; quy hoạch kiến trúc nhà cao tầng, công trình công cộng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Đối tượng áp dụng: Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước có hoạt động liên quan đến xây dựng, kiến trúc cảnh quan đô thị thị trấn Võ Xu. UBND thị trấn Võ Xu có trách nhiệm quản lý toàn diện không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Cơ quan chuyên môn (cấp huyện) có chức năng quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị có trách nhiệm giúp chính quyền địa phương quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

#### **Điều 2. Phạm vi áp dụng:**

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn thị trấn Võ Xu 2.765 ha, diện tích quy hoạch trung tâm đô thị Võ Xu là 650,0 ha, (có sơ đồ kèm theo).

Trong đó:

- Diện tích quy hoạch đã phê duyệt năm 2004(giai đoạn 2002 – 2020): 241,60 ha.

- Diện tích điều chỉnh mở rộng quy hoạch (giai đoạn 2013 – 2030): 408,40 ha.

#### **Điều 3. Giải thích từ ngữ:**

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

#### **Mật độ xây dựng:**

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô) là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm

đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất, bể cảnh...).

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

**Chỉ giới đường đỏ:** là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

**Chỉ giới xây dựng:** là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

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

**Khoảng lùi:** là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

**Cốt xây dựng không chế:** là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

**Hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm:**

- Hệ thống giao thông.
- Hệ thống cung cấp năng lượng.
- Hệ thống chiếu sáng công cộng.
- Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước.
- Hệ thống quản lý các chất thải, vệ sinh môi trường.
- Hệ thống nghĩa trang.
- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

**Hạ tầng xã hội đô thị gồm:**

- Các công trình nhà ở.
- Các công trình công cộng, dịch vụ: y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, thương mại và các công trình dịch vụ đô thị khác.
- Các công trình quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước.
- Các công trình cơ quan hành chính đô thị.
- Các công trình hạ tầng xã hội khác.

**Chứng chỉ quy hoạch:** Chứng chỉ quy hoạch là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp xác định các số liệu và thông tin liên quan của một khu vực hoặc một lô đất theo đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

**Giấy phép quy hoạch:** Giấy phép quy hoạch là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

**Mái đón:** là mái che của cổng, gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới cổng vào nhà và hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà

**Mái hè phố:** là mái che gắn vào tường ngoài nhà và che phủ một đoạn vỉa hè.

**Nhà biệt thự:** là nhà ở riêng biệt (hoặc có nguồn gốc là nhà ở đang được dùng vào mục đích khác) có sân, vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá ba tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất ba mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất, được xác định là khu chức năng trong quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

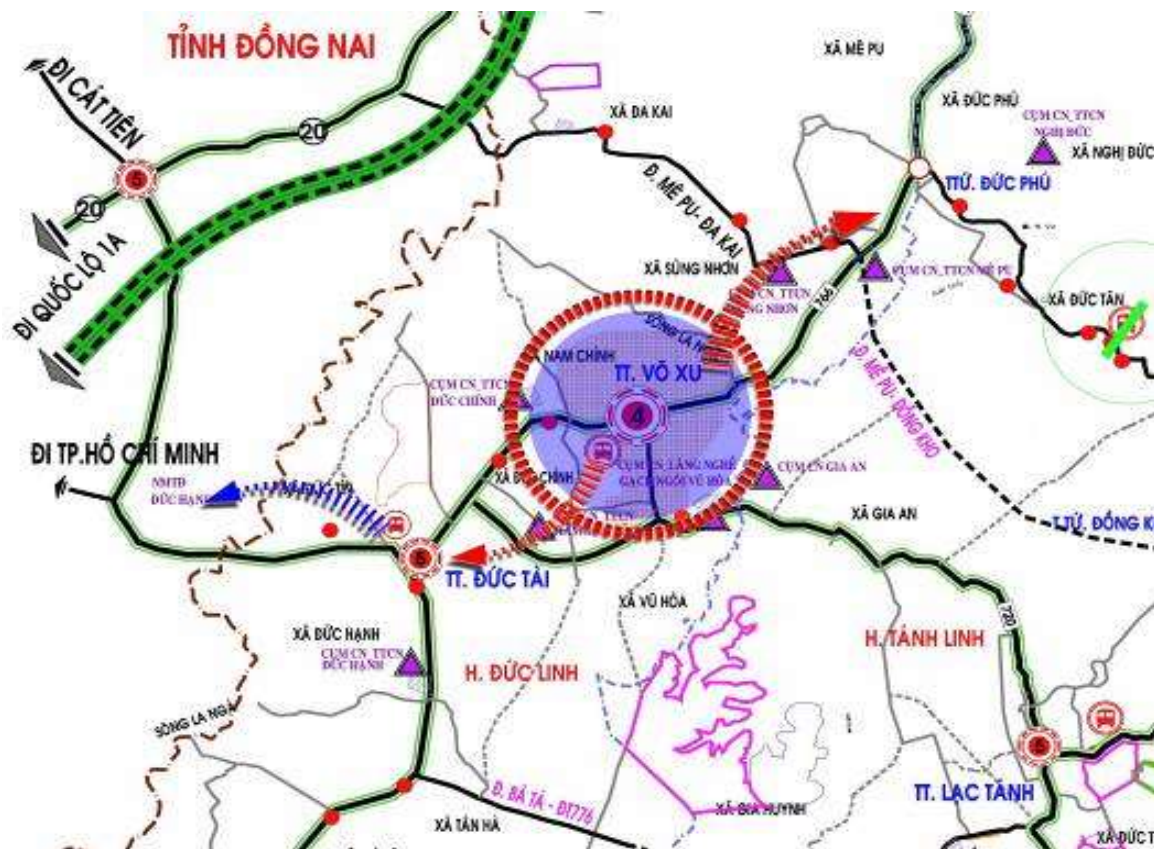
**Tầng hầm:** Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo qui hoạch được duyệt.

**Tầng nửa hầm:** Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo qui hoạch được duyệt.

## CHƯƠNG 2: ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

### Điều 4: Vị trí, tính chất, quy mô:

#### 1. Vị trí.



Vị trí đô thị Võ Xu trong huyện Đức Linh



### Cấu trúc và vùng phát triển

- Đô thị Võ Xu nằm ở trung tâm huyện Đức Linh, được bao bọc xung quanh bởi các xã Vũ Hoà, Nam Chính, Sùng Nhơn, Mê Pu, Đa Kai. Ranh giới thị trấn được xác định như sau:

- + Phía Bắc : Giáp kênh chính Võ Xu và đất nông nghiệp;
- + Phía Đông : Giáp sông La Ngà;
- + Phía Nam : Giáp cụm công nghiệp, nghĩa trang thị trấn;
- + Phía Tây : Giáp xã Nam Chính;

#### 2. Tính chất.

Đô thị Võ Xu là trung tâm huyện lỵ, trung tâm hành chính, kinh tế, văn hoá xã hội, thương mại dịch vụ và giáo dục của huyện Đức Linh.

Theo định hướng phát triển mạng lưới đô thị của Quy hoạch vùng tỉnh xác định đô thị Võ Xu đến năm 2030 sẽ trở thành đô thị loại IV, là đô thị trung tâm Vùng kinh tế La Ngà, tiểu vùng phía Tây Bắc của tỉnh Bình Thuận.

#### 3. Quy mô.

##### 3.1. Diện tích.

- Phạm vi nghiên cứu toàn đô thị : 2.765 ha.
- Diện tích quy hoạch đô thị : 650,0 ha.
- Tỷ lệ lập quy hoạch : 1/2000.

##### 3.2. Dân số.

Theo niên giám thống kê đến cuối năm 2012 toàn thị trấn Võ Xu có khoảng 17.192 người. Trong đó nam giới 8.915 người, nữ giới 8.277 người.

### Dự báo dân số cho toàn thị trấn Võ Xu

STT	Chỉ tiêu theo từng năm	Đến năm 2020	Đến năm 2030
1	Số người	24.000	36.700
2	Số hộ	6.000	10.000

#### Dự báo dân số trong ranh giới quy hoạch:

- Đến năm 2020: Dân số đô thị chiếm khoảng 90% dân số toàn thị trấn
- Đến năm 2030: Dân số đô thị đạt 100% dân số toàn thị trấn

4. Các đơn vị hành chính: gồm 9 khu phố

STT	Tên khu phố	Dân số (người)	STT	Tên khu phố	Dân số (người)
1	Khu phố 1	1358	6	Khu phố 6	1280
2	Khu phố 2	1821	7	Khu phố 7	1121
3	Khu phố 3	2115	8	Khu phố 8	1892
4	Khu phố 4	2335	9	Khu phố 9	2230
5	Khu phố 5	3124			

#### Điều 5: Đặc điểm địa hình, kiến trúc cảnh quan:

##### 1. Địa hình.

Địa hình thị trấn Võ Xu, nhìn chung có khuynh hướng thấp dần từ Đông Nam đến Tây Bắc. Hầu hết diện tích của Thị trấn là địa hình đồng bằng và đồi thấp với độ cao từ 100m đến 150m, độ dốc từ 3<sup>0</sup> đến 8<sup>0</sup>. Về mặt địa hình thị trấn Võ Xu tập trung chủ yếu 2 dạng chính:

- Khu vực đồng bằng gần sông La Ngà có độ cao từ 100m đến 120m, độ dốc từ 0<sup>0</sup> đến 3<sup>0</sup> tập trung ở phía Tây Bắc của thị trấn.
- Khu vực đồi thấp có độ cao từ 120m đến 135m, độ dốc từ 3<sup>0</sup> đến 8<sup>0</sup> tập trung ở phía Đông Nam của thị trấn.

##### 2. Kiến trúc cảnh quan.

Khu trung tâm thị trấn được chỉnh trang, xây dựng khu cây xanh trung tâm tập trung trên nền đất trũng thấp, ít dân cư. Xây dựng các trục đường trung tâm kết nối khu trung tâm của khu dân cư xung quanh khu hành chính huyện với khu trung tâm thị trấn hiện hữu tạo ra những trục xuyên suốt của đô thị và tránh ảnh hưởng đến kiến trúc hiện hữu của đô thị.

Lựa chọn đất xây dựng phù hợp với điều kiện địa hình, phân kỳ xây dựng phù hợp với điều kiện phát triển khu dân cư tránh gây lãng phí, không hiệu quả.

Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ phục vụ cho đô thị và các vùng lân cận trên đường Cách Mạng Tháng 8 (ĐT.766), đoạn giữa khu vực trung tâm huyện

với trung tâm thị trấn. Tạo cho đô thị một lực hút để phát triển một đô thị trung tâm hoàn chỉnh về hành chính, văn hóa, thương mại và dịch vụ.

