ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KONPLÔNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 398/2016/QĐ-UBND	*KonPlông, ngày 26 tháng 5 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tổng thể đô thị Măng Đen, huyện KonPlông

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KONPLÔNG

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

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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Nghị định số 152/2007/NĐ-CP ngày 10/10/2007 của Chính phủ về Khu vực phòng thủ và Quyết định số 13/2012/QĐ-TTg ngày 23/02/2012 của Thủ tướng Chính phủ về ban hành Quy chế kết hợp kinh tế - xã hội với quốc phòng trong khu vực phòng thủ.

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;

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 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

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: 298/QĐ-TTg, ngày 05/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ V/v phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng du lịch sinh thái Măng Đen và quy hoạch chung đô thị KonPlông, huyện KonPlông, tỉnh Kon Tum tính đến năm 2030;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc tổng thể đô thị Măng Đen, huyện KonPlông (có Quy chế kèm theo).

Điều 2. Chánh Văn phòng HĐND-UBND Huyện; Trưởng Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện; Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch; Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường; Chủ tịch UBND xã Đắk Long; Chủ tịch UBND xã Măng Cành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 07 ngày, kể từ ngày ký./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Nguyễn Văn Lân

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KONPLÔNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ
Quản lý quy hoạch, kiến trúc tổng thể
đô thị Măng Đen, huyện KonPlông
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 398 /2016/QĐ-UBND
Ngày 26 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân huyện KonPlông)

PHẦN 1. NỘI DUNG QUY CHẾ

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu.

Nghiên cứu xác định một số mục tiêu chính, gồm:

- Nhằm quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi đô thị Măng Đen.
- Kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển của đô thị Măng Đen.
- Làm cơ sở cho việc cấp giấy phép xây dựng.
- Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng.

Nghiên cứu xác định phạm vi và đối tượng áp dụng chính:

1. Phạm vi áp dụng:

- Quy chế này quy định về cơ chế quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới Đô thị Măng Đen.
- Quản lý và sử dụng đất trong khu Đô thị Măng Đen.
- Quản lý các hoạt động về kiến trúc, xây dựng, sử dụng và khai thác cơ sở hạ tầng kỹ thuật trong khu Đô thị Măng Đen.
- Quản lý các hoạt động xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị của mọi tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.
- Quản lý và bảo vệ môi trường.
- Quản lý các khu vực quy hoạch theo đúng mục tiêu phát triển du lịch của huyện.

2. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

- Các phòng, ban liên quan của huyện, UBND xã Đắk Long, Măng Cành giúp UBND huyện hướng dẫn việc quản Đô thị Măng Đen theo đúng quy định tại Quy chế này.

- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại Quy chế này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy chế này cho phép.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

- Chỉ giới đường đỏ: Là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

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

- Khoảng lùi: Là khoảng cách giữa chỉ giới xây dựng và mặt trước công trình.

- Mật độ xây dựng: Là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (Không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: Các tiểu cảnh trang trí, bể cảnh, sân thể thao ngoài trời, trừ sân tenis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất).

- Công trình ngầm đô thị: Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông ngầm, công trình công cộng, công trình cấp thoát nước, thông tin truyền thông,…

- Cấp công trình: xác định theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30/9/2009 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia phân loại, phân cấp công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Nhà ở riêng lẻ: Công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân.

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

- Biệt thự: Nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, …), có tường rào và lối ra vào riêng biệt.

- Nhà sàn: nhà ở có sàn làm lưng chừng trên các cột, cách mặt đất hay mặt nước một khoảng (Nhà ở có sàn có thể bằng gỗ, tre nứa, bê tông, thép, bên trên để ở, bên dưới chứa dụng cụ hoặc sử dụng cho sinh hoạt chung).

- Hạ tầng kỹ thuật đô thị: bao gồm kết cấu hạ tầng giao thông đô thị; cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chiếu sáng, công viên cây xanh, nghĩa trang, rác thải trong đô thị.

- 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 gia trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

- 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 (theo Điều 4 Luật Di sản văn hóa).

Điều 4. Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc chung cho toàn đô thị

Căn cứ đồ án quy hoạch chung đô thị KonPlông đã được phê duyệt tại Quyết định số: 298/QĐ-TTg, ngày 05/02/2013 của Thủ tướng Chính phủ V/v phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng du lịch sinh thái Măng Đen và quy hoạch chung đô thị KonPlông, huyện KonPlông, tỉnh Kon Tum tính đến năm 2030.

a/ Ranh giới quy hoạch:

Bao gồm toàn bộ diện tích tự nhiên của Đô thị Măng Đen: Diện tích tự nhiên là 14.682,7 ha. Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp xã Măng Cành.

- Phía Nam: Giáp huyện Kon Rẫy.

- Phía Đông: Giáp xã Hiếu.

- Phía Tây: Giáp huyện Kon Rẫy.

b/ Tính chất quy hoạch:

- Là trung tâm hành chính, đào tạo, dịch vụ, văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao của huyện Kon Plông. Là đô thị động lực quan trọng thúc đẩy phát triển kinh tế văn hoá xã hội, du lịch sinh thái phía Đông Bắc của Kon Tum.

- Là đô thị phục vụ du lịch, nghỉ dưỡng.

- Là trung tâm sản xuất nông nghiệp công nghệ cao, lâm nghiệp, tiểu thủ công nghiệp phục vụ phát triển du lịch sinh thái.

- Là đầu mối giao thông liên vùng quan trọng, tạo điều kiện phát triển, giao lưu kinh tế, xã hội, gắn liền Tây Nguyên với miền Đông Nam Bộ, duyên hải miền Trung và quốc tế.

c/ Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Quản lý Đô thị Măng Đen phải bằng các biện pháp tổng hợp dựa trên cơ sở có sự tham gia của cộng đồng.

- Quản lý Đô thị Măng Đen là quản lý một hệ sinh thái nhân văn có cấu trúc và chức năng hợp lý, hài hòa và bền vững.

- Quản lý Đô thị Măng Đen là quản lý khu Đô thị du lịch sinh thái.

- Tuân thủ theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

d/ Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với những khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được phê duyệt.

Bao gồm các khu dân cư lân cận Giáp ranh nội thị, khu vực ngoại thị: thôn Kon Tu Rằng (nhóm 2), thôn Kon Năng (nhóm 1) thuộc xã Măng Cành, các thôn thuộc xã Đăk Long (trừ thôn Kon Bring đã có quy hoạch chi tiết).

e/ Các khu vực có yêu cầu ưu tiên quản lý:

- Khu Trung tâm hành chính - Chính trị.
- Khu biệt thự.
- Khu di tích chiến thắng Măng Đen.
- Khu sân bay.
- Khu có công trình tôn giáo.
- Khu Công nghiệp huyện KonPlông.
- Khu dân cư thôn Kon Bring, thôn Kon Năng (nhóm 2)
- Khu dân cư lân cận đô thị.
- Khu vực cảnh quan đô thị.

Chương II
QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ CỦA TỪNG KHU VỰC

Điều 5. Khu Trung tâm hành chính - Chính trị và khu dân cư đô thị hiện hữu.

1. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi: Bao gồm các khu thuộc đồ án quy hoạch chi tiết: Khu Trung tâm huyện, khu phía Đông, khu phía Tây, khu phía Nam, khu phía Bắc.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp xã Măng Cành .

+ Phía Nam: Giáp khu quy hoạch phân khu khu Đông nam đô thị KonPlông.

+ Phía Đông: Giáp đường QL24.

+ Phía Tây: Giáp đất lâm nghiệp.

2. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.
- Cao độ nền nhà so với mặt đường hiện trạng: 50cm
- Số tầng: tối đa 2 tầng, chiều cao công trình: Tối đa 12,5m; tối thiểu 6,0m.
- Chiều cao tầng 1: 3,8m so với cao độ nền nhà, chiều cao tầng 2: 3,5m so với cao độ mặt sàn tầng 1.
- Hình khối kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, mầu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng) bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc công

trình xung quanh; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng. Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt ngôi nhà hài hòa, không được phép gắn các hình tượng trang trí kỳ dị trên mái nhà, ban công.

- Kích thước ban công: Độ vươn ban công 1,4m (đối với đường phố có lộ giới > 19,5m); 1,2m (đối với đường phố có lộ giới 10 - 19,5m); 0,9m (đối với đường phố có lộ giới 5 - 10m); đường phố, ngõ có lộ giới <5m không được xây dựng ban công, chiều cao ban công 0,8 - 1,2m. Trên ban công chỉ được làm lan can, không được tạo thành khối lồi, buồng và không được xây lắp tường che chắn.

- Tường rào xây dựng (nếu có) mặt trước nhà phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan đẹp, trong đó phần xây đặc cao không quá 0,6m, cổng ra, vào công trình phải đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông.

- Biển quảng cáo gắn trên công trình: Không được che khuất quá 1/2 phần mái, kết cấu phải vững chắc.

- Bảng hiệu, các loại dù che mưa, nắng: Không được phép đặt trên vỉa hè.

- Mái che di động (nếu có): phải được đặt ở độ cao ≥3m (tính từ cao độ nền nhà), độ vươn ra không quá 1,8m so với mặt trước của công trình.

- Xây dựng nhà ở tại tất cả vị trí góc đường (giao với đường khác):

+ Mặt trước ngôi nhà phải được cắt vát góc phù hợp với bán kính cong hoặc cắt vát của vỉa hè; không đặt các bảng hiệu che khuất tầm nhìn của các phương tiện giao thông, đồng thời đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng.

- Tất cả các công trình xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại đảm bảo yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đấu nối vào hệ thống chung (nội dung cấp phép đấu nối nằm trong Giấy phép xây dựng).

- Cây xanh, sân vườn (nếu có):

Không được phép trồng các loại cây: Có cành nhánh che khuất các công trình xây dựng lân cận và lấn chiếm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, cây có nhựa độc, cây có hoa, quả hấp dẫn ruồi muỗi trong phạm vi khuôn viên lô đất xây dựng.

- Đối với các công trình đã xây dựng, khi có nhu cầu cải tạo mở rộng không được phép vượt quá chỉ giới xây dựng và vượt quá đất xây dựng được giao.

Điều 6. Khu vực đô thị mới hoặc khu vực xây dựng mới (theo các đồ án quy hoạch phân khu được duyệt).

1. Phạm vi ranh giới:

1.1. Khu quy hoạch phân khu khu vực Đông bắc đô thị KonPlông:

+ Phía Bắc: Giáp đất lâm nghiệp.

+ Phía Nam: Giáp Cụm công nghiệp huyện Kon Plông.

+ Phía Đông: Giáp đất lâm nghiệp.

+ Phía Tây: Giáp khu trung tâm hành chính đô thị Kon Plông.

1.2. Khu quy hoạch phân khu khu vực Đông nam đô thị KonPlông:

+ Phía Bắc: Giáp sân bay Măng Đen.

+ Phía Nam: Giáp khu trung tâm huấn luyện vận động viên quốc gia.

+ Phía Đông: Giáp xã Đắk Long

+ Phía Tây: Giáp đường quốc lộ 24 cũ và đất rừng trồng.

2. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Cao độ nền nhà so với mặt đường hiện trạng: 50cm

- Số tầng: tối đa 3 tầng, chiều cao công trình: Tối đa 16,0m; tối thiểu 6,0m.

- Chiều cao tầng 1: 3,8m so với cao độ nền nhà, chiều cao tầng 2, tầng 3: 3,5m so với cao độ mặt sàn dưới.

- Hình khối kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, mầu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng) bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc công trình xung quanh; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng. Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt ngôi nhà hài hòa, không được phép gắn các hình tượng trang trí kỳ dị trên mái nhà, ban công.

- Kích thước ban công: Độ vươn ban công 1,4m (đối với đường phố có lộ giới > 19,5m); 1,2m (đối với đường phố có lộ giới 10 - 19,5m); 0,9m (đối với đường phố có lộ giới 5 - 10m); đường phố, ngõ có lộ giới <5m không được xây dựng ban công, chiều cao ban công 0,8 - 1,2m. Trên ban công chỉ được làm lan can, không được tạo thành khối lồi, buồng và không được xây lắp tường che chắn.

- Tường rào xây dựng (nếu có) mặt trước nhà phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan đẹp, trong đó phần xây đặc cao không quá 0,6m.

- Biển quảng cáo gắn trên công trình: Không được che khuất quá 1/2 phần mái, kết cấu phải vững chắc.

- Bảng hiệu, các loại dù che mưa, nắng: Không được phép đặt trên vỉa hè.

- Mái che di động (nếu có): phải được đặt ở độ cao ≥3m (tính từ cao độ nền nhà), độ vươn ra không quá 1,8m so với mặt trước của công trình.

- Xây dựng nhà ở tại tất cả vị trí góc đường (giao với đường khác):

+ Mặt trước ngôi nhà phải được cắt vát góc phù hợp với bán kính cong hoặc cắt vát của vỉa hè; không đặt các bảng hiệu che khuất tầm nhìn của các phương tiện giao thông, đồng thời đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng.

- Tất cả các công trình xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại đảm bảo yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đấu nối vào hệ thống chung (nội dung cấp phép đấu nối nằm trong Giấy phép xây dựng).

- Cây xanh, sân vườn (nếu có): Không được phép trồng các loại cây có cành nhánh che khuất các công trình xây dựng lân cận và lấn chiếm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, cây có nhựa độc, cây có hoa, quả hấp dẫn ruồi muỗi trong phạm vi khuôn viên lô đất xây dựng.

3. Quy định về cơ chế khuyến khích và hướng dẫn các chủ đầu tư xây dựng các khu đô thị mới.

- Nhằm mục đích phát triển các khu đô thị mới thuộc phạm vi các đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, đối với các dự án: xây dựng khu đô thị mới, nhà ở cho người thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân…được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư sẽ được hưởng các chế độ ưu đãi sau:

+ Ưu đãi về tiền sử dụng đất: Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật.

+ Ưu đãi về quy hoạch sử dụng đất và một số thủ tục xây dựng:

* Được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng lên 1,25 lần so với quy hoạch được duyệt.

