

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH
Số: /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Bình Định, ngày tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị An Nhơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;
Căn cứ Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
Căn cứ Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 14/11/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đô thị An Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;
Theo đề nghị của UBND thị xã An Nhơn tại Tờ trình số 227/TTr-UBND ngày 17/6/2020 và đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 203/TTr-SXD ngày 23/6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị An Nhơn.

Điều 2. Giao UBND thị xã An Nhơn tổ chức quản lý quy hoạch kiến trúc, xây dựng, phát triển đô thị theo Quy chế đã ban hành, tuân thủ đúng theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã An Nhơn và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT P.C.Thắng;
- CVP, PVPQT;
- Lưu: VT, K14.

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

Phan Cao Thắng



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

QUY CHẾ
QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC
ĐÔ THỊ AN NHƠN

NĂM 2020

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị An Nhơn

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu, đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Mục tiêu:

- Quy chế này để quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị An Nhơn;
- Kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển của đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền đô thị.
- Làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

2. Phạm vi điều chỉnh:

- Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi ranh giới toàn đô thị An Nhơn.
- Những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị; chưa có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này.
- Những dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết và quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc được cấp thẩm quyền phê duyệt thì tiếp tục triển khai. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải rà soát, bổ sung theo Quy chế này.

3. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

Hình 1: Sơ đồ vị trí đô thị An Nhơn trong vùng tỉnh Bình Định



Điều 2. Giải thích từ ngữ

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

1. Công trình xây dựng: sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế.

2. Công trình hạ tầng kỹ thuật: Bao gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình khác.

3. Cấp, loại công trình: Khái niệm thể hiện tầm quan trọng kinh tế, xã hội của công trình và mức độ an toàn cho người và tài sản trong suốt thời gian vận hành, khai thác sử dụng công trình. Xác định cấp, loại công trình theo quy định của Bộ Xây dựng.

4. Khu đô thị: là khu vực xây dựng một hay nhiều khu chức năng của đô thị, được giới hạn bởi các ranh giới tự nhiên, ranh giới nhân tạo hoặc các đường chính đô thị. Khu đô thị bao gồm: các đơn vị ở; các công trình dịch vụ cho bản thân khu đô thị đó; có thể có các công trình dịch vụ chung của toàn đô thị hoặc cấp vùng.

5. Khu đô thị hiện hữu:

- Là khu đô thị đã hình thành từ lâu nhưng chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 và quy định quản lý về quy hoạch và kiến trúc.

- Là những khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500 đã xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đang xây dựng nhà ở và các công trình khác nhưng chưa có quy định quản lý về quy hoạch và kiến trúc.

6. Khu đô thị mới: là những khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và có quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

7. Nhà ở liên kế: Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

a) Nhà phố liên kế mặt phố (nhà phố): Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

b) Nhà liên kế có sân vườn: Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

8. Biệt thự đơn lập: là nhà ở riêng biệt có sân vườn, có hàng rào và lối ra vào riêng biệt, có số tầng chính không quá 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm), có ít nhất 3 mặt nhà trông ra sân hoặc vườn, có

diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất.

9. Nhà vườn: Là nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp (trồng cây ăn quả, trồng cây lâu năm, rau, cây cảnh,...)

10. Nhà chung cư: Nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân.

12. Công trình đa năng: Công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác).

13. Mật độ xây dựng là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: Các tiểu cảnh trang trí, bể cảnh, sân thể thao ngoài trời, trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất).

14. Chiều cao nhà: Chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo qui hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

15. Số tầng nhà (tầng cao): Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng bán hầm.

16. Tầng hầm: Tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

17. Tầng bán hầm: Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

18. Tầng kỹ thuật: Tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà.

19. Tầng áp mái: tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

20. Mái đua: Mái che vươn ra từ công trình.

21. Hành lang bảo vệ an toàn lưới điện: Là khoảng không gian lưu không chiều rộng, chiều dài và chiều cao chạy dọc theo công trình đường dây tải điện hoặc bao quanh trạm điện.

22. Cột xây dựng khống chế: Là cao độ xây dựng tối thiểu hoặc tối đa bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

23. Đường hẻm: Là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực dân cư hiện hữu và có lộ giới $3,5m \leq L < 7m$.

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

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

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

27. Tuy nen kỹ thuật là công trình ngầm theo tuyến có kích thước lớn đủ để đảm bảo cho con người có thể thực hiện các nhiệm vụ lắp đặt, sửa chữa và bảo trì các thiết bị, đường ống kỹ thuật.

28. Hào kỹ thuật là công trình ngầm theo tuyến có kích thước nhỏ để lắp đặt các đường dây, cáp và các đường ống kỹ thuật.

29. Biển hiệu: Bảng dùng để viết tên của các cơ quan, tổ chức chính trị - xã hội, cơ sở sản xuất, kinh doanh nhằm giới thiệu tên gọi, địa chỉ giao dịch.

30. Bảng quảng cáo: Phương tiện để thể hiện các sản phẩm quảng cáo trên nhiều chất liệu và kích thước khác nhau, bao gồm: bảng, biển, panô, hộp đèn được treo, lắp đặt độc lập hoặc gắn vào công trình xây dựng có sẵn.

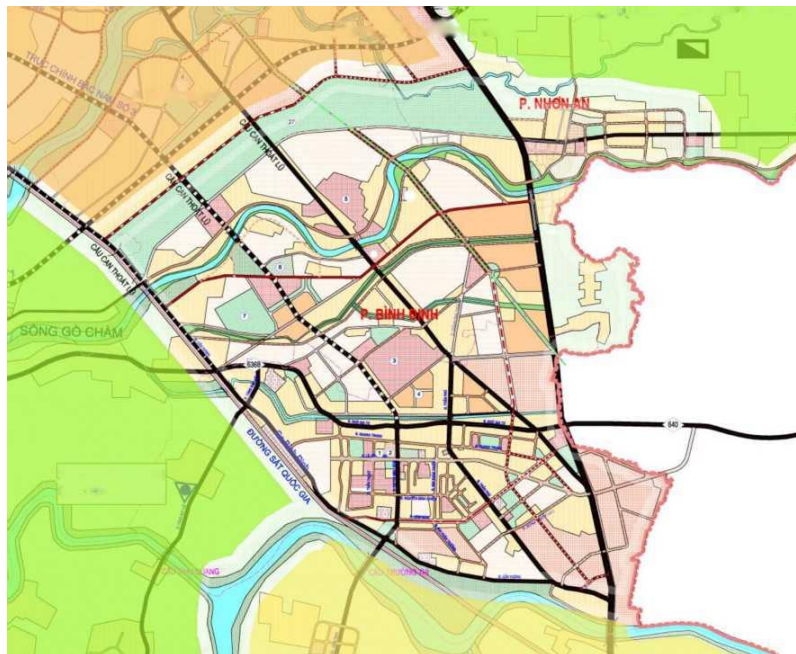
CHƯƠNG II

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

Điều 3. Các khu đô thị và khu dân cư nông thôn của đô thị An Nhơn

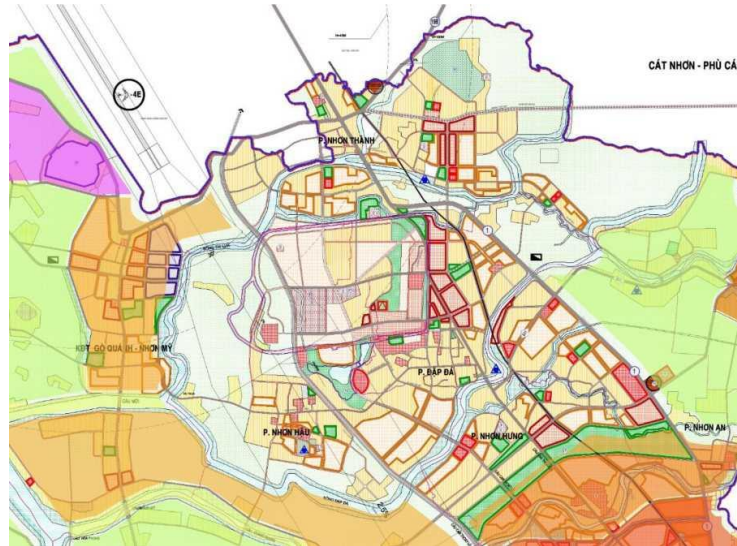
1. Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhơn đến năm 2035, định hướng không gian đô thị chia thành 04 khu đô thị như sau:

- Đô thị lõi trung tâm hiện hữu (phân khu 1): Là khu vực phát triển đô thị gồm chỉnh trang, cải tạo, xây dựng các đô thị mới với mật độ cao và hệ số sử dụng đất cao. Là khu vực trung tâm hiện hữu của thị xã, là khu vực phường vùng lõi trung tâm phường Bình Định mở rộng ra các xã Nhơn An và phường Nhơn Hưng. Khu vực có ý nghĩa về văn hóa - lịch sử đóng vai trò là trung tâm hành chính - chính trị của thị xã. Là trung tâm hỗn hợp, mở rộng.



Hình 2: Phân khu 1 - Khu đô thị Lõi trung tâm hiện hữu

- Khu vực đô thị Đập Đá (Phân khu số 2): Là khu vực phát triển đô thị gồm chỉnh trang, cải tạo, xây dựng các đô thị mới với mật độ cao và hệ số sử dụng đất cao. Là khu vực phường Đập Đá, mở rộng về các hướng bao gồm phường Nhơn Thành ở phía Bắc, phần còn lại của phường Nhơn Hưng, xã Nhơn hậu ở phía Tây và một phần phía Tây Bắc của xã Nhơn An.



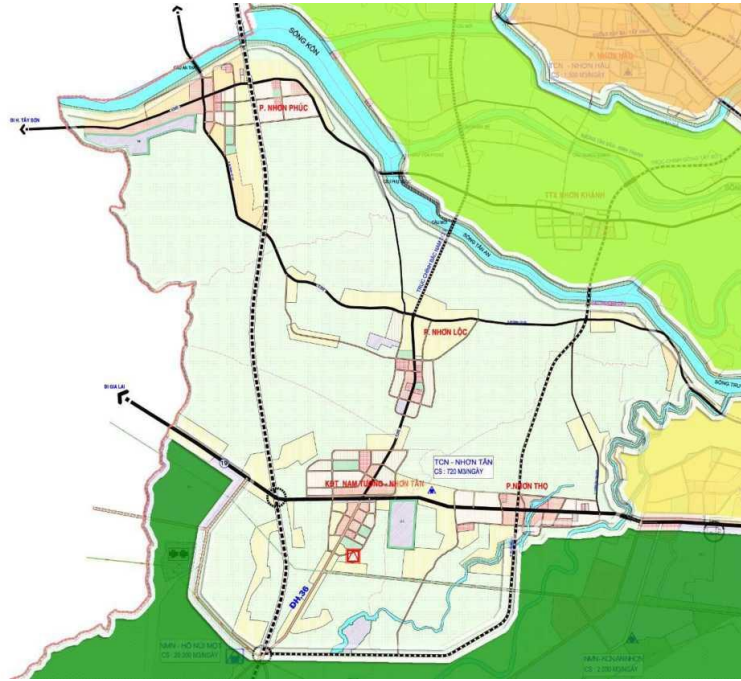
Hình 3: Phân khu 2 - Khu đô thị Đập Đá – cực phát triển phía Bắc

- Khu vực đô thị Nhơn Hoà (Phân khu số 3): Là khu vực phát triển đô thị gồm chỉnh trang, cải tạo, xây dựng các đô thị mới với mật độ cao và hệ số sử dụng đất cao. Là khu vực Trung tâm phường Nhơn Hoà và một phần Phía Nam Phường Bình Định:



Hình 4: Khu đô thị Nhơn Hòa (phân khu số 3)

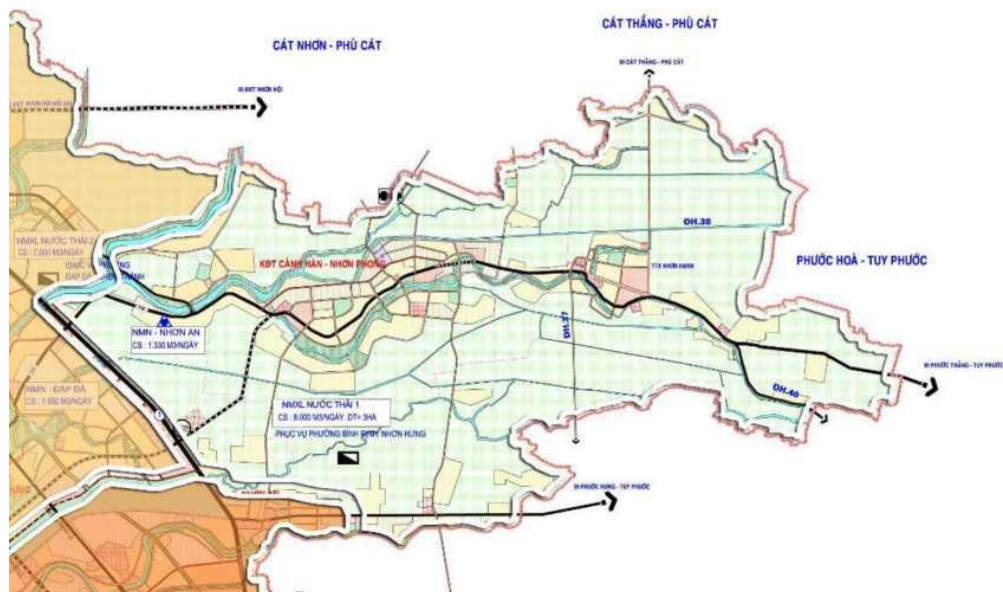
- Khu vực phát triển đô thị hoá có trọng điểm (Phân khu số 4): Là khu vực các xã giàu tiềm năng phát triển có khả năng đô thị hoá trong giai đoạn từ nay đến năm 2025 gồm Nhơn Phúc, Nhơn Lộc, trung tâm xã Nhơn Tân và trung tâm xã Nhơn Thọ. Là khu vực cải tạo chỉnh trang kết hợp xây dựng mới; khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khu vực đầu tư tập trung có trọng tâm trọng điểm, không dàn trải, khu vực có nhiều tiềm năng trở thành phường đến năm 2025.



Hình 5: Khu vực phát triển đô thị hoá có trọng điểm (phân khu số 4)

2. Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị An Nhon đến năm 2035, định hướng không gian đô thị chia thành 03 khu dân cư nông thôn tập trung như sau:

- Khu vực phát triển nông thôn – nông nghiệp phía đông (Phân khu số 5): Là khu vực các xã Nhon Hạnh, Nhon Phong, một phần Nhon An, phần cực Đông của Nhon Thành. Là khu vực trung tâm xã gắn liền với khu sản xuất, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, là khu vực phát triển dân cư nông thôn, phát triển nông nghiệp đô thị kết hợp khu vực tiêu thoát lũ cho toàn đô thị.



