

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

Số: 08/2007/TT-BXD

Hà Nội, ngày 10 tháng 9 năm 2007

THÔNG TƯ**hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt****Quy chế quản lý kiến trúc đô thị**

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 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 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

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

Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung lập, thẩm định, phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được quy định tại Điều 18, Điều 27, Điều 30, Điều 31 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định 08/2005/NĐ-CP) và Điều 5, Điều 26, Điều 27 Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27/02/2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị

(sau đây viết tắt là Nghị định 29/2007/NĐ-CP) như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thông tư này hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc đô thị (sau đây viết tắt là KTĐT) cho các khu vực nội thành, nội thị, các khu vực cửa ngõ, khu vực đặc thù của các đô thị từ loại đặc biệt đến đô thị loại 4 và các thị trấn (đô thị loại 5). Đối với khu vực ngoại thành, ngoại thị khuyến khích việc lập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, tùy thuộc vào yêu cầu thực tế của từng địa phương.

2. Đối tượng áp dụng bao gồm: Chính quyền đô thị, các cơ quan có trách nhiệm quản lý đô thị, các cơ quan chuyên môn về quản lý quy hoạch kiến trúc xây dựng

các cấp; các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng.

3. Quy chế quản lý kiến trúc đô thị là các quy định hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện việc đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang trong đô thị phù hợp với các đồ án QHXD đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đồ án Thiết kế đô thị (đã và đang được nghiên cứu); làm cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước và chính quyền địa phương quản lý việc quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đơn vị hành chính (Thành phố, quận, thị xã, phường, thị trấn), các khu vực đặc thù và các khu chức năng trong đô thị một cách hiệu quả, làm căn cứ để quản lý cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị nhằm nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc cho toàn đô thị.

4. Đề tạo điều kiện cho chính quyền địa phương, các tổ chức, cá nhân chủ động nắm bắt các thông tin, chỉ dẫn, các quy định cần thiết phù hợp với các đồ án QHXD đã được phê duyệt để triển khai công tác quản lý và thực hiện đầu tư xây dựng đô thị trên các địa bàn, từ phạm vi rộng toàn thành phố đến phạm vi hẹp (các quận, phường, các khu vực đặc thù, các khu chức năng) một cách hiệu quả,

Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được chia làm 2 cấp:

- Quy chế cấp I: là Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cho toàn thành phố được lập trên cơ sở đồ án QHCXD toàn Thành phố đã được phê duyệt và đồ án Thiết kế đô thị cho toàn thành phố đã và đang được nghiên cứu (trong đó bao gồm một số quy định chủ yếu về quản lý KTĐT cho từng khu vực trong đô thị được phân chia theo tính chất như: khu bảo vệ tôn tạo, khu cải tạo chỉnh trang, khu vực xây dựng mới, khu phát triển mở rộng), các khu vực đặc thù (tạo nên hình ảnh, bản sắc của đô thị v.v.). Quy chế này hướng dẫn Điều 18 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP quy định về quản lý QHCXD đô thị, Điều 30 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Thiết kế đô thị trong Quy hoạch chung xây dựng.

- Quy chế cấp II: là Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được lập cho các đơn vị hành chính (quận, thị xã, thị trấn) trên cơ sở đồ án QHCXD, QHCTXD của các quận, thị xã, thị trấn hoặc các khu vực đặc thù đã được phê duyệt và đồ án Thiết kế đô thị đã và đang được nghiên cứu (bao gồm các quy định cụ thể về quản lý KTĐT cho từng đường phố, các khu chức năng trong từng ô phố trong phạm vi ranh giới các quận, phường phù hợp

với các quy định quản lý KTĐT của Quy chế cấp I); đồng thời làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500 cho các dự án cải tạo, chỉnh trang đô thị). Quy chế này hướng dẫn Điều 5 của Nghị định số 29/2007/NĐ-CP; Điều 27 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP về quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng và Điều 31 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP về Thiết kế đô thị trong Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

5. Đô thị loại 2 trở lên cần phải lập Quy chế cấp I và Quy chế cấp II; đối với đô thị loại 3 (thành phố thuộc tỉnh) tùy theo quy mô, năng lực quản lý và yêu cầu của từng địa phương, chính quyền cấp Tỉnh quyết định xây dựng 1 hoặc 2 Quy chế (cấp I hoặc cấp II). Đối với đô thị loại 4, 5 (đơn vị hành chính cấp thị xã, thị trấn) có thể kết hợp nội dung giữa Quy chế cấp I và Quy chế cấp II để lập một Quy chế quản lý KTĐT chung cho toàn đô thị.

6. Nội dung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được cập nhật, bổ sung, điều chỉnh phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ các đồ án Quy hoạch xây dựng và Thiết kế đô thị. Việc điều chỉnh, bổ sung quy chế do các cơ quan được giao trách nhiệm tổ chức lập Quy chế thực hiện.

