

Số: /2017/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2017

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung
trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 2015;

Luật Xây dựng năm 2014;

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

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

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

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

Thông tư số 15/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn cấp phép xây dựng;

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

Quyết định số 49/2016/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số /TTr-SXD ngày tháng năm 2017 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số /STP-VB ngày tháng năm 2017 về trình duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung trên địa bàn tỉnh Gia Lai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Đối với những khu vực đã ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng trước khi Quy chế này có hiệu lực thì tiếp tục áp dụng; trong quá trình thực hiện, cần rà soát đánh giá và xem xét, điều chỉnh, sửa đổi những điểm chưa phù hợp theo Quy chế này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Tỉnh, Giám đốc: Sở Xây dựng, Sở Giao thông Vận tải, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành của tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND.Tỉnh;
- TTUB: CT, các PCT
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Tỉnh;
- VP Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Các Ban Tỉnh ủy;
- VPUB: Các PVP; Các Phòng CV;
- Lưu: VT, CNXD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

DỰ THẢO

QUY CHẾ

**Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung
trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2017/QĐ-UBND
ngày tháng năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung trên địa bàn tỉnh Gia Lai (sau đây gọi tắt là Quy chế) nhằm quản lý về thực hiện theo đồ án quy hoạch chung đô thị được duyệt, kiểm soát theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn tỉnh; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền của tỉnh Gia Lai.

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung trên địa bàn tỉnh Gia Lai là cơ sở để quản lý kiến trúc, lập quy hoạch chi tiết xây dựng, làm cơ sở, căn cứ đề xuất nội dung đầu tư xây dựng công trình, lập dự án đầu tư, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị. Làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và là cơ sở để các địa phương lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng cho từng đô thị.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Đối tượng áp dụng: Tất cả tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn tỉnh Gia Lai có trách nhiệm thực hiện theo Quy chế này.

2. Phạm vi áp dụng:

a) Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới của tỉnh Gia Lai;

b) Những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, chưa có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này;

c) Những dự án, công trình đã được cấp Giấy phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép. Trong trường hợp có điều chỉnh thì phải thực hiện theo Quy chế này;

d) Những dự án, công trình trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này từ khi Quy chế này có hiệu lực thì được áp dụng các quy định trong

quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được duyệt của khu vực đó.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. **Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, không gian đô thị, kiến trúc đô thị, cảnh quan đô thị** (theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị - QHĐT).

2. **Công trình xây dựng** (theo QCVN 03:2012/BXD).

3. **Nhà ở riêng lẻ** (theo Điều 3 Luật Xây dựng).

4. **Nhà ở liên kế** (theo Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012).

5. **Nhà ở liên kế có sân vườn** (theo Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012).

6. **Nhà ở liên kế mặt phố** (nhà phố) (theo Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012).

7. **Biệt thự** (theo QCVN 03:2012/BXD).

8. **Nhà chung cư** (theo QCVN 03:2012/BXD).

9. **Công trình đa năng** (tổ hợp đa năng) là 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) (theo QCVN 03:2012/BXD).

10. **Lộ giới** (chỉ giới đường đỏ) là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng (theo QCVN 01:2008/BXD).

11. **Chỉ giới xây dựng** là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (theo QCVN 01:2008/BXD).

12. **Khoảng lùi** là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo QCVN 01:2008/BXD).

13. **Chiều cao nhà** là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy 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. (Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà) (theo QCVN 03:2012/BXD).

14. **Số tầng nhà** (tầng cao) là 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 nửa hầm (theo QCVN 03:2012/BXD).

15. **Tầng hầm** là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 03:2012/BXD).

16. **Tầng nửa hầm** là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 03:2012/BXD).

17. **Tầng kỹ thuật** là 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 (theo QCVN 03:2012/BXD).

18. **Tầng áp mái** là 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 (theo QCVN 03:2012/BXD).

19. **Mái đua** là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

20. **Hành lang đi bộ** là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che.

21. **Khu đô thị mới** là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, được xác định trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt (theo Điều 3 Luật QHĐT).

22. **Di tích lịch sử - văn hóa** là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

23. **Danh lam thắng cảnh** là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

24. **Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật** là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

Điều 4. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn tỉnh

1. Tất cả việc xây dựng, sử dụng các công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hoạt động chức năng hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể của từng đô thị;

2. Các công trình và dự án phát triển đô thị, trục đường mới, khu nhà ở phải được xem xét kỹ trên cơ sở bảo đảm sự đồng bộ giữa quy mô dân số với phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn (đường giao thông, cấp thoát nước; trường học, công trình công cộng, thương mại - dịch vụ) và bảo vệ môi trường, cảnh quan;

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi chung là UBND cấp huyện) có nhiều dự án phát triển đô thị, cần nghiên cứu, đề xuất kế hoạch thực hiện các dự án chỉnh trang đô thị, chuẩn bị sẵn quỹ đất, khu tái định cư cho phù hợp, kịp thời bố trí cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong công tác giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án;

4. Những công trình hiện hữu đã được xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại. Khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về kiến trúc mặt ngoài công trình, quy mô diện tích thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng và Quy chế này;

5. Khuyến khích các dự án phát triển đô thị được quy hoạch theo mô hình đô thị xanh - sinh thái; công trình xây dựng áp dụng kiến trúc xanh và công nghệ tiết kiệm năng lượng.

Điều 5. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo đồ án thiết kế đô thị riêng

1. Trên cơ sở yêu cầu về quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn tỉnh, cần triển khai lập thiết kế đô thị riêng các khu vực có ý nghĩa quan trọng. Trong giai đoạn trước mắt, tập trung ưu tiên lập thiết kế đô thị đối với các khu vực sau:

a) Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng;

b) Các quảng trường và công viên lớn;

c) Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;

d) Các khu trung tâm hành chính, chính trị, công cộng;

e) Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng.

2. Trong giai đoạn sau, tiếp tục lập thiết kế đô thị các khu vực:

a) Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan;

b) Các khu vực cửa ngõ thành phố, thị xã, thị trấn;

c) Các khu vực khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định.

Điều 6. Quản lý cấp phép xây dựng trong các khu vực đô thị

1. Việc cấp phép xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ, Thông tư số 15/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 49/2016/QĐ-UBND ngày 28/11/2016 về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Trong các khu vực đã có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng được duyệt thì việc cấp phép xây dựng phải tuân thủ quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh và quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng.

3. Trong các khu vực còn lại:

a) Đối với các dự án đầu tư xây dựng, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch chung; quy hoạch phân khu; quy hoạch nông thôn mới; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định có liên quan và Quy chế này để xem xét cấp Giấy phép quy hoạch đối với các trường hợp cần phải cấp Giấy phép quy hoạch (theo Điều 36 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị) làm cơ sở hướng dẫn chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình;

b) Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đã lập trước đây; quy hoạch nông thôn mới; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định có liên quan và Quy chế này để xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ.

Việc cấp phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ cần lưu ý một số nội dung như sau:

- Áp dụng QCVN 01:2008; Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012.

- Cấm ốp tole, ốp gạch men khu vệ sinh mặt ngoài công trình; ốp kính phản quang hoặc sơn các màu tối, màu sắc phản cảm trên mặt đứng chính công trình.