Hình 6: Khu vực phát triển nông thôn – nông nghiệp phía đông (phân khu số 5)

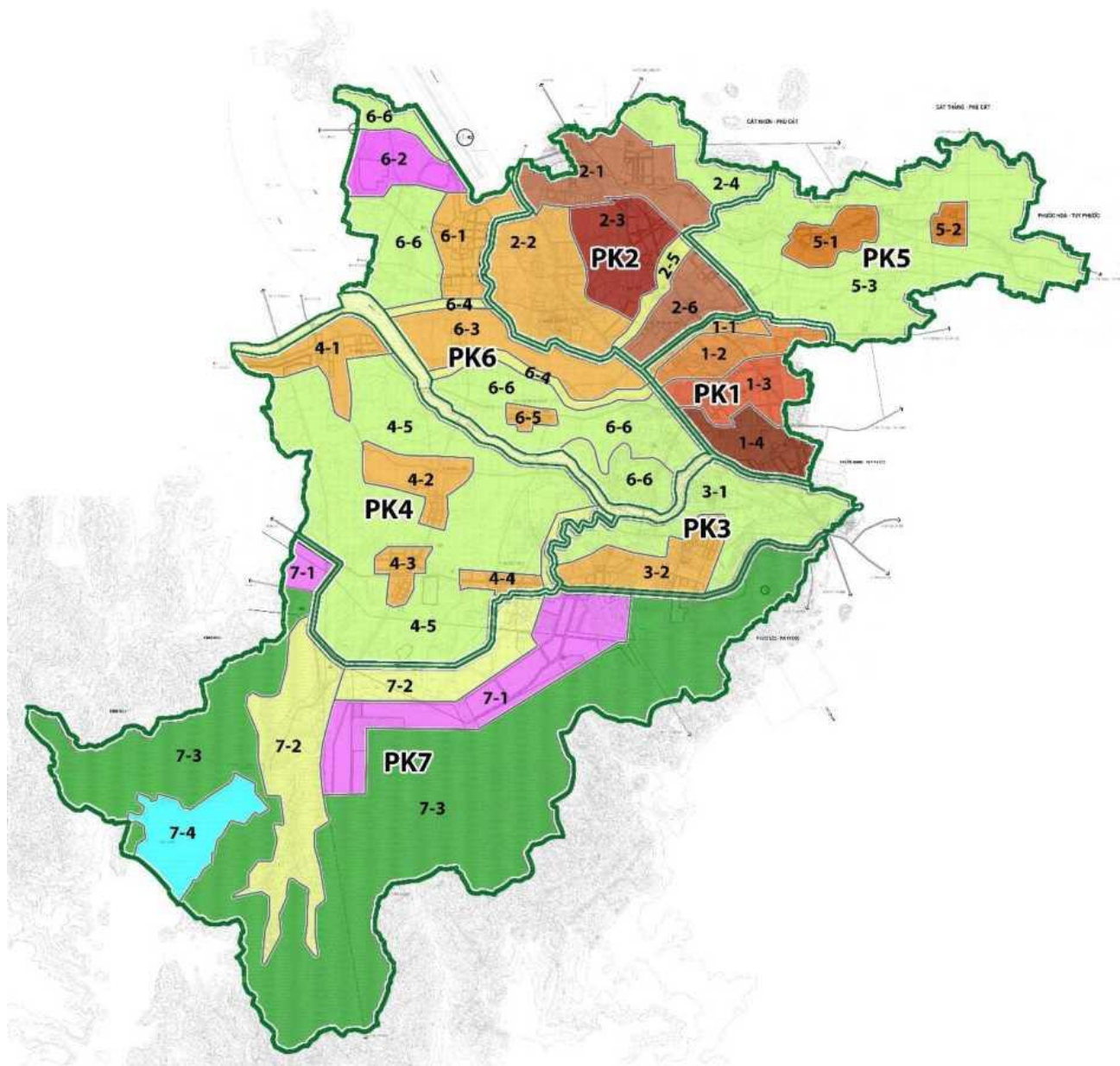
- Khu vực phát triển nông thôn, nông nghiệp phía Tây (Phân khu số 6): Là

khu vực nông nghiệp đặc trưng của thị xã gồm xã Nhơn Mỹ, Nhơn Khánh, Nam Nhơn Hậu, và phần còn lại ở phía Tây đường sắt thuộc Nhơn Hưng và Bình Định. Khu vực trung tâm xã phát triển theo hướng đô thị hóa, khu vực có dân cư nông thôn sống rải rác theo cụm, kết nối với nhau bằng hệ thống giao thông nông thôn, có mặt nước, tiếp nhận lũ sông Côn và một phần từ hồ Thuận Ninh và khu vực canh tác nông nghiệp truyền thống.



Hình 7: Khu vực phát triển nông thôn – nông nghiệp phía Tây (phân khu số 6)

- Khu vực phát triển công nghiệp và bảo vệ, ổn định cảnh quan (phân khu số 7): là khu vực phía Nam của Quốc lộ 19, thuộc phần phía Nam của phường Nhơn Hoà và các xã Nhơn Tân, Nhơn Thọ. Là khu vực phát triển và mở rộng sản xuất công nghiệp quy mô lớn theo định hướng của tỉnh, phân bố phía Nam Quốc lộ 19, hành lang thoát lũ cho hồ Núi Một và là khu vực núi rừng và ổn định cảnh quan ở phía Nam.



Hình 9: Sơ đồ phân bố các khu vực phát triển

Điều 4. Đối với các khu đô thị hiện hữu

1. Vị trí: Khu vực đô thị hiện hữu nằm chủ yếu ở khu vực nội thị gồm 05 phường: Bình Định, Đập Đá, Nhơn Hưng, Nhơn Thành và Nhơn Hòa.

2. Tính chất, chức năng:

- a) Là đô thị thương mại dịch vụ - công nghiệp – du lịch;
- b) Là một trong bốn đô thị động lực của tỉnh Bình Định, bao gồm thành phố Quy Nhơn, đô thị Phú Phong, đô thị Bồng Sơn và thị xã An Nhơn;
- c) Là đô thị vệ tinh của thành phố Quy Nhơn, có mối quan hệ kinh tế với vùng đồng bằng phía nam của tỉnh và các khu vực kinh tế kỹ thuật trong vùng.
- d) Là đô thị đầu mối của các trục giao thông chính của tỉnh, có khả năng đáp ứng hậu cần cho các đô thị lân cận như thành phố Quy Nhơn, đô thị Phú Phong, thị trấn Ngô Mây, khu vực phía bắc KKT Nhơn Hội, vùng công nghiệp phía nam Quốc lộ 19.

3. Mục tiêu:

- a) Phát triển, duy trì không gian đô thị khu nhà ở hiện hữu; từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội.
- b) Bảo vệ các khu vực cảnh quan tự nhiên có giá trị; Bảo vệ hình thái không gian đô thị; Kiểm soát hình ảnh của các trục đường chính đô thị.
- c) Phát triển theo định hướng chính cải tạo, chỉnh trang. Tổ chức tầng cao xây dựng phù hợp, dành quỹ đất phát triển các công trình phúc lợi, dịch vụ và cây xanh công cộng.

4. Các khu vực đô thị cần cải tạo, chỉnh trang:

Các khu vực trong khu đô thị hiện hữu có các tuyến đường hẻm lộ giới $\leq 3,5m$; phòng cháy chữa cháy đi lại không đảm bảo và bị ngập úng cần quy hoạch cải tạo, chỉnh trang gắn với hiệu quả phát triển kinh tế xã hội.

5. Mật độ xây dựng:

a) Các công trình trụ sở cơ quan, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ:

- Mật độ xây dựng tối đa đối với công trình xây dựng mới là 40%.
- Mật độ xây dựng tối đa đối với công trình xây dựng cải tạo là 60%.

b) Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp: Mật độ xây dựng phụ thuộc vào quy mô diện tích xây dựng, chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất và tuân thủ theo quy định tại Khoản 1, Điều 24 của quy chế này.

c) Nhà liên kế: Quy định tại Khoản 1, Điều 26 của Quy chế này.

6. Tầng cao:

a) Tầng cao công trình thương mại, dịch vụ công cộng, công trình đa năng, chung cư phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước các cạnh, mối tương quan giữa chiều cao các công trình trong khu vực. Căn cứ vào ba yếu tố trên mà các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền quyết định chiều cao công trình.

b) Tầng cao nhà liên kế mặt phố cao không quá 6 tầng.

7. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo từng đường phố trong khu phố cũ (Phụ lục 1, 2, 3, 4, 5 kèm theo)

8. Về tổ chức không gian và cảnh quan đô thị:

a) Khuyến khích, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ gắn với hiệu quả phát triển kinh tế xã hội. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

b) Cải tạo, nâng cấp khu đô thị hiện hữu theo hướng đồng bộ hạ tầng đô thị, cải thiện chất lượng sống và đảm bảo kiến trúc cảnh quan cho đô thị. Bảo tồn các công trình và nhà ở có giá trị kiến trúc, văn hóa và lịch sử.

c) Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ để có các lô đất lớn hơn hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực.

9. Cảnh quan đường phố: Cấm trồng rau xanh, đặt chậu hoa cây cảnh đặt trước vỉa hè làm mất mỹ quan đô thị.

10. Môi trường đô thị:

a) Đối với nhà nuôi chim yến xây dựng mới:

- Vị trí nhà nuôi chim yến phải phù hợp với quy hoạch vùng nuôi chim yến tập trung trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2018 – 2020, tầm nhìn đến 2030. Trong thời gian chờ UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch vùng nuôi chim yến, kiên quyết không cho phát sinh xây dựng nhà ở kết hợp nuôi chim yến trong khu dân cư.

b) Đối với các nhà nuôi chim yến hiện hữu:

- Phải hoàn thiện kiến trúc bên ngoài, màu sắc nhà nuôi chim yến giống như nhà ở và hài hòa với khu vực xung quanh.

- Phải đảm bảo điều kiện về vệ sinh thú y và phòng chống dịch bệnh theo quy định hiện hành của Nhà nước;

- Cường độ âm thanh dẫn dụ không vượt quá 70 (Đề xi ben A) trong khoảng thời gian từ 06 giờ đến 21 giờ; không được sử dụng thiết bị phát âm thanh dẫn dụ chim yến trong thời gian từ 21 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau.

- Trong thời gian chờ quy hoạch vùng nuôi chim yến tập trung của tỉnh được phê duyệt, không làm thủ tục xác nhận công trình xây dựng hoàn thành.

c) Đối với các cơ sở trong Cụm công nghiệp gây ô nhiễm môi trường không có giải pháp khắc phục từng bước di dời về các khu, cụm công nghiệp tập trung

hoặc chuyển đổi sang các ngành nghề sản xuất khác ít gây ô nhiễm môi trường (CCN Gò Đá Trắng, CCN Thanh Liêm, CCN Bình Định).

d) Các cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ quy mô hộ gia đình đang hoạt động có phát sinh chất thải sản xuất hoặc có nguy cơ tác động xấu đến môi trường yêu cầu phải lập Cam kết bảo vệ môi trường. Nếu vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 5. Đối với các khu đô thị mới

1. Các khu đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khi phê duyệt quy hoạch cấp phê duyệt đã ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch. Cơ quan CPXD tổ chức quản lý và cấp phép theo quy định.

2. Mục tiêu và định hướng:

a) Phát triển các khu ở mới với quy mô dân số phù hợp quy hoạch chung và các quy hoạch phân khu.

b) Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường.

c) Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu dân cư đô thị.

d) Hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được quy hoạch và đầu tư xây dựng đồng bộ, kết nối với các dự án kế cận.

3. Về sử dụng đất:

a) Xây dựng công trình nhà ở, các công trình công cộng, dịch vụ thương mại,... theo đúng quy hoạch được duyệt.

b) Hạn chế việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường có lộ giới nhỏ hơn 9m.

4. Mật độ xây dựng: Thực hiện quy hoạch được duyệt và phù hợp theo Điều 25, Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Quy chế này.

5. Tầng cao: Thực hiện quy hoạch được duyệt và phù hợp theo Điều 24, Điều 25, Điều 26, Điều 28 của Quy chế này.

6. Về tổ chức không gian và kiến trúc cảnh quan đô thị:

a) Tại các khu đô thị mới quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và có cơ chế khuyến khích chủ đầu tư xây dựng theo tiêu chí khu đô thị kiểu mẫu.

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

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

d) Xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Khuyến khích xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngầm hiện đại, đồng bộ và hoàn chỉnh.

e) Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu nhà ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

f) Trong các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khi tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất phải công bố, công khai các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc của lô đất trước khi đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Khuyến khích:

a) Xây dựng công trình mật độ thấp hơn so với quy định.

b) Xây dựng các công trình cao tầng tại ngã 3, 4 tạo nên điểm nhấn cho khu đô thị.

7. Không được phép:

a) Xây dựng nhà kho, xưởng sản xuất và các công trình khác trong khu dân cư mới không đúng với chức năng sử dụng đất đã được phê duyệt.

b) Xây dựng các công trình nhà ở tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

c) Không trồng rau xanh đặt trước vỉa hè làm mất mỹ quan đô thị.

Điều 6. Đối với khu vực trung tâm hành chính - chính trị

1. Mục tiêu:

Kiểm soát hình ảnh của các trục đường chính trong khu vực trung tâm hành chính; hoàn thiện chất lượng và sự hài hòa kiến trúc của các mặt đứng công trình.

2. Về sử dụng đất:

Khu vực này được phép xây dựng chủ yếu là các công trình hành chính, trụ sở cơ quan, văn phòng.

4. Mật độ xây dựng:

+ Trong các khu vực xây dựng mới tối đa là 40%.

+ Trong các khu vực quy hoạch cải tạo tối đa là 60%.

5. Tầng cao tối đa:

Tầng cao công trình Trụ sở cơ quan, hành chính phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước các cạnh và nhu cầu làm việc của cấp đô thị, đơn vị hành chính tại thời điểm xây dựng mà các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền quyết định tầng cao công trình.

6. Về tổ chức không gian và cảnh quan đô thị:

a) Cải tạo, nâng cấp khu vực nội thị theo hướng đồng bộ về hạ tầng đô thị, đảm bảo kiến trúc cảnh quan của trung tâm đô thị.

b) Các công trình chức năng hành chính – chính trị phải có hình thức kiến trúc phù hợp công năng sử dụng và tính chất công trình.

c) Không cho phép chia các lô đất có diện tích và chiều rộng và chiều sâu quá nhỏ, tạo thành các công trình kiến trúc có hình dạng mỏng.

d) Việc xây dựng tại khu vực trung tâm phải phù hợp quy hoạch, quy định chung về cao độ nền xây dựng công trình; các quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao công trình; số tầng. Đồng thời bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

e) Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích kết nối không gian mở, (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao).

f) Khuyến khích các công trình công cộng xây dựng hàng rào mềm bằng cây xanh.

g) Bảo đảm việc thiết kế vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh và bố trí 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 cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

Điều 7. Đối với các trục đường, tuyến phố chính đô thị

1. Có kế hoạch lập thiết kế đô thị đô thị riêng cho các các tuyến phố hiện hữu theo Quyết định 340/QĐ-UBND ngày 11/2/2014 về việc phê duyệt danh mục, tuyến phố trong đô thị phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng trên địa bàn tỉnh; bao gồm:

Tuyến phố Lê Hồng Phong, phường Bình Định (Đoạn từ đường Thanh Niên đến Trần Phú)

Tuyến phố Ngô Gia Tự, phường Bình Định (Đoạn từ đường Thanh Niên đến Quốc lộ 1)

Tuyến phố Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bình Định (Đoạn từ đường Đê Bao đến Ngô Gia Tự)

Tuyến phố Quang Trung, phường Bình Định (Toàn tuyến)

Tuyến phố Thanh Niên, phường Bình Định (Đoạn từ đường Lê Hồng Phong đến Ngô Gia Tự)

Tuyến phố Trần Phú, phường Bình Định (Toàn tuyến).

