

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR  
PHÒNG KINH TẾ - HẠ TẦNG

\*\*\*\*\*

**QUY CHẾ**  
**QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ**  
**THỊ TRẤN QUẢNG PHÚ – HUYỆN CƯ M'GAR**  
**– TỈNH ĐẮK LẮK**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH THẠCH NGUYÊN**

**ĐỊA CHỈ: 171 NGUYỄN CÔNG TRÚ – TP. BUÔN MA THUỘT – ĐẮK LẮK**

**QUY CHẾ**  
**QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ**  
**THỊ TRẤN QUẢNG PHÚ - HUYỆN CƯ M'GAR**  
**- TỈNH ĐẮK LẮK**

*Cư M'Gar, ngày ... tháng ... năm 2017*

**Cơ quan thẩm định**  
**PHÒNG KINH TẾ - HẠ TẦNG**

*Cư M'Gar, ngày ... tháng ... năm 2017*

**Cơ quan phê duyệt**  
**UBND HUYỆN CƯ M'GAR**

*Cư M'Gar, ngày ... tháng ... năm 2017*

**Chủ đầu tư**  
**PHÒNG KINH TẾ - HẠ TẦNG**

*Đắk Lắk, ngày ... tháng ... năm 2017*

**Đơn vị tư vấn**  
**CÔNG TY TNHH THẠCH NGUYỄN**

## MỤC LỤC

<b>Chương I.....</b>	<b>1</b>
<b>QUY ĐỊNH CHUNG.....</b>	<b>1</b>
<b>Điều 1. Mục tiêu.....</b>	<b>1</b>
<b>Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....</b>	<b>1</b>
<b>Điều 3. Giải thích từ ngữ.....</b>	<b>2</b>
<b>Chương II.....</b>	<b>6</b>
<b>QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THỊ TRẤN.....</b>	<b>6</b>
<b>Điều 4. Nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc.....</b>	<b>6</b>
<b>Điều 5. Nguyên tắc xác định nội dung quy hoạch, kiến trúc của một khu vực.....</b>	<b>7</b>
<b>Điều 6. Triển khai thực hiện quy hoạch chung thị trấn.....</b>	<b>7</b>
<b>Điều 7. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.....</b>	<b>8</b>
<b>Điều 8. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo đồ án thiết kế đô thị riêng.....</b>	<b>9</b>
<b>Điều 9. Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.....</b>	<b>9</b>
<b>Điều 10. Đối với khu vực đô thị hiện hữu.....</b>	<b>10</b>
1. Định hướng phát triển:.....	10
2. Về tổ chức không gian đô thị:.....	10
3. Về kiến trúc đô thị:.....	11
4. Về cảnh quan đô thị:.....	11
5. Công trình xây dựng trong khu ở hiện hữu:.....	12
<b>Điều 11. Đối với khu vực đô thị mới, khu dân cư mới.....</b>	<b>12</b>
1. Định hướng phát triển:.....	12
2. Về không gian đô thị:.....	12
3. Về kiến trúc đô thị:.....	13
4. Về cảnh quan đô thị:.....	13
5. Công trình xây dựng trong khu đô thị mới.....	13
6. Quản lý các dự án phát triển nhà trong khu đô thị mới.....	14
<b>Điều 12. Đối với các trục đường, tuyến phố chính.....</b>	<b>15</b>
<b>Điều 13. Đối với khu vực trung tâm công cộng.....</b>	<b>16</b>

1. Phân loại các khu trung tâm công cộng: .....	16
2. Định hướng phát triển: .....	16
3. Về tổ chức không gian đô thị: .....	17
4. Về kiến trúc đô thị:.....	17
5. Về cảnh quan đô thị:.....	17
6. Công trình xây dựng trong khu công trình công cộng: .....	17
<b>Điều 14. Đối với các khu vực cảnh quan trong đô thị.....</b>	<b>18</b>
1. Phân loại cây xanh đô thị: .....	18
2. Định hướng phát triển: .....	19
3. Quy định đối với công viên:.....	19
4. Quy định đối với cây xanh đô thị:.....	20
5. Đối với cây xanh đường phố:.....	20
6. Đối với cây xanh trong khuôn viên của các cơ quan, tổ chức và cá nhân: .....	21
7. Quy định chung về chiều cao thân và chiều rộng tán cây xanh:.....	21
8. Quản lý cây xanh:.....	22
<b>Điều 15. Đối với khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo .....</b>	<b>22</b>
1. Định hướng phát triển: .....	22
2. Về tổ chức không gian đô thị: .....	23
3. Về kiến trúc: .....	23
4. Về cảnh quan đô thị:.....	23
5. Quản lý và cấp phép xây dựng:.....	23
<b>Điều 16. Đối với khu vực cụm tiểu thủ công nghiệp .....</b>	<b>24</b>
1. Định hướng phát triển: .....	24
2. Về tổ chức không gian: .....	24
3. Về kiến trúc: .....	24
4. Về cảnh quan, môi trường:.....	24
5. Các công trình xây dựng trong khu kho tàng bến bãi: .....	25
<b>Điều 17. Đối với khu vực giáp nội thị.....</b>	<b>25</b>
1. Định hướng phát triển: .....	25
2. Về tổ chức không gian: .....	26

3. Về kiến trúc: .....	26
4. Về cảnh quan môi trường: .....	26
5. Các công trình xây dựng trong khu đất ở giáp nội thị: .....	27
<b>Điều 18. Đối với khu vực dự trữ phát triển.....</b>	<b>28</b>
1. Khu dự trữ phát triển: .....	28
2. Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng: .....	28
<b>Chương III .....</b>	<b>29</b>
<b>QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC.....</b>	<b>29</b>
<b>Điều 19. Đối với công trình công cộng.....</b>	<b>29</b>
1. Phân loại công trình: .....	29
2. Quy định về quy mô diện tích đất và yêu cầu về địa điểm xây dựng: .....	29
3. Quy định về quy mô công trình hoặc chỉ tiêu xây dựng: .....	34
4. Quy định về kiến trúc: .....	38
5. Quy định về cảnh quan:.....	43
6. Quy định về giao thông: .....	46
<b>Điều 20. Quy định quản lý kiến trúc nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu .....</b>	<b>48</b>
1. Các loại công trình nhà ở liên kế: .....	48
2. Quy định về quy mô công trình: .....	48
3. Quy định về kiến trúc công trình: .....	52
4. Quy định về cảnh quan:.....	57
<b>Điều 21. Quy định quản lý kiến trúc nhà ở liên kế trong khu đô thị mới.....</b>	<b>58</b>
1. Các loại công trình nhà ở liên kế: .....	59
2. Quy định về diện tích và kích thước tối thiểu của khuôn viên 01 căn nhà ở liên kế: .....	59
3. Quy định về quy mô công trình: .....	59
4. Quy định về tổ chức không gian dãy phố: .....	61
5. Quy định về kiến trúc công trình: .....	63
6. Quy định về cảnh quan:.....	65
<b>Điều 22. Quy định quản lý công trình nhà ở nông thôn .....</b>	<b>65</b>
1. Mục tiêu của quy định: .....	66

2. Các loại nhà ở nông thôn: .....	66
3. Quy định về kiến trúc:.....	66
4. Quy định về cảnh quan:.....	67
<b>Điều 23. Quy định quản lý công trình nhà ở biệt thự.....</b>	<b>68</b>
1. Các loại nhà ở biệt thự: .....	68
2. Đối tượng áp dụng:.....	68
3. Quy định về quy mô xây dựng:.....	68
4. Quy định về tách thửa, chia cắt khuôn viên biệt thự: .....	70
5. Quy định về kiến trúc công trình xây dựng trên khuôn viên biệt thự bị chia cắt:....	70
6. Quy định về kiến trúc:.....	71
7. Quy định về cảnh quan:.....	72
<b>Điều 24. Đối với công trình có tính đặc thù.....</b>	<b>72</b>
1. Phân loại công trình: .....	72
2. Quy định chung: .....	73
3. Quy định về kiến trúc:.....	74
4. Quy định về cảnh quan:.....	74
<b>Chương IV .....</b>	<b>76</b>
<b>QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH.....</b>	<b>76</b>
<b>HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG.....</b>	<b>76</b>
<b>Điều 25. Đối với công trình giao thông .....</b>	<b>76</b>
1. Mục đích:.....	76
2. Về chiều rộng: .....	76
3. Quy định quản lý: .....	80
<b>Điều 30. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.....</b>	<b>85</b>
1. Biển báo hiệu:.....	85
2. Cọc tiêu: .....	85
3. Ba-rie giao thông (lan can phòng hộ): .....	86
4. Rào chắn: .....	86
5. Đèn tín hiệu giao thông: .....	86
6. Vạch kẻ đường: .....	87

<b>Điều 31. Quy định quản lý khu nghĩa trang, nghĩa địa.....</b>	<b>87</b>
<b>Điều 32. Quy định quản lý về quảng cáo, tuyên truyền.....</b>	<b>87</b>
1. Những quy định chung:.....	87
2. Những quy định cụ thể:.....	88
3. Cách đặt pano:.....	88
4. Thời hiệu và những phạm vi không được đặt quảng cáo:.....	89
<b>Điều 33. Quy định quản lý về trồng cây xanh trên đường phố.....</b>	<b>90</b>
<b>Điều 34. Quy định quản lý về công trình thông tin.....</b>	<b>93</b>
<b>Chương V.....</b>	<b>95</b>
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....</b>	<b>95</b>
<b>Điều 35. Trách nhiệm của phòng Kinh tế - Hạ tầng.....</b>	<b>95</b>
<b>Điều 36. Trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường.....</b>	<b>96</b>
<b>Điều 37. Trách nhiệm của Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.....</b>	<b>96</b>
<b>Điều 38. Trách nhiệm của Phòng Văn hóa và Thông tin.....</b>	<b>96</b>
<b>Điều 39. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn.....</b>	<b>96</b>
<b>Điều 40. Trách nhiệm của các phòng, ban và tổ chức có liên quan.....</b>	<b>97</b>
<b>Điều 41. Thay đổi và điều chỉnh Quy chế.....</b>	<b>98</b>
<b>Điều 42. Trách nhiệm thi hành.....</b>	<b>98</b>
<b>Điều 43. Điều khoản thi hành.....</b>	<b>99</b>

## **CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Giao thông đường bộ số 23/2008/QH12 ngày 13/11/2008;
- Luật Viễn thông số 41/2009/QH12 ngày 23/11/2009;
- Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;
- Luật Điện lực số 28/2004/QH 11 ngày 03/12/2004; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Điện lực ngày 20/11/2012;
- Nghị định số 64/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ v/v sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/2/2010 của Chính phủ về việc Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;
- Nghị định số 37/2010/NĐ ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về việc Quản lý cây xanh đô thị;
- Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng - Bộ Nội vụ về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/1/2013 của Chính phủ;
- Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;
- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;



- Thông tư số 07/2011/TT-BXD ngày 28/6/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí lập, công bố, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

- Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật;

- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN01:2008 “Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch xây dựng”;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 17: 2013/BXD về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời ban hành kèm theo Thông tư số 19/2013/TT-BXD ngày 31/10/2013 của Bộ Xây dựng;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN-1: 2015/BXD về nhà ở và công trình công cộng – Phần 1: Nhà ở;

- Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M’Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035;

- Công văn số 1196/SXD-QH ngày 08/8/2014 của Sở Xây dựng Đắk Lắk v/v mẫu Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các đô thị trực thuộc tỉnh.

- Theo đề nghị của phòng Kinh tế - hạ tầng tại Tờ trình số ... /TTr - KTHT ngày ... /... /2016 về việc đề nghị ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M’Gar, tỉnh Đắk Lắk.

# **Chương I**

## **QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Mục tiêu**

1. Quy chế này nhằm kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang đô thị theo định hướng quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thị trấn Quảng Phú phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 và các đồ án quy hoạch được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền của huyện.

2. Quy chế này là cơ sở để:

- a) Lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.
- b) Lập thiết kế cảnh quan đô thị.
- c) Cấp giấy phép quy hoạch.
- d) Cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang công trình và nhà ở riêng lẻ.

### **Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng**

1. Đối tượng:

Quy chế này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tham gia vào các hoạt động đầu tư, xây dựng có liên quan đến không gian kiến trúc, cảnh quan trên địa bàn thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, Đắk Lắk.

2. Phạm vi áp dụng:

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch gồm toàn bộ thị trấn Quảng Phú có diện tích 973,0ha, theo Quyết định số 2949/QĐ-UBND ngày 13/12/2012 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035, ranh giới lập quy chế được xác định như sau:

+ Phía Đông giáp: Đường vành đai phía Đông – Giai đoạn 01, đoạn từ

đường Đ.20 đến giáp ranh giữa tổ dân phố 7 và tổ dân phố 8;

+ Phía Tây giáp: Đường vành đai phía Tây dọc theo ranh giới hành chính của thị trấn Quảng Phú (phạm vi đất xây dựng đô thị) đến đường vành đai phía Đông – Giai đoạn 01;

+ Phía Nam giáp: Xã Quảng Tiên, đoạn đường Đ.20 từ đường vành đai phía Đông đến vành đai phía Tây;

+ Phía Bắc giáp: Tổ dân phố 8, ranh giới dọc theo tuyến đường vành đai phía Đông – Giai đoạn 01;

- Quy mô lập quy chế quy:

+ Diện tích nghiên cứu lập quy chế : 467,0ha.

+ Quy mô dân số đến năm 2025 : Khoảng 20.000 người.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

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

2. *Nhà ở liên kế*: Là loại nhà ở riêng, gồm các căn hộ được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (*theo Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012*).

3. *Nhà ở liên kế có sân vườn*: Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực (*theo Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kế -TCVN 9411:2012*).

4. *Nhà ở biệt thự*: Là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa,...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

5. *Mật độ xây dựng*:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô) là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công

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

b) Mật độ xây dựng gộp (brut-tô) của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc trên tổng diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất bao gồm cả sân đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình trong khu đất đó).

6. *Chỉ giới xây dựng*: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

7. *Chỉ giới đường đỏ*: Là đường ranh giới phân định giữa phân lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

8. *Chỉ giới xây dựng ngầm*: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

9. *Khoảng lùi*: Là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo QCXDVN 01:2008/BXD).

10. *Cốt xây dựng khống chế*: Là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

11. *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 (theo QCVN03:2012/BXD).

**CHÚ THÍCH:** 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.

12. *Số tầng nhà (tầng cao)*: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng lửng, tầng áp mái (tầng tum) và tầng nửa hầm).

**CHÚ THÍCH 1:** Tầng lửng không tính vào số tầng của công trình chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ khi diện tích sàn tầng lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng.

*CHÚ THÍCH 2: Tầng áp mái có chiều cao tường bao ngoài nhỏ hơn 1,5m; các tầng hầm không tính vào số tầng của công trình.*

*CHÚ THÍCH 3: Tầng tum không tính vào số tầng của công trình khi diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái.*

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

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

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

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

*17. Thời hạn quy hoạch đô thị:* Là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập đồ án quy hoạch đô thị.

*18. Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị:* Là khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc huỷ bỏ.

*19. Kiến trúc đô thị:* Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

*20. Không gian đô thị:* Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

*21. Cảnh quan đô thị:* Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

22. *Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị*: Là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.

23. *Giấy phép quy hoạch*: Là văn bản do cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư, là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ không phải lập quy hoạch chi tiết theo quy định; lập dự án đầu tư xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng.

24. *Không gian ngầm đô thị*: Là không gian dưới mặt đất được quy hoạch để sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị.

## Chương II

### QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THỊ TRẤN

#### **Điều 4. Nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc**

1. Tất cả việc xây dựng, sử dụng các công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thị trấn Quảng Phú, 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 khu vực xung quanh.

2. Các công trình và dự án phát triển nhà ở, phải được xem xét kỹ trên cơ sở bảo đảm sự đồng bộ giữa phân bố 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 thị trấn Quảng Phú sớm đề xuất biện pháp thực hiện cân đối quy mô dân số trên từng địa bàn thông qua các dự án chỉnh trang đô thị, di dời dân cư phối hợp với các dự án phát triển nhà ở mới tại địa phương nhằm bảo đảm quy mô dân số theo quy hoạch được duyệt. Chuẩn bị sẵn quỹ nhà tái định cư tại chỗ để ưu tiên bố trí kịp thời cho các hộ dân trên địa bàn bị ảnh hưởng trong thời gian sớm nhất, tránh xáo trộn cuộc sống và sinh hoạt của người dân khi phải di dời, tái định cư đến nơi ở mới ngoài địa bàn đang cư ngụ.

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.

6. Việc lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch không được trái với nội dung quy định tại Quy chế này.

7. Khi có điều chỉnh, bổ sung đối với nội dung của Quy chế này phải được UBND huyện chấp thuận bằng văn bản.

**Điều 5. Nguyên tắc xác định nội dung quy hoạch, kiến trúc của một khu vực**

1. Trong quá trình triển khai quản lý quy hoạch và phát triển đô thị cùng lúc có nhiều đồ án quy hoạch ở các tỷ lệ khác nhau có hiệu lực pháp lý. Do đó việc xác định nội dung quy hoạch, kiến trúc của một khu vực được thực hiện theo thứ tự các quy hoạch được duyệt lần lượt như sau:

- a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng và phương án kiến trúc;
- b) Thiết kế đô thị riêng;
- c) Quy hoạch chung thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar (tỷ lệ lập quy hoạch chung là 1/2000);

2. Trường hợp trên cùng một khu đất, có nhiều đồ án quy hoạch cùng tỷ lệ có hiệu lực thì áp dụng theo đồ án được duyệt mới nhất.

**Điều 6. Triển khai thực hiện quy hoạch chung thị trấn**

Trên cơ sở nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016, phòng Kinh tế - hạ tầng huyện Cư M'Gar chủ trì, phối hợp với các phòng ban chuyên môn có liên quan tổ chức thực hiện các công việc sau:

1. Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng các công trình kiến trúc theo đúng phân khu chức năng và quy mô dân số được quy định trong quy hoạch chung.

2. Triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị cụ thể hóa đồ án quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar làm cơ sở triển khai các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị và các dự án đầu tư xây dựng.

3. Lập danh mục các dự án, chương trình đầu tư, các dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội theo thứ tự ưu tiên nhằm hiện thực đồ án quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú.

4. Việc tổ chức giao thông, cắm mốc các tuyến đường cần được đối chiếu



và khớp nối với các dự án xung quanh khu vực đã có pháp lý phê duyệt, cũng như các dự án đang triển khai.

### **Điều 7. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

1. Những khu vực trong đô thị có ý nghĩa quan trọng như: Khu trung tâm hành chính - chính trị huyện; Khu trung tâm văn hóa - thể dục thể thao; Khu trung tâm thương mại; Khu trung tâm du lịch; Khu công viên cây xanh; Khu vực đô thị hiện hữu cần chỉnh trang; Các trục đường thương mại, dịch vụ chính trong thị trấn cần nghiên cứu đề xuất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để quản lý và tổ chức triển khai các dự án đầu tư cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp.

2. Các dự án được lập mới quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình phải tuân thủ quy hoạch thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar đã được phê duyệt và Quy chế này.

3. Trong ranh giới các dự án đầu tư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình thì việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, khai thác, sử dụng công trình và nhà ở riêng lẻ được thực hiện như sau:

a) Tổ chức không gian, hệ thống giao thông, phân bổ chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình và hạ tầng kỹ thuật, thiết kế các công trình kiến trúc thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

b) Các nội dung quy định khác về kiến trúc, cảnh quan phải thực hiện theo Quy chế này;

c) Những nội dung mâu thuẫn giữa quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng với Quy chế này cần phải được chấp thuận bằng văn bản của Ủy ban nhân dân huyện;

4. Chủ đầu tư các dự án đầu tư phát triển đô thị chịu trách nhiệm thực hiện dự án theo đúng tiến độ, tuân thủ đúng hồ sơ được duyệt. Trong quá trình thực hiện phải đảm bảo vệ sinh, môi trường, an toàn, không ảnh hưởng đến các công trình và khu vực lân cận. Bảo đảm chất lượng công trình, tiến hành nghiệm thu, bàn giao cơ sở hạ tầng chung cho cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định. Tổ

chức quản lý, duy tu, bảo dưỡng thường xuyên những hạng mục công trình được giao quản lý.

### **Điều 8. Quản lý quy hoạch, kiến trúc theo đồ án thiết kế đô thị riêng**

1. Nội dung thiết kế đô thị trong các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 không được trái với quy hoạch thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar và Quy chế này.

2. Đồ án thiết kế đô thị riêng được lập tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thị trấn Quảng Phú, đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng. Những khu vực quan trọng trên địa bàn thị trấn cần lập thiết kế đô thị riêng (nội dung thiết kế đô thị được thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD và Thông tư số 16/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng) bao gồm:

a) Các khu vực Trung tâm cấp huyện được xác định trong đồ án quy hoạch chung thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar đã được phê duyệt;

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

c) Các khu vực kiến trúc cảnh quan đô thị cần bảo tồn;

d) Các trục đường quan trọng của thị trấn;

e) Các khu công viên lớn;

f) Và các khu vực khác do Ủy ban nhân dân huyện quy định;

3. Trong các khu vực có thiết kế đô thị riêng được duyệt, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ phải thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị và Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

### **Điều 9. Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

1. Phòng Kinh tế - hạ tầng cần chủ động có kế hoạch tổ chức lập các quy hoạch chi tiết đô thị nhằm tạo điều kiện triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị và cấp giấy phép xây dựng cho công trình và nhà ở riêng lẻ.

2. Các công trình và dự án đầu tư xây dựng công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) tại khu vực chưa có đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận

tổng mặt bằng và phương án kiến trúc, phải thực hiện thủ tục cấp Giấy phép quy hoạch theo quy định.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ: Phòng Kinh tế - hạ tầng huyện được giao thực hiện cấp phép xây dựng căn cứ vào quy hoạch thị trấn Quảng Phú, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, Quy chế này và các quy định hiện hành để xem xét cấp giấy phép xây dựng công trình.

### **Điều 10. Đối với khu vực đô thị hiện hữu**

#### **1. Định hướng phát triển:**

Phát triển theo định hướng chính là cải tạo, chỉnh trang đô thị; Xây dựng mới một số ô phố theo nguyên tắc hạn chế gia tăng dân số; tổ chức tầng cao xây dựng phù hợp, giảm mật độ xây dựng, dành quỹ đất phát triển các công trình phúc lợi, dịch vụ và cây xanh công cộng.

#### **2. Về tổ chức không gian đô thị:**

a) Tổ chức sắp xếp lại hệ thống giao thông, hạn chế mở rộng các tuyến đường hiện hữu, trừ những trục đường chính và trục đường theo quy hoạch được duyệt; hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị;

b) Đối với các khu vực cửa ngõ vào thị trấn Quảng Phú: Giao lộ giữa Tỉnh lộ 8 (đường Hùng Vương) và các tuyến đường chính của thị trấn:

- Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị để có cơ sở quản lý, đặc biệt chú trọng khu trung tâm hành chính - chính trị huyện, khu trung tâm thương mại;

- Ưu tiên lập quy hoạch chi tiết tại các khu vực hiện có dân cư sinh sống với mật độ xây dựng nhà ở và các công trình công cộng, với diện tích quy hoạch không quá 20% so với tổng diện tích đất quy hoạch chung đã được phê duyệt;

- Định hướng quy hoạch, xây dựng các công trình mang tính điểm nhấn của đô thị: Như công trình cao tầng, trung tâm thương mại, dịch vụ lớn, công trình tượng đài, vườn hoa, cây xanh đảm bảo hình khối kiến trúc đẹp, đơn giản, phù hợp với bản sắc của khu vực. Màu sắc phù hợp thân thiện với thiên nhiên;

- Ưu tiên cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm, nâng cấp, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

c) Cải tạo, nâng cấp các công trình công cộng, các công trình tôn giáo, văn

hóa vùng miền, hạ tầng đô thị. Từng bước hạ ngầm hệ thống cáp điện, cáp thông tin. Cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng giữ lại hệ thống cây xanh hiện hữu, tăng diện tích cây xanh trong từng khu vực cải tạo cũng như quy hoạch mới, tạo đặc trưng đối với từng tuyến phố và cảnh quan đẹp cho đô thị;

d) Di chuyển các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm ra khỏi khu vực nội thị để xây dựng các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, cây xanh;

e) Thực hiện xã hội hoá rộng rãi việc đầu tư xây dựng, cải tạo, chỉnh trang, quản lý, khai thác kết cấu hạ tầng đô thị theo các hình thức BT, BOT, BTO, PPP;

*CHÚ THÍCH: BOT là hình thức: Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao; BTO là hình thức: Xây dựng - Chuyển giao - Kinh doanh; BT là hình thức: Xây dựng - Chuyển giao; PPP là hình thức: Đối tác công - tư (theo khoản 12, Điều 3, Nghị định số 10/2013/NĐ-CP ngày 11/1/2013 của Chính phủ quy định về việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ).*

### 3. 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 thị trấn Quảng Phú;

b) Hạn chế phát triển kiến trúc cao tầng trong khu dân cư hiện hữu trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20m;

c) Khuyến khích các công trình kiến trúc xây dựng với mật độ thấp, thiết kế theo hướng thân thiện môi trường;

d) Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng, chỉnh trang phải phù hợp quy hoạch, quy định chung, đồng thời phù hợp cao độ nền, chiều cao tầng, mốc giới xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến;

### 4. Về cảnh quan đô thị:

a) Cải tạo, chỉnh trang và phát triển trực cảnh quan thị trấn;

b) Cải tạo chỉnh trang khu dân cư dọc theo Tỉnh lộ 8. Khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị cần kết hợp loại hình ở với thương mại dịch vụ;

c) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường

các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng;

d) Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như ghế ngồi, sọt rác, cây xanh, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật;

5. Công trình xây dựng trong khu ở hiện hữu:

a) Công trình được phép xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ;
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao;

b) Công trình không được phép xây dựng mới:

- Nhà máy, kho tàng;
- Cây xăng;

### **Điều 11. Đối với khu vực đô thị mới, khu dân cư mới**

1. Định hướng phát triển:

Phát triển các khu ở mới, quy mô dân số bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung. Hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được quy hoạch và đầu tư xây dựng đồng bộ, kết nối với các dự án kế cận, xây dựng hoàn thiện. 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 dân cư đô thị.

