

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 1266/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 06 tháng 7 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

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

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về việc quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Chính phủ về việc quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ Thông tư số 08/2007/TT-BXD ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 1997 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết đường Hùng Vương, thị xã Tuy Hòa (nay là thành phố Tuy Hòa);

Căn cứ Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Đề án điều chỉnh thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận đến năm 2025 tỷ lệ 1/1000;

Căn cứ Quyết định số 1068/2009/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 215/TTr-SXD ngày 10 tháng 12 năm 2008 và văn bản số 439/SXD-KTQH ngày 23 tháng 6 năm 2009),

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Giao trách nhiệm cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan chức năng liên quan tổ chức thông tin, phổ biến rộng rãi và hướng dẫn thực hiện Quy chế này.

Điều 3. Các ông: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch;

Thông tin và Truyền thông; Giám đốc Điện lực Phú Yên; Thủ trưởng các cơ quan chức năng liên quan; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành.

Quyết định này thay cho Quyết định số 1037/2004/QĐ-UB ngày 10 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng trục đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa” và có hiệu lực kể từ ngày ký.

CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Chi

**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 đại lộ Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1266/QĐ-UBND
ngày 06 tháng 7 năm 2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Phú Yên)*

Quy chế này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng trên đại lộ Hùng Vương phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Tuy Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2007 về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Đồ án điều chỉnh thành phố Tuy Hòa và vùng phụ cận, đến năm 2025 (tỷ lệ 1/1000) và các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phân lô tỷ lệ 1/500 đấu giá quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của nhà nước.

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Các tổ chức cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trên đại lộ Hùng Vương.

2. Quy chế này quy định phạm vi quản lý dọc trên toàn tuyến đại lộ Hùng Vương từ điểm đầu đến điểm cuối, từ chỉ giới đường đỏ trở ra hai bên khoảng 100,0m và kiến trúc công trình có mặt tiền quay ra đại lộ Hùng Vương.

Điều 2. Vị trí, tính chất, quy mô

1. Vị trí: đại lộ Hùng Vương là trục đường chính của thành phố Tuy Hòa theo hướng Bắc - Nam có điểm đầu đầu nối với quốc lộ 1A, điểm cuối nối với đường Bạch Đằng.

2. Tính chất: là trục chính thành phố Tuy Hòa, trong tương lai có mật độ giao thông lớn; là trục xây dựng các công trình nhà ở lô phố (liền kề), nhà biệt thự kết hợp với các trụ sở văn phòng dịch vụ và có nhiều công trình công cộng lớn.

3. Quy mô:

a) Tổng chiều dài từ quốc lộ 1A đến phía Bắc cầu Hùng Vương khoảng 7,5km, đường hai chiều.

b) Lộ giới (chỉ giới đường đỏ): đoạn từ quốc lộ 1A đến đường Trần Phú rộng 42,0m (lòng đường 10,5m x 2 + giải phân cách 5,0m + lề đường 8,0m x 2). Đoạn từ đường Trần Phú đến đường Nguyễn Công Trứ, lộ giới 36,0m (lòng đường 10,5m x 2 + giải phân cách 5,0m + lề đường 5,0m x 2). Đoạn từ đường Nguyễn Công Trứ đến

đường Bạch Đằng, lộ giới 36,0m, mặt cắt ngang theo thiết kế đường dẫn cầu Hùng Vương được phê duyệt.

Điều 3. Quy định về đất đai

Ngoài các công trình phúc lợi xã hội như công viên, cây xanh đất đai hai bên dọc đại lộ Hùng Vương được giao dưới 2 hình thức:

1. Đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Giao đất có thu tiền sử dụng đất một lần (cho các tổ chức có nhu cầu xây dựng công trình phù hợp với quy hoạch).

Điều 4. Điều kiện để được khởi công xây dựng

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
2. Có thiết kế và giấy phép xây dựng đối với nhà ở.
3. Có thiết kế được thẩm định phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước.
4. Có thiết kế được duyệt, có sự thẩm định thiết kế cơ sở hoặc thỏa thuận phương án kiến trúc của Sở Xây dựng đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.
5. Có biên bản giao mốc và thỏa thuận việc sử dụng vỉa hè của Phòng Quản lý đô thị và các quy định khác hiện hành.