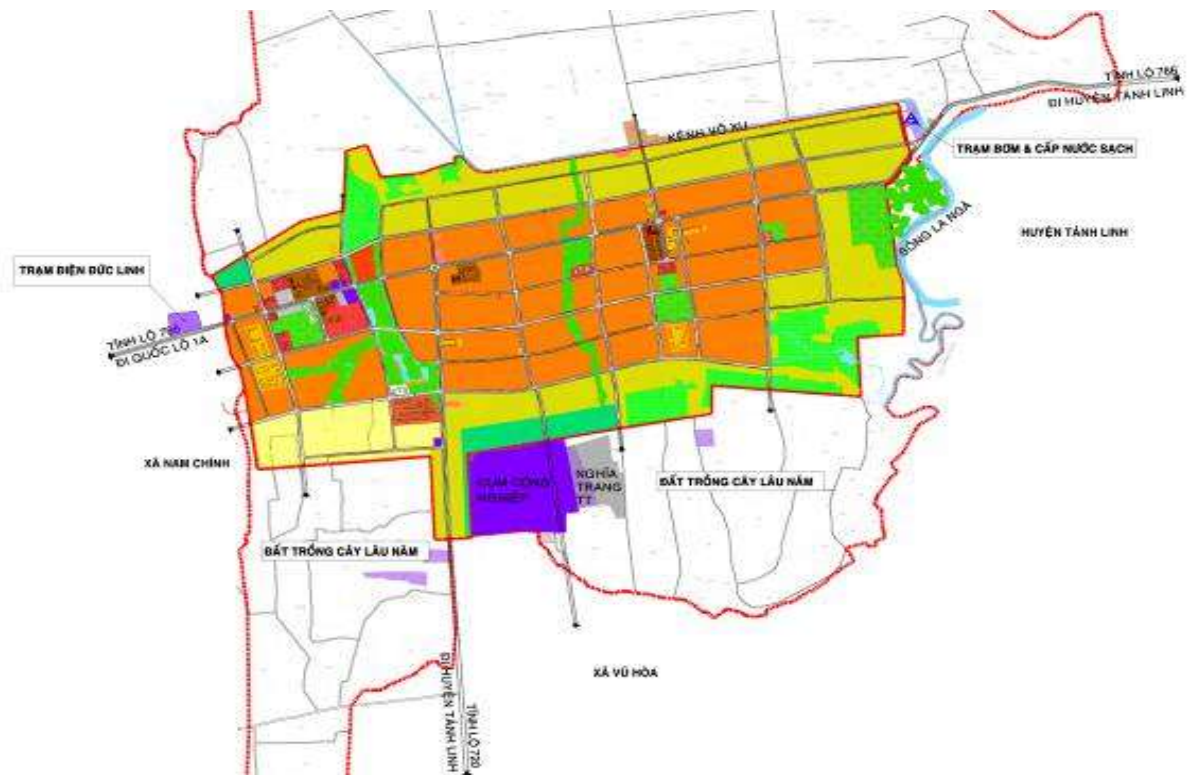
Giữ gìn, bảo vệ và bê tông hóa các dòng suối, rạch hiện hữu, xây dựng vùng cây xanh dọc theo các dòng suối, rạch nhằm bảo vệ môi trường, tạo cảnh quan chung cho khu vực và tạo những mảng xanh, những không gian mở cho đô thị làm cho đô thị trở nên mềm mại hơn.

Đoạn đường tỉnh lộ ĐT.766 đi qua thị trấn Võ Xu được nâng cấp xây dựng thành đường đô thị.

Quy hoạch mở rộng các tuyến giao thông vành đai song song với trục ĐT.766 qua khu trung tâm nhằm giảm áp lực giao thông trên trục chính đô thị góp phần xây dựng cảnh quan khu trung tâm thị trấn.

Cải tạo cảnh quan qua khu cây xanh tập trung vuông góc với đường ĐT.766 kết nối hai khu trung tâm hành chính huyện và khu trung tâm thị trấn với nhau cho phù hợp với hiện trạng phân bố dân cư.

Quy hoạch mới khu cây xanh và dịch vụ công cộng cho hai khu dân cư mới nhằm đảm bảo phục vụ nhu cầu cơ bản cho từng khu dân cư. Xây dựng hành lang cách ly vệ sinh đối với khu công nghiệp và khu nghĩa địa nằm ở phía Nam của đô thị;



## **Điều 6. Định hướng phát triển tổng thể đô thị**

1. Khu vực nội thị được xác định bên trong các tuyến đường Vành đai; đường Nguyễn Thị Định (phía Nam), đường Hùng Vương (phía Bắc), đường Nguyễn Thượng Hiền (phía Tây), đường Nguyễn Tri Phương (phía Đông) gồm các khu; khu hành chính huyện, các khu dân cư mật độ cao hiện hữu và các tuyến đường trục chính như đường Cách Mạng Tháng 8 (đường ĐT 766), đường Tôn Đức Thắng (đường ĐT 720)....



- Lập quy hoạch phân khu, qui hoạch chi tiết và thiết kế kiến trúc cảnh quan cho các khu vực chức năng đô thị làm cơ sở cho việc xem xét, tiếp nhận các dự án đầu tư xây dựng và quản lý việc xây dựng theo qui hoạch được duyệt.

- Nâng cấp các công trình hạ tầng đô thị: Giao thông, cấp thoát nước, từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cấp thông tin. Cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng từng bước thay thế cây xanh hiện có không phù hợp bằng loại cây khác, làm tăng diện tích cây xanh, tạo đặc trưng đối với từng tuyến phố và cảnh quan đẹp cho đô thị.

- Cải tạo, chỉnh trang các công trình nhà ở, công trình công cộng, công viên, sông, hồ, các công trình tôn giáo, di tích lịch sử, ...

- Di chuyển một số nhà máy, cơ sở sản xuất có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu dân cư nội thị để xây dựng các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ, cây xanh.

2. Khu vực ngoại thị được xác định ngoài các tuyến đường Vành đai nêu trên.

- Quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang khu vực làng xóm cũ, kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Phát triển mạng lưới giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật ( *nhà máy nước, nghĩa trang và các công trình công cộng khác...*)

- Xây dựng các khu dân mới, khu phát triển kinh tế, công nghệ; sinh thái, cây xanh, cảnh quan. Phát triển các công trình kiến trúc theo hướng hiện đại với các công trình nhà ở dạng biệt thự, nhà vườn...

- Dành diện tích đất phù hợp để sản xuất nông nghiệp, trồng hoa, rau sạch.

### **Điều 7. Nguyên tắc chung đối với tổng thể đô thị về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan**

1. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế này và Giấy phép được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị hoặc quy chế này chưa quy định thì thực hiện và quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

2. Các khu vực: vị trí trung tâm đô thị, nút giao giữa các trục đường lớn, dọc theo các trục đường chính quy mô mặt cắt rộng từ 24m trở lên; hệ thống giao thông đối ngoại gồm: đường ĐT 766, đường ĐT 720

- Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị để có cơ sở quản lý xây dựng mới và chỉnh trang đô thị.

- Định hướng quy hoạch, trong đô thị xây dựng một số công trình cao tầng có kiến trúc đẹp, trung tâm thương mại, dịch vụ lớn, công trình tượng đài, vườn hoa, cây xanh...

- Ưu tiên cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Cấm xây dựng công trình trong phạm vi hành lang an toàn giao thông, hành lang an toàn lưới điện cao thế, hành lang đê điều, thủy lợi, khu di tích lịch sử văn hoá, quốc phòng an ninh ...

- Các công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng mới phải xin cấp Giấy phép xây dựng trên cơ sở qui hoạch chi tiết được duyệt (đối với khu vực định hướng nội thị, đô thị cũ chỉnh trang) và qui hoạch xây dựng nông thôn mới được duyệt (đối với khu vực định hướng ngoại thị, làng xóm).

### 3. Đối với các khu vực đô thị cũ:

- Cải tạo nâng cấp các công trình hạ tầng; chỉnh trang xây dựng nhà ở.

- Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vưon của ô văng, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

- Khuyến khích thực hiện xã hội hoá rộng rãi việc đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng, chỉnh trang, cải tạo hạ tầng .

### 4. Quy hoạch, xây dựng các khu đô thị mới, khu dân cư mới:

- Quy hoạch, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, tiện ích hiện đại.

- Bố trí đầy đủ các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, nhà văn hóa khu dân cư và các công trình hạ tầng thiết yếu khác.

- Khuyến khích chủ đầu tư xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí khu đô thị mới kiểu mẫu.

- Định hướng kiến trúc mặt ngoài nhà ở trên cùng 1 dãy phố theo thiết kế mẫu. Phát triển nhà ở biệt thự, nhà vườn, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội trong khu đô thị mới, dân cư mới ...

- Quy hoạch, xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

- Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư trong dự án khu đô thị mới.

- Việc xây dựng các công trình hạ tầng trong khu đô thị mới, khu dân cư mới phải kết nối đồng bộ với các khu vực xung quanh; trong đó, phải giải quyết triệt để vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường, các tác động bất cập khác đối với khu vực cũ do việc xây dựng khu mới gây ra và có thiết kế cho người tàn tật có thể đi lại được.

### 5. Khu vực đất ở cũ thuộc ngoại thị:

- Công trình xây dựng cần đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực.

- Duy trì các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

6. Cụm công nghiệp, các tổ hợp kiến trúc đô thị, các công trình công cộng, sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, công trình cao tầng:

- Không được lắp dựng thêm các vật kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

- Việc đầu tư xây dựng các công trình phải tuân thủ theo qui chuẩn, tiêu chuẩn, qui hoạch xây dựng về tỷ lệ cây xanh, mật độ xây dựng, khoảng lùi, số tầng, chiều cao, khoảng cách giữa các dãy nhà, cổng ra vào, sân và chỗ đỗ xe, đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và thuận tiện cho việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

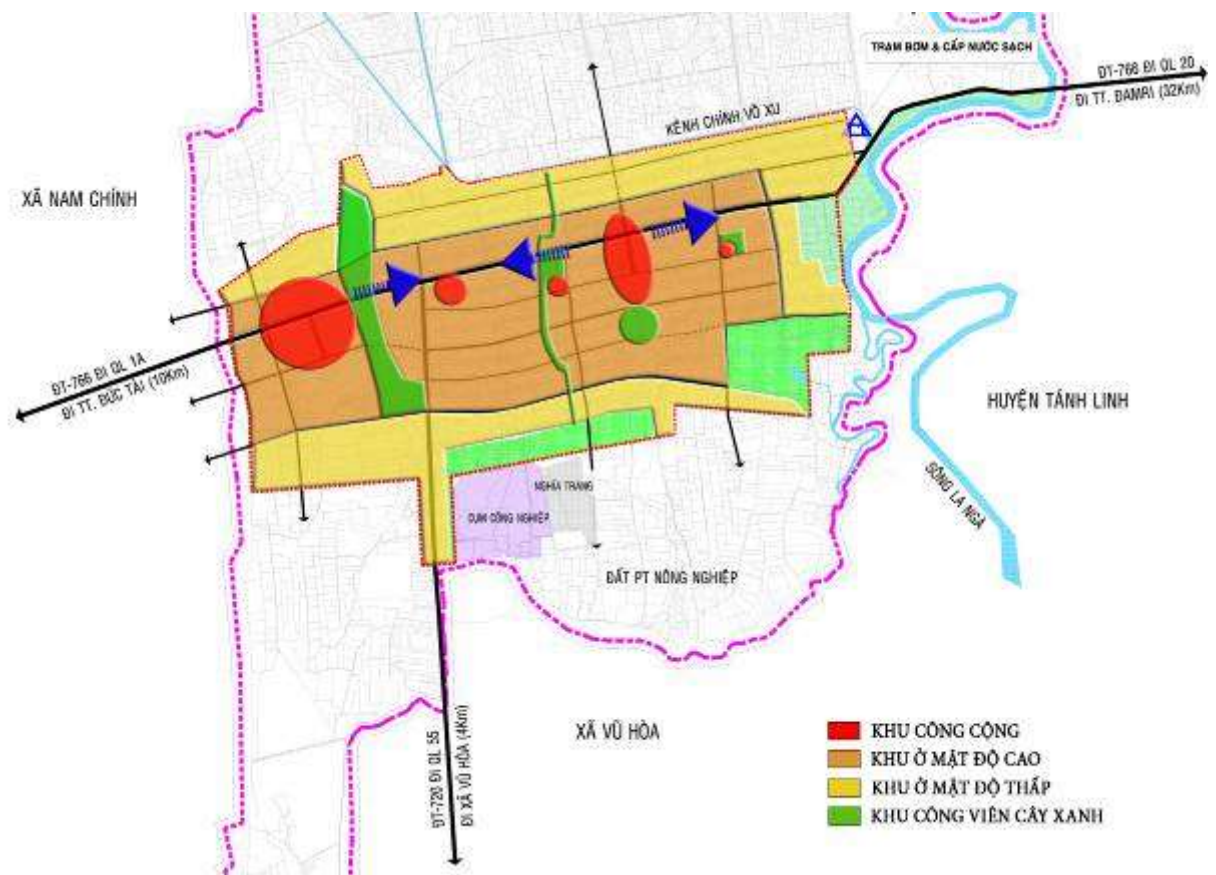
### CHƯƠNG 3: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

#### Điều 8: Cấu trúc và hình thái kiến trúc đô thị:

##### 1. Vùng kiểm soát phát triển.

Diện tích quy hoạch 650,0 ha giai đoạn 2015 – 2020 tầm nhìn đến năm 2030 gồm.

