

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ

QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KINH TRÚC Ô TH

THị TRƯỜNG NÔNG CỬ

THÁNG 10/2015

M C L C

CH NG I.....	1
QUY NH CHUNG.....	1
i u 1. M c tiêu, i t ng áp d ng	1
i u 2. Gi i thích t ng	1
i u 3. V trí, ph m vi qu n lý:.....	4
CH NG II.....	7
QU N LÝ QUY HO CH VÀ KHÔNG GIAN TH TR N.....	7
i u 4. Nguyên t c chung i v i t ng th ô th v quy ho ch, ki n trúc, c nh quan. 7	
i u 5. i v i các khu trung tâm hành chính - chính tr , tr c tuy n ng ph chính và không gian công c ng trung tâm th tr n và ô ph	15
i u 6. i v i khu v c c nh quan.	15
i u 7. i v i khu v c d tr phát tri n.....	16
CH NG III.....	17
QU N LÝ CÔNG TRÌNH KI N TRÚC	17
i u 8. i v i công trình công c ng.	17
i u 9. i v i công trình nhà	17
i u 10. i v i công trình có tính c thù, bi t th , công trình ki n trúc cao t ng, công trình ki n trúc d ch v th ng m i.	20
CH NG IV.....	23
QU N LÝ CÔNG TRÌNH H T NG K THU T, GIAO THÔNG	23
i u 11. ng ph , hệ ph , hành lang ng b	23
i u 12. H th ng èn tín hi u, c t èn, b ng hi u, b ng qu ng cáo, tr b u i n, hình th c ki n trúc, kích th c.....	24
i u 13. Tr ng m i cây xanh trên ng ph	27
i u 14. ng dây, ng ng chung	28
CH NG V.....	31
QUY NH TRÁCH NHI M VÀ T CH C TH C HI N.....	31
i u 15. Trách nhi m.....	31
i u 16. Khen th ng, x lý vi ph m	32
i u 17. T ch c th c hi n	32

QUY CH

Quy định quy hoạch, kiến trúc đô thị

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1550 /QĐ-UBND ngày 30/12/2015
của Ủy ban nhân dân huyện Bến Cửu)*

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu, nội dung áp dụng

1. Quy định quy hoạch, kiến trúc đô thị áp dụng trên cơ sở phù hợp với quy hoạch phân khu đô thị thị trấn Bến Cửu tỷ lệ 1/5000, thị trấn đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn đô thị.

Quy định này quy định định hướng phát triển đô thị, quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quy định xây dựng nhà riêng lẻ, nhà biệt thự tại các khu chức năng; quy hoạch kiến trúc nhà cao tầng, công trình công cộng; hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, làm cơ sở xem xét cấp phép xây dựng mới hoặc cải tạo công trình kiến trúc, thị trấn cảnh quan trong đô thị; làm cơ sở xác định vị trí lập nhiệm vụ quy hoạch, thị trấn đô thị và khu vực chưa có quy hoạch, thị trấn đô thị cụ thể.

2. Nội dung quy định phải phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, di sản đô thị. Tùy theo tình hình, yêu cầu thực tế của địa phương và hình thức, tập quán văn hóa, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của đô thị, nội dung quy định có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Nội dung áp dụng: Quy định này áp dụng với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến xây dựng, cải tạo công trình đô thị và phải phù hợp với các án quy hoạch đô thị, quy định quy hoạch theo án quy hoạch đô thị và án thị trấn đô thị cụ thể, hoặc quy định không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị trên bản huyện Bến Cửu.

Làm cơ sở xem xét cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo công trình kiến trúc, thị trấn cảnh quan trong đô thị.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc xây dựng và quản lý xây dựng còn tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây có nghĩa như sau:

1. *Quy hoạch chung* là vị trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà cho thuê đô thị phù hợp với phát

triển kinh tế - xã hội của đô thị, bảo vệ môi trường, an ninh và phát triển bền vững.

2. *Quy hoạch phân khu* là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu vực, mang lại công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung.

3. *Quy hoạch chi tiết* là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quy hoạch kiến trúc, cảnh quan và tầng lớp; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung.

4. *Thị trấn đô thị* là việc cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và các công trình trong đô thị, cảnh quan cho từng khu chức năng, tuyến phố và các khu không gian công cộng khác trong đô thị.

5. *Kiến trúc đô thị* là tập hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quy hoạch mà sản phẩm, hình ảnh, kiêu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

6. *Cảnh quan đô thị* là không gian cụ thể có nhu cầu quan sát trong đô thị như không gian trực tiếp kiến trúc, quy hoạch, đường phố, hè, vỉa hè, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò, đồi, cù lao, triển vọng thiên nhiên, di tích văn bản, mặt nước, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

7. *Khu đô thị mới* là một khu vực trong đô thị, có một xây dựng mới riêng biệt hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

8. *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật* bao gồm hệ thống giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước, xử lý các chất thải và các công trình khác.

9. *Hệ thống công trình hạ tầng xã hội* bao gồm các công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao và các công trình khác.

10. *Chỉ giới xây dựng* là đường ranh giới xác định trên bản quy hoạch và thực địa phân định giới hạn phần đất xây dựng công trình và phần đất dành cho không gian công cộng công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

11. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình chính trên thửa đất.

12. *Khoảng lùi* là khoảng cách giữa các giới xây dựng và chỉ giới xây dựng.

13. *Tầng cao* là 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 ngầm.

14. *Mặt xây dựng (mặt xây dựng thuần - netto)* là tổng diện tích chi mặt của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chi mặt của các công trình như: Các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trường sân tennis và sân thể thao công xây dựng cảnh quan và chiếm không gian trên mặt đất), bể bơi...)

15. *Công trình công cộng* gồm công trình giáo dục; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình thương mại và dịch vụ; công trình thông tin liên lạc, viễn thông; công trình dịch vụ công cộng; văn phòng trực tiếp quản lý; các công trình công cộng khác.

16. *Nhà tập thể* bao gồm nhà liên kết tầng và biệt thự, nhà vườn 4 tầng.

a) *Nhà liên kết* là dãy nhà xây dựng liên kết với nhau, có thể xây dựng trùng với lối đi, đường hầm (trường hợp chung cư xây dựng trùng với chung cư chung cư)

b) *Nhà vườn* là một tầng nhà biệt lập, ngoài diện tích xây dựng công trình và công trình sinh hoạt phải có diện tích làm vườn; văn kiến trúc và văn thể lý xây dựng có khuynh hướng dân gian truyền thống.

c) *Biệt thự* là loại nhà độc lập hoặc song lập có diện tích xây dựng trong khuôn viên riêng biệt.

17. *Nhà riêng lẻ cao tầng* là nhà công trình nhà chiều cao từ 7 - 9 tầng.

18. *Chung cư* là loại nhà phục vụ cho nhu cầu gia đình, có sơ đồ chung cư thang, có thể có hệ thống giao thông và các sân vườn làm không gian công cộng.

19. *Ban công* là các mặt sàn chung cư làm nhô ra khỏi mặt nhà, tạo diện tích sân có thể tiếp cận đường vỉa hè không gian thoáng bên ngoài, tiếp cận cây xanh, tạo tầm nhìn rộng.

20. *Không gian trống* là tổng các thể tích không gian, mặt phẳng diện tích phải trống, không xây dựng, kể cả việc xây dựng công trình bên vỉa hè như: Kho trống không xây dựng này có nghĩa là “không gian ngoài công trình” và có trống cây xanh.

21. *Cột xây dựng kiến trúc* là cao xây dựng thi công bố trí bố trí phi tiêu chuẩn của chủ nhà phù hợp với quy chuẩn và quy hoạch chủ nhà kiến trúc.

22. Công trình ngầm ô nhiễm: Là nhà công trình xây dựng dưới mặt đất thi công ô nhiễm bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông ngầm, công trình công cộng, công trình cấp thoát nước, thông tin truyền thông,...

23. *Đán đất xây dựng công trình riêng lẻ*: là đán đất xây dựng mặt công trình kiến trúc.

24. *D án u t xây d ng công trình t p trung*: là d án u t xây d ng các công trình ki n trúc và h th ng h t ng k thu t c a khu v c d án nh : khu ô th , khu dân c , khu nhà , khu công nghi p, khu th ng m i, khu th d c - th thao, khu du l ch.

25. C p công trình: Xác nh theo Ngh nh s 59/2015/N -CP c a Chính ph , theo Thông t c a B Xây d ng v qu n lý ch t l ng công trình xây d ng ban hành quy chu n k thu t qu c gia phân lo i, phân c p công trình xây d ng dân d ng, công nghi p và h t ng k thu t ô th .

i u 3. V trí, ph m vi qu n lý:

1. Quy ch này quy nh các ch tiêu c b n c a ki n trúc công trình trong các khu có quy ho ch chi ti t c duy t và các tuy n ng ch a có quy ho ch chi ti t c duy t thu c th tr n B n C u, huy n B n C u.

2. V trí, ph m vi qu n lý:

a). Khu v c n i th bao g m th tr n Bên C u.

- Quy ho ch phân khu t l 1/5000, qui ho ch chi ti t và thi t k ki n trúc c nh quan cho các khu v c ch c n ng ô th làm c s cho vi c xem xét, ti p nh n các d án u t xây d ng và qu n lý vi c xây d ng theo qui ho ch c duy t.