* Được tăng số tầng lên 5 tầng nhưng phải phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Được cung cấp miễn phí các thiết kế mẫu, thiết kế điển hình của nhà ở thu nhập thấp, nhà ở công nhân cũng như được hướng dẫn áp dụng các tiến bộ khoa học về kỹ thuật thi công, xây lắp nhằm giảm giá thành xây dựng công trình.

* Được áp dụng hình thức tự thực hiện nếu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật hoặc chỉ định thầu đối với các hợp đồng tư vấn, thi công xây lắp và mua sắm thiết bị.

+ Ưu đãi về hỗ trợ đấu nối hạ tầng kỹ thuật:

* Được Nhà nước hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào dự án (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước và hệ thống thông tin liên lạc).

* Được Nhà nước hỗ trợ đầu tư công trình hạ tầng xã hội phù hợp quy hoạch chi tiết.

+ Ưu đãi về thuế:

* Được áp dụng thuế suất ưu đãi thuế giá trị gia tăng phù hợp theo quy định cụ thể của Chính phủ tại thời điểm thực hiện dự án đầu tư.

* Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 5 năm tiếp theo và được áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% trong suốt thời gian hoạt động đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân…

Ngoài các ưu đãi nêu trên các nhà đầu tư được hướng dẫn và tạo điều kiện trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến việc tiếp cận và triển khai dự án.

Điều 7: Khu Biệt thự

1. Phạm vi, ranh giới:

- Phạm vi: bao gồm các khu thuộc đồ án quy hoạch chi tiết chia lô Khu trung tâm thương mại và du lịch sinh thái Đắk Ke huyện KonPlông (gồm các đồ án quy

hoạch chia lô: khu biệt thự, khu dịch vụ và du lịch hồ Đắk Ke, khu dịch vụ khách sạn:

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp đường đi thôn Kon Tu Rằng .

+ Phía Nam: Giáp đất quy hoạch phân khu khu Đông nam đô thị KonPlông.

+ Phía Đông: Giáp đường QL24.

+ Phía Tây: Giáp đất lâm nghiệp.

2. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

2.1. Đối với các công trình đã xây dựng:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng ≥10m.

- Khi có nhu cầu cải tạo mở rộng:

* Không được phép vượt quá chỉ giới xây dựng và vượt quá đất xây dựng được giao.

* Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt ngôi nhà hài hòa, không được phép gắn các hình tượng trang trí kỳ dị trên mái nhà, ban công.

* Trên ban công chỉ được làm lan can, không được tạo thành khối lồi, buồng và không được xây lắp tường che chắn.

- Tường rào xây dựng mặt trước nhà phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan đẹp, trong đó phần xây đặc cao không quá 0,6m, cổng ra, vào công trình phải đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông.

- Cây xanh, sân vườn:

Không được phép trồng các loại cây: có cành nhánh che khuất các công trình xây dựng lân cận, không được lấn chiếm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, cây có nhựa độc, cây có hoa, quả hấp dẫn ruồi muỗi trong phạm vi khuôn viên lô đất xây dựng.

2.2. Đối với các công trình xây dựng mới:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng ≥10m.

- Cao độ nền nhà so với mặt đường hiện trạng: 50cm

- Số tầng: tối đa 2 tầng, chiều cao công trình: Tối đa 12,5m; tối thiểu 6,0m.

- Chiều cao tầng 1: 3,8m so với cao độ nền nhà, chiều cao tầng 2: 3,5m so với cao độ mặt sàn tầng 1.

- Hình khối kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, mầu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng) bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc công trình xung quanh; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng. Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt ngôi nhà hài hòa, không được phép gắn các hình tượng trang trí kỳ dị trên mái nhà, ban công.

- Kích thước ban công: Độ vươn ban công 1,4m (đối với đường phố có lộ giới > 19,5m); 1,2m (đối với đường phố có lộ giới 10 - 19,5m); 0,9m (đối với đường phố có lộ giới 5 - 10m); đường phố, ngõ có lộ giới <5m không được xây dựng ban công, chiều cao ban công 0,8 - 1,2m. Trên ban công chỉ được làm lan can, không được tạo thành khối lồi, buồng và không được xây lắp tường che chắn.

- Tường rào xây dựng (nếu có) mặt trước nhà phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan đẹp, trong đó phần xây đặc cao không quá 0,6m, cổng ra, vào công trình phải đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông.

- Biển quảng cáo gắn trên công trình: Không được che khuất quá 1/2 phần mái, kết cấu phải vững chắc.

- Bảng hiệu, các loại dù che mưa, nắng : Không được phép đặt trên vỉa hè.

- Mái che di động (nếu có): phải được đặt ở độ cao ≥3m (tính từ cao độ nền nhà), độ vươn ra không quá 1,8m so với mặt trước của công trình.

- Xây dựng nhà ở tại tất cả vị trí góc đường (giao với đường khác):

+ Mặt trước ngôi nhà phải được cắt vát góc phù hợp với bán kính cong hoặc cắt vát của vỉa hè; không đặt các bảng hiệu che khuất tầm nhìn của các phương tiện giao thông, đồng thời đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng.

- Tất cả các công trình xây dựng mới bắt buộc phải thiết kế bể tự hoại đảm bảo yêu cầu vệ sinh mới được cấp phép đấu nối vào hệ thống chung (nội dung cấp phép đấu nối nằm trong Giấy phép xây dựng).

- Cây xanh, sân vườn (nếu có):

Không được phép trồng các loại cây: có cành nhánh che khuất các công trình xây dựng lân cận và lấn chiếm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, cây có nhựa độc, cây có hoa, quả hấp dẫn ruồi muỗi trong phạm vi khuôn viên lô đất xây dựng.

Điều 8. Khu di tích chiến thắng Măng Đen

1. Nguyên tắc chung:

- Bất kỳ hành động can thiệp nào đối với công trình bảo tồn phải tuân thủ Luật di sản văn hóa.

- Việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn chỉ được xem xét ở phạm vi ngoài khu vực bảo vệ I trong hồ sơ xếp hạng di tích.

- Khi thẩm định dự án cải tạo, xây dựng công trình nằm ngoài và kế cận các khu vực bảo vệ của di tích mà có khả năng ảnh hưởng xấu đến di tích, phải có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với di tích quốc gia.

- Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử hoặc tính chất công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực.

2. Quy định xây dựng mới trong khuôn viên công trình bảo tồn:

- Việc cho phép xây dựng thêm công trình bên trong khuôn viên công trình bảo tồn cần được tư vấn, phản biện, có văn bản thẩm định của các ban ngành liên quan và có ý kiến đồng ý bằng văn bản của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích cấp tỉnh) hay Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (đối với di tích quốc gia) và được UBND tỉnh chấp thuận.

- Chỉ giới xây dựng: lưu ý đặc biệt đến khoảng lùi về phía công trình bảo tồn hoặc mở rộng công trình bảo tồn cần được xem xét kỹ lưỡng.

3. Quy định về sửa chữa cải tạo công trình bảo tồn:

- Các công trình bảo tồn sửa chữa cải tạo phải thực hiện thro quy định tại Thông tư số 18/2012/TT-BVHTTDL ngày 28/12/2012 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số quy định về bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích.

