

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2010

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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,

Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị như sau:

**Điều 1.** Lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị (sau đây gọi tắt là Quy chế) theo hướng dẫn tại các Phụ lục kèm theo Thông tư này gồm:

1. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương: lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Phụ lục 1.

2. Đối với các thành phố, thị xã trực thuộc tỉnh: lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Phụ lục 2.

3. Đối với các đô thị trực thuộc huyện (thị trấn) không thuộc thành phố trực thuộc Trung ương: lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Phụ lục 3.

**Điều 2.** Quy định chung đối với Quy chế:

1. Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được lập trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung của khu vực và toàn đô thị, phù hợp với các quy định tại 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.

2. Nội dung quy chế phải kế thừa, phù hợp các quy định hiện hành về kiến trúc, cảnh quan, di sản đô thị. Tùy theo tình hình, yêu cầu thực tế của địa phương về địa hình, khí hậu, tập quán văn hoá, điều kiện kinh tế, xã hội, quy mô, tính chất của đô thị, nội dung quy chế có thể điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

3. Quy chế này làm cơ sở để xem xét cấp phép xây dựng mới, hoặc cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị; là một căn cứ để xác định việc lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

**Điều 3.** Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2010. Thông tư này thay thế Thông tư số 08/2007/TT-BXD ngày 10/9/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Lập, thẩm định, phê duyệt Quy chế Quản lý kiến trúc đô thị.

**Điều 4.** Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các thành phố trực thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

*Nơi nhận :*

- Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Ủy ban Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Các cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh;
- Cục kiểm tra văn bản của Bộ Tư pháp;
- Công báo, website: của Chính phủ, Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, PC, KTQH (05b).



**Nguyễn Đình Toàn**

## Phụ lục 1

### MẪU QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CHO CÁC THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng)

#### YÊU CẦU CHUNG CỦA QUY CHẾ

1. Đối với các thành phố trực thuộc Trung ương: lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị (sau đây gọi tắt là Quy chế) chung cho thành phố; đối với khu vực đô thị trung tâm của thành phố, các quận, các thị xã trực thuộc và các thị trấn thuộc huyện của thành phố cần có quy chế riêng; các quy chế riêng phải được lập trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với Quy chế chung của thành phố. Nếu quy chế riêng được lập trước thì sau đó cập nhật vào Quy chế chung.

Trong trường hợp có những đối tượng liên quan đến nhiều quận, thị xã như các đại lộ, tuyến đường chính qua thành phố thì phải tuân thủ quy chế chung của thành phố; những đoạn đi qua các quận, thị xã thì tuân thủ quy chế riêng tại khu vực nhưng không trái với quy chế chung.

2. Đối với những khu vực đã có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt thì quy chế được lập trên cơ sở đồ án quy hoạch đô thị, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, đồ án thiết kế đô thị đã được duyệt.

Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì nội dung quy chế áp dụng cho các đối tượng là các nội dung liên quan theo quy định tại Chương II của 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 và phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung đô thị.

3. Quy chế cần phải có bản đồ, sơ đồ minh họa để chỉ dẫn tại các khu vực, giới hạn quản lý.

#### **A. QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CHUNG CHO THÀNH PHỐ**

*Mục tiêu:* Quản lý về thực hiện theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố; kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền của thành phố.

*Đối tượng và phạm vi áp dụng:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới của thành phố; các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị của thành phố có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

*Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:*

Ủy ban nhân dân thành phố có trách nhiệm:

- Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị;

- Quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế (theo quy định tại 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).

## **1. Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian thành phố**

### **1.1. Đối với khu vực đô thị cũ hiện hữu**

- Phân định, giới hạn khu vực quản lý (ví dụ như đô thị cổ, phố cổ, phố cũ...);

- Quy định cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ (*nội dung này có thể quy định tại một điều hoặc chương riêng, tùy theo điều kiện thực tế của địa phương*);

- Quy định đối với khu vực khi chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt (*cần lập quy hoạch, xây dựng, cải tạo chỉnh trang và nêu kế hoạch cụ thể; có giải pháp quản lý, huy động nguồn lực xã hội, doanh nghiệp tham gia...; quản lý theo tuyến phố, ngõ phố...; có sự thống nhất đồng thuận của người dân trên cơ sở hồ sơ bản vẽ sơ bộ và cụ thể đến từng số nhà, gốc cây, cột điện...*).

### **1.2. Đối với khu vực đô thị mới**

- Quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và quy chế quản lý khu đô thị mới;

- Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới (như xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh đô thị, nhà ở...);

- Quy định về cơ chế khuyến khích và hướng dẫn các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu;

### **1.3. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị**

- Hệ thống công viên và có quy định riêng (chỉ ra từng công viên trong đô thị);

- Hệ thống cây xanh;

- Hệ thống sông, hồ và cảnh quan xung quanh, quy định bảo trì, tôn tạo.

### **1.4. Đối với khu vực bảo tồn**

- Quản lý theo Luật Di sản văn hóa và pháp luật liên quan;

- Chỉ ra các khu vực bảo tồn, khu vực có các công trình có giá trị, định hướng bảo tồn, phân vùng theo cấp độ kiểm soát, bảo vệ; quy định khu vực cho phép phát triển;

- Quy định cụ thể đối với các công trình bảo tồn, di tích lịch sử-văn hóa, các công trình khác trong khu vực;

*(Quy định quản lý nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị vốn có của khu vực như văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo tồn được các công trình cổ, đối với các công trình khác, tiện ích đô thị phải phù hợp với đặc trưng khu vực bảo tồn...).*

### **1.5. Đối với khu vực công nghiệp**

- Quy định về bảo vệ môi trường (tiêu chuẩn nước thải, nguồn tiếp nhận nước thải, khu xử lý nước thải, vị trí thu gom, trung chuyển chất thải rắn...), quy định đảm bảo về khoảng cách ly với khu dân cư, vùng đệm, chống ồn... Quy định đối với việc di dời, chuyển đổi mục đích sử dụng đối các khu công nghiệp trong đô thị có ảnh hưởng xấu đến môi trường. Loại gây ô nhiễm phải có giải pháp xử lý cụ thể;

- Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc, kiểm soát về mật độ xây dựng, tỷ lệ chiếm đất của các khu chức năng trong khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt, cao độ khống chế, hình thức nhà hành chính và công trình dân dụng trước nhà máy, phương thức bố trí cổng chính, tường rào khu công nghiệp, quảng trường, đường gom, cây xanh, vườn hoa...;

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thoát nước, rác thải...

*(Nội dung quy định nhằm đảm bảo các yêu cầu về môi trường, giao thông, kiến trúc, cảnh quan).*

### **1.6. Đối với khu dự trữ phát triển, đất an ninh quốc phòng**

a) Khu dự trữ phát triển:

- Tuân thủ quy hoạch được duyệt (*không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển đã được quy định trong đồ án quy hoạch được duyệt*);

- Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng (*kế hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn*);

- Các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc: chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình tối đa, cao độ khống chế xây dựng và cấp công trình cho phép xây dựng (tùy theo tình hình thực tế của mỗi địa phương mà quy định);

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan.

b) Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng (*quản lý theo quy định tại đồ án Quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP*).

### **1.7. Đối với khu vực giáp ranh nội, ngoại thị, làng xóm trong nội thành, nội thị**

- Quy định phạm vi, ranh giới làng, xóm;

- Kiểm soát hình thức kiến trúc, việc bố trí sân vườn;

- Quy định tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, văn minh đô thị trong khu phố, ngõ phố, từng khu vực có làng xóm, ô phố, số nhà;

- Quy định quản lý về chỉ giới xây dựng, cốt nền, cao độ khống chế xây dựng, chiều cao công trình tối đa, mật độ xây dựng, các điểm đấu nối công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường...;

- Quy định quản lý phát triển theo quy hoạch được duyệt. Trong trường hợp chưa có quy hoạch thì do chính quyền quyết định theo thẩm quyền, phù hợp với các yêu cầu, quy định tại Điều 10 Nghị định 38/2010/NĐ-CP;

- Biện pháp quản lý (nhà mặt đường, nhà trong xóm...); phân loại nhà trong khu vực và đối tượng sử dụng (nhà chia lô, biệt thự, nhà vườn...) để đề xuất quy chế quản lý cho phù hợp;

- Đối với làng xóm truyền thống trong nội thành, nội thị quy định trên cơ sở giá trị văn hóa, cảnh quan, kiến trúc và có tham khảo đề xuất của dân cư tại chỗ.