- Nâng c p các công trình h t ng ô th : Giao thông, c p thoát n c, t ng b c h ng m h th ng c p i n, cáp thông tin. C i t o h th ng cây xanh theo h ng t ng b c thay th cây xanh hi n có không phù h p b ng lo i cây khác, làm t ng di n tích cây xanh, t o c tr ng i v i t ng tuy n ph và c nh quan p cho ô th .

- C i t o, ch nh trang các công trình nhà , công trình công c ng, công viên, sông, h , các công trình tôn giáo, di tích l ch s ,...

b). Khu v c ngo i th bao g m các khu ph 3, khu ph 4:

- Quy ho ch chi ti t các khu dân c , khoanh vùng c i t o, ch nh trang khu ph , k t n i h th ng h t ng k thu t ng b .

- Phát tri n m ng l i giao thông, các công trình h t ng k thu t u m i v i nhau (*ch , b n xe, nhà máy n c, ngh a trang và các công trình công c ng khác...*)

- Xây d ng các khu ô th m i hi n i, khu phát tri n kinh t , công ngh , k thu t cao; trung tâm d ch v y t , giáo d c và ào t o, th thao, y t , d ch v , sinh thái, cây xanh, c nh quan. Phát tri n các công trình ki n trúc theo h ng hi n i v i các công trình cao t ng, nhà d ng bi t th , nhà v n ho c chung c theo quy ho ch.

- Dành diện tích đất phù hợp sản xuất nông nghiệp, trồng lúa, các loại hoa màu.

c). Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:

- Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:

Vị trí khu vực quy hoạch:

• Phạm vi quy hoạch các giới hạn trong ranh hành chính thị trấn B n C u 657,59 ha; nằm phía Bắc kênh rạch Xù. Giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc và Tây giáp ranh xã Tiên Thuận;
- Phía Nam là kênh rạch Xù, giáp khu đô thị mới M c Bài;
- Phía Đông giáp ranh xã Lợi Thuận.

• Theo quy hoạch chung khu đô thị mới M c Bài, thì khu vực dự kiến quy hoạch nằm phía Bắc của khu đô thị mới M c Bài và là một phần trong tổng thể thành phố của khu đô thị mới M c Bài.

- Cách đường Quốc lộ 22A (Xuyên Á) 2,5 km;
- Cách cửa khu vực M c Bài 3,5 km.

- **Vị trí và giới hạn khu vực:**

• Khu vực lập quy hoạch thuộc thị trấn B n C u, huyện B n C u, tỉnh Tây Ninh, các giới hạn như sau:

- Phía Đông nhìn ra ranh khu trung tâm văn hóa thể thao.
- Phía Bắc tiếp giáp thị trấn B n C u.
- Phía Tây tiếp giáp bao nhánh trái thị trấn.
- Phía Nam tiếp giáp kênh rạch Xù.

• Dự kiến phát triển đến năm 2030 lên phía Bắc và phía Đông nhìn ra ranh thị trấn. Sau năm 2030 tiếp tục phát triển về phía Tây.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 181 ha.

- Tính chất khu vực lập quy hoạch:

• Thị trấn B n C u là một trong hai hạt nhân của Khu đô thị mới M c Bài, có chức năng trung tâm giao thông quốc tế, kết nối với các cơ sở công nghiệp chuyên biệt trong khu kinh tế cửa khẩu M c Bài.

• B n C u là thị trấn huyện lỵ, trung tâm kinh tế - xã hội, khoa học kỹ thuật, an ninh quốc phòng của huyện biên giới B n C u phát triển thành trung tâm dịch vụ và công nghiệp.

- Là trung tâm hành chính và dịch vụ thành phố thị trấn B n C u.
- Là khu vui chơi văn hóa thể thao của thành phố thị trấn, khu công viên cây xanh phục vụ cho người dân trong huyện.
- Hình ảnh phát triển đô thị sinh thái thân thiện với môi trường.

- Dân số khu vực lập quy hoạch:

- Dân số hiện tại: tổng số: 7.692 người; tạm trú: 258 người (theo tài liệu khảo sát năm 2014).

- Dự báo quy mô dân số: Tổng số: 19.450 người; Tạm trú: 550 người;

+ Dân số làm việc không cư trú trong khu vực quy hoạch: 150 người;

• Dự báo quy mô dân số trung bình của hộ gia đình (theo mô hình nhà): Nhà chung cư: 06 người/h; Nhà riêng: 04 người/h.

- Quy hoạch giao thông:

• Mạng giao thông nội bộ dựa trên 2 trục chính:

Trục ngang: đường Nguyễn Văn Sơn và đường Nguyễn Văn Lộ rộng 34m.

Trục dọc: đường Nguyễn Trung Trục: 1 dải rộng 34m.

đường bao nhánh phải và nhánh trái 1 dải rộng 22 mét.

• Hình thức giao thông nội bộ gồm các đường sau:

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Loại đường	Ghi chú
01	Nguyễn Trung Trục	928	34	Hoàn thiện
02	Nguyễn Trung Trục	962	34	đang thi công
03	đường Nguyễn Văn Sơn	643	34	đang thi công
03	Nguyễn Văn Lộ	511	34	đang thi công
04	đường bao nhánh phải	782	22	đang thi công
05	đường bao nhánh trái	1.510	22	đang thi công
06	đường liên khu vực: N3; N4; N8; N9; N10; D1; D2; D5; D6; D7.		22	đang quy hoạch
	đường chính khu vực: N1; N2; N5; N6; D3; D4		22	đang quy hoạch

- Bố trí 1 bãi xe buýt tại khu vực Xà trên trục đường Nguyễn Trung Trục, khu vực giáp trạm công nhân, đi đến khu vực Chợ - Trung tâm thương mại.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi phạm vi áp dụng quy hoạch này phải có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch này cho phù hợp.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THỰC TRẠNG

Điều 4. Nguyên tắc chung về vị trí, công trình, kết cấu, kiến trúc, cảnh quan.

1. Về quy định không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế này và Giấy phép xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Về vị trí khu vực đô thị, tùy thuộc chức năng quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị hoặc quy chế này của quy hoạch thì thực hiện và quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Khu trung tâm thực trạng B n C u bao gồm các công trình hành chính, công trình công cộng, dịch vụ thương mại... bố trí khu vực mở bán kính phố và thu hút giao thông kết nối.

- Về vị trí các công trình hành chính, công trình công cộng có tính chất văn hóa - lịch sử bố trí xung quanh trung tâm hoặc công viên cây xanh cấp đô thị nhằm tạo tính uy nghiêm cho công trình hành chính, đồng thời các không gian ngoài trời này phục vụ cho các hoạt động, lễ hội về vị trí các công trình có tính chất văn hóa... Về vị trí các công trình dịch vụ, thương mại bố trí khu vực nút giao thông, các trục đường quan trọng nhằm tạo hình ảnh sôi động cho thực trạng. Về vị trí các công trình y tế, giáo dục bố trí nút thu hút giao thông, có cảnh quan đẹp và không ồn ào.

- Bố trí nhà ở trong khu dân cư bao gồm: nhà liền kề, nhà vườn, nhà biệt thự và nhà chung cư, nhằm phục vụ cho nhu cầu đa dạng về tầng lớp khác nhau đồng thời tạo không gian khu dân cư thêm đa dạng về hình thức kiến trúc.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: chú trọng khai thác cảnh quan, kết hợp hài hòa với hình thức kiến trúc công trình.

2. Các khu vực: Các ngõ vào thực trạng, mặt sân vị trí trung tâm đô thị, nút giao giữa các trục đường lớn, dọc theo các trục đường chính quy mô mặt cắt ngang từ 34m trở lên; hệ thống giao thông nội đô gồm: Quốc lộ 22A, đường nội thành T.786...

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

- Nhấn mạnh quy hoạch, trong đô thị xây dựng mặt sân công trình cao tầng có kiến trúc đẹp, trung tâm thương mại, dịch vụ lớn, công trình thể thao, văn hóa, cây xanh...

- Ưu tiên c i t o ch nh trang, h ãng m, nâng c p, hoàn thi n h th ãng h t ãng k thu t.

- C m xây d ãng công trình trong ph ãm vi hành lang an toàn giao thông, qu c phòng an ninh ...

- Các công trình nhà ãng riêng l xây d ãng m i ph i xin c p Gi y phép xây d ãng theo quy ãnh c a t ãnh Tây Ninh trên c s qui ho ch chi ti t c duy t.

3. i v i các khu v c ô th c trong các khu ph ãnh h u:

- C i t o nâng c p các công trình h t ãng; ch nh trang xây d ãng nhà .

- Nhà ãng riêng l khi xây d ãng ph i phù h p quy ho ch, tuân th c h gi i xây d ãng, kho ãng l ãi, m t xây d ãng; cao n ãn, chi u cao các t ãng, chi u cao ban công, chi u cao và v ãn c a ô v ãng, c a nhà xây tr c ó ã c c p phép t o s ãi hoà, th ãng nh t toàn tuy ãn.

- Khu y ãn kh ãch th c h i ãn xã h i hoá r ãng rãi vi c ãu t xây d ãng, qu ãn lý, khai thác c s h t ãng, t o i u ki ãn các ch ãu t xây d ãng, ch nh trang, c i t o h t ãng theo các hình th c BT, BOT, PPP.

M r ãng ãng trên c s ãng h i ãn tr ãng: i v i các tuy ãn ãng ch a c ãu t h t chi u r ãng theo quy ho ch. Nh ãng khi m r ãng ãng không làm thay i chi u cao ãnh ãng theo h i ãn tr ãng và kh ãch th c l gi i không thay i so v i quy ho ch.