4. Quy định đối với không gian khu vực bảo tồn

Khu vực bảo tồn có trong danh mục bảo tồn hoặc do cơ quan có thẩm quyền quy định phải đản bảo các yêu cầu sau:

- Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san, lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

- Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo quy hoạch đô thị, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường rào cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.

- Đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

Điều 9. Khu sân bay

- Vị trí: Nằm trong đồ án quy hoạch phân khu khu Đông nam đô thị KonPlông.

- Giới hạn:

+ Phía Bắc: Giáp đất rừng thông trồng.

+ Phía Nam: Giáp đường đi khu dân cư phía Nam.

+ Phía Đông: Giáp rừng thông trồng và Nghĩa trang Liệt sỹ huyện.

+ Phía Tây: Giáp đường QL 24.

Khu vực sân bay nghiêm cấm xây dựng các công trình, đối với trường hợp xây dựng công trình tạm để phục vụ thi công các công trình khác có thời hạn sử dụng dưới 12 tháng phải được sự thống nhất của Ban chỉ huy Quân sự huyện và UBND huyện (phải có hồ sơ thiết kế bản vẽ, phương án đấu nối điện, nước, phương án thoát nước và vệ sinh môi trường).

Điều 10. Khu có công trình tôn giáo.

1. Phạm vi, ranh giới:

Trong phạm vi khuôn viên đất được giao theo thông báo giới thiệu địa điểm đất hoặc quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền.

2. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Hồ sơ quy hoạch chi tiết phải lấy ý kiến của địa phương trước khi trình cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt.

- Công trình xây dựng phải được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng.

- Hình khối kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, mầu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng) bố trí hài hòa, phù hợp với cảnh quan khu vực và kiến trúc của từng tôn giáo; đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng. Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt công trình phải hài hòa, không được phép gắn các hình tượng trang trí kỳ dị xung quanh, trên mái và ban công của công trình.

- Việc lắp dựng các bức tượng để thờ tự ngoài trời phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Điều 10. Khu Công nghiệp huyện KonPlông.

(có Quy chế quản lý riêng)

Điều 11. Khu dân cư thôn Kon Bring, thôn Kon Năng (nhóm 2)

1. Vị trí:

1.1. Khu dân cư thôn Kon Bring (thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết làng Văn hoá - du lịch Kon Bring, xã Đăk Long, huyện KonPlông, tỉnh Kon Tum cách trung tâm huyện 3Km về hướng Đông theo đường QL24).

- Giới hạn:

+ Phía Bắc: Giáp đường QL 24.

+ Phía Nam: Giáp suối Đắk Long.

+ Phía Đông: Giáp rừng thông trồng.

+ Phía Tây: Giáp rừng thông trồng.

1.2. Khu dân cư thôn Kon Năng nhóm 2 (thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết làng nghề TTCN Kon Năng, huyện KonPlông, tỉnh Kon Tum cách trung tâm huyện 3 Km về hướng Bắc theo đường TL676).

- Giới hạn:

+ Phía Bắc: Giáp rừng.

+ Phía Nam: Giáp suối cạn.

+ Phía Đông: Giáp rừng.

+ Phía Tây: Giáp hồ B thủy điện Đắk Pô Ne.

2. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

+ Đường QL24: Từ chân mái đường đắp hoặc đỉnh mái đường ra mỗi bên 15m.

+ Đường TL676: Từ chân mái đường đắp hoặc đỉnh mái đường ra mỗi bên 10m.

- Khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng ≥2m.

- Chiều cao công trình tối đa: 7,5m (riêng nhà rông được phép cao hơn để phù hợp với diện tích và kiến trúc).

- Khuyến khích người dân xây dựng nhà ở theo mẫu truyền thống phù hợp với từng dân tộc (hạn chế việc đô thị hóa làng bản). Công trình chuồng trại xây dựng cách xa nhà ở và phải đảm bảo vệ sinh trong khu vực, có hầm chứa, ủ phân để phục vụ trồng trọt.

- Vật liệu xây dựng: Gỗ, tre, nứa, tôn, ngói… tuyệt đối không sử dụng tranh, các loại lá mây, lá cọ… để lợp mái (ngoại trừ nhà rông)

- Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt ngôi nhà hài hòa, không được phép gắn các hình tượng trang trí kỳ dị trên mái nhà (ngoại trừ các hình tượng theo truyền thống của từng dân tộc).

- Tường rào có thể bằng gỗ, tre nứa, các loại cây tự nhiên, xây gạch…, riêng tường rào xây mặt trước phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan đẹp, phần xây đặc cao không quá 0,6m.

- Cây xanh, sân vườn:

Không được phép trồng các loại cây: có cành nhánh che khuất các công trình xây dựng lân cận, không được lấn chiếm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, cây có nhựa độc, cây có hoa, quả hấp dẫn ruồi muỗi trong phạm vi khuôn viên lô đất xây dựng.

- Khi có nhu cầu cải tạo mở rộng:

* Không được phép vượt quá tim đường hiện trạng ≥3,5m và vượt quá đất xây dựng được giao.

* Phải được cơ quan chức năng có thẩm quyền về xây dựng định vị vị trí trước khi xây dựng.

Điều 12. Các khu dân cư khác lân cận khu vực Đô thị.

- Bao gồm các khu dân cư thuộc xã Măng Cành: Thôn Kon Tu Rằng (nhóm 1 và nhóm 2), Thôn Kon Năng nhóm 1.

1. Vị trí:

1.1. Khu dân cư thôn Kon Tu Rằng nhóm 1 cách trung tâm huyện khoảng 9 Km về hướng Tây Bắc theo hướng đường GTNT từ QL24 đi Km15 TL676, tứ cận đều giáp đất rừng.

1.2. Khu dân cư thôn Kon Tu Rằng nhóm 2 cách trung tâm huyện khoảng 6,5 Km về hướng Tây Bắc theo hướng đường GTNT từ QL24 đi Km15 TL676, phía Đông giáp đường GTNT từ QL24 đi Km15 TL676 (đường đi thôn Tu Rằng), các phía còn lại giáp đất rừng.

1.3. Khu dân cư thôn Kon Năng nhóm 1 cách trung tâm huyện khoảng 6 Km về hướng Bắc theo hướng đường TL676, các phía đều giáp đất rừng.

2. Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

+ Đường TL676 từ chân mái đường đắp hoặc đỉnh mái đường ra mỗi bên 10m.

+ Đường GTNT từ QL24 đi Km15 TL676 từ chân mái đường đắp hoặc đỉnh mái đường ra mỗi bên 5m.

- Khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng ≥2m.

- Chiều cao công trình tối đa: 7,5m (riêng nhà rông hoặc nhà dài văn hóa được phép cao hơn để phù hợp với diện tích và kiến trúc).

- Khuyến khích người dân xây dựng nhà ở theo mẫu truyền thống phù hợp với từng dân tộc (hạn chế việc đô thị hóa làng bản). Công trình chuồng trại xây dựng cách xa nhà ở và phải đảm bảo vệ sinh trong khu vực, có hầm chứa, ủ phân để phục vụ trồng trọt.