- Khu công cộng
- Khu ở mật độ cao
- Khu ở mật độ thấp
- Khu công viên cây xanh



2. Các khu chức năng chính. (kèm bản vẽ quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2002-2030)

- Trung tâm hành chính – chính trị
- Trung tâm thương mại – dịch vụ công cộng
- Trung tâm văn hóa – giáo dục, thể dục – thể thao
- Khu công viên cây xanh tập trung
- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật

**Điều 9: Các ô phố, tuyến phố theo khu vực:**

1. Thống kê các tuyến phố chính (tên, mặt cắt, lộ giới hiện trạng, dự kiến, khoảng lùi xây dựng...)

**Bảng thống kê các tuyến đường quy hoạch**



ST T	Tên đường	Ký hiệu trên bản đồ	Chiều dài (m)	Ký hiệu mặt cắt	Mặt đường (m)	Dãy phân cách (m)	Lề đường (m)	Lộ giới (m)	Chỉ giới đường đỏ (m)	Chỉ giới xây dựng (m)
<b>I</b>	<b>Đường trục chính</b>									
1	Đường Cách Mạng Tháng 8	Đường ĐT 766	4045	1-1	7,5 + 7,5	2	5x5	27	13,5	13,5
2	Đường Tôn Đức Thắng	Đường ĐT 720	1736	1-1	7,5 + 7,5	2	5x5	27	13,5	13,5
		Đường ĐT 720	443	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
<b>II</b>	<b>Đường trục trung tâm</b>									
3	Đường Nguyễn Thượng Hiền	Đường D1	1201	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
4	Đường Hùng Vương	Đường N9	4054	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
5	Đường Nguyễn Thị Định	Đường N7	3664	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
6	Đường Ngô Gia Tự	Đường N8	2742	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
7	Đường Cao Bá Đạt	Đường N5	2435	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
8	Đường Lê Quý Đôn	Đường D10	250	1-1	7,5 + 7,5	2	5x5	27	13,5	13,5
			483	3-3	7	0	5,5x5,5	18	9,0	9,0
9	Đường Nguyễn Văn Cừ	Đường D12	1609	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
10	Đường Cao Thắng	Đường D7	1650	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
11	Đường Phạm Hùng	Đường D3	288	1-1	7,5 + 7,5	2	5x5	27	13,5	13,5
12	Đường Trần Bình Trọng	Đường D8	1152	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
13	Đường Trần Quý Cáp	Đường D8	500	2-2	12	0	5x5	22	11,0	11,0
<b>III</b>	<b>Đường chính khu vực</b>									
14	Đường Hàm Nghi	Đường N10	2985	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
15	Đường Tô Hiến Thành	Đường N6	1240	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
16	Đường Nguyễn Khuyến	Đường D2	1387	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
17	Đường Trần Quang Khải	Đường D5	1667	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
18	Đường Ngô Sỹ Liên	Đường D6	1259	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
19	Đường Bê Văn Đàn	Đường D9	1009	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
20	Đường Hải Thượng Lãn Ông	Đường D11	945	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
21	Đường Nguyễn Tri Phương	Đường D13	1601	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25

IV	Đường khu vực									
22	Đường Nguyễn An Ninh	Đường N10	2985	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
23	Đường Trần Thủ Độ	Đường N9.1	1504	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
24	Đường Đào Duy Từ	Đường N9.2	1426	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
25	Đường Phan Văn Trị	Đường N8.4	467	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
		Đường N8.5	356	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
26	Đường Nguyễn Bình Khiêm	Đường N8.6	967	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
27	Đường Duy Tân	Đường N7.1	1217	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
		Đường N7.2	234	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
28	Đường Tô Ngọc Vân	Đường N7.3	1060	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
29	Đường Phạm Ngọc Thạch	Đường N6.1	1239	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
30	Đường Mạc Thị Bưởi	Đường N6.3	1065	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
31	Đường Lương Đình Của	Đường N6.2	1043	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
32	Đường Hoàng Diệu	Đường N5.1	1258	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
33	Đường Tô Vĩnh Diện	Đường N2.2	1390	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
34	Đường Nguyễn Thái Học	Đường D2.1	394	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
35	Đường Bà Huyện Thanh Quan	Đường D4.1	413	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
36	Đường Lê Đại Hành	Đường D7.1	1665	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
37	Đường Đoàn Thị Điểm	Đường D9.1	248	5-5	4	0	1,5 * 2	7,0	3,5	3,5
38		Đường N1	2565	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
39		Đường N1.1	128	2-2	12	0	5x5	22,0	11	11
40		Đường N1.2	1130	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
41		Đường N2	2510	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
42		Đường N2.1	420	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
43		Đường N2.2	1390	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
44		Đường N3	925	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
45		Đường N3.1	160	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
46		Đường N3.2	225	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
47		Đường N4	570	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
48		Đường N4.1	545	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25

49		Đường N5.2	1008	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
50		Đường N5.3	270	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
51		Đường N8.1	194,3	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
52		Đường N8.2	179,6	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
53		Đường N8.3	282,3	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
54		Đường N10.1	575	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
55		Đường N11.1	835,6	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
56		Đường N11.2	1311	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
57		Đường N12	1452	5-5	4	0	1,5x1,5	7,0	3,5	3,5
58		Đường D1.1	125	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
59		Đường D1.2	360	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
60		Đường D2.2	670	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
61		Đường D4	725	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
62		Đường D4.2	250	4-4	7,5	2	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
63		Đường D4.3	405	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
64		Đường D6.1	1037,8	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
65		Đường D6.2	647	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
66		Đường D6.3	112	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
67		Đường D6.4	94,3	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
68		Đường D7.2	246	5-5	4	0	1,5 * 2	7,0	3,5	3,5
69		Đường D7.3	102,6	5-5	4	0	1,5 * 2	7,0	3,5	3,5
70		Đường D7.4	103,5	5-5	4	0	1,5 * 2	7,0	3,5	3,5
71		Đường D9.2	120	5-5	4	0	1,5 * 2	7,0	3,5	3,5
72		Đường D11.1	443	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
73		Đường D13.1	1470	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	7,25
74		Đường D13.2	360	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
75		Đường D13.3	246	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
76		Đường D13.4	203	4-4	7,5	0	3,5x3,5	14,5	7,25	9,25
77		Đường D14	1014	2-2	12	0	5x5	22	11	11

## 2. Thống kê các ô phố (đơn vị ở).

### a. Khu ở số 1 (khu trung tâm huyện Đức Linh):



	
Hiện trạng khu trung tâm	Định hướng phát triển không gian

- *Vị trí:* Nằm ở phía Tây của đô thị khu vực giáp với xã Nam chính, đây là khu trung tâm hành chính của huyện Đức Linh.

- *Tính chất:* Là khu trung tâm huyện lỵ của huyện Đức Linh, trung tâm điều hành về hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao của huyện Đức Linh.

- *Quy mô:* Diện tích phát triển khu đô thị 160ha; Dân số khu đô thị 6.100 người

### b. Khu ở số 2:

	
Hiện trạng khu K2	Định hướng phát triển không gian



- *Vị trí:* Nằm ở phía Nam đường Cách Mạng Tháng 8 (tỉnh lộ ĐT.766), thuộc khu phố 3 và khu phố 5 của thị trấn Võ Xu.

- *Tính chất:* Khu vực tập trung thương mại dọc đường mạnh nhất của toàn đô thị, chủ yếu bám dọc theo 2 trục đường ĐT.766 và ĐT.720. Ngoài ra phía Nam của khu vực giáp với cụm công nghiệp Đồi Mỹ. Do đó khu đô thị có tính chất là trung tâm thương mại dịch vụ cho đô thị và cụm công nghiệp, là trung tâm giao thông huyết mạch của thị trấn Võ Xu.



- *Quy mô:* Diện tích phát triển khu đô thị 137,0ha; dân số khu đô thị 9.200 người

### c. Khu ở số 3:

- *Vị trí:* Nằm về phía Nam của tuyến ĐT.766 và phía Đông của đô thị, phía Đông giáp với kênh chính Võ Xu và sông La Ngà. Đây là trung tâm hành chính, văn hóa và giáo dục của thị trấn Võ Xu.

- *Tính chất:* Đây là trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại của thị trấn Võ Xu.

- *Quy mô:* diện tích phát triển khu đô thị 200,0ha; dân số khu đô thị 12.000 người

	
Hiện trạng khu K3	Định hướng phát triển không gian

### d. Khu ở số 4:

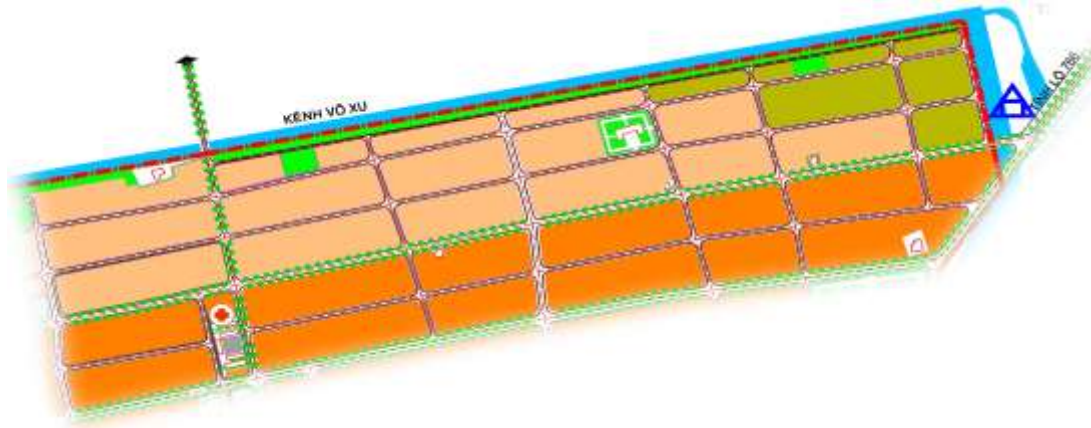
- *Vị trí:* Nằm về phía Bắc trục đường ĐT.766, phía Đông và phía Bắc giáp kênh chính Võ Xu, phía Tây giáp khu vực quy hoạch cây xanh công viên và trung tâm thương mại của đô thị.

- *Tính chất:* Là khu dân cư nông thôn được đô thị hóa tại chỗ, phát triển thương mại dọc đường ĐT. 766 với mật độ cao và khu ở sinh thái vườn khu vực giáp kênh Võ Xu.

- *Quy mô:* diện tích phát triển khu đô thị 153,00ha; dân số khu đô thị 9.400 người



Hiện trạng khu K4



Định hướng phát triển không gian

**Điều 10: Nguyên tắc hoạt động và quản lý xây dựng:**

1. Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.
2. Đảm bảo công trình được xây dựng theo quy hoạch – điều lệ quản lý và thiết kế đô thị được duyệt.
3. Đảm bảo chất lượng, các tiêu chí xây dựng, khoảng cách an toàn giao thông, PCCC, môi trường...
4. Đảm bảo xây dựng đồng bộ, tiết kiệm và hiệu quả.
5. Đối với các hoạt động xây dựng trên địa bàn không thuộc thẩm quyền quản lý của chính quyền đô thị, nếu trái pháp luật hoặc trái với các nguyên tắc vừa nêu thì kịp thời báo cáo và kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền liên quan để xem xét, quyết định.

**Điều 11: Quản lý quy hoạch:**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11, Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.

- Căn cứ hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt các quy định về quản lý kiến trúc đô thị, quy định quản lý công trình hạ tầng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

1. Kế hoạch lập, điều chỉnh quy hoạch.

- Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp

với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.

- Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch đô thị thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép cải tạo, xây dựng tạm theo quy định của pháp luật về xây dựng.

## 2. Cung cấp thông tin quy hoạch.

- Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh, Ủy ban nhân dân thị trấn Võ Xu có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch và các thông tin khác có liên quan cho các tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu trong phạm vi đồ án quy hoạch do mình quản lý.

- Việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị được thực hiện dưới các hình thức giải thích trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng và cấp chứng chỉ quy hoạch.

- Các thông tin được cung cấp phải căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành.

- Cơ quan cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

## 3. Giới thiệu địa điểm.

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khi có yêu cầu.

- Địa điểm được giới thiệu để đầu tư xây dựng phải bảo đảm tuân thủ đúng quy hoạch đô thị, phù hợp với quy mô, tính chất đầu tư, tiết kiệm đất đô thị; không làm ảnh hưởng đến sự phát triển và môi trường của đô thị.

## 4. Giấy phép quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch.

### a. Giấy phép quy hoạch.

- Giấy phép quy hoạch là cơ sở để chủ đầu tư dự án tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng; là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng.

- Những trường hợp sau đây phải có Giấy phép quy hoạch:

+ Điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

+ Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung, riêng lẻ trong khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trừ nhà ở riêng lẻ.

- Nội dung Giấy phép quy hoạch bao gồm thời hạn của Giấy phép quy hoạch; phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất cho phép, các yêu cầu về

khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trên mặt đất, dưới mặt đất, bảo vệ cảnh quan, môi trường đối với khu vực chủ đầu tư được giao đầu tư.

- Các nội dung, quy định cụ thể về cấp giấy phép quy hoạch căn cứ theo các quy định tại Điều 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- UBND tỉnh thống nhất việc cấp Giấy phép quy hoạch cho các dự án trong khu vực. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện và các tổ chức, cá nhân về cấp giấy phép quy hoạch.

#### b. Chứng chỉ quy hoạch.

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp theo phân cấp của tỉnh căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành để cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

- Nội dung của chứng chỉ quy hoạch bao gồm các thông tin về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình; các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác.

- Thời hạn hiệu lực của chứng chỉ quy hoạch theo thời hạn hiệu lực của đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

#### 5. Công bố quy hoạch.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

+ Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị và tại khu vực được lập quy hoạch;

+ Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;

+ In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

- Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt trong khu vực để cơ quan có thẩm quyền công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

- UBND Huyện có trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch chung thị trấn, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong khu vực; Chủ đầu tư các dự án có trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch dự án do mình thực hiện.

#### 6. Cắm mốc giới theo quy hoạch.

- Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị gồm cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt.

- Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, UBND Huyện, Chủ đầu tư các dự án có trách nhiệm tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt; Tổ chức triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cấm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cấm mốc giới được phê duyệt.

- Khi quy hoạch đô thị được điều chỉnh thì phải thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch đã được điều chỉnh.

### **Điều 12: Quản lý cấp giấy phép xây dựng:**

Thực hiện theo các quy định hiện hành và các văn bản có liên quan của của UBND tỉnh.

Các hành vi bị cấm trong hoạt động xây dựng:

1. Sao chép, mô phỏng, chắp vá các dạng, các hình thức kiến trúc không phù hợp kiến trúc Việt Nam và đô thị; trừ một số trường hợp đặc biệt (thiết kế độc đáo, điểm nhấn được các cấp, ngành thông qua phương án).

2. Xây dựng lấn chiếm hành lang an toàn đường bộ.

3. Xây dựng không có giấy phép, không phù hợp quy hoạch, vi phạm chỉ giới xây dựng, chiều cao...

4. Vi phạm các quy định về an toàn.

5. Các hành vi khác.

### **Điều 13: Cao trình san nền, san lấp mặt bằng:**

1. Theo thiết kế được duyệt, tối thiểu phải cao hơn cốt tim đường hoặc mặt vỉa hè phía mặt tiền thửa đất 15cm.

2. Đảm bảo thoát nước nhanh và giao thông thuận lợi.

3. Nghiêm cấm việc tùy tiện đào đắp, san lấp mặt bằng ảnh hưởng đến địa hình tự nhiên, các dự án lân cận, hành lang an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4. Các nội dung khác.

### **Điều 14: Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị**

1. Các công trình hạ tầng (*đường giao thông, thoát nước, chiếu sáng công cộng, cấp nước, cấp điện, viễn thông, cây xanh, hệ thống quản lý chất thải, vệ sinh môi trường, ...*) trên đường phố phải được thiết kế, xây dựng đồng bộ. Công trình đường giao thông khi xây dựng mới phải có hệ thống tuy nèn, hào kỹ thuật, cống, bể với kích thước phù hợp để hạ ngầm các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước khu đô thị cũ từng bước được xây dựng cải tạo có tuyến cống riêng để tách nước thải đưa về trạm xử lý.

- Hệ thống thoát nước ở các khu đô thị mới phải được quy hoạch và xây dựng thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Hệ thống thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

- Xác định và quản lý cao độ mực nước các hồ điều hoà, kênh thoát nước nhằm đảm bảo tối đa khả năng tiêu thoát nước, điều hoà nước mưa, chống ngập úng và bảo vệ môi trường.

### 3. Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải đô thị trong khu vực quy định phải được thu gom vào trạm xử lý trước khi xả ra sông, hồ (*thực hiện sau khi xây dựng xong Nhà máy Xử lý nước thải*) để đảm bảo giữ sạch các hồ chứa nước trong đô thị.

- Các hộ dân cư, các công trình công cộng và công nghiệp phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.

- Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý xuống lòng hồ, kênh mương trong đô thị.

- Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn môi trường trước khi xả ra hệ thống chung.

### 4. Giao thông

- Mạng lưới giao thông đô thị phải đáp ứng nhu cầu vận tải hành khách, hàng hoá phục vụ dân sinh và phát triển kinh tế.

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông.

- Tại các nút đường giao cắt nhau, các công trình phải cắt vát góc theo quy định để đảm bảo tầm nhìn tối thiểu  $\geq 20$  m.

- Xây dựng block vỉa hè dạng vát theo quy cách thống nhất trong toàn đô thị (*theo thiết kế định hình*) để đảm bảo việc dắt xe lên xuống được dễ dàng.

- Khi cải tạo, nâng cấp đường, không được nâng cao độ mặt đường cao hơn cao độ nền nhà hiện trạng của trên 50% các hộ dân dọc hai bên tuyến phố.

- Các nút giao thông có đảo vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, hoa, thảm cỏ trong đảo; sử dụng viên block bó xung quanh đảo có mũi tên dẫn hướng phản quang;

- Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông ưu tiên trong đô thị; chỉ sơn vạch, gờ giảm tốc tại các vị trí tiềm ẩn nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông.

- Trên các tuyến đường đô thị: Trong vòng 3 năm kể từ ngày hoàn thành rải thảm mặt đường, nghiêm cấm tất cả các trường hợp đào đường để xây dựng mới các công trình cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc (*trừ trường hợp bất khả kháng được cấp có thẩm quyền chấp thuận*).

### **Điều 15: Quy định về mật độ xây dựng:**

1. Đối với khu vực chính trang.

a. Mật độ xây dựng:

- Nhà ở lô phố: tối đa 90%.

- Biệt thự: tối đa 60%.
- Nhà vườn: tối đa 40%.

b. Đối với CTCC, công nghiệp, làng nghề,...theo thiết kế và quy hoạch chi tiết được duyệt.

d. Trường hợp mật độ xây dựng hiện trạng lớn hơn mật độ xây dựng quy định tại khoản a điều này, thì khi sửa chữa, cải tạo một phần công trình được phép xây dựng theo mật độ hiện trạng.

e. Trường hợp tách lô, thửa phải đảm bảo theo quy định pháp luật liên quan và quy định này.

2. Đối với khu dân cư mới.

Thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt, được quy định cụ thể như sau:

a. Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

b: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	≤3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥35.000m <sup>2</sup>
≤16	75	65	63	60
19	75	60	58	55
22	75	57	55	52
25	75	53	51	48
28	75	50	48	45
31	75	48	46	43
34	75	46	44	41
37	75	44	42	39
40	75	43	41	38
43	75	42	40	37
46	75	41	39	36
>46	75	40	38	35

c. Mật độ xây dựng tối đa của các công trình công cộng như: giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ là 40%.

d. Mật độ xây dựng tối đa của nhóm nhà dịch vụ đô thị và nhà sử dụng hỗn hợp theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥35.000m <sup>2</sup>
≤16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m <sup>2</sup>	10.000m <sup>2</sup>	18.000m <sup>2</sup>	≥35.000m <sup>2</sup>
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

e. Các trường hợp khác thực hiện theo quy định hiện hành

**Điều 16: Quy định tầng cao và chiều cao tầng:**

Loại công trình	Số tầng	Cột nền tầng trệt so với vỉa hè (m)	Chiều cao tầng 1 (m)	Chiều cao tầng 1 đối với công trình có tầng lửng (m)
Nhà ở liên kế	Không hạn chế	0,3	3,6 ÷ 3,8	5,6 ÷ 5,8
Nhà ở vườn – nhà biệt thự	1 ÷ 3	0,45	3,8 ÷ 4,0	≤ 6,0
Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư	Thực hiện theo dự án được duyệt và phù hợp với quy hoạch			

- Trường hợp công trình có thêm tầng hầm, tầng nửa hầm: phải đảm bảo theo quy định sau:

+ Chiều cao thông thủy tối thiểu của tầng hầm, tầng nửa hầm là 2,5m, phần nổi trên mặt đất (tính đến sàn tầng trệt) tối đa không quá 2,0m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

+ Vị trí bậc cấp, đường xuống hầm (ramp dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3,0m.

**Điều 17: Quy định về chỉ giới xây dựng ( khoảng lùi, khoảng lùi biên):**

1. Chỉ giới xây dựng:

a. Đối với khu vực chính trang:

Thực hiện theo quy hoạch chung đã được phê duyệt và các quy định khác, quy định cụ thể cho từng tuyến đường áp dụng tại Điều 22 của Quy chế này.

b. Đối với khu dân cư mới:

Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc quy chuẩn xây dựng hiện hành.

2. Khoảng lùi biên (lùi so với ranh đất liền kề):

a. Đối với khu vực chính trang:

- Quy định đối với các công trình nhà vườn liền kề có sân vườn, biệt thự.

+ Trường hợp lô đất thuộc dãy phân lô có kích thước mặt tiền <15m: Khuyến khích việc thực hiện khoảng lùi phía 02 cạnh biên và cạnh phía sau của lô đất để tạo sự thông thoáng phù hợp với công năng, hình thức kiến trúc công trình, đồng thời phải đảm bảo mật độ xây dựng theo quy định; và không vượt ban công.



+ Trường hợp lô đất thuộc dãy phân lô có kích thước mặt tiền  $\geq 15m$ : Hai cạnh biên lùi tối thiểu là 1,5m so với ranh giới đất. Ban công hoặc mái che tầng 2 vươn 0,6m so với chỉ giới xây dựng.

- Công trình nhà ở chung cư, công cộng, thương mại dịch vụ thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc quy chuẩn xây dựng hiện hành.

b. Đối với khu dân cư mới:

Thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc quy chuẩn xây dựng hiện hành.

### **Điều 18: Quy định về tường rào và góc giao lộ:**

1. Tường rào.

- Khuyến khích không xây dựng công, tường rào mới tại các phố chính trong đô thị (*trừ trường hợp đã có quy hoạch được duyệt*).

- Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) không được cao quá 0,8m (tính từ cốt san nền công trình), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc, cao không quá 1,80m;

2. Góc giao lộ.

Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát để đảm bảo tầm nhìn, bán kính cua theo quy định. Kích thước cắt vát phù hợp với bán kính bloc vỉa hè, đồng thời tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

3. Cổng ra vào, sân, chỗ đỗ xe của nhà công cộng, dịch vụ:

Nhà công cộng, dịch vụ (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động...) phải:

- Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe): 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 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 2 lần chiều rộng của cổng;

- Có đủ diện tích sân, bãi cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai) có thể ra vào, tụ tập, để xe một cách thuận lợi và an toàn như:

+ Sân tập hợp học sinh toàn trường: đối với trường học, nhà trẻ;

+ Sân chờ cho khách, sân cho phụ huynh các học sinh nhỏ tới đón con;

+ Sân chờ đợi, thoát người: đối với nhà biểu diễn, phòng khám bệnh, cơ quan hành chính;

+ Nhà để xe cho nhân viên, giáo viên, học sinh, khách.

