

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 47/2016/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 09 tháng 9 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc
và xây dựng đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Căn cứ Luật Xây dựng, ngày 18/6/2014;

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

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

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 62/TTr-SXD ngày 10/8/2016).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành ngày 19 tháng 9 năm 2016 và thay thế cho Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh “V/v Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa”.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Thông tin và Truyền thông; Thủ trưởng các cơ quan các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Văn Trà

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY CHẾ

**Quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng đường Hùng Vương,
thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 47/2016/QĐ-UBND
ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này quy định việc quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng, cải tạo nhà ở riêng lẻ, công trình công cộng, cây xanh, hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc hai bên đường Hùng Vương và có ranh giới khu đất tiếp giáp với đường Hùng Vương.

2. Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, cơ quan quản lý Nhà nước, chính quyền các địa phương liên quan đến hoạt động quy hoạch, đầu tư xây dựng dọc hai bên đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa đều phải tuân thủ các quy định trong Quy chế này.

Điều 2. Vị trí, tính chất, quy mô

1. Vị trí: Đường Hùng Vương là tuyến đường của thành phố Tuy Hòa theo hướng Bắc - Nam có điểm đầu đầu nối với Quốc lộ 1, điểm cuối nối với đường Bạch Đằng.

2. Tính chất: Là tuyến đường chính của thành phố Tuy Hòa, trong tương lai có mật độ giao thông lớn; là tuyến đường xây dựng các công trình nhà liên kế, nhà biệt thự và công trình công cộng.

3. Quy mô:

a) Tổng chiều dài từ Quốc lộ 1 đến đường Bạch Đằng khoảng 7,5km, đường hai chiều.

b) Lộ giới (chỉ giới đường đỏ): Đoạn từ quốc lộ 1 đến đường Trần Phú rộng 42,0m (lòng đường 10,5m x 2 + giải phân cách 5,0m + lề đường 8,0m x 2). Đoạn từ đường Trần Phú đến đường Nguyễn Công Trứ, lộ giới 36,0m (lòng đường 10,5m x 2 + giải phân cách 5,0m + lề đường 5,0m x 2). Đoạn từ đường Nguyễn Công Trứ đến đường Bạch Đằng, lộ giới 36,0m, mặt cắt ngang theo thiết kế đường dẫn cầu Hùng Vương được phê duyệt.

Điều 3. Các trường hợp không được phép xây dựng

1. Công trình lấn chiếm lộ giới, công trình nằm trong hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Công trình không phù hợp với chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.

3. Công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa lá); các hạng mục công trình xây thêm có kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái

vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình) có kiến trúc, màu sắc không phù hợp và không hài hoà với kiến trúc hiện có xung quanh hoặc không theo quy hoạch chi tiết được duyệt. Công trình sơn quét các màu đen, màu sẫm tối, màu phản quang, lờ lợt và trang trí các chi tiết phân mỹ thuật, rối rắm; kiến trúc không phù hợp với kiến trúc truyền thống như: chi tiết tam giác trang trí mặt tiền, mái hình thuyền, mái chóp, mái chông nhiều tầng,....

4. Các công trình, vật kiến trúc khác chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Luật Xây dựng hiện hành.

Điều 4. Quy định chung

1. Tường rào:

Tường rào bao quanh công trình có chiều cao tính từ mặt vỉa hè tiếp giáp đến điểm cao nhất của tường rào, cao không quá 2m.

Phần tường rào tiếp giáp với đường Hùng Vương có phần xây đặc phía dưới tường rào (nếu có), cao không quá 1m; mép ngoài tường rào trùng với chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương. Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 2m, mọi bộ phận của tường rào đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí.