- Vật liệu xây dựng: Gỗ, tre, nứa, tôn, ngói… tuyệt đối không sử dụng tranh, các loại lá mây, lá cọ… để lợp mái (ngoại trừ nhà rông)

- Sử dụng vật liệu trang trí bề mặt ngôi nhà hài hòa, không được phép gắn các hình tượng trang trí kỳ dị trên mái nhà (ngoại trừ các hình tượng theo truyền thống của từng dân tộc).

- Tường rào có thể bằng gỗ, tre nứa, các loại cây tự nhiên, xây gạch…, riêng tường rào xây mặt trước phải có kiến trúc thoáng, mỹ quan đẹp, phần xây đặc cao không quá 0,6m.

- Cây xanh, sân vườn:

Không được phép trồng các loại cây: có cành nhánh che khuất các công trình xây dựng lân cận, không được lấn chiếm hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, cây có nhựa độc, cây có hoa, quả hấp dẫn ruồi muỗi trong phạm vi khuôn viên lô đất xây dựng.

- Khi có nhu cầu cải tạo mở rộng:

* Không được phép vượt quá tim đường hiện trạng ≥3,5m và vượt quá đất xây dựng được giao.

* Phải được cán bộ có thẩm quyền về xây dựng định vị vị trí trước khi xây dựng.

Điều 13. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị

1. Khu công viên, vườn hoa, cây xanh trung tâm huyện.

1.1. Ranh giới:

Nằm trong khuôn viên trung tâm huyện.

1.2. Các loại hoa, cây trồng chủ yếu:

- Cây xanh: Các loại cây xanh công cộng tạo bóng mát trồng theo vỉa hè các tuyến đường (không sử dụng các loại cây có nhựa độc, các loại cây có hoa hặc trái hấp dẫn ruồi muỗi, các loại cây rễ chùm dễ bị gãy đỗ), không trồng cây dưới đường dây điện.

- Công viên, vườn hoa:

+ Các loại hoa trang trí theo mùa trồng trong chậu và trên vỉa hè

+ Các loại hoa thân gỗ sử dụng lâu dài: Đào Nhật tân, Đào Nhật bản, Bằng lăng tím, mimôsa….

2. Quy định quản lý chăm sóc cây xanh hiện có; trồng cây mới.

- Cây xanh:

* Các loại cây xanh công cộng trồng theo vỉa hè các tuyến đường: Đơn vị được giao quản lý phải thường xuyên chăm sóc, bảo dưỡng, cắt tạo tán, tuyệt đối không cho tán cây vươn ra lòng đường làm ảnh hưởng đến các phương tiện lưu thông, hệ thống đường dây điện sinh hoạt và tầm nhìn phải thông thoáng, thường xuyên trồng dặm thay thế các cây kém phát triển và cây bị chết.

- Công viên, vườn hoa:

+ Các loại hoa trang trí theo mùa trồng trong chậu và trên vỉa hè: Đơn vị được giao quản lý phải thường xuyên chăm sóc, bảo dưỡng các loại hoa trồng trên vỉa hè và kịp thời thay thế các cây hoa bị hư hỏng, hoa đã bị tàn.

+ Các loại hoa thân gỗ phải thường xuyên chăm sóc, bảo dưỡng, cắt tạo tán, và có kế hoạch thay thế các cây già cỗi.

- Hằng năm đơn vị được giao quản lý cần lập kế hoạch trồng mới, thay thế các chậu hoa, hoa thân gỗ, cây xanh trên các tuyến đường chưa có cây xanh trình UBND huyện trước 30/9 để UBND huyện xem xét cho chủ trương trồng mới, thay thế cho năm sau.

3. Quy định về việc xây dựng trong khuôn viên vườn hoa, công viên:

- Không được xây dựng các công trình dân dụng (ngoại trừ tượng đài, hồ nước) không được lắp dựng các pa nô quảng cáo.

- Đường dạo, đường nội bộ: xây dựng bằng các vật liệu, bê tông, gạch Block, lát đá; tỷ lệ đường dạo, đường nội bộ ≤5% tổng diện tích đất.

4. Quy định bảo vệ hệ thống sông hồ và cảnh quan xung quanh:

- Đối với các hồ hiện có:

+ Chỉ được phép xây dựng các công trình phục vụ tham quan, nghỉ dưỡng, giải khát. Chiều cao công trình không vượt quá 8m, khoảng cách xây dựng giữa các công trình ≥ 100m.

+ Các công trình xây dựng nỗi trên lòng hồ phải được UBND huyện chấp thuận. Công trình xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

+ Đường nội bộ, đường dạo: xây dựng bằng các vật liệu, bê tông, gạch Block, lát đá; đối với các tuyến đường đi sát bờ hồ phải có lan can bảo vệ.

- Đối với sông suối:

+ Không được xây dựng các đập ngăn nước và điều chỉnh dòng chảy sang lưu vực khác.

+ Không được xây dựng các công trình làm ảnh hưởng đến dòng chảy tự nhiên.

+ Đối với các công trình xây dựng phục vụ du lịch phải được UBND huyện cho phép. Công trình xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

Chương III
QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

Điều 14. Đối với công trình công cộng

1. Quy định về địa điểm xây dựng:

- Thực hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc thông báo giới thiệu địa điểm đất. Khi tiến hành xây dựng phải thông báo cho phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Kinh tế & Hạ tầng và UBND xã để kiểm tra.

2. Quy định về mật độ xây dựng, kiến trúc, cảnh quan:

2.1. Mật độ xây dựng, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng: Không quá 40%.

- Tầng cao: Không quá 3 tầng. Trường hợp xây dựng > 3 tầng phải được UBND huyện chấp thuận bằng văn bản.

- Kiến trúc: Đối với các công trình xây dựng tại các vị trí điểm nhấn, các tuyến đường chính phải có kiến trúc thẩm mỹ và hài hòa với các công trình lân cận đã có. Hàng rào mặt trước phải thông thoáng, không trang trí cầu kỳ, lòe loẹt.

3. Quy định về cây xanh: Tỷ lệ cây xanh tối thiểu trong khuôn viên:

- Đối với các cơ quan, công sở, trụ sở các doanh nghiệp, lâm trường, trạm trại tỷ lệ cây xanh, vườn hoa, thảm cỏ trong khuôn viên tối thiểu phải đạt 10%.

4. Quy định về vệ sinh môi trường:

- Nước thải: Đối với các khu vực có khuôn viên rộng khuyến khích đào hố thấm xử lý nước thải trong khuôn viên. Đối với các khu vực đã có rãnh thoát nước dọc theo tuyến đường khi tiến hành xây dựng đề nghị các cơ quan, doanh

nghiệp, lâm trường, trạm trại và hộ gia đình bố trí rãnh thoát nước hoặc ống thoát nước để thoát ra rãnh dọc của đường.

- Nhà vệ sinh: Yêu cầu các cơ quan, doanh nghiệp, lâm trường, trạm trại phải xây dựng nhà vệ sinh tự hoại để tránh gây ô nhiễm.