- Mặt đứng các công trình và nhà ở riêng lẻ nằm chung trên tuyến phố có bố trí các công trình hành chính, cơ quan Đảng, cơ quan Nhà nước, Quảng trường ... có biển hiệu quảng cáo cần tuân thủ theo Quy định của Luật Quảng cáo, nội dung và hình thức quảng cáo không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung và không ảnh hưởng đến các công trình trụ sở cơ quan Nhà nước và phải được cấp có thẩm quyền cấp phép.

Điều 7. Quản lý quy hoạch, kiến trúc tại khu vực có địa hình đặc thù

1. Đặc trưng địa hình đô thị: Địa bàn tỉnh Gia Lai là khu vực miền núi, các đô thị trên địa bàn có địa hình đặc thù là đồi dốc, có nhiều vùng trũng là khe suối, miệng núi lửa, vùng trồng lúa nước trong đô thị, có một số đô thị ven sông (chủ yếu các đô thị phía đông và đông nam của Tỉnh).

2. Quy định:

a) Trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng được duyệt, UBND cấp huyện tổ chức lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết khu vực có địa hình đặc thù để quản lý, đầu tư hạ tầng, cấp phép xây dựng. Trong trường hợp chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, UBND cấp huyện căn cứ quy hoạch chung được duyệt và các quy định khác để xác định ranh giới, thông báo, cảnh báo khu vực cấm xây dựng, khu vực cho phép xây dựng tạm, khu vực nguy hiểm (sạt lở, ngập nước...).

b) Đối với khu vực có cảnh quan địa hình sông nước, suối, vùng trũng:

- Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy các yếu tố cảnh quan, môi trường sông, suối gắn kết với việc tổ chức các không gian công cộng, công viên cây xanh, kiến trúc đô thị và công trình của khu vực;

- Phương án quy hoạch cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp sông, suối, hạn chế thay đổi và thu hẹp dòng chảy; quy hoạch hệ thống giao thông, cầu phù hợp với hệ thống sông, suối hiện trạng;

- Tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành về hành lang bảo vệ quản lý sông, suối;

- Việc san lấp sông, suối phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất lúa trong đô thị cần chuyển mục đích để phát triển đô thị phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và phải được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích.

- Khu vực ven sông, suối cần bố trí các công trình có mật độ xây dựng thấp hơn so với các khu vực lân cận. Công trình ven sông, cần có khoảng lùi thích hợp và tầng cao xây dựng từ thấp đến cao theo hướng từ bờ sông, hài hòa với không gian, cảnh quan chung của khu vực.

c) Đối với khu vực có địa hình đồi dốc:

- Các dự án và công trình xây dựng cần tôn trọng, giữ gìn, bảo vệ và phát huy đặc trưng, khai thác các yếu tố cảnh quan tại khu vực có địa hình đồi dốc;

- Phương án quy hoạch, đặc biệt là quy hoạch giao thông, san nền và hạ tầng kỹ thuật khác cần hạn chế tới mức thấp nhất việc san lấp làm mất cảnh quan địa hình đặc trưng đồi dốc;

- Tổ chức không gian kiến trúc đô thị xung quanh khu vực cần hạn chế các công trình cao tầng che chắn tầm nhìn đến cảnh quan đồi dốc. Chiều cao xây dựng công trình phù hợp và phát huy đặc trưng của địa hình;

- Khuyến khích tổ chức quy hoạch cây xanh cảnh quan tập trung với mật độ cao, mang đặc trưng của vùng sinh thái các đô thị Tây Nguyên.

Điều 8. Thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình

1. Nguyên tắc chung: Thực hiện theo Thông tư 23/2009/TT-BXD ngày 16/7/2009 của Bộ Xây dựng.

a) Thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng nhằm chọn được phương án thiết kế tốt nhất, đáp ứng tối đa các yêu cầu về thẩm mỹ, quy hoạch kiến trúc, cảnh quan, công năng sử dụng; thể hiện được ý nghĩa, tính chất của công trình xây dựng, đồng thời có tính khả thi cao;

b) Khuyến khích chủ đầu tư của các dự án và công trình tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế quy hoạch, kiến trúc. Nếu có điều kiện, nên tổ chức theo hình thức thi tuyển rộng rãi đối với khu vực trung tâm chính trị, hành chính, các khu chức năng đô thị quan trọng...

2. Các công trình kiến trúc cần phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn để chọn phương án :

a) Công trình mang tính biểu tượng, điểm nhấn, hoặc được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc của đô thị;

b) Công trình có yêu cầu đặc thù như tượng đài, quảng trường, các điểm nút giao thông trong đô thị. Công trình tại vị trí cửa ngõ hàng không, đường bộ. Công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử có ý nghĩa đặc biệt quan trọng;

c) Công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính, chính trị cấp đô thị;

d) Các công trình dân dụng cấp I, đặc biệt;

e) Công trình có tầng cao từ 09 tầng trở lên trên toàn tỉnh;

f) Các công trình khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân các cấp.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC KHU VỰC ĐÔ THỊ

Điều 9. Đối với khu vực đô thị cũ hiện hữu

1. Phạm vi áp dụng bao gồm khu nội thị, khu vực đô thị dọc các tuyến Quốc lộ, Tỉnh lộ đi qua ranh giới thành phố, thị xã, thị trấn trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Định hướng phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị.

3. Về tổ chức không gian đô thị:

a) Tổ chức lại hệ thống giao thông, nguyên cứu đề xuất mở rộng các tuyến đường hiện hữu, những trục chính. Hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước nâng cấp các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc);

b) Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, khu vực giáp sông, suối ô nhiễm;

c) Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình kiến trúc đặc thù có giá trị;

- d) Có kế hoạch di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra ngoài khu vực đô thị;
- e) Ưu tiên sử dụng quỹ đất công, đất nhà nước quản lý để sắp xếp lại các cơ quan nhà nước, xây dựng các công trình phúc lợi công cộng về văn hóa, giáo dục, dịch vụ y tế công cộng và công viên cây xanh, thể dục thể thao. Khuyến khích xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng, dịch vụ du lịch tại khu vực nội thị các huyện, thị xã, thành phố.

4. Về kiến trúc đô thị:

a) Tổ chức kiến trúc đô thị hài hoà về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố;

b) Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

4. Về cảnh quan đô thị:

a) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Tăng cường các khoảng lùi tạo hoa viên và không gian cho cộng đồng;

b) Cải tạo, chỉnh trang và phát triển mới các hoa viên công cộng, kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian giao thông tĩnh;

c) Cải tạo chỉnh trang các tuyến sông, suối ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch;

d) Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

Điều 10. Đối với khu vực phát triển đô thị (Dự án đầu tư khu đô thị mới, dự án đầu tư khu chức năng đô thị, chức năng đặc thù...)

1. Phạm vi áp dụng bao gồm khu vực thành phố Pleiku và vùng phụ cận (thị trấn Đăk Đoa); thị xã An Khê; Ayun Pa; thị trấn Chư Sê. Dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án dọc các tuyến giao thông đô thị mới...

