ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01/2020/QĐ-UBND	*Phú Yên, ngày 03 tháng 01 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 về quản lý cây xanh đô thị;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ các văn bản của UBND tỉnh: Số 2486/QĐ-UBND ngày 19/10/2016 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; số 389/TB-UBND ngày 16/9/2019 về ý kiến kết luận và chỉ đạo của Đ/c Nguyễn Chí Hiến - Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh tại Hội nghị UBND tỉnh tháng 8/2019;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 587/BC-SXD ngày 28/11/2019),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Sông Cầu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Chí Hiến

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN

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

QUY CHẾ
Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2020/QĐ-UBND ngày 03/01/2020của UBND tỉnh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng: Quy chế này quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên (theo đồ án quy hoạch chung thị xã đã được phê duyệt).

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng, kiến trúc cảnh quan đô thị trên địa bàn thị xã Sông Cầu.

b) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng công trình trên địa bàn thị xã Sông Cầu.

Điều 2. Quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị

1. Quản lý quy hoạch đô thị:

UBND thị xã Sông Cầu là cơ quan quản lý nhà nước có trách nhiệm quản lý hoạt động quy hoạch đô thị trên địa bàn thị xã Sông Cầu, gồm:

a) Lập, phê duyệt quy hoạch đô thị:

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đã được phê duyệt, UBND thị xã có trách nhiệm:

Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo, khu vực ưu tiên lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Trường hợp khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị, nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan khu đô thị.

Đối với khu vực dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị.

Trình phê duyệt hoặc phê duyệt quy hoạch, thiết kế đô thị, ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị.

Trình tự, nội dung yêu cầu về lập, điều chỉnh, thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội, 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.

b) Tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị:

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt, phòng Quản lý đô thị thị xã Sông Cầu tham mưu UBND thị xã Sông Cầu chủ trì tổ chức thực hiện các công việc sau:
Công bố công khai quy hoạch đô thị.
Cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị.
Cắm mốc giới theo quy hoạch đô thị.
Trình tự, nội dung yêu cầu về lập, điều chỉnh, thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội, 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.

c) Quản lý xây dựng và phát triển đô thị Sông Cầu theo quy hoạch chung xây dựng đô thị được phê duyệt.
UBND thị xã Sông Cầu có trách nhiệm tổ chức quản lý xây dựng và phát triển đô thị theo quy hoạch đô thị được duyệt theo phân cấp gồm:
Quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.
Quản lý sử dụng đất đô thị.
Quản lý xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và không gian ngầm đô thị.
Quản lý xây dựng theo quy hoạch.
Quản lý xây dựng cải tạo, chỉnh trang khu vực đô thị hiện hữu.
Quản lý xây dựng phát triển khu đô thị phát triển mới.
Quản lý đầu tư xây dựng công trình.
Quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch và pháp luật.
Trình tự, nội dung yêu cầu về lập, điều chỉnh, thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 của Quốc hội, 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.

2. Quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị:

a) UBND thị xã Sông Cầu quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thị xã theo đồ án quy hoạch chung thị xã đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Quản lý không gian, kiến trúc đô thị thị xã Sông Cầu theo các khu vực và công trình cơ bản sau:
Khu vực cải tạo đô thị gồm các khu dân cư; các khu công trình công cộng, dịch vụ; khu, cụm công nghiệp hiện hữu.
Khu vực đô thị phát triển mới gồm các khu đô thị mới, khu công trình công cộng, dịch vụ, khu công nghiệp xây dựng mới.
Khu vực trung tâm hành chính – chính trị gồm trung tâm hành chính - chính trị thị xã…
Các trục đường, tuyến phố chính của thị xã.
Khu vực cảnh quan, cây xanh, khu vực điểm nhấn, cửa ngõ đô thị, khu du lịch.
Khu dân cư nông thôn, khu dự trữ phát triển, khu vực quốc phòng an ninh.
Các công trình kiến trúc, xây dựng; công trình công cộng; công trình nhà ở; công trình có tính đặc thù; công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

c) Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.

Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị thị xã Sông Cầu phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành liên quan và quy định của Quy chế này.

Các công trình kiến trúc trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng, các quy định tại Quy chế này và các quy định khác có liên quan.

Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Quy chế này mới được cấp giấy phép xây dựng.

Công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình xây dựng theo quy định hiện hành.

Đối với các khu vực đô thị, tuyến phố của thị xã chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy định của pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải phù với các quy định của Quy chế này.

Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng công trình phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công trình kiến trúc, xây dựng đã được cấp thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch chi tiết, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo quy định pháp luật trước ngày Quy chế này có hiệu lực thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cho phép, phê duyệt hoặc chấp thuận.

Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo quy định tại Quy chế này.

Khi tiến hành xin phép, cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới thì phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và Quy chế này.

Đối với không gian đô thị:

Phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý không gian tổng thể toàn đô thị đến từng loại không gian cụ thể của đô thị.

Phải đảm bảo tính liên kết chặt chẽ giữa các không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của thị xã.

Khai thác hợp lý các điều kiện tự nhiên như địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, bảo đảm cải thiện, nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

Tăng cường hiệu quả sử dụng không gian đô thị đáp ứng lợi ích xã hội, lợi ích công cộng gắn với việc nâng cao giá trị thẩm mỹ, tăng cường tiện nghi và bảo vệ môi trường đô thị.

Đối với kiến trúc, cảnh quan đô thị:

Cảnh quan đô thị do UBND thị xã trực tiếp quản lý. Chủ sở hữu các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng.

Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, xây dựng trên địa bàn thị xã phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm mỹ quan, an toàn và hài hòa với không gian xung quanh.

Các công trình kiến trúc, công trình xây dựng trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy chế này.

Các công trình mang tính biểu tượng (lịch sử, văn hóa, xã hội…), công trình đặc thù, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến kiến trúc, cảnh quan của thị xã cần được tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc; việc tổ chức thi tuyển kiến trúc phải tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương II
QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

Mục 1
ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

Điều 3. Các khu đô thị hiện hữu

1. Khu vực đô thị hiện hữu gồm các khu đô thị, khu dân cư hiện hữu được quy hoạch cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.

2. Vị trí ranh giới cụ thể của các khu vực hiện hữu theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị xã Sông Cầu được thể hiện trong phụ lục I của Quy chế này.

Điều 4. Quy định chung

1. Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu kể cả những khu vực phía sau các trục đường chính được mở rộng theo hướng nâng tầng cao, xây chen các nhà thấp tầng, nhà vườn, biệt thự, kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực; từng bước hiện đại hóa bộ mặt kiến trúc đô thị.

2. Bổ sung phát triển công trình dịch vụ thương mại như: Chợ, bưu điện, ngân hàng, bưu chính viễn thông, dịch vụ thương mại, văn hóa, vui chơi giải trí, trung tâm y tế, các trường học phổ thông; bổ sung các dịch vụ công cộng thiết yếu hàng ngày cho các cụm dân cư.

3. Ưu tiên tập trung cải tạo,chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp.

4. Duy trì tối đa diện tích mặt nước, cây xanh, công viên, sân chơi, bãi đỗ xe và các tiện ích công cộng hiện có; tăng cường phát triển cây xanh, mảng hoa, thảm cỏ, các tiện ích đô thị, công trình giải trí để tạo thành không gian đô thị có tính truyền thống, cảnh quan đẹp.

5. Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn phục vụ mục đích xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt.

6. Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng phục vụ khu dân cư. Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng phải bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và được cơ quan quản lý có thẩm quyền cho phép theo quy định pháp luật hiện hành.

7. Chuyển đổi chức năng sử dụng đất các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm sau khi di dời; các khu nhà ở cũ, tạm, không có giá trị nằm bên trong lõi các khu phố để

xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho khu vực (trường học, nhà trẻ, bệnh viện khu vực, công trình văn hóa, dịch vụ...) và các tiện ích đô thị (cây xanh, bãi đỗ xe...) và phục vụ cho tái định cư.

8. Việc cải tạo khu vực đô thị hiện hữu phải tuân thủ những yêu cầu sau:

a) Cải tạo, chỉnh trang kết hợp xây dựng mới toàn bộ một khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

b) Trường hợp cải tạo một khu vực để cải thiện, nâng cao điều kiện sống người dân phải đảm bảo kết nối hợp lý hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh.

c) Trường hợp nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị;

d) Bảo đảm khai thác tối đa các điều kiện hiện trạng (về đất đai, công trình kiến trúc, xây dựng, cơ sở hạ tầng), hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

9. Yêu cầu đối với kiến trúc cảnh quan khu vực đô thị hiện hữu:

a) Kiến trúc các công trình xây dựng, cải tạo, chỉnh trang phải đảm bảo hài hòa với các công trình xung quan trong khu vực và cảnh quan đô thị hiện hữu, tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được duyệt.

b) Kiến trúc các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu cải tạo chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế bản vẽ xây dựng công trình và quy định của Quy chế này.

c) Hạn chế xây dựng nhà ở mật độ cao, nhà ống trong khu ở hiện hữu cải tạo. Những dự án xây dựng nhà cao tầng trong khu đô thị hiện hữu phải đảm bảo không tác động, ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội hiện hữu của khu vực xung quanh.

10. Đối với các công trình bảo tồn:

a) Các công trình bảo tồn trong khu vực hiện hữu thị xã Sông Cầu gồm các di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng theo quy định pháp luật về di sản văn hóa.

b) Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh thực hiện theo các quy định của pháp luật về di sản văn hóa và quy định tại Điều 30 của Quy chế này.

11. Đối với các khu vực cấm xây dựng:

a) Khu vực cấm xây dựng gồm các hành lang bảo vệ đường giao thông, kênh rạch, các tuyến hạ tầng kỹ thuật đã được quy định theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt.

b) Việc quản lý quy hoạch, kiến trúc tại các khu vực cấm xây dựng thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền, tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan.

12. Quy định về quản lý đầu tư xây dựng trong khu đô thị hiện hữu:

Việc đầu tư xây dựng trong khu vực đô thị hiện hữu phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn lao động; bảo đảm các tiêu chí xây dựng, khoảng cách an toàn với các công trình công cộng; bảo đảm phòng, chống cháy nổ, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

b) Bảo đảm xây dựng đồng bộ trong từng công trình, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, ưu tiên ngầm hóa các đường dây, đường ống kỹ thuật; tiết kiệm, có hiệu quả, chống lãng phí và các tiêu cực khác.

c) Bảo đảm sự tham gia tích cực và hiệu quả của cộng đồng dân cư sở tại.

d) Nội dung, trình tự thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu vực đô thị hiện hữu phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng và quản lý quy hoạch đô thị.

e) Việc thực hiện các dự án tái thiết, cải tạo khu đô thị hiện hữu phải tuân thủ theo quy định tại nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

g) Cấp giấy phép xây dựng: Theo quy định tại Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng.

h) Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội trong khu vực đô thị hiện hữu: Ngoài những quy định tại Quy chế này, phải tuân thủ các quy định tại Nghị định 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ Về phát triển và quản lý sử dụng nhà ở xã hội và quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng.

13. Xây dựng, quản lý vận hành, khai thác sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường đô thị:

a) Công trình giao thông: Chỉnh trang, cải tạo hệ thống lòng đường, vỉa hè. Bổ sung bãi đỗ xe, ưu tiên xây dựng các tiện ích đô thị như chiếu sáng đô thị, biển chỉ dẫn, thông tin du lịch.

b) Cấp thoát nước:

Xây dựng, phát triển hệ thống đường ống cấp nước để đảm bảo cung cấp đủ theo tiêu chuẩn, giảm tỷ lệ thất thoát thất thu.

Xây dựng và hoàn thiện hệ thống thoát nước riêng.

c) Đối với các trục đường, tuyến phố chính, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phải thiết kế ngầm và bố trí các đường dây, đường ống kỹ thuật.

d) Đối với khu vực đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khi thiết kế cải tạo, chỉnh trang ưu tiên ngầm hóa các đường dây, đường ống kỹ thuật.

e) Khi đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị thì phải có ý kiến của các cơ quan chức năng có thẩm quyền cho phép.

g) Mở rộng thêm diện tích cây xanh, vườn hoa ở các khu phố. Chỉnh trang và bổ sung cây xanh ven đường. Bảo vệ, cải thiện chất lượng môi trường, kiểm soát ô nhiễm không khí, tiếng ồn.

h) Đảm bảo sự tham gia tích cực và hiệu quả của cộng đồng dân cư trong đầu tư xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang theo quy định của pháp luật hiện hành.

i) Quy định về đảm bảo an toàn:

Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người, công trình trên công trường xây dựng và dân cư khu vực xung quanh công trình. Các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thỏa thuận.

Trường hợp thi công xây dựng tại các khu vực có mật độ xây dựng cao, có khả năng ảnh hưởng đến các công trình kế cận, chủ đầu tư và nhà thầu thi công phải phối hợp với các chủ sử dụng công trình kế cận đánh giá hiện trạng cho từng công trình, đồng thời lập biện pháp thi công phù hợp, đảm bảo an toàn, không ảnh hưởng đến kết cấu các công trình lân cận.

Nhà thầu, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra, giám sát công tác an toàn lao động trên công trường và an toàn cho người dân và công trình xung quanh. Người để xảy ra vi phạm về an toàn thuộc phạm vi xử lý của mình thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

k) Quy định về vệ sinh môi trường đô thị:

Phát triển hệ thống thu gom rác thải văn minh, hiện đại. Đảm bảo thu gom, vận chuyển rác đạt tỷ lệ 100%. Tăng cường công trình vệ sinh công cộng, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan.

Nhà thầu thi công phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động và bảo đảm môi trường xung quanh, bao gồm các biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý chất thải và thu dọn hiện trường theo các quy định của pháp luật hiện hành về vệ sinh và an toàn trong xây dựng.

Đối với những công trình xây dựng trong các khu vực đô thị hiện hữu phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn chất thải đưa đến nơi quy định. Quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, chất thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường: Xe vận chuyển vật tư, vật liệu xây dựng rời, phế thải xây dựng dễ gây bụi và làm bẩn môi trường phải được bọc kín, tránh rơi vãi; tránh mang bùn, bẩn trong công trường ra đường phố và hệ thống đường giao thông công cộng.

Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Đối với các dự án thi công cần sử dụng tạm thời diện tích công cộng phải có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền.

l) Quy định cụ thể về thiết kế, xây dựng, quản lý, vận hành khai thác sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng công trình hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo các Điều 32, 33, 34 Quy chế này.

Điều 5. Quy định cụ thể

Trên cơ sở đồ án Quy hoạch chung xây nội thị thị xã Sông Cầu và vùng phụ cận đến năm 2020 định hướng đến năm 2030, thị xã Sông Cầu được phân thành các 08 Phân vùng phát triển - tương ứng 06 khu vực chức năng, cụ thể như sau: (có sơ đồ phân vùng kèm theo xem hình 2.1; 2.2 - Phụ lục II):

Các khu đô thị mới bao gồm **Phân vùng 2**: Khu đô thị trung tâm thuộc phường Xuân Phú, Xuân Yên; **Phân vùng 3**: Khu đô thị mới Lệ Uyên thuộc Xuân Phương; **Phân vùng 6**: Khu dân cư phát triển mới Xuân Hải.

Khu đô thị cải tạo, chỉnh trang gồm: **Phân vùng 1**: Khu dân cư hiện trạng cải tạo, chỉnh trang và bổ sung phường Xuân Đài, Xuân Thành; **Phân vùng 5**: Khu dân cư hiện trạng cải tạo xã Xuân Hòa, Xuân Cảnh; **Phân khu 7**: Khu dân cư làng xóm cải tạo kết hợp với vùng sinh thái nông nghiệp xã Xuân Bình, Xuân Lộc. **Phân vùng 8**: Khu cải tạo chỉnh trang kết hợp kinh tế nông Lâm nghiệp Xuân Lâm, Xuân Thọ 1, Xuân Thọ 2.

Phân vùng 4: Khu đô thị du lịch biển thuộc xã Xuân Thịnh sẽ là khu đô thị mới kết hợp với trung tâm du lịch văn hóa lễ hội biển và các khu resort cao cấp.

Khu công nghiệp bố trí tại Xuân Hải, quỹ đất dự trữ phát triển CN bố trí tại phía Tây Xuân Bình giáp tuyến mới Bình Thạnh Nam - Lệ Uyên.

Khu nuôi trồng thủy sản bố trí dọc đầm cù mông và phía đông vịnh Xuân Đài.

Vùng lâm nghiệp và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên bao gồm toàn bộ các dãy núi trong thị xã.

Quy định quản lý đối với các khu vực.

1. Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất tối đa:

STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	MẬT ĐỘ XD GỘP TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (lần)
1	Khu đô thị mới	70	3,5	4
2	Khu đô thị cải tạo, chỉnh trang	75	3,5	3,3
3	Khu đô thị du lịch biển.	45	6	3,2
4	Khu đô thị sinh thái, nhà vườn	40	2,5	1,4
5	Khu công nghiệp	60	2	1,8
6	Khu nuôi trồng thủy sản	25	2	
7	Khu lâm nghiệp và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên	5	1,5	

2. Mật độ xây dựng thuần (netto), chiều cao xây dựng lô đất trên khu vực đô thị hiện hữu.

STT	KHU CHỨC NĂNG	MẬT ĐỘ XD THUẦN (%)	CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH TRUNG BÌNH (m)
1	Khu nhà ở mật độ cao	85	14
2	Khu nhà ở mật độ trung bình	75	14
3	Khu nhà ở mật độ thấp	65	14
4	Khu nhà chung cư, nhà chung cư kết hợp dịch vụ	60	40
5	Khu nhà vườn, biệt thự	65	12
6	Khu dịch vụ thương mại	70	28
7	Khu y tế, giáo dục cấp đơn vị ở	40	12
8	Khu văn hóa, giải trí, thể dục thể thao	25	8

3. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt: Tuân thủ theo các quy định của đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

4. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt: Tuân thủ theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và phải tuân thủ quy định tại Khoản 2.8.6 và Khoản 2.8.7, Mục 2.8, Chương II Quy hoạch không gian trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng và quy định tại phụ lục II Quy chế này.

5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi khu vực đô thị hiện hữu:

a) Đối với khu vực trục đường, tuyến phố chính: Theo quy định tại phụ lục III Quy chế này.

b) Đối với khu vực đã có quy hoạch được duyệt: Tuân thủ theo quy định của đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

c) Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt: Tuân thủ theo quy định tại Khoản 2.8.5, Mục 2.8, Chương II Quy hoạch không gian trong Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng.

6. Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc, tổ chức cảnh quan ngoài nhà và vật liệu sử dụng: Theo quy định tại các Điều 26, 28 Quy chế này.