### **Điều 19: Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất:**

1. Mặt công trình hướng ra trục đường chính.

a. Trong khoảng không từ mặt vỉa hè đến độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới xây dựng (giới hạn lô đất với hè, đường phố, ngõ xóm); trừ các trường hợp:

- Đường ống thoát nước mưa không quá 0,2m (*kể cả ở độ cao 3,5m trở lên*).

- Từ độ cao 1m (*tính từ mặt vỉa hè*) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá đường đỏ 0,2m.

b. Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (*so với mặt vỉa hè*) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ban công, ô văng, sê nô, mái đua) được vượt quá chỉ giới xây dựng theo các điều kiện sau:

- Độ vươn ra tối đa là (*chiều rộng đường B nhỏ hơn 7m*), 0,9m (*B từ 7 đến 12m*), 1,2m (*B từ 12 đến 15m*), 1,4m (*B lớn hơn 15m*); đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1m và đảm bảo quy định về an toàn điện và mỹ quan đô thị.

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành khối lồi, buồng hay logia; lan can, ban công nên sử dụng vật liệu nhẹ, hình thức đẹp, thoáng có chiều cao tối thiểu 1,1m từ mặt sàn tương ứng.

c. Đối với trường hợp chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ, ban công được phép nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và cũng không được che chắn tạo thành khối lồi, buồng hay lô gia.

d. Các bộ phận công trình ngầm không được vượt quá chỉ giới xây dựng.

đ) Mái đón, mái hè phổ phải ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên, không vượt quá chỉ giới xây dựng và đảm bảo mỹ quan đô thị.

e) Ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa khi mở ra không được vượt quá chỉ giới xây dựng.

f) Từ độ cao trên 2,5m so với vỉa hè được phép bố trí các kết cấu di động: mái dù, cánh cửa được phép nhô ra nhưng phải cách mép bốt vỉa hè tối thiểu 1m.

g) Không có bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (*móng, đường ống*) được vượt quá ranh giới với lô đất liền kề.

h) Kích thước thiết kế xây dựng phải trừ khe lún 2cm đối với các cạnh tiếp giáp thừa đất liền kề.

i) Khi mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi trên tường, phải đảm bảo khoảng cách tới ranh giới lô đất giáp ranh tối thiểu 2,0m và bố trí so le, tránh tia nhìn trực tiếp vào nội thất nhà bên cạnh.

k) Vệt dặt xe, bậc lên xuống nhà không vượt quá chỉ giới xây dựng 0,30m.

2. Dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất.

a. Công trình có khoảng lùi biên.

- Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên nhỏ hơn 2m nhưng lớn hơn hoặc bằng 1m thì ở mặt bên được xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 0,8m (*chiều dài không lớn kích thước cửa mỗi bên là 0,50m*). Nếu công trình xây dựng có khoảng lùi biên lớn hơn hoặc bằng 2m thì ở mặt bên được xây các phần đua ra như ban công với chiều rộng không quá 1m (*chiều dài không lớn hơn kích thước cửa mỗi bên là 0,50m*). Các phần đua ra này không được bít kín hoặc ốp bằng kính mỏng lớn. Chiều rộng phần mái đua ra ngoài khoảng lùi biên không lớn hơn 30cm.

- Ngoài trừ các thiết bị bất khả kháng phải lắp lộ thiên như các loại ăng ten thu phát sóng..., tất cả các hạng mục, thiết bị khác phải bố trí bên trong hệ mái của công trình như buồng kỹ thuật thang máy, bồn nước....

b. Công trình không có khoảng lùi biên.

Tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

2. Màu sắc, lắp đặt thiết bị.

- Nhà ở trong các lô đầu hẻm phải được nghiên cứu, trang trí cả 2 mặt, không được sử dụng những mảng tường, bê tông lớn cứng nhắc, phản cảm.

- Nhà ở không được sử dụng quá 04 màu trên mặt đứng công trình (kể cả trắng và đen); không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ, màu đậm và màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài, kể cả chống thấm mặt bên công trình.

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

- Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới xây dựng phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

- Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, khu dân cư trừ những trường hợp có nhu cầu bảo vệ, ngăn cách với đường phố (cơ quan cần bảo vệ, trường học, trạm điện...).

- Không hạ độ cao vỉa hè làm lối đi vào nhà, không lắp đặt vệt đất xe xuống lòng đường.

- Nước thải sinh hoạt thông thường phải được xử lý qua hố ga trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Biển quảng cáo đặt ở mặt tiền ngôi nhà không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%.

### **Điều 20: Công trình thông tin, truyền thông:**

1. Tháp truyền hình: khi xây dựng mới trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt.

2. Cột thu – phát sóng: phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

3. Dây điện thoại, thông tin: phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật. Xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.

4. Hộp kỹ thuật, trạm điện thoại, thùng thư, thiết bị trên vỉa hè,...: phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

### **Điều 21: Quy định quản lý vỉa hè:**

- Trong mọi trường hợp không được tùy tiện lấn chiếm vỉa hè, không được xây dựng làm ảnh hưởng đến cao độ quy định của từng vỉa hè.

- Khi xây dựng các công trình ngầm, lắp đặt các thiết bị trên vỉa hè, sử dụng vỉa hè phải được sự chấp thuận của chính quyền địa phương.

- Các quy định cụ thể khác:

+ Việc sử dụng tạm lòng đường, hè phố phải xin phép theo quy định và thực hiện theo giấy phép được cấp.

+ Không bày bán hàng hoá, mua bán trên vỉa hè, lòng đường.

+ Xe đạp, xe máy xếp thẳng hàng trên vỉa hè giáp block.

+ Ô tô không đỗ, dừng trái quy định trên đường phố.

+ Không hạ hoặc nâng độ cao vỉa hè làm lối đi vào nhà, công trình; không lắp đặt vật dắt xe từ lòng đường lên hè phố.

+ Đối với các tuyến phố không thể dặt xe lên hè phố do cao độ block vỉa hè cao trên 20cm so với mặt đường: UBND huyện lập kế hoạch cải tạo hệ thống block, vỉa hè cho phù hợp theo quy định chung. Sau khi cải tạo xong nếu các hộ vẫn tiếp tục lắp đặt vật dắt xe, UBND thị trấn chịu trách nhiệm cưỡng chế tháo dỡ theo quy định của pháp luật.

+ Việc cưới, việc tang khuyến khích tổ chức tại nhà văn hóa, nơi dịch vụ công cộng và nhà tang lễ; hè phố không quá 48 tiếng; đồng thời phải bảo đảm bề rộng hè phố còn lại tối thiểu 1,5m dành cho người đi bộ. UBND huyện căn cứ điều kiện cụ thể, có thể xem xét cấm lắp dựng rạp trên một số tuyến phố để đảm bảo giao thông thông suốt, an toàn và cảnh quan đô thị.

## **Điều 22: Quy định cụ thể quản lý xây dựng và kiến trúc đô thị:**

( Có phụ lục kèm theo)

### **Điều 23: Quy định chung về kiến trúc nhà ở:**

- Nhà ở thấp tầng xây dựng mới (nhà liên kế vườn, nhà phố): Phải được xây dựng phân thô, thống nhất kiểu dáng kiến trúc mặt tiền trên từng đoạn phố nhằm tạo nhịp điệu đô thị thống nhất, sinh động.

- Đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật sau:

+ Nhà liên kế phố: Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi, mật độ xây dựng, chiều cao tầng ....

+ Nhà liên kế vườn - biệt thự: Chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi, khoảng lùi biên, mật độ xây dựng, số tầng, chiều cao tầng ....

+ Nhà ở hiện hữu: Cải tạo chỉnh trang, đảm bảo chỉ giới xây dựng, tầng cao phù hợp với khu vực.



### **Điều 24: Mỹ quan đô thị:**

- Tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng công trình phải giữ gìn và thường xuyên duy tu bộ mặt kiến trúc công trình sạch đẹp.
- Chính quyền địa phương đảm bảo các đường phố, vườn hoa, công viên cây xanh được chiếu sáng đầy đủ và xanh, sạch, đẹp.
- Việc lắp đặt các loại biển hiệu, quảng cáo, phải theo quy định của pháp luật.
- Nghiêm cấm việc tùy tiện treo, đóng, dán viết vẽ quảng cáo vào thân cây, trụ điện, tường nhà và các nơi công cộng khác.
- Không phơi quần áo và các đồ dùng gây mất mỹ quan mặt tiền, mặt bên công trình không bố trí công trình vệ sinh, ống thoát nước đặt ngang mặt tiền.
- Khi thi công xây dựng công trình, chủ đầu tư, đơn vị thi công phải thực hiện nghiêm việc giữ gìn, bảo vệ mỹ quan đô thị theo quy định tại Chương II.
- Các quy định khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 25: Khu vực bảo tồn, công trình đặc thù, cấm xây dựng:**

1. Các khu vực bảo tồn, công trình đặc thù bao gồm: Các điểm nhấn trong đô thị, các công trình tôn giáo, tượng đài, đài tưởng niệm liệt sỹ quy định và quản lý như sau:
  - a) Bảo tồn không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực, không lấn chiếm, không tự ý xây dựng, không xả rác và cấm các hoạt động kinh doanh.
  - b) Tường rào công trình có hình thức phù hợp với tính chất công trình.
  - c) Các công trình phải bố trí đủ diện tích sân bãi cho số người ra vào, tập trung thuận lợi và an toàn.
  - d) Các công trình xây dựng xung quanh các công trình tôn giáo, tượng đài phải hạn chế số tầng, chiều cao, phải có giấy phép xây dựng hoặc có thoả thuận của cấp có thẩm quyền.
2. Cấm xây dựng thêm công trình mới (*kể cả công trình tạm*) không phù hợp với quy hoạch tại các khu vực đã có quy hoạch hoặc định hướng xây dựng.
  - Trong phạm vi quy hoạch xây dựng công trình công cộng.
  - Trong khu vực đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư.
  - Trong khuôn viên các doanh nghiệp sản xuất trong khu vực nội thị đã có chủ trương di chuyển của tỉnh (*bằng văn bản*).
  - Hành lang an toàn giao thông, điện lực, đê điều, thuỷ lợi, xăng dầu, khu di tích lịch sử văn hoá, quốc phòng an ninh trừ các công trình thiết yếu được cấp thẩm quyền cho phép.

### **CHƯƠNG 4: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC**

#### **Điều 26: Quy định đối với các tuyến đường chính đô thị:**

##### 1. Nguyên tắc chung quản lý đường đô thị

- 1.1. Đường đô thị là bộ phận của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị do Nhà nước thống nhất quản lý và có phân cấp quản lý.

1.2. Bảo đảm hè dành cho người đi bộ, lòng đường thông suốt cho các loại phương tiện giao thông cơ giới và thô sơ.

1.3. Khi sử dụng hoặc tạm thời sử dụng một phần đường đô thị vào mục đích khác phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng thời có giải pháp để bảo đảm không ảnh hưởng đến trật tự an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

2. Các hành vi bị cấm đối với hoạt động xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng đường đô thị

2.1. Thiết kế, xây dựng đường đô thị không tuân thủ quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.2. Tự ý xây dựng, đào bới đường đô thị

2.3. Tự ý mở đường nhánh hoặc đầu nối trái phép vào đường chính.

2.4. Sử dụng đường đô thị để họp chợ, kinh doanh dịch vụ ăn uống, bày hàng hoá, vật liệu.

2.5. Đổ rác, phế thải và các hành vi gây mất vệ sinh môi trường đường đô thị.

2.6. Lắp đặt, xây dựng bụi, bệ dắt xe, bậc tam cấp vào nhà và công trình bên đường gây ảnh hưởng đến hoạt động của phương tiện giao thông và người đi bộ; gây mất mỹ quan đô thị.