+ Kho ãng l ãi: Ch gi i xây d ãng công trình trùng v i ch gi i ãng . i v i các khu v c ã có quy ho ch chi ti t, thi t k ô th c duy t ãn i ãng qu y ãnh c th v ch gi i ãng , ch gi i xây d ãng, kho ãng l ãi th c h i ãn theo ãn ó.

+ Quy ãnh chung v ãm t xây d ãng: Theo Quy chu ãn Xây d ãng Vi t Nam v Quy ho ch Xây d ãng QCXDVN 01:2008/BXD do B Xây d ãng ban hành theo Quy t ãnh s 04/2008/Q -BXD ãng ã 03 th ãng 04 ãn m 2008.

M t xây d ãng thu ãn (net-tô) t i a cho phép:

Công trình nhà : M t xây d ãng thu ãn t i a c a lô t xây d ãng nhà ãi ãn k , riêng l và ãm ãn nhà chung c c quy ãnh trong b ãng 2. 1 và 2.2.

B ãng 2.1: M t xây d ãng thu ãn (net-tô) t i a c a lô t xây d ãng nhà ãi ãn k và nhà ãng riêng l (nhà v ãn, bi t th ...)

Di ãn tích lô t (m ² /c ãn nhà)	50	75	100	200	300	500	1.000
M t xây d ãng t i a (%)	100	90	80	70	60	50	40

Bảng 2.2: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của nhóm nhà chung cư theo diện tích lô đất và chiều cao công trình.

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

+ Về vị trí các trụ hàng cọc nền có kho ng lồi thì phải bố trí như sau:

Lối đi ngang tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)				
	16	19	22	25	≥ 28
< 19	0	0	3	4	6
19 ÷ < 22	0	0	0	3	6
22 ÷ < 25	0	0	0	0	6
≥ 25	0	0	0	0	6

+ Cây xanh: trồng trên các vỉa hè có chiều rộng ≥ 4m và trồng cách mép đường theo quy hoạch là 2.0m.

+ Trụ điện: bố trí cách mép đường theo quy hoạch là 0.5m, ngang thì đặt song song với vỉa hè.

+ Công trình thoát nước: bố trí cách mép đường theo quy hoạch là 1.0 m

+ Công trình sinh hoạt: bố trí công cách chướng ngại xây dựng công trình từ 0.5m- 0.7m.

- Xây dựng hai bên vỉa hè về vị trí vỉa hè: bố trí xây dựng theo

ch gi i xây d ng t ng ng v i t ng tuy n ng.

- Di n tích t i thi u, kích th c các c nh, hình d ng lô t xây d ng c phép xây d ng ph i phù h p sau:

+ Khi ti p giáp v i ng ph có l gi i $\geq 20m$, thì di n tích xây d ng $45m^2$, chi u ngang và chi u dài lô t ph i $5m$.

+ Khi ti p giáp v i ng ph có l gi i $< 20m$, thì di n tích xây d ng $36m^2$, chi u ngang và chi u dài lô t ph i $4m$.

+ Các tr ng h p di n tích c c p theo quy ho ch thì xây d ng theo quy ho ch c duy t.

+ Hình th c ki n trúc, màu s c công trình: Màu s c bên ngoài công trình ph i nh nhàng hài hòa ki n trúc khu v c, không s d ng các gam màu t i, chói; m t ti n công trình, không s d ng các lo i v t li u có ph n quang l n h n 70% , không c b trí sân ph i qu n áo.

- M t s quy nh i v i thông s k thu t trong c p phép xây d ng tr c ây và qu n lý sau này nh sau:

+T ng cao xây d ng: t 01 t ng n 05 t ng (không k t ng l ng và t ng h m).

+ v n c a ban công: v n c a ban công, mái ón ph i m b o quy nh sau:

Chi u r ng l gi i (m)	v n ra t i a Amax (m)
D i $7m$	0
$7 - 12$	$0,9$
$12 - 16$	$1,2$
> 16	$1,4$

Trên ph n v n ra c a ban công không c xây d ng che ch n t o thành lô-gia hay bu ng.

+ Cao n n: cao h n $+ 0,3m$ so v i m t v a h e hoàn thi n (t i v trí bó v a c a m t chính nhà). Tr ng h p n i ch a có bó v a ho c l giao thông ch a m r ng h t theo quy ho ch thì l y theo tim ng hi n tr ng m t chính công trình (tính bình quân).

+ B c c p c nhô ra ngoài ch gi i xây d ng là $0,3m$.

+ Chi u cao các t ng: T ng tr t: Cao t m t v a h e hi n h u n m t áy ban công t ng 01 c a công trình là $4,0m$.

* i v i công trình có t ng l ng, t ng n a h m: Cao t m t v a h e hi n h u n m t áy sàn ban công l u l c a công trình là $6,0m$.

* i v i công trình có thi t k t ng l ng: (yêu c u ph i b trí ô v ng, mái ón)

Cao tầng và hệ thống mái, ô văng của công trình là 4,0m.

+ Tầng 01, 02, 03: Cao các tầng là 3,6m.

+ Tầng cao nhất (tầng 04): cao tầng sân ngầm thoát nước của công trình là 3,3m.

Các trình xây dựng khác với các quy định nêu trên thì phải có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

4. Quy hoạch, xây dựng các khu dân cư:

- Phải thực hiện theo quy hoạch chi tiết và quy định quản lý quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Mật độ xây dựng ở khu vực này là 50%.

- Công trình dành cho công cộng, dành cho thương mại xây dựng từ 30% - 45%

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình: Màu sắc bên ngoài công trình phải tươi sáng, nổi bật, phong cách hiện đại, kiến trúc đặc thù của khu vực; mật độ công trình, không sử dụng các loại vật liệu có phản quang lớn hơn 70%.

- Mật độ quy định về thông số thu hút trong các phép xây dựng, quản lý phải tuân theo quy định (theo khoản 3, điều 4 quy định này).

Các trình xây dựng khác với các quy định nêu trên thì phải có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

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

- Bố trí các công trình công cộng, cây xanh, vườn hoa, sân chơi, bãi xe, nhà văn hóa khu dân cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí khu đô thị mới hiện đại.

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

- Về vị trí các trục đường mới có mặt cắt ngang rộng từ 34m trở lên không quy hoạch, xây dựng nhà chia lô. Các khu nhà chia lô liên kết thị trấn mới và vị trí nhánh trong các khu đô thị mới, khu dân cư mới.

- Quy hoạch, xây dựng nhà xã hội theo quy định của Luật Nhà ở. Chiếm 20% diện tích đất trong dự án và diện tích sàn nhà chung cư chiếm 40% diện tích sàn nhà trong dự án theo quy định của Luật Nhà ở và Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

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

- Việc xây dựng các công trình hạ tầng trong khu đô thị mới, khu dân cư mới phải kết nối mạng lưới các khu vực xung quanh; trong đó, phải ghi rõ quy trình thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường, các tác động bất cập khác về khu vực do việc xây dựng khu mới gây ra và có thiết kế cho người tàn tật có thể đi lại.

5. Việc xây dựng tầng hầm, nhà hầm:

- Công trình nhà chung cư phép xây dựng tầng hầm, nhà hầm ở vị trí ngừng hạ tầng vỉa hè rộng tối thiểu 7,0m mở rộng tầm nhìn.

- Chấp phép xây dựng cho công trình có xây dựng tầng hầm, nhà hầm khi xây dựng công trình ở phía mặt bờ cao các tầng hầm về phía các công trình nhà liền kề.

- Trường hợp xây dựng khách sạn, siêu thị, trung tâm dịch vụ, chung cư, công trình công nghệ phi tính toán xây dựng chung cư có diện tích tối thiểu áp dụng chung cư cho mục đích của công trình, trong đó ưu tiên xây dựng số tầng các tầng hầm diện tích chung cư.

6. Việc xây dựng công trình, nhà trong hầm:

Ở vị trí nhà riêng lẻ hình vuông có mặt phẳng hoàn toàn diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng các tuyến đường, hầm; trong phạm vi quy hoạch các nút giao thông trong đô thị đã phê duyệt và công bố, nhà chung cư có quy trình thu hút các quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy hoạch: chấp thuận sơ bộ, chấp thuận theo quy mô hình trình nhà chung cư xét chấp thuận quy hoạch xây dựng có thể hiện tại 03 tầng (không kể tầng lộ giới tầng 01 và mái che chung cư tầng trệt sân thượng ngầm có).

Hiện trình hầm: đã hình thành (không phân biệt thời điểm hình thành hầm), hiện trình nhà tiếp giáp hầm hiện có mặt cao (trên 50%), chỉ còn ít lộ giới trình xen cài xét trên toàn tuyến hầm.

- Pháp lý các căn nhà tiếp giáp hầm phải kết nối tiếp pháp theo quy trình tiếp nhận chung (không áp dụng ở vị trí các căn nhà đã xây dựng theo quy hoạch xây dựng cấp trên cùng mặt thềm tầng hầm có nhu cầu công trình (nhà) riêng biệt.

