

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 06/2018/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 12 tháng 02 năm 2018

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng tuyến đường  
Nam Hùng Vương (đoạn từ Nam cầu Hùng Vương đến Bắc cầu Đà Nông)**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

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

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

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

*Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 157/TTr-SXD ngày 23/11/2017,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng tuyến đường Nam Hùng Vương (đoạn từ Nam cầu Hùng Vương đến Bắc cầu Đà Nông).

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 28 tháng 2 năm 2018.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Chủ tịch UBND huyện Đông Hòa; thủ trưởng các cơ quan, các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Trà**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

## **QUY CHẾ**

**Quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng tuyến đường Nam Hùng Vương  
(đoạn từ Nam cầu Hùng Vương đến Bắc cầu Đà Nông)**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 06/2018/QĐ-UBND  
ngày 12 tháng 02 năm 2018 của UBND tỉnh Phú Yên)*

### **Chương I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

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

###### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định việc quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng đối với các công trình, vật kiến trúc, biển hiệu, bảng quảng cáo, cây xanh, cảnh quan dọc hai bên tuyến đường Nam Hùng Vương (đoạn từ Nam cầu Hùng Vương đến Bắc cầu Đà Nông) có chiều dài 17,831km, giao cắt với 12 tuyến đường ngang khác nhau có lộ giới từ 16m trở lên, đi qua địa giới hành chính: phường Phú Đông, phường Phú Thạnh, thành phố Tuy Hòa; xã Hòa Hiệp Bắc, thị trấn Hòa Hiệp Trung, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa theo các đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành và được chia thành 13 phân đoạn để quản lý theo hướng từ Nam cầu Hùng Vương đến Bắc cầu Đà Nông.

###### **2. Đối tượng áp dụng**

Các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan khi tiến hành các hoạt động xây dựng dọc hai bên tuyến đường Nam Hùng Vương (đoạn từ Nam cầu Hùng Vương đến Bắc cầu Đà Nông).

##### **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

*1. Độ cao không chế hoặc chiều cao không chế:* Là cao độ xây dựng tối đa bắt buộc phải tuân thủ được lựa chọn phù hợp với quy chuẩn về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật.

*2. Độ vươn:* Là khoảng cách cho phép các bộ phận cố định của ngôi nhà được phép nhô qua khỏi chỉ giới đường đỏ (về phía lộ giới).

*3. Mái đón:* Là mái che của cổng gắn vào tường ngoài nhà và đưa ra tới cổng vào nhà hoặc che một phần đường đi từ hè, đường vào nhà.

*4. Mái hè phố:* Là mái che gắn vào tường nhà và che phủ một đoạn tường nhà.

*5. Kiến trúc chập vá, kiến trúc tạm:* Là các loại kiến trúc bằng vật liệu thô sơ như tranh, tre, nứa lá xây dựng bám vào kiến trúc chính.

*6. Mái ngói truyền thống:* Là loại mái ngói có đỉnh mái nằm giữa nhà, nước mưa thoát về phía trước và phía sau.

##### **Điều 3. Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan**

1. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng; quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị và Quy chế này.

2. Quy mô xây dựng công trình có thời hạn thực hiện theo Quyết định số 16/2017/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND Tỉnh về việc ban hành Quy định về cấp Giấy phép xây dựng; điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng; Giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

3. Đối với các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt, không theo các quy định trong Quy chế này, cơ quan thụ lý giải quyết phải gửi kiến nghị về Sở Xây dựng để tham mưu, đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

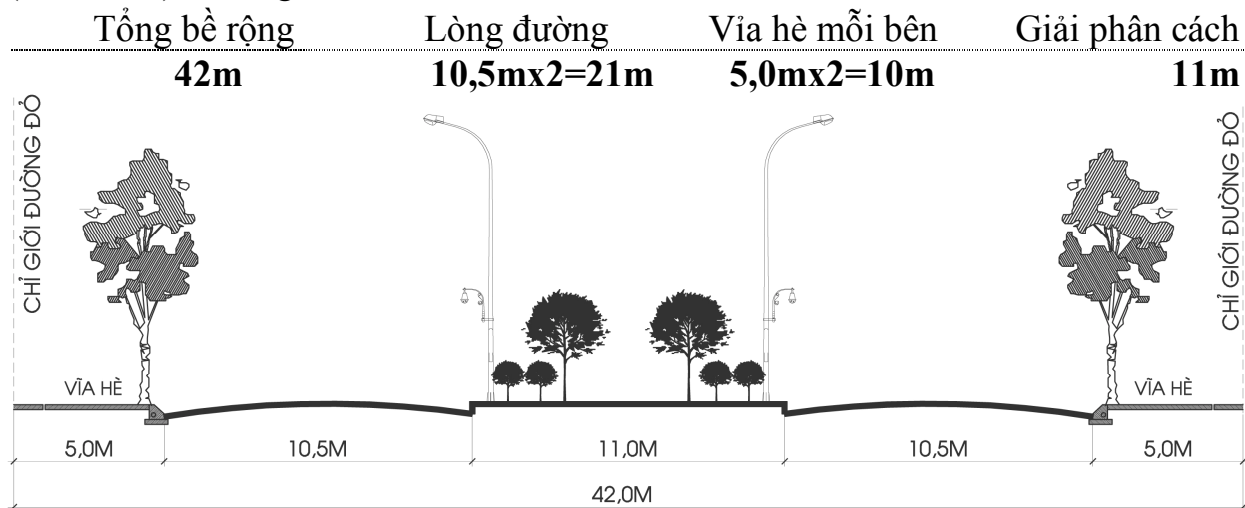
4. Đối với các khu di tích lịch sử, văn hóa cần được bảo tồn, tôn tạo; công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị tinh thần lớn đối với nhân dân; các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu. Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (*chiều cao, mặt đứng các hướng, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào*). Việc phá dỡ hoặc cải tạo, sửa chữa công trình (*kể cả phần cổng, tường rào*) phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

5. Đối với công trình phục vụ an ninh, quốc phòng: quản lý theo quy định tại đồ án Quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 4. Lộ giới đường Nam Hùng Vương và các trục đường giao cắt với đường Nam Hùng Vương có bề rộng từ 16m trở lên**

1. Lộ giới đường Nam Hùng Vương:

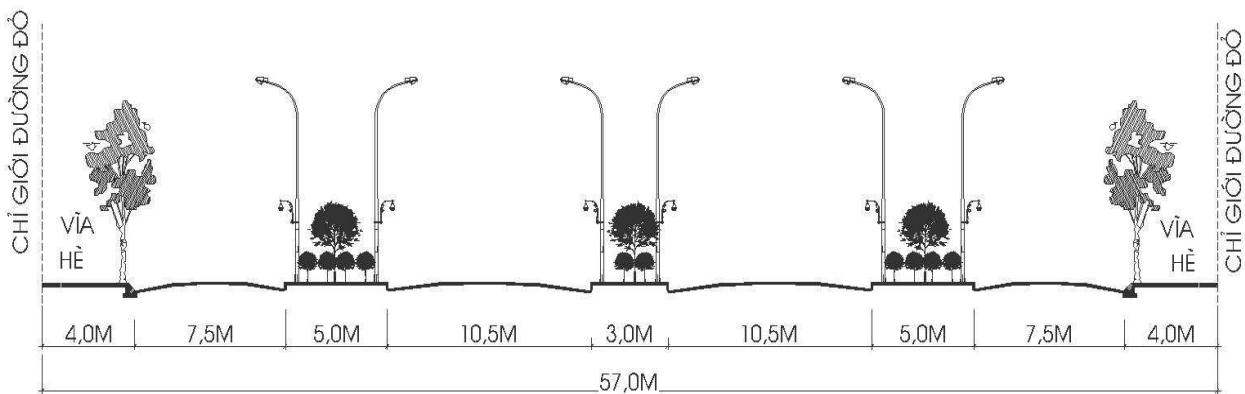
a) Đoạn từ Nam cầu Hùng Vương tới giáp với ranh giới huyện Đông Hòa (km5+645), có lộ giới như sau:



Hình 2. Mặt cắt điển hình trên đoạn tuyến

b) Đoạn từ hết ranh giới thành phố Tuy Hòa (km5+645) đến Bắc cầu Đà Nông, có lộ giới như sau:

Tổng bề rộng	Lòng đường	Via hè mỗi bên	Giải phân cách
57m	10,5m x 2 + 7,5m x 2 = 36m	4,0m x 2 = 8,0m	

**3m+5m $\times$ 2=13m**

Hình 3. Mặt cắt điển hình trên đoạn tuyến

2. Lộ giới các trục đường giao cắt với đường Nam Hùng Vương có bề rộng từ 16m trở lên như sau:

TT	Đường giao cắt với đường Hùng Vương	Lộ giới (m)
1	Đường QH số 2	25
2	Đường QH số 6	42
3	Đường QH số 7	25
4	Đường QH số 9	20
5	Đường QH số 10	36
6	Đình Tiên Hoàng	16
7	Võ Thị Sáu	30
8	Trần Kiệt	30
9	Tuyến nối QL1A (Đông Mỹ) đến Khu công nghiệp Hòa Hiệp	30
10	Đường đi thôn Phú Hòa	25
11	Đường đi Phú Hiệp	25
12	Đường Quốc lộ 29	52

#### **Điều 5. Các trường hợp không được phép xây dựng**

1. Các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 và 11 Điều 12 của Luật Xây dựng năm 2014.

2. Xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng, gồm:

a) Xây dựng trên nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b, c, d, đ, e và g Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 (gồm: Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác; Đất trồng cây lâu năm; Đất rừng sản xuất; Đất rừng phòng hộ; Đất rừng đặc dụng; Đất nuôi trồng thủy sản; Đất làm muối).

b) Xây dựng trên nhóm đất chưa sử dụng theo quy định tại khoản 3, Điều 10 Luật Đất đai.

c) Xây dựng công trình trong khu vực cấm xây dựng theo quy định tại khoản 3, Điều 12 Luật Xây dựng năm 2014 (như: xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng

lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ công trình khác theo quy định của pháp luật...).