2.7. Lắp đặt, xây dựng các công trình, biển quảng cáo, trang trí, đường dây trái phép, ảnh hưởng đến kết cấu đường đô thị, ảnh hưởng đến an toàn giao thông đô thị và gây mất mỹ quan đô thị.

2.8. Xây dựng các công trình trái phép vi phạm chỉ giới đường đỏ, hành lang an toàn của đường đô thị.

2.9. Trông, giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các phương tiện cơ giới khác trên hè phố, lòng đường không có giấy phép; để xe đạp, xe máy, đồ ô tô không đúng nơi quy định; đỗ ô tô trên hè phố; đỗ xe đạp, xe máy và các loại xe cơ giới, phương tiện khác chiếm hết chỗ vỉa hè dành cho người đi bộ.

2.10. Di chuyển các phương tiện máy lu; Các loại máy bánh xích như: máy xúc, máy ủi, máy cày ...không kê lót làm hỏng mặt đường phố, hỏng các sơn gờ giảm tốc

3. Các quy định cụ thể về quản lý đường đô thị

3.1. Công tác quy hoạch

a) Các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị phải tuân thủ đầy đủ các quy định về quỹ đất dành cho giao thông đô thị theo quy chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

b) Quy hoạch xây dựng đô thị phải phối hợp với quy hoạch chuyên ngành giao thông vận tải để bảo đảm quy hoạch hệ thống đường đô thị theo đúng chức năng hoặc yêu cầu đặc thù; bảo đảm đồng bộ với quy hoạch các công trình ngầm và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

c) Quy hoạch xây dựng đô thị phải tính toán và bố trí hệ thống bến bãi đỗ xe bảo đảm phục vụ nhu cầu đỗ xe cho dân cư đô thị.

d) Mạng lưới đường đô thị phải bảo đảm tính hệ thống, đồng bộ, liên hoàn và bền vững; phải có giải pháp bảo đảm khớp nối với các công trình hai bên đường đô thị.

đ) Khi lập đồ án quy hoạch xây dựng đô thị, phải bố trí đủ diện tích mặt bằng cần thiết cho công trình đường đô thị và các công trình phụ trợ khác để bảo đảm trật tự an toàn giao thông đô thị; phải xác định cụ thể chiều rộng mặt cắt ngang, từng bộ phận trên mặt cắt ngang, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của đường đô thị và phải công khai trên thực địa để mọi người biết, thực hiện và tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý.

e) Quy hoạch chi tiết xây dựng các khu nhà ở, khách sạn, trung tâm thương mại, trụ sở cơ quan, trường học, khu vui chơi giải trí... phải bố trí đủ đất xây dựng bãi đỗ xe phù hợp với nhu cầu của từng công trình, không được sử dụng phần đường xe chạy, hè phố làm nơi đỗ xe.

g) Phải bố trí đồng bộ các bộ phận của đường đô thị và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến đường. Hè phải bảo đảm đủ rộng để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến. Hạn chế bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến trong phần xe chạy. Ưu tiên bố trí hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến trong các tuynen, hào kỹ thuật trong đồ án quy hoạch cải tạo đô thị. Đối với các đường phố mới và đường phố trong khu đô thị mới phải thiết kế hạ ngầm đường dây, đường ống.

### 3.2. Quản lý và khai thác sử dụng đường đô thị

a) Đường đô thị phải được quản lý chặt chẽ trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ nền theo quy hoạch được duyệt.

b) Công tác phân luồng, kẻ vạch sơn, lắp đặt hệ thống biển báo, đèn tín hiệu giao thông phải tuân thủ theo quy định của Luật Giao thông đường bộ.

c) Việc đào đường đô thị phục vụ xây dựng, lắp đặt các công trình ngầm phải tuân thủ các quy định sau:

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu đào đường đô thị phải xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Việc xây dựng các công trình ngầm dưới đường đô thị phải tuân thủ đúng quy hoạch, dự án thiết kế đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và giấy phép của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Khi xây dựng đường đô thị, phải xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước, cấp điện ... theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành (nếu có) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để tránh đào lên, lấp xuống nhiều lần.

- Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ, cấp giấy phép đào đường đô thị cho tổ chức, cá nhân có hồ sơ hợp lệ. Nếu từ chối cấp giấy phép, cơ quan này sau 7 ngày làm việc phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

- Khi cấp phép đào đường đô thị, cơ quan cấp phép phải thông báo cho chính quyền địa phương nơi sẽ xây dựng để giám sát thực hiện.

- Công tác xây dựng các công trình ngầm dưới đường đô thị phải bảo đảm an toàn cho công trình, cho công trình liền kề, bảo đảm an toàn và sự hoạt động bình thường của giao thông đô thị; bảo đảm vệ sinh, môi trường đô thị.

- Chủ đầu tư công trình phải bảo đảm thực hiện đúng thời hạn và bảo đảm chất lượng về việc hoàn trả lại đoạn đường đã đào.

- Việc lắp đặt các biển hiệu, quảng cáo phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về quảng cáo; các biển hiệu quảng cáo phải bảo đảm mỹ quan đô thị, không cản trở và không ảnh hưởng đến an toàn giao thông đô thị và phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cho phép lắp đặt.

d) Xây dựng, lắp đặt các công trình nổi trên đường đô thị

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng, lắp đặt các công trình nổi gồm: hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, các công trình phục vụ công cộng trên đường đô thị phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Các công trình nổi trên đường đô thị phải bảo đảm an toàn giao thông đô thị trong khi thi công cũng như trong khai thác sử dụng; bảo đảm tĩnh không đứng và ngang theo quy định đồng thời bảo đảm mỹ quan đô thị. Tổ chức, cá nhân khi xây dựng, lắp đặt các công trình nổi trên đường đô thị phải thực hiện đúng theo nội dung giấy phép và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan;

đ) Bảo đảm vệ sinh môi trường

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có trách nhiệm tham gia giữ gìn, bảo đảm vệ sinh vỉa hè, lòng đường trước trụ sở cơ quan, nhà riêng, không vứt rác, không để người khác đưa hàng hoá vật dụng tới bày bán, đổ rác, phế thải trên đường đô thị, làm mất vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị trước cửa nhà, trụ sở cơ quan.

- Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường trên vỉa hè, lòng đường sẽ bị xử phạt theo quy định pháp luật hiện hành.

e) Sử dụng tạm thời đường đô thị ngoài mục đích giao thông

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng tạm thời đường đô thị ngoài mục đích giao thông phải xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghiêm chỉnh các quy định trong giấy phép.

- Tổ chức, cá nhân khi sử dụng tạm thời đường đô thị ngoài mục đích giao thông phải bố trí lối đi thuận tiện, an toàn cho người đi bộ và phương tiện giao thông.

g) Sử dụng lòng đường đô thị làm nơi dừng, đỗ xe tạm thời phải bảo đảm các yêu cầu sau:

- Các yêu cầu về chiều rộng lòng đường

+ Đối với lòng đường tối thiểu là 6m thì cho phép dừng, đỗ xe tạm thời bên phải phần xe chạy

+ Đối với lòng đường tối thiểu là 10,5m thì cho phép dừng, đỗ xe tạm thời hai bên.

- Không gây cản trở cho các phương tiện giao thông; không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt và các hoạt động bình thường của tổ chức, hộ gia đình hai bên đường phố.

- Phù hợp với quy hoạch bến, bãi đỗ xe được phê duyệt; Ủy ban nhân dân theo phân cấp quản lý có trách nhiệm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch bến, bãi đỗ xe cho các đô thị trên địa bàn quản lý, trong đó trên cơ sở chiều rộng mặt cắt đường, loại đường phố, tính chất đường phố, khả năng thông xe ... quy định rõ danh mục tuyến phố được phép để xe.

h) Sử dụng hè phố vào việc để xe phải bảo đảm các yêu cầu sau:



- Không được cản trở giao thông của người đi bộ; phải bảo đảm bề rộng tối thiểu còn lại dành cho người đi bộ là 1,0m.

- Phải ngăn nắp, gọn gàng bảo đảm mỹ quan đô thị.

- Không để xe trước mặt tiền của các công trình văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, tôn giáo, công sở; trên các tuyến phố tại trung tâm chính trị, văn hoá, du lịch.

i) Việc bố trí lối vào các công trình hai bên đường đô thị phải được xác định trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500. Đối với các khu phố hiện trạng, việc bố trí lối vào các công trình hai bên đường đô thị phải bảo đảm an toàn giao thông, mỹ quan đô thị và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

j) Việc chiếm chỗ, sử dụng hè phố để xây dựng cửa hàng, lắp đặt mái che

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng các cửa hàng, kiốt trên hè phố phải xin phép cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Việc xây dựng các cửa hàng, kiốt trên hè phố đối với đường phố mới phải được xác định ngay trong quy hoạch chi tiết, đối với các khu phố hiện trạng, chỉ được phép lắp đặt tạm thời các cửa hàng, kiốt phục vụ cho các dịp lễ hội, và phải tháo dỡ sau khi kết thúc lễ hội theo quy định của chính quyền địa phương.

- Việc xây dựng, lắp đặt mái che mưa, che nắng phải tuân thủ các quy định của Quy chuẩn xây dựng và được xem xét đồng thời khi cấp phép xây dựng.

- UBND thị trấn có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc xây dựng cửa hàng nhỏ, lắp đặt mái che mưa, che nắng; tổ chức dỡ bỏ cửa hàng, mái che mưa, che nắng không theo đúng quy định.

k) Quản lý cây xanh trên đường phố: Hệ thống cây xanh trên đường phố được quản lý và khai thác tuân theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về quản lý cây xanh đô thị.

l) Sử dụng hè phố vào việc kinh doanh, buôn bán hàng hoá

Chỉ một số công trình, tuyến đường phố đặc thù mới được phép sử dụng hè phố vào việc kinh doanh, buôn bán hàng hoá. Ủy ban nhân dân cấp Huyện quyết định danh mục công trình và tuyến phố được phép sử dụng hè phố vào việc kinh doanh, buôn bán trên cơ sở bảo đảm các yêu cầu sau đây:

- Chiều rộng hè phố còn lại dành cho người đi bộ tối thiểu là 1,0m;

- Bảo đảm an toàn, thuận tiện giao thông; bảo đảm mỹ quan, vệ sinh môi trường đô thị và không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của hộ gia đình, chủ công trình trên tuyến phố;

- Không cho phép tổ chức kinh doanh buôn bán trước mặt tiền của các công trình văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, tôn giáo, công sở.

## **Điều 27: Khu vực chỉnh trang:**

1. Sử dụng đất.

Tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

2. Kích thước lô đất.

a. Nhà ở riêng lẻ:

- Đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ:

+ Không được phép xây dựng mới (*kể cả xây dựng tạm*) nếu phần đất còn lại vi phạm 1 trong 3 yếu tố: Diện tích đất còn lại nhỏ hơn  $15m^2$ , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 5m.

+ Nếu phần diện tích đất còn lại từ  $15m^2$  đến nhỏ hơn  $40m^2$ , đồng thời đảm bảo chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 5m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng (*đối với trường hợp đơn lẻ*).

- Đối với trường hợp trong khu đô thị cũ (*lich sử để lại*): Thửa đất vi phạm một trong ba yếu tố: Diện tích nhỏ hơn  $25m^2$ , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 2,5m, UBND huyện có trách nhiệm xem xét tổ chức bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư đối với các trường hợp này khi xem xét đề nghị cấp Giấy phép xây dựng. Trường hợp diện tích không nhỏ hơn  $25m^2$  chiều sâu và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m thì được xây dựng hợp khối (xây dựng liên kế). Hoặc căn cứ hiện trạng các công trình xung quanh cho phép xây dựng hợp khối để đảm bảo cảnh quan đô thị.