2. Về không gian đô thị:

a) Bảo đảm phát triển đô thị phải phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch sử dụng đất; Bảo đảm kết nối hài hòa với các dự án lân cận;

b) Khu đất thực hiện các dự án nhà ở phải có tính kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến các quyền lợi phát triển của các khu đất kế cận theo định hướng quy hoạch chung. Khi chấp thuận địa điểm hoặc công nhận chủ đầu tư dự án, cơ quan quản lý quy hoạch có quyền từ chối hoặc yêu cầu mở rộng ranh dự án nếu nhận thấy ranh giới khu đất chưa phù hợp;

c) Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở phải hoàn thiện trước khi bắt đầu khai thác kinh doanh dự án. Khuyến khích xây dựng các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại, dịch vụ phù

hợp quy hoạch;

### 3. Về kiến trúc đô thị:

a) Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng và kiến trúc trong khu vực, trên các trục đường quan trọng, cửa ngõ vào thị trấn;

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 phát triển nén, cao tầng và đa chức năng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các khu vực giao thông công cộng, khuyến khích công trình thiết kế theo hướng thân thiện với môi trường;

### 4. Về cảnh quan đô thị:

a) Tạo lập cảnh quan khu đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan khu vực;

b) Bảo vệ nghiêm khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, khu rừng phòng hộ. Nghiêm cấm việc chặt phá rừng, cây xanh để phát triển các dự án; khai thác ưu thế khu vực cây xanh cảnh quan phía Tây Bắc thị trấn để tạo lập cảnh quan đô thị mới;

c) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết các dự án và khu đô thị, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng;

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

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

### 5. Công trình xây dựng trong khu đô thị mới

a) Công trình được phép xây dựng:

- Nhà ở riêng lẻ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.
- Công viên cây xanh, thể dục thể thao.
- Các công trình được duyệt theo quy hoạch chi tiết 1/500 các dự án đầu tư, hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc.

b) Công trình không được phép xây dựng mới: Nhà máy, kho tàng;

#### 6. Quản lý các dự án phát triển nhà trong khu đô thị mới.

a) Đối với dự án phát triển nhà trong khu ở mới, chủ đầu tư phải xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo nội dung dự án đã được phê duyệt. Trong trường hợp phải xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quyết định phê duyệt dự án hoặc theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì chủ đầu tư phải thực hiện theo đúng nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt hoặc được chấp thuận đầu tư;

b) Chủ đầu tư cấp I của dự án phát triển khu nhà ở được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II để xây dựng nhà ở sau khi đã có các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng với nội dung, tiến độ của dự án và phải tuân thủ nội dung dự án đã được phê duyệt, nội dung chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chủ đầu tư cấp I có trách nhiệm quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án phát triển khu nhà ở khi chưa bàn giao cho chính quyền địa phương, thực hiện cung cấp điện, nước để chủ đầu tư cấp II xây dựng nhà ở và tổ chức kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép và tiến độ xây dựng các công trình kỹ thuật trong phạm vi dự án của chủ đầu tư cấp II;

c) Chủ đầu tư cấp II không phải đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư nhưng phải thực hiện xây dựng nhà ở và các công trình kiến trúc khác theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với chủ đầu tư cấp I, tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, tiến độ của dự án đã được phê duyệt và nội dung đầu tư mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cho phép đối với chủ đầu tư cấp I;

d) Trường hợp chủ đầu tư cấp II có hành vi vi phạm về quy hoạch, trật tự xây dựng, nội dung đầu tư trong quá trình thực hiện xây dựng nhà ở và các công

trình kiến trúc khác thì chủ đầu tư cấp I có quyền yêu cầu chủ đầu tư cấp II tạm dừng việc xây dựng và báo cáo với cơ quan có thẩm quyền để xử lý các hành vi vi phạm này;

## **Điều 12. Đối với các trục đường, tuyến phố chính**

### **1. Trục đường Hùng Vương (Trục tỉnh lộ 8):**

- Trục đường Hùng Vương là trục chính phát triển đô thị có chức năng kết nối từ Nam sang Bắc. Bố trí chủ yếu các công trình công cộng, thương mại và các cơ quan, đồng thời đan xen khu công trình nhà ở hiện trạng. Đây được xác định là tuyến dọc chính, là trục động lực phát triển đô thị, cần thể hiện rõ hình ảnh đặc trưng của thị trấn thông qua hình thức kiến trúc các khối công trình, khu công viên, cây xanh, khu vực cửa ngõ vào thị trấn.

- Trục đường có mật độ giao thông cao, là tuyến phía Bắc kết nối thành phố Buôn Ma Thuột và thành phố Pleiku.

- Tạo khoảng lùi các tổ hợp công trình để thiết lập các không gian trước công trình.

- Hình thức, khối tích công trình, phụ thuộc vào công năng hoạt động của từng khu chức năng nhưng vẫn đảm bảo hài hòa với các tổ hợp kiến trúc xung quanh, phù hợp với cảnh quan thiên nhiên và mang bản sắc vùng Tây Nguyên.

### **2. Trục đường ngang Lý Thường Kiệt - Phan Bội Châu:**

- Trục Lý Thường Kiệt - Phan Bội Châu là trục ngang phát triển đô thị có chức năng kết nối từ Đông sang Tây. Bố trí chủ yếu các công trình công cộng, thương mại và các cơ quan, đồng thời đan xen khu công trình nhà ở hiện trạng. Đây được xác định là tuyến ngang chính phía nam thị trấn, là trục động lực phát triển đô thị, cần thể hiện rõ hình ảnh đặc trưng của thị trấn thông qua hình thức kiến trúc các khối công trình, khu công viên cây xanh, khu cửa ngõ vào thị trấn.

### **3. Trục đường ngang Y Ngông Niê Kdăm - Trần Kiên:**

- Trục Y Ngông Niê Kdăm - Trần Kiên cũng là trục ngang chính phát triển đô thị có chức năng kết nối từ Đông sang Tây. Bố trí chủ yếu các công trình công cộng, thương mại và các cơ quan, đồng thời đan xen khu công trình nhà ở hiện trạng. Đây được xác định là tuyến ngang chính trung tâm thị trấn, là trục động lực



phát triển đô thị, cần thể hiện rõ hình ảnh đặc trưng của thị trấn thông qua hình thức kiến trúc của các khối công trình, khu công viên cây xanh, khu vực trung tâm thị trấn.

4. Trục đường vành đai phía Tây (Đ.5): Có điểm đầu từ Km1+100 đường Y Nông Niê Kdăm đi theo hướng song song với đường dây điện 500KV, bám theo sườn đồi Cư M'Gar và điểm cuối tại Km13+500 Tỉnh Lộ 8 gần cầu qua suối EaTul. Đây là trục không gian mở, với dải cây xanh cách ly gắn kết với không gian rừng phòng hộ của đồi Cư M'Gar tạo thành không gian mở sinh động cho khu đô thị.

### **Điều 13. Đối với khu vực trung tâm công cộng**

#### **1. Phân loại các khu trung tâm công cộng:**

Trên địa bàn thị trấn Quảng Phú, các khu trung tâm công cộng bao gồm các loại như sau:

a) Khu trung tâm hành chính - chính trị;

b) Khu trung tâm dịch vụ đô thị bao gồm:

- Khu trung tâm giáo dục.

- Khu trung tâm văn hóa - thể dục thể thao: Bao gồm các công trình Trung tâm văn hóa, thư viện, nhà truyền thống, câu lạc bộ, sân vận động, nhà thi đấu,...

- Khu trung tâm y tế.

c) Khu trung tâm thương mại: Bao gồm các công trình chợ, trung tâm thương mại, đất ở kết hợp dịch vụ thương mại.

d) Khu trung tâm du lịch: Bao gồm loại hình du lịch nghỉ dưỡng và du lịch văn hóa.

#### **2. Định hướng phát triển:**

Phát triển các khu trung tâm công cộng đáp ứng yêu cầu của đô thị, bảo đảm phù hợp quy hoạch chung. 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. Các công trình công cộng có 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 đặc trưng riêng

của từng khu vực đô thị.

### 3. Về tổ chức không gian đô thị:

Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối các khu vực trung tâm công cộng với các hệ thống giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ, thiết kế kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận,...

### 4. Về kiến trúc đô thị:

a) Tầng cao công trình thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500.

b) Khuyến khích các công trình công cộng có thiết kế kiến trúc hiện đại, 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 văn hóa vùng Tây Nguyên. Không xây dựng các công trình kiến trúc theo hướng nhại cổ, kiểu kiến trúc cổ điển Pháp - Châu Âu.

c) Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình công cộng.

### 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.

b) Bảo vệ nghiêm khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, khu rừng phòng hộ. Nghiêm cấm việc chặt phá rừng, cây xanh để phát triển các dự án; khai thác ưu thế khu vực cây xanh cảnh quan phía Tây Bắc thị trấn để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

c) Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các công viên, hoa viên và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm.

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

### 6. Công trình xây dựng trong khu công trình công cộng:

a) Công trình được phép xây dựng:

- Công trình công cộng theo quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết được duyệt.
  - Công viên cây xanh, quảng trường, tượng đài.
- b) Công trình không được phép xây dựng mới:

- Nhà ở các loại.
- Nhà máy, kho tàng.
- Cây xăng.

#### **Điều 14. Đối với các khu vực cảnh quan trong đô thị**

##### 1. Phân loại cây xanh đô thị:

Cây xanh đô thị được xác định trong bản đồ quy hoạch được duyệt bao gồm:

a) Cây xanh công cộng: Là tất cả các loại cây xanh được trồng tại các khu vực công cộng như: Công viên, hoa viên, vườn hoa, vườn dạo, thảm cỏ tại dải phân làn, các đài tưởng niệm, quảng trường.

b) Cây xanh trong khuôn viên các công trình công cộng, thương mại, dịch vụ như: Cơ quan hành chính, trường học, bệnh viện, chợ, khu tiêu thụ công nghiệp,...

c) Cây xanh đường phố: Là các loại cây trồng hoặc mọc tự nhiên tạo bóng mát, trang trí trên vỉa hè, giải phân cách, đảo giao thông.

d) Cây xanh trong các khu dân cư, nhà ở (nhà vườn, biệt thự).

e) Cây xanh chuyên dụng: Là các loại cây trong các khu vực cách ly, rừng sinh thái, phòng hộ, đặc dụng, vườn ươm hoặc để phục vụ nghiên cứu, nuôi dưỡng,...

f) Ngoài ra, còn có khái niệm về mảng xanh trong các khu vực đô thị như sau:

- Mảng xanh tự nhiên hoặc được trồng dọc theo các hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu vực đô thị để cách ly, bảo vệ như: Đường bộ, công trình thủy lợi, hành lang các mạng lưới điện, đường dây đường ống kỹ thuật theo quy định tiêu chuẩn, quy chuẩn an toàn,...

- Mảng xanh sinh thái, đất dự trữ, đất nông nghiệp, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng,... ven các khu vực đô thị.

- Các mảng xanh nêu trên có thể được phát triển thành các khu vực công viên, cây xanh đô thị,...

## 2. Định hướng phát triển:

a) Xây dựng mới các công viên quy mô lớn 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 sinh hoạt 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 trên địa bàn thị trấn, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn, các công viên quy mô nhỏ là điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

c) Xây dựng, duy trì và nâng cấp các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan kiến trúc 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, đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đầu người đạt tối thiểu  $6,0\text{m}^2/\text{người}$ , phù hợp với các đồ án quy hoạch chi tiết, quy hoạch chung được phê duyệt, đảm bảo môi trường sống, gia tăng mỹ quan đô thị, cải tạo khí hậu và bảo vệ môi trường.

e) Tăng cường diện tích công viên cây xanh trong các khu đất công cộng, dịch vụ, trong khu vực đô thị hiện hữu, khuyến khích xen cài vườn hoa trong các khu công trình công cộng với tỉ lệ tối thiểu 20% diện tích đất.

f) Quỹ đất cây xanh, mảng xanh, công viên tại một số khu vực thị trấn còn hạn hẹp nên cần chú trọng xây dựng, duy trì và nâng cấp hệ thống cây xanh vỉa hè, đảo giao thông, quảng trường,... nhằm tạo thêm không gian xanh và cảnh quan chung cho đường phố, tăng cường chất lượng môi trường giao thông đô thị.

## 3. Quy định đối với công viên:

a) Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc trái phép, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian xung quanh hành lang vỉa hè, dọc tường rào và bên trong công viên.

b) Nghiêm cấm các loại hình quảng cáo trong khu vực công viên cây xanh.

c) Không đốn hạ, di dời trái phép, tự ý leo trèo, khắc, lột vỏ thân cây, chặt/bẻ cành, nhánh, hái hoa, trái, lá,... làm thiệt hại đến cây xanh công viên.

d) Nghiêm cấm đổ xà bần, đổ rác, chất độc hại vào gốc cây và các hành vi

khác gây chết hoặc ảnh hưởng đến sự phát triển của môi trường, cây xanh khu vực công viên.

e) Nghiêm cấm trồng các loại cây ăn quả, cây có độc tố, cây có mùi, cây có khuyết tật, có khả năng xảy ra rủi ro khi cây hoặc một phần của cây gãy/đổ có khả năng gây nguy hiểm tới môi trường, con người và sinh hoạt cộng đồng,... của khu vực công viên.

#### 4. Quy định đối với cây xanh đô thị:

a) Việc trồng cây xanh đô thị phải tuân thủ đúng quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm an toàn, đúng quy trình kỹ thuật, đúng chủng loại, tiêu chuẩn và bảo đảm cây phát triển tốt.

b) Cây trồng phải được định kỳ chăm sóc, kiểm tra và xác định tình trạng phát triển của cây để có các biện pháp theo dõi, bảo vệ và xử lý kịp thời các tác động ảnh hưởng tới sự phát triển của cây.

c) Cây mới trồng phải được bảo vệ, chống giữ thân cây chắc chắn, ngay thẳng đảm bảo sinh trưởng. Việc chăm sóc, cắt tỉa cây phải tuân thủ quy trình kỹ thuật đồng thời phải có biện pháp an toàn cho người, phương tiện và công trình.

#### 5. Đối với cây xanh đường phố:

a) Cây mới trồng phải được chống giữ chắc chắn, ngay thẳng, dáng cân đối, không sâu bệnh, không có khuyết tật, không có khả năng xảy ra rủi ro khi cây hoặc một phần của cây gãy/đổ có khả năng gây nguy hiểm tới người, phương tiện và công trình đô thị.

b) Nghiêm cấm các loại hình thức quảng cáo trên cây xanh đường phố.

c) Cây trồng mới có chiều cao  $\geq 2\text{m}$ , đường kính cổ rễ  $\geq 3\text{cm}$ . Cây tầm nhỏ: có chiều cao  $\geq 1,5\text{m}$ , đường kính cổ rễ  $\geq 5\text{cm}$ . Cây tầm trung và tầm lớn có chiều cao  $\geq 3\text{m}$ , đường kính cổ rễ  $\geq 6\text{cm}$ .

d) Cây trồng trên đường phố phải lắp đặt bó vỉa bảo vệ gốc cây. Kiểu dáng, kích thước, loại vật liệu bó vỉa đồng nhất với vỉa hè, lề đường. Quy cách trồng, bố trí cây xanh trên không gian đường phố như sau:

- Các tuyến đường có vỉa hè rộng  $\geq 5\text{m}$  chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao  $\leq 15\text{m}$ .

- Các tuyến đường có vỉa hè rộng từ 3m đến 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao  $\leq 12m$ .

- Khoảng cách từ gốc cây trồng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị tối thiểu 2m và cách giao lộ, đầu các giải phân cách tối thiểu 5m. Vị trí gốc trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

- Các tuyến đường có lưới điện cao thế, công trình ngầm chạy dọc theo hành lang vỉa hè, các dải phân cách chỉ được trồng các loại cây cao  $\leq 4m$  hoặc trồng hoa, cây kiểng, dây leo.

- Các tuyến đường có chiều dài  $> 2km$  có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

- Các dải phân cách có  $< 2m$  có thể trồng các loại cây kiểng hoặc cây bụi thấp  $\leq 1,5m$ .

- Các dải phân cách có bề rộng  $\geq 2m$  trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành  $\geq 5m$ . Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề rộng của dải phân cách.

6. Đối với cây xanh trong khuôn viên của các cơ quan, tổ chức và cá nhân:

Cơ quan, tổ chức và cá nhân có toàn quyền trong việc lựa chọn giống cây trồng, được thụ hưởng toàn bộ hoa lợi từ cây và chịu trách nhiệm trong việc bảo quản, chăm sóc cây xanh, hoa, cỏ, kiểng, dây leo trồng trong khuôn viên do mình quản lý. Tuy nhiên phải tuân thủ các nguyên tắc sau:

a) Cây trồng lẻ, trồng dặm thì tùy thuộc khoảng không gian của khuôn viên mà chọn cây thích hợp nhưng có độ cao khi trưởng thành  $\leq 15m$ .

b) Khoảng cách ly an toàn đến các công trình kỹ thuật đô thị phải theo quy định chuyên ngành; đảm bảo cây có tán, thân, rễ không gây hư hại đến các công trình lân cận khác.

7. Quy định chung về chiều cao thân và chiều rộng tán cây xanh:

a) Đối với cây xanh hiện hữu được trồng từ trước năm 2015: chiều cao thân cây  $\leq 15m$ , tán rộng  $\leq 10m$ .

b) Đối với cây xanh được trồng từ năm 2015 trở đi: Nếu vỉa hè  $\leq 5m$ : chiều cao thân cây  $\leq 12m$ , tán rộng  $\leq 6m$ ; Nếu vỉa hè  $> 5m$ : Chiều cao thân cây  $\leq 15m$ , tán rộng  $\leq 10m$ .

c) Riêng đối với các cây quá cao/lớn, lâu năm thì cần có các biện pháp kỹ thuật không chế chiều cao, tán cây thích hợp.

#### 8. Quản lý cây xanh:

a) Tổ chức quy hoạch, kiểm tra thực hiện sau quy hoạch đúng tỷ lệ diện tích đất dành cho công viên và cây xanh trong các đồ án quy hoạch đô thị, đặc biệt của các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị mới, của từng khu vực đô thị, đảm bảo đất dành cho công viên, cây xanh tăng lên đạt tiêu chuẩn quy hoạch.

b) Bố trí lực lượng tuần tra, khảo sát thường xuyên để bảo quản, chăm sóc, đốn hạ, di dời, bảo vệ hệ thống công viên và cây xanh đường phố.

c) Hỗ trợ việc thiết kế nhằm bảo đảm đạt yêu cầu mỹ thuật đối với hệ thống công viên và cây xanh đô thị, đặc biệt là tại các khu vực trung tâm, cửa ngõ đô thị. Nghiên cứu, hướng dẫn các giải pháp kiến trúc, xây dựng tạo mảng xanh ở các bờ tường, ở giữa các tầng của các công trình kiến trúc cao tầng.

d) Thường xuyên tổ chức khảo sát, thực hiện cắt cành/nhánh nặng tàn, nhánh khô, không chế chiều cao, chống/sửa cây nghiêng, tạo dáng, bảo đảm mỹ thuật và an toàn cho sinh hoạt đô thị.

e) Tổ chức khảo sát, thực hiện đốn hạ, trồng thay thế do cây đốn hạ bị sâu bệnh, không có khả năng sống, cây lâu năm, già cỗi, có nguy cơ đổ ngã, không còn phát huy tác dụng cải thiện môi trường và không đảm bảo an toàn cho phương tiện và con người.

f) Khảo sát, lập kế hoạch chăm sóc đặc biệt đối với cây xanh cần bảo tồn, cây mang tính đặc trưng của đô thị, vùng địa lý, cây có chiều cao từ 15m trở lên.

#### **Điều 15. Đối với khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo**

Khu vực Buôn làng bảo tồn được xác định gồm: Buôn Kna A và Buôn Kna B là khu vực xây dựng theo kiến trúc và không gian truyền thống.

##### 1. Định hướng phát triển:

Địa hình, cảnh quan (bao gồm không gian, độ cao, cơ sở hạ tầng, hình thức kiến trúc, sắc thái, bố cục, màu sắc và những không gian trống): Phải được bảo tồn theo các yếu tố gốc của di tích, danh thắng. Việc quản lý, chăm sóc, bảo vệ,

phát triển, sử dụng di tích, thắng cảnh phải tuân thủ nghiêm ngặt theo 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.

## 2. Về tổ chức không gian đô thị:

a) Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh lam, danh thắng.

b) Khu vực bảo vệ di tích: Thực hiện theo Điều 32 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa số 32/2009/QH12 và Điều 14 Nghị định 98/2010/NĐ-CP ngày 21/9/2010 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Di sản văn hóa và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa.

## 3. Về kiến trúc:

a) Bảo quản, tu bổ, phục hồi và sử dụng: Xác định hình thức bảo tồn, tôn tạo phù hợp với tính chất của từng loại di tích, đảm bảo thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và Quy chế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh tại Quyết định số 05/2013/QĐ-BVHTT ngày 06/2/2003 của Bộ Văn hóa Thông tin. Mọi hoạt động kinh doanh trong các khu bảo vệ di tích (đặc biệt là trong phạm vi khu vực bảo vệ I) phải đảm bảo mỹ quan và được cơ quan thẩm quyền cấp đăng ký kinh doanh mới được tiến hành.

b) Nghiêm cấm xây dựng các công trình phụ trong các di tích lịch sử văn hóa, các công trình tạm, công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam - thắng cảnh.

## 4. Về cảnh quan đô thị:

Tổ chức cảnh quan đô thị 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 thăm quan di tích.

## 5. Quản lý và cấp phép xây dựng:

Đối với các hoạt động xây dựng tại các khu vực di tích, danh lam thắng cảnh trên địa bàn thị trấn không thuộc thẩm quyền quyết định và quản lý của



UBND huyện (phải có ý kiến thỏa thuận của UBND tỉnh).

## **Điều 16. Đối với khu vực cụm tiểu thủ công nghiệp**

### 1. Định hướng phát triển:

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

### 2. Về tổ chức không gian:

a) Quy hoạch sử dụng đất: Chức năng đất giữ theo quy hoạch đã được phê duyệt. Trong khu hành chính - dịch vụ cụm tiểu thủ công nghiệp được bố trí các chức năng cho hoạt động và phục vụ công nhân.

b) Nhà ở: Trong ranh giới quy hoạch cụm tiểu thủ công nghiệp không được bố trí nhà ở. Tuy nhiên, cần đảm bảo xây dựng nhà lưu trú cho công nhân đáp ứng được tối thiểu 50% số lượng công nhân trong các khu dân cư liền kề phục vụ cụm tiểu thủ công nghiệp hoặc trong các khu nhà lưu trú công nhân của địa phương.

c) Công trình công cộng: Bố trí các công trình công cộng, dịch vụ tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, các tiêu chuẩn quy định cho công trình công cộng.

### 3. Về kiến trúc:

a) Kiến trúc kho tàng, công nghiệp bảo đảm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn, an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường; bảo đảm tốt thông thoáng và ánh sáng.

b) Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở, hàng quán tạm bợ trong khu vực quy hoạch công trình công nghiệp.

c) Bảo đảm khoảng cách ly đối với khu dân cư và các khu chức năng đô thị theo quy định.

### 4. Về cảnh quan, môi trường:

a) Phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường và QCXDVN 01:2008/BXD. Giữa cụm tiểu thủ công nghiệp và khu dân cư phải có dải

cách ly vệ sinh đảm bảo khoảng cách tối thiểu theo tiêu chuẩn môi trường. Bãi chứa các phế liệu phải được rào chắn, có biện pháp xử lý các chất độc hại và đảm bảo khoảng cách ly.

b) Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh thảm cỏ, tạo cảnh quan giúp cải thiện môi trường công nghiệp.

g) Khuyến khích công trình có mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn với lộ giới để tổ chức cảnh quan cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan và cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

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

5. Các công trình xây dựng trong khu kho tàng bến bãi:

a) Công trình được phép xây dựng:

- Công trình sản xuất tiểu thủ công nghiệp không gây ô nhiễm môi trường (theo đúng ngành nghề quy định).

- Công viên cây xanh, quảng trường.

- Công trình hành chính, dịch vụ.

- Công trình phụ trợ khác.

- Nhà để xe.

- Khu xử lý chất thải.

- Trạm PCCC.

b) Công trình không được phép xây dựng:

- Nhà ở.

- Công trình giáo dục.

- Nhà hàng, khách sạn.

### **Điều 17. Đối với khu vực giáp nội thị**

Bao gồm 4 xã: Quảng Tiến; Ea M'Nang; Cư M'Gar; Ea K'Pam;

1. Định hướng phát triển:

Phát triển theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các điểm dân cư nông

thôn theo mô hình nông thôn mới và đầu tư xây dựng một số điểm dân cư nông thôn tập trung tạo động lực phát triển đối với các xã giáp thị trấn. Xây dựng mô hình khu ở nông thôn phù hợp với điều kiện địa hình, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sinh thái. Bảo vệ nghiêm, không cho phép chuyển đổi chức năng các khu vực đất nông nghiệp. Quản lý chặt chẽ quỹ đất xây dựng các khu du lịch sinh thái.

## 2. Về tổ chức không gian:

a) Xác định rõ ranh giới đô thị và nông thôn, quản lý chặt chẽ việc phát triển đô thị tự phát trong cả hai khu vực.

b) Quản lý nghiêm ngặt việc sử dụng đất và xây dựng trong các vùng sinh thái, du lịch được quy hoạch.

c) Bảo vệ quỹ đất của vùng nông nghiệp.

## 3. Về kiến trúc:

a) Giữ gìn và phát huy kiến trúc nông thôn, thôn buôn truyền thống, kết hợp hài hòa với cảnh quan và đặc thù của từng khu vực.

b) Hướng dẫn các mẫu nhà ở nông thôn mới phù hợp với tập quán sinh hoạt cũng như sự thay đổi các hoạt động kinh tế nông thôn hiện đại.

c) Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng quy hoạch chi tiết và kiến trúc được duyệt.

d) Các công trình kiến trúc nhà ở xây dựng tối đa 03 tầng, công trình công cộng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng thấp và sử dụng hình thức mái ngói. Khoảng lùi tất cả các công trình xây dựng mới ở nông thôn so với lộ giới tối thiểu 3m.

e) Khuyến khích thi tuyển để nâng cao chất lượng sáng tác kiến trúc các công trình công cộng trong khu vực nông thôn, định hướng thiết kế hài hòa với cảnh quan nông thôn, mật độ xây dựng thấp, khoảng lùi lớn so với lộ giới và ranh đất, tầng cao không quá 03 tầng, khuyến khích các công trình thiết kế có mái ngói, mang nét đặc trưng vùng Tây Nguyên.