3. Lô đất không đủ diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 6 Quy chế này.

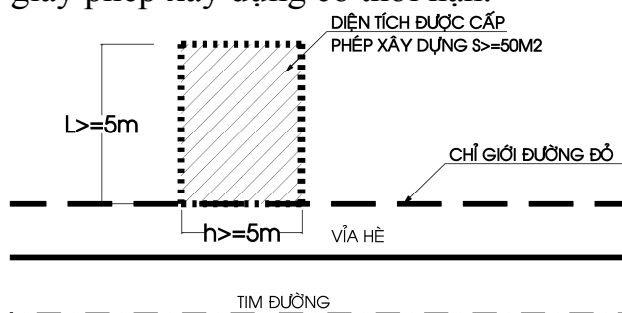
4. Công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (có tính chất tạm bợ); các hạng mục công trình xây thêm có kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sân thượng, ban công. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình) có kiến trúc, màu sắc không phù hợp và không hài hoà với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết. Công trình sơn quét các màu đen, màu sẫm tối, màu phản quang, lòe loẹt và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật, rối rắm.

5. Các công trình, vật kiến trúc khác chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014; công trình bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm thực hiện theo Điều 42 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được miễn Giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, Điều 5 Thông tư liên tịch số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22/6/2016 của Bộ Thông tin-Truyền thông và Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

#### ***Điều 6. Quy định về diện tích, kích thước tối thiểu lô đất được phép xây dựng***

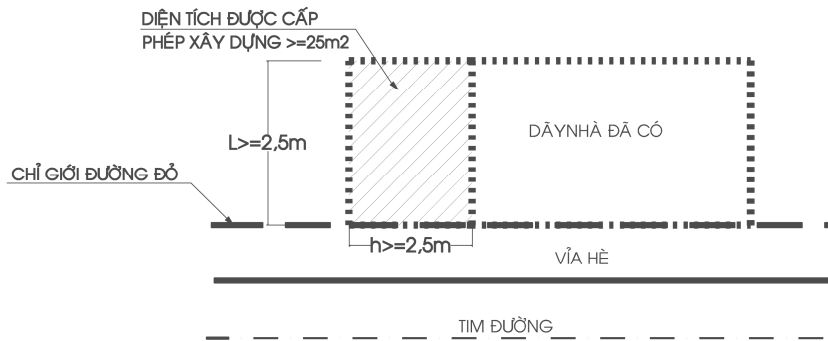
1. Đối với đất của các hộ dân nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng đất ở hoặc đất ở kết hợp kinh doanh thương mại, dịch vụ hỗn hợp:

a) Đối với lô đất đứng đơn lẻ: Sau khi trừ đi lộ giới đường theo quy hoạch hoặc chỉ giới xây dựng (đối với trường hợp chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ), có diện tích tối thiểu là  $50\text{m}^2$ , chiều sâu và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng; trường hợp không đủ thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.



Hình 4. Hình minh họa

b) Đối với lô đất nằm liền kề hoặc xen kẽ trong dãy nhà đã có: Sau khi trừ đi lộ giới đường theo quy hoạch hoặc chỉ giới xây dựng (đối với trường hợp chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ), có diện tích tối thiểu là  $25\text{m}^2$ , chiều sâu và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng; trường hợp không đủ thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

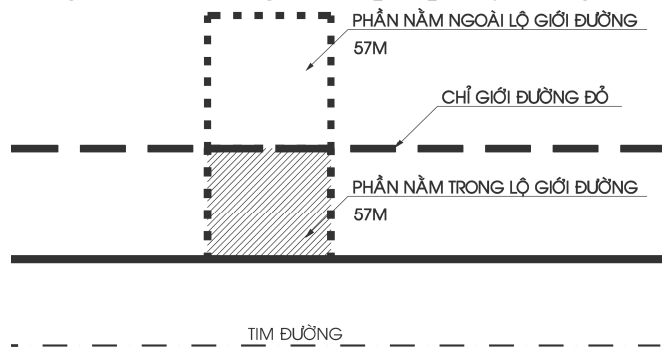


Hình 5. Hình minh họa

c) Đối với lô đất có một phần đất nằm trong và một phần đất nằm ngoài lộ giới đường quy hoạch:

Đối với phần đất nằm ngoài lộ giới quy hoạch thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điểm a và b, Khoản 1 Điều này.

Đối với phần đất nằm trong lộ giới quy hoạch thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép xây dựng, nếu đáp ứng đủ điều kiện về diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điểm a và b, Khoản 1 Điều này thì được cấp phép xây dựng có thời hạn; nếu không đủ thì không được phép xây dựng.



Hình 6. Hình minh họa

d) Đối với các trường hợp không đủ điều kiện về diện tích kích thước tối thiểu theo quy định tại Điểm a và b, Khoản 1 Điều này thì không được phép xây dựng nhà ở. Nhà nước khuyến khích các trường hợp không đủ diện tích xây dựng sang nhượng hoặc nhận sang nhượng quyền sử dụng đất của các lô kế bên để hợp thửa thành lô đất lớn đảm bảo diện tích, kích thước được phép xây dựng theo quy chế này.

2. Đối với đất đang được Nhà nước quản lý nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng các công trình nhà chung cư, các dự án thương mại, dịch vụ, du lịch,...: Diện tích, kích thước lô đất được xem xét giải quyết theo trình tự, thủ tục về đầu tư xây dựng, trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư, đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng theo quy mô, tính chất từng dự án và quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

### **Điều 7. Quy định cao trình san nền, san lấp mặt bằng**

1. Cao trình san nền phải phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên tại vị trí xây dựng, đảm bảo cho việc thoát nước mặt cả bên trong và khu vực bên ngoài công trình xây dựng; đảm bảo không gây xói lở, ngập, úng và không làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình liền kề và an toàn giao thông.

2. Nghiêm cấm mọi tổ chức, cá nhân tùy tiện đào đắp, san lấp mặt bằng. Nếu có nhu cầu san lấp, đào đắp hoặc xây dựng ta-luy trong công trình thì phải thể hiện rõ ràng vị trí và quy mô xin san lấp, đào đắp; phải cam kết đảm bảo an toàn cho công trình, đất đai, cây xanh, cây lâu năm liền kề khi thi công; không được làm thay đổi lớn địa hình, không được vi phạm hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của Nhà nước và phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

### **Điều 8. Quy định về mật độ xây dựng**

1. Công trình nhà ở: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...)

Bảng 8.1

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b>≤50</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>≥1.000</b>
<b>Mật độ xây dựng tối đa (%)</b>	100	90	80	70	60	50	40

2. Các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, chợ: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình công cộng xây dựng mới tối đa là 40%; các công trình hiện hữu sửa chữa cải tạo, nếu mật độ xây dựng lớn hơn 40% thì giữ nguyên theo mật độ xây dựng hiện có.

3. Các công trình của nhóm nhà chung cư: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa theo diện tích lô đất và chiều cao công trình quy định trong bảng 8.2.

Bảng 8.2

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

4. Các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp:

a) Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích  $\geq 3.000\text{m}^2$  cần được xem xét tùy theo vị trí xây dựng và các giải pháp quy hoạch cụ thể đối với lô đất đó và được cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên vẫn phải đảm

bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và về khoảng lùi công trình và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định, đồng thời mật độ xây dựng tối đa phải phù hợp với quy định trong bảng 8.3.

Bảng 8.3

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất			
	$\geq 3.000\text{m}^2$	$\geq 10.000\text{m}^2$	$\geq 18.000\text{m}^2$	$\geq 35.000\text{m}^2$
$\leq 16$	80	70	68	65
19	80	65	63	60
22	80	62	60	57
25	80	58	56	53
28	80	55	53	50
31	80	53	51	48
34	80	51	49	46
37	80	49	47	44
40	80	48	46	43
43	80	47	45	42
46	80	46	44	41
$> 46$	80	45	43	40

b) Đối với các công trình dịch vụ đô thị khác và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên lô đất có diện tích  $< 3.000\text{m}^2$ , sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

4. Với các lô đất có diện tích nằm giữa các giá trị nêu trong bảng 8.1, 8.2, 8.3 mật độ xây dựng thuần tối đa được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$M_i = M_a - (S_i - S_a) \times (M_a - M_b) : (S_b - S_a)$$

Trong đó:

$S_i$ : diện tích của lô đất  $i$  ( $\text{m}^2$ );

$S_a$ : diện tích của lô đất  $a$  ( $\text{m}^2$ ), bằng diện tích giới hạn dưới so với  $i$  trong các bảng 8.1, 8.2 hoặc 8.3;

$S_b$ : diện tích của lô đất  $b$  ( $\text{m}^2$ ), bằng diện tích giới hạn trên so với  $i$  trong các bảng 8.1, 8.2 hoặc 8.3;

$M_i$ : mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích  $i$  ( $\text{m}^2$ );

$M_a$ : mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích  $a$  ( $\text{m}^2$ );

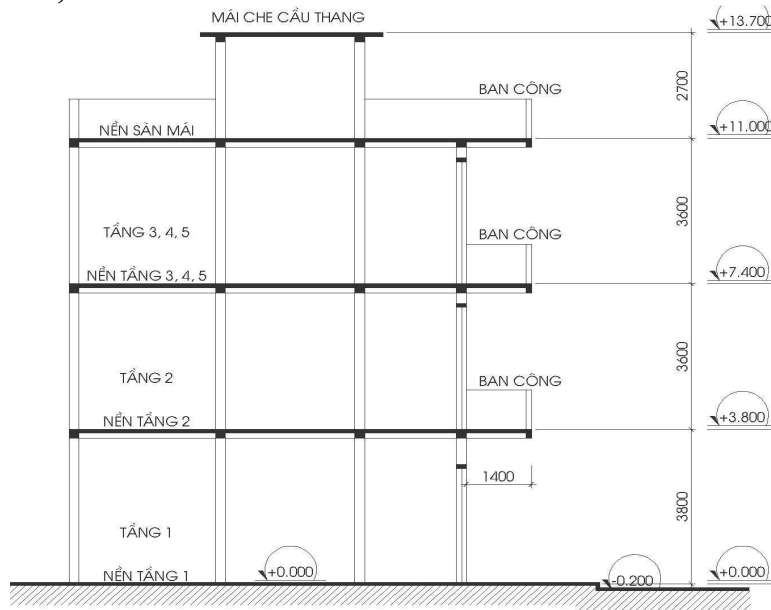
$M_b$ : mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép của lô đất có diện tích  $b$  ( $\text{m}^2$ ).