2. Cho phép và khuyến khích việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang công trình đa năng, kết hợp thương mại dịch vụ trên những trục đường chính khu vực bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

3. Các trục đường, tuyến phố chính của 05 phường thuộc đô thị An Nhơn:

Stt	Tên đường
A	Phường Bình Định
1	Trần Phú
2	Lê Hồng Phong
3	Nguyễn Thị Minh Khai
4	Ngô Gia Tự
5	Quang Trung
6	Nguyễn Văn Linh
B	Phường Đập Đá
1	Lê Duẩn
2	Huỳnh Đăng Thơ
3	Hồng Lĩnh
4	Nguyễn Trường Tộ
5	Nguyễn Nhạc
C	Phường Nhơn Hưng
1	Trường Chinh
2	Cao Bá Quát
D	Phường Nhơn Hòa
1	Võ Nguyên Giáp
2	Trường Thi
D	Phường Nhơn Thành
1	Phạm Văn Đồng
2	Võ Văn Kiệt
3	Phạm Hùng

4. Chỉ tiêu quy hoạch chung cho các trục đường chính:

a) Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ không chế xây dựng, tầng cao, độ vươn ban công,...(Phụ lục 1,2,3,4,5 kèm theo)

b) Cốt cao độ tự nhiên: Lấy bằng mặt vỉa hè của đường phố.

c) Các công trình xây dựng tại vị trí góc phố giao nhau, phải đảm bảo vật góc tầm nhìn, cụ thể như sau:

Stt	Góc cắt giao nhau với lộ giới (β)	Kích thước vật góc (m)
1	$<45^0$	8 x 8
2	$45^0 \leq \beta < 90^0$	5 x 5
3	90^0	4 x 4
4	$90^0 < \beta \leq 135^0$	3 x 3
5	$\beta > 135^0$	2 x 2

5. Về kiến trúc:

a) Trên những đường trục chính, đường phố chính được xây dựng các công trình dân dụng phục vụ nhu cầu ở, văn phòng làm việc, dịch vụ, thương mại, các công trình phúc lợi công cộng đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch.

b) Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, màu sắc vật liệu hoàn thiện bên ngoài trang nhã, hài hoà với cảnh quan khu vực, gắn kết với các công trình khác tạo thành tổ hợp kiến trúc đô thị, có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng kỹ thuật giữa các hạng mục công trình đảm bảo phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng, thể hiện phong cách kiến trúc hiện đại mang bản sắc riêng, phù hợp truyền thống văn hoá dân tộc.

c) Không xây dựng nhà tạm, nhà 1 tầng trên các trục đường chính trong đô thị. Đối với các công trình không xây dựng đủ tầng cao theo quy định của dãy phố thì cho phép xây dựng thêm 01 mặt đứng công trình (tầng giả) để nâng tầng cao, đảm bảo hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan cho toàn dãy phố.

d) Đối với trường hợp vượt quá chiều cao quy định, công trình (cụm công trình) cần được cấp thẩm quyền thông qua.

e) Khuyến khích xây dựng hợp khối công trình đặc biệt tại các vị trí điểm nhấn, góc nhìn đẹp, tại nơi giao nhau của các tuyến phố.

f) Cổng - hàng rào: Cổng ra vào các công trình phải đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, thanh gọn, khang trang, màu sắc hài hoà với công trình chính và cảnh quan khu vực, thể hiện tính trang trọng, công năng sử dụng của công trình chính; hàng rào xây dựng phải thoáng, đẹp, chiều cao tối đa 2,0m.

Điều 8. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị

1. Bao gồm các khu vực công viên, hoa viên, cây xanh đường phố; khu vực ven sông suối,...

2. Quy định quản lý cây xanh:

a) Đối với khu vực hiện hữu: Quản lý cây xanh theo quy hoạch và các dự án đã được phê duyệt, duy trì và nâng cấp cây xanh đường phố, công viên, hoa viên, cây xanh cảnh quan ven sông, suối trên địa bàn đô thị An Nhơn tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn.

b) Trong các đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 cần xác định danh mục các loại cây trồng trên từng tuyến phố để quản lý và thực hiện theo quy hoạch.

3. Cảnh quan ven sông, suối:

a) Căn cứ theo quy hoạch chung An Nhơn, gồm 06 Hành lang thoát lũ, khu sinh thái hồ Núi Một, công viên sinh thái Bàu Sen.

b) Cấm không được san lấp hoặc thay đổi lớn địa hình trong phạm vi bảo vệ.

c) Cảnh quan ven sông suối cần được mở và tăng khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng.

4. Trồng cây xanh trên đường phố

a) Quy định chung cây xanh trồng trên đường phố:

- Phải lựa chọn, bố trí phù hợp với từng loại đường phố, điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, đảm bảo an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng các yêu cầu về mỹ quan và vệ sinh môi trường đô thị;

- Cây bóng mát trồng trên đường phố phải tuân thủ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật và khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây;

- Cây xanh được trồng dưới đường dây điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của pháp luật;

- Trên các tuyến đường phố đô thị cây bóng mát phải được đánh số cây để lập hồ sơ quản lý cây và định kỳ kiểm tra theo quy trình kỹ thuật quy định;

- Trồng cây xanh không che khuất biển báo hiệu đường bộ và đèn tín hiệu giao thông.

b) Tiêu chuẩn và yêu cầu đối với cây bóng mát trồng trên đường phố:

- Thân cây thẳng, tán cây cân đối, ít sâu bệnh, ít bị tổn thương cơ học;

- Cây không thuộc danh mục cây cấm trồng;

- Kích thước, chiều cao của cây tùy thuộc vào bề rộng vỉa hè.

c) Quy định quản lý về việc trồng mới, chăm sóc cây xanh hiện có.

- Trồng mới cây xanh trên đường phố:

- + Mỗi tuyến đường chỉ được trồng từ 1 đến 3 loại cây, tạo thành chuỗi hệ thống cây xanh liên tục, tránh trồng cây nằm giữa lô đất được quy hoạch.

- + Đối với vỉa hè $> 5m$: Trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 15m, khoảng trống dưới tán cây trên 6m, khoảng cách trồng từ 12m đến 15m.

- + Đối với vỉa hè từ 3m - 5m: Trồng cây thân thẳng, ít phát triển cành ngang; chiều cao tối đa 8m, khoảng trống dưới tán cây trên 4m, khoảng cách trồng từ 8m đến 12m.

- + Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m, đường cải tạo, bị khống chế về mặt bằng và không gian thì cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.

- + Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông.

- + Cây xanh trồng cách các góc phố 5m - 8m tính từ điểm lờ đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.

+ Cây xanh được trồng cách các họng cứu hỏa trên đường 2m - 3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 3m - 5m.

+ Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1m - 2m.

d) Chăm sóc cây xanh hiện có

Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm quản lý, bảo vệ, chăm sóc cây xanh trước mặt nhà, trong khuôn viên; đồng thời thông báo kịp thời cho các cơ quan chức năng quản lý để giải quyết khi phát hiện cây nguy hiểm và các hành vi gây ảnh hưởng đến sự phát triển của cây xanh đô thị.

5. Trồng cây xanh trong công viên và các khu vực công cộng khác của đô thị

a) Cây xanh trồng trong công viên và các khu vực công cộng khác của đô thị phải tuân thủ quy hoạch chi tiết cây xanh, công viên hoặc theo thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm cả vị trí, hình thức bố cục cây xanh, chủng loại và tiêu chuẩn cây trồng).

b) Khuyến khích việc phong phú hóa các chủng loại cây trồng trong công viên và các khu vực công cộng khác của đô thị, nhất là đối với các loài cây bản địa, đặc thù, quý hiếm hoặc cây có giá trị thẩm mỹ và môi trường.

Điều 9. Đối với khu vực bảo tồn

1. Bao gồm các khu di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được công nhận trên địa bàn đô thị An Nhơn, bao gồm:

a) Bộ VHTDTT và Du lịch công nhận 7 di tích:

- Thành Hoàng Đế (xã Nhơn Hậu)
- Tháp Cánh Tiên (xã Nhơn Hậu)
- Chùa Thập Tháp (phường Nhơn Thành)
- Tháp Phú Lộc (phường Nhơn Thành)
- Lò Gốm cổ Gò Sành (phường Nhơn Hòa)
- Chùa Nhạn Sơn (xã Nhơn Hậu)
- Thành Cha (xã Nhơn Lộc)

b) UBND tỉnh công nhận 11 di tích:

- Nơi thành lập Chi bộ Hồng Lĩnh (xã Nhơn Mỹ)
- Di tích Bàu Sáu-Kỳ Đồng (xã Nhơn Mỹ)
- Vụ Thảm sát Kim Tài (xã Nhơn Phong)
- Mộ tập thể chiến sĩ Tiểu đoàn 6, trung đoàn 12 Sư đoàn Sao Vàng (P. Đập Đá)
- Di tích Gò Chàm (P. Nhơn Hưng)

- Cột cờ thành Bình Định (P. Bình Định)
- Miếu Bà (xã Nhơn Phong)
- Văn Miếu (phường Nhơn Thành)
- Khu căn cứ Cách mạng An Trường (1955-1975), (xã Nhơn Tân)
- Đền thờ Võ Duy Dương (xã Nhơn Tân)
- Phủ thành Quy Nhơn (phường Nhơn Thành)

2. Các làng nghề truyền thống trên địa bàn đô thị An Nhơn (24 làng nghề):

- Làng Gốm Vân Sơn, xã Nhơn Hậu
- Làng Bún tươi Ngãi Chánh, xã Nhơn Hậu
- Làng Tiện gỗ mỹ nghệ Nhơn Hậu
- Làng Nón lá Gò Găng
- Làng Cốm nếp An Lợi, Nhơn Thành
- Làng đậu khuôn Vạn Thuận, Nhơn Thành
- Làng bánh ướt, bánh hỏi Nhơn Thuận, Nhơn Thành
- Làng Rượu Bàu Đá, xã Nhơn Lộc
- Bánh tráng Trường Cửu, xã Nhơn Lộc
- Làng nghề đan tre Đông Lâm, xã Nhơn Lộc
- Làng Rèn Tây Phương Danh, thị trấn Đập Đá
- Làng đúc kim loại Bằng Châu, thị trấn Đập Đá
- Làng tắm nhang Bả Canh, thị trấn Đập Đá
- Làng mai cảnh Háo Đức, xã Nhơn An
- Làng mai cảnh Thanh Liêm, xã Nhơn An
- Làng mai cảnh Thuận Thái, xã Nhơn An
- Làng mai cảnh Tân Dương, xã Nhơn An
- Làng mai cảnh Trung Định, xã Nhơn An
- Làng nghề bún khô, bánh tráng An Thái, xã Nhơn Phúc
- Làng nghề Đan tre Đại Bình, xã Nhơn Mỹ
- Làng nghề Nón lá Nghĩa Hòa, xã Nhơn Mỹ
- Làng nghề Nón lá Đại An, xã Nhơn Mỹ
- Làng nghề Nón lá Thuận Đức, xã Nhơn Mỹ
- Làng nghề Nón lá Tân Nghi, xã Nhơn Mỹ

3. Quản lý chặt chẽ việc cải tạo, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh

lam, danh thắng:

a) Khu vực bảo vệ I phải được bảo vệ nguyên trạng về mặt bằng và không gian. Trường hợp đặc biệt có yêu cầu xây dựng công trình trực tiếp phục vụ việc bảo vệ và phát huy giá trị di tích, việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cấp có thẩm quyền xếp hạng di tích đó.

b) Việc xây dựng công trình bảo vệ và phát huy giá trị di tích ở khu vực bảo vệ II đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

c) Quy định xây dựng các công trình xung quanh ngoài khu vực bảo vệ: Xây dựng nhà ở và các công trình dân dụng cao không quá 4 tầng nhằm không tranh chấp về mặt không gian để tôn tạo di tích lịch sử, không được hoạt động sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm môi trường.

d) Không tổ chức các loại hình quảng cáo trên công trình kiến trúc.

(Quy định chi tiết các công trình di tích lịch sử đã được xếp hạng thể hiện ở phụ lục 6 kèm theo)

4. Làng nghề truyền thống:

a) Bảo tồn, phát triển Làng nghề gắn với phục vụ phát triển du lịch cho các làng nghề: Rượu Bàu Đá (đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500), Làng nghề Tiện gỗ mỹ nghệ Nhạn Tháp, Làng nghề Rèn Tây Phương Danh.

b) Bảo tồn, phát triển không gian truyền thống nhà vườn cho các làng nghề: làng Mai Hảo Đức, làng Mai Trung Định.

- Tầng cao xây dựng: Không quá 03 tầng

Điều 10. Đối với khu vực công nghiệp

1. Định hướng phát triển:

a) Xây dựng các khu, cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch được duyệt với cơ sở hạ tầng đồng bộ và hiện đại, đặc biệt là hệ thống giao thông, gắn kết với hệ thống kho tàng, bến bãi, các khu dân cư đô thị và thương mại dịch vụ.

b) Đối với các khu, cụm công nghiệp xây dựng mới phải đầu tư xây dựng đồng bộ và khuyến khích ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, thông tin liên lạc, năng lượng).

2. Quy mô sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
1	Nhà máy, kho tàng	≥ 55
2	Các khu kỹ thuật	≥ 1
3	Công trình hành chính, dịch vụ	≥ 1
4	Giao thông	≥ 8
5	Cây xanh	≥ 10

3. Về kiến trúc:

- a) Công trình kiến trúc công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- b) Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

4. Về cảnh quan, môi trường:

- a) Phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường đối với công trình công nghiệp. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và bảo đảm khoảng cách ly.
- b) Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan trong môi trường công nghiệp.
- c) Đối với các Cụm công nghiệp gây ô nhiễm môi trường phải từng bước di dời về các khu, cụm công nghiệp tập trung theo quy hoạch hoặc chuyển đổi sang các ngành nghề sản xuất khác ít gây ô nhiễm môi trường (CCN Gò Đá Trắng, Thanh Liêm).

Điều 11. Đối với khu vực dự trữ phát triển, an ninh quốc phòng

1. An ninh quốc phòng: Việc xây dựng, sử dụng trên đất quốc phòng và an ninh phải đúng mục đích, tuân thủ theo quy hoạch chuyên ngành do Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, đồng thời phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung của thị xã và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Khu vực dự trữ phát triển:

- a) Không được xây dựng công trình hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi chưa có quy hoạch xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt để xác định chức năng cụ thể.
- b) Khi chưa có quy hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng đất cụ thể, người sở hữu quyền sử dụng đất được phép chuyển nhượng hoặc cho, tặng quyền sở hữu quyền sử dụng đất cho người khác.

Điều 12. Đối với khu vực ngoại thị

1. Vị trí

a) Khu vực ngoại thị bao gồm 10 xã Nhơn Tân, Nhơn Khánh, Nhơn Thọ, Nhơn Hậu, Nhơn Lộc, Nhơn Mỹ, Nhơn Phúc, Nhơn Hạnh, Nhơn Phong, xã Nhơn An là các khu vực phát triển nông nghiệp.

b) Các khu trung tâm xã Nhơn Tân, Nhơn Mỹ, Nhơn Phong, Nhơn Phúc thực hiện xây dựng, phát triển không gian đô thị vệ tinh của khu đô thị trung tâm, bao gồm:

- Khu đô thị Nam Tượng (xã Nhơn Tân);
- Khu đô thị Cảnh Hàng (xã Nhơn Phong);

- Khu đô thị An Thái (xã Nhơn Phúc);
- Khu đô thị Nhơn Mỹ (xã Nhơn Mỹ).

c) Quy định về quản lý quy hoạch và kiến trúc được cụ thể hóa trong đồ án quy hoạch chi tiết phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định tại Điều 18, 19, 25, 26, 28 của Quy chế này. Các xã còn lại phát triển không gian theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt.