- Đối với các trường hợp công trình có mật độ xây dựng hiện trạng lớn hơn mật độ xây dựng qui định tại Quy chế này, thì khi sửa chữa, cải tạo 1 phần ngôi nhà ở được phép xây dựng theo mật độ hiện trạng.

b. Công trình công cộng, dịch vụ-thương mại:

Thực hiện theo các nội dung liên quan của Quy chế và theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành cho từng dự án cụ thể

3. Khoảng lùi xây dựng công trình. Thực hiện theo Điều 17 và Điều 22 của Quy chế

4. Mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình. Thực hiện theo Điều 15, 16 của Quy chế.

5. Hình thức kiến trúc.

- Phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền công trình trên từng đoạn phố, tuyến phố.

- Đường nét hình khối công trình kiến trúc theo khuynh hướng hiện đại, đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ, rườm rà. Đảm bảo các tiêu chí công năng – tiện dụng – kinh tế - đẹp.

6. Xử lý không gian ngoài công trình.

- Hình khối kiến trúc công trình đơn giản, hiện đại. Tránh bố cục các hình khối kỳ dị, gây ảnh hưởng không tốt đến thị giác.

- Mặt tiền ngôi nhà hạn chế sử dụng các màu tương phản mạnh, màu sắc nổi trội, những gam màu nóng. Các gam màu nêu trên chỉ sử dụng để trang trí, tạo điểm nhấn cho mặt đứng công trình, không quá 20% diện tích bề mặt công trình.

- Không sử dụng kính phản quang, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích ốp kính không quá 60% mặt tiền công trình.

- Sử dụng màu sắc phù hợp, đồng thời tạo không gian liên tục với bên ngoài ở trước nhà để hình thành cảnh quan tạo cảm giác an tâm.

- Vật liệu: không sử dụng vật liệu tạm, khuyến khích sử dụng vật liệu sinh thái, vật liệu địa phương.

- Màu sắc: Khu vực này là khu nhà ở yên tĩnh phân cách với không gian sầm uất, nên cần có màu sắc trầm, vì vậy thích hợp với các màu có độ sắc sỡ không cao. Đối với mái nhà, sẽ có độ sắc sỡ cao hơn tường và giảm độ sáng để thể hiện rõ hình dáng.

- Nhà ở không được xây bao, lợp mái bằng vật liệu tạm, thô sơ, đắp đất, ghép gỗ, tôn, tre, nứa; phibrôximăng, giấy dầu, mái lá, rơm rạ...

#### **Điều 28: Khu dân cư mới (đô thị mới):**

1. Sử dụng đất.

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng:

2. Khoảng lùi xây dựng công trình. Thực hiện theo Điều 17 và Điều 22 của Quy chế

3. Mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình: Thực hiện theo Điều 15, 16 của Quy chế.

4. Hình thức kiến trúc.

Kiến trúc hiện đại có bản sắc, thân thiện với môi trường và sử dụng vật liệu địa phương. Không được phép sử dụng các chi tiết kiến trúc lai tạp, nhại kiến trúc cổ phương Tây, không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá).

5. Xử lý không gian ngoài công trình.

Hình khối kiến trúc công trình đơn giản, hiện đại. Tránh bố cục các hình khối kỳ dị, gây ảnh hưởng không tốt đến thị giác. Sử dụng màu sắc phù hợp, đồng thời tạo không gian liên tục với bên ngoài ở trước nhà để hình thành cảnh quan tạo cảm giác an tâm.

#### **Điều 29: Khu công cộng, dịch vụ, thương mại:**

1. Khoảng lùi xây dựng: Tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường ĐT 766, đường ĐT 720, đường N7, các trục đường còn lại thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. Khoảng cách giữa các dãy nhà tùy thuộc vào chiều cao, chiều dài các dãy, tối thiểu là 7m (giữa 2 cạnh dài dãy nhà) và 4m (giữa 2 đầu hồi).

3. Cao độ nền công trình chênh cao so với vỉa hè là  $\leq 0,75\text{m}$  (nếu không có tầng hầm) và  $\leq 2,5\text{m}$  (nếu có tầng hầm). Cao độ san nền sân, đường nội bộ khi hoàn thiện phải phù hợp với cao độ vỉa hè.

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

5. Chỉ được mở 1 lối ra vào công trình trên mỗi phía tiếp giáp mặt đường.

6. Khuyến khích không xây tường rào; tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m (trong đó chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,8\text{m}$ ).

7. Các quy định khác về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình; cảnh quan, kiến trúc công trình thực hiện theo các nội dung liên quan của Quy chế và theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành cho từng dự án cụ thể.

## **CHƯƠNG 5: BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, CẢNH QUAN VÀ ĐỊA HÌNH**

### **Điều 30: Quy định vệ sinh xây dựng, vệ sinh cảnh quan môi trường:**

1. Thu gom, xử lý nước từ mái nhà và nước thải công trình.

- Nước mưa từ mái nhà và nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước công cộng. Nước thải sản xuất và các hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu theo quy định của nhà nước trước khi chảy vào cống công cộng.

- Khi xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải đảm bảo tối thiểu mỗi nhà có một nhà vệ sinh có hầm tự hoại đạt tiêu chuẩn kỹ thuật.

2. Không đưa nước thải trực tiếp ra sông, ao, hồ.

3. Các quy định khác theo Luật Bảo vệ môi trường và các quy định hiện hành.

### **Điều 31: Quản lý xây dựng khu vực công viên, hồ điều hòa, ven kênh, sông:**

1. Các công trình xây dựng và cải tạo không lấn chiếm khoảng lưu không và diện tích mặt nước.

2. Các khu dân cư ven bờ sông, kênh, hồ không thể giải tỏa (chưa có điều kiện giải tỏa) thì mặt đứng các công trình hướng ra mặt nước buộc phải cải tạo cho phù hợp.

3. Các quy định khác.

- Nghiêm cấm các hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như san lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lấp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven sông, hồ hào thành.

- Bờ hồ, bờ sông cần kè mái. Rào chắn, lan can, miệng xả nước cần có kiến trúc, đảm bảo an toàn, vệ sinh, phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

- Việc trồng cây, hoa trong công viên theo phân nhóm sau:

+ Cây thân gỗ: Sử dụng loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, chiều cao từ 20 đến 30m.

+ Nhóm cây bụi: Sử dụng các loại cây dễ tạo hình như ngâu, tùng, xanh.

+ Nhóm cây có hoa: Sử dụng loại cây có sức sống khỏe, không tốn nhiều công chăm sóc, có hoa quanh năm như: lan ý, lan đỏ, hồng, dâm bụt, kết hợp với các loại cây có lá đẹp.

### **Điều 32: Quản lý cây xanh:**

1. Hệ thống cây xanh đô thị.

1.1. Quy định chung.

a) Tiêu chuẩn cây trồng.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh.

- + Cây thân đẹp, dáng đẹp.
- + Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi.
- + Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỷ lệ thấp.
- + Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi.
- + Cây trồng không thuộc danh mục cấm trồng.
- + Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.
- + Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.
- Về phối kết nên:
  - + Nhiều loại cây, loại hoa.
  - + Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo 4 mùa.
  - + Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.
  - + Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, lại vừa có tính tương phản vừa có tính tương tự, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

#### b) Bố trí trồng cây.

- Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ). Khoảng cách từ dải cây xanh đến các công trình khác có thể tham khảo (TCXDVN 104 – 2007 : Đường đô thị):

- Không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

- Vườn hoa – cây xanh của các công trình công cộng:

+ Việc trồng cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng cần có sự nghiên cứu kỹ về nhóm cây, loại cây phù hợp điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng địa phương.

+ Cần có bản vẽ thiết kế sân vườn cho từng công trình, và việc trồng cây cần tuân thủ theo các thiết kế đó.

+ Khuôn viên các công trình công cộng cũng là nơi có không gian lớn, tập trung đông người nên đòi hỏi cây xanh phải được lựa chọn và bố trí hợp lý để vừa đảm bảo bóng mát, vừa đảm bảo tính thẩm mỹ.

### 1.2. Quy định cụ thể.

a) *Cây xanh công viên – vườn hoa*: Công viên là không gian công cộng quan trọng trong một khu đô thị nơi con người giao tiếp với con người và với thiên nhiên. Về mặt thẩm mỹ, cảnh quan công viên cũng góp phần làm “mềm” các khối công trình kiến trúc. Các cây trồng trong công viên phải cao và có tán rộng để tạo bóng mát. Dưới mặt đất là các bãi cỏ rộng có trồng xen kẽ hoa tạo thêm màu sắc và hương thơm.

#### **Bảng yêu cầu kỹ thuật cây bóng mát**

Phân loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đối với lề đường (m)	Chiều rộng vỉa hè
Cây loại 1 (cây tiểu mộc)	≤ 10m	Từ 4m – 8m	0,6	Từ 3m – 5m
Cây loại 2 (cây trung mộc)	>10m – 15m	Từ 8m – 12m	0,8	Trên 5m
Cây loại 3 (cây đại mộc)	>15m	Từ 12m – 15m	1,0	Trên 5m

b) *Thảm cỏ*: Màu xanh của thảm cỏ tạo nên một không gian xanh mát và là lớp nền làm nổi bật cho những khóm hoa, bụi cây, thậm chí là công trình chính. Trong các khu công viên – vườn hoa ưu tiên trồng cỏ lá gừng (với khả năng chịu sự khắc nghiệt của môi trường trong khi công chăm sóc ít).

c) *Tầng cây bụi*: với chiều cao ≤ 2m và sự đa dạng các loại cây từ cây thân thảo, cây tiểu mộc hay cây leo cùng với sự đa dạng về hoa và màu sắc. Trong công viên cây bụi nên kết hợp thêm một vài yếu tố để tạo nên góc tiểu cảnh đẹp làm điểm nhấn cho không gian thêm sinh động.

d) *Tầng cây trung mộc và tiểu mộc*: với chiều cao từ 2m đến ≤ 15m, gồm nhiều loại cây đa dạng về màu sắc, hình dáng tán lá và độ cao thân cây khác nhau. Các cây trong dạng này được bố cục theo dạng dải, theo từng cụm hay đứng đơn lẻ đều mang lại những hiệu quả nhất định về tầm nhìn, cảm giác hay màu sắc tùy theo ý đồ thiết kế. Ngoài ra, tầng cây này với nhiều loại có hoa, quả và chiều cao thân cây vừa phải đem lại cảm giác thân thiện và dễ cảm thụ với con người.

- Khu đô thị thị trấn Võ Xu ưu tiên trồng những cây có hoa với nhiều màu sắc khác nhau nhằm tạo hiệu quả về thị giác như: bằng lăng tím, bồ cạp vàng, sò đo cam, bằng Đài Loan, điệp vàng,...

e) *Tầng cây đại mộc*: chiều cao ≥ 15m với đa phần là cây cổ thụ, cây thân gỗ với tuổi thọ cao. Trong công viên, cây đại mộc với chiều cao và tán lá rộng, dễ dàng nhận biết được từ xa nên các cây loại này thường được bố cục như cây độc lập mang tính chất điểm nhấn của khu vực. Các cây cổ thụ với tán lá rộng xanh um, hay với hoa và màu sắc độc đáo, hay sự thay đổi sắc lá theo mùa sẽ luôn là một điểm nhấn thú vị trong một vườn hoa. Những cây thuộc nhóm này như: Muồng ngủ, lim xẹt, dầu rái, sao đen, trôm, xà cừ, muồng hoa đào,...

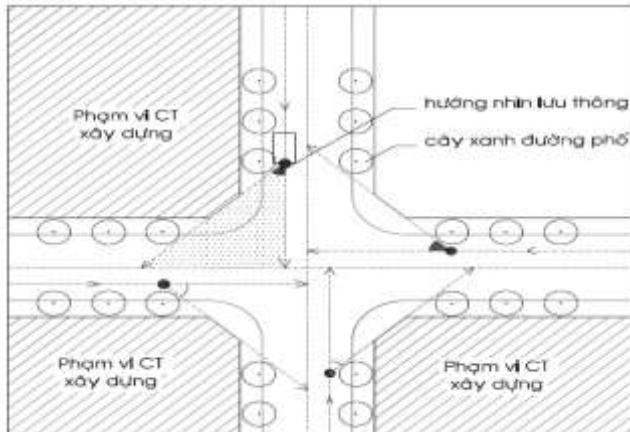
- Khu vực công viên trồng mới, cải tạo có độ dốc: tối thiểu 0,3% để đảm bảo thoát nước tự nhiên về phía kênh rạch.