Trong trường hợp nhóm công trình là tổ hợp công trình với nhiều loại chiều cao khác nhau, quy định về mật độ xây dựng tối đa được áp dụng theo chiều cao trung bình.

### **Điều 9. Quy định về chiều cao công trình**

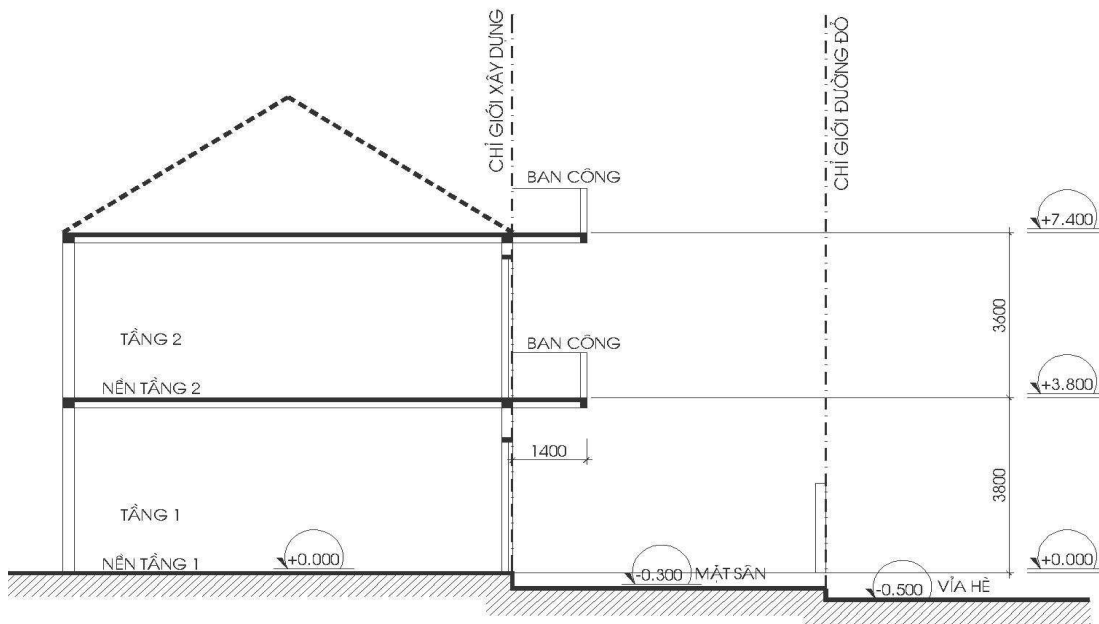
1. Đối với nhà ở liên kế: Cột nền tầng 1 cao hơn 0,2m so với cột mặt bó vỉa trước nhà, trường hợp chưa có bó vỉa thì so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Chiều cao tầng 1 tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là 3,8m; chiều cao các

tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m; chiều cao mái che cầu thang là 2,7m. Như hình sau:



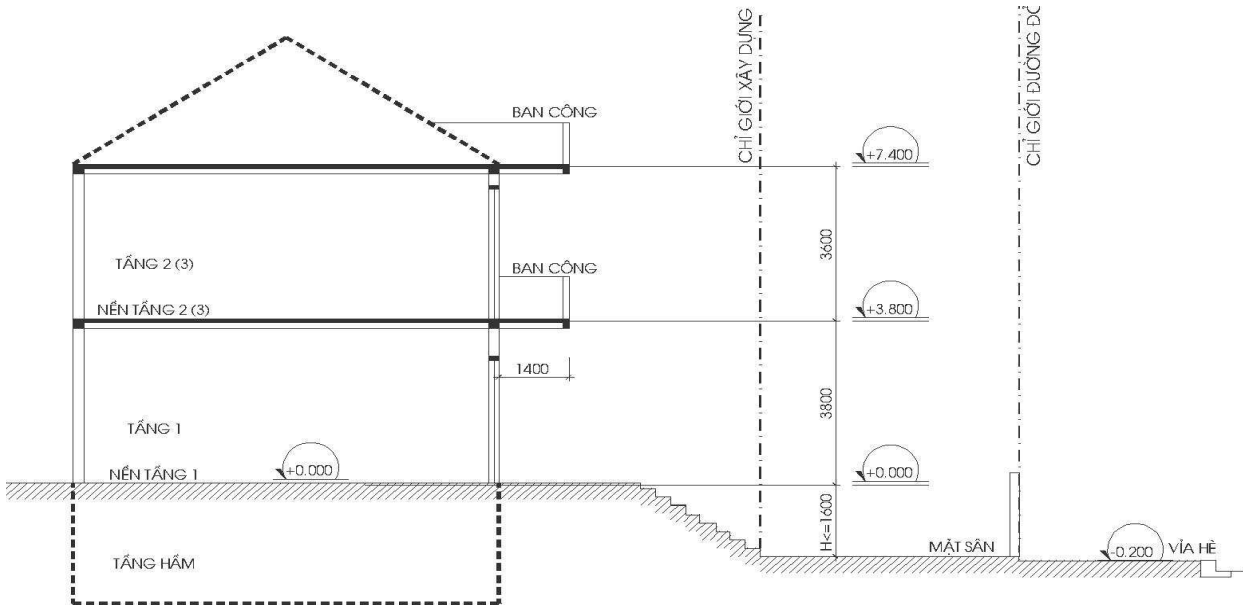
Hình 8. Minh họa công trình nhà ở liên kế, công trình công cộng dạng nhà liên kế

2. Đối với nhà ở liên kế có sân vườn: Cốt nền tầng 1 cao hơn cốt sân vườn là 0,3m. Cốt sân vườn cao hơn 0,2m so với cốt mặt bó vỉa trước nhà, trường hợp chưa có bó vỉa thì so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Chiều cao tầng 1 tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là 3,8m; chiều cao các tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m; chiều cao mái che cầu thang là 2,7m.



Hình 9. Minh họa chiều cao công trình nhà ở liên kế có sân vườn, công trình công cộng dạng nhà ở liên kế có sân vườn

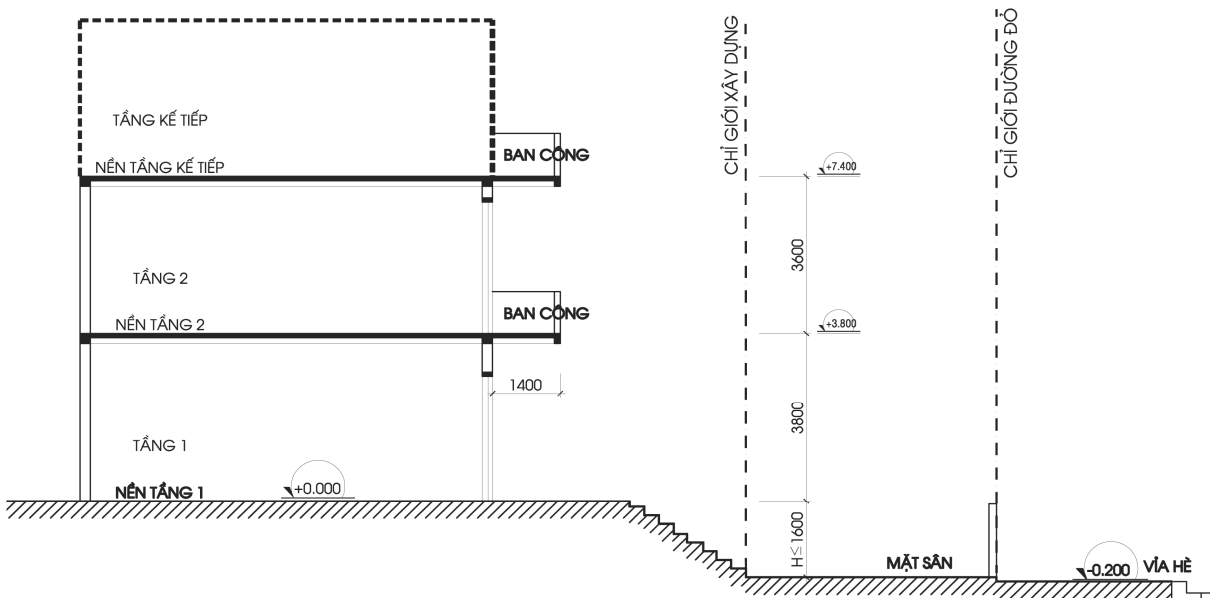
3. Đối với nhà ở biệt thự: Cốt nền sân cao hơn 0,2m so với cốt mặt bó vỉa trước nhà, trường hợp chưa có bó vỉa thì so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Cốt nền tầng 1, sảnh đón (nếu có) cao hơn cốt nền sân tối đa 1,6m. Chiều cao không chế tính từ mặt sân đến đỉnh mái dốc từ 12,0m đến 15,6m;