2. Tính chất chức năng khu vực ngoại thị:

a) Khu vực sản xuất nông nghiệp hàng hóa và sản xuất làng nghề (làng nghề truyền thống: làng Mai, làng nghề tiện gỗ mỹ nghệ, làng nghề nấu Rượu, làng Rèn,...).

b) Phát triển các điểm dân cư nông thôn và nông nghiệp sinh thái theo hướng hiện đại hóa, cung ứng các sản phẩm nông nghiệp chất lượng cao cho nhu cầu của đô thị và khu vực. Bảo tồn các giá trị cảnh quan, các di sản văn hóa - lịch sử tại các vùng nông thôn. Khắc phục ô nhiễm môi trường, xây dựng nông thôn mới xanh – sạch – đẹp.

3. Quy chế quản lý chung về quy hoạch.

a) Xây dựng chương trình, kế hoạch trong quá trình đô thị hóa, kết hợp với quy hoạch nông thôn mới của các khu vực trên.

b) Mật độ xây dựng khu vực dân cư nông thôn:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình công cộng.
- Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với công trình thương mại dịch vụ.
- Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với nhà liên kế và nhà nhà liên kế kết hợp thương mại tại khu trung tâm xã.
- Mật độ xây dựng tối đa 50% đối với nhà biệt thự và nhà vườn.

c) Tầng cao tối đa đến 4 tầng tại khu vực trung tâm xã, các khu vực khác tối đa 3 tầng.

d) Tại các khu ở đảm bảo bán kính phục vụ của các dịch vụ công cộng: Công viên cây xanh, khu thể thao, nhà trẻ mẫu giáo, trường học vv,...

e) Khuyến khích sử dụng hàng rào thoáng, hàng rào bằng thực vật.

4. Quy định về hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

a) Nâng cấp, cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Xây dựng các công trình phúc lợi công cộng nhằm nâng cao điều kiện ở và mức sống cho dân cư.

b) Đảm bảo cấp điện, cấp nước sạch cho khu dân cư nông thôn.

c) Quy định địa điểm tập trung rác thải sinh hoạt nhằm giữ vệ sinh làng xóm.

d) Nâng cao ý thức người dân về bảo vệ môi trường sống quanh khu vực, tránh vứt rác ra các công trình thủy lợi, công trình công cộng.

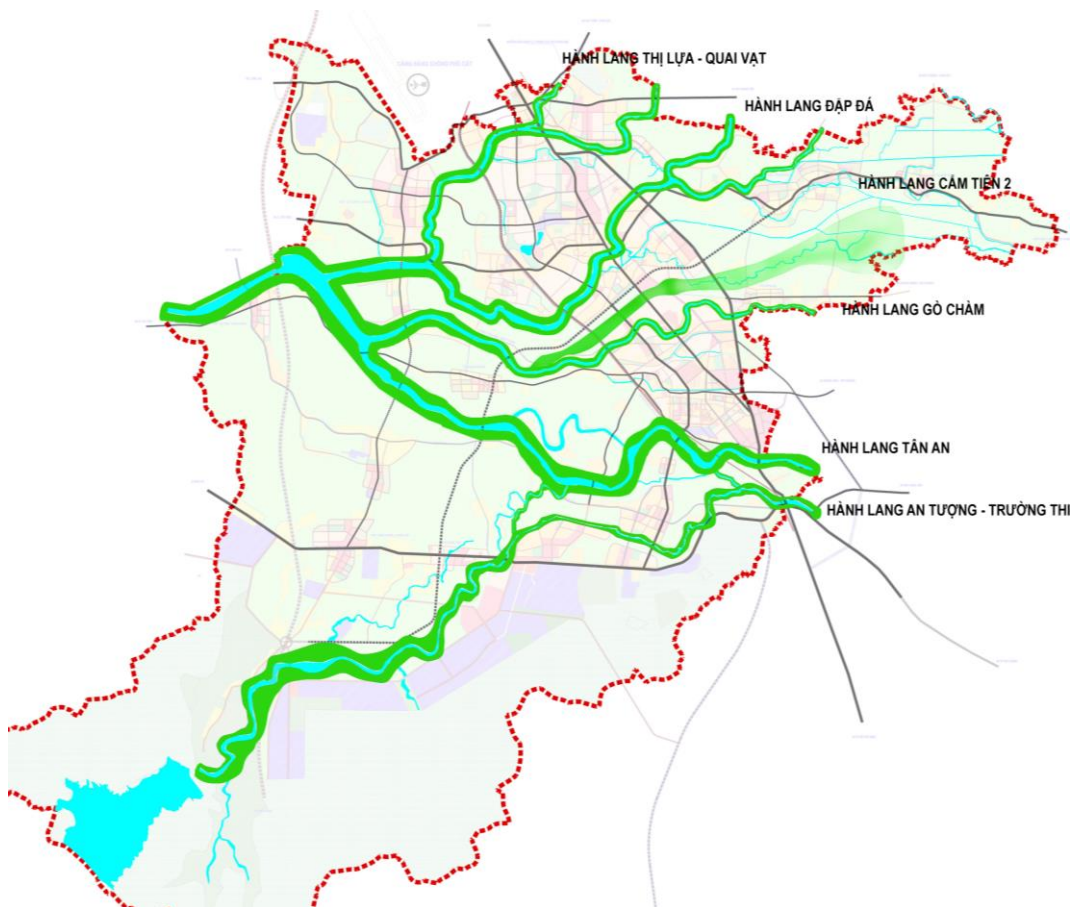
5. Được phép / Khuyến khích

- a) Khuyến khích xây dựng nhà vườn, nhà truyền thống với mật độ xây dựng thấp.
- b) Khuyến khích đưa ra những mẫu thiết kế nhà nên áp dụng trong khu vực.
- c) Thực hiện nghiêm công tác cấp phép và thanh tra xây dựng.

Điều 13. Đối với khu vực nằm trong hành lang thoát lũ

1. Hành lang thoát lũ:

- Hành lang sông Thị Lụa và sông Quai Vạt (Sông Xanh) thoát về hướng Bắc, tại xã Cát Tường - Phù Cát;
- Hành lang thoát lũ sông Đập Đá: thoát về xã Cát Thắng – Phù Cát;
- Hành lang thoát lũ Cầu Cẩm Tiên 2: thoát lũ tràn về bắc huyện Tuy Phước;
- Hành lang thoát lũ sông Gò Chàm, thoát về xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước;
- Hành lang thoát lũ sông Tân An, thoát về huyện Tuy Phước;
- Hành Lang thoát lũ sông An Tượng và sông Cầu Gành: chia lũ một phần cho hồ Núi Một và một phần sông Côn, thoát về Tuy Phước.



Sơ đồ các hành lang thoát lũ

2. Khung quản lý hành lang thoát lũ:

- Hành lang thoát nước mặt phải đạt tối thiểu theo khẩu độ hiện nay;
- Giữ nguyên hệ thống sông suối chính;
- Không quy hoạch và phát triển dân cư mới dọc các hành lang này;
- Đối với dân cư hiện hữu, khoanh vùng không phát triển, chỉ phát triển thêm nhà ở thuộc khu vực trong phạm vi khoanh vùng nhưng không chế mật độ xây dựng tối đa trên khu đất không quá 40%, bao gồm cả sân bê tông, áp dụng trên các điểm dân cư dọc sông;
- Khuyến khích hình thức kiến trúc cao tầng, trồng ở tầng trệt.

Điều 14. Cấp phép xây dựng nhà ở

1. UBND thị xã cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ thuộc đối tượng phải cấp phép xây dựng theo phân cấp thuộc địa bàn thị xã An Nhơn (Trừ công trình do Sở Xây dựng cấp phép và công trình thuộc Khu công nghiệp Nhơn Hòa), bao gồm:

- a) Công trình cấp III trở xuống;
- b) Công trình tín ngưỡng;
- c) Nhà ở riêng lẻ, gồm:
 - Nhà ở đô thị thuộc 05 phường.
 - Nhà ở nông thôn dọc các tuyến đường chính như: Tuyến tránh Quốc lộ 1, Quốc lộ 19, Quốc lộ 19B, các tuyến tỉnh lộ ĐT631, ĐT636, ĐT638, dọc 08 tuyến đường (ĐH34, ĐH35, ĐH36, ĐH37, ĐH38, ĐH39, ĐH40, ĐH 41), nhà ở nông thôn thuộc dự án có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt; nhà ở thuộc trung tâm cụm xã và nhà ở xây dựng nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa.
- d) Công trình biển hiệu, bảng quảng cáo gắn vào công trình xây dựng có sẵn.

2. Đối với các trường hợp xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất không có kích thước cụ thể hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để đảm bảo tính pháp lý, tránh việc tranh chấp quyền sử dụng đất, UBND xã, phường có trách nhiệm lập sơ đồ mặt bằng xây dựng kèm theo trích lục địa chính ghi cụ thể kích thước, diện tích, chỉ giới xây dựng.

3. Quy định việc cải tạo nhà ở sang dịch vụ công cộng:

a) Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng (nhà hàng, khách sạn, karaoke,...) 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.

b) Hồ sơ xin phép cải tạo công trình được quy định tại Thông tư

15/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng.

4. Cao độ nền xây dựng:

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

+ Khi xây dựng mới: Cao 0.2m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

+ Khi sửa chữa cải tạo:

● Nếu cao độ nền hiện trạng < 0.2m: cấp phép xây dựng 0.2m

● Nếu cao độ nền hiện trạng > 0.2m: cấp phép xây dựng tối đa theo hiện trạng nhưng khuyến khích xây dựng theo cao độ nền 0.2m tùy theo kết cấu hiện trạng và cao độ khu vực xung quanh.

b) Đối với các trường hợp có nhu cầu xây dựng cao độ nền tầng trệt lớn hơn 0.2m thì yêu cầu các bậc cấp phải giạt lùi vào so với chỉ giới xây dựng, không vi phạm lộ giới được áp dụng đối với khu hiện hữu; đối với khu đô thị mới việc tăng cốt nền chỉ được thực hiện khi cách CGXD $\geq 2,0\text{m}$

c) Đối với các tuyến đường chưa được chỉnh trang, chưa có vỉa hè: Cao độ nền bình quân 0.4m so với cao độ mặt đường và phải phù hợp với cao độ nền khu vực xung quanh.

5. Trường hợp nhà ở có nhu cầu xây dựng lớn hơn 6 tầng thì cấp phép theo chức năng công trình thương mại dịch vụ (đảm bảo Phòng cháy chữa cháy, kết cấu,...)

Điều 15. Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Giấy phép xây dựng có thời hạn là giấy phép cấp cho xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

2. Đối tượng được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn là công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực không phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch điểm dân cư nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố, nhưng chưa thực hiện quy hoạch, chưa có phương án giải phóng mặt bằng và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Quy mô cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:

a) Công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn với quy mô tối đa 02 tầng (không kể tầng lửng và mái che cầu thang (nếu có)) và chiều cao tối đa không quá 10m; phải đảm bảo an toàn cho công trình, phòng chống cháy nổ và đảm bảo an toàn hạ tầng kỹ thuật.

b) Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc phạm vi bảo vệ của di tích đã được xếp hạng, khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng

năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa mà không làm tăng quy mô, cấp công trình.

c) Đối với các công trình, nhà ở hiện hữu trong khu vực hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, hàng không; hành lang bảo vệ đập đê, kè, hành lang cây xanh xung quanh sông, kè, ao, hành lang an toàn điện và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm khác theo quy định của pháp luật mà nhà nước chưa có chủ trương, kế hoạch thực hiện di dời các công trình, nhà ở đó ra khỏi khu vực nêu trên thì không được cho phép coi mới, mở rộng, xây dựng mới và nâng tầng, chỉ được sửa chữa, cải tạo nhưng không làm tăng quy mô diện tích, cấp công trình.

d) Đối với công trình, nhà ở hiện hữu nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới của các tuyến đường trong đô thị đã được phê duyệt và công bố lộ giới nhưng chưa có kế hoạch thực hiện mở rộng đường thì được phép sửa chữa, cải tạo nhưng không làm tăng quy mô diện tích. Nếu hiện trạng là đất trống, không cho phép xây dựng mới công trình, nhà ở; chỉ cho phép xây dựng lại hàng rào, cổng ngõ.

4. Thời hạn cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:

a) Thời hạn cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch nhưng tối đa không quá 05 năm đối với quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết kể từ ngày phê duyệt quy hoạch.

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng có trách nhiệm xác định cụ thể thời gian giấy phép xây dựng có thời hạn theo đúng quy định.

CHƯƠNG III

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

MỤC 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 16. Quy định đối với khu vực hạn chế xây dựng, công trình đặc thù

1. Các khu vực hạn chế xây dựng:

a) Là các khu vực bảo tồn, các khu vực nằm trong ranh giới các dự án quy hoạch đã được công bố, các khu vực nguy hiểm, các khu vực thuộc phạm vi an ninh quốc phòng hoặc các khu vực cấm xây dựng theo các chỉ thị, quyết định quản lý của cấp có thẩm quyền.

b) Các khu vực được quy định hạn chế xây dựng phải được cấp có thẩm quyền xác định và ban hành cụ thể.

c) Nghiêm cấm mọi hành vi xây dựng không phép trên các khu vực hạn chế xây dựng quy định.

d) Các khu vực hạn chế xây dựng vĩnh viễn phải được cập nhật trong các quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Các công trình đặc thù

a) Bao gồm các loại hình công trình:

a) Bao gồm các loại hình công trình:

- Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Công trình tượng đài, kỷ niệm

- Công trình an ninh, quốc phòng

- Các công trình có thiết kế đạt các giải thưởng quốc gia và quốc tế đã được công bố...

b) Việc thông qua thiết kế và xây dựng đối với các công trình đặc thù phải do hội đồng chuyên môn của Tỉnh và thị xã thẩm định và thông qua mà không cần tuân thủ theo các quy định của Quy chế này.

3. Công trình có nhu cầu chuyển đổi công năng sử dụng

a) Tất cả các công trình mà chủ sở hữu có nhu cầu chuyển đổi công năng sử dụng hoặc chuyển thành chức năng hỗn hợp phải đảm bảo các yêu cầu an toàn sử dụng, phòng cháy chữa cháy, chỗ để xe, an ninh trật tự... và phải được sự chấp thuận cho phép của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

b) Nguyên tắc chung xem xét thay đổi chức năng của công trình:

- Phù hợp quy hoạch đô thị: Chức năng sử dụng đất; Môi trường đô thị; Hạ tầng kỹ thuật đô thị; Không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

- Được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan;

- Có sự thống nhất của chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư có liên quan;

- Thiết kế của công trình phải đáp ứng yêu cầu sử dụng của công năng mới theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

c) Chuyển đổi công năng của công trình đã xây dựng:

- Phải bảo đảm phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt và Quy chế này.

- Trình tự chuyển đổi công năng của công trình đã xây dựng thực hiện theo quy định riêng do Ủy ban nhân dân thị xã ban hành.

d) Chuyển đổi công năng của công trình chưa xây dựng: Các công trình đã có giấy phép quy hoạch, giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu muốn thay đổi công năng thì phải thực hiện trình tự cấp Giấy phép quy hoạch theo các quy định hiện hành.

Điều 17. Quy định về hình thức kiến trúc ngoài công trình.

1. Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa lá) trong khu vực đô thị; nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Riêng đối với nhà ở, các công trình du lịch ở nông thôn, thì khuyến khích sử dụng vật liệu theo truyền thống địa phương (tranh, tre, nứa, lá...) nhưng phải đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy.

2. Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chấp vá, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công.

3. Hình thức kiến trúc và phong cách trang trí:

a) Hình thức kiến trúc thể hiện được bản sắc kiến trúc Việt Nam, phù hợp với điều kiện tự nhiên, phong tục tập quán của địa phương.

b) Hình thức kiến trúc cần đồng nhất cho một khu vực, tuyến phố với nhịp điệu kiến trúc chung theo phương ngang, phương đứng.