2. Cổng:

- Cổng được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ hoặc lùi vào so với chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương. Trong mọi trường hợp, chiều cao cổng tính từ mặt vỉa hè tiếp giáp đến điểm cao nhất của cổng, cao không quá 5,5m. Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 5,5m, mọi bộ phận của cổng đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp. Cánh cổng mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Tùy theo hình thái, màu sắc kiến trúc nhà ở, cổng có thiết kế kiến trúc hiện đại hoặc cổ điển phù hợp với kiến trúc truyền thống Việt Nam. Hình thức kiến trúc cổng có thể chọn 1 trong 2 loại: Cổng có 2 trụ không có mái che hoặc dạng cổng chào có 2 trụ đỡ có mái che. Chiều cao thông thủy, đối với cổng có mái che, không quá 3m. Chiều rộng thông thủy cổng không quá 5 m. Các chi tiết điêu khắc, phù điêu, tượng trang trí (nếu có) phải phù hợp với thuần phong mỹ tục Việt Nam (theo quy định của ngành Văn hóa). Vật liệu xây dựng cổng là vật liệu bền vững, không sử dụng các vật liệu tạm như: Tranh, tre, nứa, lá hoặc các vật liệu tương tự.

3. Tầng hầm:

- Nhà ở được xây dựng 01 tầng hầm; độ sâu tầng hầm (nếu có) là $\leq 2,7$ m tính từ cốt nền tầng 1 đến cốt mặt sàn tầng hầm (trừ các chi tiết thuộc bộ phận thang máy, hầm tự hoại, các chi tiết kỹ thuật khác). Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công đảm bảo an toàn cho nhà liền kề và các công trình lân cận. Đối với nhà ở liền kề, lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà, cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m; đối với nhà ở biệt thự lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong chỉ giới xây dựng; độ dốc đảm bảo theo Tiêu chuẩn.

- Công trình công cộng được xây dựng 1 hoặc nhiều tầng hầm nhưng phải đảm bảo các quy định về công trình ngầm được quy định tại các văn bản pháp luật hiện hành.

4. Quy định các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất tại mặt tiếp giáp đường Hùng Vương và phần vát góc (trong trường hợp nhà tại góc giao lộ).

a) Đối với nhà ở liên kề:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,7m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,7m (so với mặt vỉa hè) trở lên, chỉ có các bộ phận sau đây được đua ra ngoài chỉ giới đường đỏ:

+ Ban-công, sê-nô: Được phép vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ là 1,4m (tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của ban công) và phải vuông góc với chỉ giới xây dựng. Trên ban-công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. Sàn ban công khuyến khích làm dạng sàn âm. Chiều cao tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến mặt dưới sàn ban-công (nếu là sàn âm) hoặc mặt dưới dầm sàn ban-công là 3,7m.

+ Các bộ phận khác của công trình là sê-nô, mái đua, ô-văng, mái đón: Được đua ra ngoài chỉ giới đường đỏ tối đa là 0,6m nhưng phải có hệ thống thu gom nước mưa đảm bảo không thoát nước trực tiếp xuống đường.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Công trình có xây dựng tầng hầm thực hiện như quy định tại khoản 3, Điều này.

b) Đối với nhà ở biệt thự quy định tại Điều 7, Quy chế này.

5. Quy định các phần đua ra ngoài công trình và ngoại thất tại mặt tiếp giáp các trục đường giao cắt với đường Hùng Vương

a) Đối với nhà ở liên kề:

Phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ, trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, như Quy định tại điểm a, Khoản 4, Điều 4, Quy chế này. Riêng phần ban công được phép vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ theo bảng 1 dưới đây.

Bảng 1

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra (tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của ban công).
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

- Trên ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. Sàn ban công khuyến khích làm dạng sàn âm. Chiều cao tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến mặt dưới sàn ban-công (nếu là sàn âm) hoặc mặt dưới dầm sàn ban-công là 3,7m.

- Các bộ phận khác của công trình là: Sê-nô, mái đua, ô-văng, mái đón được đua ra tối đa là 0,35m, nhưng phải có hệ thống thu gom nước mưa đảm bảo không thoát nước trực tiếp xuống đường.

b) Phần ngầm dưới mặt đất: mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Công trình có xây dựng tầng hầm thực hiện như quy định tại Khoản 3, Điều này.

c) Đối với nhà ở biệt thự quy định tại Điều 7 Quy chế này.