Hình 10. Minh họa chiều cao công trình nhà biệt thự

4. Đối với công trình công cộng

a) Công trình công cộng có quy định khoảng lùi: Cốt nền sân cao hơn 0,2m so với mặt đường hiện trạng tại vị trí xây dựng. Cốt nền tầng 1, sảnh đón (nếu có) cao hơn cốt nền sân tối đa 1,6m. Chiều cao tầng 1 (bao gồm cả tầng lửng, trong trường hợp có thiết kế tầng lửng) tính từ mặt nền tầng 1 đến sàn tầng 2 là tối đa 6m; chiều cao các tầng còn lại tính từ mặt sàn tầng này đến mặt sàn tầng kế tiếp 3,6m; chiều cao mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật là 2,7m. Như hình sau:



Hình 11. Minh họa chiều cao công trình công cộng có quy định khoảng lùi

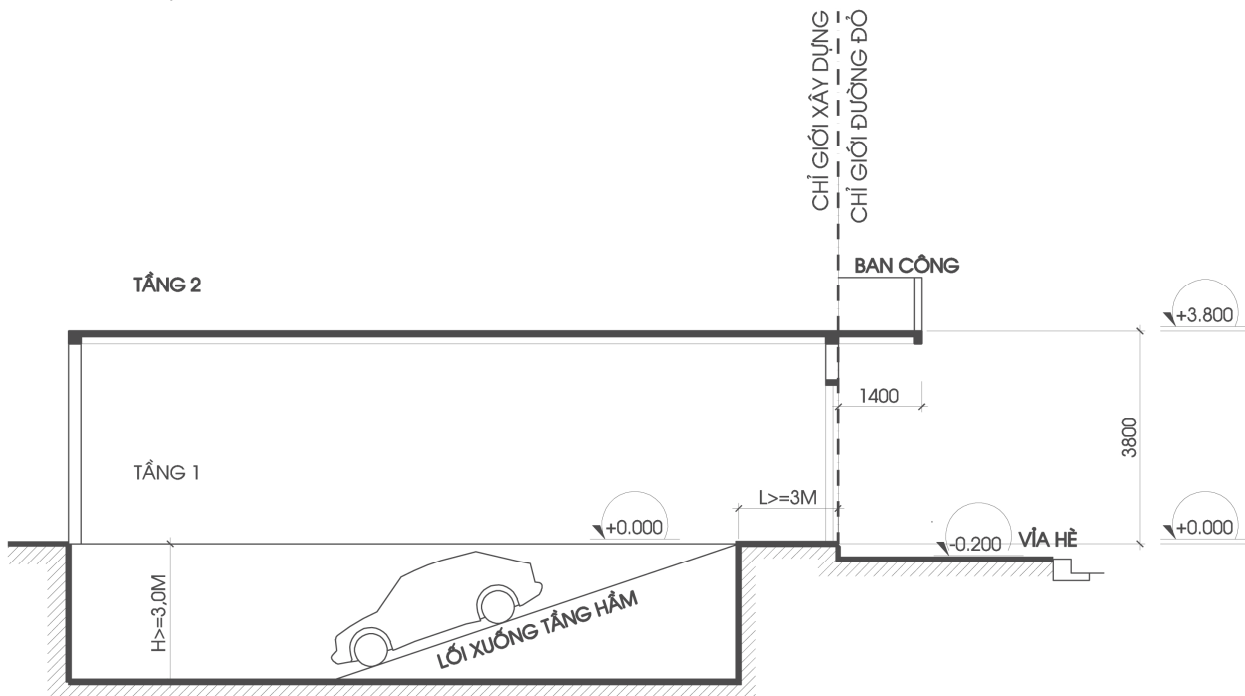
b) Công trình công cộng có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ tại mặt tiếp giáp với đường Nam Hùng Vương: Phần công trình xây dựng trong khoảng từ chỉ giới đường đỏ trở vào 6m thực hiện như Khoản 1 Điều này; phần công trình còn lại thực hiện như Điểm a, Khoản 4 Điều này.

5. Chiều cao tối đa các công trình được quy định cụ thể theo từng phân đoạn tại các Điều 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 và Điều 28 Quy chế này.

6. Đối với các công trình, nhà ở có chiều cao vượt quá quy định tại quy chế này người có thẩm quyền quyết định đầu tư (đối với trường hợp miễn phép xây dựng) hoặc cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng báo cáo UBND Tỉnh xem xét quyết định.

**Điều 10. Quy định về tầng hầm**

1. Đối với nhà ở riêng lẻ: Chiều cao thông thủy của tầng hầm không nhỏ hơn 2,2m và không lớn hơn 3,0m (tính từ cốt sàn tầng hầm đến mặt dưới của dầm tầng 1 hoặc mặt dưới của sàn tầng 1 đối với sàn không dầm). Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận. Lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà, cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3,0m; đảm bảo độ dốc theo Tiêu chuẩn.



Hình 12. Minh họa chiều sâu tầng hầm

2. Đối với công trình công cộng: Chiều cao thông thủy của tầng hầm không nhỏ hơn 3,0m (tính từ cốt sàn tầng hầm đến mặt dưới của dầm tầng 1 hoặc mặt dưới của sàn tầng 1 đối với sàn không dầm), phù hợp công năng sử dụng của từng công trình và phải được thỏa thuận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 11. Quy định về cổng, tường rào**

1. Tường rào:

Vị trí xây dựng tường rào trùng với chỉ giới đường đỏ. Riêng đối với tường rào mặt đường Nam Hùng Vương thuộc địa giới hành chính huyện Đông Hòa xây dựng cách bó vỉa hè 5m.

Chiều cao tính từ mặt vỉa hè tiếp giáp đến điểm cao nhất của tường rào, cao không quá 2m. Phần tường rào tiếp giáp với đường Hùng Vương có phần xây đặc phía dưới tường rào (nếu có), cao không quá 1m. Trong khoảng không từ mặt vỉa

hè lên tới độ cao 2m, mọi bộ phận của tường rào đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí.

## 2. Cổng:

Vị trí xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ hoặc lùi vào so với chỉ giới đường đỏ đường Nam Hùng Vương.

Chiều cao cổng tính từ mặt vỉa hè tiếp giáp đến điểm cao nhất của cổng, cao không quá 5,5m. Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 5,5m, mọi bộ phận của cổng đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp. Cánh cổng mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Tùy theo hình thái, màu sắc kiến trúc nhà ở, cổng có thiết kế kiến trúc hiện đại hoặc cổ điển phù hợp với kiến trúc truyền thống Việt Nam. Hình thức kiến trúc cổng có thể chọn 1 trong 2 loại: Cổng có 2 trụ không có mái che hoặc dạng cổng chào có 2 trụ đỡ có mái che. Các chi tiết điêu khắc, phù điêu, tượng trang trí (nếu có) phải phù hợp với thuần phong mỹ tục Việt Nam (theo quy định của ngành Văn hóa). Vật liệu xây dựng cổng là vật liệu bền vững, không sử dụng các vật liệu tạm như: Tranh, tre, nứa, lá hoặc các vật liệu tương tự.

## **Điều 12. Quy định phần vươn ra của các bộ phận công trình và ngoại thất tại mặt tiếp giáp đường Nam Hùng Vương và phần vát góc (trong trường hợp nhà tại góc giao lộ)**

1. Phần nhà được phép vươn quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

a) Trong khoảng không từ mặt bó vỉa lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được vươn quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà (đường ống thoát nước mưa không được bố trí thoát ra từ ban công mà phải được bố trí hệ thống thu gom và thoát nước tại nền tầng 1), các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp.

b) Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, chỉ có các bộ phận sau đây được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ:

- Ban-công, sê-nô: Được phép vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ là 1,4m (tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của ban công) và phải vuông góc với chỉ giới xây dựng. Trên ban-công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. Sàn ban công khuyến khích làm dạng sàn âm. Chiều cao tính từ mặt bó vỉa trước nhà đến mặt dưới sàn ban-công (nếu là sàn âm) hoặc mặt dưới dầm sàn ban-công tối thiểu 3,5m.

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Công trình có xây dựng tầng hầm thực hiện như quy định tại Điều 11 Quy chế này.

2. Phần nhà được phép vươn ngoài chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ (đối với Công trình có quy định khoảng lùi):

a) Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ;

b) Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng không quá 0,2m.

**Điều 13. Quy định phần vươn ra của các bộ phận công trình và ngoại thất tại mặt tiếp giáp các trục đường giao cắt với đường Nam Hùng Vương**

1. Phần nhà được phép vươn quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

a) Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được vươn quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp sau đây được nhô ra nhưng không quá 0,2m: Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà (đường ống thoát nước mưa không được bố trí thoát ra từ ban công mà phải được bố trí hệ thống thu gom và thoát nước tại nền tầng 1), các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận ốp lát trang trí, ram dốc, bậc cấp.

b) Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt bó vỉa trước nhà) trở lên, chỉ có ban công được vươn ra ngoài chỉ giới đường đỏ. Trên ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng. Sàn ban công khuyến khích làm dạng sàn âm. Chiều cao tính từ mặt bó vỉa trước nhà đến mặt dưới sàn ban-công (nếu là sàn âm) hoặc mặt dưới dầm sàn ban công tối thiểu 3,5m; được phép vượt ra ngoài chỉ giới đường đỏ theo quy định tại bảng sau:

Bảng 13.1

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

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

2. Phần nhà được phép nhô ngoài chỉ giới xây dựng trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ (đối với Công trình có quy định khoảng lùi):

a) Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ;

b) Các bộ phận của công trình như bậc thềm, vệt dất xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà được phép vượt quá chỉ giới xây dựng không quá 0,2m.