7. Trường hợp các khu vực do tốc độ đô thị hóa nhanh hoặc do việc sáp nhập, chia tách, bổ sung đơn vị hành chính (quận, phường) việc lập đồ án QHXD chưa đáp ứng kịp thời thì chính quyền địa phương cần kết hợp với Sở QHKT, Sở XD và Sở Giao thông công chính để có sự trao đổi, thống nhất, đề ra các quy định quản lý KTĐT phù hợp với định hướng phát triển chung của đô thị.

II. CƠ QUAN LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

1. Cơ quan lập Quy chế:

- Đối với Quy chế cấp I: UBND cấp tỉnh chỉ đạo Sở QHKT (thành phố Hà Nội và TP Hồ Chí Minh), Sở Xây dựng (các tỉnh còn lại) tổ chức lập Quy chế và điều chỉnh bổ sung Quy chế trong trường hợp cần thiết.

- Đối với Quy chế cấp II: UBND cấp quận, huyện phối hợp với Sở QHKT (thành phố Hà Nội và TP Hồ Chí Minh), Sở Xây dựng (các tỉnh còn lại) tổ chức lập Quy chế và điều chỉnh bổ sung Quy chế trong trường hợp cần thiết.

2. Cơ quan thẩm định và phê duyệt:

a) Quy chế cấp I:

- Đối với các đô thị từ loại 1 trở lên và các đô thị trực thuộc Trung ương: Ủy ban

nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị sau khi có ý kiến thẩm định của Bộ Xây dựng.

- Đối với các đô thị từ loại 2 trở xuống ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị sau khi có ý kiến thẩm định của Sở Xây dựng.

b) Quy chế cấp II:

- Đối với các quận thuộc đô thị loại 1 trở lên và các đô thị trực thuộc Trung ương, thành phố tỉnh lỵ và thị xã do ủy ban nhân dân cấp Tỉnh phê duyệt và ban hành Quy chế sau khi có ý kiến thẩm định của Sở QHKT (thành phố Hà Nội và TP Hồ Chí Minh), Sở Xây dựng (các tỉnh còn lại).

- Đối với các thị trấn (đô thị loại 5) do UBND cấp huyện, thị xã phê duyệt và ban hành theo phân cấp của Tỉnh.

- Đối với các khu vực đặc thù, các khu chức năng đặc biệt, cơ quan phê duyệt Quy chế là cơ quan phê duyệt QHXD khu vực đó.

III. NỘI DUNG SOẠN THẢO QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

1. Quy chế cấp I

Nội dung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp I là quy định về quản lý KTĐT

cho toàn thành phố (chủ yếu trong phạm vi khu vực nội thành, các khu vực cửa ngõ, khu vực đặc thù của thành phố) thông qua việc giới thiệu, phân tích khái quát những đặc điểm chính của phạm vi ranh giới thành phố; trên cơ sở đánh giá điều kiện hiện trạng tự nhiên và xã hội, cụ thể hóa các nội dung đồ án QHCXD đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đồ án thiết kế đô thị đã và đang được nghiên cứu; đưa ra các yêu cầu quy định quản lý KTĐT cho từng khu vực kiểm soát phát triển (khu bảo vệ tôn tạo, khu cải tạo chỉnh trang, khu vực xây dựng mới, khu phát triển mở rộng) và các khu vực đặc thù trong đô thị, bao gồm:

a) Việc mô tả hiện trạng về vị trí, phạm vi ranh giới, các đơn vị hành chính (quận, huyện); quy mô diện tích và dân số (nội, ngoại thành), phân loại đô thị v.v. được thể hiện kết hợp trên bản đồ hành chính. Phân tích một số nét khái quát của thành phố về: điều kiện tự nhiên (địa hình, cảnh quan thiên nhiên), lịch sử phát triển, cấu trúc của thành phố, định hướng phát triển không gian phải có sơ đồ minh họa kèm theo. Phân tích những yếu tố tạo nên hình ảnh, ấn tượng của đô thị như: các không gian mở có quy mô lớn (hồ nước, dòng sông, khu công viên cây xanh), các khu vực đặc thù của đô thị (ví dụ ở Hà Nội có khu Trung tâm chính trị Ba Đình, Khu phố cổ, khu vực hồ Tây,

9955982
Tel: +84 8 3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

xung quanh hồ Gươm v.v.) cần có hình ảnh minh họa kèm theo.