6.1. Quy định về xây dựng trong phạm vi hầm:

a). Quy định về lộ giới: Lộ giới áp dụng cho hầm nhánh và hầm cắt theo Bản đồ:

STT	Chi u dài h m	L gi i t i thi u	Ghi chú
01	Nh h n 100m	4,0m	Khi không có tr i n
02	100m - 200m	5,0m	
03	L n h n 200m	6,0m	

b). Chi u r ng l i i chung c ch n cho phép nh h n 4,0m nh ng không nh h n 2m, trên c s ý ki n ng thu n c a các h dân. Trong tr ng h p khu dân c n nh và không có i u ki n qu t th c hi n theo ph ng án nh trên thì nghiên c u b trí thêm h m c t ph d c h m ho c cu i h m t o thành ngã ba cu i h m có l gi i l n h n 4,0m và có v t góc theo bán kính 5m quay u xe.

c). i v i các h m nhánh n i hai u v i h m chính có chi u dài t 50m tr xu ng có l u l ng giao thông không áng k và hi n tr ng có các c n nhà ã xây d ng kiên c và có gi y phép xây d ng n m d c theo ng h m thì cho phép xác nh l gi i nh l i i chung (r ng t i thi u 2m) v i ý ki n ng thu n c a các h dân trong khu v c h m trên.

d). nh ng n i có m t dân c s ng hai bên h m quá cao (trên 300 ng i/ha) ho c d c theo h m có tr i n c n t ng thêm 0,5m cho l gi i quy nh i v i các h m có l gi i t i thi u trong B ng l trên ây.

e). i v i các khu dân c m i, ít công trình hi n h u, cho phép i u ch nh quy nh chi u r ng l gi i t i thi u cao h n quy nh (t i b ng trên) t 0,5 - 1m và phù h p v i i u ki n th c t t i a ph ng.

f).T i nh ng khu dân c ã có quy ho ch chi ti t xây d ng c duy t có ng d phóng trùng v i ng h m hi n h u thì vi c c p phép xây d ng ph i tuân theo l gi i quy ho ch c a ng d phò ng. Trong tr ng h p xét th y quy ho ch chi ti t xây d ng c duy t tr c ây không kh thi thì y ban nhân dân th tr n ch ng t ch c nghiên c u i u ch nh theo quy nh hi n hành.

g). i v i nhà xây d ng sát ch gi i ng không cho phép xây d ng c nh b c th m, v t d t xe trong ph m vi l gi i.

6.2. Quy nh v v t góc t i i m k t n i

a). Trong trường hợp hình mặt cắt dài quá 150m, không có tiêu chuẩn thông minh và có tiêu chuẩn vượt quá các thiết bị dự án xây dựng mặt cắt hình thì ưu tiên bố trí chướng ngại vật kích thước phù hợp theo tiêu chuẩn quy định như :

- Có hình tam giác ưu tiên không nhỏ hơn 7m.
- Hình có hình vuông ưu tiên không nhỏ hơn 12m.
- Hình có hình tròn đường kính không nhỏ hơn 10m.

b). Trong trường hợp khu dân cư nông thôn và không có tiêu chuẩn vượt quá thì căn cứ theo phương án nghiên cứu bố trí thêm hình mặt cắt phù hợp hình học cụ thể hình thành ngã ba cụ thể hình có chiều rộng 4,0m và có góc theo bán kính 5m chướng ngại vật.

c). Tại khu vực giao nhau giữa các đường hình có chiều rộng 4m và giữa hình chính với đường phụ thì căn cứ hình vị trí góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phụ theo Quy chuẩn xây dựng đã ban hành).

d). Không có góc tiêu chuẩn tại các hình có chiều rộng 4m, các đường hình khác và công trình xây dựng công cộng, nâng cấp hoặc xây dựng hình phi bo tròn như tượng đài và lối đi trên vỉa hè bán kính $R = 1m$ giữa các hình như hình nêu trong thông.

6.3. Quy định xây dựng đường hình và vị trí các công trình trong hình

a). Vị trí xây dựng đường hình xe ô tô chướng ngại vật khi:

- Công trình xây dựng có không gian rộng rãi thì tiêu chuẩn 3m (kể từ ranh giới hình đến ranh giới đường xuống hình) đảm bảo vị trí xe ô tô lên xuống hình không như hình nêu trong vỉa hè thông trên đường hình.

- Chiều dài hình nhỏ hơn 6m.

b). Trường hợp các bất tiện thì cho phép đường hình đi qua tượng đài nhà mặt tiền trên đường chính, phải đảm bảo quy định như sau:

- Chiều rộng hình không nhỏ hơn 4,0m;
- Chiều cao thông thoáng không nhỏ hơn 4,25m.

- Trường hợp này chỉ giới hạn quy định cho giai đoạn trước mặt khi chưa có tiêu chuẩn hình khác và cần có ý kiến đồng thuận của chủ sở hữu khu đất.

c). Các yêu cầu khác về xây dựng liên quan đến sử dụng không gian đường hình: Áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam đã ban hành kèm theo

Quy t nh s 04/2008/Q -BXD ngày 03 tháng 4 n m 2008 c a B tr ng B
Xây d ng.

**i u 5. i v i các khu trung tâm hành chính - chính tr , tr c tuy n ng ph
chính và không gian công c ng trung tâm th tr n và ô ph .**

- Tuân th quy ho ch chi ti t c duy t, quy chu n, tiêu chu n xây d ng, m t
xây d ng i v i khu m i t i a 50%, chi u cao công trình t i a < 5 t ng.

- Cây xanh ô th , cây xanh hè ph bao g m: tr ng các lo i cây nh : hoàng h u
bông vàng, b ng l ng tím, d u, hoàng h u , sao en, sò o cam, xa kê, hoa s a,
bàng ài Loan, hoa bang (móng bò), ph ng v , lim x t,... c tr ng úng quy ch
này.

i u 6. i v i khu v c c nh quan.

1. Khuyn khích vi c k t h p các khu t thành khu t l n h n xây d ng
công trình h p kh i ng b ; t o l p các không gian công c ng, c nh quan ô th và
nâng cao ch t l ng, môi tr ng ô th ; các công trình ph i m b o kho ng lùi theo
quy nh.

2. Chi u cao công trình, kh i công trình, mái nhà, chi u cao và v n c a
ô v ng t ng l, các phân v ng, ngang, c r ng, b trí c a s , c a i v phía
m t ph m b o tính liên t c, hài hòa cho ki n trúc c a toàn tuy n.

3. T i các tuy n ph chính, tr c ng chính c a ô th , khu v c qu ng tr ng
trung tâm thì vi c dùng màu s c, v t li u hoàn thi n bên ngoài công trình ph i m
b o s hài hòa chung cho toàn tuy n, khu v c và ph i c quy nh trong gi y phép
xây d ng; tùy v trí mà th hi n rõ tính trang tr ng, tính tiêu bi u, hài hòa, trang nhã
ho c yêu c u b o t n nguyên tr ng.

4. Các ti n ích ô th nh gh ng i ngh , tuy n dành cho ng i khuyn t t t, c t
èn chi u sáng, b ng hi u, bi n ch d n ph i m b o m quan, an toàn, thu n ti n,
th ng nh t, hài hòa v i t l công trình ki n trúc c.

5. Hè ph , ng i b trong ô th ph i c xây d ng ng b , phù h p v
cao , v t li u, màu s c t ng tuy n ph , khu v c trong ô th ; h tr ng cây ph i có
kích th c phù h p, m b o an toàn cho ng i i b , c bi t i v i ng i khuyn t
t t; thu n ti n cho vi c b o v , ch m sóc cây.

6. i v i c nh quan khu v c qu ng tr ng, công trình xây d ng m i ph i áp
ng v t ng quan t l ; th hi n rõ tính ch t, ý ngh a c a t ng không gian qu ng
tr ng.

7. Cây xanh trong ô th ph i c tr ng, ch m sóc, duy trì, b o v , phân lo i
và b trí theo quy ho ch, quy chu n, tiêu chu n và pháp lu t hi n hành.

8. Cây c th trong ô th , trong khuôn viên các công trình, trong các v n t

nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hóa, công trình công nghệ đô thị đặc biệt, quần lý theo quy hoạch pháp luật.

9. Ưu tiên quan nhân tạo như ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giếng nước thi công hợp lý, xây dựng phù hợp, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

10. Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, cửa sông, mặt nước có hình dáng trực tiếp hoặc gián tiếp nhân tạo làm môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phù hợp khoanh vùng; cảnh quan sống động và hấp dẫn.

11. Nghiêm cấm hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các công trình hình thái tự nhiên của đô thị (như ao, hồ, sông, kênh, rạch, mặt nước, gò, đồi...).

- Nghiêm cấm các hoạt động làm thay đổi hình thái cảnh quan tự nhiên như: San lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lắp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè phố.

- Khu vực dọc bờ kênh rạch Xúc cùn kè mái; rào chắn, lan can, miếng xi măng có kiến trúc, đảm bảo an toàn, vệ sinh, phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

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

- Cây thân gỗ: Sản xuất loại cây thân thẳng, không phân nhánh ngang, chiều cao 20-30m (*Sapindus, Lát...*).

- Nhóm cây bụi: Sản xuất các loại cây đa dạng hình dáng, màu sắc, xanh...

- Nhóm cây có hoa: Sản xuất loại cây có sắc đẹp, không tốn nhiều công chăm sóc, có hoa quanh năm như: Lan Ý, Lan hồ điệp, Hồng, Dâm bụt... kết hợp với các loại cây có lá đẹp.

Điều 7. Ưu tiên khu vực đặc biệt phát triển

1. Ưu tiên thực hiện các chức năng của quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu phát triển (kết cấu hạ tầng kỹ thuật)

2. Ưu tiên thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.