Chương II

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG

Điều 5. Đối với nhà liên kế lô đơn

1. Đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Công Trứ:

a) Có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

b) Nếu mật độ xây dựng 100% thì công trình phải có giếng trời hoặc ô cầu thang đủ rộng để đảm bảo thông thoáng theo quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

c) Công trình xây dựng cao từ 3 đến 5 tầng (không kể tầng hầm và tầng mái che ô cầu thang). Chiều cao cốt nền tầng trệt cao hơn cốt vỉa hè trước nhà là 0,2m; chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là 3,8m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m. Trường hợp nhà có xây dựng ô cầu thang, thì chiều cao tối đa tầng mái che ô cầu thang là 2,7m.

d) Đối với nhà có cốt nền hiện trạng cao hơn cốt vỉa hè trước nhà trên 0,2m, chiều cao các tầng không đúng theo quy định tại điểm c, Khoản 1, Điều này thì được giữ nguyên cốt nền, chiều cao các tầng theo hiện trạng khi sửa chữa cải tạo. Nếu xây dựng mới thì thực hiện theo cốt nền và chiều cao công trình như quy định tại điểm c, Khoản 1, Điều này.

2. Đoạn từ đường Nguyễn Công Trứ đến đường Bạch Đằng (đoạn đường dẫn cầu Hùng Vương):

a) Có chỉ giới xây dựng lùi 5,0m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Công trình cao 03 tầng (không kể tầng hầm và tầng mái che ô cầu thang). Chiều cao cốt nền tầng trệt cao hơn cốt vỉa hè trước nhà là 0,2m; chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là 3,8m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m. Trường hợp nhà có xây dựng ô cầu thang, thì chiều cao tối đa tầng mái che ô cầu thang là 2,7m.

c) Đối với nhà có cốt nền hiện trạng cao hơn cốt vỉa hè trước nhà trên 0,2m, chiều cao các tầng không đúng theo quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều này thì được giữ nguyên cốt nền, chiều cao các tầng theo hiện trạng khi sửa chữa cải tạo. Nếu xây dựng mới thì thực hiện theo cốt nền và chiều cao công trình như quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều này.

Điều 6. Đối với nhà liên kế ghép lô

1. Đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường Nguyễn Công Trứ:

- Nhà liên kế được ghép từ 2 lô đất trở lên để tạo thành nhà liên kế có diện tích lớn, có chiều ngang lô đất theo đường Hùng Vương tối thiểu là 7m. Công trình xây dựng trên lô đất ghép được xây dựng cao tối đa 7 tầng (không kể tầng hầm và tầng mái che ô cầu thang). Riêng lô đất ghép xây dựng tại góc giao các trục đường giao với đường Hùng Vương được xây dựng tối đa 10 tầng (không kể tầng hầm và tầng mái che ô cầu thang).

- Chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là 3,8m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m. Trường hợp nhà có xây dựng ô cầu thang, thì chiều cao tối đa tầng mái che ô cầu thang là 2,7m.

- Mặt tiền nhà giáp đường Hùng Vương được xây dựng 1 phần hoặc toàn bộ trùng với chỉ giới đường đỏ; trong đó, phần mặt tiền xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ có chiều ngang tối thiểu từ 5m trở lên và đảm bảo công trình cao tối thiểu 3 tầng (không tính mái che cầu thang, bồn hoa, lan can mái nếu có). Phần còn lại trong khoảng từ chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương trở vào tối thiểu 10m được phép làm sân vườn, tiểu cảnh, hồ nước tạo cảnh quan. Trường hợp có nhu cầu cải tạo, xây dựng thêm công trình tại phần đất này thì quy mô phải đảm bảo chiều cao tối đa, tối thiểu theo quy định vừa nêu.

- Nếu nhà có mật độ xây dựng 100% thì phải có giếng trời hoặc ô cầu thang đủ rộng để đảm bảo thông thoáng theo quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Các phần đưa ra ngoài công trình và ngoại thất như quy định tại Khoản 4, 5, Điều 4, Quy chế này.

2. Đoạn từ đường Nguyễn Công Trứ đến đường Bạch Đằng (đoạn đường dẫn cầu Hùng Vương):

Nhà liên kế được ghép từ 2 lô đất trở lên để tạo thành nhà liên kế có diện tích lớn. Quy mô công trình, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng và các bộ phận công trình khác, như quy định đối với nhà liên kế lô đơn tại đoạn này.