- Rác thải: Yêu cầu các cơ quan, doanh nghiệp, lâm trường, trạm trại phải thu gom rác thải vào các thùng chứa và đặt ở vị trí thuận tiện để đơn vị có trách nhiệm thu gom đưa đi đổ hoặc xử lý.

Điều 15. Đối với nhà ở riêng lẻ

1. Quy định về địa điểm xây dựng:

- Thực hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyết định giao đất hoặc thông báo giới thiệu địa điểm đất. Khi tiến hành xây dựng phải thông báo cho phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Kinh tế & Hạ tầng và UBND xã tại khu vực để kiểm tra.

2. Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, kiến trúc:

2.1. Mật độ xây dựng:

- Không quá 35% đối với nhà ở biệt thự.

- Nhà ở riêng lẻ không vượt quá diện tích đất xây dựng được giao.

2.2. Diện tích xây dựng, tầng cao:

- Nhà ở biệt thự: Diện tích xây dựng tối thiểu 200m^2 (trong đó tầng trệt ≥120m^2). Số tầng: 2 tầng. Trường hợp xây dựng > 2 tầng phải được UBND huyện chấp thuận bằng văn bản.

- Nhà ở hộ gia đình:

+ Đối với các tuyến đường chính yêu cầu diện tích xây dựng ≥80m^2.

+ Đối với các tuyến đường nhánh nối từ đường chính yêu cầu diện tích xây dựng ≥60m^2.

(Trường hợp xây dựng nhiều đợt, yêu cầu diện tích đất dành cho xây dựng công trình chính phải ≥2/3 diện tích đất xây dựng được giao).

+ Nhà ở liền kề: Mặt trước nhà phải bằng nhau, cao độ tầng 2 phải bằng nhau.

+ Đối với các tuyến đường có độ dốc dọc ≥ 3%, thì tùy theo điều kiện thực tế để xác định cao độ nền nhà với cao độ mặt đường (theo từng đoạn ngắn) cho phù hợp với thực tế và đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Số tầng: 2 tầng. Trường hợp xây dựng > 2 tầng phải được UBND huyện chấp thuận bằng văn bản.

3. Quy định về vệ sinh môi trường:

- Các hộ gia đình có chăn nuôi gia súc: Yêu cầu phải xây dựng hầm Bioga để xử lý chất thải của gia súc hoặc có giải pháp xử lý chất thải, không cho phát tán mùi hôi ra môi trường.

- Rác thải: Yêu cầu các hộ gia đình phải thu gom rác thải gọn gàng trước khi đưa ra các thùng chứa để đơn vị có trách nhiệm thu gom đưa đi đổ hoặc xử lý.

- Miệng xả ống khói, ống thông hơi (nếu có) không được hướng ra ngoài đường phố và nhà xung quanh.

- Không gây tiếng ồn, độ rung quá mức cho phép gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của cộng đồng dân cư xung quanh, đặc biệt trong khoảng thời gian từ 22 giờ đêm đến 6 giờ sáng.

- Không phát thải các chất thải gây mùi hôi thối, mùi khó chịu trực tiếp vào môi trường; không phát tán khí thải vượt quá tiêu chuẩn, quy chuẩn cho phép gây ảnh hưởng đến sức khỏe, sinh hoạt của cộng đồng dân cư xung quanh.

- Xây dựng nhà (khu) vệ sinh tự hoại theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật.

Điều 16. Đối với công tình có tính đặc thù

1. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng.

- Xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Kiến trúc công trình phải phù hợp với từng tôn giáo.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật: đường, điện, cấp nước, … phải đấu nối phù hợp với các công trình trong khu vực.

- Có hệ thống phòng chống cháy nổ, có bảng tiêu lệnh phòng cháy.

- Hàng rào mặt trước không được xây kín, vườn hoa, cây cảnh phải bố trí hài hòa, đảm bảo mỹ quan.

- Bố trí hệ thống thoát nước và có phương án xử lý nước thải nhằm đảm bảo môi trường và tránh xói lở tại các vị trí thoát nước.

- Bố trí các phương tiện thu gom rác để đưa đi xử lý tại bãi rác chung của huyện.

2. Quy định đối với các công trình tượng đài, tranh hoành tráng, công trình tưởng niệm:

- Các công trình Tượng đài, Đài tưởng niệm bố trí theo đúng quy hoạch hoặc vị trí được UBND huyện thống nhất.

- Phải bố trí hệ thống chống sét đối với công trình có chiều cao ≥ 8m.

- Bố trí đường đi lại để tham quan phù hợp với khuôn viên, đối với các công trình có bố trí hệ thống điện yêu cầu đường dây phải đi ngầm (đường dây được đặt trong rãnh kỹ thuật đảm bảo an toàn cho người tham quan và công trình).

- Trong khuôn viên phải bố trí vườn hoa, thảm cỏ, không trồng các loại cây có chiều lớn che khuất công trình.

- Tranh hoành tráng phải được bố trí tại các vị trí đảm bảo tầm nhìn rộng, phải gia cố tạo độ ổn định lâu dài.

Chương IV
QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - GIAO THÔNG

Điều 17. Quản lý đường phố, hè phố

1. Góc vát tại các giao lộ:

Tùy theo bề rộng mặt đường tại các giao lộ để bố trí góc vát hoặc bán kính cong cho phù hợp, yêu cầu chiều dài của cạnh vát hoặc bán kính cong tối thiểu 6m; Lối lên vỉa hè (đối với đường có vỉa hè hoặc thiết kế đường mới có vỉa hè): bề rộng tối thiểu 1,5m tối đa 3m độ dốc ≤ 45% và không được vượt quá 1/5 bề rộng vỉa hè, khoảng cách các lối lên vỉa hè ≥ 10m (không được bố trí các lói lên bằng gỗ hoắc bàng thép lấn chiếm mặt đường).

2. Sử dụng đường bộ vào các hoạt động văn hoá:

Cơ quan, tổ chức có nhu cầu sử dụng đường bộ để tiến hành hoạt động văn hoá (thể thao, diễu hành, lễ hội) phải gửi văn bản đề nghị và phương án bảo đảm an toàn giao thông đến cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền trước ngày diễn ra hoạt động văn hoá ít nhất là 10 ngày làm việc (đường QL24, đường TL676 sở Giao thông giải quyết, các tuyến đường còn lại UBND huyện KonPlông giải quyết). Nội dung văn bản đề nghị phải nêu rõ nội dung, chương trình, thời gian sử dụng đường bộ, phương án đảm bảo an toàn giao thông và cam kết hoàn trả nguyên trạng mặt đường sau khi tổ chức.

3. Biển quảng cáo trên tuyến đường:

Kích thước biển quảng cáo 0,8*1,5*0,2m. Vị trí đặt: cách mép ngoài vỉa hè 1m và chỉ đặt trên 1 trụ thép Ø 75-100mm, mặt dưới biển quản cáo cách mặt vỉa hè 2m, không được phép treo bảng quảng cáo, pa nô trên cây xanh được trồng trên các tuyến đường phố.