2. Quy định:

- Các dự án đối với khu vực phát triển đô thị, căn cứ quy hoạch chung xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn tổ chức lập quy hoạch chi tiết 1:500 đối với quy mô lớn hơn 5,0ha. Các dự án đầu tư phát triển đô thị nhỏ hơn 5,0ha phải được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư và lập tổng mặt bằng xây dựng theo khoản 4, Điều 14, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính Phủ.

- Các dự án công trình cao tầng đối với khu vực thành phố Pleiku phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định 32/2016/NĐ-CP ngày 6/5/2016 của Chính phủ.

3. Định hướng phát triển theo nguyên tắc tập trung đầu tư và kêu gọi đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô phù hợp, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường; 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 đô thị mới.

4. Về tổ chức không gian đô thị:

a) Tập trung phát triển xây dựng hệ thống giao thông đường bộ bao gồm các đường trục chính đô thị kết hợp các tuyến đường đô thị được kết nối với đô thị hiện hữu thuận tiện và đồng bộ;

b) Bảo đảm phát triển đô thị mới phải phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu về giao thông và sử dụng đất; bảo đảm kết nối hài hòa với các dự án và khu vực lân cận;

c) Bảo đảm quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm từng bước ngầm hóa toàn bộ các hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc;

d) Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải triển khai đồng bộ, khuyến khích xây dựng các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ phù hợp quy hoạch;

e) Khuyến khích xây dựng mới các bệnh viện, phân hiệu các phân hiệu trường đại học, trong các khu vực đã được quy hoạch tập trung tại các khu vực giáp ranh ngoại thị.

4. Về kiến trúc đô thị:

a) Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và kiến trúc trong khu vực trung tâm thành phố, trung tâm đô thị mới, trung tâm khu vực, trên các trục đường quan trọng, các cửa ngõ đô thị, kiến trúc các khu ở mới;

b) Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt;

c) Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị.

5. Về cảnh quan đô thị:

a) Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực lập dự án;

b) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các dự án và khu đô thị, cây xanh trên các trục đường, không gian mở. Tăng cường các khoảng lùi và tạo các hoa viên, quỹ đất giao thông tĩnh và không gian cho cộng đồng;

c) Quy hoạch phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới;

Điều 11. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị

1- Khu vực cảnh quan đặc thù thực hiện theo Điều 7 Quy chế này.

2- Đối với khu vực cảnh quan đô thị khác:

a) Xây dựng mới các công viên theo định hướng quy hoạch chung với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch;

b) Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, suối, hồ nước, vùng trũng (miệng núi lửa hồ nước trong qua không gian đô thị) tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn;

c) Xây dựng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông;

d) Xây dựng, duy trì và nâng cấp các công viên, vườn hoa kết hợp hài hòa với sân tập thể dục thể thao với tỷ lệ hợp lý, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu được phê duyệt;

e) Tăng diện tích công viên cây xanh trong các khu công cộng, công trình hỗn hợp, các dự án quy hoạch mới;

f) Hạn chế các loại hình quảng cáo trong khu vực công viên, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly. Việc xây dựng, lắp đặt mọi hình thức quảng cáo trong các khu vực trên phải được phép của cơ quan có thẩm quyền.

2. Đối với công viên:

a) Tổ chức lập quy hoạch cải tạo chỉnh trang và phát triển các công viên mới. Bảo vệ nghiêm quỹ đất xây dựng công viên cây xanh theo quy hoạch, trong các dự án;

b) Tổ chức các khu vui chơi công cộng cho thanh thiếu niên, người lớn tuổi, người khuyết tật trong các khu công viên;

c) Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực;

d) Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị;

e) Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên;

f) Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị;

g) Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn.

3. Đối với cây xanh cảnh quan:

a) Tổ chức lập quy hoạch phục vụ bảo vệ và khai thác có hiệu quả các khu cây xanh cảnh quan theo quy hoạch chung;

b) Quản lý chặt chẽ quỹ đất cây xanh cảnh quan, bảo đảm sử dụng đúng mục đích, không phát triển đô thị khi chưa được phép; không xây dựng các công trình kiến trúc không đúng chức năng trong khu cây xanh cảnh quan;

c) Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt;

d) Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Điều 12. Đối với khu vực bảo tồn

Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo Quy chế này.

1. Về không gian đô thị phải quản lý chặt chẽ việc cải tạo chỉnh trang và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong và xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

2. Về kiến trúc cần bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích. Xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, bảo đảm thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định về bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích.

3. Về cảnh quan đô thị:

a) Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích;

b) Không tổ chức các loại hình quảng cáo trên công trình kiến trúc bảo tồn. Việc thực hiện quảng cáo kết hợp giới thiệu di tích, phục vụ du lịch bên trong công trình phải được phép của cơ quan quản lý có thẩm quyền và hài hòa với di tích.

4. Quản lý và cấp phép xây dựng:

a) 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 thì việc xây dựng phải được sự đồng ý bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền xếp hạng di tích đó (theo Điều 13 của Luật Di sản văn hóa);

b) Đối với di tích cấp tỉnh phải được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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) Khi cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích cấp tỉnh, của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia và di tích quốc gia đặc biệt.

Việc xây dựng công trình quy định tại Khoản này không được làm ảnh hưởng đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan thiên nhiên và môi trường sinh thái của di tích.

Điều 13. Đối với khu vực công cộng

1. Các khu trung tâm công cộng, gồm:

a) Khu trung tâm hành chính - chính trị;

b) Khu trung tâm dịch vụ đô thị (Khu trung tâm giáo dục - đào tạo - nghiên cứu; khu trung tâm văn hóa; y tế; thể dục thể thao...);

c) Khu trung tâm hỗn hợp.

2. Định hướng phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối tốt với các hệ thống giao thông công cộng, tạo không gian đi bộ, kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

3. Tổ chức không gian đô thị cần kết nối về không gian giữa các loại hình công trình công cộng và các khu chức năng đô thị kế cận.

4. Về kiến trúc đô thị:

a) Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật, khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc;

b) Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt;

c) Các công trình công cộng cần được thiết kế bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả và thuận tiện cho người tàn tật tiếp cận theo quy định của các quy chuẩn hiện hành.

5. Về cảnh quan đô thị:

a) 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, hạn chế xây dựng hàng rào ngăn cách công trình, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao);

b) Quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng. Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm;

6. Khu hỗn hợp:

a) Phát triển các khu hỗn hợp trở thành những trung tâm dịch vụ đa chức năng, có không gian công cộng được tổ chức tốt bảo đảm phù hợp quy hoạch chung và quy hoạch phân khu;

b) Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối với các hệ thống giao thông công cộng, không gian đi bộ và khu vực chức năng của đô thị. Với công trình phức hợp có kiến trúc mới, hiện đại, phải có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường, cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực;

c) Đối với quy hoạch khu hỗn hợp đa chức năng và có quy mô lớn khuyến khích thi tuyển để chọn lựa phương án quy hoạch chi tiết 1:500.

Điều 14. Đối với khu vực tôn giáo, tín ngưỡng

1. Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với không gian cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận. Tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc tôn giáo phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

Cấm chôn cất, các hình thức mai táng trong khuôn viên của công trình tôn giáo, tín ngưỡng nằm trong khu vực nội thị thành phố, thị xã, thị trấn.