4. Vật liệu và màu sắc của các công trình:

a) Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình.

b) Phải có sự hài hòa màu sắc trong bản thân công trình giữa các chi tiết thành phần; và giữa các công trình hoặc khối công trình kế cận nhau.

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

d) Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

5. Mái công trình:

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

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

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

7. Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ (trừ từ độ cao 1,0 m tính từ vỉa hè trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ 0.2m);

8. Tất cả bộ phận ngằm dưới mặt đất của ngôi nhà không được vượt quá chỉ giới đường đỏ kể cả lô đất bên cạnh. Trường hợp đặc biệt cho phép móng nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ, ranh giới đường (ngõ/hẻm) tối đa là 0,3 m với điều kiện cao độ của đáy móng thấp hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 2,4m.

Điều 18. Ban công

1. Độ vươn của ban công nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới, cụ thể như sau:

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

2. Đối với nhà liên kế mặt phố: Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được che chắn tạo thành lô-gia hay xây dựng thành phòng kín.

3. Trường hợp lộ giới đường có chiều rộng trên 15m nhưng chiều rộng vỉa hè nhỏ hơn 3m, thì độ vươn ban công tối đa là 1,2 m.

Điều 19. Hàng rào

1. Điều kiện để xây dựng hàng rào

a) Đối với nhà ở liên kế mặt phố, hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực;

b) Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng.

2. Về hình thức kiến trúc

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

- Được phép sử dụng các loại vật liệu sau: thép, nhôm được sơn phủ, khối bê tông; thép uốn hình, tường xây; lưới đan bằng gỗ thép, hàng rào gỗ, tre nứa, nhựa.

- Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 2m, trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 0,8m.

- Khi mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới với ngõ/hẻm trên 2,4 m, chỉ được phép xây dựng hàng rào thoáng hoặc hàng rào cây bụi (xem Hình 11a);

- Trường hợp mặt tiền nhà cách chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm nhỏ hơn 2,4m, chỉ được xây hàng rào nhẹ thoáng, có chiều cao không quá 1,2 m hoặc xây các bồn hoa để ngăn cách ranh giới.

b) Đối với hàng rào bên hông và phía sau:

Ngăn cách ranh giới giữa hai nhà phải có hàng rào thoáng cao bằng hàng rào mặt tiền. Phần chân rào có thể xây đặc cao tối đa là 0,6m.

c) Đối với góc vát nơi đường giao nhau:

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

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

Điều 20. Treo biển báo đối với công trường thi công

Tất cả các công trình xây dựng phải được treo biển báo tại công trường thi công. Nội dung biển báo bao gồm:

1. Tên chủ đầu tư xây dựng công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành.

2. Tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trình.

3. Tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế.

4. Tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình.

5. Chủ đầu tư xây dựng công trình, chỉ huy trưởng công trường, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ngoài việc ghi rõ họ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

6. Đối với các công trình cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ của công dân, phải niêm yết giấy phép xây dựng, tên đơn vị thi công hoặc chỉ huy trưởng công trình và tổ chức tư vấn thiết kế (nếu có).

Điều 21. Dự án chưa triển khai và đang triển khai

1. Quy định chung

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

2. Công trình dự án chuẩn bị triển khai

a) Tổ chức rào tạm chắn đất trống bằng hàng rào. Khuyến khích hàng rào thoáng kết hợp trồng cây xanh. Cho phép hoặc hàng rào đặc, trường hợp làm rào đặc phải có tranh ảnh cảnh vật trên bề mặt hàng rào tạm.

b) Nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào tạm.

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

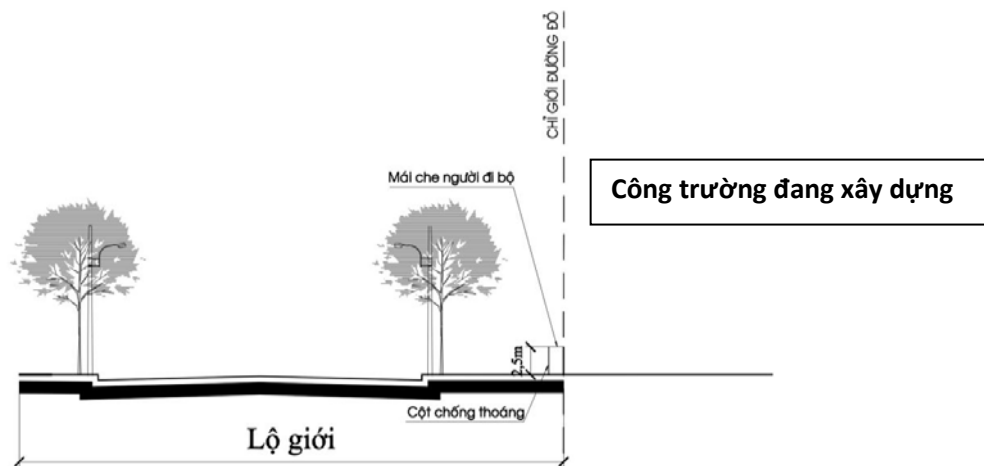
d) Bảo đảm giao thông, chiếu sáng vỉa hè cho người đi bộ.

3. Công trình dự án đang triển khai

a) Tổ chức rào chắn khu vực thi công bằng hàng rào đặc có tranh ảnh cảnh vật, nghiêm cấm quảng cáo trên tường rào.

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

c) Các công trình thi công sát lộ giới (không có khoảng lùi xây dựng) phải dựng mái che bảo vệ cho người đi bộ, chiều cao mái che tối thiểu 2,5m, chiều rộng mái che tối thiểu 1,5m.



Tường rào xây dựng tạm

Điều 22. Quy định về quảng cáo

1. Yêu cầu kỹ thuật đối với biển hiệu, bảng quảng cáo đặt trên vỉa hè trong đô thị:

a) Việc đặt, treo, dán, dựng, lắp biển hiệu phải tuân theo các quy định sau:

- Vị trí: Biển hiệu chỉ được viết, đặt sát cổng, hoặc mặt trước của trụ sở hoặc nơi kinh doanh của tổ chức, cá nhân; mỗi cơ quan, tổ chức chỉ được viết, đặt một biển hiệu tại cổng; tại trụ sở hoặc nơi kinh doanh độc lập với tổ chức, cá nhân khác chỉ viết, đặt một biển hiệu ngang và không quá hai biển hiệu dọc.

- Kiểu dáng: biển hiệu ngang hoặc biển hiệu dọc;

- Kích thước:

+ Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà;

+ Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0 m, chiều cao tối đa là 4,0 m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu.

b) Việc lắp đặt biển hiệu, bảng quảng cáo trên vỉa hè, lề đường phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép; không được che chắn không gian thoát hiểm, cứu hỏa; không được gây ảnh hưởng đến giao thông công cộng.



2

2. Bảng quảng cáo đặt tại các công trình/nhà ở riêng lẻ:

a) Bảng quảng cáo treo, gắn, ốp vào mặt tường bên công trình/nhà ở phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Chiều cao tối đa 5 m, chiều dài không vượt quá giới hạn mặt tường tại vị trí đặt bảng. Số lượng không quá 2 bảng;

- Đối với công trình/nhà ở 4 tầng trở xuống, chiều cao của bảng quảng cáo ốp vào mặt tường bên không được nhô lên quá sàn mái 1,5 m;

- Đối với công trình/nhà ở 5 tầng trở lên toàn bộ diện tích mặt bảng quảng cáo phải gắn, ốp vào mặt tường bên.

b) Bảng quảng cáo đặt tại mặt tiền công trình/nhà ở phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Bảng quảng cáo ngang:

+ Mỗi tầng chỉ được đặt một bảng, chiều cao tối đa 2 m, chiều ngang không được vượt quá giới hạn chiều ngang mặt tiền công trình/nhà ở; mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường công trình/nhà ở tối đa 0,2 m;

+ Vị trí: ốp sát vào ban công, mép dưới bảng trùng với mép dưới của sàn ban công hoặc mái hiên.

- Bảng quảng cáo dọc:

+ Chiều ngang tối đa 1 m, chiều cao tối đa 4 m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng công trình/nhà ở nơi đặt bảng quảng cáo, mặt ngoài bảng quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường công trình/nhà ở tối đa 0,2 m;

+ Vị trí đặt: ốp sát vào mép tường đứng;

- Đối với công trình/nhà ở một tầng chỉ được đặt 1 bảng ngang và 1 bảng đứng.

3. Bảng quảng cáo đặt tại mặt ngoài các tòa nhà cao tầng phải đảm bảo an toàn chịu lực, phòng chống cháy nổ, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng.

Đối với các tòa nhà cao tầng là khách sạn, trung tâm thương mại, trung tâm tài chính - ngân hàng, trung tâm hoạt động văn hóa đa năng, cao ốc trụ sở - văn phòng cho thuê, được phép lắp đặt thêm bảng quảng cáo hoặc biển hiệu tại tầng trên cùng.

4. Yêu cầu đối với bảng quảng cáo hai bên các tuyến đường đô thị:

- Hình thức: bảng quảng cáo đứng độc lập;

- Vị trí: tính từ mép đường đến cạnh gần đường nhất của bảng tối thiểu là 5,0 m;

- Chiều cao tối thiểu 5,0 m; chiều cao tối đa 10 m tính từ mặt đường đến mép dưới của bảng quảng cáo;

- Hai bảng quảng cáo liền kề trên cùng tuyến đường phải đảm bảo khoảng cách tối thiểu là 100 m theo chiều dọc tuyến đường.

5. Yêu cầu đối với bảng quảng cáo trong các công viên:

- Hình thức: bảng quảng cáo đứng độc lập;

- Vị trí: trong khuôn viên của công viên;

- Chiều cao tối thiểu 5,0 m; chiều cao tối đa 10 m tính từ mặt đường đến mép dưới của bảng quảng cáo.

6. Tại tầng trên cùng của công trình được phép quảng cáo bằng hình thức quảng cáo dạng chữ. Không được quảng cáo bằng các hình thức khác đặt trên hoặc che lấp nóc nhà, mái nhà.

7. Quy định đối với các công trình kiến trúc

a) Cho phép đặt biển chỉ dẫn đối với các cơ quan; bệnh viện, Trung tâm Y tế, công trình thể thao, văn hóa và các công trình đặc thù.

b) Cho phép gắn biển hiệu công trình trên cổng rào hoặc mặt tiền công trình. Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

c) Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu không được nhô ra hè phố.

d) Không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi.

e) Không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên đầu hồi nhà.

f) Khuyến khích các công trình dịch vụ thương mại sử dụng hộp đèn để tạo hình ảnh chiếu sáng vào ban đêm.

g) Các trường hợp quảng cáo khác: các trường hợp quảng cáo khác tuân thủ theo Luật Quảng cáo, Quy chuẩn Kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời QCVN: 17- 2013/BXD.

8. Xin phép quảng cáo:

a) Xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích $> 20m^2$: phải xin giấy phép xây dựng.

b) Xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích $\leq 20m^2$: phải được cơ quan chuyên môn thẩm duyệt về nội dung, hình thức.

Điều 23. Quy định về vệ sinh môi trường

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

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

3. Không đưa nước thải sinh hoạt trực tiếp ra sông, ao, hồ.

4. Các quy định khác tuân theo Luật Bảo vệ môi trường.

MỤC 2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH

Điều 24. Đối với khu vực trung tâm hành chính - chính trị

1. Mật độ xây dựng tối đa (%)

Khu vực phát triển Khu đô thị	Khu vực hiện hữu	Khu vực phát triển mới
Phường Bình Định	60%	40%
Phường Đập Đá	60%	40%
Phường Nhơn Hưng	60%	40%
Phường Nhơn Thành	60%	40%
Phường Nhơn Hòa	60%	40%

2. Tầng cao tối đa (tầng):

Tầng cao công trình Trụ sở cơ quan, hành chính phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước các cạnh và nhu cầu làm việc của cấp đô thị, đơn vị hành chính tại thời điểm xây dựng mà các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền quyết định tầng cao công trình.

3. Độ cao nền, chỉ giới xây dựng:

a) Chỉ giới xây dựng công trình: lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Cao độ nền tầng trệt công trình $\geq 0,4\text{m}$ so với cao độ vỉa hè.

4. Hàng rào

a) Khuyến khích không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực.

b) Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu sau:

- Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m, trong đó chiều cao tường xây đặc $\leq 0,8\text{m}$.

- Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của đô thị phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu ổn định, an ninh và an toàn giao thông.

Điều 25. Quy định đối với công trình thương mại, dịch vụ, công trình đa năng.

1. Mật độ xây dựng tối đa:

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

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	3.000m ²	10.000m ²	18.000m ²	$\geq 35.000\text{m}^2$
≤ 16	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
>46	80	45	43	40

Đối với các công trình có diện tích <3.000m², sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

2. Tầng cao tối đa:

Tầng cao công trình thương mại, dịch vụ công cộng, công trình đa năng, chung cư phụ thuộc vào diện tích lô đất, kích thước các cạnh, mối tương quan giữa chiều cao các công trình trong khu vực. Căn cứ vào ba yếu tố trên mà các cơ quan quản lý về quy hoạch, kiến trúc có thẩm quyền quyết định chiều cao công trình.

3. Độ cao nền, chỉ giới xây dựng:

a) Chỉ giới xây dựng công trình: theo quy định tại Điểm a, Khoản 4, Điều 26 của Quy chế này.

b) Cao độ nền tầng trệt công trình $\geq 0,3\text{m}$ so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng (nếu không có tầng hầm) và $\leq 1,2\text{m}$ (nếu có tầng hầm).

4. Hàng rào

a) Không xây hàng rào đối với mặt tiếp xúc với đường chính đô thị.

b) Khuyến khích không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực.

c) Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu sau :

- Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m, trong đó chiều cao tường xây đặc $\leq 0,8\text{m}$.

- Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của đô thị phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu về ổn định và an toàn giao thông.

Điều 26. Quy định đối với công trình nhà liên kế

Đối với các công trình nhà liên kế thuộc các khu đô thị mới phải tuân thủ theo các quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng phải phù hợp quy định tại điểm a, khoản 1. Quy định quản lý đối với các loại hình nhà liên kế được quy định như sau:

1. Quy định về mật độ xây dựng tối đa

a) Bảng quy định về mật độ xây dựng tối đa:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 50	75	100	200
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70

(Đối với lô đất có diện tích <50m², khuyến khích bố trí giếng trời tạo sự thông thoáng)

b) Đối với các trường hợp công trình có mật độ xây dựng hiện trạng lớn hơn mật độ xây dựng quy định tại điểm a, khoản 1 thì khi sửa chữa, cải tạo 1 phần ngôi

nhà ở được phép xây dựng theo mật độ hiện trạng.

2. Quy định về diện tích tối thiểu để xây dựng nhà liên kế

a) Lô đất xây dựng nhà ở liên kế trong đồ án quy hoạch xây dựng mới có diện tích tối thiểu $\geq 40\text{m}^2$, bề rộng lô đất $\geq 5\text{m}$, chiều sâu lô đất $\geq 5\text{m}$.

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

- Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng còn lại là $25\text{m}^2/\text{căn nhà}$ với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn $2,5\text{m}$ thì được phép xây dựng, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo tầng cao trung bình của toàn dãy phố và phù hợp với chiều cao tầng của các nhà liên kế.

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

c) Chiều dài của một dãy nhà ở liên kế không lớn hơn 100m . Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà khác nhau. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường đi bộ hoặc đường giao thông với chiều rộng không nhỏ hơn $4,0\text{ m}$.