Trên cơ sở QHCXD toàn thành phố đã được phê duyệt, quy định các hướng phát triển của thành phố (có sơ đồ minh họa); Quy chế quản lý KTĐT cho toàn thành phố chủ yếu tập trung vào các quy định về quản lý kiến trúc đô thị cho từng phân vùng kiểm soát phát triển và cho các khu vực đặc thù.

b) Quy định về quản lý KTĐT cho từng phân vùng kiểm soát phát triển bao gồm: quy định quản lý KTĐT cho khu vực đô thị cần được bảo vệ, tôn tạo; khu vực đô thị cải tạo chỉnh trang; khu vực đô thị phát triển mới, với nội dung cần quy định rõ: vị trí, quy mô, phạm vi ranh giới, các quy định về kiến trúc quy hoạch: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, một số yêu cầu chủ yếu về tính chất, hình thức kiến trúc công trình, chiều cao công trình (tối đa), cao độ khống chế xây dựng cho các khu vực; các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, san nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc, quy định về bảo vệ môi trường, quy định về quảng cáo, quy định về bảo vệ cảnh quan v.v...

c) Quy định về quản lý KTĐT cho các khu vực đặc thù được lập trên cơ sở tính

chất của từng loại khu để đề ra các yêu cầu, quy định phù hợp, bao gồm: phạm vi ranh giới (thuộc quận A, B, C...), diện tích đất, các yêu cầu chính về kiến trúc quy hoạch: chi giới xây dựng, mật độ xây dựng, ranh giới bảo vệ, khoảng cách li (không được phép xây dựng công trình), hình thức công trình, sân vườn, tường rào, công, bãi đỗ xe v.v.. quy định về bảo vệ môi trường, quy định về quảng cáo trong các khu vực nêu trên, quy định về bảo vệ cảnh quan, các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật v.v..

Quy chế cấp I được lập theo mẫu Phụ lục 1 của Thông tư này

2. Quy chế cấp II

a) Đối với các đô thị từ loại I trở lên và các đô thị trực thuộc Trung ương (đã lập Quy chế cấp I): trên cơ sở nội dung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp I về các quy định theo phân vùng phát triển và các khu vực đặc thù trong đô thị, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp II là cụ thể hóa các quy định về quản lý KTĐT cấp I của toàn Thành phố cho từng quận thông qua việc giới thiệu, phân tích khái quát những nét chính của từng quận, trên cơ sở đánh giá điều kiện hiện trạng tự nhiên và xã hội của từng quận; cụ thể hóa các nội dung đồ án QHCXD quận đã

được phê duyệt, đồ án thiết kế đô thị đã và đang được nghiên cứu đưa ra các yêu cầu quy định về quản lý KTĐT cho từng phường, cho từng đường phố, ô phố.

b) Việc mô tả hiện trạng về vị trí, phạm vi ranh giới, các đơn vị hành chính (phường); quy mô diện tích và dân số được thể hiện kết hợp trên bản đồ hành chính. Việc phân tích điều kiện tự nhiên (địa hình, cảnh quan thiên nhiên, lịch sử phát triển, cấu trúc của quận, thị xã; định hướng phát triển không gian phải có sơ đồ minh họa kèm theo. Thống kê các ô phố, tuyến phố theo từng phường (tên đường phố, chiều dài, chiều rộng, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng); các ô phố (ký hiệu ô phố, diện tích, dân số) theo hiện trạng .

c) Các quy định về quản lý KTĐT của từng quận, thị xã theo QHCXD hoặc QHCT đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đồ án thiết kế đô thị (đã và đang nghiên cứu) được thể hiện thông qua việc quy định quản lý KTĐT cho từng đường phố, ô phố, các khu chức năng (khu dân cư, khu cơ quan, dịch vụ công cộng, cây xanh công viên, khu công nghiệp v.v..) nằm trong phạm vi các ô phố liên quan. Đối với các khu chức năng có diện tích nằm trên địa bàn 2 quận hoặc trên 2

đường phố, ô phố thì việc quy định về quản lý KTĐT phải được thống nhất, không được khác biệt trên 2 địa bàn liên quan.

d) Quy định cụ thể quản lý KTĐT cho từng đường phố, bao gồm: quy định tính chất công trình kiến trúc được phép xây dựng, khoảng lùi của công trình, các phần đua ra ngoài công trình (mặt quay ra đường phố, dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất); thống nhất độ nhô và chiều cao (tính từ mặt đất) của các ban công, ô văng của các dãy nhà liền kề trên từng đoạn phố, chiều cao công trình, kích thước lô đất, một số khuyến cáo về hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, hình thức mặt đứng); hình thức các công trình ở các góc phố giao nhau, vị trí công trình điểm nhấn; quy định hình thức quảng cáo, việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên toàn tuyến đường.