2. Về tổ chức không gian, cảnh quan:

a) Các công trình tôn giáo cần tổ chức các không gian sân bãi trong khuôn viên công trình, kết hợp khoảng trống tại tầng trệt đáp ứng yêu cầu tập trung sinh hoạt, tổ chức tốt hệ thống giao thông tiếp cận, nhà để xe, lối thoát hiểm;

b) Bảo đảm mật độ xây dựng phù hợp, dành nhiều khoảng trống để tăng cường cảnh quan xung quanh các công trình tôn giáo như bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh trên các khoảng lùi xây dựng;

c) Bảo đảm khoảng cách ly hợp lý với các khu dân cư kế cận.

3. Về kiến trúc:

a) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần được xem xét, thiết kế theo hướng hài hòa về tỷ lệ, chiều cao, quy mô, kiến trúc, màu sắc tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh;

b) Công trình tôn giáo sửa chữa, cải tạo, nâng cấp theo hiện trạng, không làm thay đổi kết cấu, không tăng diện tích xây dựng, phải thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật;

c) Khuyến khích thi tuyển kiến trúc các công trình tôn giáo, tính ngưỡng xây dựng mới có quy mô lớn, tại các vị trí quan trọng trong không gian đô thị;

d) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

Điều 15. Đối với khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật

1. Định hướng phát triển cần xây dựng các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa.

2. Về tổ chức không gian:

a) Phát triển các khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt;

b) Bảo đảm các khoảng cách ly theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn;

c) Tổ chức hệ thống giao thông kết nối với khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch đô thị và giảm thiểu ảnh hưởng nhiều đến tổ chức giao thông, môi trường, cảnh quan các khu vực đô thị kế cận, đặc biệt là các khu dân cư và công trình công cộng.

3. Về kiến trúc:

a) Công trình kiến trúc đầu mối hạ tầng kỹ thuật bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, xử lý ô nhiễm môi trường;

b) Bố trí công trình có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, bảo đảm khoảng lùi lớn so 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 đầu mối hạ tầng, bảo đảm khoảng cách ly theo quy định;

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, che chắn các công trình.

Điều 16. Đối với khu vực ngoại thị

1. Phạm vi áp dụng bao gồm khu vực các xã thuộc thành phố Pleiku, thị xã An Khê, thị xã Ayun Pa.

2. Định hướng phát triển: Tập trung đầu tư xây dựng các khu, cụm dân cư nông thôn theo quy hoạch nông thôn mới, đẩy nhanh tiến độ quy hoạch xây dựng các khu chức năng đô thị, các dự án phát triển đô thị,... đã được xác định trong quy hoạch chung xây dựng.

Xây dựng mô hình khu ở nông thôn phù hợp với điều kiện địa hình từng khu vực, bảo đảm phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái.

3. Về tổ chức không gian:

a) Xác định rõ ranh giới nội thị và các xã ngoại thị, quản lý chặt chẽ, tránh việc phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực;

b) Những khu vực có tốc độ đô thị hóa nhanh cần lập quy hoạch phân khu và quản lý thực hiện đúng quy hoạch được duyệt;

c) Xác định các không gian làng, bản trong địa giới hành chính đô thị và trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết. Cụ thể các không gian ở,

không gian sinh hoạt cộng đồng, không gian tâm linh, ..và không gian dự kiến mở rộng các làng, bản nếu có;

4. Về kiến trúc:

a) Giữ gìn và phát huy kiến trúc nông thôn truyền thống trong tổ chức không gian, kết hợp hài hòa với cảnh quan đặc trưng của từng khu vực;

b) Nghiên cứu, hướng dẫn áp dụng các mô hình kiến trúc nhà ở nông thôn mới phù hợp với các hoạt động kinh tế xã hội theo hướng văn minh, hiện đại của khu vực nông thôn mới và bảo tồn kiến trúc đặc thù mang bản sắc địa phương.

5. Về cảnh quan:

a) Giữ gìn cảnh quan sinh thái tự nhiên, cảnh quan các vùng nông nghiệp, nông thôn. Hạn chế tối đa việc xây dựng đô thị hóa, các công trình bám theo các trục đường qua vùng nông nghiệp, nông thôn;

b) Bảo vệ nghiêm hệ thống kênh, suối, ao hồ, sông ngòi, vùng ngập nước, vùng trũng, vùng đồi núi..khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt;

c) Bảo đảm việc thiết kế không gian công cộng, cây xanh, chiếu sáng và các tiện ích trong khu vực đô thị hóa ở nông thôn mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường.

6. Đối với khu ở khu vực ngoại thị:

a) Phát triển các khu ở nông thôn có cơ sở hạ tầng đồng bộ, phù hợp quy hoạch nông thôn mới, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội ngày càng tăng của người dân. Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa và có bản sắc. Kiến trúc nhà ở nông thôn mới đáp ứng các yêu cầu hiện đại nhưng vẫn gìn giữ và phát huy những giá trị kiến trúc nông thôn truyền thống Việt Nam nói chung và Tây Nguyên nói riêng;

b) Không gian khu ở nông thôn cần tổ chức phù hợp với quy hoạch các điểm dân cư nông thôn được phê duyệt, khai thác có hiệu quả đất đai. Phối hợp chặt chẽ giữa các quy hoạch chuyên ngành, dự án khác có liên quan đã được phê duyệt hoặc đang triển khai trên địa bàn (như sản xuất, thủy lợi, giao thông);

c) Sử dụng đất xây dựng hiện có, hạn chế việc mở rộng khu dân cư trên đất nông nghiệp, đặc biệt đất sản xuất nông nghiệp năng suất cao;

d) Về cảnh quan, môi trường khu ở nông thôn cần triển khai lập quy hoạch cải tạo, chỉnh trang các khu ở cũ (khu vực nông thôn truyền thống trước đây), trong đó lưu ý hạn chế san lấp sông suối, địa hình tự nhiên, chỉnh trạng hệ thống hạ tầng hiện có. Khuyến khích xây dựng tường rào thoáng, tường rào bằng cây xanh;

e) Quy hoạch và xây dựng một số không gian công cộng, cảnh quan điển hình của từng địa phương. Tăng cường trồng cây xanh trong khuôn viên đất ở;

f) Các hộ gia đình xây dựng nhà ở phải có nhà vệ sinh tự hoại. Chuồng trại chăn nuôi gia súc - gia cầm trong khuôn viên lô đất hộ gia đình (nếu có) phải đặt cách xa nhà ở và có khoảng cách ly hợp lý, cuối hướng gió và phải có bể chứa chất thải, thoát nước thải bảo đảm vệ sinh môi trường, không được xả trực tiếp xuống hồ, ao, hầm cỏ. Cần di chuyển hệ thống chuồng trại chăn nuôi ra khỏi khu dân cư đến các khu chăn nuôi tập trung;

g) Rác và nước thải phải được thu gom và xử lý trước theo quy định đồng thời khuyến khích các hộ dân cư sử dụng nước sạch của hệ thống cấp nước sạch.