3. Tầng cao

a) Tầng cao nhà ở liên kế mặt phố: tối thiểu 2 tầng và tối đa 6 tầng (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 24 m). Nếu chủ đầu tư không đủ điều kiện xây dựng cao tầng theo quy định của tuyến phố thì khuyến khích xây dựng tầng giả để nâng tầng cao đồng bộ với tầng cao dãy phố.

b) Chiều cao tầng: Tầng 1: $4,2\text{m}$; từ tầng 2 trở lên $3,8\text{m}/1\text{ tầng}$; Trường hợp có tầng lửng thì cao độ sàn tầng 2 là $5,8\text{m}$ so với cao độ nền xây dựng.

c) Không xây dựng nhà tạm, nhà 1 tầng tại các phố chính trong đô thị.

4. Quy định chỉ giới xây dựng (CGXD):

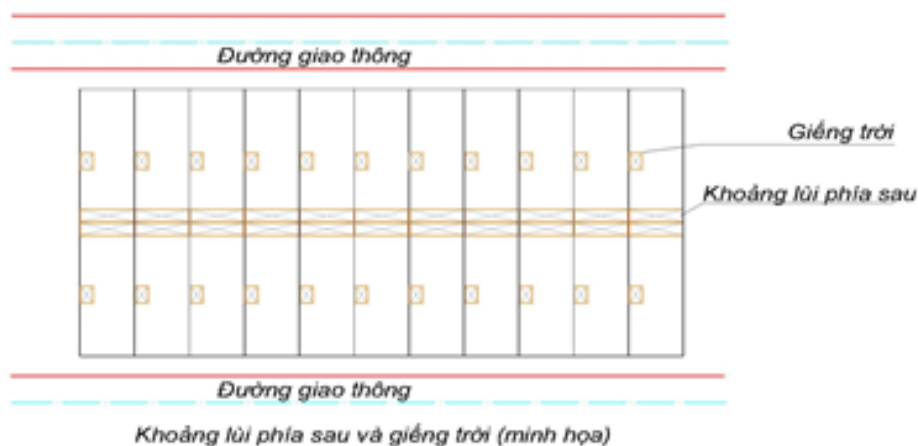
a) Đối với các khu đô thị mới: CGXD đã được xác định trong bản đồ quy hoạch chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và phải tuân theo QCVN:01/2008-BXD như bảng dưới đây:

Chiều cao xây dựng công trình (m)					
Lộ giới đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	≤ 16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6

$19 \div < 22$	0	0	0	3	6
$22 \div < 25$	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

b) Đối với các khu đô thị hiện hữu: Nhà ở liên kế được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ hoặc có khoảng lùi tùy theo nhu cầu ở, kinh doanh. Trong trường hợp xây lùi hơn so với chỉ giới đường đỏ thì phần diện tích nằm trong khoảng lùi này thuộc quyền sử dụng của chủ sở hữu. Dọc theo chỉ giới đường đỏ của ngôi nhà được phép làm hàng rào.

c) Quy định khoảng lùi phía sau lô đất: Bắt buộc áp dụng cho các khu đô thị mới và khuyến khích áp dụng cho các khu đô thị hiện hữu: Nếu lô đất có chiều dài $L \geq 18\text{m}$ thì khoảng lùi phía sau tối thiểu là 2m, lô đất có chiều dài $L < 18\text{m}$ thì khoảng lùi phía sau tối thiểu là 1,5m. Trường hợp lô đất có chiều dài quá ngắn khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc. Khoảng lùi phía sau và giếng trời (khoảng trống thông thoáng lấy ánh sáng) được tính vào mật độ xây dựng công trình. Đối với nhà lô góc tại các ngã ba, ngã tư (có trên 2 lối thoát hiểm) không bắt buộc áp dụng nhưng phải đảm bảo mật độ xây dựng cho phép.



5. Nhà liên kế mặt phố có sân vườn phía trước phải lùi vào một khoảng tối thiểu là 1,5m so với chỉ giới xây dựng, được cụ thể hóa vào từng đồ án quy hoạch đô thị mới.

Điều 27. Quy định đối với công trình nhà hẻm

1. Chỉ giới xây dựng, độ vưon ban công:

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

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

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

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

Điều 28. Quy định đối với nhà sân vườn, biệt thự

1. Mật độ xây dựng: Thực hiện theo quy hoạch được phê duyệt. Đối với khu vực chưa có quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa của công trình nhà ở sân vườn như sau:

a) Mật độ xây dựng tối đa nhà vườn:

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

b) Mật độ xây dựng tối đa nhà biệt thự bằng 50% diện tích khuôn viên khu đất.

2. Tầng cao

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

Chiều cao tối đa:

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m;
- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m;
- Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí điểm mái công trình;
- Trường hợp công trình biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ

chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sân sân thượng.

3. Quy định về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi biên

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

- Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh biên đất: Tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.

4. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh.

b) Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

Điều 29. Quy định về diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa đất

1. Đất ở trong khu dân cư (kể cả khu vực đô thị và nông thôn) đã có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc tách thửa ở trường hợp này chỉ được thực hiện sau khi có quy hoạch chi tiết điều chỉnh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

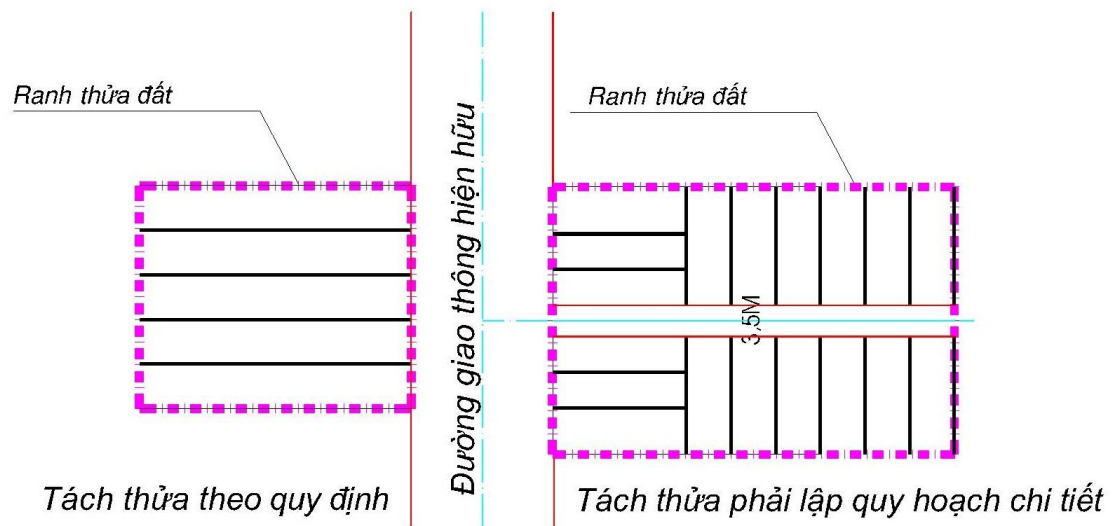
2. Thửa đất trong khu dân cư hiện hữu không có quy hoạch chi tiết, không có thiết kế đô thị, diện tích đất tối thiểu được tách thửa:

a) Đối với đất ở: Diện tích đất tối thiểu của 1 thửa đất sau khi tách thửa là 40m²;

b) Đối với đất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu của 1 thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa là 300m²;

c) Diện tích đất nông nghiệp và đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nằm trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch, tách thửa để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tối thiểu là 40m²;

3. Đối với những thửa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu thuộc khu vực nội thị (không có quy hoạch chi tiết, không có thiết kế đô thị riêng) có diện tích từ 500m² trở lên, việc tách thửa phát sinh đường giao thông mới thì phải có quy hoạch chi tiết được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đảm bảo đường $\geq 3,5$ m để đảm bảo phòng cháy chữa cháy, đồng bộ về cao độ nền, thoát nước mưa và các điều kiện hạ tầng kỹ thuật khác với khu dân cư hiện hữu.



4. Các trường hợp không được tách thửa:

- Thửa đất có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều dài (chiều sâu) nhỏ hơn 3m thì không được tách thửa;
- Đất được quy hoạch để xây dựng nhà biệt thự;
- Đất nằm trong khu đã thông báo thu hồi đất hoặc đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng;
- Đất đang có tranh chấp.

CHƯƠNG IV

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÔ THỊ

Điều 30. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm

1. Đối với các khu đô thị hiện hữu:

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

b) UBND thị xã lập danh mục các tuyến phố có kiến trúc cao theo Quyết định 340/QĐ-UBND và xây dựng lộ trình cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật bằng Hào kỹ thuật, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong giai đoạn 2020-2025. Giai đoạn 2025-2035 từng bước hạ ngầm đường dây kỹ thuật cho các tuyến phố còn lại.

2. Đối với các khu đô thị mới:

a) Khuyến khích ngầm hóa các công trình hạ tầng kỹ thuật trong các khu đô thị mới

b) Thiết kế Hào kỹ thuật hoặc Tuy nèn kỹ thuật để lắp đặt đường dây, đường ống ngầm theo đúng quy định của luật quy hoạch đô thị.

Điều 31. Hệ thống giao thông

1. Quy định đường đô thị:

a) Khi cải tạo, nâng cấp đường trong khu vực đô thị hiện hữu phải đảm bảo theo quy hoạch được duyệt vị trí hướng tuyến, chiều rộng mặt đường, cao độ mặt đường phải phù hợp với cao độ không chế và cao độ của các công trình hiện hữu hai bên đường. Khi cải tạo mặt đường đối với các tuyến đường đã có cao trình mặt đường ổn định, yêu cầu phải lấy lớp trên bề mặt đường để đảm bảo cao độ mặt đường không thay đổi sau khi thực hiện cải tạo.

b) Đường đô thị trong các khu đô thị mới phải được thiết kế phù hợp với các phân loại theo chức năng giao thông và tốc độ tính toán phù hợp với các chỉ tiêu đường nội thị của đô thị An Nhơn và phù hợp với quy hoạch chung được duyệt.

c) Cao độ mặt đường phải phù hợp với cao độ quy hoạch xây dựng được duyệt và hiện trạng khu vực.

d) Công trình đường giao thông trong đô thị khi xây dựng mới (trong điều kiện có thể cho phép) phải được xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trên tuyến đường. Nên xây dựng hệ thống hào kỹ thuật để lắp đặt đường dây, đường ống ngầm theo quy định với kích thước phù hợp để hạ ngầm.

e) Quy định về vỉa hè

- Trong mọi trường hợp không được tùy tiện lấn chiếm vỉa hè; không xây dựng làm thay đổi cao độ quy định của từng vỉa hè. Khi có nhu cầu cần sửa chữa, xây dựng các công trình ngầm hoặc lắp đặt các thiết bị trên vỉa hè phải có giấy phép của các cấp có thẩm quyền. Vỉa hè có chiều rộng tối thiểu là 3.5 m. Vỉa hè có dốc ngang không quá 2%.

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

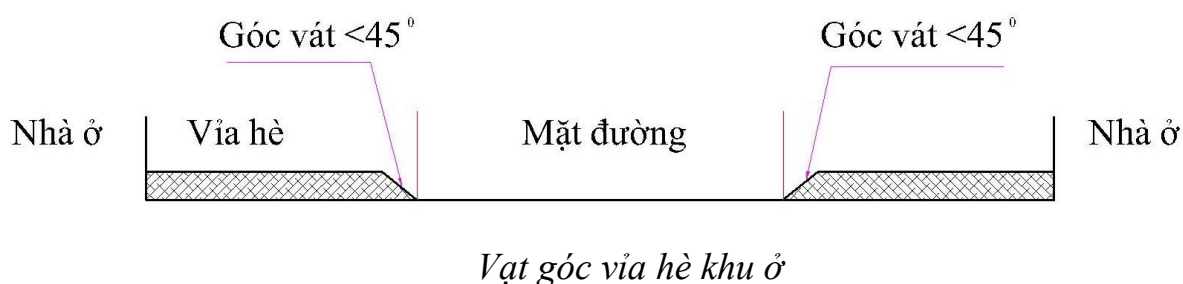
- Xây dựng vỉa hè bố trí thảm cỏ dọc theo phần lát gạch để tăng mỹ quan và tăng diện tích thấm nước cho hệ thống vỉa hè của toàn đô thị.

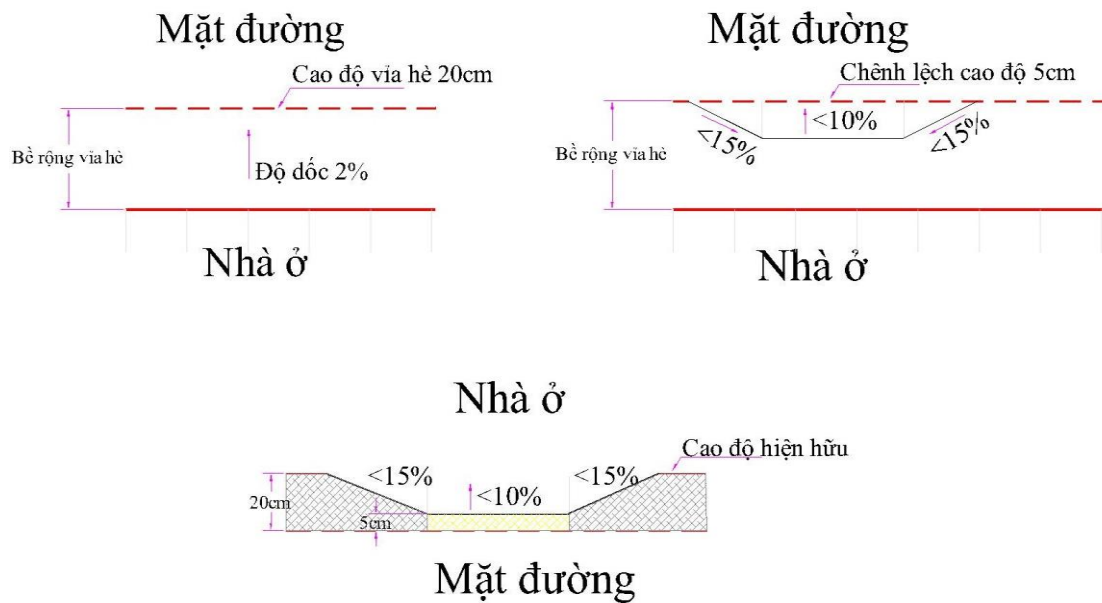


- Các loại bó vỉa hè phổ phải theo mẫu thống nhất trong từng khu vực hoặc toàn khu vực đô thị tùy theo mục đích sử dụng của từng khu vực cụ thể:

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

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





Vết dốc vỉa hè khu Công cộng, không gian mở

2. Quy định về bãi đỗ xe đô thị:

a) Quy mô và vị trí các bãi đỗ xe đô thị tuân thủ theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết mới nhất được duyệt tuân thủ các quy định sau:

- Bãi đậu xe cho các công trình xây dựng phải bảo đảm nằm ngoài phần đường sử dụng công cộng.

- Số lượng chỗ đậu xe, bao gồm cả chỗ đậu xe cho xe hàng hóa, cần phải phù hợp với nhu cầu của công trình xây dựng (phụ thuộc vào tính chất, chức năng và vị trí).

- Kích thước cần phải tính tới trong các trường hợp chỗ đậu xe (garage) hoặc không gian đậu xe, cần kích thước tối thiểu là 5m cho chiều dài và 2,5m cho chiều rộng. Chiều rộng phải mở rộng tới 3,3m cho chỗ đậu xe dành cho người khuyết tật, hoặc 2m trong trường hợp 1 chỗ đậu xe theo chiều dài.

- Các công trình công cộng, trụ sở, khách sạn cần phải bố trí bãi xe trong khuôn viên của công trình.

b) Việc đỗ xe ven đường hoặc sử dụng một phần vỉa hè làm không gian đỗ xe 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. Việc quản lý, sử dụng tạm thời một phần vỉa hè, lòng đường đô thị ngoài mục đích giao thông phải tuân thủ theo quy định của từng khu vực do các cơ quan chức năng ban hành.