## **2. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc**

### **2.1. Đối với công trình công cộng**

- Định hướng cải tạo những công trình cũ về không gian, kiến trúc;

- Định hướng xây dựng mới và kiểm soát về ngôn ngữ kiến trúc, tầng cao...

*(Trong khu trung tâm cũ, các khu vực xây dựng mới, quản lý kiến trúc theo quy hoạch, đảm bảo về mật độ xây dựng, khoảng lùi tầng cao, điểm nhấn, tầm nhìn...).*

### **2.2. Đối với công trình nhà ở**

Quy định quản lý kiến trúc cho từng loại hình nhà ở trong đô thị (hình thức, kiểu dáng...);

a) Nhà ở hiện hữu; *(định hướng về quản lý không gian kiến trúc)*

- Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây *(phải có thiết kế, đối với khu nhà xây mới phải có thiết kế đô thị, đối với khu vực cũ thì cần được cải tạo, chỉnh trang);*

- Đối với chung cư;

- Đối với việc cải tạo nhà cũ trên các tuyến phố;

b) Nhà ở xây dựng mới *(quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt).*

### **2.3. Đối với công trình có tính đặc thù**

Quy định đối với các công trình văn hóa, kiến trúc đặc thù như: tượng đài, công trình kỷ niệm, công trình văn hoá đặc biệt; công trình tôn giáo tín ngưỡng (đình, đền, chùa, am, miếu, nhà thờ...) có giá trị và công trình khác.

- Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng *(bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng);*

- Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm (*yêu cầu về vai trò của kiến trúc sư đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm; sự phối hợp chặt chẽ giữa họa sỹ, kiến trúc sư và chủ đầu tư*);

### **3. Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông**

- Đường phố, hè phố, lan can, chắn tàu đường sắt, bến bãi đường bộ, đường thủy;

- Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, hình thức kiến trúc, kích thước, công năng;

- Các công trình khác như nghĩa trang, nghĩa địa, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối...

*(Quy định phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo mỹ quan, môi trường, kết nối đồng bộ).*

## **B. QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CHO KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ**

*Ủy ban nhân dân thành phố phân định và tổ chức lập quy chế cho trung tâm đô thị gồm các quận ở trung tâm thành phố, khu vực lõi thành phố (nơi có dấu ấn lịch sử hình thành đô thị) trên cơ sở phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc chung của thành phố.*

*Mục tiêu:* Quản lý phát triển theo quy hoạch được duyệt, định hướng phát triển kiến trúc đô thị, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi khu vực trung tâm đô thị; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển trong vi khu vực trung tâm đô thị; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền.

*Đối tượng và phạm vi áp dụng:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới khu trung tâm đô thị. Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan trong khu trung tâm đô thị có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

*Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:* Ủy ban nhân dân thành phố xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị; quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế (theo quy định tại 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).

### **1. Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian đô thị**

#### **1.1. Đối với khu vực đô thị cũ, cải tạo, chỉnh trang**

- Xác định các khu vực cần cải tạo, chỉnh trang trong đô thị và quy định cụ thể đối với các khu vực đó; phân định vị trí, ranh giới, quy mô từng khu nhỏ hoặc toàn khu (theo diện tích đất, ô phố...);

- Quy định quản lý, kiểm soát về quy hoạch, kiến trúc đối với từng đường phố trong các khu phố (chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ khống chế xây dựng, tầng cao, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu xây dựng, màu sắc...);

- Quy định quản lý đối với các công trình có giá trị về mặt kiến trúc là biểu tượng của thành phố, góp phần tạo nên nét đặc trưng hình ảnh của đô thị;

- Quy định về bảo tồn nguyên trạng kiến trúc nếu trong danh mục bảo tồn (như nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lán làm biến dạng kiến trúc ban đầu); quy định các công trình được phép cải tạo hoặc phá bỏ, xây dựng lại;

- Quy định thời gian bảo dưỡng định kỳ;

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố trong khu vực;

### **1.2. Đối với khu ở mới**

- Xác định các khu ở mới trong đô thị và quy định cụ thể đối với các khu vực đó; quy định quản lý theo quy hoạch đô thị được duyệt;

- Các khu đô thị mới cần có quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng;

- Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới (như xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh đô thị, nhà ở...);

### **1.3. Đối với các quảng trường, trục đường, tuyến phố chính**

- Quy định quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực xung quanh quảng trường; những yêu cầu quản lý quảng trường (về cây xanh, vật thể kiến trúc...);

- Xác định phố chính, trục chính, cửa ngõ đô thị, quy định cụ thể về chức năng loại công trình kiến trúc được phép xây dựng trên tuyến theo quy hoạch được duyệt;

- Định hướng kiến trúc cho các quảng trường, trục đường, tuyến phố;

- Quy định quản lý, kiểm soát về khoảng lùi, tầng cao, hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng), các phần đua ra ngoài công trình (mặt quay ra đường phố, dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất);

- Quy định kiểm soát xây dựng các công trình ở các góc phố lớn giao nhau, vị trí công trình điểm nhấn;

- Quy định cảnh quan: cây xanh (loại cây), hàng rào (kích thước, vật liệu, kiểu dáng...);

- Quy định hình thức, kích cỡ cho phép của biển báo, biển quảng cáo trên toàn tuyến đường (đoạn qua đô thị);

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố; khoảng cách hành lang an toàn giao thông; nghiêm cấm việc xây dựng công trình trong hành lang giao thông.



#### **1.4. Đối với khu vực trung tâm hành chính - chính trị**

- Xác định tính chất, loại công trình được phép xây dựng tại khu vực;
- Quy định cụ thể hơn so với quy định trong đồ án quy hoạch nhằm kiểm soát xây dựng;
- Quy định kiểm soát về ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi dành cho quảng trường hành chính; hình thức kiến trúc cơ quan công quyền; điểm nhấn của tổ hợp kiến trúc khu vực...;

#### **1.5. Đối với khu vực cảnh quan công viên, cây xanh, sông, hồ**

- Giới hạn quản lý;
- Trong trường hợp đô thị có công viên, hồ nước là điểm nhấn thì phải cụ thể. Những quy định cụ thể về cây xanh tại các tuyến phố (loại cây, chiều cao cây, nơi trồng).

#### **1.6. Đối với khu vực an ninh, quốc phòng**

- Các quy định, yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc: chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình tối đa; hình thức kiến trúc (hình dáng mặt chính công trình, màu sắc, vật liệu xây dựng) cây xanh, sân vườn, tường rào, cổng, bãi đỗ xe...;
- Đối với khu dân cư nằm trong khu vực an ninh, quốc phòng cũng cần phải có quy định cụ thể (tùy theo từng trường hợp để viết quy chế cho phù hợp, có thể coi như khu dân cư thông thường hoặc có biện pháp bảo vệ...);
- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc.

### **2. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc**

#### **2.1. Đối với công trình công cộng**

- Quản lý mật độ xây dựng trong các khuôn viên; quy định việc xây dựng xen cây trong khuôn viên, bảo vệ các không gian công cộng (sân chơi, vườn hoa...);
- Quy định quản lý cải tạo những công trình cũ về mật độ xây dựng, tầng cao theo quy hoạch chi tiết;
- Quy định quản lý xây dựng mới và kiểm soát về ngôn ngữ kiến trúc, tầng cao... (chủ yếu định hướng kiến trúc ở nội đô).