Điều 7. Đối với nhà biệt thự

a) Đối với Nhà biệt thự lô đơn:

- Nhà biệt thự phải có kiến trúc đảm bảo thẩm mỹ cả 4 mặt công trình; mật độ xây dựng không quá 60%.

- Công trình mái lợp ngói, diện tích mái không nhỏ hơn 60% diện tích xây dựng. Nhà cao từ 2 đến 3 tầng (không tính tầng hầm và tầng mái). Chiều cao tối đa tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến đỉnh mái dốc là từ 12,0m đến 15,6m.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương tối thiểu 6,0m; cách ranh giới lô đất tại hai mặt hai bên tối thiểu là 1,0m; cách ranh giới lô đất tại mặt sau tối thiểu là 2m.

- Tại mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương, ban-công, sân-nô được phép vượt ra ngoài chỉ giới xây dựng tối đa là 1,4m (tính từ chỉ giới xây dựng tới mép ngoài cùng của ban công). Ở tất cả các mặt, chỉ có các bộ phận sau đây được đưa ra ngoài chỉ giới xây dựng gồm: Sân-nô, mái đua, ô-văng, mái đón, đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp... nhưng không được vượt quá 0,6m.

b) Đối với nhà biệt thự lô ghép:

- Nhà ở biệt thự được ghép từ 2 lô đất trở lên để tạo thành nhà ở biệt thự có diện tích lớn. Nhà cao từ 2 đến 4 tầng (không tính tầng hầm). Chiều cao tối đa tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến đỉnh mái dốc là 17,9m.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương tối thiểu 6,0m; cách ranh giới lô đất tại các mặt còn lại tối thiểu là 2,0m;

- Hình thức kiến trúc, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng và các bộ phận công trình khác như quy định đối với nhà ở biệt thự lô đơn.

Điều 8. Đối với công trình công cộng

1. Công trình công cộng phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường số 14 và đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Trần Hưng Đạo); phía Tây

đường Hùng Vương (đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường Trần Phú) và phía Đông đường Hùng Vương: Được quản lý theo các đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư được duyệt.

2. Công trình công cộng phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường số 14 đến đường Trần Phú):

- Diện tích tối thiểu của mỗi lô đất là 2.800m² (rộng 40m x dài 70m).

- Mật độ xây dựng và chiều cao công trình thực hiện theo Quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng hiện hành;

- Cốt nền sân cao hơn cốt mặt vỉa hè trước nhà là 0,2m; các công trình có chiều cao lớn hơn 45m, tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến điểm cao nhất của phần mái, được quản lý theo quy định về nhà cao tầng;

- Chỉ giới xây dựng công trình chính tại mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương, cách chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương tối thiểu là 10m. Tại các mặt tiếp giáp với các trục đường giao cắt với đường Hùng Vương:

+ Đường số 14: Cách chỉ giới đường đỏ đường 14 tối thiểu 10m;

+ Đường Nguyễn Hữu Thọ: Cách chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Hữu Thọ tối thiểu 10m;

+ Đường Trần Phú: Cách chỉ giới đường đỏ đường Trần Phú tối thiểu 8m;

+ Các trục đường còn lại: cách chỉ giới đường đỏ các trục đường này tối thiểu 5m;

- Chỉ giới xây dựng công trình tại các mặt còn lại cách ranh giới lô đất tối thiểu là 4m.

- Trong khoảng không gian từ chỉ giới xây dựng đến chỉ giới đường đỏ, ranh giới lô đất, mọi bộ phận thuộc kết cấu công trình chính (như: trụ đỡ, tường bao, thang máy) đều không được vượt ra khỏi chỉ giới xây dựng.

- Kiến trúc công trình đảm bảo yêu cầu về công năng, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, công trình có kiến trúc hiện đại, không dùng vật liệu tạm để xây dựng, khuyến khích xây dựng công trình sử dụng các giải pháp kiến trúc xanh, bền vững, tiết kiệm năng lượng. Màu sắc công trình hài hòa, độ phản quang nhỏ hơn 70%. Tổng thể công trình tường rào, sân vườn, kiến trúc công trình chính, các công trình phụ trợ... phải cùng cấp, hài hòa thống nhất.