Đối với các tuyến phố mới mở hoặc sắp mở cần phải có nghiên cứu trước về quy định cụ thể kiến trúc cảnh quan 2 bên đường.

e) Quy định cụ thể quản lý KTĐT cho từng ô phố bao gồm: quy định mật độ xây dựng, chiều cao trung bình của toàn ô phố, chiều cao tối đa, vị trí các công trình điểm nhấn trong từng ô phố.

f) Đối với các khu chức năng hiện hữu nằm trong các ô phố hoặc dự kiến xây dựng theo đồ án QHXD đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong quy hoạch xây dựng đợt đầu (dự kiến sẽ triển khai thực hiện trong vòng 5 năm) như: khu cơ quan, công trình dịch vụ công cộng, công viên cây xanh, thì quy định cụ thể quản lý KTĐT chủ yếu là các nội dung: vị trí, quy mô, mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc, sân vườn, tường rào, cổng, bãi đỗ xe; quy định về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan; các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cốt không chế xây dựng, hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v...

g) Đối với khu chức năng có tính chất là khu ở thì việc quy định quản lý KTĐT được lập dựa theo tính chất, lịch sử hình thành và phát triển của từng khu ở như: khu phố cổ, khu phố cũ, khu chung cư, khu làng xóm đô thị hóa, khu đô thị mới v.v... Việc giám sát và triển khai thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị trong các khu ở này thuộc phường nào thì do UBND các phường đó có trách nhiệm thực hiện và giám sát.

h) Đối với các công trình kiến trúc đặc biệt (công trình diềm nhân, công trình có

ý nghĩa lịch sử-văn hóa của địa phương) quy định cụ thể quản lý KTĐT chủ yếu là các nội dung: quy định vị trí, ranh giới, quy mô, tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới bảo vệ (cấm xây dựng), hình thức kiến trúc, tường rào, cổng, bố trí sân vườn, cây xanh, quảng cáo, đèn chiếu sáng, bãi đỗ xe, quy định về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan v.v...

Quy chế cấp II được lập theo mẫu Phụ lục 2 của Thông tư này.

IV. LẤY Ý KIẾN VỀ QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

1. Quy chế cấp I

- Quy chế cấp I được lập trên cơ sở các đồ án QHCXD được phê duyệt và đồ án Thiết kế đô thị đã và đang nghiên cứu. Trong quá trình soạn thảo, cần lấy ý kiến của các Hội chuyên môn nghề nghiệp và các tổ chức liên quan.

- Đối với các khu đặc thù, nếu khu vực đó có ảnh hưởng, liên quan đến hình thức kiến trúc, cảnh quan đô thị thì đơn vị soạn thảo cần lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân sống trong khu vực có liên quan.

2. Quy chế cấp II

Trong quá trình lập và hoàn chỉnh Quy chế cấp II, đơn vị soạn thảo có thể tách Quy chế thành từng phần liên quan đến mỗi đơn vị hành chính (phường), hoặc các khu chức năng trên địa bàn để lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân sống trong các khu vực (ô phố, đường phố) liên quan đến Quy chế.

3. Hình thức lấy ý kiến:

- Đối với Quy chế cấp I: đơn vị soạn thảo gửi Dự thảo Quy chế đến các tổ chức, cơ quan để xin ý kiến hoặc trao đổi trực tiếp về các vấn đề liên quan; niêm yết Dự thảo Quy chế ở các Trung tâm thông tin của Thành phố để nhân dân dễ tiếp cận và góp ý.

- Đối với Quy chế cấp II: trích các nội dung cụ thể liên quan đến từng địa bàn, niêm yết dự thảo Quy chế tại Trụ sở UBND quận, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng đô thị, UBND phường, các Trung tâm văn hóa thông tin của các quận, phường để nhân dân dễ tiếp cận, tham khảo và cho ý kiến bằng phiếu.

- Trước khi trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt Quy chế, đơn vị soạn thảo có trách nhiệm báo cáo với cơ quan thẩm định và phê duyệt về kết quả lấy ý kiến, làm cơ sở cho việc thẩm định và phê duyệt Quy chế.

V. HÌNH THỨC CÔNG BỐ, CÔNG KHAI QUY CHẾ QUẢN LÝ KTĐT

a) Quy chế cấp I

- Đối với các đô thị từ loại 1 trở lên và các đô thị trực thuộc Trung ương: ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và ban hành Quy chế, UBND cấp quận có trách nhiệm tổ chức công bố Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

- Đối với các đô thị từ loại 2 trở xuống: ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị, UBND cấp phường có trách nhiệm tổ chức công bố Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

b) Quy chế cấp II:

- Quy chế cấp II của các quận thuộc đô thị loại 1 trở lên và các đô thị trực thuộc Trung ương, thành phố tỉnh lỵ và thị xã do ủy ban nhân dân cấp Tỉnh phê duyệt và ban hành Quy chế, UBND các cấp quận, thị xã, phường có trách nhiệm

tổ chức công bố Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng đô thị cấp quận, thị xã, phường có thể tách từng phần Quy chế quản lý cho các khu phố, ô phố, đường phố hoặc các khu chức năng để công bố công khai ở các địa điểm thích hợp giúp nhân dân có thể dễ dàng tiếp cận và nắm bắt kịp thời, triển khai thực hiện theo Quy chế và tạo điều kiện để chính quyền địa phương có thể kiểm tra giám sát, quản lý việc đầu tư xây dựng một cách hiệu quả.