Điều 5. Công trình nhà ở lô phố

1. Các công trình nhà ở lô phố trên đoạn từ đường quốc lộ 1A đến đường Nguyễn Công Trứ:

- a) Có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- b) Mật độ xây dựng lớn hơn 80%. Nếu mật độ xây dựng 100% thì công trình phải có giếng trời để đảm bảo thông thoáng.
- c) Công trình xây dựng cao 05 tầng, được phép phân đợt đầu tư, trong đó đợt 1 đầu tư tối thiểu 03 tầng. Chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là 3,8m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m. Trường hợp nhà có xây dựng ô cầu thang, thì chiều cao tối đa mái che ô cầu thang là 2,70m (đối với trường hợp đầu tư xây dựng công trình hoàn chỉnh 05 tầng). Chiều cao không chế của nhà tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến mặt sàn mái là 18,4m (không tính mái che cầu thang, bồn hoa, lan can mái nếu có).
- d) Cột nền tầng một cao hơn vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp với nhà) là 0,2m.
- e) Cột ban công tầng một cao 3,8m so với cột nền tầng một tại chỉ giới đường đỏ. Độ vưon ban công là 1,4m.
- g) Công trình có xây dựng tầng hầm thì lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà, cách chỉ giới đường đỏ lớn hơn 3,0m. Độ sâu tầng hầm là 2,7m tính từ mép vỉa hè. Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công đảm bảo an toàn cho nhà liền kề và các công trình lân cận.

2. Các công trình nhà ở lô phố trên đoạn từ đường Nguyễn Công Trứ đến đường Bạch Đằng (đoạn đường dẫn cầu Hùng Vương):

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

b) Mật độ xây dựng lớn hơn 80% (không tính diện tích đất trong phạm vi khoảng lùi). Nếu mật độ xây dựng 100% thì công trình phải có giếng trời để đảm bảo thông thoáng.

c) Công trình cao 03 tầng (không kể tầng hầm), trong đó chiều cao tầng 1 là 3,8m, từ tầng 2 trở lên là 3,6m. Trường hợp nhà có xây dựng ô cầu thang, thì chiều cao tối đa mái che ô cầu thang là 2,70m. Chiều cao không chế của nhà tính từ mặt vỉa hè trước nhà đến mặt sàn mái là 11,2m (không tính mái che cầu thang, bồn hoa, lan can mái nếu có).

d) Cốt nền của sân trong phạm vi khoảng lùi cao hơn cốt vỉa hè (tại vị trí tiếp giáp) là 0,2m; cốt nền tầng trệt cao hơn cốt mặt sân là 0,2m.

e) Cốt ban công tầng một cao 3,8m so với cốt nền tầng một. Độ vươn ban công là 1,4m.

g) Công trình có xây dựng tầng hầm thì lối lên xuống tầng hầm phải nằm trong nhà. Độ sâu tầng hầm là 2,7m tính từ cốt mặt sân. Giải pháp kỹ thuật cho tầng hầm khi thiết kế và thi công đảm bảo an toàn cho nhà liền kề và các công trình lân cận.

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

Điều 6. Đối với nhà biệt thự

1. Đối với biệt thự đơn:

a) Chiều rộng lô đất theo đại lộ Hùng Vương tối thiểu là 14m. Kiến trúc phải là nhà biệt thự có vườn đảm bảo thẩm mỹ cả 4 mặt công trình.

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

c) Mật độ xây dựng tối đa là 60%. Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m, so với tường rào 3 mặt còn lại tối thiểu là 2,0m.

2. Đối với biệt thự ghép đôi:

a) Chỉ được phép ghép đôi (2 lô) đất biệt thự có chiều rộng lô đất theo đại lộ Hùng Vương từ 28,0m đến 30,0m. Kiến trúc phải là nhà biệt thự có vườn, đảm bảo thẩm mỹ cả 4 mặt công trình.

b) Mật độ xây dựng tối đa là 50%. Khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ đại lộ Hùng Vương tối thiểu là 6,0m, khoảng cách so với tường rào phía sau tối thiểu là 2,0m, so với tường rào 2 bên tối thiểu là 4,0m

c) Nhà cao từ 3 đến 4 tầng (không tính tầng hầm) chiều cao không chế tính từ vỉa hè đối diện đến đỉnh mái là 17,9m, bề rộng mặt nhà (theo trục đường) tối đa là 20,0m. Mái lợp ngói, mái ngói phủ phải lớn hơn 60% diện tích xây dựng.

3. Quy định chung cho nhà ở biệt thự:

a) Công trình có tầng hầm thì ranh giới của tầng hầm không vượt quá chỉ giới xây dựng công trình, độ sâu của tầng hầm tối đa là 2,7m so với vỉa hè. Lối lên xuống tầng hầm không ảnh hưởng đến giao thông đường phố.

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

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

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

Điều 7. Các công trình công cộng

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

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

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

4. Kiến trúc công trình đảm bảo yêu cầu về công năng, phù hợp với điều kiện khí hậu, công trình có kiến trúc hiện đại, không lai tạp, không dùng vật liệu tạm để xây dựng. Màu sắc công trình hài hòa, độ phản quang nhỏ hơn 70%.