Chương III

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Điều 17. Công trình hành chính, chính trị, trụ sở cơ quan nhà nước, các trụ sở cơ quan ngành dọc, văn phòng đại diện doanh nghiệp, tổ chức được bố trí đất tại khu trung tâm hành chính, các tuyến phố chính đô thị

1. Việc bố trí các công trình hành chính, chính trị, trụ sở cơ quan nhà nước, các trụ sở cơ quan ngành dọc, văn phòng đại diện doanh nghiệp, tổ chức... tuân thủ theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt và tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định tại Quy chế này.

2. Diện tích khuôn viên, quy mô xây dựng công trình hành chính, chính trị, trụ sở cơ quan nhà nước tuân thủ theo TCVN 4601: 2012 - Công sở cơ quan hành chính nhà nước-yêu cầu thiết kế.

3. Khuyến khích thi tuyển để chọn phương án kiến trúc công trình.

4. Khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc - quy hoạch được phê duyệt:

a) Đối với trụ sở cơ quan Nhà nước: Cơ quan quản lý xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng công trình căn cứ tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch, xây dựng để lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với các trụ sở cơ quan ngành dọc, văn phòng đại diện doanh nghiệp, tổ chức được bố trí đất tại khu trung tâm hành chính cấp tỉnh, các tuyến phố chính thành phố Pleiku. Chủ đầu tư dự án xây dựng công trình có văn bản đề xuất quy mô xây dựng đến Cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch để cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng và cấp chứng chỉ quy hoạch làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng công trình và thực hiện theo khoản 5 Điều 9 Thông tư 23/2009/TT-BXD ngày 16/7/2009 của Bộ Xây dựng.

c) Đối với các công trình ở trung tâm hành chính cấp huyện, thị xã được đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và các quy định pháp luật khác về quy hoạch, xây dựng.

Điều 18. Công trình y tế, giáo dục phổ thông

1. Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình y tế, giáo dục phải tuân thủ quy hoạch đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định khác của tỉnh.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình cần phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

3. Về kiến trúc, cây xanh, cảnh quan:

a) Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường;

b) Cây xanh cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây. Chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc;

c) Tổ chức cây xanh, cảnh quan các công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung của khu vực kế cận, đồng thời giúp cải thiện vi khí hậu,

tạo lập cảnh quan trong khuôn viên sinh động, thân thiện, phù hợp với môi trường y tế, giáo dục.

d) Khuyến khích di dời các cơ sở y tế, phân hiệu trường đại học, cao đẳng ra vùng giáp ranh khu nội thị.

4. Quy định về giao thông:

a) Kết nối giao thông công cộng: cần nghiên cứu bố trí các bến dừng, đỗ giao thông công cộng trong phạm vi bán kính hợp lý gần các khu vực bệnh viện, trường học;

b) Lối ra vào các trường cần có vịnh đậu xe, khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi đến hoặc ra về.

Điều 19. Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu

Nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu được áp dụng theo QCVN 01:2008; Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012; các quy định pháp luật khác có liên quan và theo các quy định về quy hoạch, kiến trúc dưới đây:

1. Theo điểm 2.10.2 QCVN 01:2008, đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo, phải đáp ứng các quy định sau:

a) Trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là 25m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố;

b) Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là 50m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m;

c) Về khối tích công trình: với các công trình đơn lẻ được xây dựng trên các lô đất đơn lẻ có kích thước bề rộng hoặc bề sâu từ 10m trở xuống, tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề rộng của công trình cũng như tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề sâu của công trình (bề sâu so với mặt tiền) không lớn quá 3 lần kích thước cạnh nhỏ hơn của công trình), ngoại trừ các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt được xác định trong quy định quản lý xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Theo điểm 5.1.1 TCVN 9411:2012. Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích còn lại nhỏ hơn 15 m², chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0 m thì không được phép xây dựng.

3. Theo điểm 5.5 TCVN 9411:2012. Chiều cao công trình:

a) Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

Chiều cao của nhà ở liên kế phải tuân theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

b) Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì chiều cao nhà không lớn hơn 4 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí).

c) Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 2 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng 1 (tầng trệt) phải đồng nhất.

d) Đối với nhà liên kế có sân vườn, chiều cao không lớn hơn 3 lần chiều rộng của ngôi nhà hoặc theo không chế chung của quy hoạch chi tiết.

e) Các tuyến đường, phố có chiều rộng lớn hơn 12 m, chiều cao nhà ở liên kế được hạn chế theo góc vát 45° (chiều cao mặt tiền ngôi nhà bằng chiều rộng đường).

f) Trường hợp các tuyến đường, phố có chiều rộng nhỏ hơn hoặc bằng 12 m, chiều cao nhà ở liên kế không được cao hơn giao điểm giữa đường với góc vát 45° (không lớn hơn chiều rộng đường).

g) Đối với các khu vực có đường nội bộ bên trong, chiều cao của nhà liên kế không vượt quá giao điểm giữa đường với góc vát 30° (không vượt quá 0,6 lần chiều rộng đường).

4. Đối với khu vực nhà ở có địa hình trên đồi cao, vùng thấp, trũng. Khi xây dựng hạn chế việc san ủi, san lấp làm thay đổi địa hình hiện trạng. Trong trường hợp đặc biệt, cho phép san ủi, san lấp cục bộ nhưng không làm ảnh hưởng đến các hộ lân cận và phá vỡ cảnh quan, địa hình tự nhiên.

Điều 20. Công trình nhà ở liên kế trong dự án khu nhà ở đô thị, khu đô thị mới

Quy mô công trình xây dựng nhà liên kế trong khu đô thị mới áp dụng theo Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế - TCVN 9411: 2012 và theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của từng dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt.

1. Quy định tại điểm 4 TCVN 9411: 2012 :

a) Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế hai bên tuyến đường đô thị phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

b) Khi thiết kế mặt đứng cho một dãy nhà ở liên kế mặt phố cần đảm bảo các nguyên tắc sau :

c) Có số tầng và cao độ các tầng như nhau trong một dãy nhà;

d) Có hình thức kiến trúc hài hòa và mái đồng nhất trong một khu vực;

e) Có màu sắc chung cho một dãy nhà;

f) Thống nhất khoảng lùi và hình thức hàng rào cho một dãy nhà;

g) Có hệ thống kỹ thuật hạ tầng thống nhất;

h) Chiều dài của một dãy nhà ở liên kế không lớn hơn 60 m. Trong một đoạn phố có thể có nhiều dãy nhà khác nhau.

i) Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông với chiều rộng không nhỏ hơn 4,0 m.

k) Nhà ở liên kế mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt và thống nhất với các nhà xây trước về cao độ nền, độ cao tầng 1 (tầng trệt), cao độ ban công, cao độ và độ vượn của ô văng, màu sắc hoàn thiện...

m) Những khu vực sau đây trong đô thị không cho phép xây nhà ở liên kế:

- Trong các khuôn viên, trên các tuyến đường, đoạn đường đã được quy định trong quy hoạch chi tiết là biệt thự;

- Các khu vực đã có quy hoạch ổn định; nếu xây dựng nhà ở liên kế phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

-Trong khuôn viên có các công trình công cộng như trụ sở cơ quan, các công trình thương mại, dịch vụ, các cơ sở sản xuất;

-Trên các tuyến đường, đoạn đường, các khu vực được xác định là đối tượng bảo tồn kiến trúc và cảnh quan đô thị.

n) Nhà ở liên kế mặt phố được phép có chung hoặc không có chung bộ phận kết cấu (móng, cột, tường, sàn, mái hoặc các kết cấu giáp lai khác của hai nhà liên kế).