7. Quy định cho các trường hợp cụ thể tại các phục lục II, III, IV của Quy chế này.

Mục 2
ĐỐI VỚI KHU VỰC PHÁT TRIỂN MỚI

Điều 6. Khu vực phát triển mới

1. Các khu vực đô thị phát triển mới gồm các khu đô thị mới, khu dân cư xây dựng mới trên địa bàn thị xã Sông Cầu theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị xã Sông Cầu đã được phê duyệt.

2. Vị trí, ranh giới cụ thể các khu đô thị: Theo đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Sông Cầu và sơ đồ tại phụ lục I Quy chế này.

Điều 7. Quy định chung

1. Khu đất thực hiện dự án xây dựng khu vực phát triển mới phải đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu vực kế cận theo quy định của quy hoạch chung đã được phê duyệt.

2. Việc bố trí, tổ chức đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực phát triển mới phải đồng bộ, đầy đủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và kế hoạch đầu tư xây dựng, đảm bảo đấu nối thuận lợi cho các công trình xây dựng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực ngoài hàng rào khu vực và sự tiếp cận, sử dụng thuận lợi các công trình hạ tầng, dịch vụ công cộng đối với dân cư trong khu vực.

3. Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn, giải pháp quy hoạch xây dựng theo tiêu chí công trình xanh, kiến trúc xanh trong đầu tư xây dựng khu vực phát triển mới.

4. Đối với không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực phát triển mới:

a) Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc trong khu vực phát triển mới phải được quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các quy định của Quy chế này.

b) Bảo đảm tạo lập cảnh quan khu đô thị khang trang, đồng bộ, hiện đại. Kiến trúc các công trình phải đảm bảo hài hòa với các công trình xung quanh trong khu vực phát triển mới và cảnh quan đô thị, tuân thủ theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đã được quyệt, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt và quy định tại Quy chế này.

c) Phát triển khu vực nhà ở mới theo nguyên tắc:

Khu ở mật độ cao dọc các trục đường chính đô thị.

Khu ở cao tầng hỗn hợp ở - thương mại, văn phòng tại trục trung tâm thương mại - tài chính.

Khu ở mật độ trung bình tại các khu vực lân cận khu vực trung tâm dịch vụ thương mại.

Khu ở mật độ thấp tại khu vực xa trung tâm đô thị, không giáp các mặt đường phố chính, tại khu vực cảnh quan ven sông.

Phát triển nhà ở mới hiện đại, tiện nghi, hài hòa với không gian, theo các dự án đô thị mới đảm bảo môi trường phát triển bền vững, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật cũng như xã hội. Ưu tiên các tổ hợp công trình nhà ở hỗn hợp, nhà xã hội, dành nhiều diện tích cho không gian công cộng và không gian mở, diện tích giao thông tĩnh và giao thông cho xe đạp và đi bộ.

5. Quản lý quy hoạch:

a) Việc tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị trong khu vực đô thị mới phải tuân thủ các quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

b) Việc tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch chi tiết khu vực đô thị phát triển mới được duyệt gồm: Công bố công khai quy hoạch, cung cấp thông tin quy hoạch, cắm mốc giới quy hoạch trên thực địa, cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp phép quy hoạch thực hiện theo các quy định của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, các văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên.

6. Quản lý đầu tư xây dựng trong khu phát triển mới:

a) Trình tự, nội dung thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị phát triển mới, đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, nhà ở,.. phải tuân thủ các quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và văn bản quy phạm pháp luật liên quan về quản lý đầu tư xây dựng.

b) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng trong khu đô thị mới chịu trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng tiến độ, tuân thủ đúng hồ sơ được duyệt. Trong quá trình thực hiện phải bảo đảm vệ sinh, môi trường, an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình và khu vực lân cận; bảo đảm chất lượng công trình, tiến hành nghiệm thu, bàn giao cơ sở hạ tầng chung cho cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Tổ chức quản lý, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên những hạng mục công trình được giao quản lý.

7. Xây dựng và quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, vệ sinh môi trường:

a) Việc đầu tư xây dựng, quản lý khai thác, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện và hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước thải và công trình hạ tầng khác) phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại các Điều 32, 33, 34 của Quy chế này.

b) Khuyến khích thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiêu chí khu đô thị mới kiểu mẫu quy định tại Thông tư số 10/2008/TT-BXD ngày 22/04/2008 của Bộ Xây dựng.

Điều 8. Quy định cụ thể

1. Mật độ xây dựng gộp, hệ số sử dụng đất tối đa, tầng cao trung bình, tầng cao tối đa đối với các khu đô thị phát triển mới áp dụng như quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 7 Quy chế này.

2. Mật độ xây dựng thuần, chiều cao xây dựng công trình trên lô đất:

STT	KHU CHỨC NĂNG	MẬT ĐỘ XD THUẦN (%)	CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH TRUNG BÌNH (m)
1	Khu nhà ở mật độ cao, nhà ở liền kề	80	14
2	Khu nhà ở mật độ thấp	65	14
3	Khu nhà vườn, biệt thự	50	14
4	Khu thương mại, dịch vụ, ở hỗn hợp	75	28
5	Khu nhà chung cư	60	40
6	Khu nhà ở xã hội	60	12
7	Khu công cộng	40	12
8	Khu hành chính, y tế, giáo dục	40	14
9	Khu công viên cây xanh	5	4

3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi các tuyến phố khu vực phát triển mới tuân thủ theo quy định tại Khoản 5, Điều 7, Quy chế này.

4. Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc, tổ chức cảnh quan ngoài nhà và vật liệu sử dụng như quy định tại các Điều 26, 28 Quy chế này.

5. Đối với khu đô thị phát triển mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt thực hiện theo các quy định của đồ án quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

6. Quy định đối với các trường hợp cụ thể tuân thủ theo Phụ lục I, II, III, IV của Quy chế này.

7. Đối với các trường hợp chưa được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và Quy chế này, thực hiện theo quy định tại Mục 2.8 Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008 Quy hoạch xây dựng và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Mục 3
ĐỐI VỚI TRUNG TÂM ĐÔ THỊ

Điều 9. Các khu trung tâm đô thị

1. Các khu trung tâm đô thị thị xã Sông Cầu gồm:

+ Trung tâm hành chính cấp thị xã;

+ Trung tâm giáo dục và đào tạo;
+ Trung tâm y tế;
+ Trung tâm văn hóa thể dục thể thao;
+ Trung tâm thương mại, dịch vụ;
+ Trung tâm vận chuyển cấp đô thị.

2. Vị trí ranh giới cụ thể theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Sông Cầu và Phụ lục I Quy chế này.

Điều 10. Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc

a) Đối với trung tâm hành chính - chính trị.

Các khu cơ quan hành chính - chính trị phải có kiến trúc trang trọng, hiện đại, hài hòa với cảnh quan kiến trúc đô thị, tạo thành quần thể kiến trúc bề thế, tiêu biểu cho đô thị; tuân thủ theo tiêu chuẩn quốc gia đối với công trình hành chính (TCVN 4601:2012 - Công sở, cơ quan hành chính nhà nước).

Tất cả các công trình đều có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn phù hợp với cảnh quan xung quanh.

Các lối đi bộ và khoảng mở trong khu vực được xác định độ rộng và chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Các lối đi và khoảng mở sử dụng các mặt lát có yêu cầu trang trí cao, được phép bố trí các ghế nghỉ chân, bể cảnh, bồn cây di động, mái che…

Không gian xung quanh công trình thuộc khuôn viên khu đất xây dựng yêu cầu trồng cây có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn. Khai thác tối đa không gian cây xanh, mặt nước sẵn có trong khu vực, tận dụng cảnh quan, địa hình tự nhiên. Không được trồng các loại cấy có quả thơm, thu hút sâu bọ, côn trùng.

Cổng, hàng rào: Thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hòa với kiến trúc chung của đô thị.

Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

Bố trí chỗ đỗ xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, hè phố để đỗ xe.

Nước thải phải xử lý cục bộ bằng bể tự hoại hợp vệ sinh trước khi thải ra hệ thống tiếp nhận chung.

Rác thải phải được tập kết đúng nơi quy định, thu gom định kỳ và đưa về khu xử lý chất thải rắn theo quy định.

Nước mưa được thoát vào hệ thống cống bố trí dọc theo các trục đường quy hoạch.

Nguồn nước cấp cho các công trình được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối. Đối với các công trình nhiều tầng, có thể xây dựng bể chứa và trạm bơm tăng áp nếu cần.

Xây dựng trạm biến áp cấp điện riêng cho các công trình có yêu cầu đặc thù.

Đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

b) Trung tâm y tế, giáo dục và đào tạo:

Vị trí công trình, giáo dục, y tế phải đảm bảo kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác của đô thị.

Tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế xây dựng công trình.

Khuyến khích các công trình có kiến trúc hiện đại, hài hòa kiến trúc cảnh quan đô thị.

Bảo đảm tỷ lệ đất dành cho cây xanh cảnh quan theo quy chuẩn hiện hành.

Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người dân.

c) Đối với trung tâm thương mại dịch vụ.

Ưu tiên phát triển các khu đa chức năng: Dân cư gắn với các hoạt động dịch vụ, thương mại, nhà ở và văn phòng.

Khuyến khích hình thức kiến trúc tổ hợp dịch vụ, du lịch, thương mại, tài chính kết hợp hài hòa với kiến trúc nhà cao tầng và nhà thấp tầng.

Đối với khu trung tâm đô thị cũ, phải gìn giữ phát huy các giá trị kiến trúc cảnh quan đô thị cũ; công trình xây dựng mới đảm bảo có hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực.

Nâng cấp, bổ sung, hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Giao thông đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông khu vực và hệ thống giao thông thị xã; bảo đảm nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm bãi đỗ xe và bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật.

Gìn giữ, tăng cường hệ thống cây xanh, phát triển cây xanh đường phố để cải thiện môi trường.

d) Đối với trung tâm văn hóa, thể dục thể thao.

Khuyến khích xây dựng các khu trung tâm đa chức năng, tổ chức hài hòa các sự kiện văn hóa thể dục thể thao.

Hình thức kiến trúc các công trình phải phù hợp với kiến trúc chung khu vực và có bản sắc riêng của vùng.

Bảo đảm kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông trong khu vực. Bố trí hệ thống bến bãi đỗ xe hợp lý. Xây dựng khu vực quảng trường tại các lối ra vào đảm bảo thoát người hiệu quả khi cần thiết.

e) Đối với trung tâm vận chuyển.

Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, đặc trưng và hài hòa với cảnh quan xung quanh.

Khuyến khích xây dựng trung tâm vận chuyển đa chức năng, đảm nhận vai trò logistic.

Cổng, hàng rào: Thiết kế thân thiện với cộng đồng và môi trường.

- Thiết kế lối ra, vào hợp lý đảm bảo giao thông thông thoáng, an toàn.

Kết nối thuận lợi với hệ thống giao thông đối ngoại cũng như giao thông chính trong thị xã.

3. Quy định cụ thể.

STT	KHU CHỨC NĂNG	MẬT ĐỘ XD GỘP TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (Tầng)	CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH TRUNG BÌNH (m)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (lần)

1	Đối với khu hành chính - chính trị	65	3,5	14	2,5
2	Đối với khu thương mại, dịch vụ, y tế, giáo dục	75	5	20	2,2
3	Đối với khu văn hóa thể dục thể thao và trung tâm vận chuyển	65	2	8	1,2

4. Quy định về mật độ xây dựng, chiều cao công trình xây dựng cho các trường hợp cụ thể tuân thủ theo quy định tại phụ lục II, IV của Quy chế này.

5. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi các tuyến phố trong khu vực trung tâm tuân thủ theo quy định tại phụ lục III của Quy chế này.

Mục 4
ĐỐI VỚI KHU VỰC CẢNH QUAN TRONG ĐÔ THỊ

Điều 11. Khu cây xanh, cảnh quan và công viên

1. Hệ thống cây xanh, cảnh quan:

Cây xanh trên đường phố gồm cây bóng mát, cây trang trí, dây leo, cây mọc tự nhiên, cỏ trồng trên hè phố, dải phân cách, đảo giao thông.

Cây xanh trong công viên, vườn hoa và thảm cỏ tại quảng trường và khu vực công cộng khác trong thị xã.

Cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, nhà ở và các công trình khác do tổ chức, các nhân quản lý và sử dụng.

Cây xanh cách ly các khu, điểm sản xuất công nghiệp, hành lang bảo vệ kết cấu đường bộ, hành lang an toàn đường điện.

Cây xanh cảnh quan ven sông, dọc bờ biển...

2. Vị trí, ranh giới theo quy định tại Quy hoạch chung thị xã Sông Cầu và phụ lục I Quy chế này.

Điều 12. Quy định quản lý khu cây xanh, cảnh quan

1. Quy định chung.

a) Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tạo sự kết nối giữa không gian các khu đô thị hiện hữu, khu đô thị mới với không gian các tuyến cảnh quan, công viên cây xanh. Đảm bảo tính liên tục của cảnh quan cây xanh, mặt nước gắn với hệ thống công viên thị xã.

b) Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng. Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan.

c) Bờ suối, kênh, rạch phải được kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

d) Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

e) Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong khu cây xanh đô thị phải được sự chấp thuận về địa điểm của chính quyền quản lý và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại

hình hoạt động.

g) Những hoạt động không được phép:

+ Hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lắp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven hồ.

+ Các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang cây xanh, cảnh quan.

+ Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan cây xanh.

+ Xây dựng công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan mặt nước sông, rạch, không gian cây xanh công cộng.

2. Quy định cụ thể.

a) Đối với cây xanh trên đường phố: Thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Mục II, Phần II Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/06/2009 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung thông tư số 20/2005/TT-BXD hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và Khoản 4, Điều 26 Quy chế này.

b) Đối với cây xanh trong công viên, vườn hoa, quảng trường và các khu công cộng khác của đô thị tuân thủ theo quy định của quy hoạch chung xây dựng thị xã Sông Cầu, quy hoạch chi tiết công viên, quy hoạch chi tiết khu đô thị được phê duyệt.

c) Đối với cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, nhà ở và các công trình khác do các tổ chức, cá nhân quản lý và sử dụng tuân thủ theo quy định của quy hoạch chung xây dựng thị xã, quy hoạch chi tiết khu đô thị, thiết kế công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt; thỏa thuận kiến trúc hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan quản lý có thẩm quyền cấp.

d) Đối với khu vực cây xanh chưa có quy hoạch đô thị được duyệt:

Tỷ lệ tối thiểu diện tích trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình công cộng phải đạt 30%, đối với công trình khác phải đạt 20%.

Diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị tuân thủ theo quy định tại Khoản 206.3, Mục 2.6 của QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng.

Tỷ lệ diện tích đất cây xanh tối thiểu trong lô đất xây dựng công trình tuân thủ theo quy định tại bảng 2.8, Khoản 2.8.8, Mục 2.8 của QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng.

Các chỉ tiêu khác về quy hoạch cây xanh tuân thủ theo quy định tại TCXDVN 362:2005 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.

e) Đối với công trình kiến trúc trong khu cây xanh: Chỉ tiêu quản lý về mật độ, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hình thức kiến trúc phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về thiết kế quy hoạch xây dựng và môi trường.

g) Quy định về trồng cây xanh:

Đối với cây xanh trong công viên – vườn hoa, quảng trường: Cây xanh trồng trong công viên, quảng trường, ven hồ nước, các khu vực công cộng khác của đô thị phải tuân thủ quy hoạch về cây xanh, công viên được duyệt.

Quy định trồng cây xanh trên đường phố: Mỗi tuyến đường chỉ trồng từ 1 đến 2 loại cây, tạo thành chuỗi, hệ thống cây xanh liên tục, hoàn chỉnh (các loại cây cũ vẫn giữ nguyên nếu không phù hợp sẽ từng bước thay thế).

Loại cây trồng phải có đặc tính thân, cành chắc khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề, phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng, không có độc tố, hoa có màu sắc đẹp:

Vỉa hè < 2m: Không trồng cây bóng mát

Vỉa hè từ 2-5m: Trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang, chiều cao tối đa 10m.

Vỉa hè >5m: Trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20m.

Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo các tiêu chuẩn: Cao >2m, đường kính thân cây >40mm đối với cây tiểu mộc; chiều cao >3m, đường kính thân cây >50mm đối với cây trung mộc và đại mộc.

Dải phân cách có bề rộng <5m: Chỉ trồng cỏ, cây bụi, cây cảnh. Các dải phân cách rộng từ 5m trở lên có thể trồng loại cây thân thẳng có chiều cao, tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông. Trên chiều dài dải phân cách giữa giáp các nút giao cắt, cách 8 – 10m không được trồng cây xanh chỉ trồng cỏ hoặc cây bụi, cây cảnh có chiều cao <50cm để đảm bảo tầm nhìn.

Cây xanh phải trồng cách các góc phố 5 - 8m, cách họng cứu hỏa 2 - 3m, cách cột đèn chiếu sáng và nắp hố ga 1 - 2m, cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật 1 - 2m; vị trí trồng cây nằm ở khoảng trước ranh giới hai nhà mặt phố và đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

Ô đất trồng cây xanh trên hè phố: Có kích thước vuông hoặc tròn; có lớp lát xung quanh gốc với cao độ bằng với cao độ vỉa hè và thiết kế thoáng để thuận tiện cho việc chăm sóc.

Một số quy định khác về trồng cây trên hè phố thể hiện trong bảng 1 như sau:

Bảng 2.1. Quy định về cây trồng trên hè phố

TT	Loại cây	Chiều cao	Khoảng cách trồng	Khoảng cách tối thiểu đến mép ngoài bó vỉa	Chiều rộng hè phố
1	Loại 1 (tiểu mộc)	< 10m		1,0 m	3-5m
2	Loại 2 (trung mộc)	10-15m	8-12m	1,5m	>5m
3	Loại 3 (đại mộc)	>15m	12-15m	1,5m	>5m

h) Trình tự, nội dung quản lý cây xanh đô thị thực hiện theo quy định tại Mục IV, V Phần I Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị.

i) Quy định về chăm sóc phát triển cây xanh đô thị: Như các Điều 11, 14 Nghị định 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị; các Mục II, III, IV, V, VI Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/l2/2005 và Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị

Điều 13. Quy định quản lý công viên

1. Quy định chung.

a) Các hành vi bị nghiêm cấm:

Lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú trái phép trong công viên.

Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên, làm hư hỏng tường rào và cây xanh, bồn hoa, thảm cỏ, công trình kiến trúc và công trình hạ tầng kỹ thuật; vất xả rác bừa bãi, không đúng nơi quy định; mang chất gây cháy và các hóa chất độc hại khác vào trong công viên.