- Nhà trực bảo vệ được phép xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ các trục đường tiếp giáp; qui mô 1 tầng, diện tích xây dựng không quá 6m², chiều cao không quá 2,7m; hình thức kiến trúc, màu sắc phải phù hợp với kiến trúc toàn công trình;

- Tùy vào tính chất từng công trình tại những vị trí quan trọng trên phân đoạn này, Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu phải có phương án kiến trúc được thông qua trước khi lập dự án đầu tư.

3. Công trình công cộng phía Tây đường Hùng Vương (đoạn đường Trần Phú đến đường Điện Biên Phủ):

- Diện tích tối thiểu của mỗi lô đất là 5.000m².

- Chỉ giới xây dựng công trình chính tại mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương, cách chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương tối thiểu là 10m. Tại các mặt tiếp giáp với các trục đường giao cắt với đường Hùng Vương:

+ Đường Trần Phú: Cách chỉ giới đường đỏ đường Trần Phú tối thiểu 8m;

+ Các trục đường còn lại: Cách chỉ giới đường đỏ các trục đường này tối thiểu 5m;

- Chỉ giới xây dựng công trình tại các mặt còn lại cách ranh giới lô đất tối thiểu là 4m.

- Cốt san nền tại từng dự án phải được cơ quan có thẩm quyền xem xét thỏa thuận theo giấy phép quy hoạch được cấp.

- Các quy định khác về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, kiến trúc công trình... như quy định đối với công trình công cộng phía Đông đường Hùng Vương (đoạn đường số 14 đến đường Trần Phú) tại Khoản 2, Điều này.

Điều 9. Đối với Công viên, vườn hoa, cây xanh.

- Cây xanh trước Khu công nghiệp An Phú là dải cây xanh cách ly, trồng cây cao bóng mát, trồng dày.

- Cây xanh dải phân cách và cây xanh đường phố do UBND thành phố Tuy Hòa tổ chức trồng và quản lý; các loại cây thống nhất cho từng đoạn đường.

- Khuyến khích gia đình, cơ quan trồng cây xanh trong sân, vườn, lan can, ô văng nhà. Nghiêm cấm việc chặt phá, hủy hoại cây xanh ở dải phân cách và lề đường phố.

Điều 10. Công trình nhà ở, công trình công cộng tại các khu dân cư mới

Đối với các công trình nhà ở, công trình công cộng tại các khu dân cư mới thì được quản lý theo dự án khu dân cư được phê duyệt.

Điều 11. Công trình quảng cáo và công trình hạ tầng kỹ thuật

- Công trình quảng cáo: Thực hiện theo Đồ án quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Phú Yên được UBND tỉnh phê duyệt ban hành kèm theo Quyết định số 2710/QĐ-UBND ngày 31/12/2015.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường dây cáp điện, thông tin, ống cấp - thoát nước,...) dọc theo đường Hùng Vương phải lắp đặt ngầm và đảm bảo “Quy định quản lý cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên” ban hành kèm theo Quyết định số 05/2013/QĐ-UBND ngày 06/3/2013 của UBND tỉnh.

Điều 12. Quy định về việc tận dụng nhà ở để kinh doanh

- Các tổ chức, cá nhân có đất ở chưa xây dựng hoặc có công trình nhà ở đã được xây dựng dọc hai bên đường Hùng Vương, nếu có nhu cầu kinh doanh, được tận dụng không gian nhà ở, đất ở để kinh doanh thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật;

- Trường hợp tổ chức, cá nhân chưa có nhu cầu xây dựng nhà ở theo đúng quy mô quy định tại Quy chế này nhưng có nhu cầu xây dựng công trình hoặc có nhu cầu sửa chữa cải tạo nhà ở hiện có, để thực hiện kinh doanh thương mại dịch vụ thì có thể tổ chức lập phương án thiết kế xây dựng công trình hoặc phương án sửa chữa cải tạo, trình cơ quan cấp phép xây dựng để được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định.