#### **2.2. Đối với công trình nhà ở**

- a) Đối với các khu chung cư cũ, khu chung cư cải tạo, chỉnh trang đã có quy hoạch được duyệt: quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.
- b) Đối với các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang chưa có quy hoạch:
  - Phân loại các khu chung cư theo thời gian xây dựng, niên hạn sử dụng trên cơ sở xác định quy mô, ranh giới toàn khu;

- Quy định lộ trình, kế hoạch và yêu cầu về việc quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới:

+ Việc quy hoạch, xây dựng, cải tạo, chỉnh trang phải giữ được không gian kiến trúc, cảnh quan, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch (trường học, nhà trẻ, sân chơi, cơ sở y tế...), đảm bảo yêu cầu môi trường;

+ Khu chung cư cũ, quá niên hạn sử dụng, xuống cấp hoặc nằm trong danh mục nhà nguy hiểm cần từng bước có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại;

+ Khu chung cư, nhà ở tập thể phải có quy định chế độ bảo dưỡng định kỳ.

- Không xây dựng coi nói, chông lán làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình;

- Các quy định có tính bắt buộc để bảo vệ các không gian công cộng (sân chơi, vườn hoa), nghiêm cấm các tổ chức, tư nhân lấn chiếm không gian, diện tích các khu đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đất công cộng vào các mục tiêu thương mại, nhà ở;

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

c) Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây:

- Quản lý theo quy hoạch được duyệt;

- Khi chưa có quy hoạch thì theo hướng dẫn của chính quyền địa phương và công khai để thực hiện;

- Quy định quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt khống chế xây dựng các tuyến phố, đường phố, ngõ phố...;

- Quy định quản lý về diện tích đất tối thiểu được phép xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng...;

- Quy định quản lý về kiến trúc, quy định đối với việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong phố, ngõ phố, từng khu vực, ô phố, số nhà;

- Quy định ranh giới hành lang an toàn giao thông, đất giao thông công cộng, nghiêm cấm việc lấn chiếm các loại đất nói trên để xây dựng công trình nhà tạm, nhà lấn chiếm;

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia chỉnh trang, cải tạo làm đẹp đô thị phù hợp quy hoạch.

d) Quy định đối với nhà dân đã xây dựng (như nhà tạm, nhà bán kiên cố);

e) Quy định đối với công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ;

### **2.3. Đối với công trình có tính đặc thù**

- Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (*bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng*);

- Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm (*yêu cầu về vai trò của kiến trúc sư đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm; sự phối hợp chặt chẽ giữa họa sỹ, kiến trúc sư và chủ đầu tư*);

### **3. Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông**

- Đường phố, hè phố, lan can, chấn tàu đường sắt, bến bãi đường bộ, đường thủy;

- Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, quảng cáo, hình thức kiến trúc, kích thước, công năng;

- Các công trình khác như nghĩa trang, nghĩa địa, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối...

*(Quy định phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo mỹ quan, môi trường, kết nối đồng bộ).*

## **C. QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CHO CÁC QUẬN**

*Ủy ban nhân dân quận tổ chức lập quy chế cho quận trên cơ sở phù hợp với quy chế quản lý của khu vực trung tâm đô thị và quy chế chung của thành phố. Đối với các quận có khu vực quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đặc thù thì phải có quy chế riêng (ví dụ như khu vực xung quanh Hồ Gươm, Trung tâm Chính trị Ba Đình, khu phố cổ ở Hà Nội...). Các đô thị khác thì tùy theo đặc điểm và thực tế của thành phố mà xác định khu vực cần có quy chế riêng.*

**Mục tiêu:** Quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt, định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ và phát huy giá trị cảnh quan đô thị trên phạm vi quận; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển của quận; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền.

**Đối tượng và phạm vi áp dụng:** Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới quận. Các tổ chức và cá nhân trong ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan trong quận có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

**Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:** Ủy ban nhân dân quận xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị; quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế (theo quy định tại 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).

### **1. Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian quận**

#### **1.1. Đối với khu vực đô thị cũ, khu vực cải tạo, chỉnh trang**

- Xác định các khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang trong đô thị và quy định cụ thể đối với các khu vực đó; phân định vị trí, ranh giới, quy mô từng khu nhỏ hoặc toàn khu (theo diện tích đất, ô phố...); quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo từng đường phố trong khu phố cũ (chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ khống chế xây dựng, tầng cao, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu xây dựng, màu sắc...);

- Quy định quản lý đối với các công trình nằm trong danh mục bảo tồn (có ý nghĩa về mặt kiến trúc, góp phần tạo nên nét đặc trưng hình ảnh của đô thị); quy định thời gian bảo dưỡng định kỳ; quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố trong khu vực.

### **1.2. Đối với khu vực đô thị mới**

- Tuân thủ quy hoạch đô thị được duyệt; những quy định bổ sung do vi phạm quy hoạch trong quá trình thực hiện trước;

- Lập quy chế quản lý khu đô thị theo văn minh đô thị;

- Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới (như xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh đô thị, nhà ở...);

### **1.3. Đối với khu vực các trục đường, nút giao thông, tuyến phố chính**

- Xác định phố chính, trục chính đô thị, quy định loại công trình kiến trúc được phép xây dựng trên tuyến;

- Quy định quản lý, kiểm soát về khoảng lùi của công trình, tầng cao, hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng); các phần đua ra ngoài công trình (mặt quay ra đường phố, dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất);

- Quy định về hình thức các công trình ở các góc phố giao nhau, vị trí công trình điểm nhấn;

- Quy định cảnh quan: cây xanh (loại cây), hàng rào (kích thước, vật liệu, kiểu dáng...). Quy định hình thức biển báo, biển quảng cáo trên toàn tuyến đường (đoạn qua đô thị);

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố; nghiêm cấm việc xây dựng công trình trong hành lang an toàn giao thông.

### **1.4. Đối với khu vực cảnh quan công viên, cây xanh, sông hồ**

(Như quy định tại 1.3, phần A - phụ lục này. Nếu trường hợp tại đó có các đặc điểm khác, yêu cầu mới thì nêu cụ thể hơn, có địa danh cụ thể).

### **1.5. Đối với khu vực bảo tồn**

Cần nêu rõ những công trình cần bảo tồn trong địa bàn quận, xác định vùng bảo tồn. (Như quy định tại 1.4, phần A - phụ lục này. Nếu trường hợp tại đó có các đặc điểm khác, yêu cầu mới thì nêu cụ thể hơn cho sát thực tế).

### **1.6. Đối với khu vực công nghiệp**

(Như quy định tại 1.5, phần A - phụ lục này. Nếu trường hợp tại đó có các đặc điểm khác, yêu cầu mới thì nêu cụ thể hơn cho sát thực tế).

### **1.7. Đối với khu vực an ninh, quốc phòng**

(Như quy định tại 1.6, phần A - phụ lục này. Nếu trường hợp tại đó có các đặc điểm khác, yêu cầu mới thì nêu cụ thể hơn cho sát thực tế).

## **2. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc**

### **2.1. Đối với công trình công cộng**

- Quản lý mật độ xây dựng trong các khuôn viên;
- Quy định đối với việc cải tạo những công trình cũ, kiểm soát về mật độ xây dựng, khoảng lùi, tầng cao theo quy hoạch chi tiết;
- Định hướng xây dựng mới về ngôn ngữ kiến trúc, tầng cao...

*(Trong khu trung tâm cũ, các khu vực xây dựng mới, quản lý kiến trúc theo quy hoạch, đảm bảo về mật độ xây dựng, tầng cao, điểm nhấn, tầm nhìn).*

### **2.2. Đối với công trình nhà ở**

a) Đối với các khu chung cư mới và các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang đã có quy hoạch: quản lý theo đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

b) Đối với các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang chưa có quy hoạch:

Xác định vị trí, ranh giới, quy mô toàn khu (diện tích đất); phân loại các khu chung cư theo thời gian xây dựng, niên hạn sử dụng; quy định các tiến trình, kế hoạch, yêu cầu về việc quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới:

+ Việc xây dựng, cải tạo phải giữ được không gian kiến trúc, cảnh quan, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch (trường học, nhà trẻ, sân chơi, cơ sở y tế...), đảm bảo yêu cầu môi trường...;

+ Khu chung cư cũ, quá niên hạn sử dụng, xuống cấp hoặc nằm trong danh mục nhà nguy hiểm cần từng bước có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại;

+ Khu chung cư, nhà ở tập thể phải có quy định chế độ bảo dưỡng định kỳ.

- Nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lấn làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình;

- Quy định để bảo vệ các không gian công cộng sân chơi, vườn hoa, nghiêm cấm các tổ chức, tư nhân lấn chiếm không gian, diện tích các khu đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đất công cộng vào các mục tiêu thương mại, nhà ở;

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

c) Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây:

- Quản lý theo quy hoạch được duyệt và các hướng dẫn xây dựng theo định hướng và thẩm quyền, trên cơ sở phù hợp quy chuẩn và kế hoạch phát triển tương lai;

- Quy định quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt không chế xây dựng các tuyến phố, đường phố, ngõ phố...;

- Quy định quản lý về diện tích đất tối thiểu được phép xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng...;

- Quy định quản lý về kiến trúc, quy định đối với việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong phố, ngõ phố, từng khu vực, ô phố, số nhà;

- Quy định ranh giới hành lang an toàn giao thông, đất giao thông công cộng, nghiêm cấm việc lấn chiếm các loại đất nói trên để xây dựng công trình nhà tạm, nhà lấn chiếm;

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia chỉnh trang, cải tạo làm đẹp đô thị phù hợp quy hoạch.

### **2.3. Đối với công trình có tính đặc thù**

- Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (*bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng*);

- Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm (*vai trò của kiến trúc sư đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm; sự phối hợp chặt chẽ giữa họa sỹ, kiến trúc sư và chủ đầu tư*);

### **3. Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông**

- Đường phố, hè phố, lan can, chắn tàu đường sắt, bến bãi đường bộ, đường thủy;

- Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, quảng cáo, hình thức kiến trúc, kích thước, công năng;

- Các công trình khác như nghĩa trang, nghĩa địa, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối...

(*Phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo mỹ quan, môi trường, kết nối đồng bộ*).

## **D. QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CHO CÁC THỊ XÃ TRONG THÀNH PHỐ**

*Ủy ban nhân dân thị xã tổ chức lập quy chế chung cho thị xã trên cơ sở phù hợp với quy chế quản lý của toàn thành phố.*

*Mục tiêu:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thị xã; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển của thị xã; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền.

*Đối tượng và phạm vi áp dụng:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới thị xã. Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan trong thị xã có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

*Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:*

Ủy ban nhân dân thị xã có trách nhiệm:

- Xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị;

- Quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế (theo quy định tại 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).

## **1. Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian thị xã**

### **1.1. Đối với khu vực đô thị hiện hữu**

- Quy định cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ (*nội dung này có thể quy định tại một điều hoặc chương riêng, tùy theo điều kiện thực tế của địa phương*);

- Quy định đối với khu vực khi chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt (*ưu tiên lập quy hoạch, xây dựng, cải tạo chỉnh trang và nêu kế hoạch cụ thể; có giải pháp quản lý, huy động nguồn lực xã hội, doanh nghiệp tham gia...; quản lý theo theo tuyến phố, ngõ phố...; có sự thống nhất đồng thuận của người dân trên cơ sở hồ sơ bản vẽ sơ bộ và cụ thể đến từng số nhà, gốc cây, cột điện...*);

- Xác định các khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang trong đô thị và quy định cụ thể đối với các khu vực đó;

- Phân định vị trí, ranh giới, quy mô từng khu nhỏ hoặc toàn khu (theo diện tích đất, ô phố...);

- Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo từng đường phố trong khu phố cũ (chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ khống chế xây dựng, tầng cao, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu xây dựng, màu sắc...);

- Quy định quản lý đối với các công trình nằm trong danh mục bảo tồn (có ý nghĩa về mặt kiến trúc, góp phần tạo nên nét đặc trưng hình ảnh của đô thị);

- Quy định về bảo tồn nguyên trạng kiến trúc (như nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lán làm biến dạng kiến trúc ban đầu); quy định các công trình được phép cải tạo hoặc phá bỏ, xây dựng lại;

- Quy định thời gian bảo dưỡng định kỳ;

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố trong khu vực;

### **1.2. Đối với khu vực đô thị mới**

- Xác định các khu đô thị mới trong đô thị và quy định cụ thể đối với các khu vực đó. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt;
- Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới (như xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh đô thị, nhà ở...);
- Quy định về cơ chế khuyến khích và hướng dẫn các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu;

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

- Có kế hoạch lập thiết kế đô thị cho tất cả các khu vực, tuyến đường hoặc phân theo thứ tự ưu tiên theo từng giai đoạn;
- Có kế hoạch ưu tiên cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Xác định phố chính, trục chính đô thị, quy định loại công trình kiến trúc được phép xây dựng trên tuyến;
- Quy định quản lý về khoảng lùi của công trình, tầng cao, hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng); các phần đua ra ngoài công trình (mặt quay ra đường phố, dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất);
- Quy định về hình thức các công trình ở các góc phố giao nhau, vị trí công trình điểm nhấn;
- Quy định cảnh quan: cây xanh (loại cây), hàng rào (kích thước, vật liệu, kiểu dáng...);
- Quy định hình thức, kích thước biển báo, biển quảng cáo;
- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố; hành lang an toàn giao thông. Nghiêm cấm việc xây dựng công trình trong phạm vi hành lang an toàn giao thông.

*(Quy mô, số lượng trục đường, tuyến phố chính, các nút giao thông lớn do chính quyền đô thị xác định).*

### **1.4. Đối với khu vực trung tâm hành chính - chính trị**

- Các quy định, yêu cầu quản lý quy hoạch, kiến trúc về chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình tối đa, hình thức kiến trúc, tổ hợp công trình kiến trúc, kiến trúc công trình, màu sắc, vật liệu xây dựng, hàng rào, giải pháp và yêu cầu chiếu sáng, quảng cáo, cây xanh, sân vườn... ngầm hóa đường dây các loại.
- Các quy định, yêu cầu quản lý về các tiện ích (hè phố, mặt sân, biển hiệu, biển chỉ dẫn, cây cảnh, ghế ngồi, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng...).



### **1.5. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị**

- Phân loại hệ thống công viên cây xanh;
- Quy định quản lý đối với việc trồng cây mới, chăm sóc cây xanh hiện có;
- Quản lý hệ thống công viên lớn, nhỏ;
- Bảo tồn hệ thống sông hồ và cảnh quan xung quanh;

### **1.6. Đối với khu vực bảo tồn**

- Quản lý theo Luật Di sản văn hóa và pháp luật liên quan;
- Chỉ ra các khu vực bảo tồn, các công trình có giá trị;
- Quy định cụ thể đối với các công trình bảo tồn, di tích lịch sử-văn hóa, các công trình khác trong khu vực;

*(Quy định quản lý nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị vốn có của khu vực như văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo tồn được các công trình cổ, đối với các công trình khác, tiện ích đô thị phải phù hợp với đặc trưng khu vực bảo tồn...).*

### **1.7. Đối với khu vực công nghiệp**

Quy định đối với từng loại công nghiệp hiện có (đối với công nghiệp sạch: quy định về cây xanh, vườn hoa...; đối với công nghiệp không sạch, gây ô nhiễm: quy định khoảng cách ly, có giải pháp xử lý hành vi vi phạm cụ thể...). Quy định đối với vấn đề môi trường trong khu công nghiệp. Quy định đối với việc di dời, chuyển đổi mục đích sử dụng đối các khu công nghiệp trong đô thị có ảnh hưởng xấu đến môi trường...

