

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 50/2014/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 18 tháng 12 năm 2014

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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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 hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Báo cáo số 243/BC-SXD ngày 23/10/2014); Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo số 38/BC-STP Ngày 01/4/2014),

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 sau 10 ngày kể từ ngày ký.

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**

Phạm Đình Cự

**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**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014
của UBND tỉnh Phú Yên)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy chế này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng bao gồm: Không gian kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo các công trình, vật kiến trúc 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 1A, 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 1A đến đường Bạch Đằng khoảng 7,5km, đường hai chiều.

b) Lộ giới (chi giới đường đỏ): Đoạn từ quốc lộ 1A 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.

Chương II

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

Điều 3. Đối với nhà liên kế

1. Các công trình nhà liên kế trên đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường Nguyễn Công Trứ:

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

b) Mật độ xây dựng lớn hơn 80%. Nếu mật độ xây dựng 100% thì công trình phải có giếng trời để đảm bảo thông thoáng theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Công trình xây dựng cao 05 tầng (không kể tầng hầm và tầng mái che ô cầu thang), được phép phân đợt đầu tư, trong đó đợt 1 đầu tư tối thiểu 03 tầng. 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 2,70m (đối với trường hợp đầu tư xây dựng công trình hoàn chỉnh 05 tầng). Chiều cao không chế của nhà tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến mặt sàn mái là 18,4m (không tính mái che cầu thang, bồn hoa, lan can mái nếu có).

d) Cốt nền tầng một cao hơn vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp với nhà) là 0,2m. Cốt ban công tầng một cao 3,8m so với cốt nền tầng một tại chỉ giới đường đỏ.

e) Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Độ vươn ban công nhô ra chỉ giới xây dựng là 1,4m và không được che chắn thành buồng hay lô-gia.

g) Công trình có xây dựng tầng hầm thì lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà, cách chỉ giới đường đỏ lớn hơn 3,0m. Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công phải đảm bảo an toàn cho nhà liền kề và các công trình lân cận.

2. Các công trình nhà liên kế trên 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) Mật độ xây dựng lớn hơn 80% (không tính diện tích đất trong phạm vi khoảng lùi). Nếu mật độ xây dựng 100% thì công trình phải có giếng trời để đảm bảo thông thoáng theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) Công trình cao 03 tầng (không kể tầng hầm và tầng mái che ô cầu thang), trong đó chiều cao tầng 1 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 2,70m. Chiều cao không chế của nhà tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến mặt sàn mái là 11,2m (không tính mái che cầu thang, bồn hoa, lan can mái nếu có).

d) Cốt nền của sân trong phạm vi khoảng lùi cao hơn cốt vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp) là 0,2m. Cốt nền tầng trệt cao hơn cốt mặt sân là 0,2m. Cốt ban công tầng một cao 3,8m so với cốt nền tầng một.

e) Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ. Các bộ phận công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: Bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà,... Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

g) Công trình có xây dựng tầng hầm thì lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà. Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công phải đảm bảo an toàn cho nhà liền kề và các công trình lân cận.

h) Phải xây dựng tường rào trùng với chỉ giới đường đỏ, tường rào cao 2m so với cốt vỉa hè tại vị trí tiếp giáp; kiến trúc tường rào thoáng nhẹ, mỹ quan.

Điều 4. Đối với nhà biệt thự

1. Đối với nhà biệt thự đơn:

a) 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). Chiều cao không chế tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến đỉnh mái dốc là từ 12,0m đến 15,6m.

b) Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương tối thiểu 6,0m, so với tường rào 3 mặt còn lại tối thiểu là 2,0m (Không được vươn ban công trong khoảng lùi 2m so với 3 mặt tường rào).

2. Đối với nhà biệt thự ghép đôi:

a) Công trình mái lợp ngói, diện tích mái không nhỏ hơn 60% diện tích xây dựng. Nhà cao từ 3 đến 4 tầng (không tính tầng hầm). Chiều cao không chế tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến đỉnh mái dốc là 17,9m. Bề rộng mặt nhà (theo trục đường Hùng Vương) tối đa là 20,0m.

b) Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ đường Hùng Vương tối thiểu là 6,0m; khoảng cách so với tường rào phía sau tối thiểu là 2,0m, so với tường rào 2 bên tối thiểu là 4,0m. (Không được vươn ban công trong khoảng lùi 2,0m so với tường rào phía sau và 4,0m so với tường rào 2 bên).

3. Quy định chung cho nhà biệt thự:

a) Nhà biệt thự phải có kiến trúc đảm bảo thẩm mỹ cả 4 mặt công trình; mật độ xây dựng không quá 50%.

b) Màu sắc công trình hài hòa, độ phản quang nhỏ hơn 70%, không được dùng màu đen. Không được dùng vật liệu tạm ốp, lát, che chắn công trình.

c) Cổng tường rào thoáng nhẹ, mỹ quan có độ cao 2,0m so với vỉa hè tương ứng, nhằm đảm bảo sự thống nhất cho từng cụm biệt thự.

d) Mật độ cây xanh tối thiểu là 25%, trồng cây cảnh, cây bóng mát phù hợp với điều kiện khí hậu và kiến trúc công trình.

e) Lối lên xuống tầng hầm không ảnh hưởng đến giao thông đường phố.