## 4. Về cảnh quan môi trường:

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, xây dựng nhà ở, công trình

công nghiệp, thương mại dịch vụ, các công trình khác bám theo các trục đường qua vùng nông nghiệp, nông thôn, thôn buôn.

b) Bảo vệ nghiêm khu vực cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, khu rừng phòng hộ. Hạn chế tối đa việc chặt phá rừng, cây xanh để phát triển các dự án; khai thác ưu thế cây xanh cảnh quan phía Tây Bắc thị trấn để tạo lập các khu cảnh quan sinh thái kết hợp du lịch, nghỉ dưỡng.

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

5. Các công trình xây dựng trong khu đất ở giáp nội thị:

a) Những công trình được cấp phép xây dựng: Nhà ở riêng lẻ trong khu đất ở giáp nội thị được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

- Nhà ở phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt.

- Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

- Đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt, thì phải phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân huyện về quản lý trật tự xây dựng.

b) Những công trình được phép xây dựng có điều kiện: Nhà ở riêng lẻ trong khu đất ở giáp nội thị được cấp giấy phép xây dựng tạm khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có

quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.

- Đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận và các yêu cầu về: Môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

- Phù hợp với quy mô công trình và thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng do Ủy ban nhân dân huyện quy định.

- Chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng tạm hết hạn và không yêu cầu bồi thường đối với phần công trình phát sinh sau khi quy hoạch được công bố. Trường hợp không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình.

c) Những công trình được phép xây dựng (không xin phép xây dựng):

Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kiến trúc các mặt ngoài, kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và an toàn công trình.

## **Điều 18. Đối với khu vực dự trữ phát triển**

1. Khu dự trữ phát triển:

Khu dự trữ phát triển phải tuân theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết được duyệt; Lập phương án sử dụng đất có hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng. Khuyến khích trồng cây xanh, cho phép xây dựng các công trình tạm với kết cấu dễ tháo dỡ để cho thuê ngắn hạn và giao Ủy ban nhân dân các xã quản lý hoặc giao cho các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện để phát triển kinh doanh làm tăng hiệu quả sử dụng và quản lý về đất đai.

2. Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng:

Giữ nguyên ở các vị trí hiện tại theo quy hoạch thị trấn Quảng Phú và thực hiện điều chỉnh tính chất quy hoạch khi có quyết định của cấp có thẩm quyền.

### **Chương III**

## **QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC**

### **Điều 19. Đối với công trình công cộng**

#### 1. Phân loại công trình:

Công trình công cộng được phân thành các loại sau:

- Công trình giáo dục: Nhà trẻ, trường mẫu giáo; Trường phổ thông các cấp; Trường đại học và cao đẳng, Trường trung học chuyên nghiệp; Trường dạy nghề, trường công nhân kỹ thuật, trường nghiệp vụ và các loại trường khác.

- Công trình y tế: Bệnh viện huyện, các phòng khám đa khoa, khám chuyên khoa khu vực; trạm y tế, nhà hộ sinh; nhà điều dưỡng, phục hồi chức năng, chỉnh hình, nhà dưỡng lão; cơ sở phòng chống dịch bệnh; các cơ sở y tế khác.

- Công trình thể thao: Sân vận động, nhà thi đấu, tập luyện và công trình thể thao khác.

- Công trình văn hóa: Trung tâm hội nghị, nhà hát, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp xiếc, vũ trường; Bảo tàng, thư viện, triển lãm, nhà trưng bày và các công trình khác có chức năng tương đương; Công trình di tích; Công trình phục vụ tín ngưỡng; Công trình vui chơi, giải trí; Tượng đài ngoài trời (không thuộc công trình tín ngưỡng); Cáp treo vận chuyển người.

- Công trình thương mại và dịch vụ: Trung tâm thương mại, siêu thị, chợ; Cửa hàng, nhà hàng ăn uống, giải khát và công trình thương mại dịch vụ khác.

- Công trình văn phòng, trụ sở cơ quan.

- Các công trình công cộng khác.

#### 2. Quy định về quy mô diện tích đất và yêu cầu về địa điểm xây dựng:

##### a) Công trình giáo dục:

a.1) Thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (ha)</b>
1	Trường THCS Nguyễn Tất Thành + Mẫu giáo Hoa Hồng	GD1	1,75
2	Trung tâm GDTX	GD2	1,13

3	Trường PTTH Lê Hữu Trác	GD3	1,30
4	Trường PTTH nội trú	GD4	0,74
5	Trường mẫu giáo	GD5	0,27
6	Trường tiểu học Nguyễn Trãi + THCS	GD6	0,84
7	Trường tiểu học Lê Lợi	GD7	0,65
8	Trường THCS Lương Thế Vinh	GD8	1,10
9	Trường PTTH Cư M'Gar	GD10	2,53
10	Trường THCS	GD11	1,02
11	Trường THCS	GD12	1,27
12	Trường học dự kiến	GD13	0,39
13	Trường học dự kiến	GD14	1,41
14	Trường THCS	GD15	1,91
15	Trường THCS	GD16	0,66
16	Trường dạy nghề	GD9	1,06
		GD17	3,67
17	Trường học dự kiến	GD18	2,26
18	Trường học dự kiến	GD19	0,10
19	Trường tiểu học	GD20	0,86
20	Trường học dự kiến	GD21	1,07
21	Trường học dự kiến	GD22	0,15
22	Trường học dự kiến	GD23	1,12

a.2) Ngoài vị trí, quy mô diện tích đất công trình giáo dục thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh, việc bố trí địa điểm, diện tích đất để xây dựng mới công trình giáo dục trong thị trấn phải đảm bảo theo chỉ tiêu sau:

- Quy mô diện tích:

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
Trường tiểu học	Đơn vị ở	chỗ/1000người	65	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
Trường TH cơ sở	Đơn vị ở	chỗ/1000người	55	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
Trường phổ thông trung học, dạy nghề	Đô thị	chỗ/1000người	40	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15

- Địa điểm xây dựng: Đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

b) Công trình y tế:

b.1) Thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Bệnh viện đa khoa	CC16	3,83
2	Bệnh viện y học dân tộc	CC20	3,13

b.2) Ngoài vị trí, quy mô diện tích đất công trình y tế thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh, việc bố trí địa điểm, diện tích đất để xây dựng mới công trình y tế trong thị trấn phải đảm bảo theo chỉ tiêu sau:

- Diện tích khuôn viên tối thiểu:

+ Bệnh viện chuyên khoa, bệnh viện y học cổ truyền: Tối thiểu 20m<sup>2</sup>/giường;

+ Bệnh viện chuyên khoa mắt sử dụng kỹ thuật cao: Tối thiểu 10m<sup>2</sup>/giường;

+ Phòng khám đa khoa diện tích khuôn viên: 1.800m<sup>2</sup> đến 2.400m<sup>2</sup> (theo quyết định số 1327/2002/QĐ-BYT).

- Chiều rộng mặt trước bệnh viện: Tối thiểu 10m (theo thông tư số 41/2011/BYT).

- Địa điểm xây dựng: Đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

c) Công trình thể thao: Địa điểm, diện tích đất xây dựng công trình thể thao trong thị trấn đảm bảo theo chỉ tiêu sau:

- Quy mô diện tích:

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu
Sân luyện tập	Đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	0,5
		ha/công trình	0,3
Sân thể thao cơ bản	Đô thị	m <sup>2</sup> /người	0,6
		ha/công trình	1,0
Sân vận động	Đô thị	m <sup>2</sup> /người	0,8
		ha/công trình	2,5



Trung tâm thể dục thể thao	Đô thị	m <sup>2</sup> /người	0,8
		ha/công trình	3,0

- Địa điểm xây dựng: Đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng, ngoài ra:

+ Chỉ được bố trí các công trình thể thao trên các trục đường có chiều rộng trên 16m đối với đường 1 chiều và trên 20m đối với đường 2 chiều.

+ Xa các nguồn ồn lớn, nguồn khí độc hại, nơi có nguy cơ cháy nổ cao.

d) Công trình văn hóa:

d.1) Thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Nhà văn hóa khu ở	CC09	0,53
2	Thư viện nhà truyền thống	CC10	0,40
3	Nhà văn hóa khu ở	CC11	0,21
4	Trung tâm văn hóa thị trấn + TMDV	CC12	1,32
5	Nhà văn hóa khu ở	CC13	0,61
6	Nhà văn hóa khu ở	CC33	0,55
7	Nhà văn hóa khu ở	CC36	0,13

d.2) Ngoài vị trí, quy mô diện tích đất công trình văn hóa thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh, việc bố trí địa điểm, diện tích đất để xây dựng mới công trình văn hóa trong thị trấn phải đảm bảo theo chỉ tiêu sau:

- Vị trí, quy mô diện tích đất đối với từng loại công trình phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng;

- Đối với các công trình sau, phải đạt tối thiểu:

+ Nhà hàng tiệc cưới: 1000m<sup>2</sup>.

+ Công trình trung tâm hội nghị, nhà văn hóa, câu lạc bộ, rạp chiếu phim, rạp hát, nhà triển lãm: 1000m<sup>2</sup>.

+ Diện tích khuôn viên xây dựng căn cứ vào quy mô và tính chất, tính bình quân 6-10m<sup>2</sup>/người.

- Chiều rộng tối thiểu : 25m.
  - Chiều sâu tối thiểu : 30m.
  - Chỉ được bố trí các công trình văn hóa trên các trục đường có chiều rộng trên 16m đối với đường 1 chiều và trên 20m đối với đường 2 chiều.
  - Xa các nguồn ồn lớn, nguồn khí độc hại, nơi có nguy cơ cháy nổ cao.
- e) Công trình thương mại và dịch vụ:

e.1) Thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Chợ CưM'gar mở rộng	CC01	1,86
2	Chợ Quảng Phú B	CC02	0,54
3	Chợ Quảng Phú A	CC03	0,81
4	Dịch vụ nhà hàng	CC06	0,35
5	Trung tâm TMDV	CC18	1,40
6	Trung tâm TMDV	CC19	0,93
7	Trung tâm TMDV	CC21	2,69
8	Trung tâm TMDV	CC24	0,17
9	Trung tâm TMDV	CC25	0,52
10	Dịch vụ thương mại	CC29	0,26
11	Chợ đầu mối nông lâm sản	CC32	3,08

e.2) Ngoài vị trí, quy mô diện tích đất công trình thương mại và dịch vụ thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh, việc bố trí địa điểm, diện tích đất để xây dựng mới công trình thương mại và dịch vụ trong thị trấn phải đảm bảo theo chỉ tiêu sau: Căn cứ vào quy mô và tính chất, tính bình quân 1 công trình/đơn vị ở (theo quy định chợ do chưa có quy định trung tâm thương mại dịch vụ tại QCXDVN 01:2008/BXD).

- Diện tích khuôn viên tối thiểu: 2.000m<sup>2</sup>/ đơn vị ở hay 8.000m<sup>2</sup>/ đô thị.
- Yêu cầu về địa điểm xây dựng: Địa điểm xây dựng phải thỏa mãn các khoảng cách về an toàn PCCC và điều kiện an toàn vệ sinh môi trường. Có hệ thống giao thông thuận tiện cho các phương tiện giao thông cá nhân và công

cộng, đảm bảo cho công tác xây dựng và đáp ứng yêu cầu hoạt động theo chức năng.

- Trong trường hợp trung tâm thương mại dịch vụ có kết hợp với chợ truyền thống thì không bố trí gần trường học, bệnh viện hoặc những công trình có yêu cầu cách ly về tiếng ồn.

- Phải được bố trí ở trung tâm thị trấn với bán kính phục vụ từ 1200m đến không giới hạn.

f) Công trình văn phòng, trụ sở cơ quan:

f.1) Thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	UBND thị trấn, QS thị trấn, BHXH, NHNNPTNT, trường PTTH nội trú, Chi cục TK, kho bạc nhà nước, bưu điện, chi cục thuế.	CQ3	2,02
2	UBND huyện Cư M'gar, UB dân số, phòng GD, đài PTTH, phòng thuế, QLTT.	CQ4	2,44
3	Huyện ủy Cư M'gar, trung tâm bồi dưỡng chính trị, viện kiểm sát, công an huyện, truyền hình cáp.	CQ5	4,08
4	Tòa án	CQ6	0,14
5	Công ty quản lý môi trường Đô thị	CQ7	0,17
6	Đất cơ quan dự kiến	CQ8	2,59
7	Trung tâm hành chính chính trị thị trấn dự kiến	CQ9	3,90
8	Ban tự quản khu phố	CC27	0,11

f.2) Ngoài vị trí, quy mô diện tích đất công trình văn phòng, trụ sở làm việc thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh, việc bố trí địa điểm, diện tích đất để xây dựng mới công trình văn phòng, trụ sở làm việc trong thị trấn phải đảm bảo quy mô diện tích đất đối với từng loại công trình, phải phù hợp với tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

3. Quy định về quy mô công trình hoặc chỉ tiêu xây dựng:

*(Có phụ lục 03 kèm theo):*

a) Công trình giáo dục:

a.1) Công trình nhà trẻ, trường mầm non – trường tiểu học:

- Tầng cao, chiều cao : Tối đa 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : Tối đa 1,2 lần.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40% trong khu vực xây dựng mới và 45% đối

với công trình hiện hữu, cải tạo.

- Diện tích cây xanh, sân vườn : Tối thiểu 30%.
- Diện tích giao thông nội bộ : Tối thiểu 20%.
- Khoảng lùi:

+ Khoảng lùi công trình so với đường chính : Tối thiểu 6m.

+ Khoảng lùi công trình so với ranh đất : Tối thiểu 2m.

- Tầng hầm: Không bố trí tầng hầm.

a.2) Công trình trường trung học (trung học cơ sở, trung học phổ thông):

- Tầng cao, chiều cao : Tối đa 04 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : Tối đa 1,6 lần.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40% trong khu vực xây dựng mới và 45% đối

với công trình hiện hữu, cải tạo.

- Diện tích cây xanh, sân vườn : Tối thiểu 30%.
- Diện tích giao thông nội bộ : Tối thiểu 20%.
- Khoảng lùi:

+ Khoảng lùi công trình so với đường chính : Tối thiểu 6m.

+ Khoảng lùi công trình so với ranh đất : Tối thiểu 2m.

- Tầng hầm: Khuyến khích xây dựng tầng hầm để xe đối với các trường học không đảm bảo diện tích theo quy định, để ưu tiên diện tích bố trí sân vườn (cây xanh, sân chơi, bãi tập).

- Đối với các công trình trường học không đảm bảo các quy định trên, có thể xem xét theo điều kiện thực tế quy hoạch của khu vực để điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho phù hợp.

a.3) Trường Đại học, cao đẳng, trường dạy nghề:

- Chiều cao công trình phải phù hợp với quy hoạch chi tiết và thiết kế đô

thị được duyệt. Tầng cao khối lớp học tối đa: 05 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,5 lần.

- Mật độ xây dựng tối đa trên khuôn viên khu đất:

+ Đối với các trường trong khu đô thị hiện hữu : 45%.

+ Đối với các trường trong khu vực xây dựng mới : 40%.

- Diện tích cây xanh, sân vườn tối thiểu: 30%.

- Khoảng lùi tối thiểu đối với công trình xây dựng mới:

+ Khối lớp học phải cách lộ giới tối thiểu: 6m.

+ Đối với các trường nằm gần trục giao thông chính đô thị thì các khối lớp học tập phải cách lộ giới tối thiểu: 20m.

+ Mọi công trình cách các ranh đất tối thiểu: 3m.

b) Công trình y tế:

- Tầng cao, chiều cao: Theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình y tế (tầng cao, chiều cao tối đa: 05 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: Theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình y tế (hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần).

- Mật độ xây dựng: Theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình y tế (mật độ xây dựng tối đa: 40% trong khu vực xây dựng mới và 45% đối với công trình hiện hữu, cải tạo).

- Diện tích cây xanh, sân vườn tối thiểu: 30%.

- Khoảng lùi các phía:

+ Khoảng lùi so với lộ giới : Tối thiểu 6m.

+ Khoảng lùi so với ranh đất : Tối thiểu 4m.

*Lưu ý: Đối với bệnh viện đa khoa huyện (theo TCVN 9213:2012):*

- Mặt ngoài tường của mặt nhà:

+ Nhà bệnh nhân, nhà khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ: Tối thiểu 15m so với lộ giới.

+ Nhà hành chính quản trị và phục vụ: Tối thiểu 10m.

- Mặt ngoài tường đầu hồi:

+ Nhà bệnh nhân, nhà khám bệnh và khối kỹ thuật nghiệp vụ: Tối thiểu

10m so với lộ giới.

+Tầng hầm (nếu có): Đặt các công trình kỹ thuật và nhà xe.

c) Công trình thể thao:

- Tầng cao, chiều cao: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng.

- Hệ số sử dụng đất: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40% trong khu vực xây dựng mới và 45% đối với công trình hiện hữu, cải tạo.

- Khoảng lùi cách ranh lộ giới đường chính:

Khoảng lùi so với lộ giới (m)	Lộ giới đường (m)
6	$\leq 20$
8	$\leq 25$
10	$\leq 30$
12	$\leq 35$
15	$\leq 40$

- Khoảng lùi cách ranh đất xung quanh: Tối thiểu 3,5m.

- Tầng hầm đảm bảo đủ chỗ để xe theo quy định.

d) Công trình văn hóa:

- Tầng cao, chiều cao: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng (tầng cao, chiều cao tối đa: 05 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng (hệ số sử dụng đất tối đa: 2,0 lần).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40% trong khu vực xây dựng mới và 45% đối với công trình hiện hữu, cải tạo).

- Diện tích cây xanh, sân vườn tối thiểu: 30%.

- Khoảng lùi cách ranh lộ giới đường chính:

Khoảng lùi so với lộ giới (m)	Lộ giới đường (m)
6	$\leq 20$
8	$\leq 25$
10	$\leq 30$

12	$\leq 35$
15	$\leq 40$

- Khoảng lùi cách ranh đất xung quanh: Tối thiểu 3,5m.

- Tầng hầm đảm bảo đủ chỗ để xe theo quy định.

e) Công trình thương mại và dịch vụ:

- Tầng cao, chiều cao: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng (tầng cao, chiều cao tối đa: 07 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng (hệ số sử dụng đất tối đa: 4,9 lần).

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Diện tích cây xanh, sân vườn tối thiểu: 10%.

- Khoảng lùi so với lộ giới:

+ Đối với công trình nhà ở kết hợp thương mại và dịch vụ: Không.

+ Đối với công trình thương mại và dịch vụ khác: 6m.

*CHÚ THÍCH: Quy định về quy mô công trình nhà ở kết hợp với dịch vụ thương mại được quy định tại Điều 20, Quy chế này.*

f) Công trình văn phòng, trụ sở cơ quan:

- Tầng cao, chiều cao: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn và Quy chuẩn xây dựng (tầng cao, chiều cao tối đa: 05 tầng).

- Hệ số sử dụng đất: Theo quy hoạch được phê duyệt và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng (hệ số sử dụng đất tối đa: 2 lần).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Diện tích cây xanh, sân vườn tối thiểu: 20%.

- Khoảng lùi các phía:

+ Khoảng lùi so với lộ giới : Tối thiểu 6m.

+ Khoảng lùi so với ranh đất : Tối thiểu 4m.

4. Quy định về kiến trúc:

a) Công trình giáo dục:

- Lan can ban công phải an toàn và không được thấp hơn 1,2 m.

- Tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,0m (trong

đó chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,9m$ ). Hàng rào cần nghiên cứu khả năng cách ồn và chống khói bụi.

- Màu sắc: Hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Nhà trẻ nên sử dụng màu sắc tươi sáng.

- Vật liệu: Kết cấu chính bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt trường học phải hài hòa với kiến trúc công trình. Không sử dụng vật liệu tạm, khuyến khích sử dụng vật liệu sinh thái, vật liệu địa phương.

- Không sử dụng kính phản quang, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích ốp kính không quá 60% mặt tiền công trình.

- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Hình thức mái: Khuyến khích xây dựng mái ngói và phải có giải pháp xử lý cho phù hợp, đảm bảo kỹ mỹ thuật cho đô thị.

b) Công trình y tế:

- Nên thiết kế với lối kiến trúc mở gắn liền với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. Đồng thời giảm thiểu các tác hại từ môi trường xung quanh như tiếng ồn, khói bụi. Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, mang bản sắc văn hóa vùng Tây Nguyên. Không khuyến khích các công trình theo phong cách cổ điển Pháp, Châu Âu.

- Lan can ban công phải an toàn và không được thấp hơn: 1,2 m.

- Tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,6m$ ). Độ rỗng của tường rào giáp các trục đường tối thiểu 50%; Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc; Khuyến khích trồng cây xanh, thậm chí xen kẽ tường rào và bên ngoài tường rào; Hàng rào cần nghiên cứu khả năng cách ồn và chống khói bụi.

- Không sử dụng kính phản quang, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích ốp kính không quá 60% mặt tiền công trình.



- Màu sắc: Hòa hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu đậm và sặc sỡ.

- Vật liệu: Sử dụng vật liệu hoàn thiện, trang trí có màu sắc ảnh hưởng tích cực, cải thiện sức khỏe bệnh nhân như: màu sắc tươi sáng, tạo cảm giác sạch sẽ, vệ sinh. Kết cấu chính bê tông cốt thép hoặc xây tường gạch, vật liệu trang trí bề mặt phải hòa hòa với kiến trúc công trình. Không sử dụng vật liệu tạm, khuyến khích sử dụng vật liệu sinh thái, vật liệu địa phương.

- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hòa hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực. Chi tiết trang trí mặt tiền nhà không quá 5% diện tích bề mặt công trình.

- Khuyến khích tầng trên cùng của các tòa nhà nên dành diện tích phù hợp cho cây xanh hoặc có biện pháp giảm bức xạ mặt trời, góp phần cải thiện môi trường sống trong khu đô thị.

c) Công trình thể thao, văn hóa:

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng, thân thiện với môi trường và mang bản sắc văn hóa vùng Tây Nguyên. Không khuyến khích các công trình theo phong cách cổ điển Pháp, Châu Âu.

- Tường rào (nếu có) phải có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,6m (trong đó chiều cao tường xây đặc  $h \leq 0,6m$ ). độ rỗng của tường rào giáp các trục đường tối thiểu 50%. Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Màu sắc: Hòa hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu đậm và sặc sỡ.

- Vật liệu: Không sử dụng vật liệu tạm, khuyến khích sử dụng vật liệu sinh thái, vật liệu địa phương. Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ và phải hòa hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận.

- Không được phép xây dựng công trình tranh tre, nứa lá trong khu vực công trình dịch vụ văn hóa thể thao.

- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc

phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực. Chi tiết trang trí mặt tiền nhà không quá 5% diện tích bề mặt công trình.

d) Công trình thương mại và dịch vụ:

- Hình thức kiến trúc: Kiến trúc công trình cần được thiết kế định hướng song song với các trục đường chính, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc cần đơn giản, khuyến khích theo phong cách kiến trúc hiện đại, không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lôgia, sân thượng của công trình.

- Tường rào: Khuyến khích không xây dựng tường rào, hàng rào phía trước công trình để bố trí lối ra vào cho người đi bộ kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo cảnh quan môi trường nhẹ nhàng, xanh, sinh động đối với thương mại. Nếu có hàng rào, chiều cao tối đa 2,6m, tỷ lệ rỗng tối thiểu 75% diện tích hàng rào.

- Màu sắc: Màu sắc công trình kiến trúc phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng màu với gam lạnh. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình.

- Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền có chất lượng cao, không bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các hành lang đông người sử dụng.

- Các hệ thống kỹ thuật: của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

- Tầng hầm:

+ 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.

+ Đối 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 1,4m so với cao độ vỉa hè. Đối 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 2,5m so với cao độ vỉa hè.

- Các công trình không được phép xả 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 lần ra vỉa hè công cộng.

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: Khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

+ Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy;

+ Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị;

+ Không vượt quá chỉ giới đường đỏ;

+ Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng,...);

e) Công trình văn phòng, trụ sở cơ quan:

- Các công trình văn phòng, trụ sở cơ quan trong đô thị có quy mô sử dụng đất tương đối lớn và nằm trên các trục đường chính của đô thị nên ảnh hưởng đến mỹ quan chung của toàn khu đô thị. Do đó cần thiết phải chọn hình khối bố cục, mặt đứng kiến trúc hiện đại, hài hòa với cảnh quan xung quanh, thể hiện được các nét bản sắc riêng của khu đô thị. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc mái dốc, mang nét đặc trưng vùng Tây Nguyên.

- Cổng và tường rào công trình được thiết kế và xây dựng phù hợp với kiến trúc tổng thể của công trình và hài hòa với kiến trúc chung của đô thị; khuyến

khích các hình thức kiến trúc thoáng, xây bằng gạch hoặc ốp đá, hạn chế việc xây dựng bằng sắt thép các loại. Tường rào được xây dựng bên trong chỉ giới đường đỏ, độ cao tối đa của tường rào là 2,6m (tính từ mép chân tường và vỉa hè).

- Màu sắc: Cần lựa chọn phù hợp với thể loại công trình và mỹ quan chung. Nên sử dụng các màu sắc tươi sáng, mát mẻ phù hợp với điều kiện khí hậu trong khu đô thị, tạo cảm giác thân thiện với môi trường và cộng đồng. Hạn chế sử dụng những gam màu quá sáng hoặc tối, ưu tiên sử dụng những gam màu mang sắc thái nhẹ nhàng, tươi mát; Các tầng thấp của tòa nhà cần có màu sắc và chất liệu tạo sự đồng bộ và liên tục với xung quanh.

- Vật liệu: Khuyến khích sử dụng vật liệu có tại địa phương. Hạn chế việc sử dụng các loại vật liệu bằng sắt, thép trang trí bên ngoài công trình hoặc hàng rào. Nghiêm cấm việc sử dụng hàng rào bằng lưới kim loại, dây kẽm gai hoặc mảnh chai vỡ cắm trên đầu tường rào. Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ.

- Không được phép xây dựng công trình tranh tre, nứa là trong khu vực công trình văn phòng, trụ sở làm việc.

- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

#### 5. Quy định về cảnh quan:

##### a) Công trình giáo dục:

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo, thông tin:

+ Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật;

+ Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; phần nhô ra không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ;

- Chiếu sáng: Cần thiết kế hệ thống chiếu sáng bên ngoài cho cổng, lối đi

chính, sân, bãi tập,... và thiết kế chiếu sáng cho các phòng học phải tuân theo quy định trong tiêu chuẩn.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc;

+ Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học;

b) Công trình y tế:

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo:

+ Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình y tế theo quy định pháp luật;

+ Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; phần nhô ra lộ giới không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bên dưới;

+ Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng công trình y tế với diện tích tối đa 5m<sup>2</sup> và 01 biển hiệu trên nóc công trình cao nhất với diện tích tối đa 5m<sup>2</sup>;

- Chiếu sáng: Cần thiết kế hệ thống chiếu sáng bên ngoài cho cổng, lối đi chính, sân, bãi tập.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Cây xanh trong khuôn viên công trình y tế để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc;

+ Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực công trình y tế;

c) Công trình thể thao, văn hóa:

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo:

+ Trên hàng rào của công trình không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình;

+ Biển hiệu, biển báo thông tin trên cổng có tổng diện tích không quá 5m<sup>2</sup>

và không treo cao quá 4m. Biển hiệu không được treo lấn lộ giới;

+ Trên công trình kiến trúc, cho phép thực hiện quảng cáo. Tổng diện tích quảng cáo không quá  $20m^2$ . Chiều cao của quảng cáo không vượt quá nóc công trình. Quảng cáo không được vượt quá mặt ngoài công trình 60cm, không che chắn cửa sổ, cửa đi, cửa thoát hiểm, lối đi bộ, không ảnh hưởng đến thẩm mỹ kiến trúc của công trình;

- Chiếu sáng công trình kiến trúc: Khuyến khích bố trí hệ thống chiếu sáng trong khu vực công trình như sau:

- + Chiếu sáng xung quanh công trình phục vụ yêu cầu an ninh;
- + Chiếu sáng trang trí khu vực công viên, vườn hoa;
- + Chiếu sáng khu vực cổng và lối đi bộ của công nhân;
- + Chiếu sáng mỹ thuật mặt đứng công trình;
- + Chiếu sáng quảng cáo trên công trình;
- + Nghiêm cấm chiếu sáng hàng rào và chiếu sáng trực tiếp ra đường giao thông;

- Cây xanh cảnh quan: Các công trình phải trồng và duy trì cây xanh xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, cải thiện môi trường cho công trình.

d) Công trình thương mại và dịch vụ:

- Quảng cáo, biển hiệu:
  - + Trên hàng rào của công trình không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình;
  - + Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được phép che khuất cửa sổ, lối thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy, lối đi bộ, không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình, chiều dày của phần nhô ra không quá 20cm;

+ Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ có diện tích không quá  $10m^2$ , cao độ bảng tối thiểu 3,5m, tối đa 7m. Bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong

và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ;

+ Biển hiệu công trình: Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu của tất cả các tòa nhà mới đều phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn, không sử dụng đèn neon;

- Chiếu sáng công trình:

+ Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, lối ra vào, lối xuống hầm; chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng hiệu, sân vườn, quảng cáo. Màu sắc chiếu sáng khu thương mại rực rỡ, sinh động;

+ Không được phép sử dụng đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và công trình kế cận;

- Cây xanh, cảnh quan: Khuyến khích 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. Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên khu thương mại như ghế đá, sọt rác, vòi nước rửa tay, bảng hướng dẫn thông tin, mái che lối đi bộ tại sân vườn công cộng.

e) Công trình văn phòng, trụ sở cơ quan:

- Quảng cáo, biển hiệu, biển báo, thông tin:

+ Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình theo quy định pháp luật;

+ Các bảng hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m; phần nhô ra không quá 20cm và phải đảm bảo an toàn cho người đi bộ;

- Chiếu sáng: Cần thiết kế hệ thống chiếu sáng bên ngoài công trình.

- Cây xanh cảnh quan: Cây xanh để tạo bóng mát trong khuôn viên công trình cần phải đảm bảo các quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

6. Quy định về giao thông:

a) Công trình giáo dục:

- Lối ra vào trường học cần phải tạo vịnh đậu xe trước cổng chính của

trường (công trường lùi sau ranh giới lô đất là 4m và đảm bảo vát cạnh phần hàng rào giáp hai bên công theo QCVN 01: 2008/BXD về quy hoạch xây dựng).

- Phòng thường trực bảo vệ đặt ở gần lối ra vào của trường.

- Chỗ để xe: Trong trường trung học cần bố trí chỗ để xe cho giáo viên và học sinh riêng biệt, đảm bảo các yêu cầu sau:

  - + Tiêu chuẩn diện tích: 0,9 m<sup>2</sup>/xe đạp; 2,5 m<sup>2</sup>/xe máy; 25 m<sup>2</sup>/ôtô;

  - + Bố trí khu vực để xe cho học sinh khuyết tật gần lối vào;

- Kết nối giao thông công cộng: Trước trường học cần bố trí các trạm dừng xe buýt.

- Các lối đi bộ phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

b) Công trình y tế:

- Lối ra vào công trình y tế cần phải bố trí vịnh đậu xe trước công chính công trình (công chính lùi sau ranh giới lô đất là 4m và đảm bảo vát cạnh phần hàng rào giáp hai bên công theo QCVN 01: 2008/BXD về quy hoạch xây dựng). Vịnh đậu xe rộng tối thiểu 15m.

  - Chỗ để xe: Tính theo quy định thiết kế tiêu chuẩn diện tích: 0,9 m<sup>2</sup>/xe đạp; 2,5 m<sup>2</sup>/xe máy; 25 m<sup>2</sup>/ôtô;

  - Kết nối giao thông công cộng: trước công trình cần bố trí các trạm dừng xe buýt, phương tiện giao thông công cộng.

- Lối đi bộ cần phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

c) Công trình thể thao, văn hóa (không áp dụng đối với nhà văn hóa, nhà sinh hoạt thôn, buôn):

- Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông.

- Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m. Vịnh đậu xe rộng tối thiểu 15m, hàng rào chỗ vịnh đậu xe lùi 3m so với lộ giới.

- Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình.

  - Chỗ để xe: Xe máy: 1 chỗ để xe máy/chỗ ngồi; Xe ô tô: 2 chỗ để xe ô tô/100m<sup>2</sup> sàn sử dụng.

  - Nằm trong bán kính hoạt động của phương tiện giao thông công cộng.



d) Công trình thương mại và dịch vụ (không áp dụng đối với công trình nhà ở kết hợp với thương mại và dịch vụ):

- Bố trí 2 luồng giao thông ra vào riêng biệt, liên thông.
- Chiều rộng lối ra vào tối thiểu 4m, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe hoặc khu vực phân tán xe) tiêu chuẩn lấy  $0,3\text{m}^2/\text{chỗ}$ .
- Phải bố trí đường vòng quanh công trình để xe chữa cháy có thể chạy liên thông, không phải lùi và có thể tiếp cận mọi phía của công trình
- Chỗ để xe:  $100\text{m}^2$  sàn sử dụng/1 chỗ hoặc  $3-5\text{m}^2/\text{người}$ .

e) Công trình văn phòng, trụ sở cơ quan:

- Phòng thường trực bảo vệ đặt ở gần lối ra vào của công trình.
- Chỗ để xe: Trong công trình cần bố trí chỗ để xe cho cán bộ, công nhân viên chức và người lao động đảm bảo các yêu cầu sau: Tiêu chuẩn diện tích:  $0,9\text{m}^2/\text{xe}$  đạp;  $2,5\text{m}^2/\text{xe}$  máy;  $25\text{m}^2/\text{ô tô}$ ;

- Kết nối giao thông công cộng: Trước công trình văn phòng, trụ sở làm việc có quy mô lớn cần bố trí các trạm dừng xe buýt.

- Các lối đi bộ phải đảm bảo cho người khuyết tật sử dụng dễ dàng.

## **Điều 20. Quy định quản lý kiến trúc nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu**

Quy mô diện tích, vị trí lô đất trong khu đô thị hiện hữu thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk, về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

1. Các loại công trình nhà ở liên kế:

- a) Nhà ở liên kế;
- b) Nhà ở liên kế kết hợp thương mại và dịch vụ (nhà phố liên kế);
- c) Nhà ở liên kế có sân vườn;

2. Quy định về quy mô công trình:

Quy mô công trình xây dựng nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu (tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi so với lộ giới từng trục đường) được áp dụng theo Phụ lục 01 Quy chế này; theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng

thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016; Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và theo các quy định về quy hoạch, kiến trúc dưới đây:

a) Trường hợp quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng.

b) Đồ án quy hoạch chi tiết, đồ án thiết kế đô thị riêng được lập mới cần lưu ý nguyên tắc sau:

- Các đoạn phố có các lô đất tương đối đồng đều về kích thước thì chiều sâu (chiều dài) lô đất không quá 30m, cạnh chiều dài lô đất vuông góc với lộ giới đường.

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu có nhà ở liên kế với hình thức lô đất phức tạp (như các lô đất zích zắc, có diện tích nhỏ, sắp xếp lộn xộn, kiến trúc bên trên thấp tầng,...) thì cần được xem xét kỹ trong đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc đồ án thiết kế đô thị riêng.

c) Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định: Quy mô công trình không quá 1 tầng ở khu vực ngoại thị, 2 tầng trong khu vực nội thị (tầng cao theo QCVN-1: 2015/BXD về nhà ở và công trình công cộng – Phần 1: Nhà ở).

d) Chỉ tiêu xây dựng:

- Tầng cao, chiều cao tối đa: 05 tầng (bao gồm các tầng theo QCVN 1:2015/BXD).

- Chiều cao từng tầng nhà: (*xem hình 20-1*)

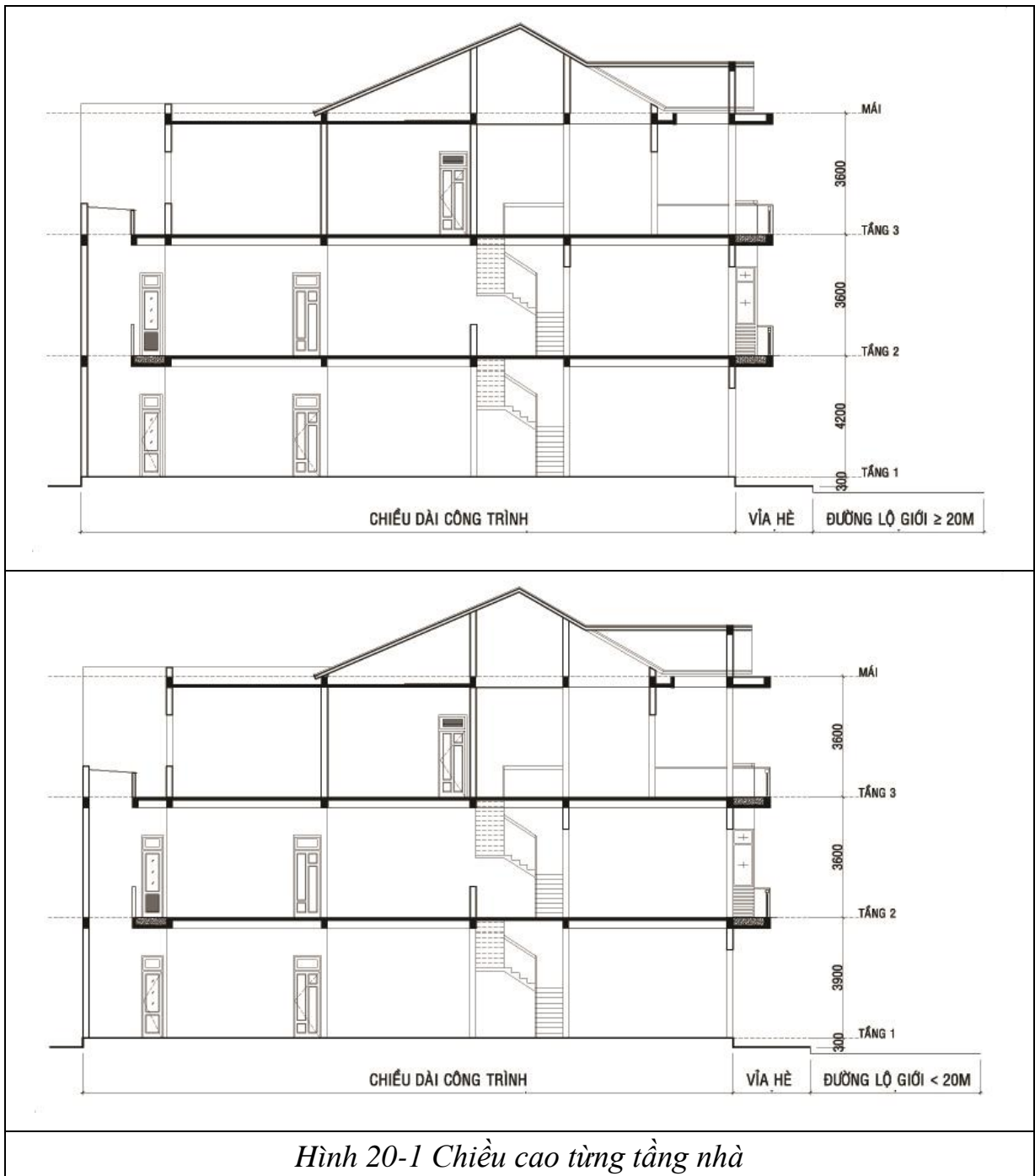
+ Tầng một: Chiều cao tối đa không quá 3,9m với đường có lộ giới < 20m; tối đa không quá 4,2m với đường có lộ giới  $\geq$  20m và phải thống nhất trên cả tuyến phố;

+ Các tầng nhà còn lại có chiều cao 3,6m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên;

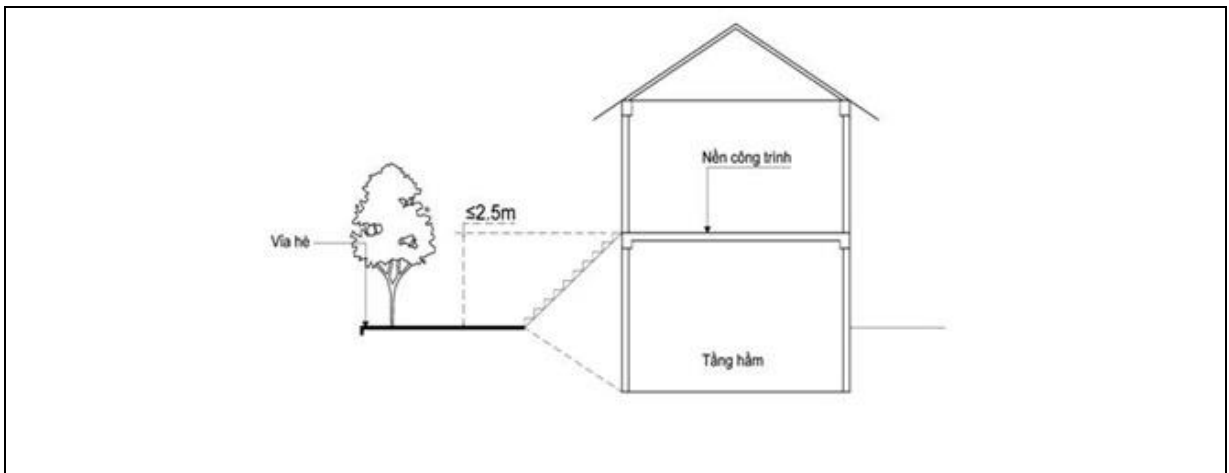
+ Tầng hầm: (*xem hình 20-2*)

Tùy theo vị trí, công năng công trình có thể cho phép xây dựng tầng hầm và nâng cao mặt nền tầng một; Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến

mặt nền tầng một. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi và lộ giới quy hoạch; Đối 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 1,4m so với cao độ vỉa hè. Đối 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 2,5m so với cao độ vỉa hè.



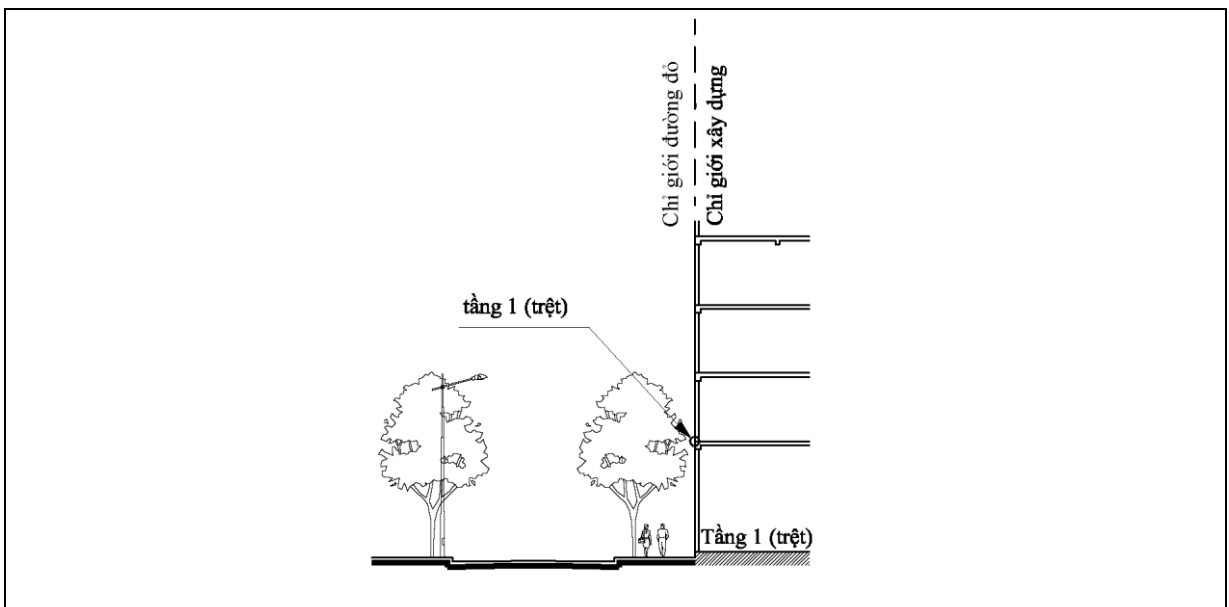
Hình 20-1 Chiều cao từng tầng nhà



Hình 20-2 Chiều cao tầng hầm

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,0 lần.
- Mật độ xây dựng tối đa : 100%.
- Khoảng lùi (Chỉ giới xây dựng): (Xem hình 20-3)

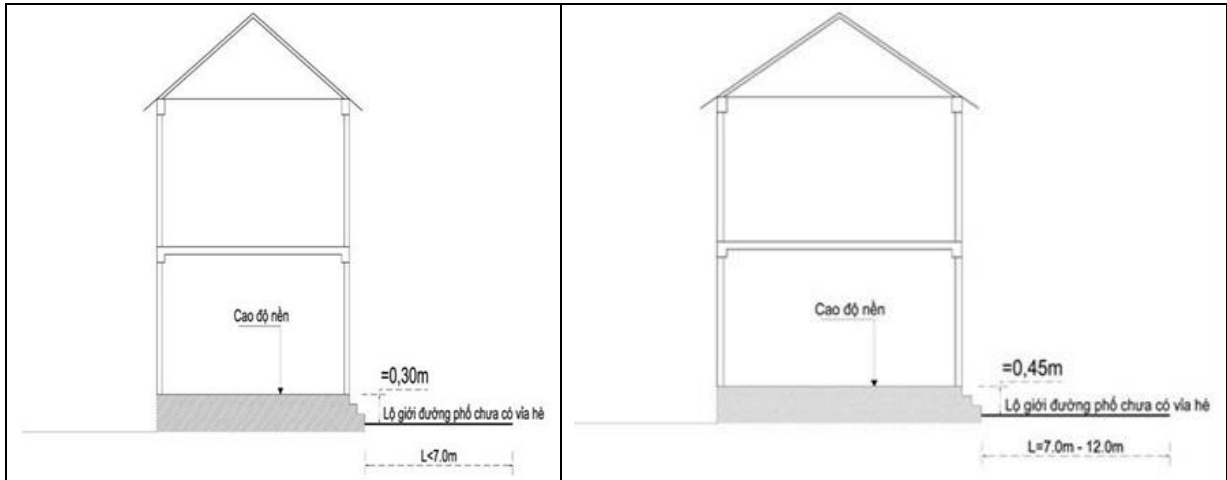
Tối thiểu 0,0m (trường hợp trong cùng một dãy phố, các công trình nhà ở liên kế xây dựng trước có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ thì công trình xây dựng sau phải có khoảng lùi phải trùng với công trình xây dựng trước để tạo sự thống nhất trên toàn tuyến phố).



Hình 20-3 Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ

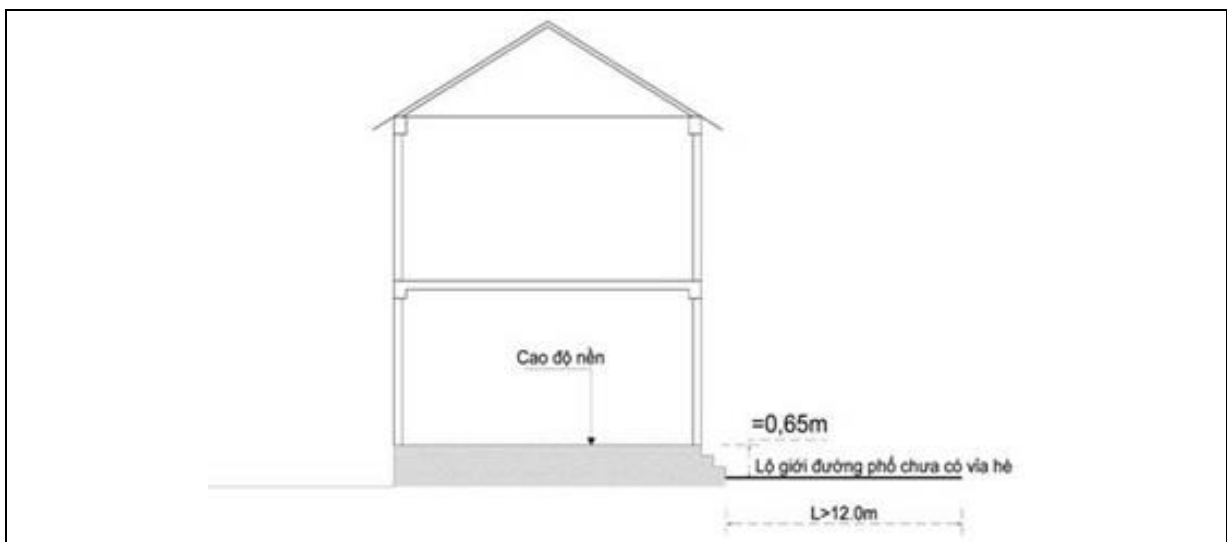
- Cao độ nền so với vỉa hè:
- + Đối với các tuyến đường đã được đầu tư xây dựng vỉa hè ổn định:  $\leq 30\text{cm}$ ;
- + Đối với các tuyến đường chưa có vỉa hè: (xem hình 20-4; 20-5; 20-6)

Stt	Chiều rộng lộ giới tuyến phố (m)	Cao độ nền công trình so với mặt đường (cm)
1	< 7	30
2	7- 12	45
3	> 12	65



*Hình 20-4  
Nền công trình so với lộ giới <7m*

*Hình 20-5  
Nền công trình so với lộ giới 7m-12m*



*Hình 20-6 Nền công trình so với lộ giới >12m*

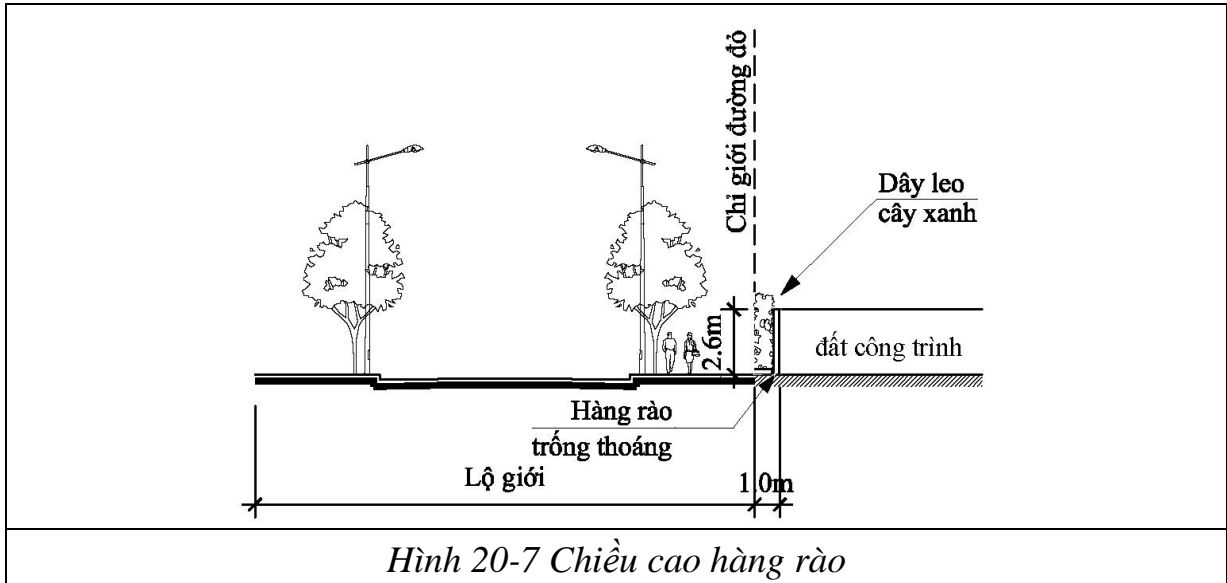
### 3. Quy định về kiến trúc công trình:

#### a) Cổng, tường rào (nếu có):

- Tường rào: Cao tối đa 2,6m. Tường rào phía giáp các tuyến đường đối với nhà liên kế có sân vườn phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%, phần tường đặc cao không quá 0,6m. Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Màu sắc, vật liệu xây dựng của hàng rào cần hài hòa với công trình kiến trúc

chính và với các hàng rào lân cận. Khuyến khích trồng cây xanh làm hàng rào hoặc trồng cây xanh phía trước hàng rào công trình (*xem hình 20-7*).

- Cổng: Có kiến trúc thưa thoáng, màu sắc phù hợp với màu sắc công trình. Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ.



b) Màu sắc:

- Màu sắc công trình kiến trúc nhà ở liên kế phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm.

- Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liên kế. Các gam màu nêu trên chỉ sử dụng để trang trí, tạo điểm nhấn cho mặt đứng công trình, không quá 20% diện tích bề mặt công trình.

- Khuyến khích sử dụng màu sắc trầm đồng thời tạo không gian liên tục với bên ngoài ở trước nhà để hình thành cảnh quan tạo cảm giác an tâm.

c) Vật liệu: Vật liệu xây dựng của công trình nhà liên kế cần phù hợp với phong cách kiến trúc, 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 và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Không sử dụng kính phản quang, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích ốp kính không quá 70% mặt tiền công trình; Không sử dụng gạch mosaic cho tường ngoài nhà.

d) Công trình tạm: Không được phép xây dựng công trình tranh tre, nứa lá, vách tôn.

e) Chi tiết trang trí:

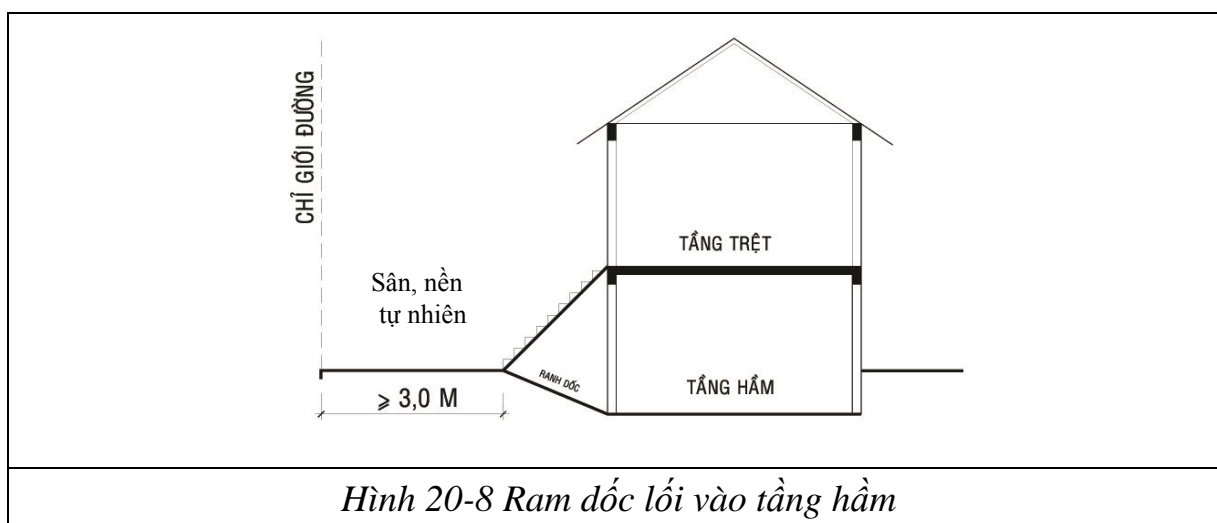
- Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh. Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lôgia, sân thượng của công trình. Chi tiết trang trí mặt tiền nhà không quá 5% diện tích bề mặt công trình.

- Không dùng các loại hình tượng, phù điêu trang trí hoặc gắn trên mặt tiền công trình.

f) Các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng. Máy điều hòa nhiệt độ không khí đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở cao độ trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố.

g) Tầng hầm: (xem hình 20-8)

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.



h) Các công trình không được phép xả 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 lẫn ra vỉa hè công cộng.

i) Mái nhà: Khuyến khích sử dụng mái ngói, dạng mái dốc và liên tục, bố trí về phía đường vì các lý do: Phù hợp khu vực Tây Nguyên, thoát nước mưa trên mái nhà nhanh.

k) Các bộ phận cố định của nhà (ban công, ô văng, mái đón và các phần nhô ra):

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây:

+ Đường ống thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: Được phép vượt qua khỏi đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà như (ô văng, sê nô, ban công, mái đua,...nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ trong các trường hợp sau:

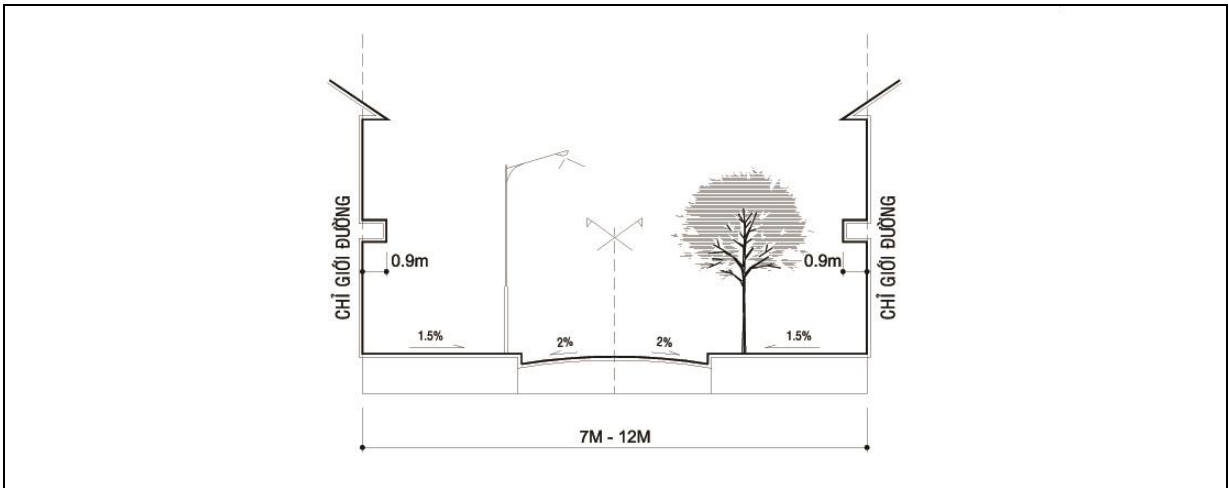
+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ đến mép ngoài cùng phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng 1, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất là 1,0m, phải đảm bảo các yêu cầu về lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho từng khu vực.

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lôgia hay buồng.

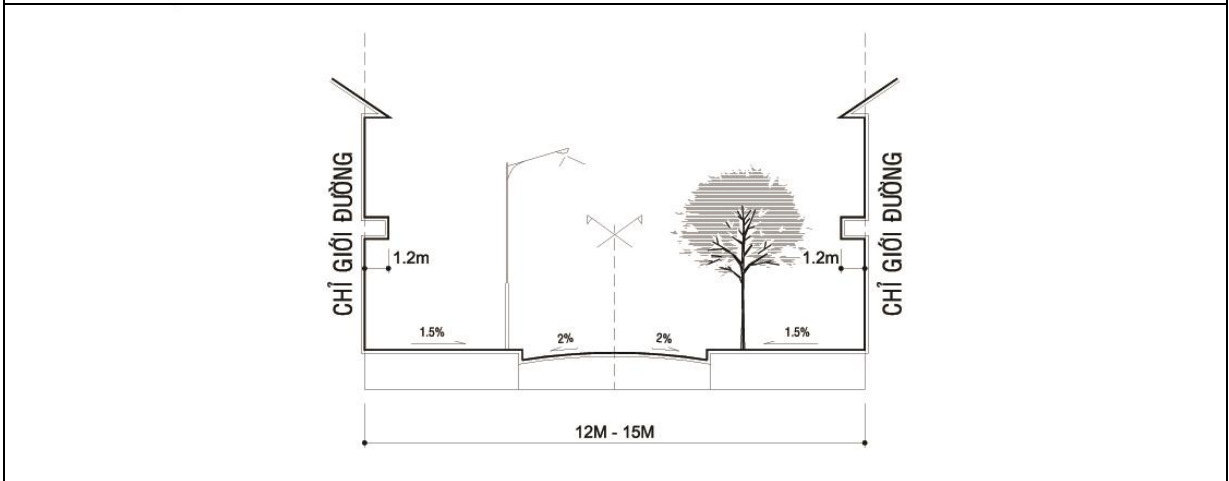
Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đón, ô văng được nêu trong bảng:  
(xem hình 20-9, 20-10, 20-11)

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7 m	0
7÷12	0,9
>12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

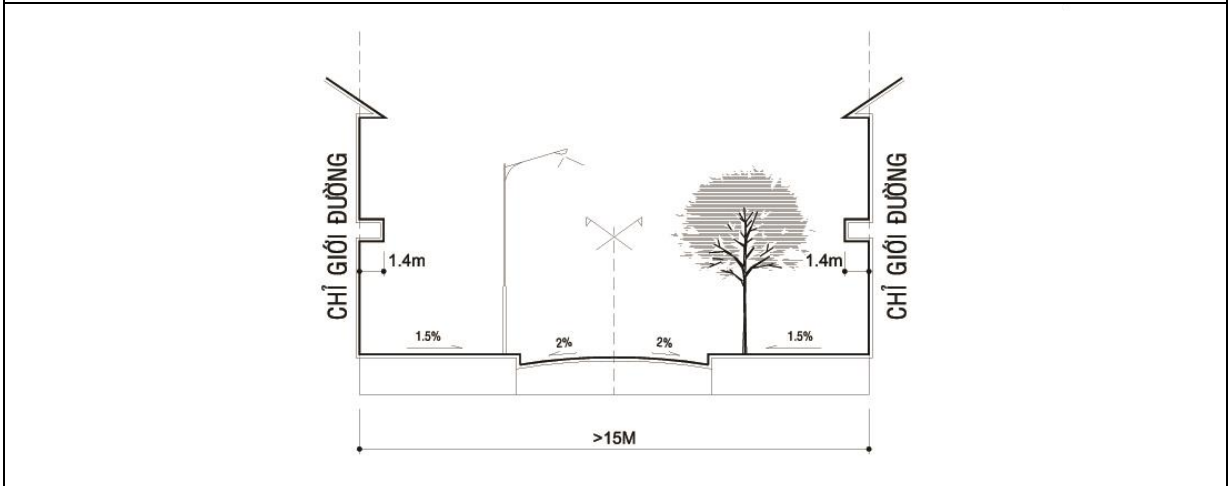




Hình 20-9 Độ vươn ban công đối với đường có lộ giới 7 - 12m



Hình 20-10 Độ vươn ban công đối với đường có lộ giới 12 - 15m



Hình 20-11 Độ vươn ban công đối với đường có lộ giới >15m

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà điều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Mái đón, mái hè phố: Khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + Đảm bảo tạo cảnh quan;
- + Đảm bảo các quy định về phòng cháy chữa cháy;
- + Ở độ cao cách mặt đường 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị (tính từ cos mặt đường đã đầu tư);
- + Không vượt quá chỉ giới theo quy định riêng cho từng tuyến đường (*xem chi tiết Phục lục 02*);
- + Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì khác (như làm ban công, sân thượng, chậu cảnh,...);

1) Phần nhô ra không cố định:

- Cánh cửa: Ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa trong nhà ở khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các quy định về các bộ phận nhà được nhô ra được nêu trong bảng:

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	- Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	- Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0
$\geq 2,3$	Kết cấu cố định ( <i>phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực</i> ):		
	- Ban công mái đua		1,0
	- Mái đón, mái hè phố		0,6

m) Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:

- Không có bộ phận nào của nhà được vượt quá chỉ giới đường đỏ.
- Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau:
  - + Bậc thềm, vệt dẫn xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh 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 lôgia.

4. Quy định về cảnh quan:

a) Quảng cáo, biển hiệu, biển báo:

- Trên hàng rào của công trình nhà ở liên kế không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Diện tích biển số nhà không vượt quá  $0,2m^2$ .

- Đối với nhà ở liên kế (không bao gồm nhà phố liên kế), được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 4,5m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa  $3m^2$ . Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lôgia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy chữa cháy.

- Đối với nhà phố liên kế, được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 7m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa  $6m^2$ . Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lôgia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy chữa cháy.

b) Chiếu sáng công trình:

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Màu sắc ánh sáng ấm, dịu.

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

c) Kiến trúc mặt ngoài: Mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

d) Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lôgia và sân thượng công trình.

**Điều 21. Quy định quản lý kiến trúc nhà ở liên kế trong khu đô thị mới**

Quy mô diện tích, vị trí lô đất trong khu đô thị mới thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, tỉnh

Đắc Lắc đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

1. Các loại công trình nhà ở liên kế:

- a) Nhà ở liên kế;
- b) Nhà ở liên kế kết hợp thương mại và dịch vụ (nhà phố liên kế);
- c) Nhà ở liên kế có sân vườn;

2. Quy định về diện tích và kích thước tối thiểu của khuôn viên 01 căn nhà ở liên kế:

Đối với các dự án đầu tư phát triển nhà ở liên kế mới, diện tích đất khuôn viên tối thiểu của một căn nhà ở liên kế phải tuân thủ quy định sau:

Loại nhà	Diện tích khuôn viên tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Chiều rộng tối thiểu (m)
Nhà ở liên kế	80	5
Nhà phố liên kế	100	5
Nhà ở liên kế có sân vườn	100	5

3. Quy định về quy mô công trình:

a) Tầng cao, chiều cao tối đa: 05 tầng.

b) Chiều cao từng tầng nhà: (xem hình 20-1, 20-2)

+ Tầng một: Chiều cao tối đa không quá 3,9m với đường có lộ giới < 20m; tối đa không quá 4,2m với đường có lộ giới ≥ 20m và phải thống nhất trên cả tuyến phố;

+ Các tầng nhà còn lại có chiều cao 3,6m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên;

+ Tầng hầm: Tùy theo vị trí, công năng công trình có thể cho phép xây dựng tầng hầm và nâng cao mặt nền tầng một; Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng một. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi và lộ giới quy hoạch; Đối 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 1,4m so với cao độ vỉa hè. Đối 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 2,5m so với cao độ vỉa hè.

c) Mật độ xây dựng: Quy định mật độ xây dựng từng công trình nhà ở liên

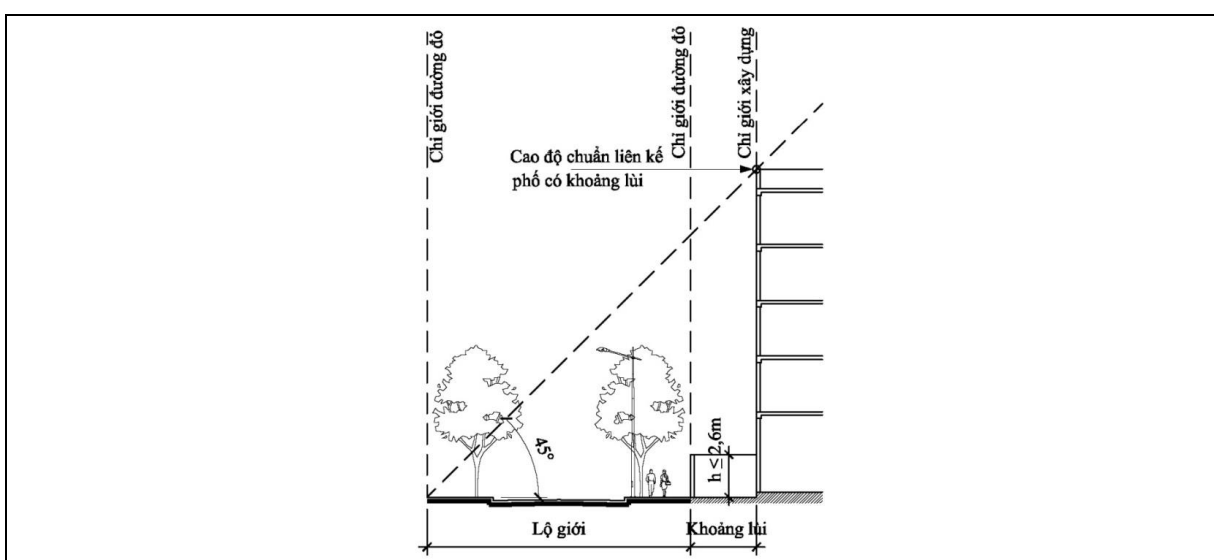
kế trong khu đô thị mới như sau:

- Nếu diện tích của lô đất  $\leq 100 \text{ m}^2$ , MĐXD  $\leq 80\%$ .
- Nếu diện tích của lô đất  $> 100$  đến  $200 \text{ m}^2$ , MĐXD  $\leq 70\%$ .
- Nếu diện tích của lô đất  $> 200 \text{ m}^2$ , MĐXD  $\leq 60\%$ .

d) Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần.

e) Diện tích cây xanh, sân vườn tối thiểu: 10%.

f) Khoảng lùi (Chỉ giới xây dựng): Quy định khoảng lùi của công trình xây dựng nhà ở liên kế trong khu đô thị mới như sau (xem hình 21-1): (tùy theo từng trục đường có quy định riêng theo Phục lục 01 kèm theo).



Hình 21-1 Khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ

Vị trí/Mục tiêu quản lý	Nhà ở liên kế	Nhà phố liên kế	Nhà liên kế có sân vườn
Khoảng lùi trước	Xây dựng sát lộ giới	Tối thiểu 3m. Chỉ dùng làm hành lang đi bộ có mái che dọc dãy nhà	Tối thiểu 3m. Dành để trồng cây xanh, đậu xe, sân chơi. Có thể xây cổng, tường rào ngăn cách với đường phố và giữa các căn nhà.
Khoảng lùi sau	Theo QHCT, thiết kế đô thị riêng	Theo QHCT, thiết kế đô thị riêng	Theo QHCT, thiết kế đô thị riêng
Khoảng lùi bên hông	Theo QHCT, thiết kế đô thị riêng	Theo QHCT, thiết kế đô thị riêng	Theo QHCT, thiết kế đô thị riêng

#### 4. Quy định về tổ chức không gian dãy phố:

a) Hành lang đi bộ có mái che: Áp dụng đối với nhà phố liên kế.

- Đối với dãy nhà phố liên kế, phải tổ chức hành lang đi bộ có mái che.

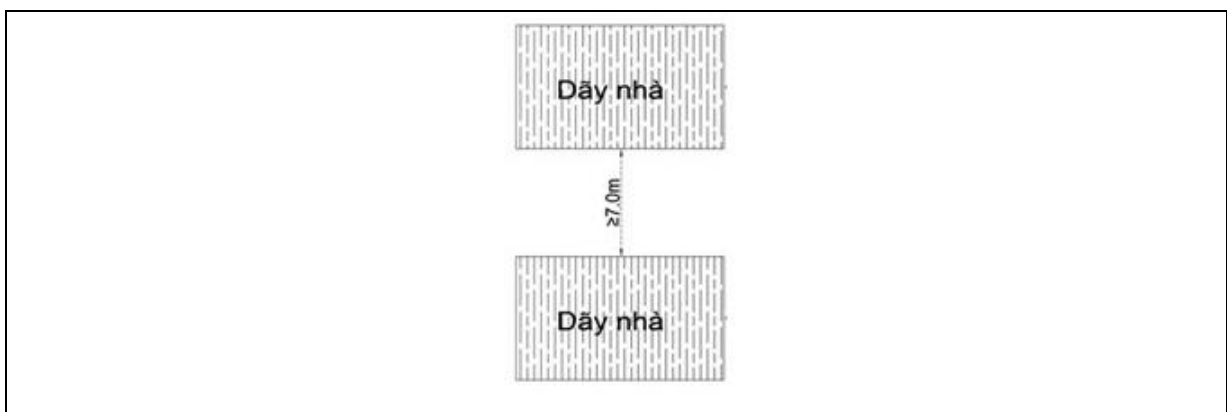
- Nền hành lang được thiết kế cao tối đa 0,2m so với nền vỉa hè và phải bảo đảm đồng bộ và thông suốt trong toàn dãy nhà phố liên kế.

- Trong phạm vi hành lang đi bộ, không bố trí lối lên xuống hầm, bậc tam cấp, cửa đi, cửa sổ phải mở vào và không bố trí các vật thể khác ảnh hưởng đến sự thuận tiện và an toàn của người đi bộ.

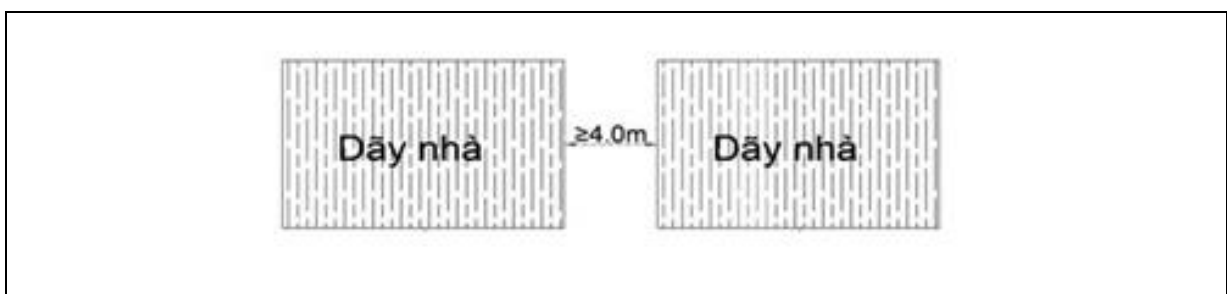
b) Chiều dài dãy phố: Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 80m (Lưu ý: QCVN 01:2008 quy định là 60m). Đầu hồi giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông cơ giới, hoặc phải bố trí đường đi bộ, hoặc cây xanh công cộng kết hợp sân chơi với bề rộng tối thiểu là 4m.

c) Khoảng cách giữa 02 dãy nhà:

- Đối với các dãy nhà cao từ 16m trở lên: khoảng cách giữa 2 cạnh dài lớn hơn 1/2 chiều cao công trình và không được nhỏ hơn 7m (xem hình 21-2).



Hình 21-2 Khoảng cách đối với dãy nhà cao trên 16m



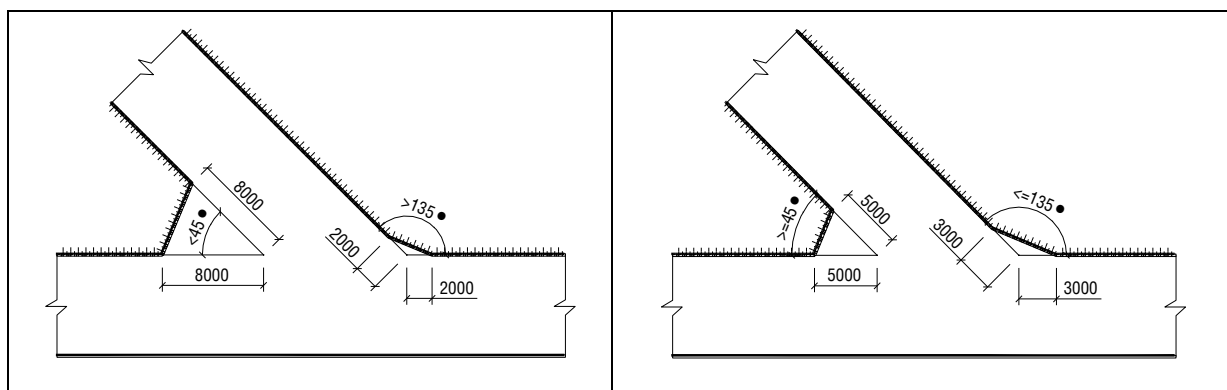
Hình 21-3 Khoảng cách đối với dãy nhà cao dưới 16m

- Đối với các dãy nhà cao dưới 16m: khoảng cách giữa các cạnh dài của 2 dãy nhà tối thiểu là 4m và khoảng cách tối thiểu giữa hai đầu hồi của 2 dãy nhà có đường giao thông chung đi qua là 4m. (Lưu ý: QCVN 01: 2008 quy định là 3m) (xem hình 21-3).

d) Vạt góc công trình ở góc phố : Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, khuôn viên lô đất của các ngôi nhà tại góc phố phải vạt góc theo quy định sau:

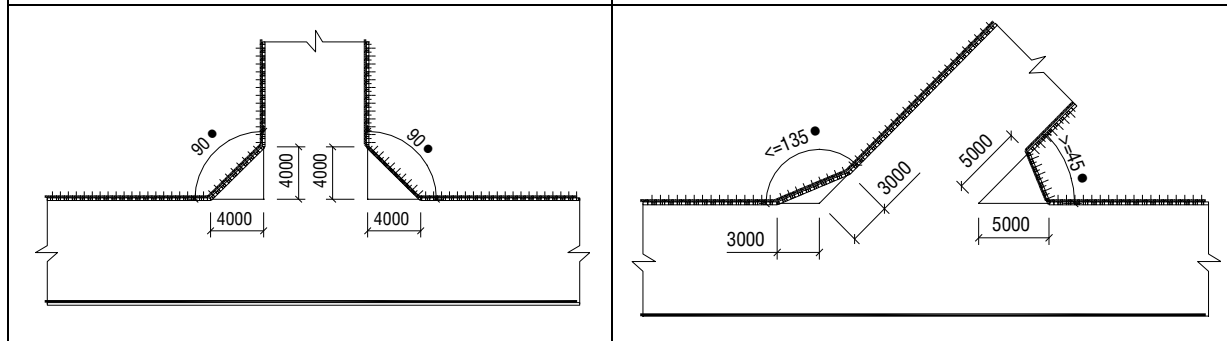
Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới:

Góc cắt nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
Nhỏ hơn $45^{\circ}$	8,0
Lớn hơn hoặc bằng $45^{\circ}$	5,0
$90^{\circ}$	4,0
Nhỏ hơn hoặc bằng $135^{\circ}$	3,0
Lớn hơn $135^{\circ}$	2,0



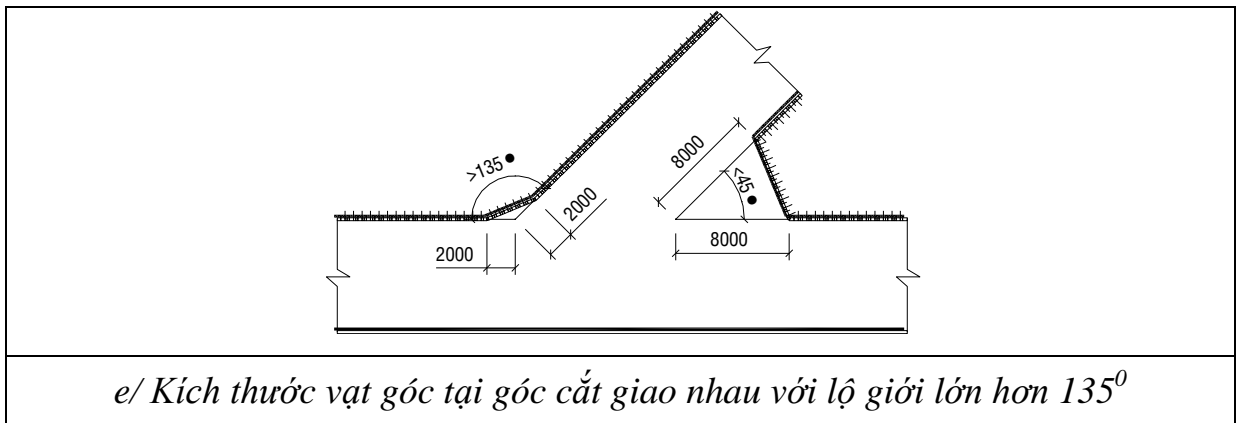
a/ Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn  $45^{\circ}$

b/ Kích thước vạt góc tại góc giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng  $45^{\circ}$



c/ Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng  $90^{\circ}$

d/ Kích thước vạt góc tại góc giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng  $135^{\circ}$



### 5. Quy định về kiến trúc công trình:

a) Hình thức kiến trúc: Một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế gần nhau bắt buộc có cùng một kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà bắt buộc có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Để tạo ra các điểm nhấn, một số vị trí nhất định như góc phố có thể thay đổi về tầng cao. Trong một đơn vị ở căn đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn gây nhàm chán.

b) Chi tiết kiến trúc: Cho phép có sự khác nhau về kiểu dáng chi tiết trang trí nhỏ, lan can,... Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh. Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lôgia, sân thượng của công trình.