5. Tổng thể công trình tường rào, sân vườn, kiến trúc công trình chính, các công trình phụ trợ... phải cùng cấp, hài hòa thống nhất. Được phép xây dựng tường rào cao 2m so với cốt vỉa hè tại vị trí tiếp giáp, kiến trúc tường rào thoáng nhẹ, mỹ quan.

Điều 8. Công viên cây xanh

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

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

3. Cây xanh dải phân cách và cây xanh lề đường do Công ty TNHH một thành viên quản lý nhà và công trình đô thị (thành phố Tuy Hòa) trồng và quản lý; các loại cây thống nhất cho từng đoạn đường.

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

Điều 9. Công trình nhà ở, công trình công cộng tại các khu đô thị mới

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

Điều 10. Thông tin quảng cáo và kết cấu hạ tầng kỹ thuật

1. Các panô lắp đặt tại dải phân cách có chiều cao nhỏ hơn 3,5m và chiều rộng nhỏ hơn 2,5m, khoảng cách giữa các panô lớn hơn 150,0m và phải được cấp phép xây dựng của Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch.

2. Các loại đường dây cáp điện, thông tin dọc theo đại lộ Hùng Vương phải lắp đặt ngầm. Trước khi thiết kế lập dự án đầu tư phải có thỏa thuận của Sở Xây dựng và khởi công xây dựng công trình phải được Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa cấp phép.

Điều 11. Mỹ quan, vệ sinh môi trường

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

2. Các công trình xây dựng phải có giải pháp thu nước mưa. Nghiêm cấm nước mưa, nước máy lạnh... đổ xuống lề đường. Không được xả khói, khí thải ra đường phố.

3. Hầm vệ sinh, hầm rút nước thải sinh hoạt phải được thiết kế thi công theo đúng tiêu chuẩn quy phạm, không được xây dựng trên lề đường phố.

4. Có giải pháp che chắn khi thi công xây dựng công trình để đảm bảo an toàn cho người và các phương tiện lưu thông trên đường, xe vận chuyển vật liệu phải được phủ bạt, hạn chế bụi và vật liệu rơi vãi trên lòng, lề đường.

5. Không được tập kết vật liệu xây dựng, trộn bê tông trên lòng đường ảnh hưởng đến giao thông. Sau mỗi ngày xây dựng phải dọn sạch sẽ lòng, lề đường.

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng đại lộ Hùng Vương

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

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

2. Xử lý chuyển tiếp về xây dựng:

a) Các công trình đã được xây dựng, đang xây dựng dở dang theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng trực đường Hùng Vương, thành phố Tuy Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 1037/2004/QĐ-UB ngày 10 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng thì vẫn tiếp tục xây dựng và tồn tại, nhưng khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc xây mới thì thực hiện theo quy định của Quy chế này.

b) Đối với công trình đã được giới thiệu địa điểm xây dựng, cấp chứng chỉ quy hoạch hoặc cấp giấy phép xây dựng nhưng chưa khởi công xây dựng, thì trước khi khởi công xây dựng phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của Quy chế này.

Điều 12. Thanh tra, xử lý vi phạm xây dựng

1. Nội dung thanh tra, kiểm tra việc xây dựng, gồm: phát hiện, xử lý các vi phạm về quản lý sử dụng đất, quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý

thi công xây dựng trong phạm vi Quy hoạch chi tiết đại lộ Hùng Vương, xử lý các trường hợp vi phạm các quy định khác của pháp luật.

2. Phân công trách nhiệm thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm xây dựng:

a) Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa; Phòng Quản lý đô thị; Ủy ban nhân dân phường, xã căn cứ chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được phân giao thực hiện việc kiểm tra, xử lý các sai phạm trên địa bàn mình theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

b) Thanh tra Sở Xây dựng có trách nhiệm giám sát, kiểm tra việc thực hiện của các cơ quan được phân giao nhiệm vụ nêu trên; kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp vi phạm mà địa phương xử lý chưa kịp thời hoặc không xử lý theo quy định của pháp luật

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa, chịu trách nhiệm triển khai Quy chế này. Tổng hợp các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện, chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng đề xuất giải pháp trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Giao Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn Ủy ban nhân dân thành phố Tuy Hòa về chuyên môn nghiệp vụ khi có yêu cầu.

2. Quy chế này thay cho Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng đại lộ Hùng Vương ban hành kèm theo Quyết định số 1037/2004/QĐ-UB ngày 10 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Các quy định trước đây trái với Quy chế này đều bãi bỏ./.

CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Chi