Các hành vi khác vi phạm pháp luật và nội quy bảo vệ công viên.

b) Các hoạt động văn hóa nghệ thuật, lễ hội, thể dục thể thao, hội chợ, triển lãm, thương mại dịch vụ công cộng trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch chi tiết xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

c) Trách nhiệm quản lý công viên:

Cơ quan quản lý cây xanh công viên thị xã có trách nhiệm:

Thực hiện và kiểm tra việc thực hiện nội quy bảo vệ công viên, vườn hoa nhằm phục vụ tốt nhất các tầng lớp nhân dân đến nghỉ ngơi, luyện tập thể dục thể thao, học tập.

Thường xuyên chăm sóc, bảo dưỡng vườn hoa, thảm cỏ, dây leo, cây cảnh, cây xanh trong công viên.

Tổ chức bảo trì, sửa chữa thường xuyên các công trình kiến trúc, công trình kỹ thuật hạ tầng công viên không để hư hỏng xuống cấp.

Tổ chức lực lượng tuần tra, bảo vệ thường xuyên bảo đảm an ninh trật tự khu vực công viên trong điều kiện tạo thông thoáng, thuận lợi cho mục đích công cộng.

d) Việc chặt hạ, dịch chuyên cây xanh trồng trong công viên được thực hiện theo quy định tại Mục IV, Phần II của Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 và thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng và Điều 14 Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ.

4. Quy định cụ thể.

a) Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi:

Đối với công viên có quy hoạch chi tiết: Tuân thủ theo các quy định của quy hoạch chi tiết; quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

Đối với công viên chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt:

Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép đối với khu công viên công cộng là 5%.

Mật độ xây dựng gộp tối đa cho phép đối với khu công viên chuyên đề là 25%.

Tầng cao tối đa công trình trong khu công viên là 2 tầng

Quy định khác theo QCXDVN 01:2008 về Quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế, quy hoạch, xây dựng công viên, cây xanh.

Mục 5

ĐỐI VỚI TRỤC ĐƯỜNG, TUYẾN PHỐ CHÍNH ĐÔ THỊ.

Điều 14. Các trục đường, tuyến phố chính đô thị

1. Các trục đường, tuyến phố chính đô thị:

Đường QL.1.
Đường QL.1D.
Đường tránh QL.1.
Đường tỉnh 642.
Đường tỉnh 644.
Đường 1 tháng 4.
Đường Trần Phú.
Đường Phạm Văn Đồng.
Đường Võ Thị Sáu.

2. Vị trí cụ thể theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị xã Sông Cầu và Phụ lục III Quy chế này.

Điều 15. Kế hoạch lập thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các trục đường, tuyến phố chính

1. Căn cứ đồ án Quy hoạch chung thị xã Sông Cầu, UBND huyện Sông Cầu có trách nhiệm xác định các trục đường, tuyến phố ưu tiên lập thiết kế đô thị; lập kế hoạch cải tạo chỉnh trang, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho các trục đường, tuyến phố chính, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

2. Trình tự, nội dung lập, phê duyệt thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 15/3/2013 và Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị.

3. Trình tự, nội dung đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang, nâng cấp các tuyến hạ tầng kỹ thuật phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Điều 16. Quy định quản lý quy hoạch kiến trúc

1. Đối với cảnh quan kiến trúc trục đường, tuyến phố:

a) Việc xây dựng các công trình kiến trúc dọc hai bên trục đường, tuyến phố chính cần đảm bảo sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

b) Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hòa với kiến trúc công trình lân cận, bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu, thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

c) Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

d) Hè phố, đường đi bộ trên trục đường, tuyến phố chính phải đảm bảo đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc của từng tuyến phố, khu vực trong đô thị theo quy hoạch được duyệt.

e) Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ theo quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và quy định tại Khoản 2, Điều 14 Quy chế này.

2. Quy định đối với công trình xây dựng trên trục đường, tuyến phố:

a) Công trình kiến trúc được phép xây dựng theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Mật độ xây dựng công trình trong khuôn viên (mật độ thuần):

Áp dụng quy định tại các Điều 7, 10, 26, 28 của Quy chế này.

Quy định cho các trường hợp cụ thể theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường:

Phải tuân thủ theo quy định tại Khoản 2.8.5, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng (xem hình 1).

- Quy định cho các trường hợp cụ thể theo phụ lục II, III, IV Quy chế này.

d) Tầng cao, chiều cao tầng nhà, chiều cao xây dựng, cao độ nền xây dựng:

Phải tuân thủ quy định tại các Khoản 2.8.5, Khoản 2.8.6, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng.

Quy định cho các trường hợp cụ thể theo phụ lục II, III, IV Quy chế này.

e) Khoảng cách tối thiểu giữa các dãy công trình.

Phụ thuộc vào chiều cao, độ dài, vị trí công trình, quy mô cấu tạo kiến trúc công trình, yêu cầu tổ chức không gian tuyến phố, nhưng phải đảm bảo các quy định sau:

Khoảng cách giữa các cạnh dài của hai dãy nhà có chiều cao <46m phải đảm bảo >1/2 chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 4m.

Khoảng cách giữa hai đầu hồi của hai dãy nhà có chiều cao < 46m phải đảm bảo >1/3 chiều cao công trình (>1/3h) và không được < 4m.

Đối với dãy nhà bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách tối thiểu đến dãy nhà đối diện được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cốt vỉa hè);

Nếu dãy nhà có độ dài của cạnh dài và độ dài của đầu hồi bằng nhau, mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông lớn nhất trong số các đường tiếp giáp với lô đất đó được hiểu là cạnh dài của ngôi nhà.

Đối với các tuyến phố trong khu vực cải tạo, chỉnh trang, khoảng cách giữa các dãy nhà liền kề hoặc công trình riêng lẻ theo quy định sau:

Đối với các dãy nhà cao từ 16m trở lên: Phải đảm bảo quy định về khoảng cách bằng 70% quy định về khoảng cách đối với các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch mới.

Đối với các dãy nhà cao dưới 16m: Phải đảm bảo khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 dãy nhà tối thiểu là 4m và khoảng cách tối thiểu giữa hai đầu hồi của 2 dãy nhà có đường giao thông chung đi qua là 3m (khoảng cách từ ranh giới lô đất đến tim đường giao thông chung tối thiểu là 1,5m).

Trong trường hợp hai dãy nhà có chiều cao khác nhau thuộc 2 lô đất liền kề của hai chủ sở hữu quyền sử dụng đất khác nhau, khoảng cách tối thiểu từ mỗi dãy nhà đó đến ranh giới giữa 2 lô đất phải đảm bảo tối thiểu bằng 50% khoảng cách tối thiểu giữa hai dãy nhà có chiều cao bằng chiều cao của dãy nhà đó.

g) Quan hệ giữa công trình với các công trình bên cạnh:

Công trình không được vi phạm ranh giới của các công trình bên cạnh.

Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng công trình, đường ống, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật) được vượt quá ranh giới với lô đất bên cạnh.

h) Các công trình có mặt quay ra trục đường, tuyến phố:

Khuyến khích việc xây dựng mái đón, mái hè trên các tuyến phố có công trình công cộng, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

Mái đón, mái hè phố phải đảm bảo mỹ quan đô thị, tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, không vượt quá chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch được duyệt, có độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào các việc khác như làm ban công, sân thượng, sân bày cây cảnh…

Các bộ phận đua ra ngoài công trình: Móng nhà, bậc thềm, ô văng, seno, mái đón… phải tuân thủ các quy định tại Khoản 2.8.10, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng.

i) Các công trình tại góc phố giao nhau, vị trí điểm nhấn:

Công trình có vị trí tại góc phố giao nhau phải đảm bảo không cản trở tầm nhìn, đảm bảo an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông trên trục đường, tuyến phố theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCXD 07:2016/BXD.

Các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định tại Khoản 4.3.4, Mục 4.3, Chương IV QCXDVN 01:2008/BXD về Quy hoạch xây dựng.

Kích thước vát góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới theo bảng sau:

Bảng 2.2: Kích thước vát góc.

Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vát góc (m)
Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
90^0	4,0 x 4,0

Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0

Quy định đối với công trình ở vị trí điểm nhấn tuân thủ theo quy định tại các Điều 29 của Quy chế này

k) Hàng rào, cổng ngõ, sân công trình:

Cổng và hàng rào công trình phải được thiết kế phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hoà với kiến trúc chung của đô thị.

Nhà công cộng, dịch vụ có đông người ra vào, tụ họp (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.

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.

Hình thức cổng, hàng rào, vị trí, quy mô diện tích sân bãi: Theo quy định tại quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị được duyệt. Không khuyến khích xây tường rào. Trường hợp tường rào do nhu cầu bảo vệ phải có hình thức đẹp, thoáng, chiều cao tường xây đặc không quá 0,8m, trừ trường hợp đặc biệt theo quyết định của cơ quan quản lý quy hoạch.

Trường hợp trục đường, tuyến phố chưa có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, áp dụng theo quy định tại tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và thiết kế xây dựng công trình.

3. Quy định đối với các công trình quảng cáo, biển báo, thông tin, tiện ích đô thị:

Các tiện ích đô thị như: Ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, các biển hiệu, biển chỉ dẫn, biển báo… phải đảm bảo mỹ quan, hài hòa với công trình kiến trúc khu vực; bảo đảm thuận tiện cho người sử dụng, an toàn cho dân cư.

Biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin phải đảm bảo không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

4. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật trên trục đường, tuyến phố tuân thủ quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng và quy định tại Điều 30 Quy chế này.

Mục 6
ĐỐI VỚI KHU VỰC NÔNG THÔN

Điều 17. Quy định chung

a) Khi phát triển mới, cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư nông thôn phải bảo đảm tính thống nhất, kết nối chặt chẽ về không gian, kiến trúc giữa các khu vực.

b) Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

c) Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật di sản văn hóa và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

d) Các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống phải được bảo vệ, hạn chế tối đa việc chia nhỏ khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn. Khi xây dựng mới các công trình trong khuôn viên nhà vườn loại này phải được phép của cơ quan có thẩm quyền và phải phù hợp với các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực.

e) Cải tạo, nâng cấp, phát triển nhà ở nông thôn theo hướng sinh thái và giải trí.

g) Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với cảnh quan khu vực. Hạn chế xây dựng nhà ở có mật độ cao, nhà cao tầng, nhà ở liền kề.

Điều 18. Quy định cụ thể

1. Mật độ xây dựng gộp, tầng cao, hệ số sử dụng đất:

STT	KHU CHỨC NĂNG	MẬT ĐỘ XD GỘP TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (lần)	CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH TỐI ĐA (m)
1	Đất ở kết hợp thương mại	70	2	1,4	18
2	Đất ở	50	2	1	14
3	Đất công cộng	40	2	0,8	12
4	Đất tôn giáo	40	2	0,8	12

Mật độ xây dựng trên lô đất xây dựng công trình khu vực nông thôn: Như quy định của đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Quy định với các khu vực cụ thể theo Phụ lục II Quy chế này.

2. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, chiều cao, tầng cao xây dựng khu vực nông thôn như quy định của đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định tại phụ lục III Quy chế này.

Mục 7
ĐỐI VỚI KHU VỰC CÔNG NGHIỆP

Trên địa bàn thị xã Sông Cầu có khu công nghiệp Đông Bắc Sông Cầu thuộc địa bàn xã Xuân Hải, gồm 3 phân khu:

Khu 1: 105,8 ha, nằm giáp ranh với xã Xuân Hòa.

Khu 2: 98 ha.

Khu 3: 98 ha.

Điều 19. Quy định chung

a) Quy định về quy hoạch

Quy hoạch xây dựng, cải tạo, mở rộng khu công nghiệp phải đảm bảo các yêu cầu sau:

Bảo vệ môi trường: Phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường; vị trí các xí nghiệp công nghiệp phải đảm bảo hạn chế đến mức thấp nhất những ảnh hưởng xấu tới môi trường đô thị.

Bố trí các công trình phù hợp với điều kiện địa hình, địa chất, cảnh quan, hài hoà với các quần thể kiến trúc khác trong đô thị và đảm bảo các yêu cầu về phòng chống cháy nổ.

Bố trí hợp lý mạng lưới kỹ thuật hạ tầng và cây xanh.

Sử dụng hợp lý đất đai.

Vị trí các xí nghiệp công nghiệp phải đảm bảo không gây ảnh hưởng xấu tới môi trường sống của khu dân cư: Những xí nghiệp có thải chất độc hại, có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường phải ở cuối hướng gió chính, cuối các dòng rạch, suối so với khu dân cư.

b) Các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp gây ô nhiễm cần di chuyển đến cụm công nghiệp tập trung.

Thực hiện quy định trong Luật Bảo vệ môi trường 2005, các cơ sở sản xuất hoặc kho tàng thuộc các trường hợp sau đây không được đặt trong khu dân cư:

Có chất dễ cháy, dễ gây nổ;

Có chất phóng xạ hoặc bức xạ mạnh;

Có chất độc hại đối với sức khoẻ người và gia súc, gia cầm;

Phát tán mùi ảnh hưởng xấu tới sức khoẻ con người;

Gây ô nhiễm nghiêm trọng các nguồn nước;

Gây tiếng ồn, phát tán bụi, khí thải quá tiêu chuẩn cho phép.

Trường hợp các cơ sở trên có khoảng cách đảm bảo tiêu chuẩn an toàn về môi trường đối với khu dân cư thì có thể không phải di chuyển.

Việc xác định khoảng cách an toàn cả các cơ sở công nghiệp này sẽ được tổ chức đánh giá bởi các cơ quan theo quy định pháp luật.

c) Các cơ sở công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp được nâng cấp cải tạo tại chỗ: Cho phép nâng cấp cải tạo các xí nghiệp có chất thải và mức độ gây ồn, gây rung chấn đảm bảo tiêu chuẩn cho phép đối với khu dân cư, và phải được kiểm soát nghiêm ngặt về các tiêu chí môi trường. Các cơ sở này phải đảm bảo các yêu cầu tại Điểm a, Khoản 1 Điều này.

Điều 20. Quy định cụ thể

Tuân thủ các chỉ tiêu kỹ thuật đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Sông Cầu và vùng phụ cận, tỉnh Phú Yên như sau:

Các chỉ tiêu chủ yếu để quản lý quy hoạch các Cụm này quy định như sau:

Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp : Chiếm 70%
XD các khu kỹ thuật đầu mối : Chiếm 6 %
Khu hành chính, dịch vụ : Chiếm 4 %
Đất giao thông : Chiếm 18 %
Cây xanh công viên : Chiếm 12 %

Quy định xây dựng cho khu Cụm công nghiệp:

Mật độ xây dựng : 50 - 60%
Tầng cao tối đa : 1 - 3 tầng
Hệ số sử dụng đất : 1,8

Quy chế quản lý đối với dải cách ly vệ sinh khu công nghiệp, xí nghiệp công nghiệp tuân thủ Điểm 3, Khoản 2.7.1, Mục 2.7, Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng:

Tùy theo mức độ độc hại về môi trường, giữa các công trình công nghiệp và khu dân cư phải có dải cách ly vệ sinh.

Chiều rộng dải cách ly phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường Việt Nam.

Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải rắn.

Bãi phế liệu, phế phẩm tuân thủ Điểm 4, Khoản 2.7.1, Mục 2.7, Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng:

Bãi phế liệu, phế phẩm công nghiệp phải được rào chắn và không làm ảnh hưởng xấu tới điều kiện vệ sinh của các xí nghiệp xung quanh và không làm nhiễm bẩn môi trường.

Bãi chứa các phế liệu nguy hiểm (dễ gây cháy nổ, dịch bệnh...) phải có biện pháp xử lý các chất độc hại và đảm bảo khoảng cách ly.

MỤC 8
ĐỐI VỚI KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN VÀ AN NINH QUỐC PHÒNG

Điều 21. Đối với khu vực dự trữ phát triển

1. Khu vực dự trữ phát triển gồm vùng sản xuất nông nghiệp trên địa bàn thị xã.

2. Quy định chung:

a) Hạn chế đầu tư xây dựng công trình có quy mô lớn, phá vỡ cảnh quan tự nhiên.

b) Khuyến khích các hoạt động đầu tư xây dựng khu cảnh quan sinh thái.

c) Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật kết nối thuận lợi với khu vực trung tâm thị xã.

d) Cấm mọi hình thức chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp trái quy hoạch và pháp luật.

e) Nghiêm cấm mọi hoạt động sản xuất, sinh hoạt gây ô nhiễm môi trường.

3. Quy định cụ thể về sử dụng đất, quy hoạch không gian, hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc cảnh quan áp dụng như các quy định tại các Điều 14, 18, 20 Quy chế này.

Điều 22. Khu vực quốc phòng an ninh

1. Khu vực quốc phòng an ninh xác định theo quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đã được phê duyệt và theo quy định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

2. Quy định đối với các khu vực quốc phòng an ninh:

a) Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc áp dụng theo quy định của quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

b) Hành lang cách ly cho các công trình quốc phòng an ninh phải tuân thủ theo quy định của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an.

Chương III
QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC
Mục 1
ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

Điều 23. Các công trình công cộng

Các công trình công cộng được quy định tại Quy hoạch đô thị được duyệt gồm:

Công trình hành chính, y tế, giáo dục;

Công trình khách sạn, thương mại dịch vụ;

Công trình văn hóa, thể dục thể thao.

Điều 24. Quy định quản lý quy hoạch kiến trúc

1. Quy định chung.

a) Kiến trúc công trình công cộng xây dựng mới trong khu vực đô thị hiện hữu phải tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Các công trình công cộng đều phải có khoảng không gian thoáng, cây xanh sân vườn đảm bảo tỷ lệ đất cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình phải đạt tối thiểu 30%.

c) Đối với công trình nằm trong khu đô thị chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch kiến trúc được duyệt, ban hành phải tuân thủ theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về thiết kế xây dựng công trình.

d) Các công trình kiến trúc có vị trí ảnh hưởng đến bộ mặt đô thị thì chủ đầu tư phải lấy ý kiến cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc và của cộng đồng dân cư trước khi đầu tư xây dựng.

e) Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, văn minh, có tính thẩm mỹ cao đồng thời phải phù hợp với tính chất của công trình.

g) Công trình phải đảm bảo an toàn, bền vững trong quá trình sử dụng, thích hợp cho mọi đối tượng khi tiếp cận các công trình kiến trúc đô thị; bảo đảm phải hài hòa giữa các yếu tố tạo nên kiến trúc đô thị như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí.

h) Mặt đứng chính của khối nhà chính phải quay về hướng trục giao thông chính tiếp giáp. Các tầng của công trình cần nghiên cứu hợp khối hài hòa, tỷ lệ trong tổng thể kiến trúc chung, tránh sự đơn điệu, nhàm chán.

i) Màu sắc, vật liệu công trình:

Sử dụng màu sắc cho công trình nhằm tạo sự đa dạng và ấn tượng riêng cho từng tuyến phố, khu đô thị.

Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái hài hòa.

Khuyến khích các giải pháp sử dụng các loại vật liệu vỏ bao che công trình theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả.

k) Đối với các công trình hành chính, y tế, giáo dục.

Vị trí công trình phải tuân thủ khoảng cách ly vệ sinh môi trường đối với các công trình, nguồn gây ô nhiễm khác theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Các khu cơ quan hành chính, y tế, giáo dục của đô thị phải có kiến trúc trang nghiêm, hài hòa với kiến trúc cảnh quan đô thị.

Cổng, hàng rào, nơi treo cờ tổ quốc, biểu tượng, bảng ghi tên, địa chỉ đối với các công trình trụ sở hành chính phải được thiết kế vị trí, kích cỡ hợp lý; tạo sự uy nghiêm, trang trọng, không ảnh hưởng đến tầm nhìn; khi hư hỏng phải thay thế kịp thời.

Đối với các công trình tập trung đông người (trường học, bệnh viện) trước lối vào công trình phải bố trí vịnh đậu xe hoặc quảng trường giao thông theo quy định, tránh tình trạng dừng đỗ lấn chiếm lòng đường vỉa hè.

l) Đối với các công trình khách sạn, thương mại dịch vụ:

Kiến trúc phải phù hợp với công năng sử dụng công trình.

Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, dân tộc, đáp ứng yêu cầu tiết kiệm năng lượng, tạo cảnh quan môi trường đô thị xanh, sạch, đẹp.

m) Đối với các công trình văn hóa, thể dục thể thao:

Bảo đảm tính nghệ thuật, thẩm mỹ cao đối với không gian, kiến trúc của các công trình.

Khuyến khích thiết kế các công trình kiến trúc kết hợp hài hòa không gian mặt nước, cây xanh, sân vườn xung quanh.

Đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường theo quy định.

2. Quy định cụ thể.

a) Mật độ xây dựng các công trình trong khuôn viên:

Đối với các công trình tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt: tuân thủ quy định về mật độ xây dựng thuần của đồ án quy hoạch chi tiết.

Đối với các công trình công cộng thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết:

Trường hợp xây dựng mới theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này, nhưng phải tuân thủ quy định tại Khoản 2.10.6, Mục 2.8, Chương II Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008 về Quy hoạch xây dựng.

Trường hợp công trình cải tạo chỉnh trang mà không tăng mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng cho phép giữ nguyên mật độ xây dựng hiện trạng.

Trường hợp tăng mật độ xây dựng hoặc phá đi xây lại, áp dụng các quy định tại Khoản 2.10.6, Mục 2.8, QCXDVN 01:2008, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60% và quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 7 Quy chế này.

Quy định cụ thể cho các trường hợp tuân thủ theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 7 và Khoản 2, Điều 10 và Phục lục II Quy chế này.

b) Quy định về khoảng lùi công trình so với lộ giới, tầng cao, chiều cao xây dựng, cao độ nền công trình; khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà, công trình; quan hệ giữa công trình với công trình bên cạnh:

Tuân thủ các quy định tại Khoản 2.8.4; 2.8.5; 2.8.6; 2.8.10; 2.8.11; 2.8.12, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD.

Đối với công trình công cộng trên các trục đường, tuyến phố chính: Áp dụng các quy định tại Điều 18 Quy chế này.

Quy định cụ thể cho các trường hợp tuân thủ theo Phục lục II, III, IV của Quy chế này.

c) Đối với các phần công trình được phép đua ra ngoài; công trình tại vị trí góc phố; hàng rào, cổng ngõ, sân công trình, sân, chỗ đỗ xe: Như quy định tại các Điểm g, h, i, Khoản 2, Điều 18 Quy chế này.

d) Công trình tại vị trí góc phố: Xây dựng phải được cắt vát góc theo quy định tại Điểm h, Khoản 2, Điều 18 Quy chế này.

e) Bố trí các trang thiết bị kỹ thuật công trình:

Bể chứa nước mái, bồn nước mái, thông gió, thiết bị điều hòa phải lắp đặt hợp lý không để lộ trên mái công trình hoặc mặt tiền công trình.

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

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

g) Đối với biển báo, biển quảng cáo trên công trình: Thực hiện theo quy định tại Khoản 2.8.15, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD.

h) Đối với công trình công cộng tại vị trí điểm nhấn tuân thủ theo quy định tại Điều 27 Quy chế này.

i) Các tiêu chí quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng loại công trình công cộng theo quy định tại Phụ lục I, II, III Quy chế này.

Mục 2
ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

Điều 25. Quy định đối với nhà ở chung cư

1. Các loại nhà ở chung cư:

a) Nhà chung cư cao tầng.

b) Nhà chung cư hỗn hợp nhà ở - dịch vụ.

c) Nhà chung cư thuộc dự án nhà ở xã hội.

d) Nhà chung cư theo vị trí:

+ Trên trục phố chính;

+ Nằm sau các đường phố chính;

+ Nằm cạnh các trung tâm thương mại của khu ở;

+ Trên khu vực đô thị hiện hữu.

2. Quy định chung.

a) Yêu cầu đối với khu nhà ở chung cư:

Phù hợp với quy hoạch chung được duyệt.

Có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng đồng bộ, đáp ứng yêu cầu hiện tại và phát triển trong tương lai theo quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD.

Đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, thuận tiện cho việc chữa cháy và đảm bảo vệ sinh môi trường.

Khu nhà chung cư trong đô thị hiện hữu phải đảm bảo có đủ nguồn cung cấp dịch vụ hạ tầng cho công trình như điện, nước, giao thông,… và đảm bảo việc đấu nối với kết cấu hạ tầng của đô thị.

b) Đối với công trình nhà ở chung cư.

Phải đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, chiếu sáng, thông gió, chống ồn, khoảng cách ly vệ sinh.

Bảo đảm giải quyết tốt mối quan hệ giữa việc xây dựng hiện tại và dự kiến phát triển trong tương lai, giữa công trình xây dựng kiên cố với công trình xây dựng tạm thời.

Tận dụng thông gió tự nhiên, tránh tạo vùng áp lực gió.

Thuận tiện cho việc thiết kế đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Điện, cấp thoát nước, trang thiết bị kỹ thuật, thông tin liên lạc…

Hệ thống thoát nước sinh hoạt và thoát nước mưa phải được thiết kế tách riêng. Nếu hệ thống thoát nước không đấu nối với hệ thống thoát nước chung của đô thị thì nước thải sinh hoạt phải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra khu vực thoát nước của đô thị.

Tuân thủ các quy định khác liên quan tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

c) Quản lý quy hoạch, đầu tư xây dựng nhà chung cư: Tuân thủ theo quy định hiện hành về quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và đầu tư xây dựng.

d) Việc quản lý sử dụng nhà chung cư thực hiện theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.

3. Quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng thuần tối đa của nhóm nhà ở chung cư tùy thuộc vào diện tích lô đất và chiều cao công trình, theo quy định tại Bảng 2.7a, Khoản 2.8.6, Mục 2.8, Chương II của QCXDVN 01:2008/BXD.

b) Đối với nhà chung cư trong khu đô thị hiện hữu, mật độ xây dựng tối đa, chiều cao tối đa công trình như quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 7 Quy chế này.

c) Đối với nhà ở chung cư trong khu đô thị mới, mật độ xây dựng tối đa, chiều cao tối đa công trình như quy định tại Khoản 1 và Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.

d) Khoảng lùi tối thiểu của nhà chung cư tùy thuộc vào vị trí công trình, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới đường nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.5, Khoản 2.8.5, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD và không nhỏ hơn 6m đối với nhà chung cư có chiều cao trên 28m.

e) Khoảng cách giữa các mặt nhà đối diện của hai nhà chung cư độc lập theo quy định tại Khoản 2.8.4, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD, đồng thời phải đảm bảo điều kiện thông gió, chiếu sáng tự nhiên, an toàn khi có chay và không được nhỏ hơn 25m.

g) Đối với nhà chung cư trong khu vực đô thị hiện hữu, khoảng cách giữa các nhà theo quy định tại Khoản 2.10.5, Mục 2.10, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD.

h) Khoảng cách an toàn phòng cháy trong khu nhà chung cư, đường dành cho xe chữa cháy phải có chiều rộng không nhỏ hơn 3,5m và chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 4,25m. Cuối đường cụt phải có đảo giao thông quay xe, kích thước không nhỏ hơn 15mx15m.

i) Việc bố trí sân, chỗ đỗ xe của nhà chung cư thực hiện theo quy định tại Khoản 2.8.14, Mục 2.8; Khoản 2.10.8, Mục 2.10 và Khoản 4.3.3, Mục 4.3, Chương IV QCXDVN 01:2008/BXD.

k) Đối với nhà chung cư thuộc dự án nhà ở xã hội tuân thủ theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

l) Quy định cho các trường hợp cụ thể theo Phụ lục II, III, IV Quy chế này.

Điều 26. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ

1. Mật độ xây dựng, kích thước lô đất xây dựng nhà ở:

a) Mật độ xây dựng tối đa áp dụng cho các loại nhà ở theo diện tích lô đất xây dựng nhà ở theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

b) Đối với khu đô thị chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt thì áp dụng quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế, riêng lẻ và nhóm nhà chung cư được quy định trong bảng sau:

Bảng 3.1: Mật độ xây dựng thuần tối đa trong lô dất xây dựng công trình.

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

c) Trường hợp thửa đất có diện tích nằm giữa các giá trị trong Bảng trên thì mật độ xây dựng được tính theo công thức nội suy như sau:

Nt = Nb – (Nb-Na)/(Ga-Gb) x (Gt-Gb)

Trong đó:

Nt: là mật độ xây dựng tối đa cho phép theo diện tích lô đất cần tính (%)

Gt: Là diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép (m^2)

Ga: Diện tích lô đất cận trên diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép (m^2)

Gb: Diện tích lô đất cận dưới diện tích lô đất cần tính mật độ xây dựng tối đa cho phép (m^2) độ xây dựng tương

Na: Mật độ xây dựng tương ứng với Ga (%)

Nb: Mật ứng với Gb (%)

d) Đối với nhà ở tại các khu đô thị hiện hữu áp dụng theo quy định tại Điều 7 Quy chế này.

e) Quy định các trường hợp cụ thể tại Phụ lục II Quy chế này.

2. Kích thước, diện tích lô đất xây dựng nhà ở:

a) Diện tích lô đất theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

b) Đối với khu vực đô thị chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt:

Diện tích lô đất nhỏ hơn 25m^2, chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m: Cơ quan quản lý quy hoạch có trách nhiệm xem xét báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định khi tiếp nhận đơn đề nghị xin cấp phép xây dựng.

Đối với các trường hợp khác thực hiện theo quy định tại Khoản 2.10.9, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD.

3. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình:

a) Trường hợp nhà ở thuộc khu vực có quy hoạch đô thị: Tuân thủ theo các quy định của đồ án quy hoạch phân khu, chi tiết được duyệt.

b) Đối với nhà ở thuộc khu vực chưa có quy hoạch đô thị được duyệt: Áp dụng theo quy định tại các Khoản 2.8.5, 2.8.6 và 2.8.7, Mục 2.8; Khoản 2.10.4, Mục 2.10, Chương II QCXDVN 01: 2008/BXD.

c) Đối với nhà ở thuộc khu vực hiện hữu có đường ngõ, hẻm đang tồn tại nhiều kiến trúc kiên cố, hoặc chiều sâu nhà, lô đất không đủ điều kiện để bố trí khoảng lùi theo quy định, chỉ giới xây dựng công trình được trùng với chỉ giới đường đỏ, đồng thời phải đảm bảo khoảng cách an toàn về điện theo quy định pháp luật hiện hành.

Những trường hợp cụ thể do cơ quan quản lý quy hoạch thị xã Sông Cầu xem xét, quyết định hoặc báo cáo cấp thẩm quyền quyết định theo thẩm quyền.

d) Quy định đối với các trường hợp cụ thể theo các Phụ lục II, III, IV của Quy chế này.

4. Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ:

a) Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: Áp dụng quy định tại Bảng 2.9 và Bảng 2.10, Khoản 2.8.10, Mục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD.

b) Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ.

Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường sau:

Bậc thềm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng nhưng không quá 1,4m và không che chắn tạo thành buồng hay logia.

c) Các bộ phận của nhà được phép nhô ra theo bảng sau:

Bảng 3.2: Các bộ phận của nhà được phép nhô ra.

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu(m)
0	Bậc thềm, vệt dắt xe	0,3	
0 - 1,0	Ống đứng thoát nước mưa	0,2	
> 1,0	Ống đứng thoát nước mưa Bậu cửa, gờ chỉ trang trí	0,2	
> 2,5	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0
>3,5	Bậu cửa, gờ chỉ trang trí Ống đứng thoát nước mưa	0,2	

d) Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng trong khoảng không từ độ cao 3,5m so với mặt vỉa hè trở lên theo bảng sau:

Bảng 3.3: Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô văng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0

7 ÷ 12	0,9
>12 ÷ 15	1,2
>15	1,4

Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

Mái đón, mái hè phố:

Phải được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan;

Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy;

Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;

Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác như làm ban công, sân thượng, sân bày chậu cảnh…

5. Quan hệ với các công trình bên cạnh tuân thủ theo quy định tại Điểm f, Khoản 2 Điều 18 Quy chế này.

6. Cao độ nền tối đa công trình:

a) Tuân thủ theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị đã được duyệt.

b) Đối với các công trình thuộc khu vực chưa có đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, áp dụng các quy định tại quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và thiết kế công trình.

7. Tầng cao, chiều cao công trình:

a) Số tầng cao tối đa, tầng cao trung bình của từng khu đất xây dựng, chiều cao nhà thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Chiều cao nhà được tính từ tầng trệt đến tầng trên cùng, trong đó tầng trệt gọi là tầng 1, sân thượng chỉ có mái che và phần cầu thang không tính là 1 tầng và chiều cao nhà chỉ tính đến lan can sân thượng. Nhà liên kế, liên kế có sân vườn, biệt lập, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng.

c) Đối với các nhà ở thuộc cấu thành của dãy phố thì cao độ nền công trình so với cao độ hè phố theo quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

d) Tầng cao tối đa tầng 1 công trình là 4,0m và tối thiểu là 3,6m; các tầng còn lại từ 3,6 ÷ 3,8m.

e) Trường hợp khu vực chưa có quy hoạch đô thị được duyệt, áp dụng theo quy định tại Khoản 2.8.6, Kục 2.8, Chương II QCXDVN 01:2008/BXD.

g) Các chủ sử dụng đất có nhu cầu xây dựng công trình với các chỉ tiêu khác với các chỉ tiêu trên đều phải được cơ quan quản lý đô thị xem xét quyết định trước khi tiến hành các bước đầu tư xây dựng theo quy định.

h) Quy định cụ thể cho các trường hợp: Theo Phụ lục II, III, IV của Quy chế này.

8. Hình thức kiến trúc công trình.

a) Kiến trúc nhà ở phải kết hợp hài hòa giữa kiến trúc hiện đại với kiến trúc truyền thống, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục, tập quán, văn hóa, xã hội của cộng đồng.

b) Kiến trúc nhà ở phải đa dạng các loại nhà ở, loại căn hộ phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội, khả năng thu nhập của các tầng lớp dân cư trên địa bàn; sử dụng có hiệu quả quỹ đất dành cho phát triển nhà ở.

c) Nhà ở xây dựng hai bên đường, tuyến phố chính phải tuân thủ chỉ giới xây dựng, đảm bảo hài hòa về chiều cao, không gian, kiến trúc, thẩm mỹ, phù hợp với quy hoạch chung và thiết kế đô thị theo từng trục đường, tuyến phố.

d) Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực lân cận thì không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày các sản phẩm làm mất mỹ quan đô thị.

e) Mái nhà trong các khu ở khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc. Các phần nhô lên phía bên (như bể chứa nước, ăng ten, khung thang máy…) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

9. Vật liệu xây dựng công trình:

a) Khuyến khích sử dụng vật liệu truyền thống, vật liệu địa phương, vật liệu sử dụng tiết kiệm hiệu quả năng lượng.

b) Hạn chế các vật liệu không bảo đảm an toàn, phòng chống cháy nổ, ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường đô thị trừ những trường hợp được các cơ quan thẩm quyền cho phép.

10. Công trình nhà ở tại góc giao lộ và tường rào công trình như quy định tại Điểm h, Điểm I, Khoản 2 Điều 18 Quy chế này.

11. Quy định đối với nhà ở biệt thự, cao tầng:

a) Về mật độ xây dựng, kích thước diện tích lô đất, tầng cao, chiều cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi áp dụng theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

b) Đối với nhà biệt thự và nhà ở cao tầng thuộc khu vực chưa có đồ án quy hoạch đô thị áp dụng theo quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD, tiêu chuẩn thiết kế TCVN 4319:2012 nhà và công trình công cộng và quy định tại các Điều 7, 10, 18, 24, 25 Quy chế này.

c) Quy định cho các trường hợp cụ thể theo Phụ lục II, III, IV Quy chế này.

12. Quản lý xây dựng các công trình nhà ở cải tạo, xây tạm, bán kiên cố:

a) Đối với nhà ở cải tạo trong các khu dân cư hiện hữu: Thực hiện theo các quy định của quy hoạch chi tiết được phê duyệt, quy định tại nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

b) Đối với nhà tạm, nhà bán kiên cố nằm trong khu đô thị mới có quy hoạch chi tiết được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền: Không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nền, vách ngăn, lát sàn…)

c) Đối với nhà trong khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng chưa triển khai, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Được xem xét cấp giấy phép xây dựng tạm theo Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/9/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Mục 3
ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ

Điều 27. Công trình tại vị trí điểm nhấn

1. Công trình tại vị trí điểm nhấn:

Khu vực cửa ngõ đô thị;

Trung tâm hành chính đô thị;

Các công trình công cộng tại trung tâm thương mại, công trình y tế, giáo dục, văn hóa;

Các công trình công cộng tại các khu đô thị, trục tuyến phố chính.

2. Vị trí khu vực cửa ngõ, điểm nhấn theo quy định tại Quy hoạch chung xây dựng thị xã Sông Cầu, Phụ lục I của Quy chế này.

3. Quy định chung.

a) Kiến trúc công trình cần có sự đồng bộ và hài hòa về mặt kiến trúc, thẩm mỹ công trình, màu sắc công trình, khoảng lùi công trình và các yêu cầu khác nhằm tạo điểm nhấn khu vực cho thị xã Sông Cầu.

b) Không gian ngoài công trình phải kết nối với không gian công cộng thị xã như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị tùy theo vị trí công trình.

c) Có đủ các tiện ích đô thị và điều kiện hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đáp ứng nhu cầu hoạt động công cộng của dân cư, phù hợp với tính chất của công trình.