#### c) Cổng, tường rào (nếu có):

- Tường rào: Cao tối đa 2,6m. Tường rào phía giáp các tuyến đường đối với nhà liên kế có sân vườn phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 70%, phần tường đặc cao không quá 0,6m. Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc, màu sắc, vật liệu xây dựng của hàng rào cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận. Khuyến khích trồng cây xanh làm hàng rào hoặc trồng cây xanh phía trước hàng rào công trình (*xem hình 20-7*).

- Cổng: Có kiến trúc thưa thoáng, màu sắc phù hợp với màu sắc công trình. Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

#### d) Màu sắc: Màu sắc công trình kiến trúc nhà ở liên kế phải phù hợp với

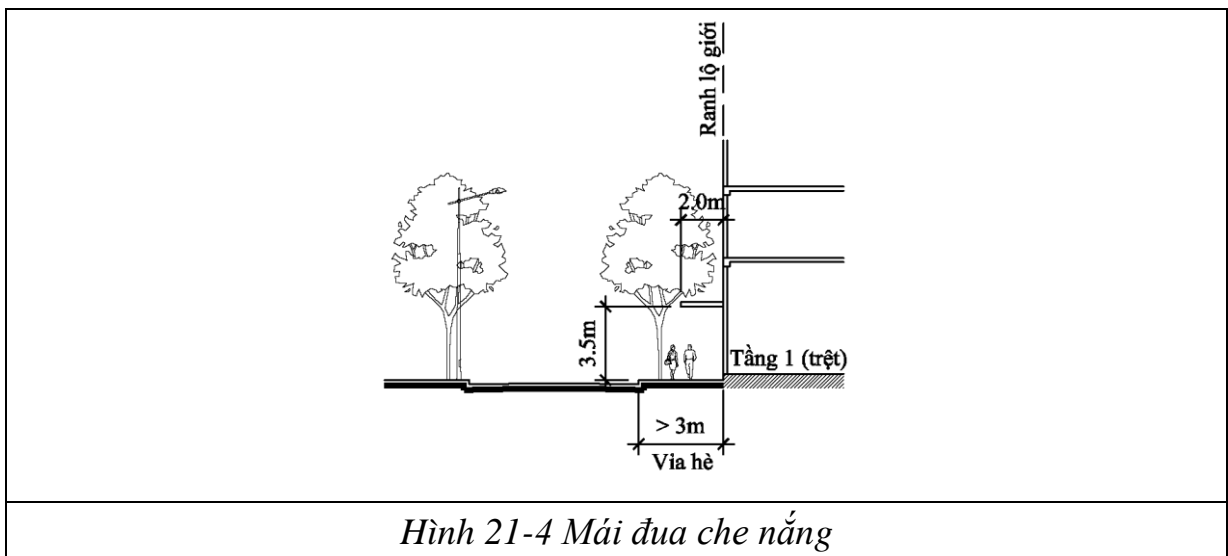


kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liên kế.

e) Vật liệu: Vật liệu xây dựng của công trình nhà liên kế cần 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 và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận.

f) Công trình tạm: Không được phép xây dựng công trình tranh tre, nứa lá, tôn.

g) Mái đua che nắng: Khuyến khích các công trình được phép xây dựng không có khoảng lùi so với lộ giới được xây dựng mái đua che nắng trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m. Độ vươn của mái đua phải bằng đúng 2m tính từ lộ giới tuyến đường, chiều cao cách mặt vỉa hè 3,5m. Kết cấu mái đua che nắng phải bảo đảm bền vững và an toàn (*xem hình 21-4*).



h) Các hệ thống kỹ thuật của công trình như: Máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

i) Tầng hầm:

- 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.

k) Các công trình không được phép xả 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 lần ra vỉa hè công cộng.

6. Quy định về cảnh quan:

a) Quảng cáo, biển hiệu, biển báo:

- Trên hàng rào của công trình nhà ở liên kế không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Diện tích biển số nhà không vượt quá  $0,2m^2$ .

- Đối với nhà ở liên kế (không bao gồm nhà phố liên kế), được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 4,5m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa  $3m^2$ . Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy chữa cháy.

- Đối với nhà phố liên kế, được phép treo biển quảng cáo. Chiều cao mọi biển quảng cáo không quá cao độ 7m và không thấp hơn 3,0m. Tổng diện tích biển quảng cáo tối đa  $6m^2$ . Kết cấu quảng cáo không được vươn ra quá 0,6m so với lộ giới, phần nhô ra phải cao hơn cao độ vỉa hè 3,0m và không dày quá 0,2m. Biển quảng cáo không được che cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy chữa cháy.

b) Chiếu sáng công trình:

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng công, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Màu sắc ánh sáng ấm, dịu.

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser, đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông và nhà kế cận.

c) Kiến trúc mặt ngoài: Mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo.

d) Cây xanh cảnh quan: Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên hàng rào, ban công, lô gia và sân thượng công trình.

**Điều 22. Quy định quản lý công trình nhà ở nông thôn**

Là công trình thuộc các khu dân cư nông thôn.

### 1. Mục tiêu của quy định:

a) Nhằm đạt được hình ảnh và không gian kiến trúc khu ở nông thôn đồng bộ, hài hòa trong tổng thể không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nông thôn.

b) Đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp, đáp ứng các nhu cầu về cư trú, sinh hoạt, sản xuất và các hoạt động kinh tế của người dân.

c) Đảm bảo hợp lý giữa chức năng ở, sản xuất và các hoạt động khác; không ảnh hưởng xấu đến giao thông và môi trường.

### 2. Các loại nhà ở nông thôn:

Được phân loại theo mô hình kinh tế gia đình, bao gồm:

a) Nhà ở thuần nông;

b) Nhà ở ven đô;

c) Nhà ở liên kế phố thuộc trung tâm xã;

### 3. Quy định về kiến trúc:

a) Hình thức kiến trúc: Khuyến khích các hình thức kiến trúc dân gian, thông thoáng, bố trí hài hòa với cảnh quan nông thôn nhất là cảnh quan đồng ruộng, vườn tược đặc trưng của thị trấn Quảng Phú. Đối với các khu vực có nền đất thấp, đất ngập nước khuyến khích xây dựng mô hình nhà sàn để giảm thiểu công tác san nền và phù hợp với môi trường địa phương.

b) Chi tiết kiến trúc: Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lôgia, sân thượng của công trình.

c) Hình thức mái: Mọi công trình nhà ở xây dựng mới trong khu vực nông thôn phải sử dụng hình thức mái dốc.

d) Cổng, tường rào (nếu có):

- Tường rào: Cao tối đa 2,6m. Tường rào phía giáp các tuyến đường đối với nhà liên kế có sân vườn phải bảo đảm độ rộng tối thiểu 70%, phần tường đặc cao không quá 0,6m. Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Màu sắc, vật liệu xây dựng của hàng rào cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận. Khuyến khích trồng cây xanh làm hàng rào hoặc trồng cây xanh phía trước hàng rào công trình (*xem hình 20-7*).

- Cổng: Có kiến trúc thừa thoáng, màu sắc phù hợp với màu sắc công trình. Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

e) Màu sắc: Màu sắc công trình kiến trúc nhà ở liên kế phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan của khu vực. Không sử dụng màu phản quang, màu sẫm và màu đậm như đen, đỏ, xanh hay vàng đậm. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở liên kế.

f) Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực. Khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như gỗ, đá,...

g) Các hệ thống kỹ thuật của công trình như: Máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

h) Tầng hầm: Lối vào tầng hầm lùi so với ranh khuôn viên tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

i) Các công trình không được phép xả 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.

#### 4. Quy định về cảnh quan:

##### a) Quảng cáo, biển hiệu:

- Trên hàng rào của công trình nhà ở nông thôn không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Diện tích biển số nhà không vượt quá  $0,2m^2$ .

- Đối với nhà ở nông thôn xây mới có khoảng lùi so với lộ giới, không cho phép quảng cáo trên hàng rào và trên kiến trúc công trình.

- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên đất ở nông thôn.

##### b) Chiếu sáng công trình:

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng cổng, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng bảng quảng cáo. Màu sắc ánh sáng ấm, dịu.

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser cho chiếu sáng quảng cáo. Không được phép sử dụng đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông.

c) Cây xanh cảnh quan:

- Cây xanh cảnh quan: Khu vực nhà ở ven hồ, ao khuyến khích lựa chọn các loại cây có chức năng giữ đất, lọc nước giảm ô nhiễm, chống xói mòn hoặc làm sạch bờ.

- Công trình phụ: Bố trí sau nhà hoặc có giải pháp che chắn bằng cây xanh, giàn hoa, v.v...

- Khuyến khích trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí cây xanh trên ban công, lôgia và sân thượng công trình.

### **Điều 23. Quy định quản lý công trình nhà ở biệt thự**

Quy mô diện tích, vị trí lô đất trong khu nhà ở biệt thự thực hiện theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035.

1. Các loại nhà ở biệt thự:

a) Biệt thự đơn lập;

b) Biệt thự song lập;

2. Đối tượng áp dụng:

Được xây dựng, sở hữu bởi các tổ chức, cá nhân, việc thực hiện xây dựng phải thực hiện theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng.

3. Quy định về quy mô xây dựng:

a) Kích thước tối thiểu khuôn viên biệt thự quy hoạch xây dựng mới phải đảm bảo (chiều rộng x chiều sâu):

- Biệt thự đơn lập : 14mx18m;

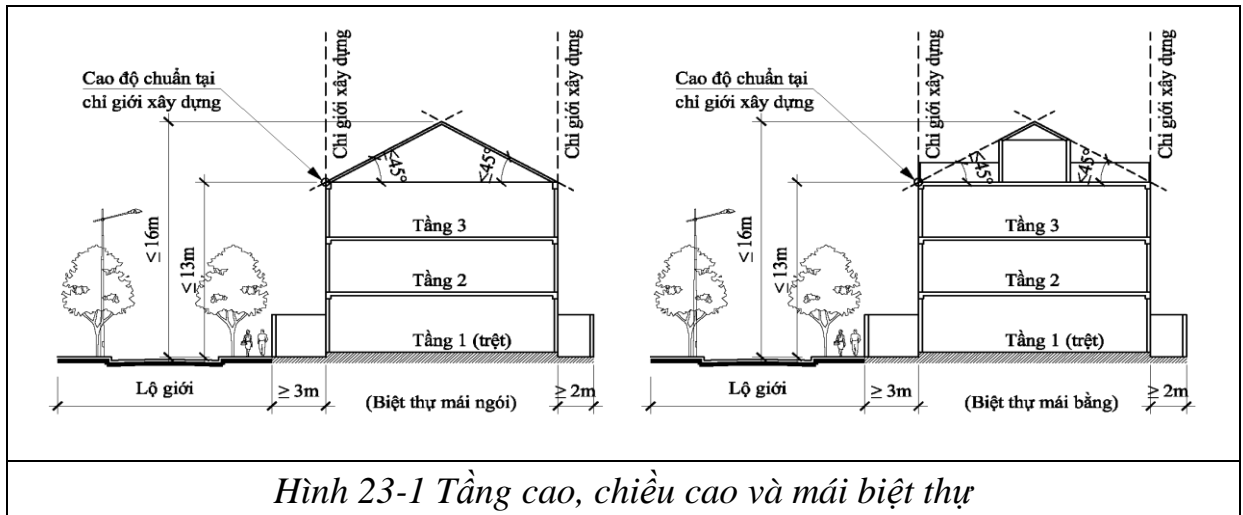
- Biệt thự song lập : 10mx14m;

b) Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

c) Tầng cao tối đa: 03 tầng (*xem hình 23-1*).

d) Chiều cao tối đa: Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: Tối đa 16m

(tính từ cốt lè đường ổn định tiếp giáp lô đất đến đỉnh mái công trình).

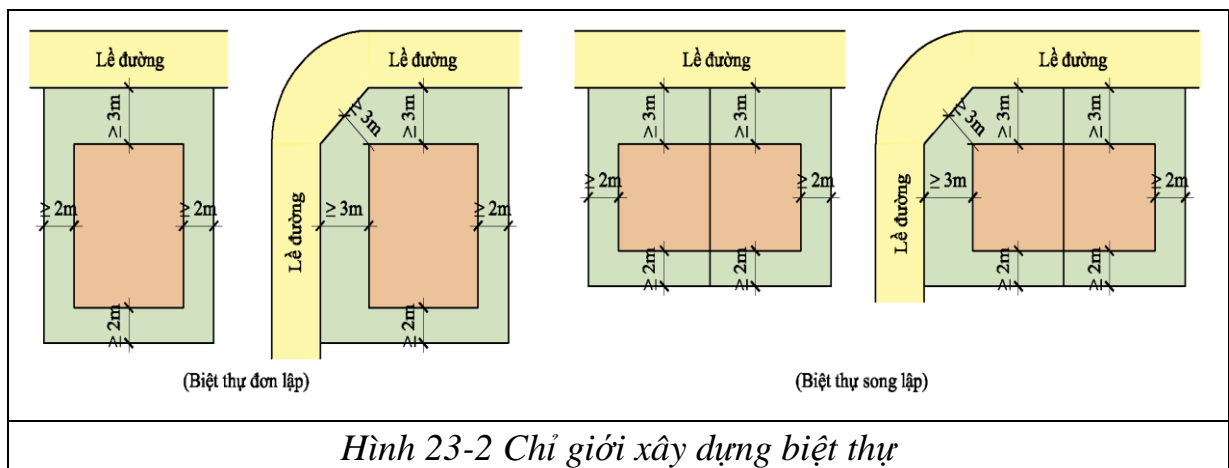


Hình 23-1 Tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

e) Chỉ giới xây dựng công trình (xem hình 23-2):

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

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



Hình 23-2 Chỉ giới xây dựng biệt thự

f) Diện tích cây xanh, sân vườn, mặt nước tối thiểu 20%.

g) Về hình thức kiến trúc biệt thự và quy định đối với kiến trúc mái biệt thự: Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không được vượt quá góc giới hạn  $45^{\circ}$ .

h) Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự:

- Nhà phụ biệt thự:

+ Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính;

+ Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và có khoảng lùi so với ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó;

+ Tầng cao tối đa 02 tầng, không kể tầng hầm, kể cả tầng lửng, sân thượng có mái che thang;

+ Chiều cao công trình phụ tối đa 7m đối với mái bằng; 9m đối với mái ngói, cao độ tối đa đến diềm mái 7m;

- Công trình phụ khác (trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho):

+ Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho... có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát ranh lộ giới (với yêu cầu chiều rộng tối đa 30% chiều ngang khu đất) hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu 4m với công trình chính;

i) Không được phép coi nới công trình, phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.

j) Việc sửa chữa, cải tạo ảnh hưởng đến kiến trúc ngoại thất công trình phải có ý kiến của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng.

4. Quy định về tách thửa, chia cắt khuôn viên biệt thự:

Đối với các khuôn viên biệt thự đơn lẻ, nằm trong khu vực không thuộc quy hoạch khu biệt thự được tách thửa thành các lô phố hoặc thay đổi quy mô, hình thức kiến trúc công trình trên cơ sở đảm bảo phù hợp với quy hoạch được duyệt hoặc thiết kế đô thị khu vực và các quy định hiện hành.

5. Quy định về kiến trúc công trình xây dựng trên khuôn viên biệt thự bị chia cắt:

- Việc sửa chữa, cải tạo xây dựng công trình không làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình, hình thức kiến trúc biệt thự.

- Đối với khuôn viên biệt thự bị chia cắt thành nhiều thửa (dạng lô phố hoặc nhiều lô đất nhỏ) có chủ quyền riêng, khi xây dựng mới công trình, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cần hướng dẫn các chủ sở hữu lập tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 hoặc có phương án hợp khối kiến trúc công trình xây dựng theo hình thức kiến trúc biệt thự thống nhất và đồng bộ với các công trình biệt thự khác trong khu vực để cấp phép xây dựng cho từng trường hợp cụ thể. Trường hợp này có thể xem

xét tăng mật độ xây dựng công trình trên toàn khuôn viên thêm 5%, giảm khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất nhưng không được nhỏ hơn 1m.

#### 6. Quy định về kiến trúc:

a) Hình thức kiến trúc: Hình thức kiến trúc biệt thự cần bảo đảm hài hòa với khuôn viên khu đất và các công trình biệt thự kế cận. Không sử dụng các chi tiết trang trí rườm rà, chi tiết mô phỏng kiến trúc cổ điển Châu Âu, phù điêu, tượng, điêu khắc, mái chóp, mái vẩy ngói bên trên các ban công, lôgia, sân thượng của công trình.

#### b) Cổng, tường rào:

- Cổng: Có kiến trúc thưa thoáng, màu sắc phù hợp với màu sắc công trình. Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ.

- Tường rào: Cao tối đa 2,6m, tỷ lệ rỗng tối thiểu 60% diện tích hàng rào; khuyến khích thiết kế tường rào, hàng rào thấp tạo thông thoáng cho khu biệt thự. Nếu hàng rào có bệ tường thì chiều cao phần bệ không vượt quá 0,6m. Tường rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc. Màu sắc, vật liệu xây dựng của hàng rào cần hài hòa với công trình kiến trúc chính và với các hàng rào lân cận.

c) Màu sắc: Khu vực này là khu nhà ở yên tĩnh phân cách với không gian sầm uất, nên cần có màu sắc trầm, vì vậy thích hợp với các màu có độ sặc sỡ không cao. Đối với mái nhà, sẽ có độ sặc sỡ cao hơn tường và giảm độ sáng để thể hiện rõ hình dáng. Chỉ được sử dụng tối đa 03 màu sơn bên ngoài cho một công trình nhà ở biệt thự. Khuyến khích tông màu sắc trầm.

d) Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ và phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận. Vật liệu xây dựng của công trình cần phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

e) Các hệ thống kỹ thuật của công trình như: Máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần được bố trí sao cho không được nhìn thấy từ các không gian công cộng.

f) Tầng hầm: Lối vào tầng hầm lùi so với ranh khuôn viên tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào, cao độ trần tầng hầm không vượt quá 1,4m so với



cao độ vỉa hè.

g) Các công trình không được phép xả 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 lẫn ra vỉa hè công cộng.

h) Không được phép xây dựng các công trình phụ áp sát tường rào.

7. Quy định về cảnh quan:

a) Quảng cáo, biển hiệu:

- Trên hàng rào của công trình biệt thự không cho phép các loại hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển số nhà. Diện tích biển số nhà không vượt quá  $0,2m^2$ .

- Đối với các công trình biệt thự sử dụng làm trụ sở cơ quan, doanh nghiệp, được phép lắp đặt biển hiệu trên hàng rào hoặc trên cổng với diện tích không quá  $2m^2$ .

- Không cho phép bất kỳ hình thức quảng cáo nào trên kiến trúc công trình biệt thự.

- Không cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên biệt thự.

b) Chiếu sáng công trình:

- Được phép bố trí đèn chiếu sáng cổng, chiếu sáng trang trí công trình, chiếu sáng biển hiệu. Màu sắc ánh sáng ấm, dịu.

- Không được sử dụng các loại đèn nhấp nháy, đèn có cường độ ánh sáng mạnh, đèn laser cho chiếu sáng biệt thự. Không được phép sử dụng đèn chiếu trực tiếp từ công trình ra vỉa hè và lòng đường gây ảnh hưởng đến người đang lưu thông, và nhà kế cận.

c) Cây xanh cảnh quan:

Cây xanh cảnh quan: khuyến khích trồng cây xanh tán lớn trong khuôn viên biệt thự. Khuyến khích trồng cây xanh trang trí trên tường rào, cổng biệt thự.

## **Điều 24. Đối với công trình có tính đặc thù**

1. Phân loại công trình:

a) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Chùa, nhà thờ, thánh đường, thánh thất, đình, miếu, trụ sở tổ chức tôn giáo, các cơ sở đào tạo của tổ chức tôn giáo, những

cơ sở tín ngưỡng, tôn giáo hợp pháp khác.

b) Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm.

c) Công trình an ninh, quốc phòng.

2. Quy định chung:

a) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tôn giáo tùy theo phân cấp hiện nay và theo quy định hiện hành.

- Kiến trúc công trình phụ xây dựng bên trong khuôn viên công trình tôn giáo hiện hữu cần đảm bảo theo quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt và đảm bảo hài hòa với công trình kiến trúc chính thể hiện ở các yêu cầu sau:

+ Không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao;

+ Tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu;

+ Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể nhận biết.

b) Công trình tượng đài, công trình kỷ niệm:

- Việc thiết kế, xây dựng mới hoặc tôn tạo, tu bổ các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch các di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phải tuân thủ theo đúng quy định của ngành Văn hóa, đảm bảo tính thẩm mỹ công trình và có sự phối hợp giữa chủ đầu tư với các họa sỹ, kiến trúc sư trong quá trình thiết kế, lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định.

- Những phần kiến trúc cấu thành trong tổng thể công trình tượng đài, công trình kỷ niệm như: sân vườn, cây xanh, thảm cỏ, ánh sáng, hệ thống chống sét, cấp thoát nước,... được quản lý đầu tư, triển khai xây dựng theo trình tự quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Việc thể hiện tượng đài, công trình kỷ niệm yêu cầu phải bảo đảm chất lượng nghệ thuật và chất lượng kỹ thuật.

- Nghiêm cấm xây dựng những công trình tượng đài, công trình kỷ niệm có nội dung tư tưởng trái với đường lối văn hóa, văn nghệ của Đảng, pháp luật của

Nhà nước và đạo đức thuần phong mỹ tục của dân tộc.

c) Công trình an ninh, quốc phòng: Được quản lý đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan.

### 3. Quy định về kiến trúc:

- Khuyến khích sáng tác công trình kiến trúc đẹp, hiện đại, hài hòa khu vực xung quanh và thân thiện với môi trường. Không khuyến khích các công trình theo phong cách cổ.

- Màu sắc: Hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu đậm và sặc sỡ. Riêng đối với an ninh, quốc phòng màu sắc phải phù hợp theo công năng sử dụng của công trình.

- Vật liệu: Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ và phải phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận.

- Không được phép xây dựng công trình tranh tre, nứa lá, tôn trong khu vực công trình tôn giáo tín ngưỡng.

- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

### 4. Quy định về cảnh quan:

#### a) Tường rào:

- Chiều cao tối đa 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng công trình).

- Tường rào công trình tôn giáo phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và hài hòa với kiến trúc công trình. Đối với tường rào tiếp giáp với đường giao thông từ cao độ 0,6m trở lên cần thiết kế trống thoáng với diện tích tối thiểu 60% diện tích mặt đứng tường rào.

- Trường hợp phương án thiết kế tường rào công trình tôn giáo khác với quy định nêu trên cần có ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý quy hoạch xây

dựng (Phòng kinh tế - hạ tầng, UBND huyện).

d) Quảng cáo, biển hiệu, biển báo:

- Nghiêm cấm mọi loại hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo.

- Được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá  $5m^2$  và không treo cao quá 2,6m trên hàng rào, không cao quá 4m trên cổng. Biển hiệu không được treo lấn lộ giới.

e) Chiếu sáng công trình kiến trúc: Khuyến khích bố trí hệ thống chiếu sáng trong khu vực công trình như sau:

- Chiếu sáng xung quanh công trình phục vụ yêu cầu an ninh.

- Chiếu sáng trang trí khu vực công viên, vườn hoa.

- Chiếu sáng khu vực cổng và chiếu sáng mỹ thuật mặt đứng công trình.

- Nghiêm cấm chiếu sáng hàng rào và chiếu sáng trực tiếp ra đường giao thông.

f) Cây xanh cảnh quan: Các công trình phải trồng và duy trì cây xanh xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, cải thiện môi trường cho công trình.

**Chương IV**  
**QUẢN LÝ CÁC CÔNG TRÌNH**  
**HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG**

**Điều 25. Đối với công trình giao thông**

1. Mục đích:

Quy định về quản lý đường phố, hè phố, quảng trường nhằm đảm bảo việc xây dựng và khai thác đường phố, hè phố phù hợp quy hoạch, đảm bảo về kiến trúc, mỹ quan, cảnh quan và môi trường sống của đô thị.

2. Về chiều rộng:

Tuân thủ theo quy định tại khoản 2, Điều 1, Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M'Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 và quy định tại Chương IV, Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật đô thị - QCVN 07:2010/BXD.