*(Nội dung quy định nhằm đảm bảo các yêu cầu về môi trường, giao thông, kiến trúc, cảnh quan)*

### **1.8. Đối với khu vực giáp ranh nội, ngoại thị, làng xóm**

Quy định quản lý phát triển theo quy hoạch được duyệt. Phân loại nhà trong khu vực (nhà chia lô, biệt thự, nhà vườn, nhà mặt đường, nhà trong xóm...) để đề xuất quy định quản lý cho phù hợp. Đối với làng xóm truyền thống trong nội thành, nội thị quy định trên cơ sở giá trị văn hóa, cảnh quan, kiến trúc và có tham khảo đề xuất của dân cư.

### **1.9. Đối với khu dự trữ phát triển, đất an ninh quốc phòng**

a) Khu dự trữ phát triển:

Tuân thủ quy hoạch được duyệt; có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng (kế hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn);

(Đất dự trữ có thể trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể, có thể là chính quyền, các tổ chức hoặc cá nhân có đủ điều kiện).

b) Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng (quản lý theo quy định tại đồ án Quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP).

## **2. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc**

### **2.1. Đối với công trình công cộng**

- Quy định mật độ xây dựng trong các khuôn viên; tầng cao theo quy hoạch chi tiết; các yêu cầu khi xây dựng mới và kiểm soát về ngôn ngữ kiến trúc, tầng cao...;

- Quy định cụ thể đối với các công trình tại vị trí điểm nhấn; bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa);

- Quy định cụ thể đối với các công trình trên các tuyến đường phố chính;

(Quy định về kiến trúc: hình thức kiến trúc, vấn đề tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu địa phương... Trong khu trung tâm thị xã cũ, các khu vực xây dựng mới, quản lý kiến trúc theo quy hoạch, đảm bảo về mật độ xây dựng, tầng cao, điểm nhấn, tầm nhìn và đặc trưng đô thị theo đặc điểm địa lý, trình độ phát triển của thị xã).

### **2.2. Đối với công trình nhà ở**

a) Đối với các khu chung cư mới và các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang đã có quy hoạch: quản lý theo đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

b) Đối với các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang chưa có quy hoạch:

- Phân loại các khu chung cư theo thời gian xây dựng, niên hạn sử dụng trên cơ sở xác định quy mô, ranh giới toàn khu;

- Quy định lộ trình, kế hoạch, yêu cầu về việc quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới:

+ Việc quy hoạch, xây dựng, cải tạo, chỉnh trang phải giữ được không gian kiến trúc, cảnh quan, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch (trường học, nhà trẻ, sân chơi, cơ sở y tế...), đảm bảo yêu cầu môi trường...;

+ Khu chung cư cũ, quá niên hạn sử dụng, xuống cấp hoặc nằm trong danh mục nhà nguy hiểm từng bước có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại;

+ Khu chung cư, nhà ở tập thể phải có quy định chế độ bảo dưỡng định kỳ;

- Nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lấn làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình;

- Quy định về bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa), nghiêm cấm các tổ chức, tư nhân lấn chiếm không gian, diện tích các khu đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đất công cộng vào các mục tiêu thương mại, nhà ở;

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

c) Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây:

- Quản lý theo quy hoạch được duyệt;

- Quy định quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt khống chế xây dựng các tuyến phố, đường phố, ngõ phố...;

- Quy định quản lý về diện tích đất tối thiểu được phép xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng...;

- Quy định quản lý về kiến trúc, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong phố, ngõ phố, từng khu vực, ô phố, số nhà;

- Quy định ranh giới hành lang an toàn giao thông, đất giao thông công cộng, nghiêm cấm việc lấn chiếm các loại đất nói trên để xây dựng công trình nhà tạm, nhà lấn chiếm;

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia chỉnh trang, cải tạo làm đẹp đô thị phù hợp quy hoạch.

d) Quy định đối với nhà dân đã xây dựng (như nhà tạm, nhà bán kiên cố);

e) Quy định đối với công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ;

### **2.3. Đối với công trình có tính đặc thù**

- Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (*bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng*);

- Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm (*vai trò của kiến trúc sư đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm; sự phối hợp chặt chẽ giữa họa sỹ, kiến trúc sư và chủ đầu tư*);

### **3. Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông**

- Đường phố, hè phố, lan can, chấn tàu đường sắt, bến bãi đường bộ, đường thủy;

- Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, quảng cáo, hình thức kiến trúc, kích thước, công năng;

- Các công trình khác như nghĩa trang, nghĩa địa, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối...

*(Quy định phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo mỹ quan, môi trường, kết nối hạ tầng đồng bộ).*

## **E. QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC CHO CÁC THỊ TRẤN (THUỘC HUYỆN TRONG THÀNH PHỐ)**

*Ủy ban nhân dân huyện tổ chức lập quy chế cho các thị trấn thuộc huyện trên cơ sở phù hợp với quy chế quản lý của toàn thành phố.*

*Mục tiêu, đối tượng và phạm vi áp dụng:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thị trấn; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển toàn thị trấn; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền; các tổ chức và cá nhân sống, làm việc trong thị trấn có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

*Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:* Ủy ban nhân dân huyện, thị trấn xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị; quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế (theo quy định tại 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).

### **1. Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian thị trấn**

#### **1.1. Đối với khu vực đô thị hiện hữu**

- Quy định đối với việc mở đường trên cơ sở đường hiện có (lộ giới, khoảng lùi, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước...);
- Quy định xây dựng hai bên đường đối với việc mở đường mới (với từng loại đường: quốc lộ, tỉnh lộ...);
- Quy định diện tích đất tối thiểu, kích thước các cạnh, hình dạng lô đất xây dựng, hình thức kiến trúc vùng, miền của nhà ở thị trấn;
- Tổ chức thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang bộ mặt thị trấn.

#### **1.2. Đối với khu vực xây dựng mới**

- Quản lý theo quy hoạch được duyệt;
- Quy định quản lý về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, khoảng lùi, chiều cao tầng nhà, hình thức kiểu dáng kiến trúc, màu sắc ngoài nhà và vật liệu sử dụng;
- Quy định về kiến trúc phù hợp với đặc điểm tự nhiên, văn hóa vùng miền, vị trí địa lý và vị trí của ô phố trong đô thị, bản sắc đô thị (khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương);
- Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới (như xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh đô thị, nhà ở...);

### **1.3. Đối với các khu trung tâm hành chính-chính trị, trục tuyến đường phố chính và không gian công cộng trung tâm thị trấn**

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;
- Quy định đối với việc tổ chức thiết kế đô thị cho các khu vực trên;
- Quy định đối với việc xây dựng, cải tạo chỉnh trang cho các khu vực trung tâm thị trấn;
- Quy định về không gian, công trình, ngôn ngữ kiến trúc được phép;
- Quy định quản lý về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, khoảng lùi, chiều cao tầng nhà, hình thức kiểu dáng kiến trúc, màu sắc ngoài nhà và vật liệu sử dụng;
- Quy định về kiến trúc phù hợp với đặc điểm tự nhiên, văn hóa vùng miền, vị trí địa lý và vị trí của tuyến phố trong đô thị;
- Quy định cụ thể về cây xanh, hè đường, các tiện ích đô thị, quảng cáo;

*(Có quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cụ thể để kiểm soát quá trình xây dựng, cải tạo)*

### **1.4. Đối với các ô phố**

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;
- Quy định quản lý về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, khoảng lùi, chiều cao tầng nhà, hình thức kiểu dáng kiến trúc, màu sắc ngoài nhà và vật liệu sử dụng;
- Quy định về kiến trúc phù hợp với đặc điểm tự nhiên, văn hóa vùng miền, vị trí địa lý và vị trí của ô phố trong đô thị;
- Quy định cụ thể về cây xanh, hè phố, các tiện ích đô thị;

### **1.5. Đối với khu vực cảnh quan**

*(Chỉ ra các khu vực cảnh quan trong thị trấn để có quy định cụ thể đối với từng khu vực, từng hạng mục, công trình trong khu cảnh quan đó).*