**Điều 14. Quy định về trồng cây xanh**

1. Cây xanh sử dụng công cộng (quảng trường, công viên, vườn hoa, vườn dạo...) phải đảm bảo thuận lợi cho người dân đô thị tiếp cận và sử dụng cho các mục đích luyện tập TDTT, nghỉ ngơi, giải trí, thư giãn... Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ), không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng...). Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân trồng cây xanh tạo

thành các tiểu công viên trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch; các hộ gia đình trồng cây xanh vỉa hè theo quy hoạch, cây xanh hàng rào, cây cỏ, hoa kiểng trong sân vườn, trước tiền sảnh, ban công.

2. Cây xanh đường phố trồng các loại cây thẳng, có tán cây cân đối, không sâu bệnh, cây không thuộc danh mục cây cấm trồng; trồng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, dải phân cách.

3. Kích thước bồn gốc cây tối đa 1,4m; cao độ mặt bồn gốc cây lấy bằng cao độ mặt hè; bề mặt bồn gốc cây được lát hoặc phủ bằng một số vật liệu như: Gạch xi măng có lỗ; tấm hợp kim đúc sẵn hoặc tấm composit; cỏ hoặc cây lá màu.

4. Vỉa hè, bờ tường trước các khu vực công cộng (cơ quan, công sở, trường học...) và có chiều rộng vỉa hè thích hợp, nghiên cứu tận dụng diện tích bề mặt để bố trí cây xanh, cỏ hoặc cây lá màu, hoa cảnh nhằm tăng diện tích mảng xanh công cộng, tăng diện tích hấp thu nước mặt, giúp cây xanh sinh trưởng phát triển tốt hơn. Quy mô của mảng xanh vỉa hè được xác định cụ thể theo các phân đoạn tại Điều 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 và Điều 29 Quy chế này.

5. Cây xanh trồng trong khuôn viên công trình, nhà ở, sân thượng phải đảm bảo không làm hư hại kết cấu công trình, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới công trình lân cận. Nhà nước khuyến khích các tổ chức, cá nhân trồng cây xanh làm dần hoa trên sân thượng tạo bóng mát, trang trí, cải tạo vi khí hậu...

#### **Điều 15. Quy định tại góc giao lộ**

1. Đối với các công trình, cây xanh, vật kiến trúc nằm tại các nút giao thông đã được xác định tại các đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang được thực hiện theo nội dung quy hoạch được duyệt.

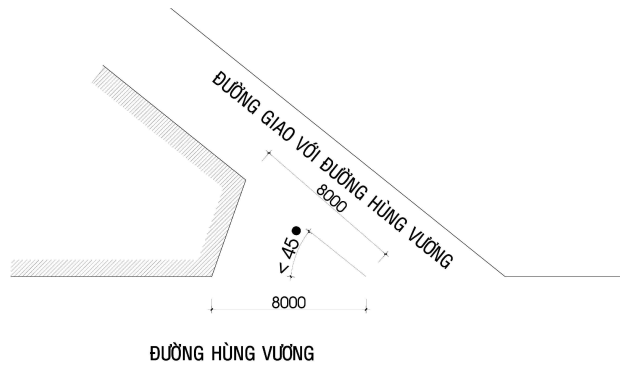
2. Đối với các công trình, cây xanh, vật kiến trúc nằm tại các nút giao thông thuộc các đồ án quy hoạch được duyệt nhưng chưa xác định cụ thể phần vát góc thì việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang được thực hiện như sau:

a) Công trình tại nút giao các trục đường nhỏ hơn hoặc bằng 6m giao với đường Hùng Vương không vát góc.

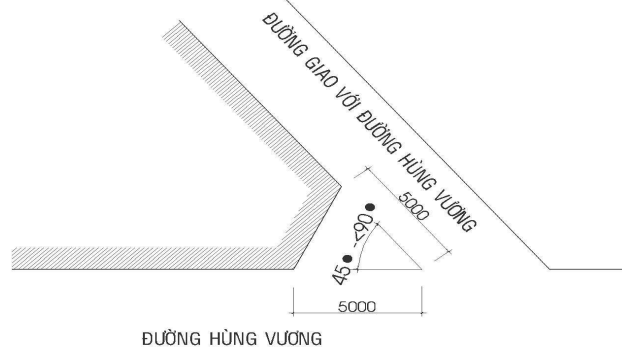
b) Công trình tại nút giao các trục đường rộng trên 6m giao với đường Hùng Vương để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định trong Bảng sau:

**Bảng góc vát giao nhau với lộ giới**

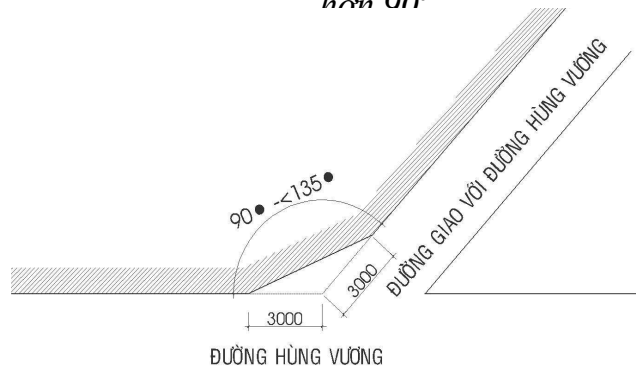
<b>Góc vát giao nhau với lộ giới</b>	<b>Kích thước vạt góc (m)</b>
Nhỏ hơn 45 <sup>0</sup>	8,0
Lớn hơn hoặc bằng 45 <sup>0</sup> đến 90 <sup>0</sup>	5,0
Nhỏ hơn hoặc bằng 135 <sup>0</sup>	3,0
Lớn hơn 135 <sup>0</sup>	2,0



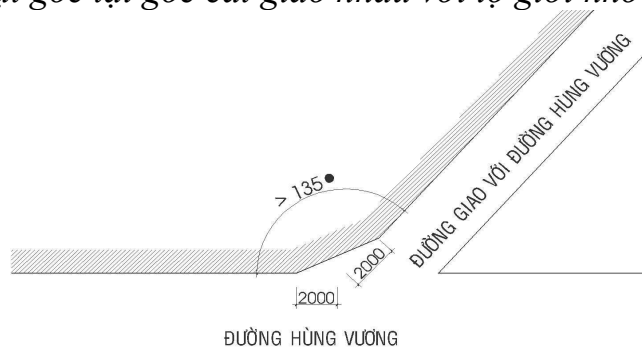
- Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn  $45^\circ$



- Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ lớn hơn hoặc bằng  $45^\circ$  đến nhỏ hơn  $90^\circ$



- Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ từ  $90^\circ$  đến nhỏ hơn  $135^\circ$



- Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn  $135^\circ$

Hình 18. Minh họa vạt góc giao lộ

**Điều 16. Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật; biển hiệu, bảng quảng cáo**

1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 05/2013/QĐ-UBND ngày 06/3/2013 của UBND Tỉnh quy định quản lý cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. Biển hiệu, bảng quảng cáo: Thực hiện theo Quyết định số 2710/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch quảng cáo ngoài trời trên địa bàn tỉnh Phú Yên đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

**Chương II**

**: QUY ĐỊNH CHI TIẾT ĐỐI VỚI TỪNG PHẦN ĐOẠN**

**Điều 17. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 1 (Từ Nam cầu Hùng Vương đến đường quy hoạch số 10 rộng 36m)**

**1. Đoạn từ Nam cầu Hùng Vương đến đường quy hoạch số 7 rộng 25m: Quy hoạch là dải cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly.**

Bảng 17.1

<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly	- Thực hiện theo khoản 1, Điều 14 của Quy chế này. Trồng các loại cây xanh bóng mát, chịu được gió bão và có giá trị kinh tế như: Me, Sao, Osaka vàng, Osaka đỏ ... - Không được phép xây dựng các công trình.
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều 14 của Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2,5m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa dễ chăm sóc.

2. Đoạn từ đường quy hoạch số 7 rộng 25m đến đường quy hoạch số 10 rộng 36m: Nhà chung cư. Quy định quản lý:

a) Phía Đông: Công trình công cộng, thực hiện theo Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 05/7/2017 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Lô phố R1 và R2 Khu dân cư phía Nam thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Nam thành phố Tuy Hòa (tỷ lệ 1/2.000).

b) Phía Tây: Nhà chung cư.

Bảng 17.2

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Nhà ở	Nhà chung cư	Thực hiện theo dự án đầu tư
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều 14 của Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2,0 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa dễ chăm sóc.	

**Điều 18. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 2 (Từ đường quy hoạch số 10 rộng 36m đến vòng xoay Hùng Vương - Võ Thị Sáu)**

Bảng 18.1

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Nhà ở	Loại nhà ở	Nhà ở liên kế
	Chỉ giới xây dựng	Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Trùng chỉ giới đường đỏ.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 của Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 của Quy chế này.
	Tầng cao	3 - 5 tầng.
	Hình thức mái	Mái bằng.
	Chiều cao không chế	- Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 13,7m - 20,9m; trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 là 11m, sàn tầng 5 là 18,2m; mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật tính từ sàn tầng 3 hoặc tầng 5 đến điểm cao nhất cao tối đa 2,7m; - Đối với những nhà có mặt tiền $\geq 6m$ được phép xây cao thêm tối đa 3,6m (1 tầng).
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 9 của Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 1, Điều 10 của Quy chế này.
	Các phần đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Hùng Vương như quy định tại Khoản 1, Điều 12 của Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường từ 6m trở lên có giao cắt với đường Nam Hùng Vương: Như quy định tại Khoản 1, Điều 13 của Quy chế này.
Đối với nhà ở hiện trạng đã có	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	
Cây xanh đường phố	Thực hiện quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 của Quy chế này.	