4. Các quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tuân thủ các quy định của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

b) Trường hợp đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt thì áp dụng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng cộng trình.

c) Quy định cụ thể theo các Phục lục II, III, IV của Quy chế này.

Điều 28. Công trình di tích văn hóa lịch sử, tượng đài, công trình kỷ niệm

1. Quy định chung:

a) Đối với các công trình di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh:

Đảm bảo giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị của di tích về các mặt: Vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của di tích nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích.

Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa, du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích.

Việc bảo quản, tu bổ, phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa; Nghị định số 166/2018/NĐ-CP ngày 25/12/2018 của Chính phủ quy định thẩm

quyền, trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh.

b) Đối với tượng đài, công trình kỷ niệm:

Tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và phù hợp với quy hoạch tượng đài đã được phê duyệt.

Bảo đảm sự hài hòa với cảnh quan đô thị, nâng cao giá trị văn hóa, nghệ thuật của không gian đô thị.

Việc đầu tư xây dựng tượng đài, công trình kỷ niệm thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Không gian khu vực di tích lịch sử văn hóa, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

b) Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực, tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về bảo tồn, tôn tạo, xây dựng và phát huy giá trị di tích lịch sử văn hóa, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm.

c) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi:

Tuân thủ theo quy định của quy hoạch đô thị, dự án bảo tồn, tôn tạo di tích lịch sử văn hóa, dự án đầu tư xây dựng công trình được duyệt.

Đối với di tích lịch sử văn hóa, công trình tượng đài, công trình kỷ niệm thuộc khu vực chưa có quy hoạch, dự án được duyệt tuân thủ các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành liên quan.

Điều 29. Công trình quảng cáo

1. Công trình quảng cáo bao gồm các vật thể, phương tiện thực hiện nội dung hoạt động quảng cáo trên địa bàn đô thị.

2. Quy định chung:

a) Công trình quảng cáo phải tuân thủ quy định của quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về kiến trúc, xây dựng, văn hóa thông tin và quy định của pháp luật hiện hành đối với quảng cáo, thông tin.

b) Phải tuân thủ các quy định về mỹ quan đô thị, đảm bảo làm gia tăng giá trị văn hóa, nghệ thuật cho cảnh quan kiến trúc đô thị.

c) Bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường và an toàn giao thông đô thị.

d) Kích thước bảng quảng cáo bảo đảm quy định, đồng bộ, mỹ quan.

e) Lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu phải áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc chiếm dụng không gian vỉa hè; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không lắp dựng trên nóc nhà.

g) Nghiêm cấm các hình thức quảng cáo di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc âm thanh trái phép.

3. Quy định cụ thể đối với loại hình quảng cáo, địa điểm, khu vực, tuyến đường được bố trí công trình quảng cáo; hình thức, quy mô, nội dung quảng cáo

theo các quy định của UBND thị xã hoặc quy hoạch về hệ thống biển báo, biển quảng cáo.

Chương IV
QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, VỆ SINH MÔI TRƯỜNG ĐÔ THỊ

Điều 30. Quy định đối với đường phố, hè phố, cây xanh đường phố, bến bãi và công trình kỹ thuật giao thông đô thị

1. Đường, hè phố:

a) Nguyên tắc chung:

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.

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

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 đảm bảo không ảnh hưởng đến trật tự, an toàn giao thông, vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

Tuân thủ các quy định về quản lý bảo vệ công trình giao thông tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, Nghị định số 100/2013/NĐ-CP sửa đổi bổ sung một số Điều của Nghị định 11/2010/NĐ-CP.

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

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

Tự ý xây dựng, đào bới đường đô thị.

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

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

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

Lắp đặt, xây dựng bục, 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.

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, gây mất mỹ quan đô thị.

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

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

Di chuyển các phương tiện máy lu; các loại báy bánh xích… không kê lót làm hỏng mặt đường phố, hỏng các sơn gờ giảm tốc.

c) Công tác quy hoạch, thiết kế xây dựng hệ thống đường đô thị phải tuân thủ các yêu cầu sau:

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.

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

Phải đảm bảo hệ thống bến bãi đỗ xe phục vụ đầy đủ nhu cầu đỗ xe cho dân cư đô thị.

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

Phải bố trí đồng bộ các bộ phận của đường đô thị và các công trình hạ tầng kỹ thuật dọc hai bên đường. Hè phải đảm bảo đủ rộng để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến. Hạn chế bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dưới phần xe chạy. Ưu tiên bố trí hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến trong các tuy-nen, 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.

Thiết kế, xây dựng đường đô thị phải tuân thủ quy định trong các quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan; tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; bảo đảm cao độ theo quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến hoạt động của hệ thống thoát nước, của dân cư và các công trình xây dựng hai bên đường đô thị; phải thân thiện với người khuyết tật.

Phải thiết kế, xây dựng hệ thống thoát nước đồng thời trên tất cả các tuyến đường đô thị theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành thoát nước (nếu có) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đồng bộ trong sử dụng vật liệu, hình dạng, kích thước, màu sắc của bó vỉa, gạch lát hè trên một tuyến phố hoặc một đoạn tuyến phố.

Các công trình sử dụng phần nổi trên hè không cản trở người đi bộ và bảo đảm mỹ quan đô thị.

Phải bố trí các vị trí sang đường cho người đi bộ an toàn và thuận tiện.

Việc sử dụng loại bó vỉa hè (loại vuông góc, loại vát góc) phải linh hoạt để đáp ứng nhu cầu của các phương tiện giao thông có thể lên xuống hè được thuận tiện, tránh hiện tượng làm mất mỹ quan và ảnh hưởng đến giao thông.

Hạn chế bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến vào phần xe chạy. Đối với các đường phố mới và các đường phố trong khu dân cư mới thì phải bố trí hạ ngầm đường dây, đường ống.

Trước khi tiến hành xây dựng phải có giấy phép xây dựng theo quy định.

Hệ thống cây xanh, điện chiếu sáng, thoát nước (đã xác định trong quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt) phải được xây dựng cùng với đường đô thị.

Quá trình thi công phải có biện pháp bảo đảm an toàn giao thông, bảo đảm sự hoạt động bình thường của người đi bộ và phương tiện giao thông; bảo đảm các yêu cầu về vệ sinh môi trường trong khu vực.

d) Yêu cầu đối với hè phố, đường đi bộ, quảng trường.

Hè đường là bộ phận tính từ mép ngoài bó vỉa tới chỉ giới đường đỏ. Hè đường có thể có nhiều chức năng như: Bố trí đường đi bộ, bố trí cây xanh, cột điện, biển báo...

Bề rộng hè đường: Theo quy định của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt; đối với các đoạn hè đường bị xén để mở rộng mặt đường (điểm dừng đỗ xe buýt...), bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m, và phải tính toán đủ để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

Hè đi bộ - đường đi bộ - Quảng trường:

Hè đi bộ - đường đi bộ cần được phủ mặt bằng vật liệu cứng liền khối hoặc lắp ghép đảm bảo cho bộ hành đi lại thuận lợi thi công mặt ít trơn trượt, ít phản chiếu và thoát nước tốt.

Độ dốc dọc, độ dốc ngang của hè đi bộ và đường đi bộ phải tuân thủ Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXDVN104:2007 "đường đô thị - Yêu cầu thiết kế".

Chiều rộng đường đi bộ qua mặt đường xe chạy ở cùng độ cao phải đảm bảo lớn hơn 6m đối với đường chính và lớn hơn 4m đối với đường trục khu vực. Khoảng cách giữa 2 đường đi bộ qua đường xe chạy ở cùng độ cao phải lớn hơn 300m đối với đường chính và lớn hơn 200m đối với đường khu vực.

Cầu vượt, hầm chui cho người đi bộ phải được bố trí tại các nút giao thông, điểm tập trung người có lưu lượng xe và người đi bộ lớn; nút giao thông khác độ cao; nút giao nhau giữa đường đô thị với đường đối ngoại.

Khoảng cách giữa các hầm và cầu đi bộ >500m.

Bề rộng của hầm và cầu đi bộ qua đường phải được thiết kế theo lưu lượng người đi bộ giờ cao điểm, nhưng phải lớn hơn 3m.

Đối với quảng trường chính ở trung tâm đô thị không cho phép xe thông qua; chỉ cho phép các phương tiện giao thông vào phục vụ các công trình ở quảng trường.

Trên quảng trường trước các công trình công cộng có nhiều người qua lại, phải tách đường đi bộ và đường giao thông nội bộ ra khỏi đường giao thông chạy xuyên qua. Phần dành cho giao thông nội bộ phải bố trí bãi đỗ xe và bến xe công cộng.

Quảng trường giao thông và quảng trường trước cầu vượt, điểm tập trung đông người phải theo bố trí sơ đồ chỉ dẫn giao thông đảm bảo giao thông đi bộ thuận tiện, nhanh chóng và an toàn.

e) Đối với lề đường, dải phân cách, bó vỉa:

Bảo đảm thuận tiện, an toàn cho người và phương tiện giao thông.

Hình thức, cấu tạo, kết cấu, vật liệu… phải tuân thủ TCXDVN 104:2007 và phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt.

g) Công tác bảo dưỡng, bảo trì đường đô thị.

Đường đô thị sau khi được nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được bảo trì để khai thác lâu dài. Thời hạn bảo trì công trình được tính từ ngày nghiệm thu công trình đường đưa vào sử dụng đến khi hết thời hạn sử dụng.

Nội dung bảo trì đường đô thị được thực hiện theo quy trình bảo trì.

Đối với công trình đang khai thác, sử dụng, tuỳ theo quy mô, đặc điểm của công trình đường đô thị, cơ quan quản lý tự tiến hành hoặc thuê tổ chức tư vấn có

đủ điều kiện năng lực lập quy trình bảo trì. Đối với công trình đường đô thị thiết kế mới, nhà thầu thiết kế tiến hành lập quy trình bảo trì trên cơ sở các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành có liên quan.

Công tác bảo trì đường đô thị phải bảo đảm cao độ theo quy hoạch, cao độ hiện trạng, tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của hệ thống thoát nước, của dân cư và các công trình xây dựng hai bên đường đô thị.

Chủ sở hữu, người được giao quản lý hè đường đô thị có trách nhiệm đối với công tác bảo trì như sau:

Tổ chức thực hiện bảo trì công trình đường đô thị theo quy trình bảo trì.

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc chất lượng công trình đường đô thị xuống cấp do không thực hiện quy trình bảo dưỡng, bảo trì theo quy định.

h) Quản lý và khai thác, sử dụng đường đô thị.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

Lòng đường tối thiểu là 6m thì cho phép dừng, đỗ xe tạm thời bên phải phần xe chạy

Lòng đường tối thiểu là 10,5m 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 UBND thị xã phê duyệt;

Khi sử dụng lòng đường đô thị làm nơi để xe công cộng có thu phí thì ưu tiên đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có quyền sử dụng hợp pháp nhà, công trình xây dựng dọc tuyến đường đó trong việc thuê chỗ để xe ở vị trí liền kề với nhà, công trình cho nhu cầu của bản thân mình.

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.

Các điểm trông giữ xe công cộng trên hè phố có thu phí phải theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải bảo đảm thuận lợi cho người đi bộ, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị và không ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường của hộ dân, chủ công trình trên tuyến phố.

Việc bố trí lối vào các công trình hai bên đường đô thị phải được xác định trong quy hoạch chi tiết 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.

Yêu cầu đối với việc sử dụng hè phố để kinh doanh:

Nghiêm cấm kinh doanh vật liệu xây dựng trên các tuyến phố chính, khu vực trung tâm đô thị theo quyết định của UBND huyện và thị xã.

Không được phép kinh doanh khu vực vỉa hè mặt tiền của các công trình văn hoá, giáo dục, thể thao, y tế, tôn giáo, công sở.

Các công trình, tuyến đường phố được phép sử dụng hè phố vào việc kinh doanh, theo quyết định của UBND thị xã trên cơ sở bảo đảm các yêu cầu sau: 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;

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

Việc xây dựng các cửa hàng, ki-ốt 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, ki-ốt theo quy định.

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.

2. Đối với công trình giao thông tĩnh.

a) Bãi đỗ xe:

Trong các khu đô thị mới, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí chỗ để xe, ga-ra. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, ga-ra có xưởng sửa chữa.

Bãi đỗ xe chở hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương nghiệp và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn.

Bãi đỗ xe công cộng ngầm hoặc nổi phải bố trí gần các khu trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí, bảo đảm khoảng cách đi bộ không vượt quá 500m; phải được kết nối liên thông với mạng lưới đường phố. Bãi đỗ xe, ga-ra ngầm phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn các công trình ngầm và giữa công trình ngầm với các công trình trên mặt đất.

Trong các khu đô thị hiện hữu, cải tạo, cho phép bố trí bãi đỗ xe ô tô con ở những đường phố cấm xe qua lại và ở đường phố có chiều rộng phần xe chạy lớn hơn yêu cầu cần thiết. Bề rộng bãi đỗ xe phải đảm bảo tối thiểu theo tiêu chuẩn về đường đô thị.

Trong khu vực bãi đỗ xe phải đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Cổng ra, vào bãi đỗ xe phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

Vị trí, quy mô các bãi đỗ xe tuân thủ quy định của quy hoạch đô thị được duyệt.

Quy định cụ thể về diện tích, cấu tạo, kỹ thuật xây dựng đối với các loại bãi đỗ xe theo Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam TCXDVN104:2007 "Đường đô thị -

Yêu cầu thiết kế và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN: 01/2008/BXD Quy hoạch xây dựng.

b) Điểm dừng xe buýt, bến xe buýt:

Vị trí, quy mô các đỗ xe tuân thủ theo quy định của quy hoạch được duyệt.

Cấu tạo, phạm vi sử dụng thực hiện theo quy định tại Điểm 3.2, Điểm 3.3 và Điểm 3.4, Khoản 17 của TCXDVN 104:2007 và QCXDVN 01:2008/BXD.

3. Quy định về an toàn giao thông đô thị.

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

b) Các công trình công cộng có đông người ra vào, chờ đợi, các công trình trên hè phố như ki-ốt, bến chờ phương tiện giao thông công cộng, biển quảng cáo, cây xanh không được làm ảnh hưởng tới sự thông suốt và an toàn của giao thông.

c) Góc vát tại các nơi đường giao nhau phải đảm bảo tầm nhìn an toàn khi lưu thông trên đường phố, tại các ngã đường giao nhau, tối thiểu là 20m.

d) Hành lang bảo vệ an toàn các công trình giao thông: Hành lang bảo vệ các công trình giao thông đối ngoại được xác định theo Nghị định 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

4. Quy định đối với hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, biển báo hiệu:

a) Biển báo giao thông, phải được lắp đặt đồng bộ, đầy đủ để bảo đảm hướng dẫn người, phương tiện tham gia giao thông thực hiện đúng quy định về an toàn giao thông đô thị.

b) Đèn tín hiệu giao thông phải tuân thủ theo các quy định tại Điều 13 QCVN 41:2012/BGTVT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ" ban hành theo Thông tư số 17/2012/TT-BGTVT ngày 29/5/2012 của Bộ Giao thông vận tải.

c) Đối với biểu báo hiệu:

Kích thước biển báo hiệu, vị trí đặt biển báo hiệu, độ cao đặt biển, quy cách cột biển báo, giá long môn: Tuân thủ theo quy định tại các Điều 15, 17, 18, 19 QCVN 41:2012/BGTVT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ".

Các biển báo đường trong đô thị phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

d) Đối với vạch kẻ đường: Phải tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 48 QCVN 41:2012/BGTVT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ".

5. Đối với biển tên đường, phố, ngõ, ngách, số nhà trên toàn địa bàn thị xã: Phải bảo đảm độ bền, mỹ quan, có vị trí dễ quan sát.

6. Đối với cây xanh đường phố: Như các quy định tại Khoản 2, Điều 14 Quy chế này.

Điều 31. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Đối với hệ thống cấp nước đô thị:

a) Hệ thống cấp nước cho đô thị phải tuân thủ quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt và các tiêu chuẩn về cấp nước đô thị; đảm bảo việc bảo vệ và sử dụng tổng hợp các nguồn nước đối với các khu hiện hữu... sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có.

b) Khi cải tạo, mở rộng hệ thống cấp nước, phải đánh giá về kỹ thuật, kinh tế

và điều kiện vệ sinh của các công trình cấp nước hiện có và dự kiến khả năng sử dụng tiếp. Phải xét đến khả năng sử dụng đường ống, mạng lưới và công trình theo từng đợt xây dựng.

c) Chất lượng nước cấp cho ăn uống và sinh hoạt phải đảm bảo yêu cầu của quy chuẩn nước cấp sinh hoạt. Hoá chất, vật liệu, thiết bị... trong xử lý, vận chuyển và dự trữ nước ăn uống không được ảnh hưởng xấu đến chất lượng nước và sức khoẻ của con người.

d) Việc thiết kế xây dựng, quản lý vận hành, bảo vệ công trình cấp nước tuân thủ các quy định của Nghị định số 117/2007/NĐ-CP của Chính phủ về sản xuất, cung cấp và tiêu thụ nước sạch và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về cấp nước đô thị.

2. Đối với hệ thống thoát nước đô thị:

a) Hệ thống thoát nước đô thị gồm: Hệ thống rãnh dọc, cống thoát nước đô thị trên địa bàn (trừ hệ thống thoát nước thuộc khu thương mại và trên các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ) và thực hiện duy tu, bảo dưỡng các cống thoát nước ngang đường.

b) Hệ thống thoát nước thải đô thị phải đảm bảo: Thu gom nước thải từ nơi phát sinh; dẫn, vận chuyển nước thải đến các công trình xử lý, khử trùng; xử lý nước thải đạt quy chuẩn môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; xử lý, tái sử dụng cặn, các chất chứa trong nước thải và cặn; đảm bảo thoát tất cả các loại nước thải một cách nhanh chóng khỏi phạm vi thị xã.

c) Quy định cụ thể về thiết kế, đầu tư xây dựng, quản lý công trình thoát nước: Thực hiện theo các Nghị định của Chính phủ: Số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng; số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 về thoát nước và xử lý nước thải.

3. Đối với hệ thống cấp điện đô thị:

a) Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện đô thị đã được phê duyệt và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

b) Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị cho thời gian hiện tại và tương lai sau 10 năm, bao gồm: Điện dân dụng cho các hộ gia đình; điện cho các công trình công cộng; điện cho các cơ sở sản xuất; điện cho các cơ sở dịch vụ, thương mại; điện chiếu sáng giao thông công cộng, quảng trường, công viên, các nơi vui chơi giải trí công cộng và các nhu cầu khác.

c) Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện phù hợp với các loại hộ dùng điện.

d) Các quy định đối với phụ kiện đường dây, khoảng cách từ trạm biến áp khu vực của hệ thống điện đô thị tới các công trình xây dựng khác thực hiện theo quy định tại QCVN 07-5:2016/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình cấp điện".

e) Quy định về an toàn hệ thống điện đô thị: Thực hiện theo quy phạm, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành về an toàn điện, nghị định 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành Luật điện lực về an toàn điện.