3. Ưu tiên thực hiện theo quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, huyện, thị trấn.

Đầu tư thu hút đầu tư, đẩy nhanh tiến độ khi cần thiết và các giao Trung tâm phát triển quản lý chức năng và khai thác theo quy hoạch.

CHƯƠNG III

QUY ĐỊNH CÔNG TRÌNH KINH TRÚC

Điều 8. Quy định công trình công cộng.

1. Nhà công sở, công trình thể thao, văn hóa, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị và quy định xây dựng. Trường học phải có quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, khi cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy hoạch, đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, thuận tiện cho việc tiếp cận, giảm tải và phòng ngừa giao thông.

2. Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, bố trí theo quy hoạch đô thị và quy định, đáp ứng diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đô thị.

3. Công trình công nghiệp, nhà xưởng sản xuất lắp ráp trong các khu đô thị có nhà hàng xóm môi trường phải đi đường chuyên chở hàng hóa.

4. Công trình phòng vệ an ninh, quốc phòng trong đô thị khi thay đổi chức năng, mục đích sử dụng phải có thẩm quyền cho phép; việc xây dựng không được làm ảnh hưởng đến an toàn và cảnh quan, môi trường đô thị.

5. Việc quy hoạch các công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và tiêu chuẩn chuyên ngành.

Điều 9. Quy định công trình nhà ở.

1. Nhà ở tại các khu vực đô thị mới, khu dân cư mới: Thực hiện theo đúng quy hoạch chi tiết và quy định.

2. Nhà ở tại các làng nghề, khu vực chợ phải có quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo quy hoạch phân khu và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng:

a). Chiều cao xây dựng: Phải xác định dựa vào chiều cao công trình và lối đi bộ; nhà xây dựng sau không được xây nhô ra so với nhà xây trước toàn dãy phố.

b). S t ng t i a: 05 t ng (*không k t ng tum*) i v i các tuy n ph trong khu ph c (*tr tr ng h p t i các khu di tích*); chi u cao công trình không quá 21,3m.

- Chi u cao t ng 1:

+ i v i các tuy n ng có l gi i 20m: Cao 4,1m (k t cao n n n sàn t ng 2);

+ i v i các tuy n ng có l gi i > 20m: Cao 4,1m (k t cao n n n sàn t ng 2);

+ i v i các ngỗ ph : Cao 3,9m (k t cao n n n sàn t ng 2).

- Chi u cao t ng t t ng 2 n t ng th 5: Cao 3,6m; chi u cao t ng tum: 3,0m;

- Không xây d ng nhà t m, nhà l t ng t i các ph chính trong ô th .

c). Cao n n cao h n so v i h e ph hi n tr ng 45cm ho c cao h n so v i m t ng t i a 60cm (i v i tuy n ch a có h e ph).

d). K t c u ch u l c, v t li u xây d ng và hoàn thi n ki n trúc m t ngoài:

+ Nhà khung bê tông c t thép ho c xây t ng g ch.

+ Nhà không c xây bao, l p mái b ng v t li u t m, thô s , p t, ghép g , tôn, tre, n a; phibrôxim ng, gi y d u, mái lá, r m r ...

+ S d ng v t li u trang trí b m t ngôi nhà hài hòa.

+ Không g n các hình t ng trang trí k d trên t ng nhà, mái nhà, ban công.

e). Kích th c ban công: v n ban công 1,4m (i v i ng ph có l gi i > 20m); 1,2m (i v i ng ph có l gi i 12 - 15m); 0,9m (i v i ng ph có l gi i 7 - 12m); ng ph , ngỗ có l gi i < 7m không c xây d ng ban công. Trên ban công ch c làm lan can, không c t o thành kh i l i, bu ng và không c xây l p t ng che ch n; chi u cao t 0,8 - 1,2m.

f). Hình kh i ki n trúc b trí hài hòa, phù h p v i c nh quan khu v c; m b o quy chu n, tiêu chu n v quy ho ch xây d ng. M t ng và mái công trình s d ng màu s c hài hoà.

g). Vi c xây c ng, t ng rào:

- Trên các ph thu c khu v c các khu ph n i th và các ng chính trong ô th có m t c t 34m Khuy n khích không xây d ng c ng, t ng rào.

- T ng rào xây d ng (*n u có*) ph i có ki n trúc thoáng, m quan p, trong ó ph n xây c cao không quá 0,8m.

h). Xây d ng nhà t i t c v trí góc ph (*giao v i ph khác*):

- Hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, kết cấu, hình thức mặt ngoài) phải bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc công trình xung quanh.

- Mặt trước ngôi nhà phải có cửa vát góc với kích thước tối thiểu $1,0 \times 1,0\text{m}$ (lưu ý chiều < 20,0m), $1,5 \times 1,5\text{m}$ (lưu ý chiều > 20,0m) hoặc phù hợp với bán kính bo góc vỉa hè; đồng thời mở tuân thủ quy chuẩn xây dựng.

- Hồ sơ xin phép xây dựng cách mặt bố trí phải có bản vẽ phối cảnh nghệ thuật công trình kèm theo để xem xét chấp thuận.

i). Nhà riêng lẻ xây dựng mặt bố trí phải thi công bố trí hoặc mở yêu cầu vệ sinh môi trường cấp phép đưa vào hệ thống chung (nội dung cấp phép nêu rõ trong Giấy phép xây dựng).

3. Các yêu cầu diện tích xây dựng:

- Điều kiện quy hoạch phóng mặt bằng:

+ Không được phép xây dựng mới (kể cả xây dựng có thời hạn) nếu phần đất còn lại vi phạm trong 3 yếu tố: Diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m^2 , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 3m, chiều sâu so với vỉa hè xây dựng nhỏ hơn 5m.

+ Nếu phần diện tích đất còn lại từ 15m^2 trở lên nhỏ hơn 40m^2 , đồng thời mở chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với vỉa hè xây dựng từ 5m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng (điều kiện quy hoạch phân lô).

- Điều kiện quy hoạch trong khu phố: Thửa đất vi phạm mặt tiền trong ba yếu tố: Diện tích nhỏ hơn 25m^2 , chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 2,5m, chiều sâu so với vỉa hè xây dựng nhỏ hơn 2,5m, UBND huyện có trách nhiệm xem xét thực tế bố trí, hạ tầng và bố trí tái phân lô điều kiện các thửa quy hoạch này khi xem xét phê duyệt Giấy phép xây dựng. Thửa quy hoạch diện tích không nhỏ hơn 25m^2 chiều sâu và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m thì được xây dựng hợp thửa (xây dựng liên kết). Hồ sơ trình các công trình xung quanh cho phép xây dựng hợp thửa mở cảnh quan đô thị.

- Việc quy định chi tiết xây dựng nhà riêng lẻ thực hiện theo Thông tư số 10/2014/TT-BXD ngày 11/7/2014 của Bộ Xây dựng và các quy định hiện hành.

4. Tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng.

Điều kiện thi công kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong đô thị có mối liên hệ chặt chẽ, công bố công năng và kết thu thập các hạng mục công trình, khi xây dựng mới phải mở:

Chiều dài tối đa của thanh p ki n trúc, nhóm công trình phi tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, bao gồm thông gió tự nhiên cho khu vực, thu nước cho giao thông và công tác phòng cháy, chữa cháy.

Chiều cao công trình phi m b o t l h p lý trong không gian, tuân thủ quy pháp xây dựng, không c xây dựng, l p t thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

Khoảng lùi của công trình phi phù hợp án quy hoạch đã phê duyệt và các quy định Quy chuẩn kỹ thuật quy hoạch, kiến trúc đô thị. Khuyến khích trồng cây xanh, không gian, trồng diện tích cây xanh, giảm thiểu xây dựng.

Công trình xây dựng mặt tích hợp phi m b o t m nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

Điều 10. Điều kiện công trình có tính đặc thù, biệt thự, công trình kiến trúc cao tầng, công trình kiến trúc đặc biệt mang tính.

1. Công trình có tính đặc thù

a). Nhóm công trình kiến trúc đô thị mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa quốc gia hoặc các địa phương, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, tưởng niệm danh nhân, nhà bia tưởng niệm văn hóa đô thị thì phải có quy chuẩn kỹ thuật riêng và làm theo quy định trong quy chuẩn kỹ thuật quy hoạch, kiến trúc đô thị.

b). Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên ... phải có quy mô, hình dáng, chất liệu phù hợp với cảnh quan, điều kiện thổ nhưỡng và thẩm mỹ của công trình văn hóa mỹ thuật và cảnh quan, công viên.

c). Trong trường hợp các thiết bị có diện tích hoặc có chiều ngang, chiều dài lớn không phù hợp theo khoản 1 điều 4 của Quy chuẩn này, chủ đầu tư có thể thay đổi vị trí thiết bị để đảm bảo liên kết cùng có phương án thi công phù hợp với kiến trúc các thiết bị, bao gồm các tiêu chuẩn phù hợp theo quy định của Quy chuẩn này.

Công trình thi công phải không ảnh hưởng chung hệ thống, tuy nhiên phải có kế hoạch xây dựng cùng lúc.

2. Quy định xây dựng nhà biệt thự:

a). Diện tích xây dựng: Theo quy định của quy hoạch; trường hợp chưa có quy hoạch, diện tích xây dựng tối đa bằng 60% diện tích khuôn viên đất.

b). Số tầng tối đa: 3 tầng (không kể tầng mái che cầu thang, tầng mái và tầng hầm).

c). Có ít nhất 3 mặt nhìn ra sân hoặc vườn; có sân, vườn, hàng rào và lối ra vào riêng biệt.

d). Hình thức kiến trúc bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực, không dùng các hình khối d, l c lổng; các mặt công trình s d ng m u s c hài hòa, ng b toàn dãy ph .