Điều 19. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 3 (Từ vòng xoay Hùng Vương - Võ Thị Sáu đến đường Trần Kiệt)

**Bảng 19.1**

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
--------------------------	-------------------------	-------------------------

Nhà ở (đoạn từ đường quy hoạch N1 rộng 12,5m đến đường Trần Kiệt)	Các thông số quy hoạch kiến trúc	Thực hiện theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc dự án Đầu tư xây dựng công trình và kế hoạch đấu thầu dự án hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư để di dời các hộ dân ảnh hưởng bởi triều cường tại phường Phú Đông, thành phố Tuy Hòa đã được UBND thành phố Tuy Hòa phê duyệt tại Quyết định số 493/QĐ-UBND ngày 25/02/2013.
Nhà ở trong đất quy hoạch công viên cây xanh từ vòng xoay Hùng Vương - Võ Thị Sáu đến đường quy hoạch N1 rộng 12,5m	Hình thức cấp phép	Thực hiện theo Quyết định số 16/2017/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND Tỉnh.
	Điều kiện, quy mô, thời hạn cấp phép	
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Thực hiện theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này.
	Trường hợp nhà nước thực hiện quy hoạch Công viên cây xanh từ vòng xoay Hùng Vương - Võ Thị Sáu đến đường quy hoạch N1 rộng 12,5m.	Thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 14 của Quy chế này. Trồng các loại cây xanh bóng mát, cho hoa đẹp chịu được gió bão và có giá trị kinh tế như: Me, Sao, Osaka vàng, Osaka đỏ ...bố trí các tiểu cảnh và một số hoa ngắn ngày thay đổi theo mùa nhằm tạo màu sắc phong phú cho công viên.
Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 của Quy chế này.	

Điều 20. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 4 (Từ đường Trần Kiệt đến hết tường rào đất Sân bay Tuy Hòa và Sân bay Quân sự Quân đoàn 910)

### 1. Phía Đông: Cây xanh phòng hộ ven biển.

Bảng 20.1

Đối tượng quản lý	Quy định quản lý
Cây xanh sinh thái ven biển	- Giữ nguyên hiện trạng. - Trong phạm vi 50m tính từ mực nước biển về phía đất liền không xây dựng hạng mục công trình kiên cố. Trong phạm vi 50m tiếp theo, có thể xây dựng công trình kiên cố với mật độ xây dựng thấp (không quá 5%), quy mô 01 tầng.
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 của Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2,0 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa dễ chăm sóc.

2. Phía Tây: Đất thuộc Ga hàng không Tuy Hòa và đất Quốc phòng.

Bảng 20.2

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Phạm vi đất sân bay Tuy Hòa và đất Sân bay quân sự Quân đoàn 910.	Không nghiên cứu đưa vào quy chế.
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 của Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2,0 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa để chăm sóc.

**Điều 21. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 5 (Từ hết tường rào đất Sân bay Tuy Hòa và Sân bay quân sự Quân đoàn 910 đến đầu khu tái định cư Tiểu dự án 3)**

**1. Phía Đông: Cây xanh phòng hộ ven biển.**

Bảng 21.1

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Cây xanh sinh thái ven biển	- Giữ nguyên như hiện trạng. - Trong phạm vi 50m tính từ mực nước biển về phía đất liền không xây dựng hạng mục công trình kiên cố. Trong phạm vi 50m tiếp theo, có thể xây dựng công trình kiên cố với mật độ xây dựng thấp (không quá 5%), quy mô 01 tầng.
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 của Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2,0 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa để chăm sóc.

**1. Phía Tây: Công trình dịch vụ hỗn hợp.**

Bảng 21.2

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Công trình dịch vụ hỗn hợp	Công năng sử dụng	Công trình xây dựng để ở kết hợp thương mại, dịch vụ hỗn hợp
	Chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Cách chỉ giới đường đỏ 15m; - Các mặt còn lại cách ranh giới lô đất tối thiểu 4m.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 3, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	5 - 15 tầng.

Hình thức mái	Mái bằng.
Chiều cao không chế	Tính từ mặt bó vỉa trước nhà đến điểm cao nhất của mái nhà là từ 20,6m đến 61,8m; mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật tính từ sàn tầng 5 đến điểm cao nhất cao tối đa 2,7m.
Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 4, Điều 9 của Quy chế này.
Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.
Các hạng mục được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng (nhưng không được vượt quá chỉ giới đường đỏ)	Nhà trực bảo vệ, nhà xe: Quy mô 1 tầng, chiều cao không quá 3,0m; hình thức kiến trúc, màu sắc phải phù hợp với kiến trúc công trình chính.
Yêu cầu kiến trúc	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mặt chính công trình hướng nhìn ra đường Hùng Vương;</li> <li>- Kiến trúc công trình các hạng mục phụ trợ cho công trình chính: Phù hợp kiến trúc công trình chính, không xây dựng các kết cấu kiểu nhà xưởng, khung tiền chế;</li> <li>- Khu vực đỗ xe phải được xây dựng hợp khối với công trình chính, không xây dựng tạm bợ kiểu khung sắt tiền chế hoặc gắn chap vá vào công trình chính.</li> </ul>
Công, tường rào	Như quy định tại Điều 11 của Quy chế này.
Cây xanh	Như quy định tại Khoản 5, Điều 14 của Quy chế này. Mật độ cây xanh cảnh quan trong công trình phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích khu đất.
Cây xanh đường phố	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3, và 4, Điều 14 của Quy chế này;</li> <li>- Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2,0 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,... các loại hoa dễ chăm sóc.</li> </ul>

**Điều 22. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 6 (Từ đầu khu tái định cư Tiểu dự án 3 đến làng sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch-đường đi chợ Phú Hiệp)**

**1. Phía Đông: Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch.**

Bảng 22.1

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Nhà ở	Công năng sử dụng	Nhà ở kết hợp các vườn cây hiện hữu và phát triển vườn cây mới hướng về phía biển nhằm thu hút du lịch (kiểu nhà ở biệt thự).
	Chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Cách chỉ giới đường đỏ 4m; - Các mặt còn lại: Cách ranh giới khu đất tối thiểu 2m.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 của Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 của Quy chế này.
	Tầng cao	2 - 3 tầng.
	Hình thức mái	Mái dốc, độ dốc tối đa 60%. Hình khối kiến trúc có tỷ lệ kích thước các phương hài hòa, phù hợp với văn hóa kiến trúc Việt Nam.
	Chiều cao không chế	Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 15,4m; trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 là 11m. Chiều cao mái tính từ sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 đến điểm cao nhất của mái nhà tối đa 3m.
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 3, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 của Quy chế này.
	Các phần đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Hùng Vương như quy định tại Khoản 2, Điều 12 của Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường từ 6m trở lên có giao cắt với đường Nam Hùng Vương: Như quy định tại khoản 2, Điều 13 của Quy chế này.

Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 của Quy chế này.
--------------------	--

2. Phía Tây: Nhà ở đô thị phục vụ công nghiệp.

Bảng 22.2

Đối tượng quản lý	Nội dung quản lý	Quy định quản lý
Nhà ở	Công năng sử dụng	Nhà ở liên kế.
	Chỉ giới xây dựng	Mặt tiếp giáp với đường Hùng Nam Vương: Trùng chỉ giới đường đỏ.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 của Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 của Quy chế này.
	Tầng cao	3 - 5 tầng.
	Hình thức mái	Mái bằng.
	Chiều cao không chế	- Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 13,7m - 20,9m; trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 là 11m, sàn tầng 5 là 18,2m; mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật tính từ sàn tầng 3 hoặc tầng 5 đến điểm cao nhất cao tối đa 2,7m; - Đối với những nhà có mặt tiền $\geq 6m$ được phép xây cao thêm tối đa 3,6m (1 tầng).
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.
Các phần đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Nam Hùng Vương như quy định tại Khoản 1, Điều 12 Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường từ 6m trở lên có giao cắt với đường Nam Hùng Vương như quy định tại khoản 1 Điều 13 của Quy chế này.	
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	

Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 của Quy chế này.
--------------------	--

**Điều 23. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 7 (Từ đường đi chợ Phú Hiệp đến đường đi thôn Phú Hòa)**

**1. Phía Đông: Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch.**

**Bảng 23.1**

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Nhà ở	Công năng sử dụng	Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch kết hợp các vườn cây hiện hữu và phát triển vườn cây mới hướng về phía biển nhằm thu hút du lịch (kiểu nhà ở biệt thự).
	Chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Cách chỉ giới đường đỏ 4m; - Các mặt còn lại: Cách ranh giới khu đất tối thiểu 2m.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 của Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	2 - 3 tầng.
	Hình thức mái	Mái dốc, độ dốc tối đa 60%. Hình khối kiến trúc có tỷ lệ kích thước các phương hài hòa, phù hợp với văn hóa kiến trúc Việt Nam.
	Chiều cao không chế	Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 15,4m; trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 là 11m. Chiều cao mái tính từ sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 đến điểm cao nhất của mái nhà tối đa 3m.
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 3, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.

	Các phần đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Nam Hùng Vương như quy định tại Khoản 2, Điều 12 Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường từ 6m trở lên có giao cắt với đường Nam Hùng Vương: Như quy định tại Khoản 2, Điều 13 Quy chế này.
Cây xanh đường phố	Như quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 Quy chế này.	