4. Đối với hệ thống điện chiếu sáng đô thị:

a) Hệ thống chiếu sáng đô thị bao gồm hệ thống chiếu sáng các đường phố, các trung tâm đô thị và các khu vực vui chơi công cộng, các quảng trường, công viên và vườn hoa, các công trình thể dục thể thao ngoài trời, cũng như chiếu sáng các công trình đặc biệt và trang trí, quảng cáo.

b) Hệ thống chiếu sáng đô thị phải bảo đảm:

- Đáp ứng yêu cầu chiếu sáng và mỹ quan đô thị.
- Sự an toàn cho người vận hành và dân cư, an ninh và trật tự an toàn xã hội trong đô thị, thuận tiện điều khiển các thiết bị chiếu sáng.
- Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả; có hiệu quả về kinh tế, bao gồm kinh phí lắp đặt, vận hành, bảo dưỡng và thay thế.
- Hệ thống chiếu sáng đô thị phải tuân thủ quy định quy hoạch đô thị được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

5. Đối với hệ thống thông tin liên lạc:

a) Hệ thống thông tin đô thị phải phù hợp với quy hoạch quy hoạch đô thị được duyệt

b) Việc xây dựng, vận hành, quản lý và bảo vệ các công trình thông tin phải tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn và pháp luật về thông tin đô thị.

6. Đối với hệ thống các trạm xăng dầu đô thị:

a) Trạm xăng trong đô thị phải đảm bảo các yêu cầu tại Khoản 2.8.16, Mục 2.8 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2008/BXD Quy hoạch xây dựng.

b) Hệ thống các trạm xăng dầu đô thị phải được xây dựng phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt, phải đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, chống sét và vệ sinh môi trường.

c) Vị trí xây dựng trạm xăng dầu: Thực hiện theo quy định tại Điểm 2.2, Khoản 6, Chương 6 QCVN 07:2016/BXD "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật".

d) Nhà của trạm xăng dầu, bể chứa xăng dầu và hệ thống đường ống công nghệ tuân thủ theo các quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật công trình cấp xăng dầu đô thị.

Điều 32.Quy định đối với nghĩa trang, công trình kỹ thuật đầu mối, vệ sinh môi trường đô thị

1. Đối với nghĩa trang đô thị: Thực hiện theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và tuân thủ các quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn pháp luật hiện hành về vị trí, quy mô, khoảng cách ly, công nghệ… đối với nghĩa trang đô thị. Việc quy hoạch, đầu tư xây dựng, quản lý nghĩa trang phải tuân thủ các quy định của quy hoạch đô thị được duyệt; quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và Nghị định số 35/2008/NĐ-CP của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng nghĩa trang.

2. Công trình thoát nước mưa, nước thải, xử lý rác thải:

a) Nghiêm cấm việc lấn chiếm, đào phá, san lấp làm hư hỏng, ách tắc hệ thống thoát nước mưa, nước thải của thị xã.

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

c) Nước thải đô thị phải được thu gom và xử lý trước khi xả ra sông, suối.

d) Khu nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ… phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ để thu và xử lý nước thải trước khi tiêu thoát vào hệ thống thoát nước chung của thị xã.

e) Các khu sản xuất chế biến, bệnh viện, chợ phải xây dựng khu thu gom, xử lý chất thải riêng để thu và xử lý trước khi tập trung về khu rác thải chung của thị xã.

g) Đối với bụi, khí thải, tiếng ồn, độ rung:

Các xe chở đất đá, vật liệu rời phải đảm bảo không làm rơi vãi, bụi bẩn; việc xây dựng công trình phải bảo đảm không rơi vãi vật liệu và đảm bảo an toàn cho các công trình xung quanh và người đi lại.

Các cơ sở sản xuất kinh doanh trong đô thị hoặc giáp các khu dân cư phải bảo đảm các tiêu chuẩn về tiếng ồn, khí độc hại, độ rung theo quy định.

h) Nhà vệ sinh công cộng cố định và di động:

Nhà vệ sinh công cộng cố định và di động trong đô thị phải được quản lý và xây dựng lắp đặt theo quy hoạch được phê duyệt hoặc được phép của cơ quan có thẩm quyền, phải bảo đảm vệ sinh môi trường và được xử lý trước khi tiêu thoát vào hệ thống thoát nước chung của thị xã, vị trí bố trí phù hợp dễ nhìn, dễ tìm và đảm bảo mỹ quan đô thị.

i) Đối với cây xanh đô thị: Như quy định tại Khoản 2, Điều 14 Quy chế này.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc

1. Sở Xây dựng và các sở quản lý chuyên ngành:

a) Hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, đất đai đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quản lý nhà nước về hoạt động của các nhà thầu, tổ chức, cá nhân có hoạt động theo chuyên ngành do sở quản lý.

b) Đôn đốc tổ chức thực hiện; thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất.

2. Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu có trách nhiệm chủ trì tổ chức thực hiện những công việc sau:

a) Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế.

b) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo các quy định hiện hành.

c) Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị.

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

d) Chỉ đạo các lực lượng trực thuộc kiểm tra thường xuyên, phát hiện, ngăn chặn các vi phạm và thực hiện các chức năng khác theo thẩm quyền.

e) Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định pháp luật; đề xuất xử lý, báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền.

g) Phường, khu phố, tổ dân phố: Thực hiện những công việc quản lý đô thị

được phân cấp đồng thời thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn về công tác quản lý đô thị theo quy định của pháp luật; có trách nhiệm phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và các ban ngành liên quan để thực hiện công tác kiểm tra, phát hiện vi phạm trong quy hoạch xây dựng đô thị.

3. Phòng Quản lý đô thị thị xã Sông Cầu phối hợp với các phòng ban, đơn vị có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình hướng dẫn, thực hiện quản lý nhà nước về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị. Báo cáo kịp thời UBND thị xã Sông Cầu các bất cập, vướng mắc trong quá trình thực hiện để sửa đổi, bổ sung Quy chế cho phù hợp.

Điều 34. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn, xây dựng, chủ đầu tư, chủ sở hữu, cộng đồng dân cư

1. Tuân thủ các quy định thuộc Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

2. Khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc phải thực hiện đúng quy hoạch đô thị được duyệt và Quy chế này. Chỉ sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng mới được thi công xây dựng. Các trường hợp vi phạm sẽ bị xử phạt hành chính và buộc phải dỡ bỏ theo quy định pháp luật.

3. Phản ánh kịp thời với cơ quan chức năng các vướng mắc, bất cập và các vi phạm về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị để được giải quyết, xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 35. Các quy định khác

1. 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.

Khi các văn bản quy phạm pháp luật có sự điều chỉnh, thay đổi, việc áp dụng các quy định có liên quan của Quy chế phải được thực hiện theo sự điều chỉnh, thay đổi đó của văn bản quy phạm pháp luật.

2. Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy chế này phải được UBND thị xã Sông Cầu xem xét, trình cấp thẩm quyền quyết định.

3. Đối với các công trình đặc thù, không được điều chỉnh tại Quy chế này, phòng Quản lý đô thị nghiên cứu, tham mưu cho Ủy ban nhân dân thị xã Sông Cầu đề xuất giải pháp trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

4. Trong quá trình thực hiện, mọi vướng mắc, đề nghị phản ánh về phòng Quản lý đô thị để tổng hợp, báo cáo UBND thị xã Sông Cầu xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

PHỤ LỤC I.

Bảng 1.1. Danh mục các đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

TT	Tên đồ án	Tính chất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Kết quả thực hiện
1	Điểm dân cư nông thôn Bến cá Gành Đỏ xã Xuân Thọ 2	Quy hoạch mới khu dân cư	3,49	800	Không thực hiện QH khu dân cư, chuyển sang dự án khu du lịch
2	Khu dân cư thượng lưu cầu Thị Thạc	Quy hoạch mới khu dân cư	4,39	1.000	Đang thực hiện
3	Điểm dân cư thôn Chánh Nam xã Xuân Thọ 1	Quy hoạch mới khu dân cư kết hợp cải tạo khu dân cư liền kề	13,013	11.296	Quản lý cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch. Đang thực hiện TĐC QL1
4	Điểm dân cư nông thôn phía Nam thôn Bình Thạnh xã Xuân Thọ 2	Quy hoạch cải tạo, mở rộng khu dân cư	36,837	3.500	Quản lý cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch. Chưa có dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật
5	Điểm dân cư Xóm Mới thôn An Thạnh xã Xuân Thọ 2	Quy hoạch cải tạo, mở rộng khu dân cư	3	690	Đang thực hiện TĐC QL1
6	Khu dân cư thôn Phước Lý - thị trấn Sông Cầu	Quy hoạch mới khu dân cư	1,25	558	Đã hoàn thành dự án hạ tầng kỹ thuật
7	Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư phía bắc đường Hùng Vương	Chỉnh trang khu dân cư đô thị	55,38	6.095	Quản lý cấp giấy phép xây dựng theo quy hoạch. Chưa có dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật
8	Điều chỉnh quy hoạch khu dân cư Sân khấu lộ thiên	Quy hoạch mới khu dân cư	6,7	1.000	Đã hoàn thành dự án hạ tầng kỹ thuật
9	Điều chỉnh, mở rộng khu B - Khu phố Long Hải Nam	Quy hoạch mới khu dân cư kết hợp cải tạo khu dân cư liền kề	25	3.000	Đã xây kè bao, đang san lấp mặt bằng
10	Đồ án Quy hoạch chung thị xã Sông Cầu đến năm 2020, định hướng đến năm 2030	Toàn thị xã Sông Cầu	48.928	140.000	Đã lập quy hoạch
11	Quy hoạch phân khu dọc hai bên bờ sông Tam Giang	Khu dân cư đô thị	56	6.500	Đã lập quy hoạch
12	Quy hoạch phân khu phường Xuân Đài	Khu dân cư đô thị	240		Đã lập quy hoạch
13	Quy hoạch chi tiết dọc bờ bắc sông Tam Giang	Khu dân cư đô thị	30	3.500	Đã lập quy hoạch
14	Quy hoạch chi tiết khu trung tâm phường Xuân Phú và Xuân Yên	Khu dân cư đô thị	75		Đã lập quy hoạch
15	**Tổng**		**95.138**	**220.811**	

Bảng 1.2. Danh mục các đồ án QHXD nông thôn mới được phê duyệt.

TT	*Tên đồ án*	*QĐ phê duyệt*	*Diện tích (ha)*	*Dân số (người)*	*Kết quả thực hiện*
1	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Hải	Số 6691/QĐ-UBND	2.873,56	10.045	Đã thực hiện
2	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Lộc	Số 6808/QĐ-UBND	8.510,48	15.028	Đã thực hiện
3	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Hòa	Số 6954/QĐ-UBND	1.187,43	3.990	Đã thực hiện
4	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Cảnh	Số 6883/QĐ-UBND	2.216,1	5.951	Đã thực hiện
5	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Bình	Số 7002/QĐ-UBND	5.120,77	8.739	Đã thực hiện
6	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Lâm	Số 6884/QĐ-UBND	13.099,84	3.963	Đã thực hiện
7	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Thọ 1	Số 7003/QĐ-UBND	3.067,54	3.050	Đã thực hiện
8	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Thọ 2	Số 7004/QĐ-UBND	2.332,33	3.344	Đã thực hiện
9	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Thịnh	Số 6881/QĐ-UBND	2.909,63	9.453	Đã thực hiện
10	Quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Phương	Số 6882/QĐ-UBND	4.491,32	7.248	Đã thực hiện
	Cộng		**45.809**	**70.811**	

Bảng 1.3: Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/500

TT	Tên đồ án	Tính chất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Kết quả thực hiện
1	Điểm dân cư và Chợ Thạch Khê xã Xuân Lộc	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	5,24	1.350	Đã thực hiện giai đoạn 1
2	Điểm dân cư thôn Từ Nham xã Xuân Thịnh giai đoạn 2	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	2,52	756	Đã hoàn thành dự án hạ tầng kỹ thuật
3	Điểm dân cư thôn Phú Mỹ, xã Xuân Phương	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	0,9	150	Đã hoàn thành dự án hạ tầng kỹ thuật
4	Điểm dân cư dọc tuyến đường giao thông Xuân Bình - Xuân Hải	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	34	5.000	Chưa đầu tư
5	Điểm dân cư phía nam đường Hòa Phú - Hòa An xã Xuân Hòa	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	28,62	2.500	Đã hoàn thành dự án hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 (11 ha)
6	Điểm dân cư nông thôn thôn Hòa Lợi xã Xuân Cảnh	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	5,173	900	Đang thực hiện
7	Điểm dân cư nông thôn nam đèo Cù Mông thôn Long Thạnh xã Xuân Lộc	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	7,909	648	Chưa thực hiện, lồng ghép vào dự án bố trí ổn định dân cư trên địa bàn tỉnh theo Biên bản ngày 9/12/2014
8	Khu tái định cư thôn Bình Nông, xã Xuân Lâm	Quy hoạch mới điểm dân cư nông thôn	5	580	Đang thực hiện dự án hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 (1,4 ha), huỷ bỏ
	Cộng		**89,362**	**11.884**	

Bảng 1.4: Quy hoạch của các chủ đầu tư khác lập trên địa bàn thị xã

TT	*Tên đồ án*	*Tính chất*	*Diện tích (ha)*	*Dân số (người)*	*Kết quả thực hiện*
1	Khu du lịch Long Hải thị trấn Sông Cầu	Khu du lịch	8,16		Đã san ủi mặt bằng, xây dựng 1 trạm xăng và 1 nhà hàng (tiến độ chậm)
2	Khu du lịch sinh thái Hòn Ngọc Bãi Tràm	Khu du lịch	92,635		Đang hoạt động và đầu tư mở rộng
3	Xóm nhà ở Tây Nam thuộc khu dân cư phục vụ KCN Đông Bắc SC	Khu dân cư phục vụ khu công nghiệp	8,4	620	Chưa đầu tư
4	Khu du lịch sinh thái Bãi Ôm	Khu du lịch	18,4		Chuẩn bị đầu tư
	Cộng		**127,595**		

PHỤ LỤC II
Tổng hợp các chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc theo khu chức năng

Bảng 2.1: Các khu du lịch và trung tâm du lịch					
Kí hiệu lô đất	**Tên trung tâm**	**Thuộc khu đô thị**	**DT đất (ha)**	**Mật độ xây dựng bruto tối đa (%)**	**Tầng cao trung bình**
	Tổng		**224,0**		
DL1	TT du lịch	Khu Xuân Thịnh	13,7	40-50	7
DL2	Trung tâm văn hóa biển	Khu Xuân Thịnh	16,5	40-50	7
DL3	TT du lịch	Khu Xuân Thịnh	136,8	55	7
DL4	TT du lịch	Khu Xuân Yên	3,9	40-50	7
DL5	TT du lịch	Xuân Phương	3,0	40-50	7
DL6	TT du lịch	Xuân Phương	11,3	40-50	7
DL7	TT du lịch	Xuân Phương	7,7	40-50	7
DL8	TT du lịch	Khu Xuân Yên	3,0	40-50	7
DL9	TT du lịch	Xuân Thành	2,5	40-50	7
DL10	TT du lịch	Xuân Thành	2,5	40-50	7
DL11	TT du lịch	Xuân Đài	4,9	40-50	7
DL12	TT du lịch	Xuân Đài	18,3	40-50	7

Bảng 2.2: Các khu trung tâm và các công trình cộng đô thị, cơ quan					
Kí hiệu lô đất	**Tên trung tâm**	**Thuộc khu đô thị**	**DT đất (ha)**	**Mật độ xây dựng bruto tối đa (%)**	**Tầng cao trung bình**
	Tổng		**62,7**		
C1	Dịch vụ công cộng	Khu Xuân Thịnh	3,1	40-50	4
C2	Dịch vụ công cộng	Khu Xuân Thịnh	6,0	40-50	4
C3	Bệnh viện	Khu Xuân Phú	2,5	40-50	4
C4	Trung tâm hành chính cũ	Khu Xuân Phú	1,5	40-50	4
C5	Trung tâm văn hóa cũ	Khu Xuân Phú	4,0	40-50	4
C6	Dịch vụ công cộng	Khu Xuân Phú	2,0	40-50	4

C7	Dịch vụ công cộng	Khu Xuân Thành	2,3	40-50	4
C8	Dịch vụ công cộng	Khu Xuân Đài	1,7	40-50	4
C9	Công cộng + DV thương mại	Khu Xuân Đài	1,1	40-50	4
C10	Công cộng + DV thương mại	Khu Xuân Đài	3,0	40-50	4
TTĐT	Trung tâm đô thị	Khu Xuân Phú	4,6	40-50	4
	Các công trình công cộng, cơ quan, trường chuyên nghiệp rải rác		31,0	25-35	4