Bảng tổng hợp chiều rộng hệ thống giao thông đô thị:

TT	Tên đường	Lộ giới	Bề rộng đường (m)			
		(m)	Via hè Trái	Lòng đường	Via hè Phải	Dải phân cách
<b>I</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>					
<i>I.1</i>	<i>Đường trục chính đô thị</i>					
1	Tỉnh lộ 8 (Đường Hùng Vương - đoạn trung tâm thị trấn)	32	5,25	20	5,25	1.5
2	Tỉnh lộ 8 (Đường Hùng Vương) - đoạn đầu thị trấn	26	6	14	6	-
3	Tỉnh lộ 8 (Đường Hùng Vương - đoạn mở rộng qua xã Quảng Tiến)	32	6	20	6	-
4	Tỉnh lộ 8 (Đoạn ngoài RGNC)	32	6	20	6	-
<i>I.2</i>	<i>Đường liên khu vực</i>					
1	Đường Trần Kiên	26	6	14	6	-
2	Đường Y Nông Niêk Đăm	26	6	14	6	-
3	Đường Phan Bội Châu	26	6	14	6	-
4	Đường Phan Bội Châu)(đoạn ngoài RGNC)	26	6	14	6	-
5	Đường số 12 (Đường Quảng Phú đi	26	6	14	6	-

	xã Ea Đ'Rong( đoạn ngoài RGNC)					
<b>II</b>	<b>Giao thông đô thị</b>					
<i>II.1</i>	<i>Đường trục chính đô thị</i>					
1	Đại lộ khu trung tâm thương mại mới Đ1	32	4,5	21	4,5	2
<i>II.2</i>	<i>Đường liên khu vực</i>					
1	Đường Lê Lai	20.5	5	10.5	5	-
2	Đường Lý Thường Kiệt kéo dài	26	6	14	6	-
3	Đường Nguyễn Du	20.5	5	10.5	5	-
4	Đường Nguyễn Văn Linh, Nơ Trang Gùh	20.5	5	10.5	5	-
5	Đường trục dọc trung tâm thương mại mới (Đ.2)	32	4,5	21	4,5	2
6	Đường số 3A (Đường vành đai phía Đông giai đoạn 2025)	20.5	5	10.5	5	-
7	Đường số 3B (Đường vành đai phía Đông giai đoạn 2035)	20.5	5	10.5	5	-
8	Đường số 4 A( Đường vành đai phía Đông giai đoạn 2025)	20.5	5	10.5	5	-
9	Đường số 4B (Đường vành đai phía Đông giai đoạn 2025)	20.5	5	10.5	5	-
10	Đường số 4C (Đường vành đai phía Đông giai đoạn 2035)	20.5	5	10.5	5	-
11	Đường số 5 (Đường vành đai phía Tây giai đoạn 2025)	20.5	5	10.5	5	-
12	Đường số 13 (Đường vành đai phía Đông giai đoạn 2035)	20.5	5	10.5	5	-
<i>II.3</i>	<i>Đường chính khu vực</i>					
1	Đường Cách mạng T8	20.5	5	10.5	5	-
2	Đường Lê Lợi	15	4	7	4	-
3	Đường Lý Tự Trọng	20.5	5	10.5	5	-
4	Đường Trần Hưng Đạo kéo dài	20.5	5	10.5	5	-
5	Đường Nguyễn Chí Thanh	20.5	5	10.5	5	-
6	Đường Ngô Quyền	15	4	7	4	-
7	Đường Phù Đổng	20.5	5	10.5	5	-
8	Hàm Nghi	20.5	5	10.5	5	-
9	Đường Nguyễn Thị Minh Khai	20.5	5	10.5	5	-
10	Bà Triệu	15	4	7	4	-
11	Quang Trung	20.5	5	10.5	5	-

12	Xô Viết Nghệ Tĩnh	20.5	5	10.5	5	-
13	Hà Huy Tập	20.5	5	10.5	5	-
14	Nguyễn Hữu Thọ	20.5	5	10.5	5	-
15	Nơ Trang Long	15	4	7	4	-
16	Y Jút	15	4	7	4	-
17	Kim Đồng	20.5	5	10.5	5	-
18	Đường Đình Núp	20.5	5	10.5	5	-
19	Nguyễn Đình Chiểu	20.5	5	10.5	5	-
20	Lê Thị Hồng Gấm	15	4	7	4	-
21	Đường số 6A	20.5	5	10.5	5	-
22	Đường số 6B (GD2035)	20.5	5	10.5	5	-
23	Đường số 7	20.5	5	10.5	5	-
24	Đường số 8	20.5	5	10.5	5	-
25	Đường số 9	20.5	5	10.5	5	-
26	Đường số 10A (GD2025)	15	4	7	4	-
-	Đường số 10B (GD2035)	15	4	7	4	-
27	Đường số 11 (GD2035)	20.5	5	10.5	5	-
28	Đường số 14 (GD2035)	15	4	7	4	-
29	Đường số 15	15	4	7	4	-
30	Đường số 16 (GD2035)	15	4	7	4	-
31	Đường số 17 (GD2035)	15	4	7	4	-
<i>II.4</i>	<i>Đường khu vực</i>					
1	Đình Tiên Hoàng	15	4	7	4	-
2	Hai Bà Trưng	15	4	7	4	-
3	Nguyễn Thị Định	15	4	7	4	-
4	Lý Thái Tổ	15	4	7	4	-
5	Lê Đại Hành	15	4	7	4	-
6	Mai Hắc Đế	15	4	7	4	-
7	Nguyễn Trãi	15	4	7	4	-
8	Lý Nam Đế	15	4	7	4	-
9	Đường số 19	15	4	7	4	-
10	Đường số 20	15	4	7	4	-
11	Huỳnh Thúc Kháng	15	4	7	4	-
12	Phan Chu Trinh	15	4	7	4	-
13	Tô Hiệu	15	4	7	4	-

14	Đoàn Thị Điềm	15	4	7	4	-
15	Điện Biên Phủ	15	4	7	4	-
16	Trần Đại Nghĩa	15	4	7	4	-
17	Nguyễn Công Trứ	15	4	7	4	-
18	Y Bih A Lê Ô	15	4	7	4	-
19	Lê Hữu Trác	15	4	7	4	-
20	Võ Thị Sáu	15	4	7	4	-
21	Đ21	15	4	7	4	-
22	Đ22	15	4	7	4	-
23	Đ23	15	4	7	4	-
24	Đ24	15	4	7	4	-
25	Đ25	15	4	7	4	-
26	Đ26 (GD2035)	15	4	7	4	-
27	Đ27	15	4	7	4	-
28	Đ28	15	4	7	4	-
29	AMaJHao	15	4	7	4	-
30	Nguyễn Văn Cừ	15	4	7	4	-
31	Y Ôn	15	4	7	4	-
32	Lê Quý Đôn	15	4	7	4	-
33	Đường số 38	15	4	7	4	-
34	Trường Chinh	15	4	7	4	-
35	Hoàng Diệu	15	4	7	4	-
36	Lê Hồng Phong	15	4	7	4	-
37	Lê Duẩn	15	4	7	4	-
38	Đ29	15	4	7	4	-
39	Đ30	15	4	7	4	-
40	Đ31	15	4	7	4	-
41	Đ32 (GD2035)	15	4	7	4	-
41	Đ33 (GD2035)	15	4	7	4	-
43	Đ34 (GD2035)	15	4	7	4	-
44	Đ35 (GD2035)	15	4	7	4	-
45	Đ36 (GD2035)	15	4	7	4	-
II.6	<i>Đường phân khu vực</i>					
1	Ngô Gia Tự	15	4	7	4	-
2	Trần Quang Khải	15	4	7	4	-



3	Bùi Thị Xuân	15	4	7	4	-
4	Phạm Hồng Thái	15	4	7	4	-
5	Nguyễn Văn Trỗi	15	4	7	4	-
6	Lê Văn Tám	15	4	7	4	-
7	Đường số 18	15	4	7	4	-
8	Trần Phú	15	4	7	4	-
9	Phạm Văn Đồng	15	4	7	4	-
10	Tôn Đức Thắng	15	4	7	4	-
11	Đ37	15	4	7	4	-
12	Đ38	15	4	7	4	-
13	Đ39	15	4	7	4	-
14	Đ40	15	4	7	4	-
15	Đ.41	15	4	7	4	-
16	Đ42	15	4	7	4	-
17	Đ43	15	4	7	4	-
18	Đ44	15	4	7	4	-

### 3. Quy định quản lý:

a) Đối với vỉa hè, hè phố cần phải đảm bảo không gian cho người đi bộ, đảm bảo lớp bề mặt bằng phẳng, cấu trúc đồng bộ. Việc lắp đặt biển báo, biển quảng cáo, đèn tín hiệu, đèn trang trí phải tuân thủ theo các quy định hiện hành.

b) Không được phép lấn chiếm lòng lề đường, việc sử dụng lòng đường, vỉa hè để đậu xe phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân huyện hoặc cơ quan được Ủy ban nhân dân huyện ủy quyền quyết định.

c) Không cho phép xây dựng các công trình và trồng cây cao quá 0,5m trong phạm vi cần đảm bảo tầm nhìn.

d) Tại các nút giao thông đô thị, bán kính đường cong được tính theo bó vỉa và tối thiểu là 12m, tại các quảng trường giao thông là 15m. Ở các đô thị cải tạo bán kính ở các nút giao cho phép giảm xuống còn (5 ÷ 8)m.

e) Bán kính quay xe ở các phố cụt không nhỏ hơn 10m đối với dạng quay vòng xuyên và diện tích là (12x12)m đối với dạng bãi quay xe không phải là vòng xuyên.

f) Cây xanh và các hạng mục công trình trên đường phải đảm bảo giao

thông thuận tiện, an toàn và làm đẹp cảnh quan đô thị:

+ Việc trồng và quản lý cây xanh đường phố cần phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;

+ Công trình xây dựng, cây xanh trên đường không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông;

+ Trên hè phố không được bố trí mương thoát nước mưa dạng hở;

+ Đỉnh bó vỉa ở hè phố và đảo giao thông phải cao hơn mép phần xe chạy ít nhất là 12,5cm, ở các dải phân cách là 30cm. Tại các lối rẽ vào khu nhà ở chiều cao bó vỉa là 5-8cm và dùng bó vỉa dạng vát. Trên những đoạn bằng, rãnh phải làm theo kiểu răng cưa để thoát nước thì cao độ đỉnh bó vỉa cao hơn đáy rãnh 15-30cm;

+ Xây dựng bloc vỉa hè dạng vát theo mẫu thống nhất trong toàn đô thị (*mẫu thiết kế do UBND huyện xem xét cụ thể*) để đảm bảo việc dắt xe đạp, xe máy lên xuống được dễ dàng;

+ Các nút giao thông có đảo vòng xuyên phải đảm bảo thoát nước, điện chiếu sáng, hoa, thảm cỏ trong đảo; sử dụng viên bloc bó xung quanh đảo có mũi tên dẫn hướng phản quang; lát gạch trang trí đẹp trong phần diện tích đảo với bề rộng từ 1,0m đến 2,0m tính từ mép ngoài bloc;

+ Không làm gờ giảm tốc trên các trục giao thông trong đô thị; chỉ sơn vạch giảm tốc tại các đoạn đường tiềm ẩn nguy cơ cao xảy ra tai nạn giao thông;

+ Việc cải tạo, nâng cấp đường, không được nâng cao độ mặt đường cao hơn cao độ nền nhà hiện trạng của trên 50% các hộ dân dọc hai bên tuyến phố;

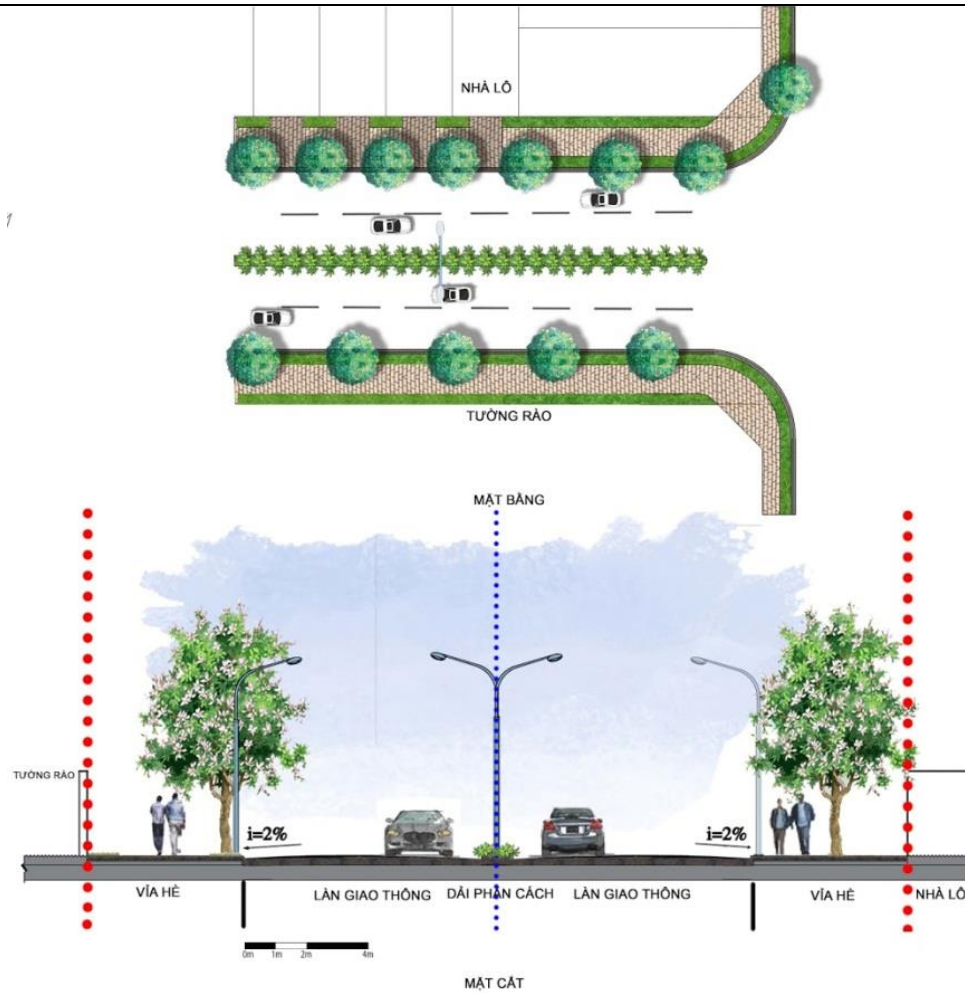
+ Các công trình giao thông, công trình công cộng lưu ý quy hoạch, thiết kế tổ chức giao thông dành cho người khuyết tật;

g) Công trình hai bên đường, tại vị trí các nút đường giao nhau: Phải cắt vát góc theo quy định để đảm bảo tầm nhìn cho người tham gia giao thông.

h) Trên các tuyến đường đô thị mới trải thảm bê tông nhựa mặt đường: Nghiêm cấm tất cả các trường hợp đào đường để xây dựng mới các công trình cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc trong vòng 3 năm kể từ ngày trải thảm, các trường hợp khác phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.



Hình 25-1 Một số mẫu lát vỉa hè tham khảo



Hình 25-2 Minh họa mặt cắt tuyến đường có dải phân cách

i) Bãi đỗ xe:

- Trong khu dân dụng, khu nhà ở cần dành đất bố trí nơi đỗ xe, gara; trong khu cụm tiểu thủ công nghiệp, kho tàng cần bố trí gara ô tô có xưởng sửa chữa. Bãi đỗ xe vận chuyển hàng hoá được bố trí gần chợ, ga hàng hoá, các trung tâm thương mại và các trung tâm khác có yêu cầu vận chuyển hàng hoá lớn.

- Bãi đỗ xe phải cách ly khỏi đường, phố. Trên các đường dẫn vào phải tính tới các yếu tố tăng giảm tốc. Trên đường chính phải cắm các biển chỉ dẫn, bố trí

vạch sơn phân làn chuyển hướng. Trong khu vực bãi đỗ xe phải đảm bảo an ninh, trật tự, an toàn phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường. Công ra, vào bãi đỗ xe phải được bố trí bảo đảm an toàn giao thông và không gây ùn tắc giao thông.

- Diện tích tối thiểu một chỗ đỗ của phương tiện giao thông (chưa kể diện tích đất dành cho đường ra, vào bến đỗ, cây xanh):

- + Xe buýt : 40m<sup>2</sup>;
- + Ô tô xe tải : 30m<sup>2</sup>;
- + Ô tô con : 25m<sup>2</sup>;
- + Mô tô, xe máy : 03m<sup>2</sup>;
- + Xe đạp : 0,9m<sup>2</sup>;

j) Điểm dừng xe buýt: Được chia làm 02 loại:

- Chỗ dừng xe không có làn phụ: Xe dừng, đón trả khách ngay trên làn xe chính ngoài cùng bên tay phải hoặc một phần dừng trên lề đường. Xe chuyển tốc ngay trên làn phụ vào làn chính.

- Chỗ dừng có làn phụ: Xe dừng trên làn phụ được cấu tạo riêng, có thể có hoặc không có thiết bị cách ly với làn chính. Xe chuyển tốc trong phạm vi đoạn vượt từ làn phụ vào làn chính.

- Cấu tạo chỗ dừng xe buýt, phạm vi sử dụng: Thực hiện theo quy định tại Điều 3.2, Điều 3.3 và Điều 3.4, Khoản 17, TCXDVN 104: 2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”.

### **Điều 26. Đối với hệ thống thoát nước mặt**

1. Hệ thống thoát nước khu đô thị hiện hữu từng bước được xây dựng cải tạo có tuyến cống riêng để tách nước thải đưa về trạm xử lý.

2. Hệ thống thoát nước ở các khu đô thị mới được quy hoạch và xây dựng thoát nước mưa và nước thải riêng biệt theo quy hoạch được phê duyệt.

3. Hệ thống thoát nước được kiểm tra, nạo vét, duy trì, bảo trì thường xuyên và định kỳ theo kế hoạch của các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Công trình 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.

### **Điều 27. Đối với hệ thống thoát nước thải**

1. Các hộ dân cư, các công trình công cộng, công nghiệp và các công trình khác phải có hệ thống xử lý nước thải cục bộ trước khi xả ra hệ thống chung.
2. Tuyệt đối không xả nước thải chưa qua xử lý vào hệ thống nước thải chung và môi trường xung quanh.
3. Nước thải y tế nguy hại phải được xử lý riêng đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả ra hệ thống chung.
4. Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng.
5. Công trình thoát nước thải, các trạm bơm phải đảm bảo mỹ quan đô thị.

### **Điều 28. Đối với hệ thống cấp nước**

1. Hệ thống cấp nước đô thị phải đảm bảo thỏa mãn các yêu cầu về chất lượng, áp lực, lưu lượng nước cấp cho nhu cầu của tổ chức, cá nhân.
2. Khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong đô thị sử dụng nước sạch của hệ thống cấp nước sạch đô thị.

### **Điều 29. Đối với hệ thống cấp điện**

1. Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của thị trấn và quy hoạch không gian kiến trúc đô thị, thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hoặc tiêu chuẩn nước ngoài, quốc tế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam và phải 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 26/2/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.
2. Đối với khu vực nội thị, 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).
4. Về cảnh quan đô thị: Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để

tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm các loại hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên hành lang an toàn điện.

### **Điều 30. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác**

#### **1. Biển báo hiệu:**

a) Là một thiết bị được dùng để thông báo, cảnh báo và kiểm soát giao thông. Biển báo hiệu gồm các nhóm: Nhóm biển báo cấm, nhóm biển báo nguy hiểm, nhóm biển hiệu lệnh, nhóm biển chỉ dẫn, nhóm biển phụ, nhóm biển sử dụng trên các tuyến đường đối ngoại. Ngoài ra còn có loại biển viết bằng chữ có dạng hình chữ nhật nền màu xanh lam chữ màu trắng dùng để chỉ dẫn hoặc hiệu lệnh đối với xe thô sơ và người đi bộ.

b) Kích thước biển báo hiệu: Thực hiện theo quy định tại Điều 15, QCVN 41: 2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

c) Vị trí đặt biển báo hiệu: Thực hiện theo quy định tại Điều 17, QCVN 41: 2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

d) Độ cao đặt biển: Thực hiện theo quy định tại Điều 19, QCVN 41: 2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

e) Tất cả các biển báo hiệu trong đô thị Quảng Phú phải sơn hoặc dán màng phản quang để thấy rõ cả ban ngày và ban đêm.

f) Cột biển báo: Cột biển báo phải làm chắc chắn bằng ống thép có đường kính tối thiểu là 8cm. Cột biển phải được sơn từng đoạn trắng, đỏ xen kẽ và song song với mặt phẳng nằm ngang hoặc sơn vạch chéo  $30^{\circ}$  so với mặt phẳng nằm ngang. Bề rộng vệt sơn là 25cm đến 30cm, phần màu trắng và phần màu đỏ bằng nhau.

#### **2. Cọc tiêu:**

a) Khi ta-luy âm (ta-luy đường đắp) cao từ 2m trở lên tại các đường cong bán kính nhỏ và đường dẫn lên cầu thì phải bố trí cọc tiêu hoặc lan can phòng hộ. Đối với đường có hè đường cao  $\geq 0,20m$  thì không phải đặt cọc tiêu hoặc lan can phòng hộ.

b) Cọc tiêu có tiết diện ngang hình tròn, vuông, tam giác, có kích thước không nhỏ hơn 15cm; chiều cao cọc tiêu là 0,6m tính từ mặt đất, chiều sâu chôn chặt trong đất không dưới 35cm.

c) Cọc tiêu được sơn màu theo quy định của Điều lệ báo hiệu đường bộ và dùng loại sơn phản quang.

d) Khoảng cách tối đa giữa các cọc tiêu, trên đường thẳng là 10m; trên đường vòng tùy theo bán kính R, với  $R = 10-30m$  là 2-3m; nếu  $30 \leq R \leq 100m$  là 4-6m; nếu  $R > 100m$  là 8-10m. Tại các đoạn đường cong chuyển tiếp cho phép bố trí dài hơn 2m so với quy định trong phạm vi đường cong tròn. Trên các đoạn đường dốc, nếu  $i \geq 3\%$  thì khoảng cách tối đa giữa 2 cọc tiêu là 5m và nếu nhỏ hơn 3% là 10m. Mỗi hàng cọc tiêu ít nhất phải có 6 cọc.

### 3. Ba-rie giao thông (lan can phòng hộ):

a) Ba-rie phòng hộ được bố trí để giảm mức độ tai nạn giao thông bằng cách chắn giữ, dẫn lái, làm giảm tốc độ xe chạy mà không nguy hiểm cho xe.

b) Ba-rie dải phân cách được đặt song song bên lề dải phân cách để ngăn chặn không cho các phương tiện giao thông và người bộ hành đi ẩu cắt qua dải phân cách đâm vào phương tiện giao thông ngược chiều.

c) Ba-rie phải kéo dài ra ngoài phạm vi cần bảo vệ một đoạn tối thiểu là 10m.

### 4. Rào chắn:

a) Rào chắn ngăn ngừa không cho động vật, người, phương tiện giao thông tùy tiện từ hai bên đường đi vào đường giao thông chính, không cho người đi bộ cắt ngang đường qua dải phân cách.

b) Rào chắn được đặt dọc theo mép đường ngay bên cạnh đường ranh giới phần xe chạy.

### 5. Đèn tín hiệu giao thông:

a) Là một thiết bị được dùng để điều khiển giao thông ở những giao lộ có lượng phương tiện lưu thông lớn (ngã ba, ngã tư đông xe qua lại). Đây là một thiết bị quan trọng, không những an toàn cho các phương tiện mà còn giúp giảm ùn tắc giao thông vào giờ cao điểm.

b) Thiết kế đèn tín hiệu giao thông phải tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 13, QCVN 41: 2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ” ban hành kèm theo Thông tư số 17/2012/TT-BGTVT ngày 29/5/2012 của Bộ Giao thông Vận tải.

c) Trụ đèn tín hiệu giao thông: Trụ bằng nhôm hoặc bằng sắt tráng kẽm hoặc sơn tĩnh điện. Kích thước và kết cấu khác nhau tùy thuộc vào bề rộng của giao lộ, kết cấu bền vững, kiểu dáng đẹp phù hợp cảnh quan đô thị.

#### 6. Vạch kẻ đường:

a) Vạch kẻ đường là một dạng báo hiệu để hướng dẫn, điều khiển giao thông nhằm nâng cao an toàn và khả năng thông xe. Vạch kẻ đường chia làm 2 loại: Vạch nằm ngang và vạch nằm đứng; Vạch nằm ngang dùng để quy định phân đường xe chạy thường có màu trắng. Vạch đứng kẻ trên thành vỉa hè các công trình giao thông và một số bộ phận khác của đường, vạch này kết hợp giữa vạch trắng và vạch đen.

b) Thiết kế vạch kẻ đường phải tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 48, QCVN 41: 2012/BGTVT “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về báo hiệu đường bộ”.

c) Vật liệu sơn kẻ mặt đường thông dụng nhất là sơn vật liệu nhựa dẻo chịu nhiệt độ. Tất cả các sơn kẻ mặt đường được làm phản quang. Sự phản quang được tạo bằng cách sử dụng các hạt thủy tinh nhỏ hoặc các viên thủy tinh hình cầu gắn vào các vật liệu sơn kẻ mặt đường.

#### **Điều 31. Quy định quản lý khu nghĩa trang, nghĩa địa**

Theo Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 02/2/2016 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng thị trấn Quảng Phú, huyện Cư M’Gar, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035, khu nghĩa trang thị trấn Quảng Phú có diện tích 7,12 ha.

Điểm nghĩa trang thị trấn Quảng Phú đã có Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Việc quản lý quy hoạch kiến trúc trong khu nghĩa trang dựa trên nội dung của Quy chế quản lý và đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

#### **Điều 32. Quy định quản lý về quảng cáo, tuyên truyền**

##### 1. Những quy định chung:

Các loại hình thức quảng cáo, tuyên truyền (gồm các vật thể cố định và di động), phải góp phần đảm bảo về cảnh quan và văn minh đô thị, tuân thủ các quy định sau:

a) Không vi phạm kỷ luật thông tin tuyên truyền.



- b) Không vi phạm mỹ quan và cảnh quan khu đô thị.
- c) Không vi phạm vệ sinh môi trường khu đô thị.
- d) Không vi phạm quy định phòng cháy chữa cháy.
- e) Không vi phạm luật lệ an toàn giao thông.
- f) Không vi phạm quy định an toàn công trình xây dựng.

## 2. Những quy định cụ thể:

- Việc quảng cáo, tuyên truyền phải thực hiện đúng nội dung xin phép và những điều quy định tại Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/1/2013.

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu quảng cáo trên bảng quảng cáo, băng rôn phải gửi hồ sơ thông báo sản phẩm quảng cáo đến cơ quan có thẩm quyền trước khi thực hiện quảng cáo 15 ngày và phải có văn bản đồng ý của cơ quan có thẩm quyền mới tiến hành thực hiện quảng cáo.