2. Phía Tây: Là nhà ở liên kế có sân vườn.

Bảng 23.2

Đối tượng quản lý	Nội dung quản lý	Quy định quản lý
Nhà ở	Công năng sử dụng	Nhà ở liên kế có sân vườn.
	Chỉ giới xây dựng	Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Cách chỉ giới đường đỏ 2,4m.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	2 - 3 tầng.
	Hình thức mái	Mái ngói, độ che phủ của mái tối thiểu bằng 60% diện tích xây dựng; độ dốc tối đa 45 <sup>0</sup>
	Chiều cao không chế	Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 13,2m; trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 là 11m. Chiều cao mái tính từ sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 đến điểm cao nhất của mái nhà tối đa 2,2m.
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 2, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.
	Các phần đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Hùng Vương như quy định tại Khoản 2, Điều 12 Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường giao cắt từ 6m trở lên: Như quy

		định tại Khoản 2 Điều 13 Quy chế này.
	Yêu cầu kiến trúc	Khuyến khích xây dựng nhà mái ngói cao 2-3 tầng, độ dốc là 45 <sup>0</sup> , độ che phủ mái là 100% diện tích xây dựng.
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	
Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 Quy chế này.	

**Điều 24. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 8 (Từ đường đi thôn Phú Hòa đến giáp ranh phía Bắc khu Công nghiệp Hòa Hiệp 2)**

**1. Phía Đông: Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch.**

Bảng 24.1

Đối tượng quản lý	Nội dung quản lý	Quy định quản lý
Nhà ở	Công năng sử dụng	Nhà ở sinh thái kết hợp dịch vụ du lịch kết hợp các vườn cây hiện hữu và phát triển vườn cây mới hướng về phía biển nhằm thu hút du lịch (kiểu nhà ở biệt thự).
	Chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Cách chỉ giới đường đỏ 4m; - Các mặt còn lại: Cách ranh giới khu đất tối thiểu 2m.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	2 - 3 tầng.
	Hình thức mái	Mái dốc, độ dốc tối đa 60%. Hình khối kiến trúc có tỷ lệ kích thước các phương hài hòa, phù hợp với văn hóa kiến trúc Việt Nam.
	Chiều cao không chế	Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 15,4m;

		trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 là 11m. Chiều cao mái tính từ sàn tầng 3 hoặc mặt trên giằng tường tầng 3 đến điểm cao nhất của mái nhà tối đa 3m.
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 3, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.
	Các phần đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Nam Hùng Vương như quy định tại Khoản 2, Điều 12 Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường từ 6m trở lên có giao cắt với đường Nam Hùng Vương: Như quy định tại Khoản 2, Điều 13 Quy chế này.
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	
Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 Quy chế này.	

2. Phía Tây: Nhà ở đô thị phục vụ công nghiệp.

Bảng 24.2

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Nhà ở	Công năng sử dụng	Nhà ở liên kế.
	Chỉ giới xây dựng	Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Trùng chỉ giới đường đỏ;
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	3 - 5 tầng.
	Hình thức mái	Mái bằng.
	Chiều cao không chế	- Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 13,7m - 20,9m; trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 là 11m, sàn tầng 5 là 18,2m; mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật tính từ sàn tầng 3 hoặc tầng 5 đến điểm cao

		nhất cao tối đa 2,7m; - Đối với những nhà có mặt tiền $\geq 6m$ được phép xây cao thêm tối đa 3,6m (1 tầng).
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 1, Điều 10.
	Các phần đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Hùng Vương như quy định tại Khoản 1, Điều 12 Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường từ 6m trở lên giao cắt với đường Nam Hùng Vương: Như quy định tại Khoản 1, Điều 13 Quy chế này.
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	
Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại Khoản 2 và 3, Điều 14 Quy chế này.	

**Điều 25. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 9 (Từ ranh phía Bắc khu Công nghiệp Hòa Hiệp 2 đến đường Quốc lộ 29)**

**1. Phía Đông: Là công trình dịch vụ hỗn hợp.**

Bảng 25.1

Đối tượng quản lý	Nội dung quản lý	Quy định quản lý
Công trình dịch vụ hỗn hợp	Công năng sử dụng	Công trình xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.
	Chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp với đường Nam Hùng Vương: Cách chỉ giới đường đỏ 15m; - Các mặt còn lại cách ranh giới lô đất tối thiểu 4m.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 4, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	5 - 15 tầng.
	Hình thức mái	Mái bằng.
	Chiều cao không chế	Tính từ mặt bó vỉa trước nhà đến điểm cao nhất của mái nhà là từ 20,6m đến 61,8m; mái che cầu

		thang hoặc buồng kỹ thuật tính từ sàn tầng 5 đến điểm cao nhất cao tối đa 2,7m.
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 4, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.
	Các hạng mục được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng (nhưng không được vượt quá chỉ giới đường đỏ)	Nhà trực bảo vệ, nhà xe: Quy mô 1 tầng, chiều cao không quá 3,0m; hình thức kiến trúc, màu sắc phải phù hợp với kiến trúc toàn công trình.
	Yêu cầu kiến trúc	- Mặt chính công trình là hướng đường Hùng Vương; - Kiến trúc công trình các hạng mục phụ trợ cho công trình chính; phù hợp kiến trúc công trình chính; không xây dựng các kết cấu kiểu nhà xưởng, khung tiền chế; - Khu vực đỗ xe phải được xây dựng hợp khối với công trình chính, không xây dựng tạm bợ kiểu khung sắt tiền chế hoặc gắn chap vá vào công trình chính.
	Công, tường rào	Như quy định tại Điều 11 Quy chế này.
	Cây xanh	Như quy định tại Khoản 5, Điều 14 Quy chế này Mật độ cây xanh cảnh quan trong công trình phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích khu đất.
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2,0m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa để chăm sóc.	

2. Phía Tây: Là Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2.

Bảng 25.2

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Khu công nghiệp Hòa Hiệp Nam	Quy định quản lý theo quy chế quản lý Khu công nghiệp Hòa Hiệp 2.
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy

vào trong 2 m, thảm cỏ xanh như cỏ chi, ba lá,.. các loại hoa dễ chăm sóc.

**Điều 26. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 10 (Từ đường Quốc lộ 29 đến đầu khu tái định cư Phú Lạc)**

1. Phía Đông: Là công trình dịch vụ hỗn hợp.

Bảng 26.1

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Nội dung quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>
Công trình dịch vụ hỗn hợp	Công năng sử dụng	Công trình xây dựng nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.
	Chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Cách chỉ giới đường đỏ 15m; - Các mặt còn lại cách ranh giới lô đất tối thiểu 4m.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 4, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	5 - 15 tầng.
	Hình thức mái	Mái bằng.
	Chiều cao không chế	Tính từ mặt bó vỉa trước nhà đến điểm cao nhất của mái nhà là từ 20,6m đến 61,8m; mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật tính từ sàn tầng 5 đến điểm cao nhất cao tối đa 2,7m.
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 4, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy chế này.
	Các hạng mục được phép xây dựng ngoài chỉ giới xây dựng (nhưng không được vượt quá chỉ giới đường đỏ)	Nhà trực bảo vệ, nhà xe: Quy mô 1 tầng, chiều cao không quá 3,0m; hình thức kiến trúc, màu sắc phải phù hợp với kiến trúc toàn công trình.
Yêu cầu kiến trúc	- Mặt chính công trình là hướng đường Hùng Vương; - Kiến trúc công trình các hạng mục phụ trợ cho công trình chính; phù hợp kiến trúc công trình chính; không xây dựng các kết cấu	

		kiểu nhà xưởng, khung tiền chế; - Khu vực đỗ xe phải được xây dựng hợp khối với công trình chính, không xây dựng tạm bợ kiểu khung sắt tiền chế hoặc gắn chắp vá vào công trình chính.
	Công, tường rào	Như quy định tại Điều 11 Quy chế này.
	Cây xanh	Như quy định tại Điều 14 Quy chế này Mật độ cây xanh cảnh quan trong công trình phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích khu đất.
Nhà ở trong khu vực quy hoạch công trình dịch vụ hỗn hợp	Hình thức cấp phép	Thực hiện theo Quyết định số 16/2017/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND Tỉnh
	Điều kiện, quy mô, thời hạn cấp phép	
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Trường hợp Nhà nước thực hiện quy hoạch công trình dịch vụ hỗn hợp	Thực hiện theo các thông số quy hoạch kiến trúc đối với công trình dịch vụ hỗn hợp nêu tại bảng này.
Công trình: Trung tâm Dược liệu Miền Trung	Khi có nhu cầu đầu tư mở rộng quy mô thì thực hiện như đối với quy định công trình dịch vụ hỗn hợp như trên.	
Cây xanh đường phố	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 Quy chế này;</li> <li>- Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa dễ chăm sóc.</li> </ul>	

## 2. Phía Tây:

Có diện tích 320ha, gồm khu phi thuế quan, khu công nghệ cao có diện tích 214,2ha và Khu tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa tại khu phi thuế quan, khu công nghệ cao thực hiện quản lý theo Quyết định số 2087/QĐ-UBND ngày 14/12/2011 của UBND Tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000 Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phi thuế quan - Khu Kinh tế Nam Phú Yên.

**Điều 27. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 11 (Từ đầu khu tái định cư Phú Lạc đến đường quy hoạch - phía Bắc khu đất công viên cây xanh-thể dục thể thao)**

### 1. Phía Đông: Khu tái định cư Phú Lạc.

Bảng 27.1

Đối tượng quản lý	Nội dung quản lý	Quy định quản lý
Nhà ở	Các thông số quy hoạch, kiến trúc	Thực hiện theo Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/2.000 khu

		tái định cư Phú Lạc, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 29/4/2008.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	
Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại khoản 2 và 3, Điều 14 Quy chế này.	