- Quy chế cấp II của thị trấn (đô thị loại 5) do UBND cấp huyện, thị xã phê duyệt và ban hành, UBND thị trấn tổ chức công bố Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đã được phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để các tổ chức, cá nhân biết, thực hiện và giám sát việc thực hiện.

- Quy chế quản lý KTĐT cấp I, II được niêm yết thường xuyên, phổ biến công khai tại các Trung tâm thông tin của địa phương, tại nơi trưng bày, triển lãm công cộng và các phương tiện thông tin đại chúng. Có thể phát hành đĩa CD, tài liệu,

Tờ rơi để phổ biến cho nhân dân biết. Cơ quan quản lý QHXD đô thị cấp quận là đầu mối quản lý, lưu giữ quy chế, có trách nhiệm thường xuyên hướng dẫn, giải thích, cung cấp thông tin cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về đầu tư xây dựng.

VI. TRÁCH NHIỆM CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN CÁC CẤP, CÁC TỔ CHỨC, CƠ QUAN VỀ GIÁM SÁT, KIỂM TRA VIỆC THỰC HIỆN QUY CHẾ

- UBND cấp Tỉnh ban hành các chế tài thực hiện, xử lý vi phạm và phân công trách nhiệm cho UBND cấp quận giám sát, kiểm tra và xử lý các trường hợp vi phạm việc thực hiện Quy chế.

- Đối với các khu chức năng và các khu vực đặc thù, việc giám sát và triển khai thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị do các tổ chức, cơ quan liên quan trong khu vực ảnh hưởng bởi Quy chế thực hiện.

VII. HIỆU LỰC THI HÀNH

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành

sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. cứu, giải quyết hoặc tổng hợp báo cáo Chính phủ./.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị UBND Tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Trần Ngọc Chính

Phụ lục số 1

MẪU QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP I

(kèm theo 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)

UBND thành phố

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

(THÀNH PHỐ)

(ban hành kèm theo Quyết định số....)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Quy chế này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan tại thành phố ... phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt và đồ án Thiết kế đô thị đã và đang được nghiên cứu (đồ án TKĐT triển khai cho từng khu vực kiểm soát phát triển, khu vực đặc thù hoặc theo các tuyến phố chính trong thành phố).

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài

nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo đúng Quy chế này.

- Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị (Sở QHKT, Sở XD) giúp UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn việc quản lý đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

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

Điều 2. Một số đặc điểm hiện trạng của thành phố:

1. Vị trí địa lý, cấp hành chính: (thể hiện kèm theo bản đồ hành chính)

- Vị trí thành phố, phạm vi ranh giới (Đông, Tây, Nam, Bắc giáp...)

- Tính chất, phân loại đô thị
- Quy mô toàn thành phố diện tích (km²), dân số (người)
- Đơn vị hành chính (tên các quận, huyện), quy mô diện tích (km²), dân số (người) cho từng quận, huyện (có thể lập bảng liệt kê).

2. Đặc điểm về địa hình, kiến trúc cảnh quan

- Điều kiện tự nhiên (địa hình, cảnh quan thiên nhiên..) kèm theo ảnh minh họa),
- Cấu trúc của thành phố, hướng phát triển của thành phố (sơ đồ minh họa kèm theo),
- Những nét chính về hình thái kiến trúc đô thị,
- Lịch sử phát triển thành phố (sơ đồ cơ cấu...).

Điều 3. Một số nội dung chính về quy hoạch phát triển của thành phố:

1. Phân vùng kiểm soát phát triển (sơ đồ minh họa kèm theo):

- Khu vực đô thị cần được bảo vệ, tôn tạo;
- Khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang;
- Khu vực đô thị phát triển mới.

2. Các khu vực đặc thù:

- Trung tâm chính trị đặc biệt;

- Các khu vực tạo nên hình ảnh, bản sắc của đô thị: công viên cây xanh, hồ nước, khu vực hai bên dòng sông chảy qua đô thị, khu vực có cảnh quan, di tích văn hóa, lịch sử, thắng cảnh đẹp cần được bảo vệ;

- Các khu vực cửa ngõ vào thành phố,
- Khu vực thuộc an ninh, quốc phòng,
- Các khu công nghiệp,

- Các khu vực dự trữ phát triển của Thành phố;

- Các công trình đầu môi hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, bến cảng, ga đường sắt, cảng hàng không, nhà máy nước, nhà máy điện, khu xử lý rác, khu xử lý nước thải, nghĩa trang thành phố v.v..)

- Các tuyến đường quốc lộ, cao tốc, vành đai đi qua thành phố (xác định tên đường, chiều dài (điểm đầu, điểm cuối) bề rộng lòng đường, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các đường quốc lộ, cao tốc, vành đai đi qua thành phố).