Các pa nô, đèn trang trí treo ngang qua đường phải cao hơn mặt đường theo phương thẳng đứng ≥ 4,5m

4. Cây xanh trồng trên các vỉa hè:

- Khoảng cách trồng 5-7m/cây, cây trồng phải cách mạng lưới cấp thoát nước từ 1-2m, cách vị trí các hố ga, trụ điện chiếu sáng công cộng (trụ có đường dây đi ngầm) từ 2-3m, vị trí trồng cây phải phải tránh cổng chính ra vào các cơ quan, hộ gia đình và phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện.

- Loại cây trồng phải có đặc tính: Thân, cành chắc, khỏe, rễ ăn sâu và không làm phá hỏng các công trình liền kề. Cây trồng phải phù hợp với khí hậu, không có độc tố và mùi vị khó chịu, hoa phải có màu sắc đẹp không trồng các loại cây có rể bàn, các loại cây rụng lá vè mùa đông, cây trứng cá. Bồn hoa bao quanh cây hình chữa vuông hoặc hính tròn có cạnh hoặc đường kính 1,2m xây bằng gạch hoặc bê tông, cao độ so với vỉa hè 0,15m, trồng các loại cây, hoa có chiều cao < 0,4m.

5. Không được sử dụng vỉa hè để bày bán hàng hóa, đậu xe ô tô, đổ các loại vật liệu xây dựng (đối với các hộ gia đình có nhu cầu đổ vật liệu trên vỉa hè trong thời gian ngắn để xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép), vật liệu phải đổ gọn gàng không để lấn ra mặt đường gây mất an toàn giao thông.

6. Nghiêm cấm các hành vi tháo dỡ gạch lát vỉa hè, đào xới lề đường (đối với các tuyến đường chưa có vỉa hè).

Điều 17. Quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Các tuyến đường đã có rãnh kỹ thuật yêu cầu phải lắp đặt các hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt, đường dây cáp thông tin truyền thông trong rãnh kỹ thuật.

2. Hệ thống đường dây điện sinh hoạt đi nổi bố trí một bên đường hoặc bố trí hai bên đường đối với các tuyến đường có chiều rộng mặt đường lớn và đảm bảo khoảng cách an toàn đối với các công trình nhà cửa của người dân trên tuyến đường, các đường dây điện lắp đặt cho các hộ gia đình phải được gom gọn gàng, lựa chọn vị trí đấu nối phù hợp tại các trụ *(đường dây điện trung thế, hạ thế, đường dây vào các hộ gia đình tại vị trí thấp nhất phải cao hơn mặt đường theo phương thẳng đứng ≥4,5m và lắp biển báo phản quang kích thước 0,3*0,15m).*

3. Hệ thống đường dây thông tin truyền thông lắp nổi phải kết hợp lắp đặt trên các trụ điện sinh hoạt *(đường dây cáp, đường dây từ trụ vào các hộ gia đình tại vị trí thấp nhất phải cao hơn mặt đường theo phương thẳng đứng ≥4,5m và lắp biển báo phản quang kích thước 0,3*0,15m)*

4. Đường ống cấp nước tại các tuyến đường chưa có rãnh kỹ thuật phải đặt sâu hơn mặt đất ≥40cm và đặt cách mép trong vỉa hè (lề đường) 1m, các hố van phải xây bằng gạch hoặc bê tông có nắp đậy, mặt trên hố van cao hơn mặt vỉa hè (lề đường) 0,1m.

5. Thoát nước (mưa, nước bẩn) từ trụ sở các cơ quan, hộ gia đình ra rãnh thoát nước đường giao thông phải đặt trong ống nhựa, ống bê tông hoặc ống thép đường kính ≥110mm tùy theo lượng nước mưa, nước thải, đường ống phải lắp đặt lưới chắn rác.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy định trách nhiệm của các cơ quan liên quan, gồm:

Trách nhiệm của các phòng ban liên quan, UBND xã Đắk Long, xã Măng Cành,

1. Phòng Tài nguyên & môi trường:

Chỉ đạo, tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra trong các lĩnh vực:

- Quản lý chặt chẽ các loại đất trong phạm vi quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

- Lập kế hoạch sử dụng đất, xây dựng phương án khai thác quỹ đất.

- Tiếp nhận hồ sơ, tham mưu cho UBND thông báo giới thiệu địa điểm đất cho các tổ chức và giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Tham mưu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Tham mưu, đề xuất thu hồi đất của các cơ quan, tổ chức, nhà đầu tư, cá nhân không triển khai xây dựng theo đúng quy chế này.

- Phối hợp với các phòng, ban liên quan, UBND xã Đắk Long, Măng Cành kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất của các cơ quan, tổ chức, nhà đầu tư, cá nhân, kịp thời phát hiện và tham mưu cho UBND huyện xử lý theo quy định.

- Phối hợp với Phòng Kinh tế & Hạ tầng thực hiện các việc sau:

+ Kiểm tra các hoạt động thăm dò, khai thác tài nguyên, khoáng sản trên phạm vi địa bàn khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen (nếu có). Tham mưu cho UBND huyện xử lý các trường hợp vi phạm trong thăm dò và khai thác.

+ Cung cấp thông tin về quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về xây dựng trụ sở, nhà ở riêng lẻ, biệt thự và các dự án đầu tư trong khu quy hoạch du lịch sinh thái Măng Đen.

+ Hướng dẫn cho các tổ chức, cá nhân quy trình xin giao đất, cho thuê đất để xây dựng trụ sở, công trình, nhà ở riêng lẻ, biệt thự, quy trình quy hoạch, lập dự án (đối với các nhà đầu tư xây dựng các dự án).

2. Phòng Kinh tế & hạ tầng:

Chỉ đạo, tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra trong các lĩnh vực:

- Quản lý: Quy hoạch, các công trình xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Tham mưu cho UBND huyện phê duyệt quy hoạch chi tiết các dự án, cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp giấy phép xây dựng các công trình theo thẩm quyền của huyện.

- Quản lý, kiểm tra các công trình hạ tầng kỹ thuật do huyện quản lý. Phối hợp với các đơn vị liên quan quản lý các công trình hạ tầng thuộc lĩnh vực chuyên ngành (Điện sinh hoạt, thông tin liên lạc, đường Quốc lộ, đường Tỉnh lộ).

- Lập phương án sửa chữa các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và vùng phụ cận do huyện quản lý.

- Quản lý công tác thu gom rác thải, vệ sinh các tuyến đường đô thị, trồng chăm sóc cây xanh, vườn hoa đô thị.

- Phối hợp với phòng Phòng Tài nguyên & môi trường, UBND xã Đắk Long, Măng Cành thực hiện các công việc:

+ Quản lý mặt bằng quy hoạch, pa nô công bố quy hoạch, các mốc toạ độ, các mốc giới quy hoạch.

+ Kiểm tra các vị trí, xây dựng, lắp đặt pa nô, áp phích quảng cáo.

+ Kiểm tra việc xây dựng nhà ở riêng lẻ ở đô thị, ở vùng nông thôn (vùng phụ cận), nhà ở biệt thự, công trình của các dự án.

+ Tham mưu cho UBND huyện xử lý các trường hợp xây dựng không đúng vị trí đất được giao, xây dựng lấn chiếm, không có giấy phép xây dựng.