-Trường hợp tường chung thì hệ thống kết cấu dầm sàn, cột hoặc bất kỳ một bộ phận nào của ngôi nhà không được xây dựng quá tim tường chung. Chiều dày tường chung không nhỏ hơn 0,2 m;

-Trường hợp có tường riêng thì chỉ được phép xây dựng trong ranh giới có chủ quyền hoặc quyền sử dụng đất.

p) Nhà ở liên kế có sân vườn thì kích thước tối thiểu (tính từ mặt nhà đến chỉ giới đường đỏ) của sân trước là 2,4 m và thống nhất theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Trường hợp có thêm sân sau thì kích thước tối thiểu của sân sau là 2,0 m.

q) Thiết kế nhà ở liên kế phải đảm bảo các quy định khác liên quan như an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông,...

2. Đối với quy hoạch, kiến trúc, hệ thống kỹ thuật và vệ sinh môi trường thực hiện tại điểm 5, 6, 7 TCVN 9411: 2012.

3. Tầng hầm:

a) Khuyến khích bố trí ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo an toàn khi ra vào.

b) Với công trình xây dựng cách ranh lộ giới dưới 6m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè. Với công trình xây dựng cách ranh lộ giới trên 6m, cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 2,0m so với cao độ vỉa hè.

4. Phương án quy hoạch, tổng mặt bằng theo địa hình tự nhiên: Với khu vực nhà ở có địa hình trên đồi cao, vùng thấp, trũng. Khi xây dựng hạn chế việc san ủi, san lấp làm thay đổi địa hình hiện trạng. Trong trường hợp đặc biệt, cho phép san ủi, san lấp cục bộ nhưng không làm ảnh hưởng đến việc phá vỡ cảnh quan, địa hình tự nhiên.

Điều 21. Công trình nhà ở ngoại thị thành phố, thị xã

1. Các loại nhà ở ngoại thị thành phố, thị xã bao gồm: Nhà ở xen kẽ kết hợp sản xuất nông nghiệp; Nhà ở trong điểm dân cư nông thôn; Nhà ở thuộc trung tâm xã; Nhà ở nhỏ, lẻ khác.

2. Khuyến khích nhà ở thấp tầng, có sân vườn.

3. Quy định về kiến trúc:

a) Hình thức kiến trúc: Thiết kế thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan ruộng vườn, sông suối đặc trưng của địa phương. Đối với khu vực nhà ở có địa hình trên đồi cao, vùng thấp, trũng khi xây dựng hạn chế việc san ủi, san lấp làm thay đổi địa hình hiện trạng. Trong trường hợp đặc biệt, cho phép san ủi, san lấp cục bộ nhưng không làm ảnh hưởng đến các hộ lân cận và phá vỡ cảnh quan, địa hình tự nhiên;

b) Hình thức mái: nhà ở xây dựng mới trong khu vực nông thôn khuyến khích sử dụng hình thức mái dốc chống nóng và thoát nước mưa.

4. Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích kết hợp cây dây leo có hoa, cây hoa trung tán làm hàng rào khu dân cư nông thôn. Phát triển các mô hình nông nghiệp nhà vườn, cây ăn trái kết hợp tạo cảnh quan khu dân cư nông thôn. Khu vực nhà ở ven sông suối cần lựa chọn các loại cây có chức năng giữ đất, lọc nước, giảm ô nhiễm, chống xói mòn hoặc lũ lụt làm sạt lở bờ.

Điều 22. Công trình nhà ở biệt thự

1. Mật độ xây dựng tối đa: Biệt thự đơn lập: 50%; Biệt thự song lập: 55%.
2. Tầng cao tối đa: 3 tầng (không kể tầng lửng, tầng hầm, tầng áp mái hoặc mái che cầu thang trên sân thượng).
3. Chiều cao tối đa: Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái tối đa 16m.
4. Chỉ giới xây dựng công trình:
 - a) 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;
 - b) Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: Tối thiểu 1m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.

5. Biệt thự xây dựng theo hình thức mái dốc, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm 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 sàn sân thượng.

Điều 23. Công trình phức hợp thương mại – dịch vụ

1. Chức năng công trình phức hợp cần đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp lý và quy hoạch được duyệt. Có thể kết hợp trong một công trình phức hợp bao gồm: văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, dịch vụ, rạp chiếu phim... Trường hợp kết hợp căn hộ ở cao tầng cần xem xét nhu cầu thực tế của địa phương và có chủ trương cho phép của UBND tỉnh và phù hợp với định hướng phát triển đô thị.

2. Mật độ xây dựng công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu được xác định theo QCVN 03:2012/BXD, quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

3. Quy mô xây dựng của công trình phức hợp cần tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt; phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế; bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy cho từng loại chức năng.

4. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Kiến trúc công trình cần được thiết kế hài hòa với không gian các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc công trình cần đa dạng, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị;

b) Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào;

c) Tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh trang trí trong sân vườn, cây xanh theo tường rào, trên sân thượng, của công trình thương mại. Bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên như ghế đá, thùng rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

d) Khuyến khích thi tuyển để lựa chọn phương án kiến trúc

5. Quy định về giao thông:

a) Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở căn hộ nếu có. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực;

b) Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng;

c) Bố trí tầng hầm và bãi đỗ xe phù hợp quy định.

Điều 24. Quảng cáo trên công trình kiến trúc

1. Tuân thủ theo Thông tư 19/2013/TT-BXD ngày 31/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phương tiện quảng cáo ngoài trời;

2. Quảng cáo trên các công trình kiến trúc phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo, quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng;

3. Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

4. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

5. Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc.

Điều 25. Kiến trúc hàng rào

Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

1. hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;

2. Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình;

3. Tường rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m;

4. Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị;

5. Đối với các khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở tại khu vực;

6. Tất cả dự án, công trình chưa triển và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

Các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thiết kế kiến trúc hàng rào riêng, không theo quy định này.

Điều 26. Màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

1. 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. Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ.

2. Màu sắc đối với từng loại công trình được quy định như sau:

a) Công trình nhà ở riêng lẻ: Nên sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình;

b) Công trình nhà ở chung cư, thương mại, phức hợp: khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khỏi để các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng;

c) Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận;

d) Đối với công trình bảo tồn: màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

3. Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

a) Công trình phức hợp, công trình công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng;

b) Đối với công trình bảo tồn: vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực;

c) Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị. Cấm ốp tole, ốp gạch men khu vệ sinh mặt ngoài công trình; ốp kính phản quang hoặc sơn các màu tối, màu sắc phản cảm trên mặt đứng chính công trình.

4. Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

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

b) Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng;

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

Chương IV

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - GIAO THÔNG

Điều 27. Quản lý đường phố

Quy hoạch và thiết kế đường phố phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Khi chuẩn bị kế hoạch triển khai xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng các tuyến đường đô thị, chủ đầu tư cần lập dự án

đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp thoát nước, viễn thông, cây xanh...) và có phương án đề xuất chiều rộng chỉ giới đường hợp lý.

1. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường chính, đường liên khu vực:

a) Về không gian đô thị: Trên các tuyến đường trục chính đô thị, đường liên khu vực có lộ giới từ 30m - 50m, tổ chức mô hình đô thị tập trung với các trung tâm chức năng lớn của đô thị, các khu phức hợp đa chức năng, các khu dân cư có mật độ xây dựng cao kết hợp với các tuyến giao thông đô thị. Khuyến khích bố trí các cầu vượt hoặc hầm chui hợp lý để kết nối không gian đô thị hai bên tuyến đường;

b) Về cảnh quan đô thị: bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên trong khoảng cách ly đối với các tuyến đường, tổ chức cây xanh bóng mát phù hợp với yêu cầu an toàn của đường chính đô thị. Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ như cây có hoa, tượng đài cửa ngõ đô thị. Bảo vệ và tạo lập mới không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên, quảng trường, công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến đường. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú tại các trung tâm giao thông công cộng;

c) Về kiến trúc đô thị: Tổ chức các cụm kiến trúc cao tầng, kiến trúc công cộng; các khu trung tâm đa chức năng, nút giao thông lớn tạo điểm nhấn trong không gian đô thị. Các công trình cao tầng cần thiết kế hiện đại và có khoảng lùi lớn so với lộ giới các tuyến đường.

2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường chính khu vực:

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường chính khu vực có lộ giới từ 22m - 35m, tổ chức mô hình đô thị hỗn hợp, đa chức năng, thương mại dịch vụ kết hợp với khu ở...;

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán phù hợp tạo bóng mát. Bảo vệ và tạo lập mới tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên, quảng trường, công viên, công trình kiến trúc điểm nhấn trên tuyến đường. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị phong phú dọc theo hè phố các tuyến đường;

c) Về kiến trúc đô thị: Quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng, khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện;

3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường khu vực và đường phân khu vực:

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường khu vực và đường phân khu vực có lộ giới từ 13m - 25m, tổ chức các khu chức năng đô thị chủ yếu bao gồm khu ở, khu công cộng khu ở...;

b) Về cảnh quan đô thị: Tổ chức cây xanh tán vừa và nhỏ. Tổ chức các công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân chơi... Tổ chức không gian đi bộ dọc theo hè phố các tuyến đường;

c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển hài hòa, đồng bộ, ở những đoạn phố thương mại dịch vụ, khuyến khích tạo được khoảng lùi tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ. Tổ chức các công trình kiến trúc cao tầng, kiến trúc các khu thương mại dịch vụ theo hướng giảm mật độ xây dựng,

khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động của cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện.

4. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên các tuyến đường nhóm nhà, đường hẻm nhỏ:

a) Về không gian đô thị: trên các tuyến đường nhóm nhà, đường hẻm có lộ giới từ 7-15m, tổ chức không gian khu ở thấp tầng. Hạn chế phát triển các khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ;

b) Về cảnh quan đô thị: tổ chức cây xanh tán nhỏ tạo các khu vực cảnh quan gần gũi như công viên trong khu dân cư, vườn hoa, sân chơi;

c) Về kiến trúc đô thị: quản lý kiến trúc loại hình nhà phố để bảo đảm phát triển thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo được khoảng lùi của công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thoáng tăng cường không gian mở.

Điều 28. Via hè (hè phố)

1. Thiết kế via hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, tổ chức giao thông công cộng như các bến xe buýt, cầu vượt, lối băng qua đường, các quảng trường, công viên, khoảng lùi của công trình công cộng và thương mại dịch vụ do đó cần đảm bảo:

b) Đối với những via hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bố via;

c) Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

d) Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

e) Cao độ via hè không cao quá 12,5cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với via hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở via hè lân cận đó. Đối với các trục đường đi bộ kết hợp với quảng trường đa chức năng, via hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

f) Lối vào bãi gửi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

g) Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn.

h) Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc, hoa văn bảo vệ và trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị.

2. Thiết kế via hè đi bộ:

a) Bề mặt via hè cần được lát bằng phẳng liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ, đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên via hè;

b) Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của via hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên via hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 8%;

c) Không cho phép mọi kết cấu kiến trúc của các công trình nhô ra không gian via hè trong khoảng cao độ 3,5m trở xuống.

3. Chất liệu của via hè:

Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và các nội dung sau:

a) Bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu.

b) Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn.

c) Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương.

d) Khuyến khích sử dụng vật liệu cho phép nước mưa thấm thấu xuống tầng nước ngầm.

e) Thiết kế vỉa hè cần bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người tàn tật, đặc biệt là người khiếm thị.

3. Màu sắc của vỉa hè cần tươi sáng, hài hòa với cảnh quan đô thị, tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

4. Chiều sáng vỉa hè:

a) Chiều sáng vỉa hè cần phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại;

b) Cần đặc biệt chú ý đối với chiều sáng tại các khu vực bến xe buýt; bến đỗ đô thị; khu vực có góc khuất; khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường; khu vực có ghé ngò; biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh; lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

Điều 29. Cây xanh đường phố

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh.

1. Khi chuẩn bị triển khai các dự án xây dựng và cải tạo các tuyến đường, chủ đầu tư phải phối hợp từ đầu với Sở Giao thông vận tải, Sở Xây dựng để tổ chức thiết kế cây xanh đường phố, trình duyệt trước khi triển khai.

2. Trên giải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát tán lớn, rễ cọc. Tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

3. Cây xanh trên vỉa hè:

a) Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường. Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị. Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè;

b) Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

4. Với các công trình ngầm bao gồm đường ống - hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị tán lớn, rễ sâu.

Điều 30. Quy định việc đỗ xe, bến bãi đường bộ (Giao thông tĩnh)

1. Quy định chung:

- Việc quy hoạch và đầu tư xây dựng bến bãi đường bộ phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch ngành giao thông và quy hoạch đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

- Khu trung tâm đô thị hiện hữu UBND cấp huyện, thị xã, thành phố tổ chức rà soát hiện trạng giao thông tại các đô thị, đề xuất xây dựng phương án cho phép đậu xe tạm thời khu vực lòng đường, vỉa hè theo quy định hiện hành trình UBND tỉnh phê duyệt. Rà soát các quỹ đất công cộng, đất thương mại dịch vụ để bố trí sân bãi đậu xe, quỹ đất giao thông tĩnh. Yêu cầu chủ đầu tư các dự án thương mại, dịch vụ, văn phòng... phải có khoản lùi công trình phù hợp để bố trí bãi đậu xe...

- Chủ đầu tư công trình căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn để tính toán quy mô bãi đậu xe khi lập hồ sơ thiết kế xây dựng trước khi xin phép xây dựng.

2. Đậu xe đối với công trình:

2.1. Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Đậu xe trên lòng đường theo điểm 8, mục IV Thông tư 04/2008/TT-BXD ngày 20/02/2008 của Bộ Xây dựng:

+Đối với đường hai chiều: Lòng đường tối thiểu là 10,5m thì cho phép để xe mét bên; tối thiểu lộ 14,0m thì cho phép 02 xe hai bên.

+Đối với đường một chiều: Lòng đường tối thiểu là 7,5m thì cho phép để xe bên phải cho xe ch¹y.