- Quy định cụ thể đối với các công viên trong thị trấn;
- Quy định cụ thể đối với cảnh quan cửa ngõ thị trấn;
- Quy định cụ thể đối với cây xanh đường phố;
- Quy định cụ thể đối với khu vực cây xanh, đường dạo ven hồ, hai bên bờ sông;

### **1.6. Đối với các công trình và khu di tích cần bảo tồn**

- Quản lý theo Luật Di sản văn hóa và pháp luật liên quan;
- Chỉ ra các khu vực bảo tồn, các công trình có giá trị, di tích cụ thể;

- Quy định cụ thể đối với các công trình bảo tồn, di tích lịch sử-văn hóa, các công trình khác trong khu vực;

*(Quy định quản lý nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị vốn có của khu vực như văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo tồn được các công trình cổ, đối với các công trình khác, tiện ích đô thị phải phù hợp với đặc trưng khu vực bảo tồn...).*

### **1.7. Đối với khu dự trữ phát triển**

- Tuân thủ quy hoạch được duyệt (không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển);

- Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng (kế hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn);

*(Đất dự trữ có thể trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể, có thể là chính quyền, các tổ chức hoặc cá nhân có đủ điều kiện).*

## **2. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc**

### **2.1. Đối với công trình công cộng**

Định hướng về kiến trúc và quy định:

- Quản lý mật độ xây dựng trong các khuôn viên;
- Định hướng cải tạo những công trình cũ về mật độ xây dựng, tầng cao theo quy hoạch chi tiết;
- Định hướng xây dựng mới và kiểm soát về ngôn ngữ kiến trúc, tầng cao...;
- Quy định cụ thể đối với các công trình tại vị trí điểm nhấn; bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa);
- Quy định cụ thể đối với các công trình trên các tuyến đường phố chính;
- Quy định về kiến trúc, hình thức kiến trúc, vấn đề tiết kiệm năng lượng, đất xây dựng, sử dụng vật liệu địa phương...

### **2.2. Đối với công trình nhà ở**

Định hướng về kiến trúc và quy định:

a) Nhà ở hiện hữu;

- Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây;
- Đối với chung cư;
- Đối với việc cải tạo nhà cũ trên các tuyến phố;

b) Nhà ở xây dựng mới;

- c) Quy định đối với nhà dân đã xây dựng (như nhà tạm, nhà bán kiên cố);
- d) Quy định đối với công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ;

### **2.3. Đối với công trình có tính đặc thù**

- Quy định cụ thể đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (*bao gồm cả hiện hữu và xây dựng mới*);

- Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm;
- Quy định đối với các công trình khác như nghĩa trang, nghĩa địa;

### **3. Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông**

- Đường phố, hè phố, lan can, chắn tàu đường sắt, bến bãi đường bộ, đường thủy;

- Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, hình thức kiến trúc, kích thước, công năng;
- Các công trình khác;

*(Các quy định phải đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo mỹ quan, môi trường, kết nối đồng bộ).*

## Phụ lục 2

### MẪU QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CHO CÁC ĐÔ THỊ TRỰC THUỘC TỈNH

(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng)

#### YÊU CẦU CHUNG CỦA QUY CHẾ

1. Các đô thị trực thuộc tỉnh gồm có các thành phố và thị xã. Các thành phố và thị xã đều phải có quy chế riêng.
2. Đối với những khu vực đã có quy hoạch, thiết kế đô thị thì lập quy chế có nội dung quy định quản lý trên cơ sở đồ án quy hoạch đô thị, bản quy định quản lý đồ án quy hoạch, đồ án thiết kế đô thị được duyệt.
3. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì nội dung quy chế áp dụng theo các quy định cho các đối tượng là các nội dung liên quan (từ Điều 6 đến Điều 21) tại 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 và phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung đô thị.
4. Quy chế cần phải có bản đồ, sơ đồ minh họa để chỉ dẫn tại các khu vực, giới hạn quản lý.

*Mục tiêu:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố (thị xã); kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển của thành phố (thị xã); quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền thành phố (thị xã).

*Đối tượng và phạm vi áp dụng:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới thành phố (thị xã). Các tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị của thành phố (thị xã) có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

*Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:*

Ủy ban nhân dân thành phố (thị xã) có trách nhiệm:

- Xác định các khu vực cấp ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị;

- Quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế (theo quy định tại 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).



## **1. Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian thành phố (thị xã)**

### **1.1. Đối với khu vực đô thị hiện hữu**

- Quy định cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ (*nội dung này có thể quy định tại một điều hoặc chương riêng, tùy theo điều kiện thực tế của địa phương*);

- Quy định đối với khu vực khi chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt (*ưu tiên lập quy hoạch, xây dựng, cải tạo chỉnh trang và nêu kế hoạch cụ thể; có giải pháp quản lý, huy động nguồn lực xã hội, doanh nghiệp tham gia...; quản lý theo theo tuyến phố, ngõ phố...; có sự thống nhất đồng thuận của người dân trên cơ sở hồ sơ bản vẽ sơ bộ và cụ thể đến từng số nhà, góc cây, cột điện...)*;

- Xác định các khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang trong đô thị và quy định cụ thể đối với các khu vực đó;

- Phân định vị trí, ranh giới, quy mô từng khu nhỏ hoặc toàn khu (theo diện tích đất, ô phố...);

- Quy định quản lý về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo từng đường phố trong khu phố cũ (chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ khống chế xây dựng, tầng cao, hình thức kiến trúc mặt đứng, vật liệu xây dựng, màu sắc...);

- Quy định quản lý đối với các công trình nằm trong danh mục bảo tồn (*có ý nghĩa về mặt kiến trúc, góp phần tạo nên nét đặc trưng hình ảnh của đô thị*);

- Quy định về bảo tồn nguyên trạng kiến trúc nếu trong danh mục bảo tồn (như nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu); quy định các công trình được phép cải tạo hoặc phá bỏ, xây dựng lại;

- Quy định thời gian bảo dưỡng định kỳ;

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố trong khu vực;

### **1.2. Đối với khu vực đô thị mới**

- Xác định các khu đô thị mới trong đô thị và quy định cụ thể đối với khu vực đó;

- Quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt;

- Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới (như xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh đô thị, nhà ở...);

- Quy định về cơ chế khuyến khích và hướng dẫn các chủ đầu tư đầu tư xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí Khu đô thị mới kiểu mẫu;

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

- Có kế hoạch lập thiết kế đô thị cho tất cả các khu vực, tuyến đường hoặc phân theo thứ tự ưu tiên theo từng giai đoạn;

- Có kế hoạch ưu tiên cải tạo chỉnh trang, hạ ngầm đường dây kỹ thuật, nâng cấp hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- Xác định phố chính, trục chính đô thị, quy định loại công trình kiến trúc được phép xây dựng trên tuyến;
- Quy định quản lý, kiểm soát về khoảng lùi, tầng cao, hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, kết cấu, hình thức mặt đứng), các phần đua ra ngoài công trình (mặt quay ra đường phố, dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất);
- Quy định về hình thức các công trình ở các góc phố giao nhau, vị trí công trình điểm nhấn;
- Quy định cảnh quan: cây xanh (loại cây), hàng rào (kích thước, vật liệu, kiểu dáng...);
- Quy định hình thức, kích thước biển báo, biển quảng cáo trên toàn tuyến đường (đoạn qua đô thị);
- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên từng tuyến phố, hành lang an toàn giao thông. Nghiêm cấm việc xây dựng công trình trong phạm vi hành lang an toàn giao thông;

*(Quy mô, số lượng trục đường, tuyến phố chính, các nút giao thông lớn do chính quyền đô thị xác định).*

#### **1.4. Đối với khu vực trung tâm hành chính - chính trị**

- Các quy định, yêu cầu quản lý quy hoạch, kiến trúc về chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình tối đa, hình thức kiến trúc, tổ hợp công trình kiến trúc, kiến trúc công trình, màu sắc, vật liệu xây dựng, hàng rào, giải pháp và yêu cầu chiếu sáng, quảng cáo, cây xanh, sân vườn... ngầm hóa đường dây các loại.
- Các quy định, yêu cầu quản lý về các tiện ích (hè đường, mặt sân, biển hiệu, biển chỉ dẫn, cây cảnh, ghế ngồi, tiện ích dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng...).