+ Tuyên truyền , phổ biến sâu rộng Quy chế quản lý khu khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen đến tận quần chúng nhân dân trên địa bàn huyện cũng như trong và ngoài tỉnh.

3. Phòng Văn hoá thông tin:

Chỉ đạo, tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra trong các lĩnh vực:

- Trực tiếp tham mưu UBND huyện trong việc quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa; các khu du lịch, điểm, tua, tuyến du lịch, các tài nguyên du lịch trên địa bàn huyện.

- Tuyên truyền phổ biến, giáo dục pháp luật du lịch trên địa bàn huyện; hướng dẫn doanh nghiệp và cá nhân trên địa bàn trong việc chấp hành các quy định pháp luật về du lịch.

- Quản lý hoạt động đối với các đại lý lữ hành trên địa bàn huyện.

- Quản lý hoạt động của các cơ sở kinh doanh dịch vụ mua sắm và cơ sở kinh doanh ăn uống phục vụ khách du lịch; hoạt động của các bãi cắm trại, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (theo Điểm đ, e và g Khoản 1, Điều 17 Nghị định số 92/2007/NĐ-CP) và các cơ sở lưu trú chưa xếp hạng sao tại địa phương.

- Chủ trì triển khai các mô hình, giải pháp bảo vệ an ninh trật tự cho khách du lịch, vệ sinh môi trường tại các khu, tuyến, điểm du lịch trên địa bàn huyện. Phối hợp với Công an huyện và các phòng chức năng tiến hành kiểm tra, xử lý các tổ chức, cá nhân trên địa bàn trong việc chấp hành các quy định pháp luật về du lịch; tiếp nhận giải quyết các vụ việc tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến lĩnh vực du lịch theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Chi cục Thống kê thực hiện chế độ thống kê thông tin kinh tế (số lượng khách du lịch, thị trường, doanh thu …) trong hoạt động kinh doanh du lịch trên địa bàn phục vụ công tác báo cáo, dự báo xây dựng kế hoạch phát triển du lịch và kinh tế trên địa bàn huyện.

- Kiểm tra các hoạt động kinh doanh của các điểm du lịch, khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn, nhà nghỉ. Tham mưu kịp thời cho UBND huyện xử lý các trường hợp kinh doanh trái phép.

4. Phòng Tài chính kế hoạch:

Tham mưu cho UBND huyện trong việc phân bổ kinh phí cho các hoạt động: Tuyên tuyền, phổ biến Quy chế quản lý khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen, tu sửa các công trình hạ tầng trong phạm vi khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

5. Phòng Tư pháp:

- Phối hợp với Phòng Kinh tế & Hạ tầng, phòng Tài nguyên & Môi trường, UBD các xã Măng Cành, Đắk Long tuyên truyền Quy chế quản lý khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

- Tham mưu cho UBND huyện các văn bản liên quan đến xử lý vi phạm Quy chế quản lý khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen thuộc thẩm quyền của UBND huyện.

6. Công an huyện:

- Phối hợp với các phòng , ban liên quan của huyện vận động nhân dân giữ gìn tốt an ninh trật tự trên địa bàn khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

- Kiểm tra tình hình đăng ký tạm trú đối với các cơ sở kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ.

- Xử lý các hành vi gây mất trật tự, các hành vi vi phạm pháp luật của các tổ chức, doanh nghiệp và cá nhân trên địa bàn khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

7. UBND các xã Đắk Long, Măng Cành:

- Tuyên truyền rộng rãi Quy chế này đến tận người dân trong khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

- Vận động nhân dân thuộc địa bàn tham gia bảo vệ các mốc giới quy hoạch.

- Phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan xử lý các trường hợp cơi nới lấn chiếm, xây dựng trái phép các công trình trong các khu dân dân cư thuộc vùng phụ cận.

- Vận động nhân dân cải tạo, sửa chữa nhà ở, các công trình công cộng, vườn, đồng ruộng tại các thôn, làng để từng bước đưa vào mô hình du lịch cộng đồng phục vụ cho du khách nhằm cải thiện thu nhập của người dân.

8. Chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng công trình kiến trúc đô thị

- Chấp hành nghiêm Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

- Khi phát hiện các tổ chức, cá nhân vi phạm Quy chế quản lý khu quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen phải kịp thời báo cho UBND xã và các phòng ban liên quan của huyện biết để xử lý.

- Tham gia bảo vệ các công trình công cộng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, vườn hoa.

9. Trách nhiệm của Tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế.

- Khi tham gia công tác tư vấn thiết kế phải chấp hành đúng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen trong công tác thiết kế các công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật đồng thời tham khảo ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành của huyện trước khi bàn giao hồ sơ cho chủ đầu tư hoặc chủ hộ.

10. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

- Các nhà thầu khi nhận thi công công trình phải phải chấp hành đúng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen, thi công đúng theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt hoặc đúng giấy phép xây dựng.

- Vật liệu thi công phải đổ gọn gàng, không được phép đổ lấn ra lòng đường gây mất thẩm mỹ và mất an toàn giao thông.

- Vật liệu thừa phải thu gom để đưa đi đổ đúng nơi quy định.

- Xe chở vật liệu phải được che phủ theo đúng quy định, không được phép chạy hoặc đậu xe trên vỉa hè.

- Không được gây tiếng ồn trong khoảng thời gian từ 21 giờ đến 6 giờ sang hôm sau.

- Đối với các vật liệu dể cháy nổ phải được để riêng và cử người trông nom cẩn thận.

11. Trách nhiệm của các Tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp:

- Tuyên truyền vận động các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp và người dân chấp hành đúng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

Điều 19. Giám sát cộng đồng về quy hoạch và kiến trúc đô thị

UBND các xã: Măng Cành, Đắk Long thành lập Ban giám sát cộng đồng để tổ chức giám sát việc thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen trên, Ban giám sát cộng đồng có trách nhiệm:

- Thường xuyên giám sát và phát hiện những vi phạm của các cơ quan, doanh nghiệp, cá nhân trong việc thực hiện của các cơ quan, doanh nghiệp, cá nhân.

- Đối với những vi phạm nhỏ của các cơ quan, doanh nghiệp, cá nhân thì yêu cầu khắc phục sửa chữa theo đúng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen.

- Đối với những vi phạm lớn thì báo cáo với UBND xã để UBND xã phối hợp với các phòng, ban chuyên môn của huyện xử lý theo đúng quy định.

Chương VI
KHEN THƯỞNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 20. Khen thưởng

Các tổ chức, cá nhân có thành tích trong công tác quản lý Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen được khen thưởng kịp thời theo quy định của pháp luật.

Điều 21. Xử lý vi phạm

Các tổ chức, cá nhân vi phạm Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương VII
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 22. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

Trong quá trình thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị Măng Đen nếu phát hiện những điều bất cập hoặc cần bổ sung theo các Nghị định, Thông tư mới, UBND huyện sẽ chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn tham mưu để điều chỉnh, bổ sung một số điều trong quy chế.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, yêu cầu các cơ quan, tổ chức, Ban giám sát cộng đồng, các cá nhân phản ánh kịp thời về UBND huyện KonPlông xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.