

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠNG GIANG**

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

Số: 05/2017/QĐ-UBND

Lạng Giang, ngày 08 tháng 9 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị
thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG

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 Quy hoạch đô thị được hợp nhất ngày 20 tháng 7 năm 2015;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2013 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 190/TTr-KTHT ngày 06 tháng 9 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang”.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/9/2017.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Thủ trưởng các cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị sự nghiệp thuộc huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Vôi và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Nghĩa

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠNG GIANG**

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

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị Thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang
*(Ban hành Kèm theo Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND
ngày 08/9/2017 của UBND huyện Lạng Giang)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu, phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Mục tiêu

Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan trên địa bàn thị trấn Vôi; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển đô thị toàn thị trấn, làm cơ sở cho việc xây dựng, chỉnh trang đô thị; đảm bảo tuân thủ theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi, huyện Lạng Giang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2128/QĐ-UBND ngày 25/11/2009.

2. Phạm vi áp dụng

Quy chế này được ban hành và thực hiện trên phạm vi ranh giới hành chính của thị trấn Vôi theo quy hoạch chung xây dựng được duyệt, gồm các thôn: Toàn Mỹ, Nguyễn, Chu Nguyên, Ô Chương, Non Cải, Kim Sơn, Sơn Lập, An Mỹ và Phố Vôi, tổng diện tích 344,5 ha *(theo sơ đồ vị trí và phạm vi lập quy chế)*.

3. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc cảnh quan và kết cấu hạ tầng trên phạm vi toàn thị trấn Vôi đều phải thực hiện theo đúng Quy chế này và các Đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt. Ngoài những quy định trong quy chế này, việc quản lý quy hoạch, kiến trúc trên địa bàn thị trấn Vôi còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Ô phố: Là ô đất được bao quanh bởi các đường phố.

2. Quy hoạch chi tiết: Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung *(Luật Quy hoạch đô thị; Sau đây viết tắt là Luật QHDT)*.

3. 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 *(Luật QHDT)*.

4. 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 chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (*Luật QHĐT*).

5. Cảnh quan đô thị: Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian của tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, gò đất, đảo, triền đất tự nhiên, mặt hồ, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (*Luật QHĐT*).

6. 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, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế (*Quy chuẩn Việt Nam; Sau đây viết tắt là QCVN03:2012/BXD*).

7. Nhà ở riêng lẻ: Là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở (*Luật Xây dựng*).

8. Nhà ở liên kề (nhà chia lô): Là loại nhà ở riêng của các hộ gia đình, cá nhân 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 so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị (*Tiêu chuẩn thiết kế Nhà ở liên kề -TCVN 9411:2012*).

9. 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 (*QCVN03:2012/BXD*).

10. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng): Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác).

11. Lộ giới (chỉ giới đường đỏ): Là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng (*QCXDVN 01:2008/BXD*).

12. Chỉ giới xây dựng: Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (*QCXDVN 01:2008/BXD*).

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

14. 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. (*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*) (*QCVN 03:2012/BXD*).

15. Số tầng nhà (tầng cao): Là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm (QCVN 03:2012/BXD).

16. Tầng kỹ thuật: Là 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 (QCVN 03:2012/BXD).

17. Tầng áp mái: Là 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 (QCVN 03:2012/BXD)

18. Mái đua: Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian hè phố và ngoài chỉ giới xây dựng công trình.

19. Khu đô thị mới: Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở, được xác định trong quy hoạch chung và quy hoạch phân khu được duyệt (Luật QHĐT).

20. Di tích lịch sử - Văn hóa: Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học (Luật Di sản văn hóa; Sau đây viết tắt là Luật DSVH).

21. Danh lam thắng cảnh: Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (Luật DSVH).

22. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến cống thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật.

23. Mật độ xây dựng: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (công trình được tính theo hình chiếu bằng từ trên mái).

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

1. Việc quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân theo quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt. Đối với những khu vực chưa có đồ án quy hoạch chi tiết thì thực hiện theo Quy chế này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành.

2. Khi ban hành các văn bản pháp lý trong lĩnh vực xây dựng, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải cụ thể hóa các nội dung quy định tại Chương II, III của quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Trường hợp có những nội dung khác với quy định tại Quy chế này, phải có ý kiến của UBND huyện trước khi thực hiện.

3. Quy chế này là cơ sở để các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thực hiện, giám sát hoạt động xây dựng, xem xét cấp phép xây dựng mới hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc và cảnh quan trong đô thị. Đồng

thời quy chế này là căn cứ để lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch.

Chương II **QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ**

Mục 1: **RANH GIỚI VÀ PHẠM VI QUY HOẠCH**

Điều 4. Ranh giới và phạm vi

Thị trấn Vôi nằm ở trung tâm huyện Lạng Giang có quy mô diện tích 344,5ha; ranh giới, phạm vi quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp với xã Yên Mỹ;
- Phía Nam giáp với xã Phi Mô;
- Phía Đông giáp với xã Xương Lâm;
- Phía Tây giáp với xã Tân Thanh.

Mục 2: **QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU**

Điều 5: Quy định khu vực đô thị hiện hữu

Khu vực đô thị hiện hữu thuộc khu vực cải tạo nâng cấp bao gồm khu vực dân cư hiện có dọc theo Quốc lộ 1A, đường Tỉnh 295, các tuyến phố, ngõ thuộc khu phố Vôi, khu dân các thôn còn lại thuộc địa bàn thị trấn Vôi.

Điều 6. Quy định việc mở đường trên cơ sở đường hiện có

1. Quy định về lộ giới: Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Vôi đã được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 2128/QĐ-UBND ngày 25/11/2009.

- Tuyến đường Càn Trạm có lộ giới là 29m và 32m
- Tuyến đường Hồ Cát có lộ giới là 22,5m
- Tuyến đường Lê Lợi có lộ giới là 32,5m
- Tuyến đường Nguyễn Trãi có lộ giới là 17m và 20,5m
- Tuyến phố Trần Cao, Trần Cung có lộ giới là 9,5m
- Tuyến phố Nguyễn Xuân Lan có lộ giới là 20,5m
- Tuyến phố Phạm Văn Liêu có lộ giới là 17,5m