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Khu vực đô thị cần được bảo vệ, tôn tạo

1. Khu vực A:

- Quy định vị trí (Đông, Tây, Nam, Bắc giáp...),

- Quy mô (diện tích km², dân số người),

- Phạm vi ranh giới (thuộc quận, phường ...)

- Quy định một số chỉ tiêu chính về quy hoạch - kiến trúc: mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, chiều cao công trình (trung bình, tối đa,) chỉ giới xây dựng (theo các tuyến phố)

- Quy định một số chỉ tiêu chính về hạ tầng kỹ thuật: cao độ khống chế xây dựng, giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

- Quy định về bảo vệ môi trường, Quy định về quảng cáo trong đô thị: (theo Pháp lệnh về quảng cáo),

- Quy định về bảo vệ cảnh quan.

2. Khu vực B (nêu các nội dung như khu vực A):

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v..).

Điều 5. Khu vực đô thị cải tạo, chỉnh trang

1. Khu vực A:

- Quy định vị trí (Đông, Tây, Nam, Bắc giáp...),

- Quy mô (diện tích km², dân số người),

- Phạm vi ranh giới (thuộc quận, phường ...)

Quy định một số chỉ tiêu chính về quy hoạch - kiến trúc: mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, chiều cao công trình (trung bình, tối đa,) chỉ giới xây dựng (theo các tuyến phố).

- Quy định một số chỉ tiêu chính về hạ tầng kỹ thuật: cao độ khống chế xây dựng, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

- Quy định về bảo vệ môi trường, Quy định về quảng cáo trong đô thị: (theo Pháp lệnh về quảng cáo).

- Quy định về bảo vệ cảnh quan.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v..).

Điều 6. Khu vực đô thị phát triển mới

1. Khu vực A:

- Quy định vị trí (Đông, Tây, Nam, Bắc giáp...),

- Quy mô (diện tích km², dân số người),

- Phạm vi ranh giới (thuộc quận, phường ...)

Quy định một số chỉ tiêu chính về quy hoạch - kiến trúc: mật độ xây dựng,

hình thức kiến trúc, chiều cao công trình (trung bình, tối đa,) chỉ giới xây dựng (theo các tuyến phố)

- Quy định một số chỉ tiêu chính về hạ tầng kỹ thuật: cao độ không chế xây dựng, giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

- Quy định về bảo vệ môi trường, Quy định về quảng cáo trong đô thị: (theo Pháp lệnh về quảng cáo),

- Quy định về bảo vệ cảnh quan.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v..).

Điều 7. Khu Trung tâm chính trị (cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp thành phố, thị xãtùy theo từng đô thị):

1. Khu vực A:

- Phạm vi ranh giới, diện tích đất, thuộc quận

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch: 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), cây xanh, sân vườn v.v....

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, cao

độ không chế xây dựng, cấp nước, thoát nước, cấp điện v.v.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v..).

Điều 8. Các khu công viên cây xanh, hồ nước, khu vực hai bên dòng sông chảy qua đô thị, các khu vực có cảnh quan, thắng cảnh đẹp cần được bảo vệ

1. Khu vực A:

- Diện tích đất, cơ quan quản lý

- Quy định ranh giới bảo vệ, khoảng cách li (không được phép xây dựng công trình),

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch mật độ xây dựng, hình thức công trình, sân vườn, tường rào, cổng, bãi đỗ xe v.v.....

- Quy định về bảo vệ môi trường,

- Quy định về quảng cáo trong các khu vực nêu trên (theo Pháp lệnh về quảng cáo),

- Quy định về bảo vệ cảnh quan

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v.).

Điều 9. Các khu vực cửa ngõ thành phố

1. Khu vực A:

- Phạm vi ranh giới, diện tích đất, thuộc quận

- Các yêu cầu về Kiến trúc quy hoạch: chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình trung bình, tối đa, hình thức kiến trúc (tổ hợp công trình kiến trúc, kiến trúc công trình, màu sắc, vật liệu xây dựng), cây xanh, hình thức quảng cáo, các dịch vụ công cộng (nếu có) v.v....

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, san nền, cao độ không chế xây dựng, cấp nước, thoát nước, cấp điện v.v.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v.).

Điều 10. Các khu vực thuộc an ninh, quốc phòng

1. Khu vực A:

- Diện tích đất, cơ quan quản lý

- Các yêu cầu về Kiến trúc quy hoạch: chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng,

chiều cao công trình trung bình, 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 v.v.....

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, san nền, cao độ không chế xây dựng, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v.).

Điều 11. Các khu công nghiệp

1. Khu vực A:

- Diện tích đất, cơ quan quản lý

- Tính chất khu công nghiệp

- Quy định khoảng cách li với các đường giao thông chính trong khu vực (không được phép xây dựng công trình),

- Các yêu cầu về Kiến trúc quy hoạch mật độ xây dựng, tỷ lệ chiếm đất của các khu chức năng trong khu công nghiệp, cao độ không chế xây dựng, hình thức bố trí cổng chính vào khu CN, bãi đỗ xe, quảng trường, đường gom v.v.