- Tận dụng địa hình, các loại cây bóng mát và một số cây bụi hiện trạng tạo nên diện mạo công viên – vườn dạo đặc trưng cho khu vực.

- Công viên – vườn hoa không xây dựng hàng rào, chỉ ngăn với chỉ giới đường đỏ bằng các dải cây xanh trang trí, không cho các phương tiện giao thông lưu thông trong khu vực này và bố trí nhiều lối vào để người dân dễ dàng tiếp cận khu vực.

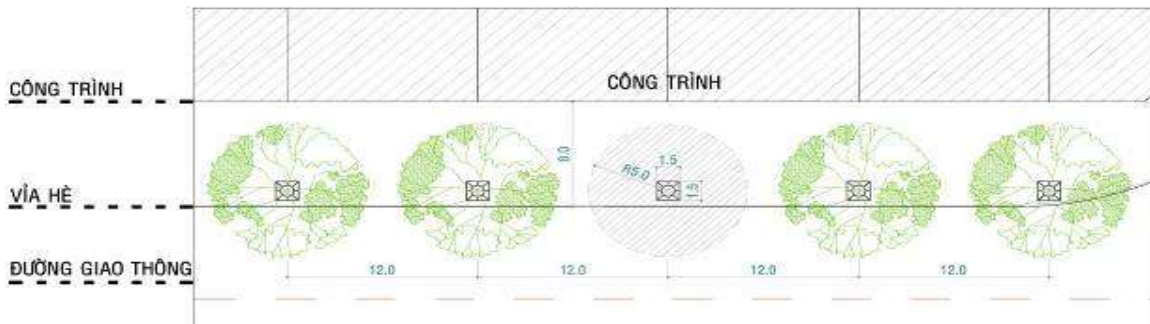
#### f) *Cây xanh đường phố*

- Khi trồng cây cần chú ý chỗ đường cắt nhau hoặc đường rẽ cong, không bố trí cây che lấp tầm nhìn của người lái xe.



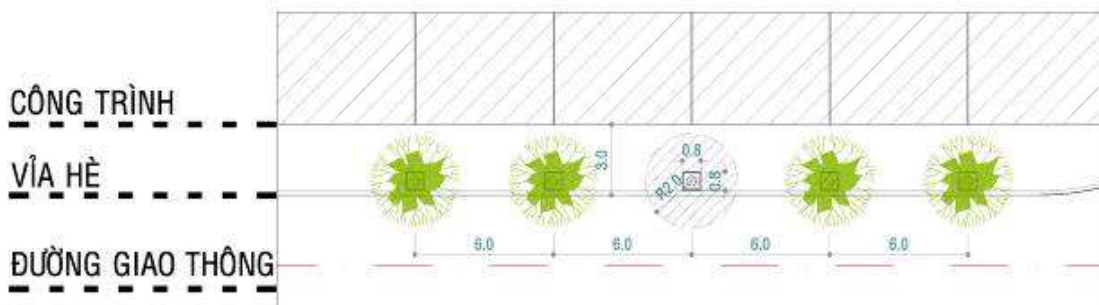
**Quy định về an toàn giao thông**

- Các tuyến đường lớn có vỉa hè rộng trên 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m, chủ yếu sử dụng cây loại 2 (Tiêu chuẩn cây loại 2 được xác định trong Thông tư 20 của Bộ Xây Dựng về quy định loại cây) có chiều cao 10 – 15m, đường kính thân cây 8-10cm, tán rộng 8-10m, trồng cách khoảng 8-12m. Ô trồng cây kích thước 1,5x1,5m. Chọn cây Muồng ngủ, Dầu rái.



**Bố trí cây trồng trên vỉa hè rộng trên 5m**

- Các tuyến đường hẹp có vỉa hè rộng từ 3-5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 10m, chủ yếu sử dụng cây loại 1 có chiều cao 8 – 10m, đường kính thân cây 3-5cm, tán rộng 4-6m, trồng cách khoảng 6-8m. Ô trồng cây kích thước 0,8x0,8m. Chọn cây Bằng Đài Loan; Bằng lăng tím, Phượng vĩ và Muồng hoa vàng (tạo điểm nhấn tại các góc đường).



**Bố trí cây trồng trên vỉa hè rộng từ 3-5m**

- Cây trồng phải cách trụ điện 2m, cách miệng hố ga 2m, cách giao lộ 5m, cách đầu dải phân cách 6m. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa 2 nhà.

- Các loại cây trồng dọc 2 bên tuyến đường lớn phải giống nhau về chủng loại, đối với các tuyến đường nhỏ hơn có thể đa dạng hóa cây trồng trên tuyến đường tùy thuộc vào điều kiện cảnh quan của khu vực.

- Ở những góc phố hay những đoạn cuối của ngã giao ngã ba, ngã tư cần phải bố trí trồng cây cao có đặc trưng về hoa hay hình dáng cây.



#### ***Bố trí cây trồng tạo điểm nhấn tại các góc đường, ngã 4***

2. Việc quản lý, chăm sóc, bảo vệ, phát triển, sử dụng hệ thống cây xanh đô thị phải tuân thủ nghiêm Luật bảo vệ rừng (nếu có), Luật bảo vệ môi trường, các quy định có liên quan và Quy chế này.

3. Việc trồng cây xanh phải được thực hiện theo quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

4. Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý hủy hoại cây xanh hoặc làm ảnh hưởng đến sinh trưởng của cây, lấn chiếm diện tích cây xanh.

#### **5. Các nội dung quản lý khác**

- Bảo vệ cây xanh trong quá trình xây dựng:

+ Khi thi công các công trình ngầm và trên mặt đất, đơn vị thi công có trách nhiệm bảo vệ hệ thống cây xanh đã được trồng trong khu vực công trường, không được làm ảnh hưởng đến sinh trưởng và phát triển của cây. Việc chặt hạ, dịch chuyển cây xanh tại khu vực thi công phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

+ Cây xanh giữ lại trong công trường xây dựng cần được bảo vệ bằng hàng rào tạm xung quanh để giữ cho cây không bị tiếp xúc với thiết bị, vật liệu và các hoạt động khác; bảo vệ rễ cây và điều kiện đất không bị thay đổi.

+ Phạm vi an toàn bảo vệ cây và rễ cây theo thông tư hướng dẫn về quản lý cây xanh đô thị.

- Trong quá trình cây trưởng thành cần tiến hành chăm sóc bảo dưỡng định kỳ: cắt cành và nhánh nặng tán, lấy nhánh khô, khống chế chiều cao, chống sửa cây nghiêng, tạo dáng, bón phân, xử lý sâu bệnh và xử lý cây ký sinh bám trên cây, làm cỏ gốc, phá vỡ lớp đất mặt để khi tưới cây dễ thấm vào đất.

- Trong quá trình xây dựng các công viên - cây xanh, cộng đồng dân cư có quyền tham gia giám sát quá trình thi công, phản ánh các ý kiến đóng góp cho chủ đầu tư dự án và các cơ quan có thẩm quyền của nhà nước. Các ý kiến đóng góp của cộng đồng dân cư cần được chủ đầu tư, cơ quan có thẩm quyền của nhà nước xem xét trả lời bằng văn bản trong thời gian không quá 15 ngày.



- Khi xây dựng hoàn thành dự án, chủ đầu tư phải hoàn thành thủ tục chuyển giao, khai thác các công trình cây xanh cho chính quyền địa phương hoặc cộng đồng dân cư.

## **CHƯƠNG 6: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 33: Khen thưởng:**

Các cơ quan, tổ chức và cá nhân, hộ gia đình có thành tích trong việc thực hiện Quy chế này thì được UBND thị trấn Võ Xu hoặc UBND Huyện khen thưởng. Đây là một trong những tiêu chí đánh giá các chỉ tiêu xét văn hóa, danh hiệu văn hóa.

### **Điều 34: Xử lý vi phạm:**

- Phát hiện và xử lý vi phạm trong quản lý quy hoạch – kiến trúc, xây dựng, cấp phép xây dựng. Đình chỉ và tổ chức cưỡng chế các vi phạm về coi nới, lấn chiếm đất công, phá dỡ công trình sai phép và không phép. Xử lý các đơn vị thi công không có giấy phép hành nghề, không đủ tư cách pháp nhân.

- Phát hiện và xử lý vi phạm về chế độ khai thác, sử dụng các kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị.

- Phát hiện và xử lý vi phạm về quảng cáo, kinh doanh văn hóa phẩm, các hoạt động biểu diễn văn hóa nghệ thuật, thể dục thể thao trái phép, hoạt động mê tín dị đoan, vi phạm lối sống văn minh đô thị.

- Phát hiện và xử lý hành vi xâm phạm làm hư hại đến các công trình kiến trúc, vi phạm về bảo vệ cây xanh, công viên, cảnh quan môi trường đô thị.

- Phát hiện và xử lý vi phạm về trật tự an toàn giao thông đô thị, trật tự xã hội, vi phạm các quy định về phòng chống cháy nổ.

- Tổ chức, cá nhân nào có hành vi vi phạm các quy định Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì tùy tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý phạt hành chính, đình chỉ đầu tư, thu hồi giấy phép đầu tư, hoặc quyết định đầu tư, hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật; nếu gây thiệt hại cho các đối tác hoặc bên thứ ba thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

- Cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước nếu không làm tròn nhiệm vụ, có hành vi tiêu cực dưới mọi hình thức gây trở ngại cho việc phát triển đầu tư hợp pháp sẽ bị xử lý kỷ luật, bị truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

### **Điều 35: Trách nhiệm của chính quyền và các đơn vị liên quan:**

#### **1. UBND thị trấn Võ Xu.**

- Ủy ban nhân dân thị trấn Võ Xu có trách nhiệm phối hợp với phòng ban chuyên môn công bố công khai Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Tổ chức phổ biến và thực hiện các văn bản, quy định của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đã phê duyệt.

- Phân công, tổ chức, theo dõi việc thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thị trấn Võ Xu.

#### **2. Phòng Kinh tế & Hạ tầng.**

- Tổ chức công bố công bố công khai đồ án quy hoạch chung tỷ lệ 1/2000 thị trấn Võ Xu.

- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện là cơ quan chuyên môn giúp UBND huyện hướng dẫn và thực hiện việc quản lý quy hoạch, không gian kiến trúc cảnh quan và xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

- Cung cấp thông tin về quy hoạch và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

### 3. Các Tổ chức, cá nhân liên quan.

- Tổ chức, cá nhân có trách nhiệm tham gia ý kiến về những vấn đề liên quan đến lĩnh vực hoạt động của mình trong hoạt động quy hoạch đô thị, đề xuất các vấn đề đang gặp phải trong Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thị trấn Võ Xu.

- Tuân thủ các quy định thuộc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị do Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh ban hành và các quy định quản lý đô thị liên quan khác.

- Khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được duyệt. Chỉ sau khi được phép của cơ quan có thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình. Nếu không tuân thủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử phạt hành chính và phải dỡ bỏ theo quy định pháp luật.

### **Điều 36: Điều khoản thi hành:**

#### 1. Hiệu lực thi hành.

- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

- Những nội dung không nêu trong Quy chế này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Mọi quy định khác trước đây trái với các quy định trong Quy chế này đều bị huỷ bỏ.

#### 2. Tổ chức thực hiện.

- Các tổ chức cá nhân liên quan và các cơ quan quy định tại Điều 35 của Quy chế này căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định trong bản Quy chế này.

- Trong quá trình thực hiện Quy chế nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, ban ngành, UBND thị trấn Võ Xu, các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến bằng văn bản về phòng Kinh tế và Hạ tầng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân huyện xem xét giải quyết./.

**TM. UBND HUYỆN ĐỨC LINH**  
**CHỦ TỊCH**