#### **1.5. Đối với khu vực cảnh quan trong đô thị**

- Phân loại hệ thống công viên cây xanh;
- Quy định quản lý về việc trồng cây mới, chăm sóc cây xanh hiện có;
- Quản lý hệ thống công viên lớn, nhỏ;
- Bảo tồn hệ thống sông hồ và cảnh quan xung quanh;

#### **1.6. Đối với khu vực bảo tồn**

- Quản lý theo Luật Di sản văn hóa và pháp luật liên quan;
- Chỉ ra các khu vực bảo tồn, các công trình có giá trị;

- Quy định cụ thể đối với các công trình bảo tồn, di tích lịch sử-văn hóa, các công trình khác trong khu vực;

*(Quy định quản lý nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị vốn có của khu vực như văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo tồn được các công trình cổ, đối với các công trình khác, tiện ích đô thị phải phù hợp với đặc trưng khu vực bảo tồn...).*

### **1.7. Đối với khu vực công nghiệp**

Quy định đối với từng loại công nghiệp hiện có (đối với công nghiệp sạch: quy định về cây xanh, vườn hoa...; đối với công nghiệp không sạch, gây ô nhiễm: quy định khoảng cách ly, có giải pháp xử lý hành vi vi phạm cụ thể...). Quy định đối với vấn đề môi trường trong khu công nghiệp; Quy định đối với việc di dời, chuyển đổi mục đích sử dụng đối các khu công nghiệp trong đô thị có ảnh hưởng xấu đến môi trường...

*(Nội dung quy định nhằm đảm bảo các yêu cầu về môi trường, giao thông, kiến trúc, cảnh quan).*

### **1.8. Đối với khu vực giáp ranh nội, ngoại thị, làng xóm trong nội thành, nội thị**

Quy định quản lý phát triển theo quy hoạch được duyệt; đề xuất biện pháp quản lý (nhà mặt đường, nhà trong xóm...); phân loại nhà trong khu vực và đối tượng sử dụng (nhà chia lô, biệt thự, nhà vườn...) để quy định quản lý cho phù hợp. Đối với làng xóm trong nội thành, nội thị quy định trên cơ sở giá trị văn hóa, cảnh quan, kiến trúc và có tham khảo đề xuất của dân cư.

### **1.9. Đối với khu dự trữ phát triển, an ninh quốc phòng**

#### **a) Khu dự trữ phát triển:**

Tuân thủ quy hoạch được duyệt; có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng (kế hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn);

*(Đất dự trữ có thể trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, để dành tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể, có thể là chính quyền, các tổ chức hoặc cá nhân có đủ điều kiện).*

b) Công trình phục vụ an ninh, quốc phòng (quản lý theo quy định tại đồ án Quy hoạch được duyệt và tuân thủ theo quy định tại Nghị định 38/2010/NĐ-CP).

## **2. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc**

### **2.1. Đối với công trình công cộng**

- Quy định mật độ xây dựng trong các khuôn viên; các yêu cầu khi xây dựng mới và kiểm soát về ngôn ngữ kiến trúc, tầng cao...;

- Quy định cụ thể đối với các công trình tại vị trí điểm nhấn; bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa);

- Quy định cụ thể đối với các công trình trên các tuyến đường phố chính;
- Quy định về kiến trúc, hình thức kiến trúc, vấn đề tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu địa phương...

*(Trong khu trung tâm thị xã cũ, các khu vực xây dựng mới, quản lý kiến trúc theo quy hoạch, đảm bảo về mật độ xây dựng, tầng cao, điểm nhấn, tầm nhìn và đặc trưng đô thị theo đặc điểm địa lý, trình độ phát triển của thành phố, thị xã).*

## **2.2. Đối với công trình nhà ở**

a) Đối với các khu chung cư mới và các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang đã có quy hoạch: quản lý theo đồ án quy hoạch và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt.

b) Đối với các khu chung cư cũ, cải tạo, chỉnh trang chưa có quy hoạch:

- Phân loại các khu chung cư theo thời gian xây dựng, niên hạn sử dụng trên cơ sở xác định quy mô, ranh giới toàn khu;

- Quy định lộ trình, kế hoạch, yêu cầu về việc quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới:

- + Việc quy hoạch, xây dựng, cải tạo, chỉnh trang phải giữ được không gian kiến trúc, cảnh quan, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch (trường học, nhà trẻ, sân chơi, cơ sở y tế...), đảm bảo yêu cầu môi trường...;

- + Khu chung cư cũ, quá niên hạn sử dụng, xuống cấp hoặc nằm trong danh mục nhà nguy hiểm từng bước có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại;

- + Khu chung cư, nhà ở tập thể phải có quy định chế độ bảo dưỡng định kỳ.

- Nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lấn làm ảnh hưởng đến kết cấu và hình thức kiến trúc công trình;

- Quy định về bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa), nghiêm cấm các tổ chức, tư nhân lấn chiếm không gian, diện tích các khu đất cây xanh, vườn hoa, sân chơi, đất công cộng vào các mục tiêu thương mại, nhà ở;

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

c) Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây:

- Quản lý theo quy hoạch được duyệt;

- Quy định quản lý về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt khống chế xây dựng các tuyến phố, đường phố; ngõ phố...;

- Quy định quản lý về diện tích đất tối thiểu được phép xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng...;

- Quy định quản lý về kiến trúc, quy định đối với việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong phố, ngõ phố, từng khu vực, ô phố, số nhà;

- Quy định ranh giới hành lang an toàn giao thông, đất giao thông công cộng, nghiêm cấm việc lấn chiếm các loại đất nói trên để xây dựng công trình nhà tạm, nhà lấn chiếm;

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia chỉnh trang, cải tạo làm đẹp đô thị phù hợp quy hoạch.

d) Quy định đối với nhà dân đã xây dựng (như nhà tạm, nhà bán kiên cố);

e) Quy định đối với công trình xây dựng xen cấy vào các công trình cũ;

### **2.3. Đối với công trình có tính đặc thù**

- Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (*bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng*);

- Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm (*vai trò của kiến trúc sư đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm; sự phối hợp chặt chẽ giữa họa sỹ, kiến trúc sư và chủ đầu tư*);

### **3. Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông**

- Đường phố, hè phố, lan can, chấn tiêu đường sắt, bến bãi đường bộ, đường thủy;

- Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, quảng cáo, hình thức kiến trúc, kích thước, công năng;

- Các công trình khác như nghĩa trang, nghĩa địa, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối...

(*Quy định đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo mỹ quan, môi trường, kết nối hạ tầng đồng bộ*).).

### Phụ lục 3

## MẪU QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CHO CÁC ĐÔ THỊ TRỰC THUỘC HUYỆN (THỊ TRẤN)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng)

### YÊU CẦU CHUNG CỦA QUY CHẾ

1. Các đô thị trực thuộc huyện (thị trấn) đều phải có quy chế riêng.
2. Đối với những khu vực đã có quy hoạch, thiết kế đô thị thì lập quy chế có nội dung quy định quản lý trên cơ sở đồ án quy hoạch đô thị, bản quy định quản lý đồ án quy hoạch, đồ án thiết kế đô thị được duyệt.
3. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì nội dung quy chế áp dụng theo các quy định cho các đối tượng, các nội dung liên quan (từ Điều 6 đến Điều 21) tại 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 và phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, định hướng phát triển chung đô thị.
4. Quy chế cần phải có bản đồ, sơ đồ minh họa để chỉ dẫn tại các khu vực, giới hạn quản lý.