- 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 v.v..)

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v..).

Điều 12. Các khu vực dự trữ đất phát triển của Thành phố

1. Khu vực A:

- Diện tích đất, cơ quan quản lý

- Các yêu cầu về Kiến trúc quy hoạch: chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, chiều cao công trình tối đa, cao độ không chế xây dựng v.v.

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

2. Khu vực B:

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C, D, E v.v..).

Điều Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, bến cảng, ga đường sắt, cảng hàng không, nhà máy

nước, nhà máy điện, khu xử lý rác, khu xử lý nước thải, nghĩa trang thành phố v.v..)

1. Công trình đầu mối A:

- Diện tích đất, cơ quan quản lý,

- Quy định về hình thức kiến trúc công trình

- Quy định khoảng cách li đôi với khu dân cư và phạm vi bảo vệ công trình,

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

- Quy định về bảo vệ môi trường,

- Quy định về bảo vệ cảnh quan

2. Công trình đầu mối B:

.....

Lần lượt nêu hết các công trình (C, D, E v.v..).

Điều Các tuyến quốc lộ, cao tốc, vành đai đi qua thành phố (có thể liệt kê theo bảng):

- Tên các đường quốc lộ, cao tốc, vành đai đi qua thành phố v.v..

- Chiều dài đoạn đường qua thành phố (điểm đầu, điểm cuối);

- Chiều rộng, mặt cắt đường, chỉ giới đường đỏ,

- Chỉ giới xây dựng, cao độ khống chế xây dựng cho từng đoạn tuyến (thuộc địa phận hành chính khác nhau);

STT	Tên đường	Chiều dài	Bề rộng lòng đường	Chỉ giới đường đỏ	Chỉ giới XD

Điều Quy định về thiết kế kiến trúc các công trình 2 bên các tuyến đường trên (theo từng phân đoạn của tuyến đường):

- Quy định loại công trình kiến trúc được phép xây dựng;

- Khoảng lùi của công trình, mật độ xây dựng, chiều cao công trình trung bình, tối đa, một số yêu cầu chính hình thức kiến trúc công trình (vật liệu xây dựng, màu sắc, hình thức mặt đứng) ;

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

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong từng đoạn tuyến.

- Hành lang an toàn giao thông: khoảng

cách (m). Trong phạm vi hành lang an toàn giao thông nghiêm cấm việc xây dựng công trình.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều..... Mọi vi phạm các điều khoản của Quy chế này tùy theo mức độ (căn cứ chế tài thực hiện, xử lý vi phạm do UBND cấp Tỉnh ban hành) sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều Quy chế này được ban hành và lưu giữ tại UBND thành phố, Sở Quy hoạch kiến trúc, Sở Xây dựng và UBND các quận nội thành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Phụ lục số 2A

MẪU QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP II

(kèm theo 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)

UBND Tỉnh,
Thành phố trực thuộc TW

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

Ngày..... tháng..... năm 200

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ
(QUẬN, THỊ XÃ)
(ban hành kèm theo Quyết định số....)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Quy chế này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan tại quận (thị xã)... phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng toàn quận (thị xã) đã được phê duyệt và đồ án Thiết kế đô thị (cho các tuyến đường chính và các khu chức năng trong quận (thị xã).

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài

nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo đúng Quy chế này

- Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị (Sở QHKT, Sở XD, phòng XD quận, thị xã) giúp UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

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

Điều 2. Tóm tắt một số đặc điểm hiện trạng và quy hoạch phát triển của quận, thị xã

1. Vị trí, tính chất, quy mô (thuyết minh kèm theo bản đồ hành chính):

- Vị trí quận (thị xã), phạm vi ranh giới (Đông, Tây, Nam, Bắc giáp...),

- Tính chất,

- Quy mô toàn quận (thị xã) diện tích (km²), dân số (người).

2. Đặc điểm về địa hình, kiến trúc cảnh quan:

- Cấu trúc của quận (thị xã) (sơ đồ minh họa kèm theo),

- Hình thái kiến trúc,

- Lịch sử phát triển (sơ đồ cơ cấu qua các thời kỳ lịch sử..).

3. Đơn vị hành chính (các phường)

- Tên các phường: quy mô diện tích (km²), dân số (người) cho từng phường (có thể thống kê theo bảng)

STT	Tên phường	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1	A		
2	B		

4. Thống kê các ô phố, tuyến phố theo từng phường:

- Thống kê và quy định chi giới xây dựng cho các tuyến phố trong từng phường: tên, chiều dài tuyến phố (điểm đầu, điểm cuối)

STT	Tên đường phố	Chiều dài	Bề rộng lòng đường	Chi giới đường đỏ	Chi giới XD
1	A				
2	B				

Thống kê các ô phố trong từng phường: ký hiệu ô phố, diện tích (ha), dân số (người)

STT	Ký hiệu ô phố	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1			
2			

Quy định quản lý kiến trúc đô thị cho từng đường phố (mỗi đường phố quy định thành 1 điều), cho từng ô phố (mỗi ô phố quy định thành 1 điều), nội dung quy định cụ thể như sau:

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Đường phố A

- Quy định loại công trình kiến trúc được phép xây dựng.
- 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 đưa ra ngoài công trình (mặt quay ra đường phố, dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất).
- 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, 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: khoảng cách (m). Trong phạm vi hành lang an toàn giao thông nghiêm cấm việc xây dựng công trình.