Bảng 2.3: Các khu trung tâm và các công trình dịch vụ hỗn hợp

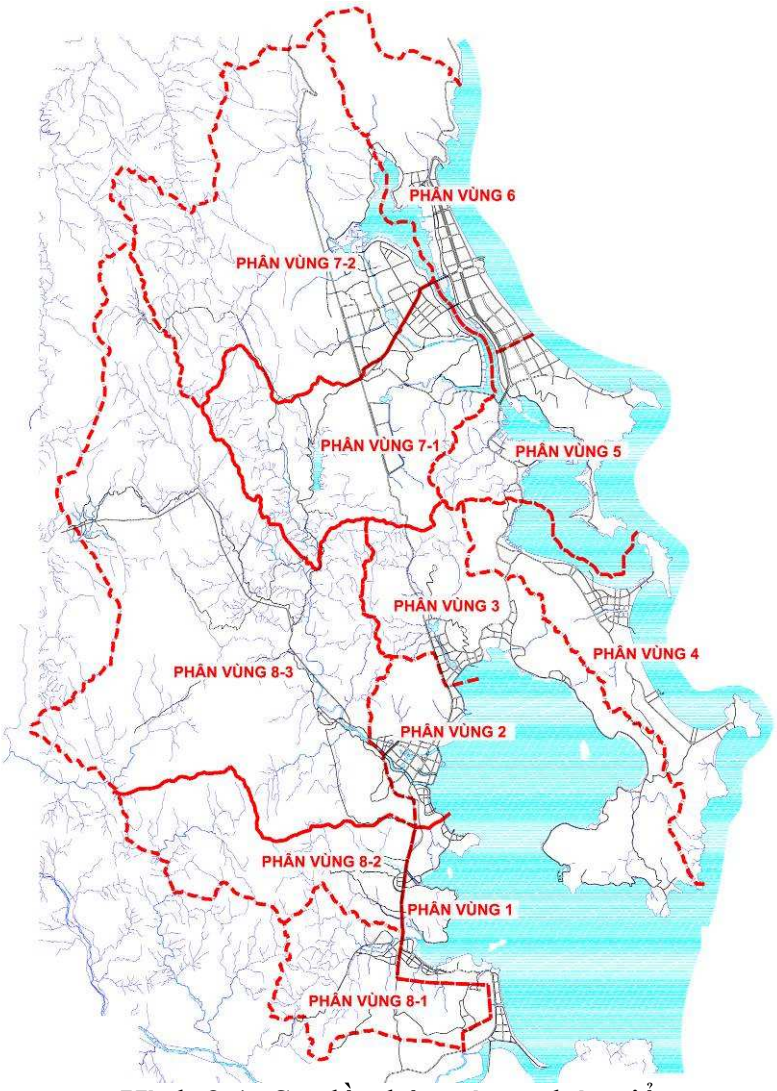
Kí hiệu lô đất	Tên trung tâm	Thuộc khu đô thị	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng bruto tối đa (%)	Tầng cao trung bình
	Tổng		**32,4**		
HH1	Trung tâm thương mại + Trung tâm văn hóa	Khu Xuân Yên	10,3	30-40	4
HH2	Y tế + hành chính + hỗn hợp	Khu Xuân yên	5,6	60-65	4
HH3	Đất hỗn hợp	Khu Xuân Phương	3,5	60-65	4
HH4	Đất hỗn hợp	Khu Xuân Phương	9,4	60-65	4
HH5	Công cộng + dịch vụ thương mại	Khu Xuân Phương	3,7	60-65	4

Bảng 2.4: Các khu trung tâm hành chính – trường dạy nghề

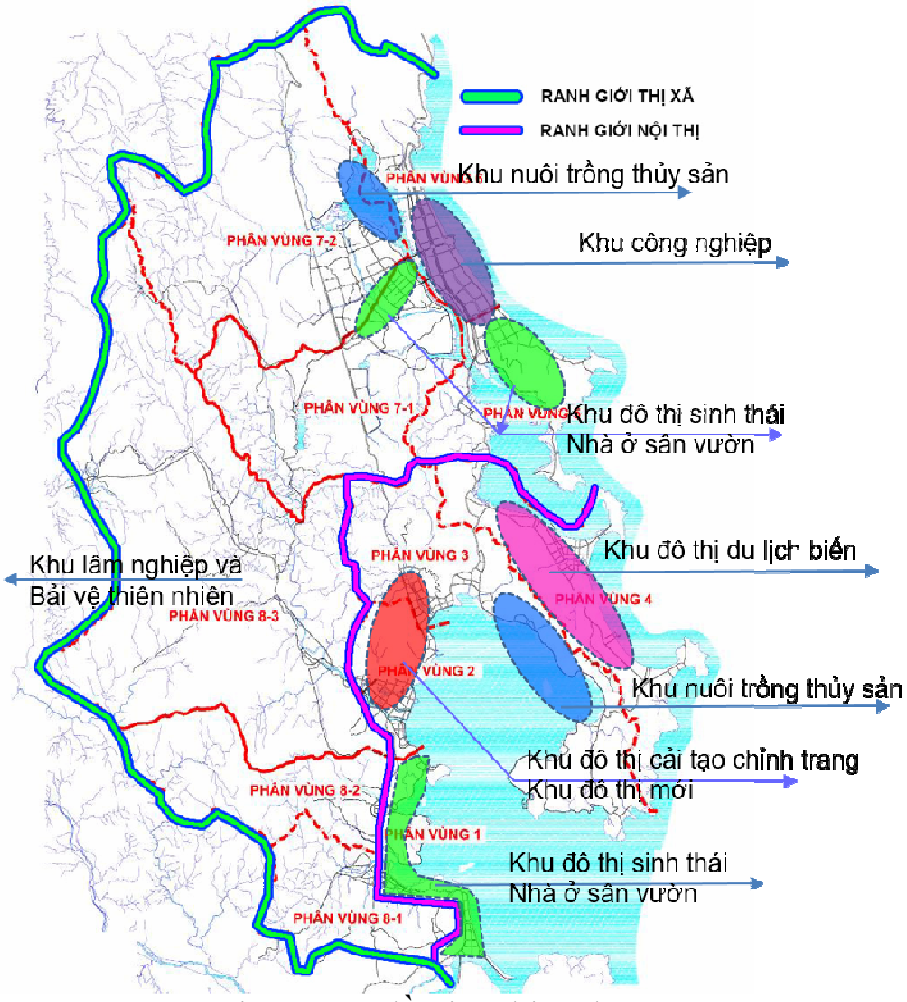
Kí hiệu lô đất	Tên trung tâm	Thuộc khu đô thị	DT đất (ha)	Mật độ xây dựng bruto tối đa (%)	Tầng cao trung bình
	Tổng		**27,2**		
TTHC	Trung tâm hành chính	Khu Xuân Yên- Xuân Phương	12,1	30-40	4
TTDN	Trường dạy nghề	Khu Xuân Yên	6,0	30-35	4
	Các công trình cơ quan rải rác		9,1	20-35	3

Bảng 2.5. Bảng tổng hợp chỉ tiêu quản lý quy hoạch kiến trúc theo phân khu đô thị

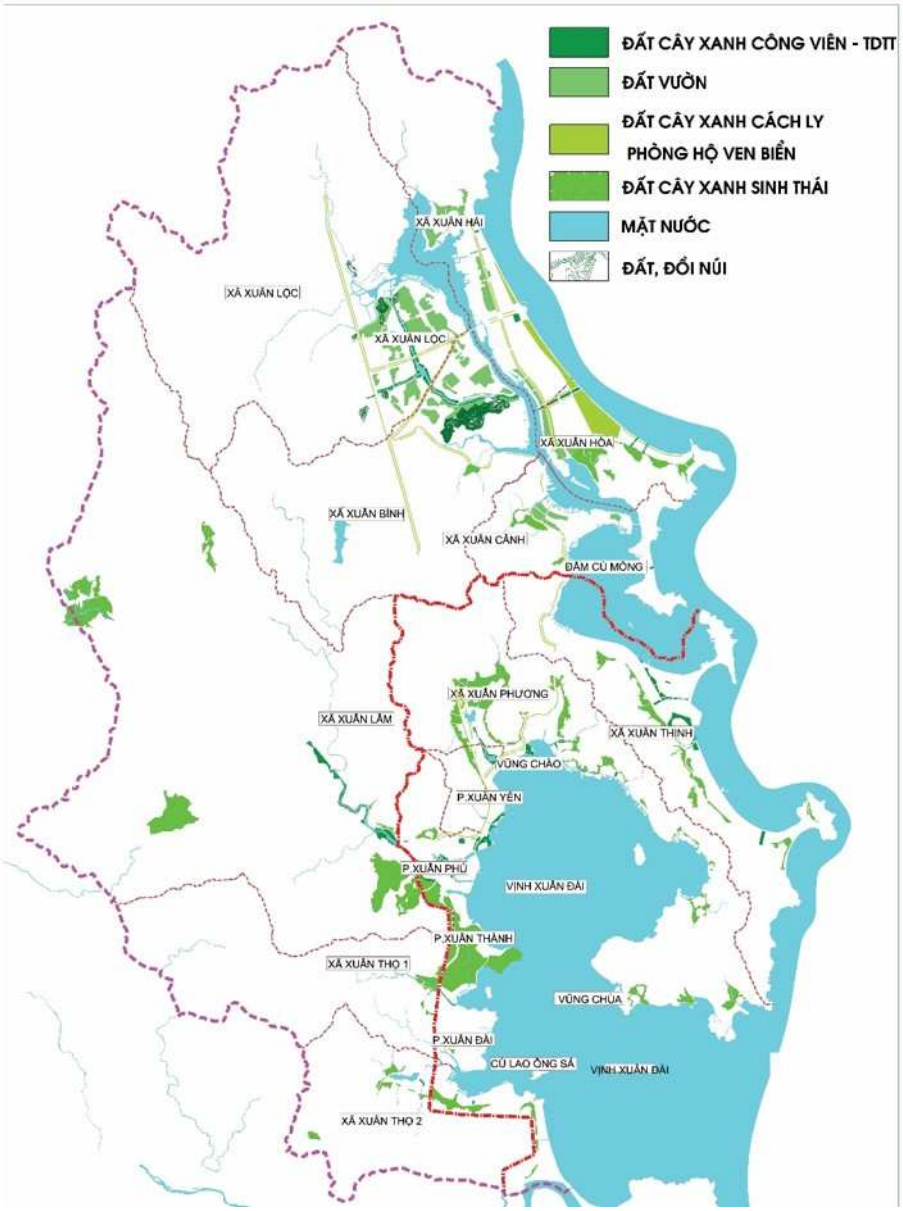
STT	PHÂN KHU CHỨC NĂNG	MẬT ĐỘ XD GỘP TỐI ĐA (%)	TẦNG CAO TRUNG BÌNH (tầng)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT TỐI ĐA (lần)
1	Khu đô thị mới	70	4	4
2	Khu đô thị cải tạo, chỉnh trang	75	4	3,3
3	Khu đô thị du lịch biển.	50	7	3,2
4	Khu đô thị sinh thái, nhà vườn	40	2,5	1,4
5	Khu công nghiệp	60	2	1,8
6	Khu nuôi trồng thủy sản	25	2	
7	Khu lâm nghiệp và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên	5	1,5	



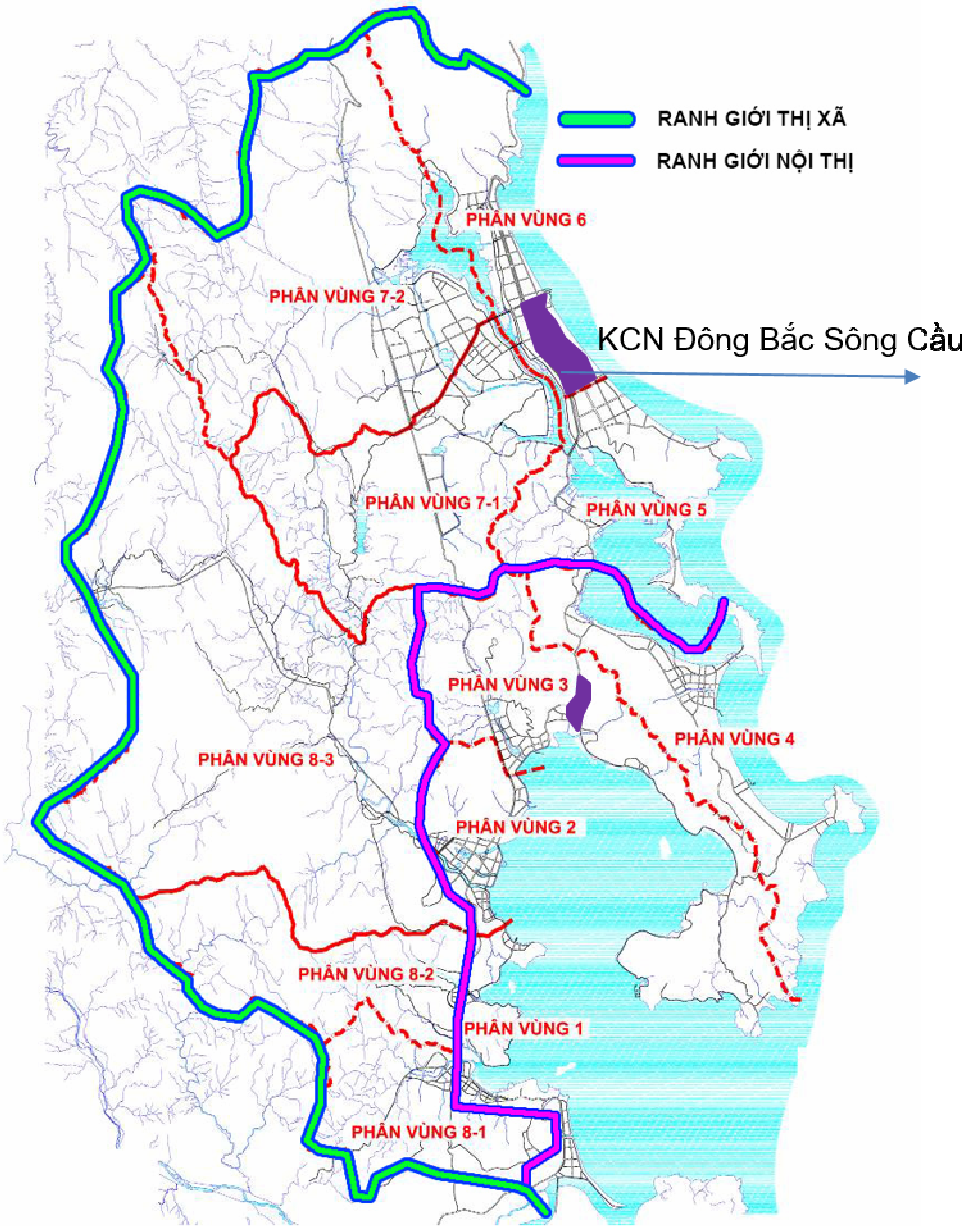
Hình 2.1: Sơ đồ phân vùng phát triển



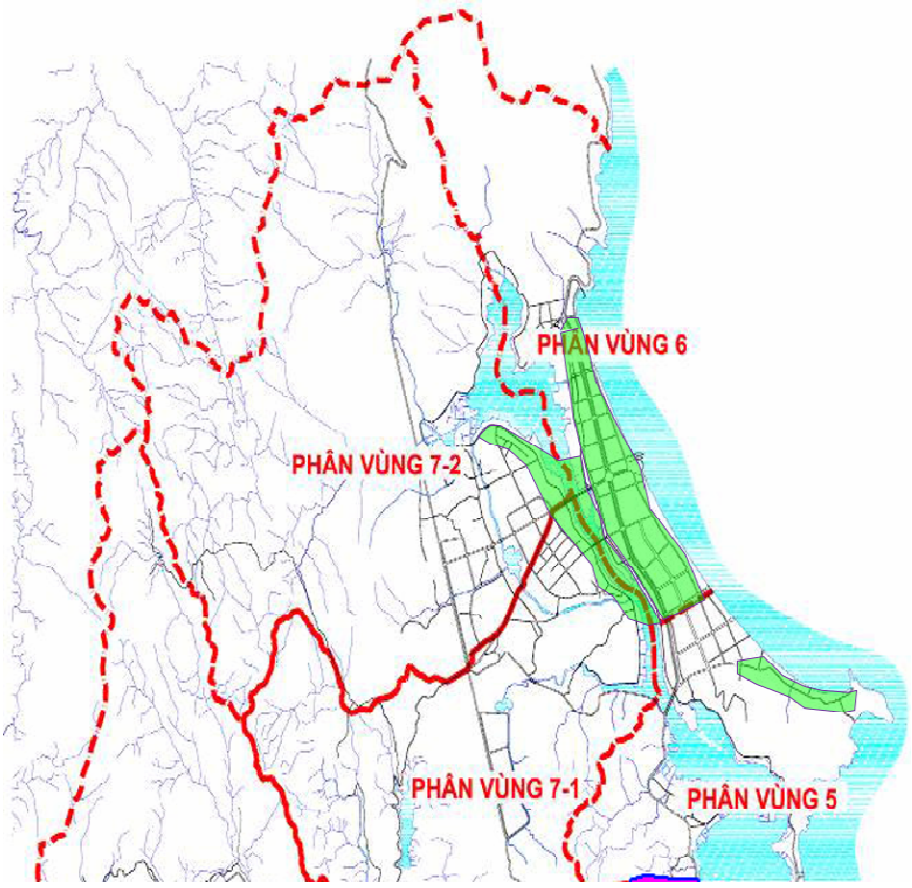
Hình 2.2: Sơ đồ phân khu chức năng



Hình 2.3: Khu cây xanh và cảnh quan



Hình 2.4: Khu công nghiệp



Hình 2.5: Khu vực nông thôn

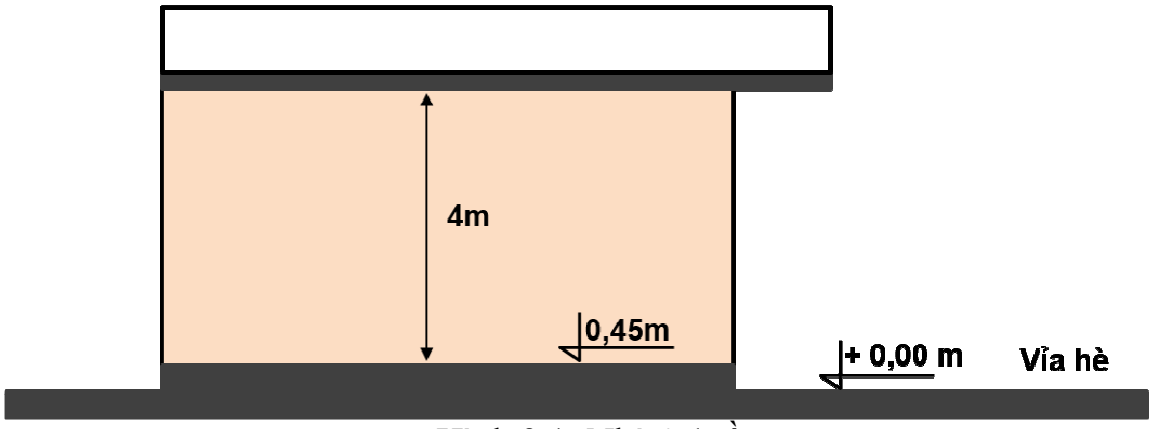
PHỤ LỤC III.