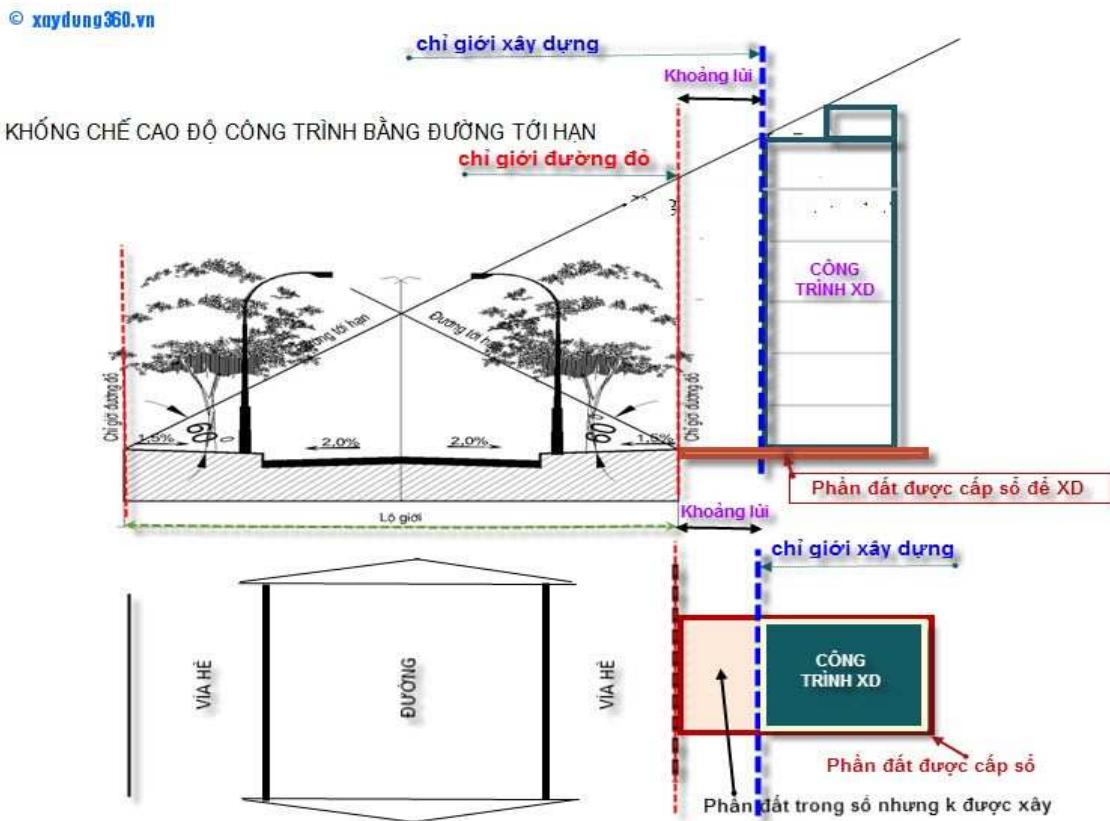
2. Quy định về khoảng lùi:

- Khoảng lùi của các công trình so với lộ giới đường được quy định theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Nếu khu vực nào chưa có quy hoạch chi tiết thì tùy thuộc vào chiều cao công trình khoảng lùi được quy định cụ thể như sau:

Bảng 1: Khoảng lùi tối thiểu (m) được xác định theo bề rộng lộ giới đường và chiều cao xây dựng công trình

STT	TUYẾN ĐƯỜNG, PHỐ	Lộ giới	CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH				
			≤16m	19m	22m	25m	≥28m
1	Cần Trạm	29m	0	0	0	0	6
		32m					
2	Hồ Cát	22,5m	0	0	0	0	6
3	Lê Lợi	32,5m	0	0	0	0	6
4	Nguyễn Trãi	17m	0	0	3	4	6
		20,5m	0	0	0	3	
5	Trần Cao	9,5m	0	0	3	4	6
6	Trần Cung	9,5m	0	0	3	4	6
7	Nguyễn Xuân Lan	20,5m	0	0	0	3	6
8	Phạm Văn Liêu	17,5m	0	0	3	4	6
9	Ngõ	4- 10m	0	0	0	0	0

Hình 1: Khống chế công trình bằng đường tới hạn



Điều 7. Quy định xây dựng hai bên đường đối với việc mở đường mới

Lập quy hoạch chi tiết xây dựng và quản lý theo quy chế quản lý ban hành kèm theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Quy định đối với chỉ giới xây dựng nhà ở đô thị: Chỉ giới xây dựng xác định theo hồ sơ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 8. Quy định về diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh, hình dạng lô đất xây dựng, hình thức kiến trúc,...**1. Quy định về diện tích, kích thước.****1.1. Đối với nhà ở:**

Nhà ở trong trường hợp quy hoạch cải tạo, chỉnh trang phải tuân theo các quy định sau:

+ Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liền kề là 50m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 3m;

+ Trong trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là 100m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m.

1.2. Đối với công trình công cộng:

Diện tích, kích thước lô đất phải phù hợp với quy mô công trình thiết kế, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật yêu cầu.

2. Quy định hình thức kiến trúc:

Khuyến khích áp dụng kiến trúc truyền thống, kết hợp hiện đại; giải pháp kiến trúc xanh, phù hợp với cảnh quan xung quanh. Khuyến khích đồng bộ về chiều cao tầng, kể cả tầng trệt đối với các công trình trên cùng một dãy phố. Các công trình kiến trúc xây mới, cải tạo, chỉnh trang trong khu vực cần đảm bảo không phá vỡ cảnh quan, hài hòa với các công trình hiện có; duy trì các nhà vườn có giá trị kiến trúc truyền thống; phù hợp điều kiện khí hậu địa phương.

Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa lá) trong khu vực đô thị; nếu có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cơ quan có thẩm quyền có thể xem xét quyết định cụ thể. Không được xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như làm thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công. Không được sơn quét các màu đen, màu tối, màu phản quang, sặc sỡ.

Hình thức mái có thể sử dụng mái bằng hoặc mái dốc nhưng không được phép khác biệt với phong cách và hình thức kiến trúc chung của công trình. Các phần chồi lên khỏi mái (bè chứa nước, khung thang máy, v.v.) cần phải được bố trí khuất tầm nhìn từ các khu vực công cộng, hoặc phải được bố trí kín vào một tầng.

Ngoài ra, còn phải tuân theo các quy định hiện hành của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị.

Điều 9. Quy định tổ chức thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang thị trấn

- Đối với khu vực trung tâm đô thị có mật độ xây dựng cao khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng. Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình như: xây dựng tạo lôgia (phòng) trên phần được phép đưa ra khỏi chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; xây dựng mái che, mái vẩy...

- Đối với công trình công cộng:

+ Khi cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới khuyến khích tăng chiều cao tầng (tăng hệ số sử dụng đất) nhằm giảm mật độ xây dựng tạo không gian thông thoáng xung quanh công trình.

+ Việc cải tạo, sửa chữa các công trình trong khu vực cần được bảo tồn, tôn tạo gồm khu di tích lịch sử, văn hóa; công trình có giá trị lịch sử văn hóa kiến trúc cổ; công trình tôn giáo tín ngưỡng có giá trị tinh thần; các công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu thì 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, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào) và phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành.