2. Phía Tây: Từ đầu khu tái định cư Phú Lạc đến đường quy hoạch - phía Bắc khu đất công viên cây xanh-thể dục thể thao được quy định như phía Đông tại Khoản 1, Điều 27 Quy chế này.

**Điều 28. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 12 (Từ phía Bắc khu đất công viên cây xanh-thể dục thể thao đến đường vào cảng cá Phú Lạc)**

1. Phía Đông: Là dải công viên cây xanh – Thể dục thể thao.

Bảng 28.1

<b>Đối tượng quản lý</b>	<b>Quy định quản lý</b>	
Nhà ở trong khu vực quy hoạch cây xanh công viên – Thể dục thể thao	Hình thức cấp phép	Thực hiện theo Quyết định số 16/2017/QĐ-UBND ngày 28/4/2017 của UBND Tỉnh.
	Điều kiện, quy mô, thời hạn cấp phép	
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Trường hợp Nhà nước thực hiện quy hoạch Cây xanh, công viên – Thể dục thể thao	- Thực hiện theo khoản 1, Điều 14 Quy chế này. Trồng các loại cây xanh bóng mát, cho hoa đẹp chịu được gió bão và có giá trị kinh tế như: Me, Sao, Osaka vàng, Osaka đỏ ...bố trí các tiểu cảnh và một số hoa ngắn ngày thay đổi theo mùa nhằm tạo màu sắc phong phú cho công viên. - Mật độ xây dựng tối đa 5%.
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	

Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lầy vào trong 2 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa dễ chăm sóc.
--------------------	---

2. Phía Tây: Là Khu tái định cư Phú Lạc.

Bảng 28.2

Đối tượng quản lý	Nội dung quản lý	Quy định quản lý
Nhà ở	Các thông số quy hoạch, kiến trúc	Thực hiện theo Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỉ lệ 1/2.000 khu tái định cư Phú Lạc, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa đã được UBND Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 29/4/2008.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	
Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại khoản 2 và 3, Điều 14 Quy chế này.	

**Điều 29. Quy định chi tiết tại phân Đoạn 13 (Từ đường vào cảng cá Phú Lạc đến Bắc cầu Đà Nông)**

1. Phía Đông: Khu dân cư chính trang.

Bảng 29.1

Đối tượng quản lý	Các chi tiết kiến trúc cần quản lý	Quy định
Nhà ở	Công năng sử dụng	Nhà ở liên kế.
	Chỉ giới xây dựng	Mặt tiếp giáp với đường Hùng Vương: Trùng chỉ giới đường đỏ.
	Các trường hợp không được phép xây dựng	Như quy định tại Điều 5 Quy chế này.
	Mật độ xây dựng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 8 Quy chế này.
	Tầng cao	3- 5 tầng.
	Hình thức mái	Mái bằng.
	Chiều cao không chế	- Tính từ mặt nền tầng 1 đến điểm cao nhất của mái nhà là 13,7m -

		20,9m; trong đó chiều cao từ nền tầng 1 đến sàn tầng 3 là 11m, sàn tầng 5 là 18,2m; mái che cầu thang hoặc buồng kỹ thuật tính từ sàn tầng 3 hoặc tầng 5 đến điểm cao nhất cao tối đa 2,7m; - Đối với những nhà có mặt tiền $\geq 6m$ được phép xây cao thêm tối đa 3,6m (1 tầng).
	Chiều cao các tầng	Như quy định tại Khoản 1, Điều 9 Quy chế này.
	Tầng hầm (nếu có)	Như quy định tại Khoản 1, Điều 10 Quy chế này.
	Các phân đua ra ngoài chỉ giới xây dựng	- Mặt tiếp giáp đường Hùng Vương như quy định tại Khoản 1, Điều 12 Quy chế này; - Mặt tiếp giáp với các trục đường từ 6m trở lên có giao cắt với đường Nam Hùng Vương: Như quy định tại Khoản 1, Điều 13 Quy chế này.
Đối với nhà ở, công trình hiện trạng	Khi cải tạo, sửa chữa, hoặc xây mới phải tuân thủ theo quy định này. Trường hợp diện tích, kích thước lô đất không đảm bảo theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng.	
Cây xanh đường phố	Thực hiện theo quy định tại khoản 2 và 3, Điều 14 Quy chế này.	

2. Phía Tây: Dải công viên cây xanh – Thể dục thể thao.

Bảng 29.2

Đối tượng quản lý	Quy định
Cây xanh công viên – Thể dục thể thao	- Thực hiện theo khoản 1, Điều 14 Quy chế này. Trồng các loại cây xanh bóng mát, cho hoa đẹp chịu được gió bão và có giá trị kinh tế như: Me, Sao, Osaka vàng, Osaka đỏ ... bố trí các tiểu cảnh và một số hoa ngắn ngày thay đổi theo mùa nhằm tạo màu sắc phong phú cho công viên. - Mật độ xây dựng tối đa 5%.
Cây xanh đường phố	- Thực hiện theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4, Điều 14 Quy chế này; - Tăng cường mảng xanh trên vỉa hè: từ mép bó vỉa lấy vào trong 2 m, thảm cỏ xanh như cỏ chỉ, ba lá,.. các loại hoa dễ chăm sóc.
Công trình tôn giáo: Miếu thờ	Thực hiện theo Khoản 4, Điều 3 Quy chế này.

Chương III

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 30. Quy định chuyển tiếp**

1. Các khu vực thuộc phạm vi quản lý của Quy chế này, mà đang triển khai lập đồ án quy hoạch xây dựng hoặc đã được phê duyệt trước thời điểm Quy chế này có hiệu lực nhưng chưa triển khai thực hiện thì chủ đề án hoặc cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch xây dựng phải tổ chức rà soát, phê duyệt điều chỉnh theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cho phù hợp theo Quy chế này, đảm bảo tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

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

3. Các công trình đã được phê duyệt hoặc cấp phép xây dựng nhưng đến thời điểm Quy chế này có hiệu lực mà chưa triển khai thực hiện thì chủ đầu tư phải tổ chức rà soát, đánh giá sự phù hợp về quy hoạch theo Quy chế này, trường hợp nội dung đã được phê duyệt, cấp phép xây dựng không phù hợp thì tổ chức điều chỉnh trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc cấp phép xây dựng lại trước khi thực hiện.

**Điều 31. Phân công trách nhiệm****1. Sở Xây dựng**

a) Tổ chức công bố Quy chế này sau khi được ban hành theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức theo dõi, giám sát, kiểm tra việc thực Quy chế này. Kịp thời kiến nghị UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung những hạn chế, bất cập trong quá trình thực hiện và xử lý trách nhiệm các cơ quan, tổ chức, cá nhân vi phạm Quy chế này;

c) Tổ chức quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo Quy chế này và phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**2. Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên**

a) Chỉ đạo rà soát quy hoạch xây dựng và các công trình đầu tư xây dựng trong khu vực mình quản lý và thực hiện xử lý chuyển tiếp theo quy định tại Điều 30 của Quy chế này;

b) Tổ chức quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trong khu vực mình quản lý theo Quy chế này và phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**3. UBND huyện Đông Hòa và thành phố Tuy Hòa**

a) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến Quy chế này tới toàn thể nhân dân trên địa bàn biết, chấp hành và giám sát việc thực hiện sau khi Sở Xây dựng tổ chức công bố;

b) Chỉ đạo rà soát quy hoạch xây dựng và các công trình đầu tư xây dựng trên địa bàn mình quản lý và thực hiện xử lý chuyển tiếp theo quy định tại Điều 30 của Quy chế này;

c) Tổ chức quản lý quản lý quy hoạch xây dựng, cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo Quy chế này và phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân: phường Phú Đông, phường Phú Thạnh, thành phố Tuy Hòa; xã Hòa Hiệp Bắc, thị trấn Hòa Hiệp Trung, xã Hòa Hiệp Nam, huyện Đông Hòa

a) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến Quy chế này tới toàn thể nhân dân trên địa bàn biết, chấp hành và giám sát việc thực hiện sau khi Sở Xây dựng tổ chức công bố;

b) Chỉ đạo rà soát các công trình đầu tư xây dựng trên địa bàn mình quản lý và thực hiện xử lý chuyển tiếp theo quy định tại Điều 30 của Quy chế này;

c) Tổ chức quản lý trật tự xây dựng theo Quy chế này và phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Cơ quan quản lý đất đai các cấp tại địa phương khi giải quyết nhu cầu tách thửa của các tổ chức cá nhân nằm trong khu vực quản lý Quy chế này phải đảm bảo lô đất sau khi được tách thửa đủ điều kiện để được phép xây dựng theo các thông số quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan quy định tại Quy chế này.

6. Các Sở, Ban, Ngành có trách nhiệm tổ chức rà soát các nội dung có liên quan tới lĩnh vực quản lý Nhà nước của Ngành mình, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện các nội dung có liên quan.

### **Điều 32. Điều khoản thi hành**

1. Giám đốc các Sở: Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài Nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa, Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa, Ủy ban nhân dân các phường: Phú Đông, Phú Thạnh, Ủy ban nhân dân các xã: Hòa Hiệp Bắc, Hòa Hiệp Nam, Ủy ban nhân dân thị trấn Hòa Hiệp Trung có trách nhiệm tổ chức tuyên truyền hướng dẫn, công khai các quy định tại Quy chế này cho các tổ chức, cá nhân có liên quan tại địa phương mình quản lý biết, thực hiện.

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

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Hoàng Văn Trà**