Vi c qu n lý, s d ng nhà bi t th t i các khu v c ô th th c hi n theo Thông t s 38/2009/TT-BXD ngày 08/12/2009 c a B Xây d ng v vi c h ng d n vi c qu n lý s d ng nhà bi t th t i khu ô th .

3. Quy nh v xây d ng công trình cao t ng

a). Các tr c trung tâm ô th có l gi i ng 34 m: Nên xây d ng công trình cao t ng. Vi c ki m soát th c hi n ph i c ti n hành ngay t b c quy ho ch, gi i thi u a i m u t và trong su t quá trình th c hi n u t xây d ng.

b). B trí không gian cây xanh k t h p bãi xe, không gian i b t o b c chuy n ti p gi a không gian trong khuôn viên khu t và giao thông ng ph .

c). Hình kh i ki n trúc p, hi n i, n gi n, m u s c sáng. Không c xây d ng các v t ki n trúc ch p vá t m th i trên m t n ngoài các công trình ki n trúc kiên c .

d). S t ng, chi u cao, kho ng lùi: Theo quy chu n và đ án c ch p thu n, quy t nh u t . i v i các công trình xây d ng có chi u cao 45m ph i có tho thu n c a c quan qu c phòng theo quy nh.

e). Các khu nhà chung c : Nghiêm c m vi c xây d ng c i n i, l n chi m làm nh h ng n k t c u, ki n trúc công trình.

4. Quy nh v xây d ng công trình công c ng, d ch v , th ng m i .

a). Kho ng lùi xây d ng: Tùy theo chi u cao công trình, b r ng ng ph (theo ch gi i ng) và các y u t liên quan nh ng kho ng lùi t i thi u là 15m.

b). M t xây d ng t i a: 60%.

c). Kho ng cách gi a các dãy nhà tu thu c vào chi u cao, chi u dài các dãy, t i thi u là 7m (*gi a 2 c nh dài dãy nhà*) và 4m (*gi a 2 u h i*).

d). Cao n n công trình chênh cao so v i v a hè là 0,75m (*n u không có t ng h m*) và 2,5m (*n u có t ng h m*). Cao san n n sân, ng n i b khi hoàn thi n ph i phù h p v i cao v a hè.

e). V i lô t t i v trí góc ph : Công trình xây d ng ph i c c t vát góc theo quy nh.

- Ch c m l l i ra vào công trình trên m i phía ti p giáp m t ng.

- Khuynh hướng không xây tường rào; tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối thiểu 2,0m (trong đó chiều cao tường xây chỉ 0,8m).

f. Các quy định khác về cảnh quan, kiến trúc công trình: Áp dụng theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

CHƯƠNG IV

QUY ĐỊNH CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG

Điều 11. Đường phố, hè phố, hành lang xe đạp.

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

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

- Xe máy, xe máy xuphông hàng trên vỉa hè.

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

- Không hùnho c nâng cao vỉa hè làm lối đi vào nhà, công trình; không lập, xây dựng vỉad xe xuong lòng đường.

- Nghiêm cấmviệc xây dựng bãi xe tay ga lên hè phố.

- Việc cấukhuyn khích thực hiện nhà văn hoá, nĩd ch v công cộng; việctang-tĩnhà tang lĩ; nũc n thĩt thĩ sử dụng lòng đường, hè phố không quá 48 tĩng k t khi c UBND thĩtr n cho phép và chĩc sử dụng phố vỉa hè. Nũng tuy n phĩkhông có vỉa hè ho c nhĩh n 2m, có thĩ sử dụng lòng đường nhĩng phĩĩm b o b r ng lòng đường tĩthĩu 3,5m cho phĩng tĩn tham gia giao thông.

2. Trĩng h p xây dựng công trình phĩĩcó hình thĩc kĩn trúc thoáng nhĩ, m quan và thĩng nhĩt: chĩu cao 2,6m tĩnh tĩm t v a hè hoàn thĩn, phĩn tĩng rào cao thông ra đường phố t 0,6m trĩlên phĩĩc thĩt k thông thoáng.

3. Tĩng lĩng chĩc b trĩtĩtĩng trĩt công trình. Di nĩtĩch xây dựng c a tĩng lĩng không quá 70% di nĩtĩch xây dựng c a tĩng trĩt.

4. Cũng, hàng rào: (ĩvĩĩng công trình có khoĩng lũĩ).

- Hàng rào: Tĩng rào công trình phĩĩcó hình thĩc kĩn trúc thoáng nhĩ, m quan và thĩng nhĩt: chĩu cao 2,6m tĩnh tĩm t v a hè hoàn thĩn, phĩn tĩng rào cao trĩng ra đường phố t 0,6m trĩlên phĩĩc thĩt k thông thoáng.

- Cũng cũng không cũm ra ngoài lĩĩĩho c sang ranh giĩĩt thu cũ quy n sử dụng c a cũĩkhác.

- Trĩn khoĩng lũĩ công trình không cũc xây dựng công trình phĩ, che cũn tĩm b, ngoĩĩtr cũn, v cũn hoa, tĩũc cũn.

5. Quan hũvĩ công trình bên cũn

- Mũng công trình xây dựng: Không cũc xây dựng vĩt ranh giĩĩth a tĩ quy n sử dụng.

- Không cũc phép m (l p dũng) cũc a s trĩn ranh giĩĩth a tĩ p cũn vĩ chĩ sử dụng khác.

- Không xây dựng g ch , ô v ng, các b ph n c a công trình, ng dây, ng ng,... l n chi m kho ng không các th a t thu c quy n s đ ng c a các h lân c n.

- Không c x n c m a, n c th i các lo i (k c n c ng ng t c a máy l nh), khí b i, khí th i sang nhà bên c nh.

6. Hành vi nghiêm c m và trách nhi m c a ch s h u công trình

- Không c xây d ng, c i n i công trình trên các tuy n ng trong quy ch này b ng các lo i v t li u t m, thô s không m b o m quan ô th nh v t li u: tranh, tre, n a, lá ...

- Không c xây d ng các công trình không m b o các tiêu chu n môi tr ng nh : ti ng n, khói, b i, gây mùi hôi, không m b o v sinh ... trên các tuy n ng trong quy ch này.

- Nghiêm c m vi c xây d ng c n i l n chi m không gian và di n tích t, xây d ng ch ng l n làm bi n d ng hình th c ki n trúc ban u và nh h ng k t c u công trình. Các hành vi c m theo quy nh c a Lu t xây d ng, Lu t nhà .

- Các t ch c, cá nhân là ch s h u, s đ ng công trình ph i có trách nhi m b o qu n, b o d ng nh k công trình, tránh h h ng, xu ng c p gây m t m quan và an toàn s đ ng.

7. Mái che hè ph : khuy n khích vi c xây d ng mái che hè ph ph c v công c ng t o i u ki n thu n l i cho ng i i b . Nh ng ph i m b o:

- m b o tuân th các quy nh v phòng cháy ch a cháy.

- cao cách m t v a hè 3,5m tr lên và m b o m quan ô th .

- Bên trên mái che hè ph không c s đ ng vào b t c vi c gì khác (nh làm ban công, sân th ng, sân bày ch u c nh, g n b ng quăng cáo, b ng hi u...).

- Mái che hè ph không có chân ch ng xu ng v a hè.

8. Thoát n c và v sinh môi tr ng

- M i công trình u có xây d ng b t ho i có l ng l c, qua h ga tr c khi th i ra h th ng thoát n c th i chung c a khu v c.

- M i công trình u xây d ng hai h th ng thoát n c m a và h th ng thoát n c th i riêng bi t nhau tr c khi u n i vào các h th ng thoát n c chung khu v c.

- Ch t th i r n t ng công trình ph i c cho vào bao nilon và c b t kín b vào thùng rác công c ng t trên v a hè. Toàn b rác th i khu v c ph i c t ch c thu gom hàng ngày và a v b i rác t p trung.

i u 12. H th ng èn tín hi u, c t èn, b ng hi u, b ng qu ng cáo, tr b u i n, hình th c ki n trúc, kích th c.

1. Vì các quy định cáo, tuyên truyền (văn trí, kích thước, chất liệu, thời gian, kiểu dáng, nội dung, ...) thực hiện theo Quyết định 2146/QĐ-UBND ngày 28/10/2013 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy hoạch Quy định cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2013-2015, nhằm nâng cao chất lượng môi trường và phải có Giấy phép của các quan có thẩm quyền.

2. Đối với khu vực không có quy hoạch chi tiết, thực hiện theo nguyên tắc:

- Kích thước biển quảng cáo phải bố trí hợp lý, gọn gàng, mỹ quan.

- Vị trí lắp đặt các biển quảng cáo, biển hiệu: Áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc nhô ra hè phố; không lắp đặt thành băng, khiên lồi; không quảng cáo trên nóc nhà và hai bên cửa hiên nhà.

- Các hình thức quảng cáo: Đặt bảng trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, biển hiệu nhô ra không gian hè phố; quảng cáo biển treo hoặc biển âm thanh trái phép.

3. Việc lắp đặt biển quảng cáo thực hiện theo nguyên tắc:

- Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không đặt trên đường phân cách giữa các làn đường.