- Đối với khu phố có nhà ở trên mặt phố hiện hữu:

+ Khi cải tạo, chỉnh trang, xây dựng lại phải phù hợp với quy hoạch, quy định chung, đồng thời phải phù hợp cao độ nền (tối đa không quá 0,45m), chiều cao từng tầng (chiều cao tầng 1 tối đa không quá 4,2m), mốc giới, xây dựng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng; Không được xây dựng lấn chiếm không gian công cộng; không được phép xây trên ô văng tạo phòng, lôgia; màu sắc của nhà xây phải đảm bảo phù hợp, hài hòa với các công trình lân cận để tạo sự hài hòa, thống nhất trên toàn tuyến.

+ Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải bảo đảm phù hợp theo quy định hiện hành và quy định tại quy chế này mới được cấp giấy phép xây dựng.

- Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Lập kế hoạch cải tạo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hạ ngầm mạng lưới đường dây điện, đường dây thông tin, theo thứ tự ưu tiên từ các trục đường trung tâm, đường chính, đường nhánh đô thị.

- Quy định đối với công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ.

- Mọi công trình xây xen khi thi công xây dựng phải có biện pháp che chắn, chống đỡ đảm bảo an toàn tuyệt đối cho các công trình xung quanh.

Mục 3

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC XÂY MỚI

Điều 10. Vị trí, phạm vi khu vực xây mới

Khu vực xây dựng mới nằm trong khu vực đô thị theo quy hoạch chi tiết nằm trên địa bàn thị trấn gồm:

Khu vực đất ở mới theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Vôi; khu đô thị mới đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt: khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vôi; khu dân cư mới phía Đông Bắc; các khu vực có quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy chế quản lý của từng đồ án quy hoạch, từng dự án cụ thể.

Điều 11. Quy định quản lý

1. Quy định chỉ giới xây dựng: Áp dụng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và theo từng dự án cụ thể.

2. Quy định mật độ xây dựng: Tùy thuộc vào diện tích của lô đất xây dựng mật độ xây dựng được quy định theo bảng sau:

Bảng 2: Quy định về mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự,...)

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

3. Quy định chiều cao công trình:

- Chiều cao nhà được tính từ tầng 1 (tầng trệt) đến tầng trên cùng, sân thượng chỉ có mái che phần cầu thang không được tính là 1 tầng và chiều cao nhà chỉ tính đến lan can sân thượng.

- Nhà liên kế (phân lô), liên kế có sân vườn, biệt thự được xây dựng tầng hầm, tầng lửng. Tầng hầm, tầng lửng không tính là 1 tầng.

- Chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là 4,2m, được tính từ mặt vỉa hè đường phố đến mặt sàn tầng 2; Chiều cao từ tầng 2 trở lên cao 3,9m. Những trường hợp khác cơ quan cấp phép quy định cụ thể, trên nguyên tắc tổng chiều cao nhà phải phù hợp với kiến trúc mặt đứng dãy phố.

- Chiều cao toàn bộ nhà không được vượt quá 4 lần chiều ngang hoặc chiều sâu nhà (nếu chiều sâu nhỏ hơn chiều ngang). Trường hợp được phép cao hơn với điều kiện phải hợp khối hoặc liên kế với nhà ở có chiều cao tương ứng.

4. Quy định phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng:

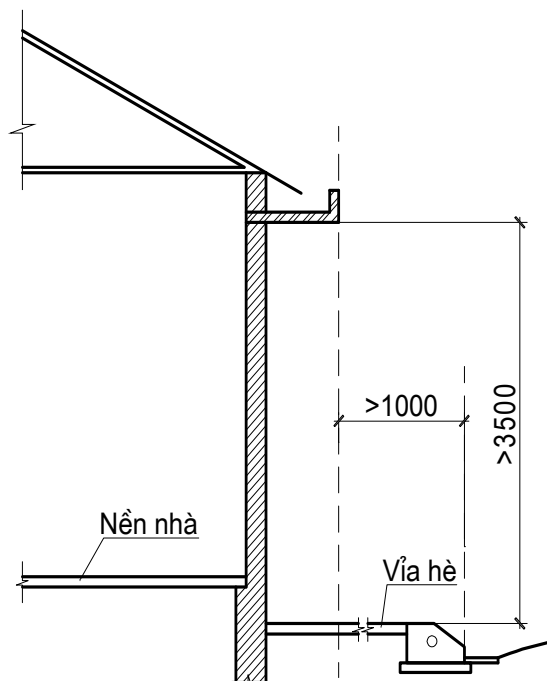
- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận cố định của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ (*Trừ ống đứng thoát nước mưa mặt ngoài nhà và các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m*).

- Trong khoảng không từ cao độ 3,5m so với mặt vỉa hè trở lên các bộ phận cố định của nhà (ô văng, sênô, ban công, mái đua...) được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ nhưng chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng và không được vi phạm hành lang an toàn lưới điện. Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô - văng tùy thuộc vào chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn quy định Bảng 3 và hình 2.

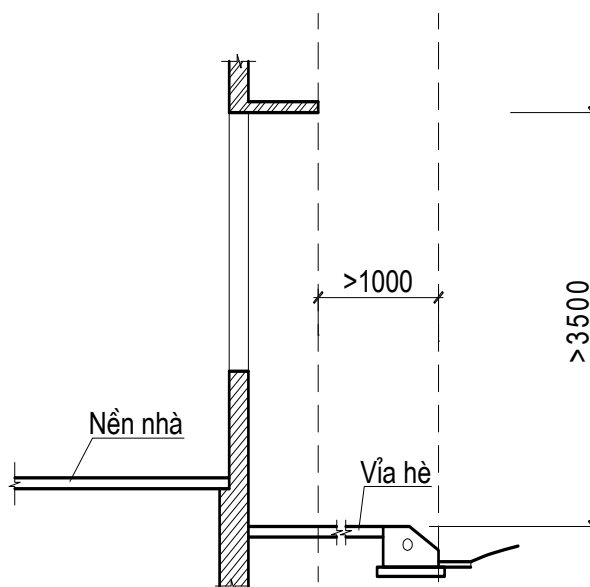
Bảng 3: Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô-văng:

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

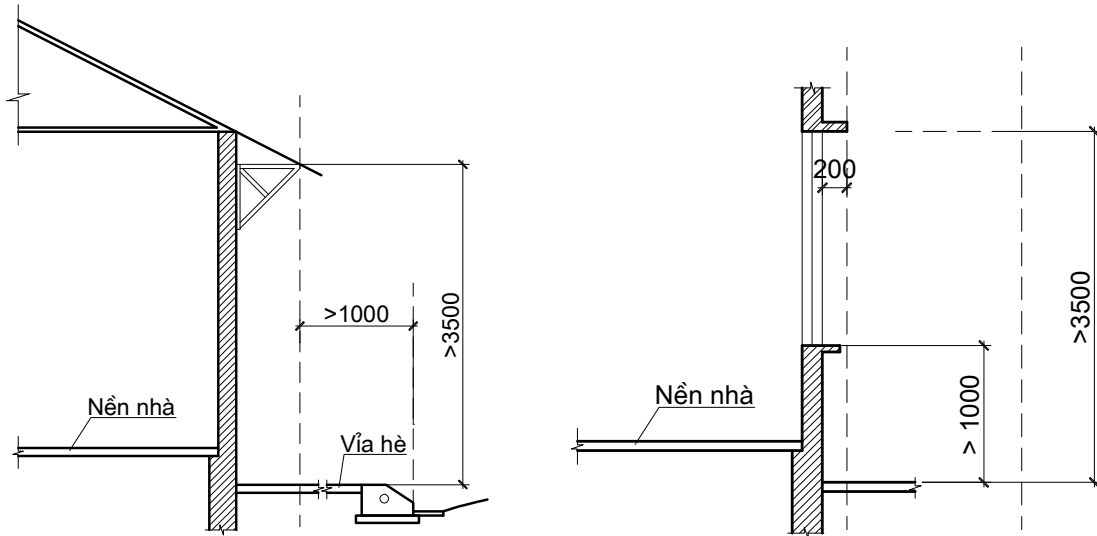
Chú thích: Độ vươn ra được tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần vươn ra.



Trường hợp phần đua ra là sênô, ô văng, mái dốc



Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ



Trường hợp phần đưa ra là con sơn mái dốc

Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí

Hình 2: Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

- Nhà trong ngõ có chiều rộng ngõ nhỏ hơn 7,0m: Mái đón hoặc sânô máng nước, ô văng che cửa được phép đưa ra ngõ tối đa 0,3m và ở độ cao tối thiểu 3,5m so với mặt ngõ. Nhưng trong mọi trường hợp không được đưa ống tràn hoặc giọt nước xả nước trực tiếp xuống mặt ngõ; Ban công, bậc thềm, vệt dất xe và tất cả các bộ phận kiến trúc khác của nhà không được đưa ra ngõ.

5. Quy định mở cửa đi, cửa sổ:

- Ở độ cao dưới 2,5m so với mặt vỉa hè, tất cả các loại cửa đi, cửa sổ và cửa khác đều không được mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ hoặc ngõ.

- Không được phép mở cửa các loại nêu tường xây sát với ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

* Trường hợp được mở cửa đối với tầng 1 (trệt) là phải có tường rào ngăn giữa ranh giới đất; từ tầng 2 kể cả tầng lửng trở lên chỉ được phép mở cửa nếu khu đất kế cận chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu 2,0m. Tất cả các loại cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình kế cận xây dựng lên.

* Trường hợp nhà có chiều cao lớn hơn so với các công trình công cộng bên cạnh như vườn hoa, công viên, bãi xe,... để đảm bảo mỹ quan đô thị, mặt tường giáp ranh có thể được phép mở một số loại cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định từng trường hợp.

6. Quy định về cốt nền xây dựng:

- Đối với nhà ở mặt tiền các đường phố có vỉa hè ổn định:

+ Trường hợp xây dựng ngay chỉ giới xây dựng (chỉ giới đường đỏ) thì cốt nền cao 0,45m so với mặt vỉa hè.

+ Trường hợp xây lùi trong chỉ giới xây dựng (chỉ giới đường đỏ) thì cốt nền được phép cao hơn nhưng phải đảm bảo chỉ giới xây dựng (chỉ giới đường đỏ) vào trong 2,4m cốt nền cao 0,3m so với mặt vỉa hè.

- Đối với các nhà trong ngõ: Cốt nền được phép cao tối đa 0,45m so với mặt đường ngõ hiện trạng.

7. Quy định về hình thức bên ngoài công trình:

- Không được xây dựng các kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá...) trong khu vực đô thị, trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

- Không được xây theo các kiến trúc chắp vá bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái bám vào kiến trúc chính, tường rào; làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có xung quanh, 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.

- Mặt tiền các ngôi nhà dọc các tuyến phố chính, ở các vị trí có thể nhìn thấy từ đường và các khu vực công cộng không được bố trí làm sân phơi quần áo hoặc trưng bày vật dụng làm mất mỹ quan đô thị.

8. Quy định về móng và các công trình ngầm:

- Giới hạn ngoài cùng của móng nhà không vượt quá ranh giới lô đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

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

- Trong trường hợp móng nhà bắt buộc phải vượt quá chỉ giới đường đỏ hoặc ranh giới ngõ, được phép tối đa là 0,3m và phải theo điều kiện cao độ của móng thấp hơn cao độ nền mặt vỉa hè hoặc cao độ ngõ tối thiểu là 2,4m. Các trường hợp này phải được cơ quan chức năng xem xét cho phép.

9. Quy định về hàng rào:

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và chiều cao tối đa của hàng rào không quá 1,80m (tính từ mặt đất). Phần tường rào giáp với đường và ngõ từ độ cao 0,6m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên phải thiết kế trống, thoáng. Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc và được phép của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

Điều 12. Quy định đối với khu trung tâm hành chính - chính trị, các khu trung tâm thương mại dịch vụ và không gian công cộng trung tâm thị trấn**1. Khu trung tâm hành chính - chính trị của huyện và thị trấn**

a. Diện tích: Khoảng 5,39 ha.

b. Vị trí: Tại khu vực trung tâm thị trấn Vô.

c. Các quy định về quy hoạch kiến trúc:

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đai: Theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Cải tạo nút giao thông ngã 4 để đảm bảo an toàn giao thông tạo sự trang trọng và cảnh quan đẹp khu vực trung tâm.

- Công trình xây dựng mới cần hợp khối, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho đô thị. Công trình hành chính, công cộng ...tường rào, công, màu sắc, cần được nghiên cứu hài hoà với công trình xung quanh. Có khoảng lùi lớn trước công trình để tạo điểm nhìn, quảng trường, vườn hoa để thuận tiện cho giao thông ra, vào của công trình.

2. Các khu trung tâm thương mại dịch vụ:

a. Diện tích: Khoảng 2,3ha.

b. Vị trí:

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ huyện xây dựng mới tại khu đô thị mới phía Tây thị trấn Vô.

- Chợ Vô và trung tâm thương mại HDB nằm trên đường Nguyễn Xuân Lan.

c. Các quy định về quy hoạch kiến trúc:

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đai: Theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Công trình xây dựng mới cần hợp khối, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho đô thị. Hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại và truyền thống. Có khoảng lùi lớn trước công trình để tạo điểm nhìn, quảng trường, vườn hoa để thuận tiện cho giao thông ra, vào công trình.

3. Các khu trung tâm văn hoá thể thao vui chơi giải trí:

a. Diện tích: Khoảng 25,7 ha.

b. Vị trí:

- Khu trung tâm thể thao của huyện tại vị trí hiện nay.