Điều 32. Quy định về đường hẻm

1. Đường hẻm là đường không có vỉa hè, là đường cấp thấp nhất trong khu ở và hình thành từ trước quy chế này ban hành nằm trong khu dân cư hiện hữu có bề rộng $3,5m \leq L < 7m$.

2. UBND thị xã An Nhơn lập danh mục các con đường hẻm, quy hoạch lộ giới hẻm, công bố, công khai và quản lý đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc trong việc chỉnh trang đô thị:

a) Dùng vốn ngân sách để giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hẻm theo quy hoạch.

b) Quản lý cấp giấy phép theo đúng chỉ giới, về lâu dài sẽ giải phóng mặt bằng các nhà còn lại và đầu tư xây dựng hẻm.

3. Đối với nhà xây dựng sát chỉ giới đường đỏ không cho phép xây dựng cố định bậc thềm, vệt dặt xe trong phạm vi lộ giới.

4. Tại khu vực giao nhau giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m và giữa hẻm với đường phố chính phải thực hiện vạt góc bằng 50% so với quy định tại Điểm c, Khoản 4, Điều 8.

5. Không vạt góc đối với các hẻm giao nhau có lộ giới nhỏ hơn 4m, công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính $R = 1m$ để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

Điều 33. Hệ thống thoát nước mưa

1. Lưu vực thoát nước mưa của Đô thị được chia thành nhiều lưu vực nhỏ thoát ra sông suối theo hướng gần nhất.

2. Toàn bộ thị xã An Nhơn chia ra làm 5 lưu vực thoát nước chính. Trong mỗi lưu vực chính phân ra các lưu vực phụ.

a) Lưu vực số 1: (phía Bắc sông Đập Đá) hệ thống thoát nước mưa xây mới kết hợp với hiện hữu, hướng thoát xuống sông Đập Đá và sông Quai Vạt.

b) Lưu vực số 2: (từ sông Đập Đá đến sông Gò Tràm) hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp với các tuyến mương, cống hiện hữu, hướng thoát nước xuống sông Đập Đá đến sông Gò Tràm.

c) Lưu vực số 3: (từ sông Gò Tràm tới sông Cầu Gành) hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn kết hợp với hệ thống thoát nước phường Bình Định, hướng thoát nước xuống sông Gò Tràm tới sông Cầu Gành và hệ thống kênh mương thoát nước hiện hữu của phường Bình Định.

d) Lưu vực số 4: (phía Nam sông Cầu Gành, sông Tân An). Hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới kết hợp với tuyến mương hiện hữu trên QL19, hướng thoát xuống sông Cầu Gành, sông Tân An, suối hiện hữu.

e) Lưu vực số 5: (phía Đông đường QL1) hệ thống thoát nước mưa được xây dựng mới hoàn toàn bằng cống tròn B.T.C.T, hướng thoát nước xuống sông Đập Đá và sông, suối hiện hữu.

2. Hệ thống thoát nước dùng cống kín kết hợp với mương nắp đan, mương hở tạo thành hệ thống thoát nước, các tuyến mương cống bố trí dọc theo các tuyến đường, thoát nước theo chế độ tự chảy, đảm bảo vệ sinh môi trường.

3. Đối với các khu đô thị hiện hữu đang sử dụng hệ thống cống chung thoát

nước mưa và nước thải. Từng bước cải tạo, xây dựng các tuyến gom tách nước thải sinh hoạt đưa trạm xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả ra môi trường.

4. Đối với khu đô thị mới, khu công nghiệp phải quy hoạch và xây dựng hệ thống thoát nước mưa và nước bẩn riêng.

5. Các tuyến thoát nước mưa phải được thiết kế xây dựng đảm bảo thoát nước tốt cho các lưu vực tính toán của từng tuyến theo quy hoạch chung đô thị được duyệt.

6. Hệ thống cống, mương thoát nước phải được kiểm tra, nạo vét bùn, rác, duy tu, bảo trì thường xuyên và định kỳ.

Điều 34. Hệ thống xử lý nước thải

1. Nước thải sinh hoạt từ các khu nhà ở, các khu thương mại, dịch vụ công cộng, khu du lịch... phải được xử lý sơ bộ bằng hệ thống bể tự hoại, sau đó mới được phép thải ra hệ thống thoát nước chung thu gom về các hệ thống xử lý nước thải đô thị tập trung.

2. Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý xuống sông, suối trong đô thị.

3. Khi đầu tư xây dựng các trạm xử lý nước thải của các khu đô thị, khu du lịch và khu CN, cần nghiên cứu đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo yêu cầu sinh môi trường trong lưu vực trạm xử lý.

4. Hệ thống thoát nước thải kiểu nửa riêng: áp dụng cho các khu vực hiện hữu đang sử dụng hệ thống cống chung không có khả năng xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Xây dựng các tuyến cống gom thu nước thải và các trạm bơm đưa về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN14 – 2008 trước khi xả ra môi trường.

5. Hệ thống thoát nước thải riêng: áp dụng cho các khu vực xây mới trong các đô thị, khu công nghiệp tập trung. Khuyến khích áp dụng cho toàn bộ các khu vực khác.

6. Các khu dân cư, khu du lịch nhỏ lẻ khác không kết nối vào cống nước thải chung của đô thị được: xây dựng tuyến cống nước thải và công trình bể xử lý riêng, xử lý ngay tại dự án của mình, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN14-2008, một phần được làm sạch triệt để, rồi tái sử dụng lại để tưới cây, rửa đường... hoặc đưa vào các hồ cảnh quan ngay tại dự án.

7. Nước thải công nghiệp phải xử lý đạt QCVN 40-2011/BTNMT, bệnh viện phải được xử lý và kiểm soát đạt tiêu chuẩn của Bộ Y Tế trước khi xả ra hệ thống chung

8. Khi xây dựng các trạm bơm, công trình xử lý nước thải cần lựa chọn công nghệ xử lý tiên tiến để giảm chi phí, tiết kiệm diện tích và không bị ảnh hưởng đến môi trường. Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy phạm trong trường hợp không có biện pháp xử lý triệt để về môi trường của các công trình đầu mối.

9. Trong phạm vi cách ly vệ sinh môi trường không xây dựng nhà ở tập trung, công trình công cộng tập trung đông người, xí nghiệp chế biến thực phẩm và điểm lấy nước phục vụ sinh hoạt.

Điều 35. Hệ thống cấp điện

1. Hệ thống cấp điện đô thị phải tuân theo quy hoạch hệ thống cấp điện và tiêu chuẩn cấp điện hiện hành.

2. Hệ thống cung cấp điện đô thị phải đáp ứng đầy đủ nhu cầu năng lượng điện của đô thị, 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.

3. Tổ chức chiếu sáng đô thị

a) Tuân thủ theo quy hoạch, quy định chiếu sáng đô thị và dự án được duyệt, các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị đối với từng công trình hoặc từng khu vực được chiếu sáng.

b) Chiếu sáng đối với công trình giao thông:

- Chiếu sáng hè, đường giao thông, cầu và nút giao thông tuân theo các tiêu chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông tại Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2016/BXD- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Sử dụng các bóng đèn và cột đèn và có hình dáng, kích thước phù hợp với từng khu vực, tuyến đường nhưng có tính thẩm mỹ, phù hợp với không gian kiến trúc và cảnh quan môi trường xung quanh; đảm bảo các thông số kỹ thuật độ chói, hệ số đồng đều trực theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chiếu sáng hiện hành.

- Chiếu sáng trên các cầu phải tính toán sử dụng đèn chiếu sáng tương đồng với chiếu sáng của phần đường nối tiếp với cầu, sử dụng những loại đèn tránh gây lóa, an toàn và đảm bảo tính dẫn hướng đối với đối tượng tham gia giao thông.

Điều 36. Hệ thống cấp nước sạch

1. Các tổ chức, cá nhân phải quản lý, bảo vệ nguồn nước, thực hiện các quy định về vệ sinh công cộng đô thị, nông thôn, khu dân cư, khu du lịch, khu sản xuất để giữ gìn cho nguồn nước không bị ô nhiễm.

2. Nguồn nước mặt, nước ngầm phải đảm bảo phạm vi bảo vệ vệ sinh theo quy định và phù hợp với điều kiện cụ thể của từng khu vực.

3. Việc khai thác và sử dụng nguồn nước ngầm, nước mặt phục vụ đô thị phải tuân theo quy hoạch chung đô thị và dự án đầu tư khác được duyệt. Đảm bảo khai thác sử dụng bền vững, hợp lý có tính đến tác động xấu tới môi trường và phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4. Trong phạm vi bảo vệ vệ sinh nghiêm cấm xây dựng chuồng trại chăn

nuôi, bãi chăn thả gia súc.

Điều 37. Quy định đối với công trình viễn thông

1. Quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải phù hợp với quy hoạch phát triển viễn thông quốc gia, phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội, quy hoạch của các ngành, đảm bảo phục vụ tốt công tác an ninh, quốc phòng và trật tự an toàn xã hội.

2. Quy định quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động căn cứ Quyết định 1093/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 về việc phê duyệt Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tỉnh Bình Định đến năm 2020, định hướng đến năm 2025; Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 17/01/2018 V/v Ban hành quy định về xây dựng và sử dụng chung HTKT viễn thông thụ động trên địa bàn tỉnh Bình Định. Thông tư số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22/6/2016 về hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

Điều 38. Đối với các công trình khác hạ tầng kỹ thuật khác

Bao gồm các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật như: bến xe An Nhơn hiện hữu, nghĩa trang, bến xe mới theo quy hoạch.

1. Quy chế chung về quản lý Bến xe:

a) Bến xe công cộng phải cách ly khỏi đường phố chính. Nên có đường gom phía ngoài trước khu vực bến xe tránh ảnh hưởng đến giao thông trên tuyến chính.

b) Bến xe được cung cấp đồng bộ cơ sở hạ tầng: cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa và nước bẩn đảm bảo vệ sinh môi trường theo đúng tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

c) Xung quanh ranh giới bến xe xây dựng hàng rào với chiều cao không quá 1,8m, phần chân cho phép xây đặc nhưng không quá 60cm.

d) Khu vực cổng chính của bến xe cần lùi vào so với chỉ giới đường đỏ ít nhất 4m, chiều dài tối thiểu gấp 4 lần chiều rộng tạo thành vịnh đỗ xe.

2. Quy chế chung về quản lý Nghĩa trang:

a) Nghĩa trang quy hoạch xây dựng mới:

+ Mật độ xây dựng: Diện tích khu đất mai táng tối đa 60%, Các công trình chức năng và hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 40 %, trong đó diện tích cây xanh tối thiểu 25%, giao thông chính tối thiểu 10%.

+ Kích thước mộ và huyệt mộ mai táng:

- Kích thước mộ (dài x rộng): 2,4m x 1,4m.

- Kích thước huyệt mộ (dài x rộng x sâu) : 2,2m x 0,9m x 1,5m.

- Chiều cao đế móng mộ xây cao 0,65m so với mặt đất tự nhiên.
- + Kích thước mộ cải táng:
 - Kích thước mộ (dài x rộng): 1,2m x 1,0m.
 - Kích thước huyệt mộ (dài x rộng x sâu) : 1,2m x 0,9m x 0,8m.
 - Chiều cao đế móng mộ xây cao 0,3m so với mặt đất tự nhiên.
- + Chiều rộng lối đi trong nghĩa trang :
 - Đối với khu mộ mai táng :
 - + Khoảng cách lối đi giữa hai hàng mộ liên tiếp là 0,8m.
 - + Khoảng cách giữa hai mộ liên tiếp cùng hàng là 0,4m.
 - Đối với khu mộ cải táng :
 - + Khoảng cách lối đi giữa hai hàng mộ liên tiếp là 0,6 m.
 - + Khoảng cách giữa hai mộ liên tiếp cùng hàng là 0,3 m.
- + Kiến trúc mộ:
 - Kiến trúc mộ bao gồm phần mộ, nơi thắp hương và bia mộ. Hình thức kiến trúc mộ và bia mộ phải phù hợp với văn hóa và điều kiện địa phương.
 - Xây dựng kiến trúc mộ nằm trong vị trí, diện tích đã được đơn vị quản lý nghĩa trang xác định, không được xây lấn vượt diện tích, ranh giới và các phần kiến trúc khác.
 - UBND thị xã ban hành một số mẫu mộ mai táng, cải táng để thân nhân người chết tham khảo lựa chọn để xây mộ.

b) Nghĩa trang hiện hữu:

- Các nghĩa trang phải đóng cửa khi không còn diện tích sử dụng, gây ô nhiễm môi trường.
- Các nghĩa trang trong đô thị hoặc trong khu dân cư nông thôn khi đóng cửa phải có tường rào hoặc hàng rào cây xanh bao quanh, cây xanh cao tối thiểu 8m để đảm bảo cảnh quan môi trường khu vực.

c) Quy định về khoảng cách ly và An toàn vệ sinh môi trường (ATVSMT)

- Đối với nghĩa trang chôn cất một lần, khoảng cách ATVMT nhỏ nhất từ nghĩa trang đến đường bao khu dân cư, trường học, bệnh viện, công sở,... tối thiểu 500m.

- Khoảng cách ATVMT tối thiểu của nghĩa trang cải táng: 100m.

- Trong vùng ATVSM của nghĩa trang được thực hiện các hoạt động canh tác nông, lâm nghiệp, được xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như giao thông, thủy lợi, tuyến và trạm điện, hệ thống thoát nước, truyền tải xăng dầu...

3. Quy định về khoảng cách ly và An toàn vệ sinh môi trường khác (ATVSMT)

a) Khu xử lý nước thải:

- Yêu cầu về khoảng cách ATVSM tối thiểu giữa trạm bơm, làm sạch

nước thải với khu dân cư, xí nghiệp thực phẩm, bệnh viện, trường học và các công trình xây dựng khác trong đô thị được quy định theo bảng dưới đây:

Loại công trình	Khoảng cách ATVSM T tối thiểu (m) ứng với công suất (m ³ /ngày)			
	<200 (m ³ /ngày)	200 - 5.000 (m ³ /ngày)	5.000 - 50.000 (m ³ /ngày)	> 50.000 (m ³ /ngày)
Trạm bơm nước thải	15	20	25	30
Trạm làm sạch nước thải:				
Làm sạch cơ học, có sân phơi bùn	100	200	300	400
Làm sạch sinh học, không có sân phơi bùn	100	150	300	400
Làm sạch sinh học không có sân phơi bùn, có máy làm khô bùn, có thiết bị xử lý mùi hôi, xây dựng kín	10	15	30	40
Khu đất để lọc ngấm nước thải	100	150	300	500
Khu đất tưới cây xanh, nông nghiệp	50	200	400	1000
Hồ sinh học	50	200		
Mương ô xy hóa	50	150		

Trong khoảng cách ATVSM T phải trồng cây xanh với chiều rộng $\geq 10\text{m}$.

- Đối với loại trạm bơm nước thải sử dụng máy bơm thả chìm đặt trong giếng ga kín thì không cần khoảng cách ATVSM T, nhưng phải có ống thông hơi xả mùi hôi (xả ở cao độ $\geq 3\text{m}$).

b) Bến xe:

- Cấm vứt rác thải và phóng uế bừa bãi. Trong khu vực bến xe đặt các biển chỉ dẫn vào khu vệ sinh ở vị trí dễ nhìn.

- Trên bến phải bố trí các thùng rác công cộng tại vị trí tập trung nhiều hành khách như quảng trường tập trung trước bến, sảnh đợi...với hình dáng, kích thước đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường Khuyến khích sử dụng các thùng rác khác màu cho mục đích phân loại rác.