*Mục tiêu, đối tượng và phạm vi áp dụng:* Quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thị trấn; kiểm soát việc xây dựng, chỉnh trang, phát triển toàn thị trấn; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng đối với chính quyền thị trấn; các tổ chức và cá nhân trong nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan trong thị trấn có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

*Quy định trách nhiệm và tổ chức thực hiện:* Ủy ban nhân dân huyện, thị trấn xác định các khu vực cần ưu tiên chỉnh trang, cải tạo; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch, thiết kế đô thị, quy chế cụ thể; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị; quy định trách nhiệm cụ thể cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan có liên quan và tổ chức thực hiện quy chế (theo quy định tại 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).

#### 1. Quy chế quản lý đối với quy hoạch và không gian thị trấn

##### 1.1. Đối với khu vực đô thị hiện hữu

- Quy định đối với việc mở đường trên cơ sở đường hiện có (lộ giới, khoảng lùi, cây xanh, chiếu sáng, thoát nước mặt..);
- Quy định xây dựng hai bên đường đối với việc mở đường mới (với từng loại đường: quốc lộ, tỉnh lộ...);

- Quy định diện tích đất tối thiểu, kích thước các cạnh, hình dạng lô đất xây dựng, hình thức kiến trúc vùng, miền của nhà ở thị trấn;

- Tổ chức thiết kế đô thị, cải tạo chỉnh trang bộ mặt thị trấn.

*(Các quy định phải chỉ rõ địa danh, các quy định phải gắn với thực tế, phù hợp thực tế, đồ án, dự án, điều kiện thực hiện).*

### **1.2. Đối với khu vực xây dựng mới**

- Quản lý theo quy hoạch được duyệt;

- Quy định quản lý về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, khoảng lùi, chiều cao tầng nhà, hình thức kiểu dáng kiến trúc, màu sắc ngoài nhà và vật liệu sử dụng;

- Quy định về kiến trúc phù hợp với đặc điểm tự nhiên, văn hóa vùng miền, vị trí địa lý và vị trí của ô phố trong đô thị, bản sắc đô thị (khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương);

*(Quy chế quản lý đối với khu đô thị mới theo dự án, chủ đầu tư phải viết quy chế quản lý, chính quyền đô thị phê duyệt, quy chế quản lý phải để người dân được biết).*

### **1.3. Đối với các khu trung tâm hành chính – chính trị, trục tuyến đường phố chính và không gian công cộng trung tâm thị trấn**

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

- Quy định đối với việc tổ chức thiết kế đô thị cho các khu vực trên;

- Quy định đối với việc xây dựng, cải tạo chỉnh trang cho các khu vực trung tâm thị trấn;

- Quy định về không gian, công trình, ngôn ngữ kiến trúc được phép;

- Quy định quản lý, kiểm soát về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, khoảng lùi, chiều cao tầng nhà, hình thức kiểu dáng kiến trúc, màu sắc ngoài nhà và vật liệu sử dụng;

- Quy định về kiến trúc phù hợp với đặc điểm tự nhiên, văn hóa vùng miền, vị trí địa lý và vị trí của tuyến phố trong đô thị;

- Quy định cụ thể về cây xanh, hè phố, các tiện ích đô thị, quảng cáo;

*(Có quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cụ thể để kiểm soát quá trình xây dựng, cải tạo đối với khu trung tâm hành chính, cụ thể từng công trình kiến trúc lớn, cụ thể cho các tuyến đường).*

### **1.4. Đối với các ô phố**

- Tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng;

- Quy định quản lý về mật độ xây dựng, chiều cao công trình, khoảng lùi, chiều cao tầng nhà, hình thức kiểu dáng kiến trúc, màu sắc ngoài nhà và vật liệu sử dụng;

- Quy định về kiến trúc phù hợp với đặc điểm tự nhiên, văn hóa vùng miền, vị trí địa lý và vị trí của ô phố trong đô thị;

- Quy định cụ thể về cây xanh, hè phố, các tiện ích đô thị;

### **1.5. Đối với khu vực cảnh quan**

*(Chỉ ra các khu vực cảnh quan trong thị trấn để có quy định cụ thể đối với từng khu vực, từng hạng mục, công trình trong khu cảnh quan đó).*

- Quy định cụ thể đối với các công viên trong thị trấn;

- Quy định cụ thể đối với cảnh quan cửa ngõ thị trấn;

- Quy định cụ thể đối với cây xanh đường phố;

- Quy định cụ thể đối với khu vực cây xanh, đường dạo ven hồ, hai bên bờ sông;

### **1.6. Đối với các công trình và khu di tích cần bảo tồn**

- Quy định quản lý theo Luật Di sản văn hóa và pháp luật liên quan;

- Chỉ ra các khu vực bảo tồn, các công trình có giá trị, di tích cụ thể;

- Quy định cụ thể đối với các công trình bảo tồn, di tích lịch sử-văn hóa, các công trình khác trong khu vực;

*(Quy định quản lý nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị vốn có của khu vực như văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo tồn được các công trình cổ, đối với các công trình khác, tiện ích đô thị phải phù hợp với đặc trưng khu vực bảo tồn...).*

### **1.7. Đối với khu vực dự trữ phát triển**

- Tuân thủ quy hoạch được duyệt (không xây dựng công trình trái với chức năng sử dụng đất trong khu dự trữ phát triển);

- Có kế hoạch và phương án sử dụng đất hiệu quả trong thời gian chưa triển khai xây dựng (kế hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn phát triển ngắn hạn, trung hạn và dài hạn);

*(Đất dự trữ có thể trồng cây xanh hoặc xây dựng các công trình tạm, cho thuê ngắn hạn, dễ dàng tháo dỡ khi cần thiết và được giao cho đơn vị quản lý cụ thể, có thể là chính quyền, các tổ chức hoặc cá nhân có đủ điều kiện).*

## **2. Quy chế quản lý đối với công trình kiến trúc**

### **2.1. Đối với công trình công cộng**

- Định hướng kiểu dáng kiến trúc công cộng khu vực;



- Quy định quản lý cải tạo những công trình cũ về mật độ xây dựng, tầng cao theo quy hoạch chi tiết;

- Định hướng xây dựng mới và kiểm soát về ngôn ngữ kiến trúc, tầng cao...;

- Quản lý mật độ xây dựng trong các khuôn viên;

- Quy định cụ thể đối với các công trình tại vị trí điểm nhấn; bảo vệ các không gian trống (sân chơi, vườn hoa);

- Quy định cụ thể đối với các công trình trên các tuyến đường phố chính;

- Quy định về kiến trúc, hình thức kiến trúc, vấn đề tiết kiệm năng lượng, đất xây dựng, sử dụng vật liệu địa phương...

## **2.2. Đối với công trình nhà ở**

- Định hướng kiểu dáng kiến trúc cho nhà ở:

+ Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây;

+ Đối với chung cư;

+ Đối với việc cải tạo nhà cũ, nhà chia lô mặt phố, trên các tuyến phố, tuyến đường;

- Quy định đối với nhà ở, khu nhà ở xây dựng mới (*quản lý xây dựng theo đồ án được duyệt*);

- Quy định đối với nhà dân đã xây dựng (như nhà tạm, nhà bán kiên cố);

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

## **2.3. Đối với công trình có tính đặc thù**

- Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (*bảo tồn đối với các di sản; kiểm soát việc xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng*);

- Quy định đối với các công trình tượng đài, công trình kỷ niệm (*nêu sự phối hợp giữa họa sỹ, kiến trúc sư và chủ đầu tư*);

- Quy định đối với công trình, an ninh, quốc phòng;

- Quy định đối với các công trình khác.

## **3. Quy chế quản lý đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, giao thông**

- Đường phố, hè phố, lan can, chắn tàu đường sắt, bến bãi đường bộ, đường thủy;

- Hệ thống đèn tín hiệu, cột đèn, hình thức kiến trúc, kích thước, công năng khác;

- Các công trình khác như nghĩa trang, nghĩa địa, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối...;

(*Quy định đảm bảo phù hợp quy hoạch, đảm bảo mỹ quan, môi trường, kết nối đồng bộ*).