- Trung tâm văn hoá thể thao, vui chơi giải trí gắn với công viên, cây xanh, theo quy hoạch nằm ở khu đô thị mới phía Tây; khu dân cư phía Đông Bắc và phía Nam thị trấn Vô

- Còn lại là một số vườn hoa cây xanh, điểm vui chơi giải trí cho các khu dân cư đô thị.

c. Các quy định về quy hoạch kiến trúc:

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

- Chỉ tiêu sử dụng đất đai: Theo dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Công trình xây dựng mới cần hợp khối, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho đô thị. Hình thức kiến trúc kết hợp hiện đại và truyền thống. Riêng đối với công trình thể thao hình khối kiến trúc phải khoẻ, hiện đại, độc đáo nhưng phải hài hoà với cảnh quan và công trình xung quanh; Diện tích quảng trường trước công trình phải lớn để đảm bảo cho sự hoạt động đông người và tạo không gian cho công trình, tổ chức vườn hoa, đài phun nước trồng cây xanh bóng mát và cảnh quan.

- Trong khu vực thể thao văn hoá phải tổ chức bãi đỗ xe hợp lý để đảm bảo an toàn giao thông và thoát người nhanh.

Chương III **QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC**

Điều 13. Công trình công cộng

1. Quy định chung

a. Tuân theo các quy định liên quan tại Quy chế này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b. Các công trình phải được thiết kế phù hợp công năng và an toàn khi thi công và sử dụng;

c. Đảm bảo an toàn về chịu lực, phòng chống cháy nổ và không ảnh hưởng đến môi trường xung quanh;

d. Các công trình khi thiết kế phải bố trí đủ chỗ đỗ xe;

e. Các công trình phải đảm bảo bán kính phục vụ đối với khu dân cư, thuận tiện đối với người khuyết tật khi tiếp cận;

2. Đối với công trình cải tạo, chỉnh trang: Phải đảm bảo mật độ tối đa theo Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, đồng thời tuân theo các quy định khác liên quan tại quy chế này.

3. Đối với công trình công cộng xây dựng mới: Khi xây dựng phải tuân theo các quy định trong quy chế này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

4. Quy định cốt xây dựng, khoảng lùi, chiều cao và mật độ xây dựng công trình

tuân thủ theo quy định tại Quy chế này và theo từng dự án cụ thể được cấp có thẩm quyền duyệt.

Tầng hầm (nếu có): sử dụng làm tầng kỹ thuật, chỗ để xe, bố trí tủ điện và máy bơm nước cho tòa nhà. Chiều cao tầng hầm $\geq 2,2\text{m}$.

Đối với công trình có tính chất hoặc hình thức kiến trúc đặc biệt thì phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Định hướng kiến trúc: Theo Điều 8 và Điều 9 của Quy chế này và theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

6. Kích thước lô đất

a. Công trình hành chính hiện hữu: Giữ nguyên kích thước hiện tại của các công trình, nếu có sự thay đổi về kích thước của các lô đất thì phải được phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền;

b. Khu vực hành chính xây mới: Diện tích tối thiểu của lô đất tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

c. Khuyến khích xây dựng hợp khối thành trụ sở liên cơ quan nhằm tiết kiệm đất xây dựng và kinh phí đầu tư.

Điều 14. Quản lý kiến trúc công trình nhà ở riêng lẻ

1. Chi giới xây dựng:

a. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết: Thực hiện theo quy hoạch.

b. Đối với khu phố, tuyến đường phố cũ: Thực hiện xây dựng theo chi giới xây dựng trong giấy phép để tạo sự đồng bộ, hài hòa chung giữa các công trình mới và các công trình xây chen trong dãy phố đã ổn định.

2. Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở:

a. Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới

- Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu ở quy hoạch xây dựng mới bao gồm: Nhà ở biệt thự, nhà ở chia lô. Kích thước các lô đất nhà ở được xác định cụ thể trong bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau: Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 60\text{m}^2$, bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$, chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 9\text{m}$.

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau: Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 45\text{m}^2$, bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$, chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 9\text{m}$.

- Chiều dài tối đa của một dãy nhà liên kế hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường (cấp đường) chính khu vực trở xuống là 60m. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường

giao thông hoặc phải bố trí đường đi bộ với bề rộng tối thiểu là 4m.

b. Đối với lô đất xây dựng nhà ở trong khu vực đô thị cũ, trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình thì không được phép xây dựng mới công trình nhà ở nếu phần đất còn lại thuộc 1 trong 3 yếu tố sau: Diện tích còn lại nhỏ hơn 15m², chiều rộng mặt tiền nhỏ hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 5m. Đối với các thửa đất vi phạm các yếu tố trên, căn cứ hiện trạng các công trình xung quanh cho phép xây dựng hợp khối để bảo đảm cảnh quan đô thị hoặc tùy từng trường hợp cụ thể sẽ do cấp có thẩm quyền quyết định.

c. Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất để ở hoặc được công nhận quyền sử dụng đất ở có nhu cầu tách thửa thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa theo quy định của luật đất đai và quy định của UBND tỉnh Bắc Giang (*trừ các lô đất đã chia theo quy hoạch xây dựng được duyệt*).

Điều 15. Quản lý kiến trúc khu vực nông thôn (các thôn xóm)

1. Quy định chung

Trên cơ sở quy hoạch chung được phê duyệt, tổ chức khoanh vùng cải tạo, chỉnh trang khu vực làng xóm cũ đảm bảo tiết kiệm và khai thác hiệu quả đất đai, kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội ngày càng cao của người dân nông thôn; Phát huy giá trị kiến trúc truyền thống trong thiết kế xây dựng nhà ở nông thôn, kết hợp với kiến trúc hiện đại; Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa, có bản sắc. Phát huy lợi thế đặc điểm khí hậu, địa hình để tạo cảnh quan môi trường, khí hậu phù hợp theo mô hình kiến trúc xanh, sạch, đẹp.

2. Quy định về nhà ở

- Các mẫu thể loại nhà ở phải phù hợp với nghề nghiệp, bao gồm: loại nhà ở thuần nông; nhà ở kết hợp kinh tế trang trại; nhà ở kết hợp hoạt động thương mại dịch vụ; Duy trì các nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống, hạn chế chia tách các khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn.

- Hạn chế xây dựng nhà cao tầng, nhà liền kề kiểu nhà phố trong khu vực làng xóm cũ; Khuyến khích xây dựng các công trình có khuôn viên, không gian xanh. Trường hợp phân tách các lô đất thổ cư thành lô đất hẹp để xây chen các nhà ống cần được xem xét trong từng trường hợp cụ thể.