- Rác thải phải được thu gom hàng ngày.

- Nước thải từ nhà vệ sinh công cộng trên bến phải được thu gom và xử lý đảm bảo yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi thoát ra cống chung khu vực.

- Xung quanh bến xe, bố trí trồng cây xanh tạo bóng mát và cảnh quan theo quy định về cây xanh.

CHƯƠNG V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 39. Xử lý chuyển tiếp

1. Các dự án đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trước ngày Quy chế này được phê duyệt ban hành hiện đang thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư thì được tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép mà không phải điều chỉnh.

2. Các dự án đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đến thời điểm Quy chế này được phê duyệt ban hành nhưng chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì phải điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và các yêu cầu liên quan khác theo Quy chế này.

Điều 40. Phân công thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra UBND thị xã An Nhơn tổ chức thực hiện quy chế; theo dõi, ghi nhận các vướng mắc khó khăn để nghiên cứu đề nghị UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung quy chế.

b) Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất, kịp thời phát hiện các công trình xây dựng không thực hiện đúng Quy chế này và các quy định hiện hành của Nhà nước; xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền; đề xuất xử lý đối với các trường hợp vượt quá thẩm quyền trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Hướng dẫn UBND thị xã An Nhơn công tác quản lý nhà nước về đất đai, môi trường theo quy chế này.

b) Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các trường hợp nhập thửa, tách thửa đất không đúng theo quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chi tiết đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Sở Văn hóa-Thể thao

a) Hướng dẫn UBND thị xã An Nhơn và trực tiếp quản lý, duy tu bảo dưỡng, đầu tư xây dựng nâng cấp các công trình di tích lịch sử, văn hóa thuộc thẩm quyền của mình quản lý theo quy chế này và các quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Thực hiện công tác quản lý nhà nước về hoạt động quảng cáo theo các quy định tại quy chế này và các quy định hiện hành của Nhà nước.

4. Các Sở, Ngành liên quan

a) Tổ chức thực hiện và hướng dẫn UBND thị xã An Nhơn thực hiện công tác quản lý nhà nước đối với ngành mình các nội dung liên quan ngành mình quản lý.

b) Xử lý vi phạm hành chính các vi phạm thuộc lĩnh vực ngành mình quản lý theo thẩm quyền.

5. UBND thị xã An Nhơn

a) Công bố, công khai, tuyên truyền, phổ biến và tổ chức thực hiện nội dung Quy chế, kịp thời ghi nhận các vướng mắc khó khăn trong quá trình thực hiện quy chế để kiến nghị UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung.

b) Tổ chức lập quy hoạch phân khu theo đồ án quy hoạch chung đô thị An Nhơn (đô thị An Nhơn và vùng phụ cận) đã được; xác định các khu vực cần ưu tiên lập quy hoạch chi tiết để quản lý xây dựng, đầu tư xây dựng chỉnh trang đô thị, các điểm dân cư nông thôn;

c) Cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng, quản lý đất đai theo thẩm quyền;

d) Chỉ đạo, phân giao trách nhiệm, kiểm tra các cơ quan chuyên môn thuộc UBND thị xã chỉ đạo UBND các phường, xã thực hiện tốt Quy chế.

e) Thực hiện và phối hợp với các sở, ngành về công tác quản lý trật tự xây dựng, đất đai, môi trường theo quy chế này và các quy định hiện hành của Nhà nước. Xử lý vi phạm hành chính theo thẩm quyền; tiếp nhận và xem xét xử lý các đề xuất xử lý vi phạm hành chính do UBND cấp xã chuyển đến theo thẩm quyền; đề xuất xử lý đối với các trường hợp vượt quá thẩm quyền trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 41. Trách nhiệm, quyền hạn của UBND các xã, phường

1. Chịu trách nhiệm quản lý toàn diện các hoạt động liên quan đến lĩnh vực trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn và các lĩnh vực khác theo quy định; chỉ đạo các bộ phận chuyên môn phối hợp với lực lượng Đội Quản lý trật tự đô thị thị xã thường xuyên kiểm tra tình hình trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn đối với việc tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, môi trường... nhằm kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật.

2. Tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính đối với các trường hợp vi phạm quy định về trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn và ra các quyết định xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền. Đồng thời, theo dõi, kiểm tra và ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính thuộc thẩm quyền trong trường hợp tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành quyết định.

3. Chủ tịch UBND xã, phường chịu trách nhiệm chính trong trường hợp để xảy ra vi phạm mà không xử lý kịp thời hoặc dung túng bao che cho hành vi vi phạm. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm nhưng vượt quá thẩm quyền xử lý phải khẩn trương báo cáo cho Phòng Quản lý đô thị thị xã và các ngành chức năng liên quan của thị xã để kiểm tra, xử lý kịp thời. Nếu phát hiện hành vi vi phạm thuộc thẩm quyền xử lý nhưng đùn đẩy, né tránh trách nhiệm thì sẽ bị xử lý trách nhiệm theo Quyết định số 4026/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của UBND thị xã ban

hành Quy định về xử lý cán bộ, công chức, viên chức né tránh trách nhiệm, thực hiện nhiệm vụ được giao không đảm bảo thời gian theo quy định của thị xã.

4. Theo dõi, đôn đốc các cá nhân, tổ chức vi phạm thực hiện Quyết định xử phạt vi phạm hành chính; xây dựng kế hoạch, tổ chức triển khai thực hiện cưỡng chế phá dỡ đối với những công trình xây dựng vi phạm buộc phải tổ chức tháo dỡ theo thẩm quyền và theo ủy nhiệm của UBND thị xã. Chỉ đạo Công an xã, phường phối hợp với lực lượng Đội Quản lý trật tự đô thị thị xã và các cơ quan, đơn vị chức năng liên quan thực hiện đầy đủ các yêu cầu trong việc đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình tổ chức, xử lý hành vi lấn, chiếm lòng lề đường, vỉa hè để họp chợ, mua bán hàng hóa, tập kết vật liệu xây dựng, đổ rác, xả nước thải không đúng nơi quy định.

5. Khi có yêu cầu của lãnh đạo các cơ quan chuyên môn của thị xã thì UBND các xã, phường có trách nhiệm phân công cán bộ, công chức tổ chức xác minh, cung cấp thông tin tài liệu liên quan đến hồ sơ giải quyết đơn khiếu nại, đơn tố cáo liên quan đến quá trình xử lý vi phạm hành chính trên lĩnh vực trật tự xây dựng, trật tự đô thị.

6. Tổ chức hòa giải, giải quyết theo thẩm quyền hoặc phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, kiến nghị, phản ánh trên lĩnh vực trật tự xây dựng, trật tự đô thị theo quy định của pháp luật.

7. Thực hiện nghiêm túc và đầy đủ chế độ báo cáo công tác định kỳ và đột xuất trên lĩnh vực trật tự xây dựng, trật tự đô thị về UBND thị xã qua Phòng Quản lý đô thị thị xã để tổng hợp báo cáo cấp trên theo quy định chung.

Điều 42. Trách nhiệm, quyền hạn của Phòng Quản lý đô thị thị xã:

1. Chịu trách nhiệm chính trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, nghĩa trang, bãi rác và các dịch vụ công ích.

2. Chủ trì, phối hợp với các phòng, ban chuyên môn trực thuộc UBND thị xã và UBND xã, phường thực hiện các biện pháp quản lý toàn diện về trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn.

3. Tham mưu Chủ tịch UBND thị xã ban hành quyết định xử lý đối với những vi phạm vượt quá thẩm quyền của Chủ tịch UBND các xã, phường và quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình xây dựng vi phạm theo thẩm quyền.

4. Cung cấp các thông tin về kiến trúc, quy hoạch xây dựng, các mốc giới, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên địa bàn thị xã khi có yêu cầu của các cơ quan, đơn vị liên quan.

5. Gửi Giấy phép xây dựng cho UBND các xã, phường và Chi cục thuế thị xã để theo dõi, kiểm tra.

6. Chủ trì, phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan của thị xã tổ chức hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ trong công tác quản lý trật tự xây dựng, trật tự đô thị cho UBND các xã, phường.

7. Chỉ đạo Đội Quản lý trật tự đô thị thực hiện các nhiệm vụ:

a) Tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trên lĩnh vực lấn, chiếm đất đai, xây dựng nhà ở không phép, sai phép, vệ sinh môi trường theo đúng quy định của pháp luật.

b) Phân công viên chức theo dõi, quản lý địa bàn xã, phường phối hợp với UBND xã, phường thường xuyên kiểm tra, phát hiện và kịp thời đề xuất xử lý các hành vi vi phạm hành chính về trật tự xây dựng, trật tự đô thị; viên chức theo dõi, quản lý địa bàn cùng chịu trách nhiệm với Chủ tịch UBND xã, phường trong trường hợp để xảy ra vi phạm mà không kiểm tra, phát hiện và xử lý kịp thời hoặc dung túng bao che cho hành vi vi phạm.

c) Trong quá trình kiểm tra nếu phát hiện hành vi vi phạm về trật tự xây dựng, trật tự đô thị nhưng chưa được Chủ tịch UBND xã, phường xử lý hoặc xử lý không triệt để, không đúng quy định của pháp luật thì báo cáo Phòng Quản lý đô thị thị xã có quyền xử lý hoặc yêu cầu Chủ tịch UBND xã, phường xem xét lại việc xử lý của mình, đồng thời kiến nghị Chủ tịch UBND thị xã xem xét xử lý trách nhiệm theo quy định pháp luật.

d) Tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính đối với các trường hợp vi phạm quy định về trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn thị xã và báo cáo đề xuất Phòng Quản lý đô thị tham mưu UBND thị xã ra quyết định xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

e) Chủ động triển khai các kế hoạch kiểm tra định kỳ và đột xuất kiểm tra về hoạt động quản lý trật tự xây dựng, trật tự đô thị đối với các xã, phường theo chức năng thẩm quyền; đề xuất lãnh đạo Phòng Quản lý đô thị thị xã tham mưu Chủ tịch UBND thị xã tổ chức thanh tra, kiểm tra các vụ việc phức tạp, liên quan đến nhiều cơ quan, đơn vị theo đúng quy định của pháp luật và theo quy chế của Đoàn thanh tra.

Điều 43. Trách nhiệm, quyền hạn của Phòng Tài nguyên - Môi trường thị xã:

1. Chịu trách nhiệm chính trong công tác quản lý nhà nước về quản lý đất đai và môi trường; có trách nhiệm cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan về quản lý môi trường, quy hoạch sử dụng đất cho các cơ quan, đơn vị liên quan khi có yêu cầu.

2. Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thị xã và UBND các xã, phường kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn; nếu hành vi vi phạm trên lĩnh vực đất đai và môi trường đô thị thuộc thẩm quyền xử lý của UBND thị xã thì Phòng Tài nguyên - Môi trường tham mưu UBND thị xã quyết định xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật. Đồng thời, theo dõi, tham mưu UBND thị xã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trên lĩnh vực ngành phụ trách trong trường hợp tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành quyết định.

Điều 44. Trách nhiệm, quyền hạn của Phòng Kinh tế thị xã:

1. Chịu trách nhiệm chính trong công tác quản lý nhà nước về các công trình thủy lợi, đê điều, phòng tránh thiên tai; quản lý các cơ sở nuôi chim Yến hiện hữu phải đảm bảo điều kiện về vệ sinh thú y và phòng chống dịch bệnh, có trách nhiệm cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan về công trình thủy lợi, đê điều, phòng tránh thiên tai,... cho các cơ quan, đơn vị liên quan khi có yêu cầu.

2. Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thị xã và UBND các xã, phường kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm về trật tự xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn; nếu hành vi vi phạm trên lĩnh vực đê điều, công trình thủy lợi, phòng tránh thiên tai thuộc thẩm quyền xử lý của UBND thị xã thì Phòng Kinh tế tham mưu UBND thị xã quyết định xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật. Đồng thời, theo dõi, tham mưu UBND thị xã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trên lĩnh vực ngành phụ trách trong trường hợp tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành quyết định.

Điều 45. Trách nhiệm, quyền hạn của Phòng Văn hóa - Thông tin thị xã:

1. Chịu trách nhiệm chính trong công tác quản lý nhà nước về vị trí, nội dung và hình thức quảng cáo; có trách nhiệm cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan về quy hoạch xây dựng các công trình quảng cáo cho các cơ quan, đơn vị liên quan khi có yêu cầu.

2. Phối hợp với Phòng Quản lý đô thị thị xã và UBND các xã, phường kiểm tra, xử lý các trường hợp vi phạm về vị trí, nội dung và hình thức quảng cáo trên địa bàn; nếu hành vi vi phạm liên quan đến vị trí, nội dung và hình thức quảng cáo thuộc thẩm quyền xử lý của UBND thị xã thì Phòng Văn hóa - Thông tin tham mưu UBND thị xã quyết định xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật. Đồng thời, theo dõi, tham mưu UBND thị xã ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính trên lĩnh vực ngành phụ trách trong trường hợp tổ chức, cá nhân vi phạm không chấp hành quyết định.

Điều 46. Trách nhiệm, quyền hạn của Công an thị xã

Chịu trách nhiệm toàn diện về an ninh trật tự và an toàn giao thông trên địa bàn thị xã; có trách nhiệm chỉ đạo Công an các xã, phường và các bộ phận trực thuộc phối hợp với Đội Quản lý trật tự đô thị thị xã và UBND các xã, phường thực hiện đầy đủ các yêu cầu định chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ công trình của UBND thị xã và UBND các xã, phường. Đồng thời, kiểm tra, xử lý việc đậu, đỗ xe trái phép và thực hiện công tác phòng ngừa, đấu tranh chống tội phạm, vi phạm hành chính về môi trường trên địa bàn thị xã.

Điều 47. Các Phòng, Ban còn lại

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan phải tuân thủ quy chế này.

Điều 48. Trách nhiệm của cán bộ được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng đô thị

1. Kiểm tra, phát hiện và báo cáo kịp thời những vi phạm trật tự xây dựng đô thị thuộc địa bàn được giao nhiệm vụ quản lý hoặc có biện pháp xử lý kịp thời vi phạm trật tự xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền.

2. Chịu trách nhiệm về những sai phạm trực tiếp hoặc gián tiếp trong quản lý trật tự xây dựng đô thị. Trường hợp cấp Giấy phép xây dựng sai, cấp Giấy phép xây dựng chậm thời hạn do pháp luật quy định; quyết định sai, quyết định không đúng thẩm quyền, không ra quyết định hoặc ra quyết định chậm so với thời gian quy định đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị phải bồi thường thiệt hại, nếu gây hậu quả nghiêm trọng còn bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự.

Điều 49. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng được cấp.

3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

5. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị;

b) Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính;

c) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

Điều 50. Quy định xử lý vi phạm hành chính

1. Mọi vi phạm các Điều, Khoản của Quy chế này, tùy theo mức độ, tính chất vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của các Nghị định xử phạt vi phạm hành chính trong các lĩnh vực chuyên ngành và văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Xử lý vi phạm hành chính và không hoàn công công trình đối với công

trình xây dựng không có giấy phép xây dựng, công trình xây dựng sai với giấy phép được cấp và công trình xây dựng không đúng với quy hoạch được duyệt.

Điều 51. 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.

2. Khi các văn bản quy phạm pháp luật có sự điều chỉnh, thay đổi, việc điều chỉnh các quy định có liên quan trong Quy chế phải phù hợp với sự điều chỉnh, thay đổi của các văn bản quy phạm pháp luật đó.

3. Trong quá trình thực hiện, mọi vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn và xử lý./.