Điều 13. Quy mô công trình cấp phép có thời hạn để kinh doanh thương mại dịch vụ

- Công trình kinh doanh thương mại dịch vụ tại lô đất xây dựng nhà ở liên kế được xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m. Công trình có kết cấu bền vững, cao không quá 1 tầng và phải có cốt nền sân, cốt nền tầng trệt, chiều cao tầng 1 như quy định đối với nhà ở liên kế quy định tại Điều 5, Điều 6, Quy chế này.

- Công trình kinh doanh thương mại dịch vụ tại lô đất xây dựng nhà ở biệt thự chỉ được xây dựng nhà 1 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao từ mặt vỉa hè trước nhà

đến điểm cao nhất của mái cao tối đa 6m. Chỉ giới xây dựng công trình thực hiện như quy định đối với nhà ở biệt thự quy định tại Điều 7, Quy chế này.

- Công trình kinh doanh thương mại dịch vụ được cải tạo từ nhà ở hiện có, thì các chi tiết cải tạo thêm vào hay bớt đi phải phù hợp với các quy định tại Quy chế này; trừ các chi tiết như: mái che di động, lều che nắng di động, bồn hoa-chậu hoa, cây cảnh trang trí, rào chắn tạm; nhưng phải đảm bảo không được lấn chiếm lộ giới đường, gây ảnh hưởng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, gây ảnh hưởng cho nhà lân cận. Các phương án sửa chữa cải tạo phải được thuyết minh hoặc thể hiện trên bản vẽ để cơ quan cấp phép xây dựng xem xét thỏa thuận cho phép trước khi thực hiện.

- Trong mọi trường hợp, vật liệu xây dựng sử dụng cho công trình cấp phép có thời hạn phải bền vững, không sử dụng các vật liệu tạm như tranh tre, nứa lá và không thuộc các trường hợp không được phép xây dựng quy định tại Điều 3, Quy chế này.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Phân công trách nhiệm

1. Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa:

- Tổ chức tuyên truyền, phổ biến rộng rãi Quy chế này trên các phương tiện thông tin đại chúng để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, chấp hành.

- Chịu trách nhiệm tổ chức quản lý trật tự xây dựng theo Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND ngày 10/02/2015 của UBND tỉnh.

2. Sở Xây dựng tổ chức hướng dẫn, theo dõi, giám sát việc thực hiện Quy định này, chỉ đạo Thanh tra Sở Xây dựng lập thủ tục xử lý các hành vi vi phạm Quy chế khi Chính quyền địa phương không xử lý hoặc xử lý không kịp thời, đồng thời báo cáo cho Chủ tịch UBND tỉnh xem xét trách nhiệm quản lý của các cơ quan và cá nhân liên quan.

Điều 15. Quy định chuyển tiếp:

1. Xử lý chuyển tiếp về quy hoạch, kiến trúc:

Các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt trước ngày Quy chế này có hiệu lực nhưng chưa triển khai thực hiện thì các chủ đồ án rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với Quy chế này trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt lại, để làm cơ sở cho việc triển khai thực hiện.

2. Xử lý chuyển tiếp về xây dựng:

a) Các công trình đã được xây dựng, đang xây dựng dở dang phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng thì vẫn tiếp tục xây dựng và tồn tại, nhưng khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc xây mới thì thực hiện theo quy định của Quy chế này.

b) Các công trình đã được cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp Giấy phép quy hoạch, thỏa thuận kiến trúc quy hoạch hoặc cấp giấy phép xây dựng trước khi Quy chế này có hiệu lực nhưng chưa khởi công xây dựng, thì trước khi khởi công xây dựng phải được điều chỉnh theo quy định của Quy chế này.

Điều 16. Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng:

- Các nội dung khác về quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng không có trong Quy chế này được thực hiện theo các Luật, các Nghị định, các Thông tư hướng dẫn thực hiện và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan.

- Những trường hợp đặc biệt phát sinh ngoài quy định tại Quy chế này; Giám đốc Sở Xây dựng căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có gì vướng mắc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành; UBND thành phố Tuy Hòa, các xã, phường; các tổ chức cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Văn Trà