3. Quy định về không gian công cộng

- Mỗi thôn, xóm cần xác định những công trình kiến trúc, cảnh quan có giá trị để bảo vệ và kết hợp sử dụng cho chức năng công cộng mới;

- Sử dụng các công trình công cộng, công trình tôn giáo tín ngưỡng, di tích lịch sử - nghệ thuật, cây xanh công cộng làm thành hệ thống lõi cho tổ chức không gian và hình thành nét đặc trưng của kiến trúc thôn, xóm;

- Công trình xây dựng mới cần bảo đảm phù hợp với truyền thống văn hoá địa phương, hài hoà với cảnh quan khu vực;

- Bố trí diện tích đất phù hợp để sản xuất nông nghiệp có giá trị, chất lượng cao như hoa tươi, rau an toàn.

Chương IV

QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ

Điều 16. Quản lý hệ thống giao thông

1. Đường phố, hè phố:

- Việc sử dụng tạm thời một phần vỉa hè, lòng đường không vì mục đích giao thông tại tuyến đường đô thị phải tuân theo quy định tại Quyết định số 34/2012/QĐ-UBND ngày 10/02/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Hè phố được sử dụng cho người đi bộ, trồng cây xanh, trang thiết bị tiện ích đô thị và bố trí các công trình ngầm đô thị; Hè phố phải phẳng và có độ dốc đảm bảo thoát nước mặt. Kết cấu hè phải được thiết kế đảm bảo bền vững, đồng bộ về chủng loại vật liệu, cao độ và độ dốc. Màu sắc, hoa văn phải tươi sáng, hài hòa cảnh quan đô thị, tránh sử dụng kết cấu có màu sắc rực rỡ gây mất tập trung cho người lái xe. Bề mặt các hố ga, giếng thăm trên hè phải thiết kế bằng cao độ mặt hè.

2. Các điểm, bãi đỗ xe.

- Tất cả các xe ô tô tải, xe đầu kéo, xe máy chuyên dùng khác phải đỗ đúng nơi quy định và các loại xe không được đỗ qua đêm trên lòng lề đường, vỉa hè gây cản trở giao thông tại các tuyến đường: Lê Lợi, Nguyễn Trãi, Trần Cao, Trần Cung, Cần Trạm, Hồ Cát, Nguyễn Xuân Lan, Phạm Văn Liêu. Các tuyến đường, ngõ tại các thôn, khu phố các loại xe ô tô không được đỗ qua đêm gây cản trở, mất an toàn giao thông.

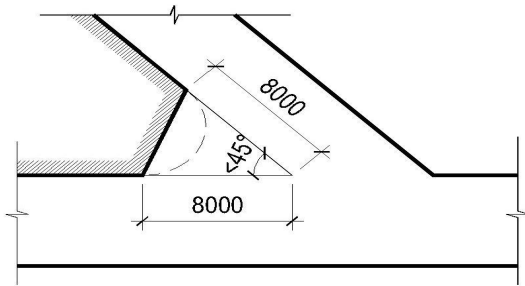
- Trước mắt để khắc phục tình trạng thiếu chỗ đỗ xe, một số đoạn đường lưu lượng xe tham gia giao thông ít cho phép sử dụng tạm thời làm chỗ đỗ xe ô tô, có biển báo điểm đỗ xe theo quy định tại các tuyến đường này.

3. Quy định về góc vát tầm nhìn:

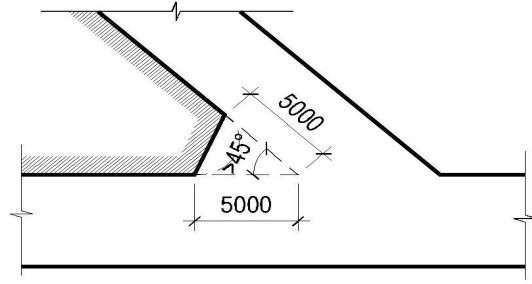
- Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, các ngôi nhà ở góc đường phải tuân thủ các quy định ở bảng sau:

Bảng 5: Quy định góc vát

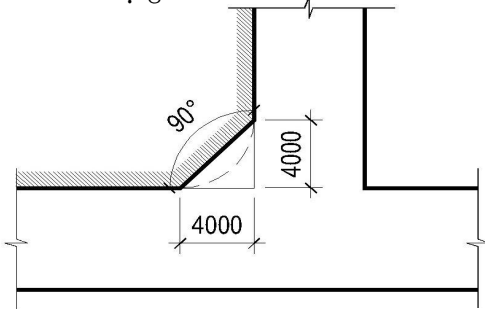
Góc giao cắt nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc
Nhỏ hơn 45°	8,0 x 8,0 m
Từ 45° đến dưới 90°	5,0 x 5,0 m
90°	4,0 x 4,0 m
Từ 90° đến dưới 135°	3,0 x 3,0 m
Lớn hơn 135°	2,0 x 2,0 m



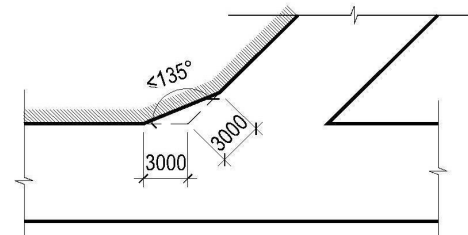
a/ Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45°



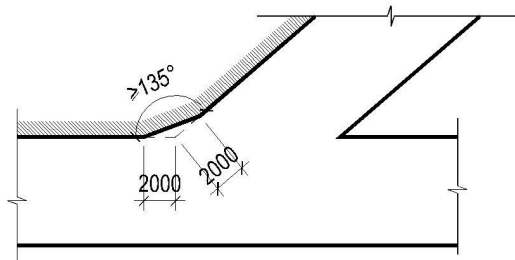
b/ Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45°



c/ Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90°



d/ Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135°



e/ Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135°

Điều 17. Quy định về quản lý cây xanh

- Via hè nhỏ hơn 2m không trồng cây bóng mát; via hè từ 2m đến 5m trồng cây thân thẳng, không phát triển cành ngang, chiều cao tối đa 10m; Via hè lớn hơn 5m trồng cây lâu năm, chiều cao tối đa 20m.

- Khi thiết kế công trình trồng cây xanh dọc theo các đường phố, trong quảng trường, công viên,... tùy thuộc vào cấp loại, chiều rộng và tính chất của công trình để bố trí các loại cây trồng phù hợp với không gian đô thị và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu tỉa cành, dịch chuyển, chặt hạ cây xanh công cộng để bảo vệ an toàn tính mạng, tài sản của người dân, nhà nước hoặc có nhu cầu chính đáng khác thì phải làm thủ tục xin phép cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết.

- Cây xanh cách ly:

+ Độ rộng dải cây xanh cách ly xung quanh các cụm công nghiệp tập trung phải tuân thủ quy định của “Quy chuẩn xây dựng Việt nam và các tiêu chuẩn về bảo vệ môi trường”.

+ Cây xanh cách ly dọc hai bên đường bao thị trấn rộng tối thiểu 20m tùy từng vị trí cụ thể để giảm tiếng ồn, chống bụi và tạo cảnh quan.