- Nội dung quảng cáo phải trung thực, không được dùng những lời lẽ cường điệu hoặc cách trình bày có thể hướng dẫn sai lầm người tiêu thụ về sản phẩm quảng cáo. Phải có ý thức đề cao và bảo vệ bản sắc văn hóa dân tộc. Không được sử dụng hình ảnh, phong cảnh, tiếng nước ngoài để quảng cáo cho sản phẩm Việt Nam. Đối với sản phẩm nước ngoài được phép quảng cáo phải thực hiện theo quy định.

- Hàng hóa được đưa ra quảng cáo sau khi có chứng nhận đăng ký chất lượng sản phẩm, nhãn hiệu hàng hóa, kiểu dáng công nghiệp.

- Kích thước biển quảng cáo đảm bảo quy định, đồng bộ, mỹ quan.

- Đối với khu vực không có quy hoạch chi tiết, thực hiện theo nguyên tắc: Vị trí lắp dựng các biển quảng cáo, biển hiệu: Áp sát vào phần tường nhà; không đặt trên ban công hoặc chiếm dụng không gian hè phố; không lắp dựng tạo thành buồng, khối lồi; không quảng cáo trên nóc nhà.

## 3. Cách đặt pano:

a) Trên các công trình kiến trúc:

- Không được che chắn cửa sổ, lỗ thông gió, cầu thang thoát hiểm.

- Không được dựng pano quảng cáo thành tầng kế tiếp nhau hoặc cụm

pano trong phạm vi một ngôi nhà.

b) Trên trục lộ giao thông:

- Không che chắn các tín hiệu giao thông.
- Không gây trở ngại cho người đi đường.
- Không vi phạm lộ giới đường nội thành.
- Trên trục lộ giao thông đối ngoại, ngoại ô phải được xây dựng cách lề

đường 20m. Khoảng cách giữa 2 công trình quảng cáo dù khác nhau về nội dung cũng phải cách xa nhau tối thiểu là 200m.

4. Thời hiệu và những phạm vi không được đặt quảng cáo:

- Thời gian ký hợp đồng cho một dịch vụ quảng cáo không quá 01 năm.

Các địa điểm đã có trong quy hoạch đô thị ổn định có thể ký hợp đồng thời gian dài hơn, nhưng phải có sự đồng ý của cấp có thẩm quyền.

- Những phạm vi sau đây không được đặt quảng cáo:

- + Những nơi có ảnh lãnh tụ, khẩu hiệu chính trị;
- + Khu vực cơ quan nhà nước: Ủy ban nhân dân huyện, trụ sở các cơ quan

ban ngành;

+ Khu vực di tích lịch sử, công trình văn hóa đã được xếp hạng;

+ Bảo tàng, trường học, bệnh viện, nghĩa trang, đình chùa, nhà thờ;

+ Đặt trước, chồng lên hoặc che khuất các bảng quảng cáo đã có trước hoặc chưa hết hạn;

+ Khu vực công viên;

+ Nơi niêm yết các đạo luật, văn bản Nhà nước;

+ Hành lang kỹ thuật đô thị; Lộ giới các đường nội thành, hệ thống dây dẫn điện, bu rơ điện và các công trình kỹ thuật đô thị khác;

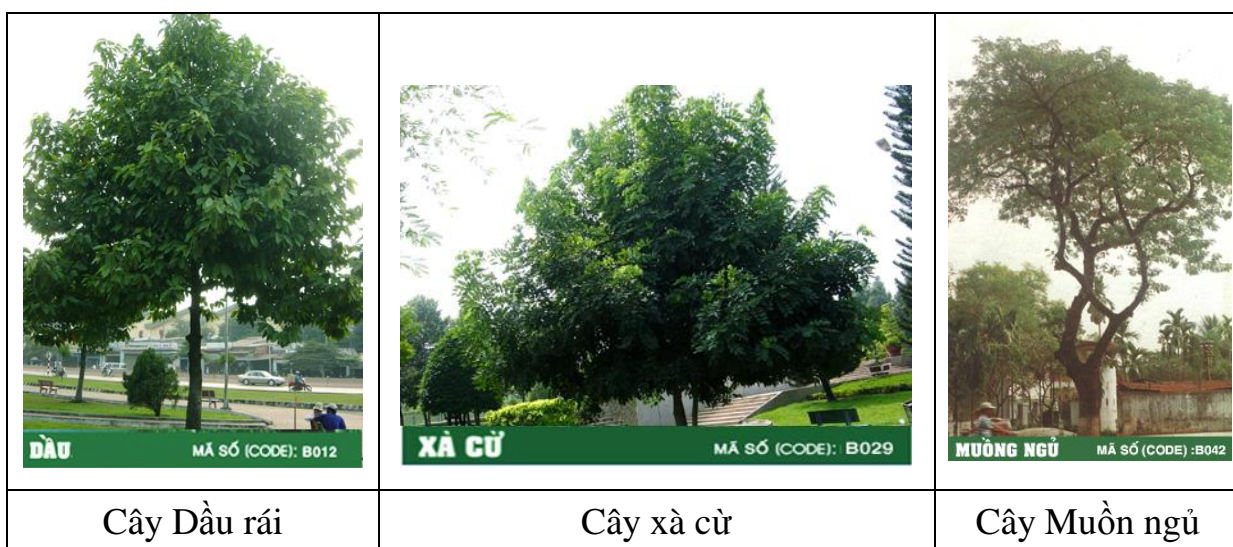
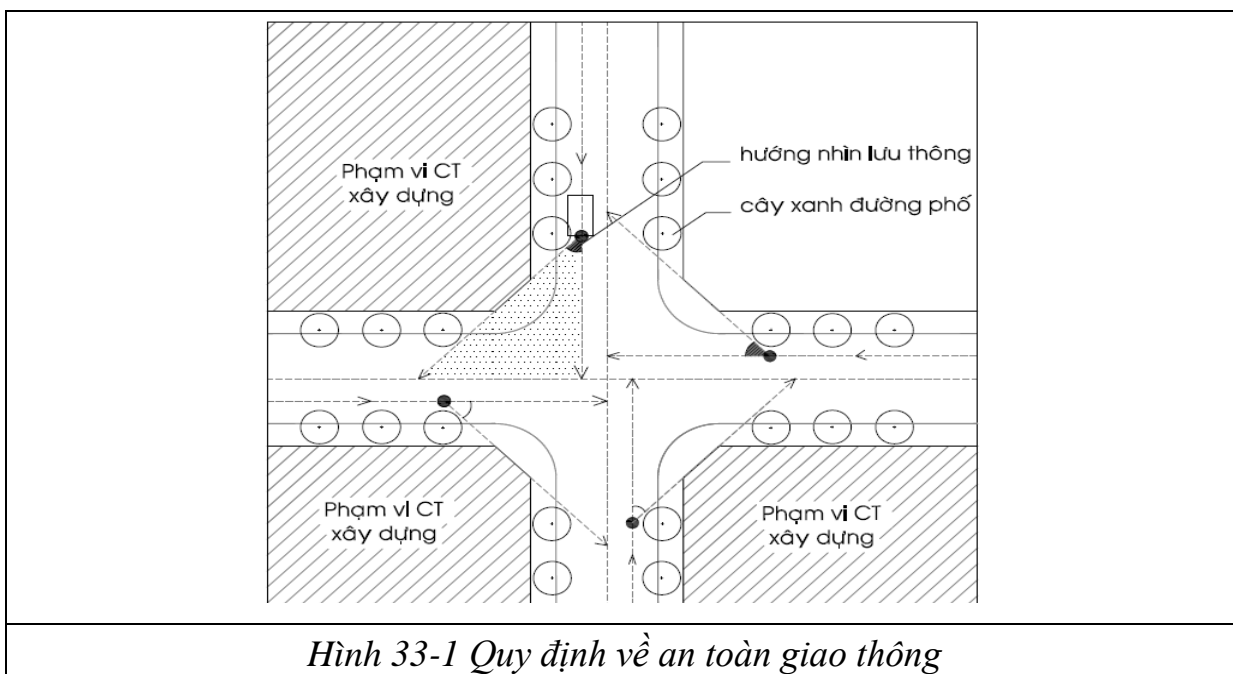
- Những hàng hóa không được quảng cáo: Thuốc lá, những hàng hóa chưa có giấy phép kinh doanh, chưa đăng ký chất lượng và nhãn hiệu sản phẩm; hàng hóa nước ngoài chưa có phép hợp lệ lưu hành nội địa; thuốc trừ sâu chưa có phép của cơ quan bảo vệ thực vật.

- Nếu là thuốc chữa bệnh cho người phải có phép của Bộ Y tế và thực hiện theo quy định của Sở Y tế tỉnh Đắk Lắk.

- Cấm các hình thức quảng cáo di động đặt trên vỉa hè; quảng cáo trên thân cây, cột điện, bảng điện tử nhô ra không gian hè phố; quảng cáo bằng tờ rơi hoặc bảng âm thanh trái phép.

### **Điều 33. Quy định quản lý về trồng cây xanh trên đường phố**

1. Khi trồng cây cần chú ý chỗ đường cắt nhau hoặc đường rẽ cong, không bố trí cây che lấp tầm nhìn của người lái xe.



*Hình 33-2 Minh họa bố trí cây trồng trên vỉa hè rộng trên 5m*

2. Các tuyến đường lớn có vỉa hè rộng trên 5m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 15m, chủ yếu sử dụng cây loại 2 (Tiêu chuẩn cây loại 2 được xác định trong Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và Thông tư

số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung thông tư số 20/2005/TT-BXD) có chiều cao (10÷15)m, đường kính thân cây (8÷10)cm, tán rộng (8÷10)m, trồng cách khoảng (8÷12)m. Ô trồng cây kích thước (1,5x1,5)m. Chọn cây Muồng ngủ, Dầu rái, Xà cừ.

3. Các tuyến đường hẹp có vỉa hè rộng từ (3÷5)m chỉ được trồng các loại cây khi trưởng thành có độ cao tối đa khoảng 12m, chủ yếu sử dụng cây loại 1 có chiều cao (8÷12)m, đường kính thân cây (3÷5)cm, tán rộng (4÷6)m, trồng cách khoảng (6÷8)m. Ô trồng cây kích thước (0,8x0,8)m. Chọn cây Bằng Đài Loan, Bằng lăng tím, Phượng vĩ và Muồng hoa vàng (tạo điểm nhấn tại các góc đường).

*Hình 33-3 Minh họa bố trí cây trồng trên vỉa hè rộng từ (3 ÷ 5)m*

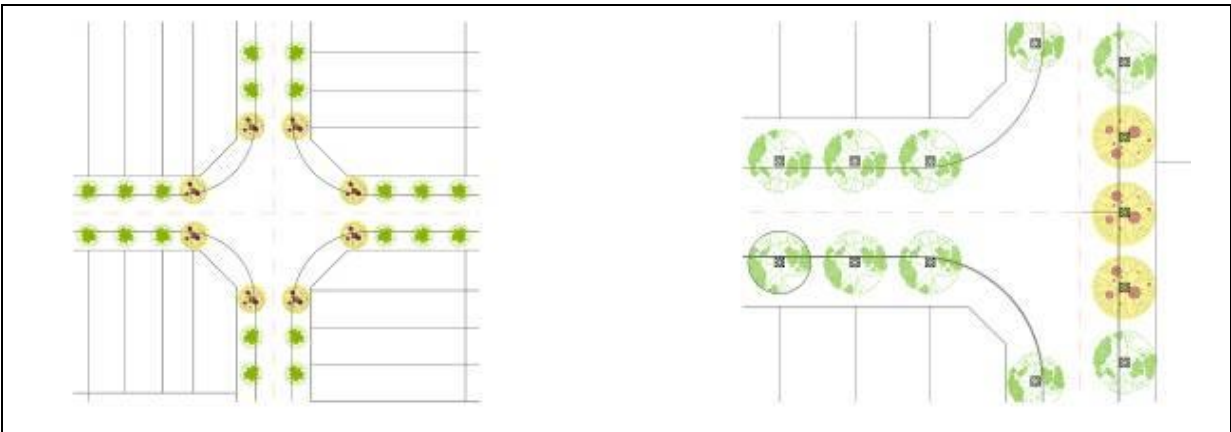


4. Khoảng cách từ gốc cây trồng đến các công trình hạ tầng kỹ thuật tối thiểu 2m và cách giao lộ, đầu các giải phân cách tối thiểu 5m. Vị trí gốc trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

5. Các loại cây trồng dọc hai bên tuyến đường lớn phải giống nhau về chủng loại, đối với các tuyến đường nhỏ hơn có thể đa dạng hóa cây trồng trên tuyến đường tùy thuộc vào điều kiện cảnh quan của khu vực.

6. Ở những góc phố hay những đoạn cuối của ngã giao hình chữ T cần phải bố trí trồng cây cao có đặc trưng về hoa hay hình dáng cây.

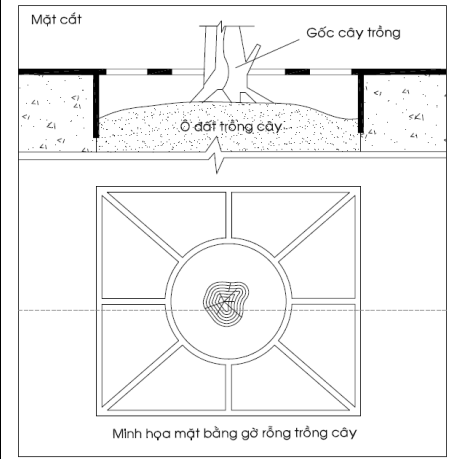
7. Các ô trồng cây quy định không có gờ hoặc có gờ không đặc để đảm bảo nước mưa có thể chảy trực tiếp vào gốc cây và thấm xuống lòng đất. Quy định sử dụng lưới bảo vệ gốc cây bằng composite - FRP sẽ có 1 số hiệu quả: Loại vật liệu mới này nhẹ hơn gang thép, dễ thay thế, lắp đặt, sửa chữa; chịu được lực va đập cao, không bị ăn mòn bởi hóa chất nên tuổi thọ cao; không bị mất trộm do không có giá trị mua bán trên thị trường; màu sắc đa dạng và chi phí đầu tư thấp hơn các vật liệu khác.



Hình 33-4 Minh họa bố trí cây trồng tạo điểm nhấn tại các góc đường, ngã 4



Hình 33-5 Minh họa cảnh quan đường phố đẹp hơn với gốc cây vỉa hè được làm sạch



Hình 33-6 Minh họa hố trồng cây sử dụng lưới bảo vệ bằng composite - FRP



Hình 33-7 Tham khảo kết cấu hố trồng cây bằng kim loại ở Singapore

- 8. Cây xanh đường phố trong khu đô thị phải quản lý và chăm sóc theo quy định.
- 9. Một số quy cách khác đối với cây xanh trồng trên vỉa hè:
  - a) Cây có thân thẳng, gỗ dai dẻo phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao (khuyến khích trồng cây dầu, sao, thông).

b) Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

c) Hoa quả (hoặc không có quả) không hấp dẫn ruồi nhặng làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường.

d) Tuổi thọ cây phải dài (50 năm trở lên), có tốc độ tăng trưởng tốt, có sức chịu đựng được sự khắc nghiệt của thời tiết, ít bị sâu bệnh, mỗi một phá hoại.

10. Các quy định khác về trồng, quản lý, chăm sóc cây xanh tuân thủ theo Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2009; Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005; Thông tư số 20/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng về sửa đổi bổ sung thông tư số 20/2005/TT-BXD và các quy định hiện hành khác.

### **Điều 34. Quy định quản lý về công trình thông tin**

#### **1. Quy định chung:**

a) Hệ thống thông tin đô thị phải tuân thủ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Quảng Phú, quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn thông tin đô thị. Khi xây dựng hệ thống thông tin phải xét đến sự gây nhiễu lẫn nhau giữa các thiết bị thông tin, các đài trạm vô tuyến điện trong quá trình hoạt động và có biện pháp phòng chống nhiễu thích hợp.

b) Các tuyến thông tin, các đài, trạm vô tuyến điện xây dựng sau phải không gây ảnh hưởng đến những tuyến có trước.

c) Xây dựng, vận hành các tuyến thông tin, các đài, trạm làm việc trong dải sóng vô tuyến điện đều phải chấp hành theo các quy định hiện hành. Các thiết bị thông tin của mỗi đơn vị phải được sự chấp thuận của cơ quan quản lý tần số vô tuyến điện quốc gia.

d) Chiều cao lắp đặt các trạm thu, phát song thông tin di động phải đảm bảo đúng quy định trong Giấy phép xây dựng. Các thông tin đô thị phải được đi ngầm và đặt trong các tuy-nen hào kỹ thuật.

2. Quy định trách nhiệm của các tổ chức đầu tư xây dựng và khai thác các trạm BTS có trách nhiệm:

a) Phối hợp với Sở Thông tin và Truyền thông, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Cư M'Gar, đề xuất kế hoạch phát triển mạng thông tin di động tại đô

thị Quảng phú.

b) Thi công, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động theo đúng quy định.

c) Tham gia tuyên truyền, phổ biến về mục đích, ý nghĩa của việc xây dựng, lắp đặt các trạm BTS. Ưu tiên sử dụng các trạm BTS sử dụng công nghệ mới với ăng ten được ngụy trang trong các tòa nhà cao tầng đảm bảo mỹ quan đô thị.

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về những vi phạm do không thực hiện đúng các quy định của pháp luật về công trình thông tin đô thị; chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

### 3. An toàn các công trình thông tin đô thị Quảng phú:

a) Các công trình thông tin đô thị phải đảm bảo chống nhiễu công nghiệp và nhiễu vô tuyến, chống sét bảo vệ, nôi đất cho các công trình viễn thông theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

b) Vị trí lắp đặt các ăng ten phải phù hợp quy hoạch đô thị; phù hợp các quy định của pháp luật về bảo đảm an toàn hàng không.

c) Hệ thống các thiết bị phát sóng phải đảm bảo sử dụng tối ưu phổ tần vô tuyến điện, tương thích điện từ với môi trường xung quanh; giảm mức phát xạ không mong muốn ở trị số thấp nhất theo quy phạm an toàn thông tin đô thị đối với con người.

d) Hạn chế phát sóng ở những hướng không cần thiết, sử dụng mức công suất nhỏ nhất đủ để đảm bảo chất lượng thông tin.

### 4. Đảm bảo an toàn thông tin phòng cháy, chữa cháy:

a) Hệ thống thông tin đô thị cần đảm bảo yêu cầu phục vụ thông tin báo cháy kịp thời và chính xác thông qua mạng lưới thông tin công cộng và riêng biệt.

b) Hệ thống phải có giải pháp kỹ thuật giúp cho việc phát hiện và ngăn chặn các thông tin báo cháy giả.

## **Chương V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 35. Trách nhiệm của phòng Kinh tế - Hạ tầng**

1. Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện về lĩnh vực quản lý kiến trúc, quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, đầu tư xây dựng và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị như: Giao thông, bến bãi, vận tải, cấp nước, thoát nước đô thị, chiếu sáng công cộng và công viên, cây xanh đô thị đáp ứng yêu cầu và phù hợp với điều kiện thực tế phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ của thị trấn Quảng Phú.

2. Phối hợp với Ủy ban nhân dân thị trấn Quảng Phú, Ủy ban nhân dân các xã có liên quan và các ngành chức năng trong công tác kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng, quản lý và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, cảnh quan nhân tạo, vệ sinh môi trường.

3. Phối hợp với Phòng Văn hóa và Thông tin, Ủy ban nhân dân thị trấn Quảng Phú, và các xã có liên quan trong công tác quy hoạch tổng thể các vị trí xây dựng panô quảng cáo, tuyên truyền, cổ động phù hợp với quy hoạch, phù hợp không gian kiến trúc tạo mỹ quan đô thị.

4. Tổ chức công bố và cắm mốc giới xây dựng ra ngoài thực địa; thực hiện công tác quản lý quy hoạch thị trấn Quảng Phú theo quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

5. Tham mưu Ủy ban nhân dân huyện cấp phép xây dựng đối với các công trình được phân cấp theo Quy chế này, theo quy hoạch được duyệt và Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về Cấp phép xây dựng. Tổ chức kiểm tra giấy phép xây dựng của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

6. Tổ chức quản lý, bảo vệ và phát triển hệ thống cây xanh đô thị, quản lý không để tình trạng lấn chiếm sử dụng trái phép các vị trí quy hoạch xây dựng cây xanh đô thị.

7. Lựa chọn và ký hợp đồng với các đơn vị chuyên ngành để thực hiện trồng, chăm sóc cây xanh công cộng, đường phố thuộc phạm vi quy hoạch xây



dựng thị trấn Quảng Phú theo phân cấp quản lý.

8. Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân huyện xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các Sở, Ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có khó khăn vướng mắc.

### **Điều 36. Trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường**

1. Theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Khi phát hiện những trường hợp sử dụng đất không đúng quy hoạch đã được công bố thì xử lý hoặc đề xuất xử lý theo thẩm quyền, đồng thời thu hồi những vị trí, diện tích đất cấp không đúng quy hoạch.

2. Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất, xin phép chuyển mục đích sử dụng đất. Kiểm tra tiến độ đầu tư các dự án đã có quyết định giao đất, cho thuê đất.

### **Điều 37. Trách nhiệm của Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn**

1. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng kế hoạch, khoanh vùng sản xuất nông nghiệp ổn định, quy hoạch, bố trí dân cư, di dân tái định cư trong nông nghiệp, nông thôn.

2. Phối hợp với phòng Kinh tế - hạ tầng kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch nông thôn mới.

3. 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.

### **Điều 38. Trách nhiệm của Phòng Văn hóa và Thông tin**

1. Chủ trì thực hiện quy hoạch tổng thể các vị trí, khu vực xây dựng các biển panô quảng cáo, tuyên truyền cổ động phù hợp với quy hoạch thị trấn Quảng Phú được duyệt, đảm bảo mỹ quan, phù hợp với không gian kiến trúc đô thị.

2. Tổ chức quản lý và kiểm tra việc treo băng rôn, hình ảnh, panô quảng cáo theo đúng quy định. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

### **Điều 39. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thị trấn**

1. Tổ chức thực hiện công tác quản lý quy hoạch trên địa bàn theo quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

2. Kiểm tra giấy phép xây dựng của tổ chức, cá nhân trên địa bàn; lập biên bản và ban hành kịp thời các quyết định xử phạt hành chính, quyết định đình chỉ thi công, quyết định cưỡng chế phá dỡ đối với công trình vi phạm trên địa bàn theo phân cấp quản lý.

3. Tổ chức thực hiện cưỡng chế tất cả các công trình vi phạm trong phạm vi quản lý theo quyết định cưỡng chế của các cấp có thẩm quyền.

4. Phản ánh những bất cập trong công tác quy hoạch, kiến trúc đô thị để các cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh hợp lý.

5. Phối hợp với phòng Kinh tế - hạ tầng trong công tác kiểm tra trật tự xây dựng đô thị, kiểm tra việc giải quyết hồ sơ liên quan đến nhà ở của nhân dân.

6. Chịu trách nhiệm bảo vệ và quản lý mốc giới xây dựng, mốc quy hoạch ngoài thực địa.

7. Làm tốt công tác tuyên truyền vận động nhân dân tham gia bảo vệ, giữ gìn trật tự lòng, lề đường, cây xanh công cộng, hệ thống điện và chiếu sáng công cộng, không buôn bán lấn chiếm vỉa hè, không lấn chiếm hành lang giao thông, đổ rác đúng nơi quy định,...

8. Phối hợp với phòng Kinh tế - hạ tầng trong công tác quản lý công viên cây xanh, hệ thống đèn chiếu sáng, các công trình kết cấu hạ tầng đô thị, quy hoạch các điểm vui chơi giải trí, quy hoạch xây dựng các biển panô quảng cáo, tuyên truyền cổ động.

9. Phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường xây dựng kế hoạch triển khai việc thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải trên địa bàn quản lý, bố trí các thùng rác trung chuyển chứa rác tạm.

10. Mọi công dân có quyền và nghĩa vụ tham gia, thực hiện, giám sát công tác quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thị trấn Quảng Phú. Công dân có quyền khiếu nại, tố cáo các hành vi trong quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời có trách nhiệm thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quy hoạch, kiến trúc đô thị.

#### **Điều 40. Trách nhiệm của các phòng, ban và tổ chức có liên quan**

1. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các

phòng, ban 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 nhân dân, nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

2. Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ điện, nước, 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.

#### **Điều 41. Thay đổi và điều chỉnh Quy chế**

1. Trong trường hợp một phần đối tượng điều chỉnh của Quy chế không còn hoặc có nội dung chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội mà không cần thiết ban hành Quy chế để thay thế thì ban hành văn bản sửa đổi, bổ sung.

2. Điều chỉnh toàn diện: Quy chế được đề nghị bãi bỏ, ban hành Quy chế mới được áp dụng trong trường hợp toàn bộ hoặc phần lớn nội dung của Quy chế chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ pháp lý hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội.

#### **Điều 42. Trách nhiệm thi hành**

1. Văn phòng HĐND huyện Cư M'Gar, Thủ trưởng các Phòng, Ban, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Quảng Phú, các xã có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.

2. Phòng Kinh tế - hạ tầng chủ trì, phối hợp với các Phòng, Ban liên quan hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thi hành Quy chế này.

3. Phòng Nội vụ chủ trì, phối hợp với các Phòng, Ban liên quan và Ủy ban nhân dân thị trấn Quảng Phú; có kế hoạch bổ sung, đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ, đáp ứng nhu cầu quản lý về quy hoạch kiến trúc đô thị.

4. Phòng Văn hóa và thông tin chủ động phối hợp với Đài truyền thanh,

UBND thị trấn Quảng Phú triển khai kế hoạch tuyên truyền, thông tin kịp thời, chính xác các nội dung chủ yếu của Quy chế định này để cộng đồng doanh nghiệp, các tầng lớp nhân dân hiểu và tích cực hưởng ứng, triển khai thực hiện.

5. Trong quá trình thực hiện Quy Chế này nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về phòng Kinh tế - hạ tầng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, phòng Kinh tế - hạ tầng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân huyện xem xét sửa đổi, bổ sung Quy chế này cho phù hợp.

#### **Điều 43. Điều khoản thi hành**

1. Hiệu lực thi hành:

Quy chế này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... /... /2017.

2. Ban hành, công bố Quy chế:

Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị phải được in thành ấn phẩm, phát hành rộng rãi và công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng, tại trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn Quảng Phú và phòng Kinh tế - hạ tầng huyện Cư M'Gar trong thời gian không quá 30 ngày, kể từ ngày phê duyệt./.