-Khuyến khích xây dựng tầng hầm, bán hầm để đậu xe ô tô, cấm đậu xe ô tô trên vỉa hè.

2.2. Đối với công trình công cộng, dịch vụ: Theo điểm 2.10.8, điểm 4.3.3 QCVN 01:2008 (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động...) phải:

+Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe): cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 2 lần chiều rộng của cổng;

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

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

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

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

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

3. Các bến, bãi đường bộ cần bảo đảm các nguyên tắc sau:

a) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng;

b) Bảo đảm thuận tiện cho người đi bộ, hành khách cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa;

c) Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường;

d) Bảo đảm an toàn giao thông;

e) Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và đẹp.

Điều 31. Công trình đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật

1. Công trình giao thông và khu quy hoạch mới:

a) Chủ đầu tư các khu quy hoạch, khu nhà ở mới và các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt;

b) Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

2. Với khu đô thị cũ, đô thị cải tạo: khi tiến hành xây dựng hoặc cải tạo mở rộng các trục đường giao thông đô thị theo quy hoạch thì chủ đầu tư thực hiện dự án phải đề xuất phương án hạ ngầm các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

3. Quy định về cảnh quan đô thị:

a) Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để bổ sung cho cảnh quan đô thị, cải thiện môi trường đô thị. Không tổ chức quảng trường, sân chơi. Các công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật;

b) Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

Điều 32. Quy định đối với công trình thông tin, viễn thông trong đô thị

1. Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép.

2. Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

3. Các thiết bị thông tin như hộp kỹ thuật thông tin; thùng thư; trạm điện thoại công cộng... bố trí trên vỉa hè theo quy hoạch được duyệt, có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

4. Quản lý xây dựng, lắp đặt công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động:

a) Xây dựng, lắp đặt các trạm BTS được thực hiện theo Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT-BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Bộ Xây dựng, Bộ Thông tin và Truyền thông hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị và các quy định pháp luật có liên quan;

b) Việc xây dựng, lắp đặt các trạm thu, phát sóng thông tin di động phải bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng tới môi trường, sức khỏe cho cộng đồng; đảm bảo tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị và đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành;

c) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

5. Khu vực phải xin phép khi xây dựng các trạm BTS: Khu nội thị thành phố; thị xã; Trung tâm các xã ngoại thị, thị trấn thuộc huyện; Các khu quy hoạch đô thị mới và khu dân cư mới; Khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; Khu tưởng niệm, đền thờ; Khu vực sân bay, khu vực quốc phòng, an ninh; Khu công trình công cộng.

Điều 33. Quy định đối với công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

1. Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị;

2. Bờ hồ, bờ sông, bờ suối qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến;

3. Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng;

4. Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

Điều 34. Quy định đối với công trình cấp điện

1. Thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với quy hoạch phát triển điện lực của tỉnh và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị. Đảm bảo các yêu cầu an toàn về điện, phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường theo Luật Điện lực và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện;

2. Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị;

3. Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 35. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế về quản lý quy hoạch, kiến trúc chung tỉnh Gia Lai nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn tỉnh được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch chung đô thị đã được duyệt. Quy chế này cũng là cơ sở để các địa phương tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho từng đô thị, hay từng khu vực cụ thể trong đô thị, làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ.

Việc tổ chức thực hiện quy chế được triển khai như sau:

1. Về cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với những công trình đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo thẩm quyền, căn cứ quy chế, quy hoạch được duyệt để cấp giấy phép xây dựng theo các quy định hiện hành;

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, nhất thiết phải lập thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch làm cơ sở tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình; lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

2. Về triển khai các Quy chế riêng:

a) Ủy ban nhân cấp tỉnh phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho các đô thị loại IV trở lên;

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho các đô thị loại V; Tổ chức lập và phê duyệt các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng cho các khu trung tâm nội thị, các khu chức năng đô thị, khu vực các xã ngoại thị;

b) Trong quá trình quản lý, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ động đề xuất lập bổ sung Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị riêng cho những khu vực đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù;

c) Sở Xây dựng chủ động tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

Điều 36. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Hướng dẫn các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị và các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng theo chuyên ngành do Sở quản lý;

2. Tổ chức hướng dẫn và thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo Quy chế này và các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng;

3. Thực hiện thanh tra, kiểm tra, xử lý các trường hợp xây dựng không thực hiện đúng Quy chế này.

Điều 37. Trách nhiệm của các Sở, ngành và tổ chức liên quan

1. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở - ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt; hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành để nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

2. Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

3. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

4. Sở Giao thông vận tải:

a) Phối hợp với Sở Xây dựng để tham gia thẩm định các dự án xây dựng giao thông và phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chung, chi tiết cho các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh để bảo đảm hiện đại, đồng bộ và mỹ quan.

Điều 38. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm toàn diện về quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, về tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế, tổ chức thanh kiểm tra và xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý;

2. Tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho đô thị tại địa phương và Quy chế cụ thể đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng, quy chế riêng phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với quy chế chung của từng đô thị này;

3. Theo thẩm quyền được giao, tổ chức cấp giấy phép quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ theo Quy chế này;

4. Đề xuất và có kế hoạch triển khai đối với các khu vực đô thị cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo, khu vực ưu tiên lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị riêng, quy chế riêng;

5. Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý về chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình thông qua tổ chức thi tuyển quy hoạch và thiết kế kiến trúc. Liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị;

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

7. Chịu trách nhiệm chính và phối hợp Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải, tổ chức nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong phạm vi quản lý.

Điều 39. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn

1. Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy chế này và quản lý việc xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật;

2. Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định. Đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền, trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định;

3. Niêm yết công khai quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này;

4. Tuyên truyền, phổ biến nội dung Quy chế đến các cơ quan, đơn vị, đoàn thể, khu dân cư và các hộ gia đình trên địa bàn.

Điều 39. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng công trình kiến trúc đô thị

1. Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác;

2. Chủ đầu tư công trình căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn để tính toán quy mô bãi đậu xe khi lập hồ sơ thiết kế xây dựng trước khi xin phép xây dựng nhằm tránh đậu đỗ xe trên vỉa hè, lòng đường trái quy định gây ảnh hưởng an toàn giao thông và trật tự đô thị.

3. Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời;

4. Xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt. Phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình cũng như thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình;

5. Chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị tư vấn lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị khu vực;

6. Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng;

7. Chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường, cảnh quan trong suốt quá trình triển khai dự án. Mọi hoạt động san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc không được ảnh hưởng đến các khu đất và công trình lân cận;

8. Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo quy định;

9. Trường hợp không tuân thủ Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, vi phạm trong xây dựng sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 41. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

1. Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật;

2. Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

3. Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, Quy chuẩn xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Điều 42. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

1. Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng;

2. Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng;

3. Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra;

4. Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

Điều 43. Điều khoản chuyên tiếp

1. Các địa phương đã lập và phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tiếp tục quản lý theo quy chế đã được phê duyệt. Các địa phương chưa lập Quy chế thì kiểm tra, rà soát và lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thực hiện theo Quy chế này.

2. Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các Sở, Ban ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan

phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp.

Điều 44. Hiệu lực thi hành

Quy chế này được ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2017 của UBND tỉnh Gia Lai và có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**