- Nghiêm cấm mọi hành vi tự ý chặt hạ, đốt phá, tỉa cành, đẽo vỏ cây, vạt gốc, lấn chiếm diện tích cây xanh, xả chất độc gây ô nhiễm môi trường sinh thái, đào vĩa hè lấp đặt đường ống kỹ thuật làm thiệt hại cây xanh, xây dựng công trình bao bọc xung quanh cây xanh, phá vỡ bờ cây...; các hành vi làm ảnh hưởng đến sinh trưởng và phát triển của cây xanh hoặc làm cây chết dưới mọi hình thức; các hoạt động sản xuất kinh doanh, tổ chức khai thác dịch vụ trái phép dưới tán cây gây ảnh hưởng đến sự phát triển của cây xanh công cộng và mỹ quan thành phố.

Điều 18. Quản lý hệ thống điện, chiếu sáng công cộng

- Hệ thống chiếu sáng đô thị bao gồm: Trạm biến áp, tủ phân phối, hệ thống đường dây điện, cột và đèn chiếu sáng.

- Hệ thống chiếu sáng của đô thị khi được đầu tư xây dựng và cải tạo mở rộng đều phải tuân thủ theo quy hoạch và hồ sơ thiết kế được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Các hành vi cấm đối với hệ thống chiếu sáng công cộng:

+ Nghiêm cấm các hành vi treo biển quảng cáo và các vật dụng khác (bao gồm cáp điện lực không dùng cho hệ thống chiếu sáng, cáp quang internet...) vào cột đèn chiếu sáng khi không được phép hoặc được phép nhưng treo không đúng quy định.

+ Làm hư hỏng, mất các thiết bị điện chiếu sáng công cộng.

+ Dịch chuyển trái phép, sử dụng các thiết bị trong hệ thống chiếu sáng công cộng không đúng mục đích.

- Tự ý câu móc đầu nối trái phép lấy điện từ hệ thống chiếu sáng công cộng.

Điều 19. Quy định về quản lý hệ thống thoát nước

- Các công trình thoát nước đô thị bao gồm: Hồ, ao, kênh, mương, cống, rãnh, giếng thăm, trạm bơm, trạm xử lý nước thải và các cửa xả nước.

- Hệ thống thoát nước đô thị khi đầu tư xây dựng và cải tạo mở rộng phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật như: Cao độ khống chế, cốt cao độ cống thoát nước, độ dốc tiêu chuẩn, hướng thoát nước chính và đảm bảo các tiêu chuẩn về kỹ thuật khi thi công.

- Mọi tổ chức và cá nhân sinh sống, sản xuất kinh doanh trên địa bàn thị trấn Vô đều có quyền được sử dụng công trình thoát nước, đồng thời có nghĩa vụ chấp hành nghiêm túc các quy định trong Quy chế này.

- Các hành vi bị cấm đối với hệ thống thoát nước:

+ Đổ đất đá, vật liệu, rác, chất thải xuống hệ thống thoát nước, gây cản trở dòng chảy của hệ thống thoát nước.

+ Tự ý đầu nối dịch chuyển đường cống ngầm, hố ga thoát nước, xả chất độc hại vào hệ thống thoát nước chung của đô thị.

- + San lấp kênh, mương, ao hồ thoát nước công cộng trái quy định.
- + Làm hư hỏng hoặc mất tác dụng của hệ thống thoát nước.

Điều 20. Quản lý hệ thống cấp nước sinh hoạt

1. Đơn vị trực tiếp quản lý hệ thống cấp nước sinh hoạt có trách nhiệm:

- Khai thác nguồn nước, đầu tư xây dựng và cải tạo trạm xử lý, mạng lưới đường ống cấp nước để kinh doanh nước sinh hoạt.
- Đảm bảo cung cấp nước phục vụ đời sống sinh hoạt và sản xuất cho mọi đối tượng, tổ chức, người dân trên địa bàn thị trấn Vôi.
- Trường hợp thiếu nước hoặc ngừng cấp nước phải thông báo lý do và thực hiện các biện pháp cần thiết để phục hồi cấp nước kịp thời cho các khu vực bị thiếu nước hoặc bị ngừng cấp nước.
- Kiểm tra thường xuyên để phát hiện những sự cố, điểm rò rỉ trên mạng lưới đường ống và có các biện pháp khắc phục, sửa chữa kịp thời không gây ảnh hưởng cho giao thông và các kết cấu hạ tầng khác.
- Đảm bảo chịu trách nhiệm về chất lượng nước sạch và an toàn.
- Khi đầu tư sửa chữa, xây dựng phát triển mạng lưới mới nằm trong phạm vi thị trấn Vôi khi thi công xây dựng phải được cơ quan quản lý cho phép.

2. Các tổ chức, cá nhân sử dụng nước sinh hoạt phải bảo vệ hệ thống cấp nước, nguồn nước và sử dụng tiết kiệm nguồn nước trong sinh hoạt.

3. Nghiêm cấm các hành vi tự tiện đục phá, mắc nối vào hệ thống ống cấp nước đô thị để lấy nước, điều chỉnh van nước.

Điều 21. Quy định quản lý thu gom, xử lý chất thải

- Mọi chất thải trong đô thị phải được thu gom và xử lý đúng quy định.
- Công tác thu gom rác ở từng hộ gia đình, cơ quan, đơn vị được thực hiện thông qua hợp đồng. Đơn vị thu gom có trách nhiệm duy trì lịch trình thu gom theo đúng thời gian quy định.
- Nghiêm cấm mọi trường hợp xả rác thải, đất đá, xả bẩn, nước thải tự do ra môi trường và nơi công cộng không đúng quy định.

Điều 22. Quản lý nghĩa trang đô thị

1. Việc chôn cất người chết theo địa táng và khuyến khích hỏa táng.
2. Người chết vì dịch bệnh và bệnh truyền nhiễm phải được chôn cất kịp thời, không được để quá 24 tiếng đồng hồ. Khi khâm liệm và mai táng phải được thực hiện theo sự hướng dẫn của cơ quan y tế.
3. Người chết phải được chôn cất tại các nghĩa trang đã được quy hoạch.
4. Các hành vi bị cấm:
 - Xây dựng nghĩa trang không theo quy hoạch hoặc không phù hợp với quy

hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Xây dựng nghĩa trang không phép hoặc sai phép theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Làm hư hại bia mộ, lập bia mộ giả, phá hoại các công trình xây dựng trong nghĩa trang.

- Không chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền về đóng cửa hoặc di chuyển nghĩa trang; An táng người chết trong các nghĩa trang đã bị đóng cửa.

Điều 23. Quy định về hoạt động quảng cáo

1. Việc thực hiện hiện hoạt động quảng cáo phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về quảng cáo.

2. Khu vực cấm quảng cáo:

- Khu vực trung tâm huyện gồm: Khu tượng Đài tưởng niệm liệt sỹ huyện và xung quanh khu vực Đình thôn Chu Nguyên.