Bảng 3.1. Quy định về khoảng lùi theo các trục đường thị xã Sông Cầu

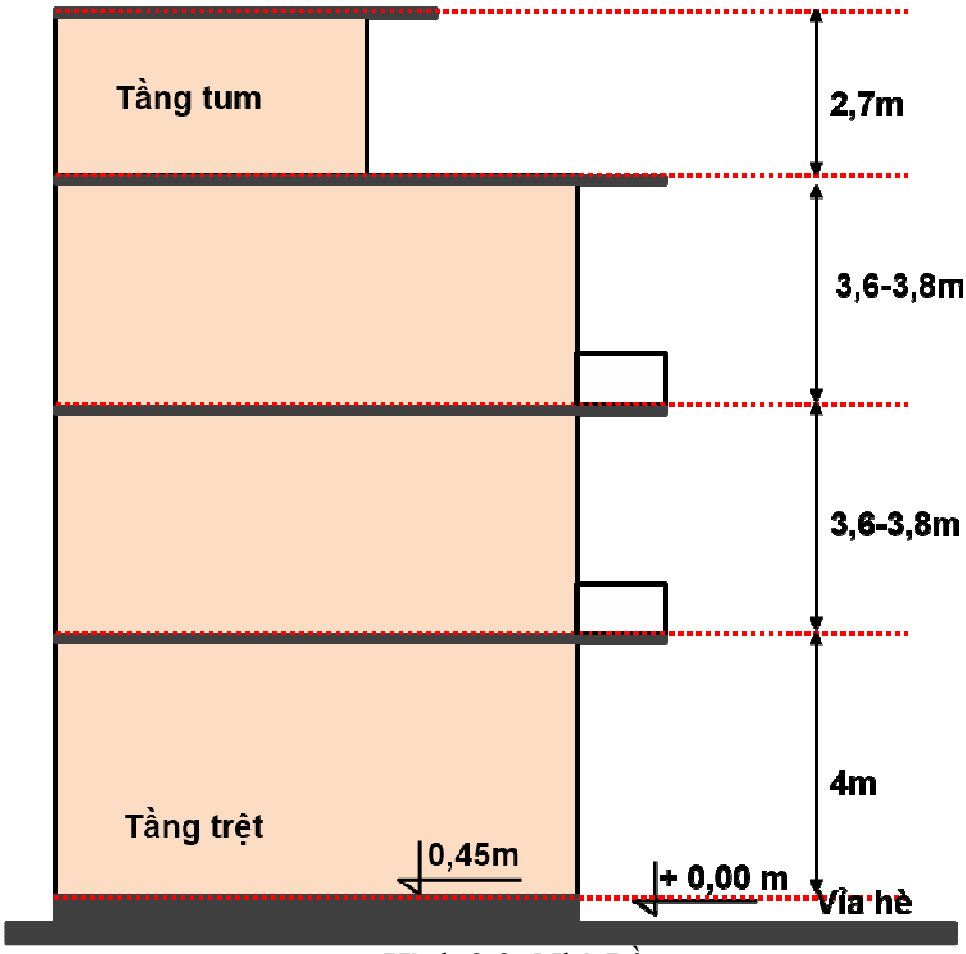
Loại đường	Khoảng lùi các công trình từ 4 tầng trở xuống (m)	Khoảng lùi các công trình từ trên 5 tầng (m)
Đường cao tốc, quốc lộ, vành đai qua đô thị	**≥ 0**	**≥ 6**
Đường trục chính đô thị	**≥ 0**	**≥ 6**
Đường liên khu vực	**≥ 0**	**≥ 6**
Đường trung tâm hành chính chính trị	**≥ 0**	**≥ 6**
Đường trung tâm thương mại dịch vụ	**≥ 0**	**≥ 6**
Đường nội bộ	**≥ 0**	**≥ 6**
Đường cây xanh, cảnh quan	**≥ 0**	**≥ 6**

Bảng 3.2. Độ vươn ra tối đa của mái ban công, mái đua, ô văng

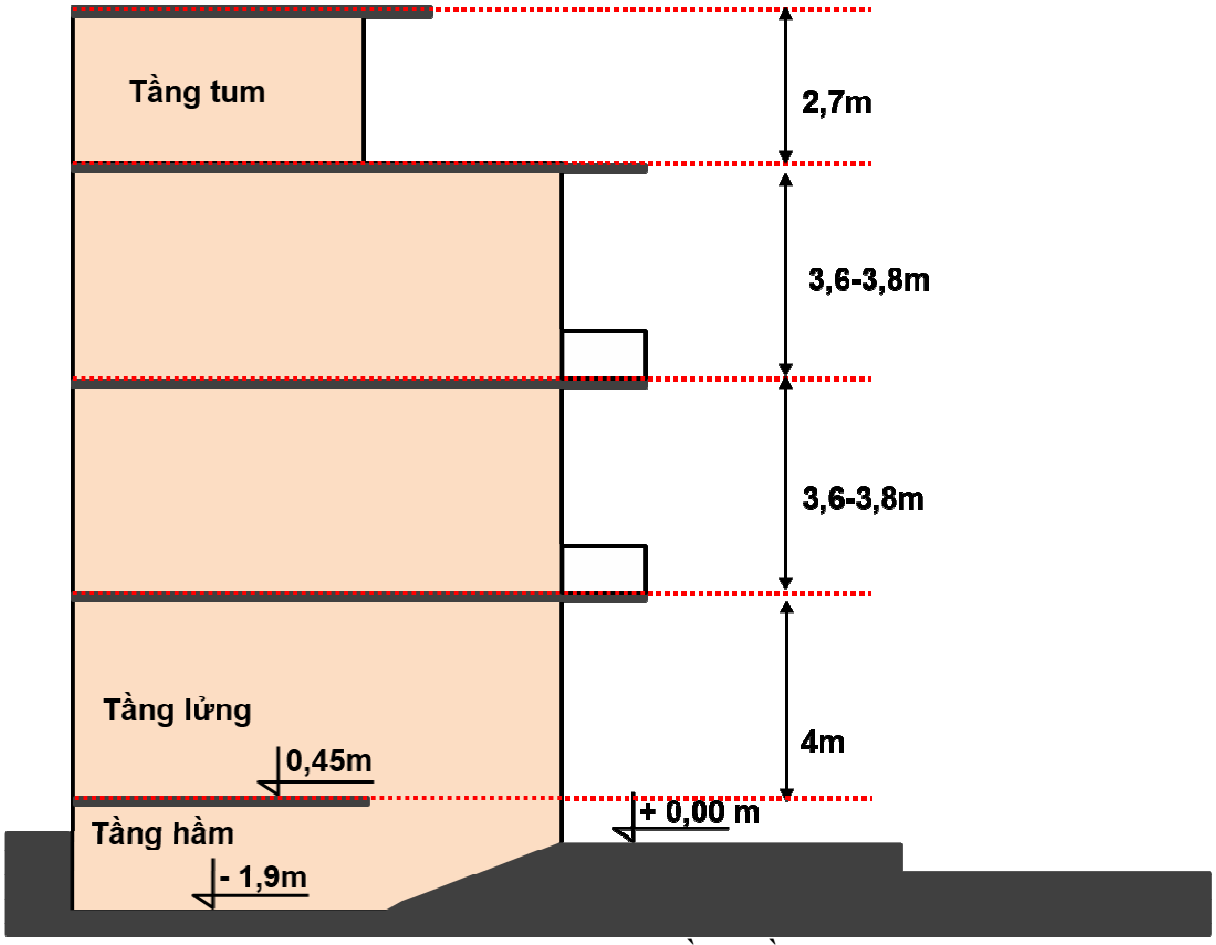
Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4



Hình 3.1: Nhà ở 1 tầng



Hình 3.2: Nhà Lầu



Hình 3.3: Nhà có tầng hầm

Bảng 3.3. Bảng tổng hợp chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình

STT	TÊN ĐƯỜNG	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
I	Hệ thống đường đối ngoại										
1	Tuyến tránh QL1	5.2	64	6	6	-	-	3	3	3	3
3	QL1	21.423	21,5	6	6	-	-	3	3	3	3
4	QL1D	9.884	45	6	6	6	6	3	3	3	3
5	ĐT - 642	1	9	6	6	-	-	3	3	3	3
6	ĐT - 644	900	9		6	-	-	3	3	3	3
II	Hệ thống đường trục chính đô thị										
1	Đường 1 tháng 4	1.05	36	6	6	-	-	3	3	3	3
2	Đường Trần Phú	3.14	25	6	6	-	-	3	3	3	3
3	Đường Phạm Văn Đồng	2.26	25	6	6	-	-	3	3	3	3
4	Đường Võ Thị Sáu	2.17	25		6	-	-	3	3	3	3
III	Hệ thống đường nội thị hướng Đông Tây										
1	Đường Lê lợi	681	25	6	6	-	-	3	3	-	-
2	Đường Lê Thành Phương	1,098	20	6	6	-	-	3	3	-	-
3	Đường Hoàng Hoa Thám	400	16	6	6	-	-	3	3	-	-
4	Đường Lý Thường Kiệt	200	16	6	6	-	-	3	3	-	-
5	Đường Trần Hưng Đạo	332	16	6	6	-	-	3	3	-	-
6	Đường Ngô Quyền	107	12	-	-	-	-	3	3	-	-
7	Đường Nguyễn Hồng Sơn	1,500	12	-	-	-	-	3	3	-	-
8	Đường Trần Bình Trọng	2,500	10	-	-	-	-	3	3	-	-
9	Đường Bùi	75	10	-	-	-	-	3	3	-	-

STT	TÊN ĐƯỜNG	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
	Thị Xuân										
10	Đường QH 4 - 1	362	20	6	6	-	-	3	3	3	3
11	Đường QH 5 - 22	425	16	6	6	-	-	3	3	3	3
12	Đường QH 3 - 2	175	36	6	6	-	-	3	3	3	3
13	Đường QH 5 - 3	196	16	6	6	-	-	3	3	3	3
14	Đường QH 4 - 10	516	20	6	6	-	-	3	3	3	3
15	Đường QH 2 - 3	1,300	20	6	6	-	-	3	3	3	3
16	Đường Hoàng Hoa Thám	415	16	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Đường và kè 2 bờ sông Tam Giang	585	16	-	-	-	-	3	3	-	3
18	Đường nội bộ khu dân cư		12	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	Hệ thống đường nội thị hướng Bắc Nam										
1	Đường Phan Bội Châu	301	16	6	6	-	-	3	3	-	-
2	Đường Phan Đình Phùng	181	16	6	6	-	-	3	3	-	-
3	Đường QH số 5 - 5	910	16	-	6	-	-	3	3	3	3
4	Đường Nguyễn Huệ	239	12	-	-	-	-	3	3	3	3
5	Đường Hai Bà Trưng	340	12	-	-	-	-	3	3	3	3
6	Đường Lương Văn Chánh	130	12	-	-	-	-	3	3	3	3
7	Đường QH số 6 - 19	866	12	6	-	-	-	3	3	3	3
8	Đường nội bộ khu dân cư sau trường Nguyễn Hồng Sơn	314	16	6	6	-	-	-	-	-	-

STT	TÊN ĐƯỜNG	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
9	Đường QH 4 - 3	2.091	20		6	-	-	3	3	3	3
	Đường nội bộ trong khu dân cư sân khấu lộ thiên			6		-	-				
10	*Đường rộng 16m*	*716*	16	6	6	-	-	3	3	3	3
11	*Đường rộng 14m*	*1.292*	14		6	-	-	3	3	3	3
	Đường trong dự án đường nội thị dọc bờ biển thị xã Sông Cầu										
12	*Đường rộng QH Số 4A*	*1.357*	*25*	6	6	-	-	3	3	3	3
13	*Đường rộng 20m*	*1.692*	*20*	6	6	-	-	3	3	3	3
14	*Đường rộng 16m*	*4.457*	16	-	6	-	-	3	3	3	3
15	*Đường rộng 12m*	*809*	12	6	-	-	-	3	3	3	3
16	*Đường QH số 4-7*	1.284	16	-	6	-	-	3	3	3	3
17	Đường nội bộ khu dân cư		12		-	-	-	3	3	3	3
V	Đường vùng phụ cận										
1	Tuy Hòa – Long Thủy - Cầu An Hải– Gành Đỏ – Sông Cầu	12.321	15	-	6	-	-	3	3	-	-
2	Bắc cầu Tam Giang-Nam cầu Thị Thạc-Lệ Uyên	3.578	7,5	-	-	-	-	3	3	3	3
3	Nhà Ngòi-Từ Nham	10.48	7,5	-	-	-	-	3	3	3	3
4	Long Thạnh-Xuân Hải	3.024	7,5	-	-	-	-	3	3	-	-

STT	TÊN ĐƯỜNG	Chiều dài	Lộ giới	Công trình công cộng		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		(m)	(m)	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái	Phải	Trái
5	Trung Trinh-Vũng La	14.5	7,5	6	-	-	-	3	3	3	3
6	Hòa Phú-Hòa An	5.6	7,5	-	6	-	-	3	3	-	-
7	Đường ven đầm Cù Mông	32.527	7,5	-	-	-	-	-	-	3	3
8	Bình Thạnh-Đá Giăng	5.95	7,5	-	-	-	-	3	3	3	3
9	Lệ Uyên-Bình Thạnh Nam	3.578	7,5	-	-	-	-	3	3	3	3
10	Hảo Danh-Hảo Nghĩa-Mỹ Lương	3.28	7,5	-	-	-	-	3	3	-	-
11	Chánh Lộc-Diêm Trường	4.175	5	-	-	-	-	3	3	3	3
12	Các tuyến liên xã	44.605			-	-	-	3	3	3	3

Ghi chú: Các tuyến đường tính từ Đông sang Tây (phải sang trái) và từ Bắc xuống Nam (trên xuống dưới) để tính công trình bên phải hay bên trái của tuyến đường.

- Giá trị "0" có nghĩa là chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (thường đối với trục đường ở khu vực trung tâm đã ổn định về quy hoạch và xây dựng)

- Giá trị "-" có nghĩa là trên tuyến đường đó không có loại hình công trình này

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng, khoảng lùi công trình, chỉ giới xây dựng ap dụng theo hiện trạng đang ở hợp pháp.

PHỤ LỤC IV.

Bảng 4.1. Quy định tầng cao trên hệ thống các trục đường trong khu vực thị xã Sông Cầu

STT	TÊN ĐƯỜNG	CT hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
		Tầng cao trung bình	Chiều cao tối đa	Tầng cao trung bình	Chiều cao tối đa	Tầng cao trung bình	Chiều cao tối đa	Tầng cao trung bình	Chiều cao tối đa
I	Hệ thống đường đối ngoại								
1	Tuyến tránh QL1A	4				4	20	4	20
2	QL1A củ	4	28	-	-	4	20	4	20
3	QL1D	4	28	10	40	4	20	4	20
4	ĐT - 642	4	28	-	-	4	20	4	20
5	ĐT - 644	4	28	-	-	4	20	4	20
II	Hệ thống đường trục chính đô thị								
1	Đường 1 tháng 4	4	28	-	-	4	20	4	20
2	Đường Trần Phú	4	28	-	-	4	20	4	20
3	Đường Phạm Văn Đồng	4	28	-	-	4	20	4	20
4	Đường Võ Thị Sáu	4	28	-	-	4	20	4	20
III	Hệ thống đường nội thị hướng Đông Tây								
1	Đường Lê lợi	4	28	-	-	4	20	4	20
2	Đường Lê Thành Phương	4	28	-	-	4	20	4	20
3	Đường Hoàng Hoa Thám	4	28	-	-	4	20	4	20
4	Đường Lý Thường Kiệt	4	28	-	-	4	20	4	20
5	Đường Trần Hưng Đạo	4	28	-	-	4	20	4	20
6	Đường Ngô Quyền	4	28	-	-	4	20	4	20
7	Đường Nguyễn Hồng Sơn	4	28	-	-	4	20	4	20

		CT hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
8	Đường Trần Bình Trọng	4	28	-	-	4	20	4	20
9	Đường Bùi Thị Xuân	4	28	-	-	4	20	4	20
10	Đường QH 4 - 1	4	20	-	-	4	20	4	20
11	Đường QH 5 - 22	4	20	-	-	4	20	4	20
12	Đường QH 3 - 2	4	20	-	-	4	20	4	20
13	Đường QH 5 - 3	4	20	-	-	4	20	4	20
14	Đường QH 4 - 10	4	20	-	-	4	20	4	20
15	Đường QH 2 - 3	4	20	-	-	4	20	4	20
16	Đường Hoàng Hoa Thám	4	20	-	-	4	20	4	20
17	Đường và kè 2 bờ sông Tam Giang	4	20	-	-	4	20	4	20
18	Đường nội bộ khu dân cư	4	-	-	-	4	20	4	20
IV	Hệ thống đường nội thị hướng Bắc Nam								
1	Đường Phan Bội Châu	4	28	-	-	4	20	4	20
2	Đường Phan Đình Phùng	4	28	-	-	4	20	4	20
3	Đường QH số 5 - 5	4	28	-	-	4	20	4	20
4	Đường Nguyễn Huệ	4	28	-	-	4	20	4	20
5	Đường Hai Bà Trưng	4	28	-	-	4	20	4	20
6	Đường Lương Văn Chánh	4	28	-	-	4	20	4	20
7	Đường QH số 6 - 19	4	28	-	-	4	20	4	20
8	Đường nội bộ khu dân cư sau trường Nguyễn	4	20	-	-	4	20	4	20

		CT hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
	Hồng Sơn								
9	Đường QH 4 - 3	4	28	-	-	4	20	4	20
10	Đường nội bộ trong khu dân cư sân khấu lộ thiên					4			
	Đường rộng 16m	4	20	-	-	4	20	4	20
	Đường rộng 14m	4	20	-	-	4	20	4	20
11	Đường trong dự án đường nội thị dọc bờ biển thị xã Sông Cầu								
	Đường rộng QH Số 4A	4	20	-	-	4	20	4	20
	Đường rộng 20m	4	20	-	-	4	20	4	20
	Đường rộng 16m	4	20	-	-	4	20	4	20
	Đường rộng 12m	4	20	-	-	4	20	4	20
	Đường QH số 4-7	4	20	-	-	4	20	4	20
12	Đường nội bộ khu dân cư	-	-	-	-	4	20	4	20
V	Đường vùng phụ cận								
1	Tuy Hòa - Long Thủy - Cầu An Hải - Gành Đỏ – Sông Cầu	3	18	-	-	3	14	3	14
2	Bắc cầu Tam Giang-Nam cầu Thị Thạc-Lệ Uyên	3	18	-	-	3	14	3	14
3	Nhà Ngòi-Từ Nham	3	18	-	-	3	14	3	14
4	Long Thạnh-Xuân Hải	3	18	-	-	3	14	3	14

		CT hỗn hợp		Chung cư		Biệt thự, nhà vườn		Nhà liền kề	
5	Trung Trinh- Vũng La	3	18	-	-	3	14	3	14
6	Hòa Phú-Hòa An	3	18	-	-	3	14	3	14
7	Đường ven đầm Cù Mông	3	18	-	-	3	14	3	14
8	Bình Thạnh-Đá Giăng	3	18	-	-	3	14	3	14
9	Lệ Uyên-Bình Thạnh Nam	3	18	-	-	3	14	3	14
10	Hảo Danh-Hảo Nghĩa - Mỹ Lương	3	18	-	-	3	14	3	14
11	Chánh Lộc-Diêm Trường	3	18	-	-	3	14	3	14
12	Các tuyến liên xã	3	18	-	-	3	14	3	14

Ghi chú: Giá trị "-" có nghĩa là trên tuyến đường đó không có loại hình công trình này