Điều 5. Đối với công trình công cộng

1. Diện tích tối thiểu của mỗi lô đất xây dựng các công trình công cộng phía Đông đại lộ Hùng Vương từ đường Trần Phú đến đường số 14 và phía Tây đại lộ Hùng Vương từ đường Phan Lưu Thanh đến đường Trần Phú là 2.800m² (rộng 40m x dài 70m).

2. Mật độ xây dựng tối đa 50%. Diện tích cây xanh lớn hơn 25%. Chiều cao công trình tối thiểu 05 tầng. Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng tạo điểm nhấn tại các đảo giao thông lớn. Tổng mặt bằng phải tính đến việc đảm bảo diện tích cho bãi đậu xe ô tô.

3. Khoảng lùi xây dựng công trình chính so với chỉ giới đường đỏ đại lộ Hùng Vương tối thiểu là 10,0m (tùy thuộc chiều cao công trình), so với các trục đường khác là lớn hơn 5,0m (tùy thuộc vào bề rộng đường), so với tường rào hai bên tối thiểu là 4,0m. (Không được vươn ban công trong khoảng lùi 4,0m so với tường rào 2 bên).

4. 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 lai tạp, không dùng vật liệu tạm để xây dựng. Màu sắc công trình hài hòa, độ phản quang nhỏ hơn 70%.

5. 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. Được phép xây dựng tường rào cao 2m so với cốt vỉa hè tại vị trí tiếp giáp, kiến trúc tường rào thoáng nhẹ, mỹ quan.

Điều 6. Đối với Công viên, vườn hoa, cây xanh

1. Công viên, vườn hoa, cây xanh gắn kết với cổng tường rào chính Trường Đại học Phú Yên được tổ chức thi tuyển chọn phương án.

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

3. 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.

4. 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 7. 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 8. Công trình quảng cáo và công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Công trình quảng cáo:

a) Các công trình quảng cáo lắp đặt tại dải phân cách có hình thức là hộp đèn quảng cáo đứng độc lập thì phải có chiều cao tối đa 3,5m (tính từ mặt dải phân cách đến đỉnh hộp) và chiều rộng tối đa 2,5m; đồng thời phải có diện tích tối đa mỗi mặt của hộp đèn là 4,5m². Khoảng cách giữa các công trình tối thiểu 150,0m và phải được cấp phép xây dựng theo quy định.

b) Các công trình quảng cáo và phương tiện quảng cáo ngoài trời tại các vị trí khác: Thực hiện theo quy định hiện hành đảm bảo quy hoạch được duyệt.

2. 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 Phú Yên.

Điều 9. Mỹ quan, vệ sinh môi trường

1. Các công trình không được xây dựng bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá) có tính chất tạm bợ. Không được thiết kế, xây dựng sân phơi quần áo hướng ra mặt phố.

2. Đối với những lô đất trống chưa xây dựng công trình thì chủ đầu tư có thể xin phép xây dựng phân tường rào để đảm bảo mỹ quan đô thị và giữ gìn vệ sinh môi trường.

3. Các công trình xây dựng phải có giải pháp thu nước mưa. Không được lắp đặt ống xả nước mưa, nước ngưng tụ của máy điều hòa nhiệt độ, nước thải sinh hoạt, xả khói, khí thải trực tiếp ra vỉa hè, đường phố.

4. Hàm vệ sinh, hàm rút nước thải sinh hoạt phải được thiết kế thi công theo đúng tiêu chuẩn quy phạm, không được xây dựng trên vỉa hè.

5. Có giải pháp che chắn khi thi công xây dựng công trình để đảm bảo an toàn cho người và các phương tiện lưu thông trên đường.

6. Không được tập kết vật liệu xây dựng, trộn bê tông dưới lòng đường gây cản trở giao thông, làm hư hỏng kết cấu bề mặt đường. Phải dọn dẹp vỉa hè gọn gàng, sạch sẽ mỗi ngày khi xây dựng công trình. Việc sử dụng vỉa hè ngoài mục đích giao thông phải tuân thủ theo theo “Quy định quản lý sử dụng tạm thời vỉa hè

đô thị trên địa bàn thành phố” ban hành kèm theo Quyết định số 03/2013/QĐ-UBND ngày 04/10/2013 của UBND thành phố Tuy Hòa.

7. Vía hè toàn tuyến phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người già, trẻ em và người tàn tật. Việc bố trí các nhà vệ sinh công cộng (nếu có) phải đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Phân công trách nhiệm

1. Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa phối hợp Sở Xây dựng trong việc chỉ đạo, kiểm tra và xử lý các sai phạm theo quy định hiện hành.

2. Sở Xây dựng kiến nghị Ủy ban nhân dân Tỉnh xử lý các trường hợp vi phạm mà địa phương xử lý chưa kịp thời hoặc không xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Xử lý chuyên tiếp

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

Các đề 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 đề 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 chuyên 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 12. 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.

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 ảnh 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**

Phạm Đình Cự