- Cho phép lắp đặt biển quảng cáo đối với các công trình; biển vị trí, trung tâm y tế, công trình thể thao, văn hóa và các công trình công cộng.

4. Đối với quy định lắp đặt tại các nhà riêng lẻ:

a). Đối với quy định treo, gắn, lắp vào mặt tường bên công trình phải bố trí các yêu cầu sau:

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

- Đối với nhà 4 tầng trở xuống, chiều cao của biển quảng cáo lắp vào mặt tường bên không nhô lên quá sàn mái 1,5m.

- Đối với nhà 5 tầng trở lên toàn bộ diện tích mặt tường quảng cáo phải gắn, lắp vào mặt tường bên.

b). Đối với quy định lắp đặt tại mặt tiền nhà phải bố trí các yêu cầu sau:

- Đối với biển quảng cáo ngang:

+ Mặt tường chắn chắn mặt tường, chiều cao tối đa 2m, chiều ngang không vượt quá chiều ngang mặt tiền nhà; mặt ngoài biển quảng cáo nhô ra khỏi mặt tường nhà tối đa 0,2m.

+ Vị trí: lắp sát vào ban công, mép dưới biển trùng với mép dưới cửa ra vào ban công hoặc mái hiên.

- Bảng quy định cáo d c:

+ Chiều ngang t i a 1m, chiều cao t i a 4m nh ng không v t quá chiều cao c a t ng nhà n i t b ng quy định cáo, m t ngoài b ng quy định cáo nhô ra kh i m t t ng nhà t i a 0,2 m.

+ Vị trí t: p sát vào mép t ng ng.

- i v i nhà m t t ng ch c t l b ng ngang và l b ng ng.

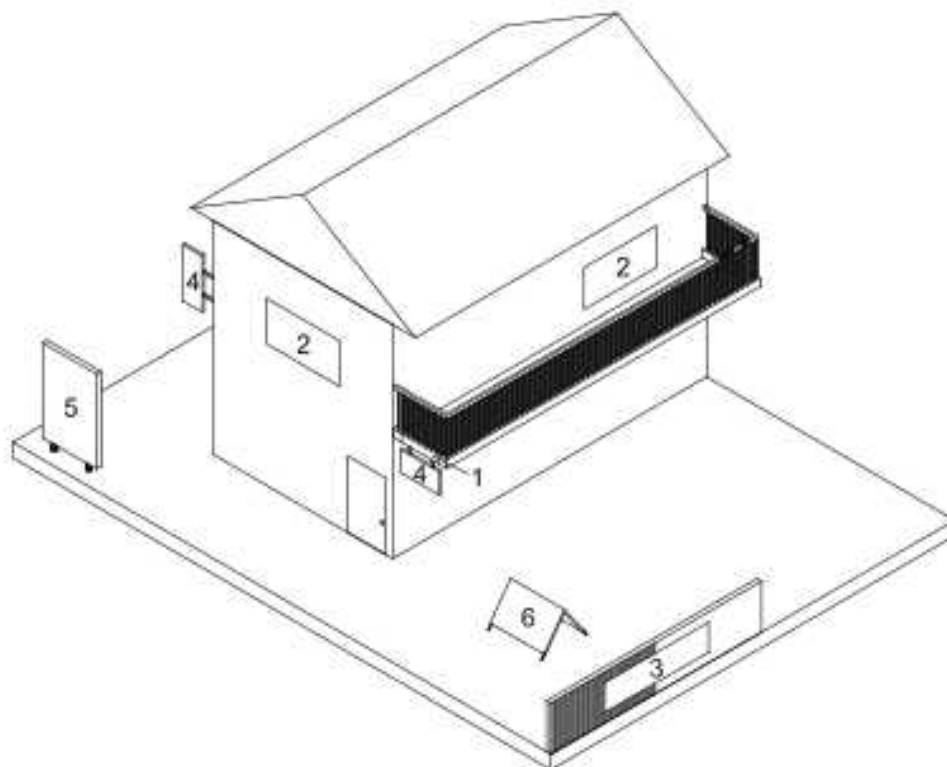
5. Vị c t, treo, dán, d ng, l p b ng hi u ph i tuân theo các quy nh sau:

- Vị trí: t c ng ho c m t tr c c a tr s ho c n i kinh doanh c a t ch c, cá nhân.

- Kích th c:

+ i v i b ng hi u ngang thì chiều cao t i a là 2,0m, chiều dài không v t quá chiều ngang m t nhà.

+ i v i b ng hi u d c thì chiều ngang t i a là 1,0 m, chiều cao t i a là 4,0 m nh ng không v t quá chiều cao c a t ng nhà n i t b ng hi u.



CHÚ D N:

1. B i n h p, b ng h p;
2. B ng quy định cáo t i các m t công trình, nhà (g m m t t ng bên, m t t i n);
3. B ng quy định cáo t m th i trên t ng rào công trình ang xây d ng;
4. B ng hi u (treo ngang và treo d c);
5. B ng quy định cáo c nh ng c l p;
6. B ng quy định cáo đi ng.

i u 13. Tr ng m i cây xanh trên hè ph

1. M i tuy n ng ch tr ng t 1-2 lo i cây, t o thành chu i, h th ng cây xanh liên t c, hoàn ch nh (các lo i cây c v n gi nguyên, n u không phù h p s t ng b c thay th).

2. Lo i cây tr ng ph i có c tính: Thân, cành ch c kho , r n sâu và không làm phá h ng các công trình li n k , ít r ng lá vào mùa ô ng, phù h p v i khí h u, th nh ng, không có c t , hoa có màu s c p.

3. V a hè 2m: Không tr ng cây bóng mát.

4. V a hè t 2m n 5m: Tr ng cây thân th ng, không phát tri n cành ngang; chi u cao t i a 10m.

5. V a hè 5m: Tr ng cây lâu n m, chi u cao t i a 20 m.

6. Cây xanh a ra tr ng ph i m b o tiêu chu n: Chi u cao 2m, ng kính thân cây 4cm (i v i cây ti u m c); chi u cao 3m, ng kính thân cây 5cm (i v i cây trung m c và i m c).

7. D i phân cách có b r ng nh h n 5m ch tr ng c , cây b i th p, cây c nh. Các d i phân cách r ng t 5m tr lên có th tr ng lo i cây thân th ng có chi u cao, tán lá không gây nh h ng n an toàn giao thông. Trên chi u dài d i phân cách gi a giáp các nút giao cách 5m n 8m không c tr ng cây xanh m b o t m nhìn.

8. Cây xanh ph i tr ng cách các góc ph 5m - 8m, cách các h ng c u ho 2 - 3m, cách c t èn chi u sáng và n p h ga 1 - 2m, cách m ng l i ng dây, ng ng k thu t 1-2m; v trí tr ng cây n m kho ng tr c ranh gi i hai nhà m t ph và m b o hành lang an toàn l i i n.

9. Ô t tr ng cây xanh trên hè ph : Kích th c hình vuông ho c hình tròn; có l p lát xung quanh g c v i cao b ng cao v a hè và thi t k thoáng thu n t i n cho vi c ch m sóc cây.

10. M t s quy nh khác v tr ng cây trên hè ph :

STT	Phân lo i cây	Chi u cao	Kho ng cách tr ng ngoài viên block	Kho ng cách t i thi u n mép ngoài viên block	Chi u r ng hè ph
1	Lo i 1 (ti u m c)	10m	4m - 8m	1,0 m	3m - 5m
2	Lo i 2 (trung m c)	>10m - 15m	8m - 12m	1,5 m	trên 5m

3	Lo i 3 (i m c)	> 15m	12m - 15m	1,5 m	trên 5m
---	-----------------	-------	--------------	-------	---------

Các quy nh khác v tr ng, qu n lý, ch m sóc cây xanh tuân th theo quy nh t i Ngh nh s 64/2010/N -CP ngày 11/6/2009 c a Chính ph v qu n lý cây xanh ô th ; Thông t s 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 c a B Xây d ng v s a i, b sung Thông t s 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005; và các quy nh hi n hành khác.

i u 14. ng dây, ng ng chung

V trí l p t ng c ng thoát n c công c ng d c theo các tuy n ng theo quy ho ch, cách mép ng theo quy ho ch là 1,0m.

Các công trình k thu t i ng m d i v a hê ph i m b o kho ng cách an toàn gi a các công trình theo úng quy chu n, tiêu chu n hi n hành và tuân th Ngh nh s 39/2010/N -CP ngày 07/4/2010 c a Chính ph v qu n lý không gian ng m ô th .

1. Các công trình h t ng (ng giao thông, thoát n c, chi u sáng công c ng, c p n c, c p i n, vi n thông, cây xanh, h th ng qu n lý ch t th i, v sinh môi tr ng, ...) trên ng ph ph i c thi t k , xây d ng ng b . Công trình ng giao thông khi xây d ng m i ph i có h th ng tuy nen, hào k thu t, c ng, b v i kích th c phù h p h ng m các công trình h t ng k thu t. Tì n t i t t c các n v có công trình ng m n m trong h th ng tuy nen, hào k thu t ph i tr ti n thuê theo c ch chung.

2. Thoát n c m t

- H th ng thoát n c khu ô thi c t ng b c c xây d ng c i t o có tuy n c ng riêng tách n c th i a v tr m x lý.

- H th ng thoát n c các khu ô th m i ph i c quy ho ch và xây d ng thoát n c m a và n c th i riêng bi t.