- Khu vực trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước các cấp, tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, doanh trại Quân đội, trụ sở Công an.

- Khu di tích lịch sử văn hóa, di tích cách mạng kháng chiến, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng; khuôn viên nơi đặt tượng đài, bia tưởng niệm và cơ sở tôn giáo.

3. Hình thức, phương tiện, nội dung cấm quảng cáo: Tuân thủ theo Luật Quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012 của Quốc Hội.

4. Hàng hóa, sản phẩm cấm quảng cáo: Thuốc lá, rượu có độ cồn trên 30 độ.

Điều 24. Quy định đối với khu vực dự trữ phát triển

Là những vùng đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng. Khi chưa có nhu cầu sử dụng vẫn tiếp tục canh tác nông nghiệp.

Điều 25. Quy định đối với khu vực cửa ngõ vào đô thị

Xây dựng khu vực cửa ngõ đô thị có không gian mở rộng tại đó trồng cây xanh tạo vườn hoa, công trình kiến trúc hoặc biểu tượng của đô thị tạo điểm nhấn có tính thẩm mỹ và nghệ thuật cao.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 26. Trách nhiệm quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn thị trấn Vôi

1. Phòng Kinh tế và Hạ tầng

- Chủ trì phối hợp với các ngành liên quan tham mưu cho UBND 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. Hướng dẫn thực hiện các văn bản pháp luật về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, đất đai đến các chủ thể tham gia hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức hướng dẫn UBND thị

trần Vôi và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc áp dụng thực hiện theo Quy chế đã được phê duyệt.

- Thực hiện kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất; tham mưu cho UBND huyện xử lý các hành vi vi phạm hành chính về hoạt động liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị và các quy định trong bản Quy chế này.

- Tham mưu UBND huyện cấp phép xây dựng theo quy hoạch được duyệt đối với các công trình được phân cấp. Tổ chức kiểm tra giấy phép xây dựng của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường

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. Thực hiện công tác quản lý hoạt động thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải; tham mưu bố trí các điểm thu gom rác trung chuyển trong phạm vi quy hoạch thị trấn Vôi.

3. Phòng Văn hóa và Thông tin

- Chủ trì thực hiện quy hoạch tổng thể các vị trí, khu vực xây dựng các biển panô quảng cáo, tuyên truyền cổ động, karaoke và vũ trường; các công trình văn hóa, thể thao phù hợp với quy hoạch thị trấn Vôi đã được phê duyệt, đảm bảo mỹ quan, phù hợp với không gian kiến trúc đô thị.

- Phối hợp quản lý các hoạt động vui chơi, giải trí, công viên trong phạm vi quy hoạch thị trấn Vôi đảm bảo hoạt động theo đúng mục đích.

- Tổ chức quản lý và kiểm tra việc treo băng rôn, hình ảnh, panô quảng cáo theo đúng quy định.

4. Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện

Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu cho UBND huyện xây dựng kế hoạch đầu tư, đảm bảo nguồn vốn, đáp ứng yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển thị trấn Vôi.

5. Đội quản lý trật tự Giao thông, Xây dựng và Môi trường huyện

- Kiểm tra, phát hiện và đề nghị xử lý các hành vi xây dựng không có giấy phép, thi công sai giấy phép xây dựng đối với các tổ chức, cá nhân thuộc diện phải xin cấp giấy phép xây dựng khi xây dựng công trình trên địa bàn thị trấn Vôi theo quy định của pháp luật. Kiểm tra, phát hiện và đề nghị xử lý các tổ chức, cá nhân, chủ đầu tư, nhà thầu thi công có hành vi vi phạm quy định về điều kiện khởi công, trật tự xây dựng, an toàn lao động và vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình thuộc diện được miễn Giấy phép xây dựng trên địa bàn thị trấn Vôi. Kiểm tra, phát hiện và đề nghị xử lý các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật bảo vệ môi trường; các hành vi gồm: xả nước thải, khí thải, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại, bụi, tiếng ồn không đúng quy định, vượt quá tiêu chuẩn môi trường hiện hành; đổ phế thải gây mất vệ sinh, mỹ quan đường phố. Tham gia quản

lý các phương tiện vận tải, quản lý trật tự giao thông, bảo vệ trật tự hành lang an toàn đường giao thông; phát hiện và đề nghị xử lý các vi phạm công trình giao thông, lấn chiếm vỉa hè, lòng, lề đường gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, mỹ quan đô thị.

- Phối hợp với ngành liên quan, UBND thị trấn Vôi thực hiện quyết định của Chủ tịch UBND huyện về xử lý vi phạm trong lĩnh vực giao thông, xây dựng và môi trường.

- Phối hợp với các sở, ngành có liên quan thanh tra, kiểm tra việc thực hiện quy định của Nhà nước về quản lý trật tự giao thông, xây dựng và môi trường.

- Phối hợp với cơ quan, đơn vị có liên quan tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện các quy định của Nhà nước và của địa phương về quản lý trật tự giao thông, xây dựng và môi trường.

6. UBND thị trấn Vôi

- Tổ chức thực hiện công tác quản lý quy hoạch trên địa bàn theo quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

- Kiểm tra, 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. 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.

- 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.

- Phối hợp với Đội quản lý trật tự giao thông, xây dựng và môi trường huyện và các cơ quan chức năng khác trong công tác kiểm tra, quản lý trật tự giao thông, bảo vệ trật tự hành lang an toàn đường giao thông; phát hiện và đề nghị xử lý các vi phạm công trình giao thông, lấn chiếm vỉa hè, lòng, lề đường gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, mỹ quan đô thị.

- Chịu trách nhiệm bảo vệ và quản lý mốc giới xây dựng, mốc quy hoạch ngoài thực địa.

- Thực hiện 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 lấn chiếm vỉa hè, hành lang giao thông, đổ rác đúng nơi quy định...

- Phối hợp với Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Văn hóa và Thông tin, thực hiện 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.

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường triển khai việc thu gom, vận chuyển và xử lý rác thải trên địa bàn.

7. 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 Vôi mở rộng. Công dân có quyền khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm 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 27. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Khen thưởng.

Các tổ chức, cá nhân có thành tích trong việc thực hiện và vận động mọi người cùng thực hiện tốt quy chế này đều được biểu dương khen thưởng kịp thời theo đúng quy định của pháp luật về khen thưởng.

2. Xử lý vi phạm.

Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của quy chế này đều bị xử phạt xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 28. Điều chỉnh, bổ sung

Trong quá trình thực hiện nếu có điều bất hợp lý hoặc không phù hợp với thực tế cần sửa đổi, bổ sung, phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm tổng hợp và đề xuất UBND huyện xem xét điều chỉnh Quy chế này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Nghĩa