- H th ng thoát n c ph i c ki m tra, n o vét, duy trì, b o trì th ng xuyên và nh k .

- Xác nh và qu n lý cao m c n c kênh ìa Xù ra sông Vàm C ông theo h ng thoát n c nh m m b o t i a kh n ng tiêu thoát n c, i u hoà n c m a, ch ng ng p úng và b o v môi tr ng. nh k n o vét và v sinh h th ng kênh thoát n c.

3. Thoát n c th i

- H th ng thoát n c th i ô th trong khu v c quy nh ph i c thu gom vào tr m x lý tr c khi x ra ngoài (*th c hi n sau khi xây d ng xong Nhà máy X lý n c th i*) m b o gi s ch các h ch a n c trong ô th .

- Các h dân c , các công trình công c ng và công nghi p ph i có h th ng x lý n c th i c b tr c khi x ra h th ng chung.

- Tuy t i không x n c th i ch a qua x lý xu ng lòng kênh m ng trong ô th .

- N c th i y t nguy h i ph i c x lý riêng t tiêu chu n môi tr ng tr c khi x ra h th ng chung.

4. Giao thông

- M ng l i giao thông ô th ph i áp ng nhu c u v n t i hành khách, hàng hoá ph c v dân sinh và phát tri n kinh t .

- Công trình xây d ng, cây xanh không c làm h n ch t m nhìn và che khu t các bi n báo, tín hi u i u khi n giao thông.

- T i các nút ng giao c t nhau, các công trình ph i c t vát góc theo quy nh m b o t m nhìn t i thi u 20 m.

- Xây d ng bl c v a hè d ng vát theo quy cách th ng nh t trong toàn ô th (*theo thi t k nh hình*) m b o vi c d t xe lên xu ng c d dàng.

- Khi c i t o, nâng c p ng, không c nâng cao m t ng cao h n cao n n nhà hi n tr ng c a trên 50% các h dân d c hai bên tuy n ph .

- Các nút giao thông có o vòng xuy n ph i m b o thoát n c, i n chi u sáng, hoa, th m c trong o; s d ng viên block bó xung quanh o có m i tên d n h ng ph n quang;

- Không làm g gi m t c trên các tr c giao thông u tiên trong ô th ; ch s n v ch, g gi m t c t i các v trí t i m n nguy c cao x y ra tại n n giao thông.

- Trên các tuy n ng ô th : Trong vòng 3 n m k t ngày hoàn thành r i th m m t ng, nghiêm c m t t c các tr ng h p ào ng xây d ng m i các công trình c p n c, c p i n, thông tin liên l c (*tr tr ng h p b t kh kháng c c p có th m quy n ch p thu n*).

5. C p n c

a). Hệ thống cấp nước đô thị phải đảm bảo tho mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng nước cấp cho nhu cầu đô thị.

b). Khuyến khích các hộ dân cư trong đô thị sử dụng nước sạch a hệ thống cấp nước sạch đô thị.

6. Hệ thống ứng dụng dây điện, thông tin phải nghiêm chỉnh; vì vậy tuy nhiên phải có biện pháp kiểm tra, yêu cầu sử dụng chung các tiêu chuẩn mà thông thoáng ứng dụng và an toàn giao thông.

7. Việc triển khai công trình hạ tầng kỹ thuật nhà dân vào hệ thống công nghệ phải có UBND huyện cho phép và chịu sự giám sát thực hiện của ban quản lý vận hành.

8. Vì vậy hệ thống các trạm xử lý nước

- Trạm xử lý nước trong đô thị phải đảm bảo các yêu cầu tối thiểu 2.2 khoản 6 Chương 6 Quy chuẩn Việt Nam QCVN 07:2010.

- Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 02/12/2010 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Quy hoạch phát triển hệ thống các hàng kinh doanh xử lý nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh năm 2020, Quyết định số 05/2014/QĐ-UBND ngày 21/02/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành, sửa đổi bổ sung Quy hoạch phát triển hệ thống các hàng kinh doanh xử lý nước trên địa bàn tỉnh Tây Ninh năm 2020.

9. Phải các tuyến đường quy hoạch kỹ thuật xây dựng.

CH NG V
QUY NH TRÁCH NHI M VÀ T CH C TH CHI N

Đ i u 15. Trách nhi m.

Các c quan có trách nhi m theo quy nh t ch c công b công khai quy ch này trong th i h n 30 ngày k t ngày ký quy t nh phê duy t .

1. Phòng Kinh t và H t ng huy n

- Qu n lý nhà n c v quy ho ch, không gian, ki n trúc, c nh quan ô th , v trí l p t b ng hi u, qu ng cáo và các nhi m v theo phân c p.

- Ch trì ph i h p v i Công an huy n, UBND th tr n B n C u kh o sát, quy nh các khu v c c m xe, u xe, lên xu ng hàng quá; l p t, b sung bi n báo hi u ng b , h ng d n giao thông.

- Tham m u cho UBND huy n c p phép xây d ng trong khu v c ô th .

- Tham m u UBND huy n trong vi c quy ho ch i u ch nh quy ho ch, m r ng và phát tri n ô th .

- Ch u trách nhi m th m nh các quy ho ch, án phát tri n ô th .

- Qu n lý các công trình cây xanh, ch m sóc, ch nh s a cây xanh, cây c nh, công viên trong ô th .

- T ch c thu gom, v n chuy n và x lý rác th i d c theo các tuy n ng, v a h khu v c ô th .

- Qu n lý, s a ch a v n hành h th ng chi u sáng công c ng trên toàn th tr n B n C u.

- Tham m u UBND huy n s a ch a h th ng giao thông ô th , v a h t ngu n v n ki n thi t th chính.

- Ph i h p các phòng ban chuyên môn huy n th c hi n qu n lý nhà n c theo quy nh có liên quan n quy ch này.

2. UBND th tr n B n C u

- y ban nhân dân th tr n B n C u qu n lý toàn di n không gian, ki n trúc, c nh quan ô th trong ph m vi a gi i hành chính do mình qu n lý.

- Ch trì ph i h p Phòng Kinh t và H t ng, các c quan có liên quan ki m tra tr t t xây d ng, ki m tra gi y phép xây d ng c a t ch c, cá nhân trên a bàn .

- Nh n và b o qu n m c gi i xây d ng, m c quy ho ch ngoài th c a.

- Ki m tra nh c nh ng i dân trong vi c gi gìn tr t t lòng, l ng, không buôn bán l n chi m v a h , không d ng mái che, bi n qu ng cáo, v t d ng l n chi m hành lang ng b , v a h gây m t m quang ô th và t m nhìn cho các ph ng ti n l u thông, che khu t h th ng bi n báo giao thông, m b o v sinh môi tr ng, m quang ô th , rác úng n i quy nh.

- Ki m tra tình hình s d ng t trên a bàn phát hi n và x lý k p th i

những trường hợp pln chi m t ai, s d ng t không úng m c ích, chuy n m c ích s d ng t trái pháp lu t và các vi ph m hành chính trong qu n lý và s d ng t ai theo quy nh.

- Ph i h p v i các phòng ban chuyên môn c a huy n trong l nh v c theo quy nh c a pháp lu t.

- Ki m tra, l p biên b n (tr ng h p v t th m quy n k t h p các ngành l p biên b n) x p h t vi ph m hành chính t t c các l nh v c trên a bàn th tr n B n C u.

í u 16. Khen th ng, x lý vi ph m

1. T ch c, cá nhân có thành tích xu t s c trong vi c tuyên truy n, ph bi n, th c hi n các quy nh t i Quy ch này s c bi u d ng, khen th ng.

2. M i vi ph m các í u, kho n c a Quy ch này, tu theo m c , tính ch t vi ph m s b x lý theo quy nh c a pháp lu t t i Ngh nh s 180/2007/N -CP ngày 07/12/2007 c a Chính ph quy nh chi ti t và h ng d n thi hành m t s í u v x lý vi ph m tr t t xây d ng ô th ; Ngh nh s 121/2013/N -CP ngày 10/10/2013 c a Chính ph qui nh x p h t vi ph m hành chính trong ho t ng xây d ng; kinh doanh b t ng s n; khai thác, s n xu t, kinh doanh v t li u xây d ng; qu n lý công trình h t ng k thu t; qu n lý phát tri n nhà và công s ; Ngh nh s 171/2013/N -CP ngày 13/11/2013 c a Chính ph quy nh x p h t vi ph m hành chính trong l nh v c giao thông ng b và ng s t và các quy nh hi n hành khác.

í u 17. T ch c th c hi n

Tr ng phòng Kinh t và H t ng huy n, Tr ng phòng Tài nguyên và Môi tr ng, Ch t ch UBND th tr n B n C u và các n v có liên quan có trách nhi m h ng d n và th c hi n vi c qu n lý quy ho ch, ki n trúc xây d ng ô th trên n i ô th tr n B n C u, huy n B n C u theo úng quy nh t i quy ch này.

í v i các khu v c ã có quy ho ch chi ti t t l 1/500 thì áp d ng c th v i quy nh c a án c duy t.

Ngoài nh ng quy nh trong quy ch này, vi c qu n lý xây d ng ô th còn tuân th theo các quy nh hi n hành.

Trong quá trình th c hi n quy ch này n u có v ng m c c n í u ch nh s a i, b sung báo cáo v Phòng Kinh t và H t ng huy n ch ng ph i h p v i các c quan liên quan tham m u xu t UBND huy n xem xét, quy t nh./.