Điều 5. Đường phố B

.....

Điều.... Khu vực cần được bảo vệ tôn tạo (khu phố cổ):

1. Ô phố A

- Quy định mật độ xây dựng, tầng cao trung bình, tầng cao tối đa, các công trình điểm nhấn cho toàn ô phố.

- Quy định vị trí, ranh giới, quy mô toàn khu (diện tích đất).

- Quy định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo từng đường phố trong khu phố cổ: 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 v.v..).

- Phân loại hạng công trình theo yêu cầu bảo tồn (Công trình bảo tồn nguyên dạng cả mặt chính diện và nội thất, công trình chỉ bảo tồn mặt chính còn mặt trong cho phép cải tạo, công trình cho phép cải tạo thay đổi v.v.).

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong từng đường phố: cấp nước, thoát nước, cấp điện, vệ sinh môi trường.

2. Ô phố B

.....

3. Ô phố C

.....

Điều..... Khu vực cải tạo chỉnh trang:

1. Ô phố A

- Quy định vị trí, ranh giới, quy mô toàn khu (diện tích đất).

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

- Quy định công trình nằm trong danh mục bảo tồn (có ý nghĩa về mặt kiến trúc, tạo ấn tượng tốt, góp phần tạo nên nét đặc trưng hình ảnh của đô thị).

- Quy định các giải pháp bảo tồn nguyên trạng kiến trúc (nghiêm cấm việc xây dựng coi nới, chồng lấn làm biến dạng kiến trúc ban đầu).

- Quy định thời gian bảo dưỡng định kỳ, cá nhân, tổ chức có trách nhiệm bảo dưỡng v.v.

- Quy định các công trình được phép cải tạo, phá bỏ xây dựng lại.

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

2. Ô phố B

.....

3. Ô phố C

.....

Điều Các khu chung cư tập thể:

- Tên các khu chung cư trong quận (thị xã), 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 yêu cầu về việc cải tạo, xây dựng mới khu chung cư, nhà ở tập thể:

- Khu chung cư được xây dựng từ 50 năm trở lên, quá niên hạn sử dụng, xuống cấp hoặc nằm trong danh mục nhà nguy hiểm cần được phá bỏ, từng bước có kế hoạch cải tạo, xây dựng lại.

- Khu chung cư, nhà ở tập thể được xây dựng từ 10-50 năm phải có quy định chế độ bảo dưỡng định kỳ 5 năm/lần.

- 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.

Điều..... Khu nhà ở dân tự xây:

1. Khu vực A:

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt không chế xây dựng các tuyến phố, đường phố, ngõ ngách v.v.. diện tích mặt bằng tối thiểu được phép xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng v.v..

- Quy định về việc bố trí, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong khu vực.

- 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, nhà siêu mỏng v.v..

2. Khu vực B

.....

3. Khu vực C

.....

Điều.... Khu làng xóm đô thị hóa trong nội thành:

1. Khu vực 1

- Quy định phạm vi, ranh giới khu vực làng xóm được phép xây dựng công trình nhà ở.

- Quy định chỉ giới xây dựng, cao độ không chế xây dựng, chiều cao công trình tối đa, mật độ xây dựng, các điểm đầu nối công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường v.v..

2. Khu vực 2

.....

3. Khu vực 3

Điều Các khu đô thị mới:

1. Khu đô thị mới A

- Quy định về tỷ lệ sử dụng đất: đất nhà ở (cao tầng, thấp tầng), đất cây xanh công viên, đất công trình dịch vụ xã hội (trường học, nhà trẻ, bệnh viện, siêu thị v.v.).

- Quy định các chỉ tiêu kiến trúc-quy hoạch: mật độ xây dựng, chiều cao trung bình, tối đa, tối thiểu, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cao độ nền, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng v.v..

+ Quy định xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội;

2. Khu đô thị mới B

.....

3. Khu đô thị mới C

.....

Điều Các công trình kiến trúc đặc biệt (công trình diễm nhân, công trình có ý nghĩa lịch sử-văn hóa của địa phương)

- Vị trí, ranh giới, quy mô (diện tích đất).

- Tính chất, chức năng.

- Phạm vi ranh giới bảo vệ (cấm xây dựng).

- Hình thức kiến trúc tường rào, cổng, bố trí sân vườn, cây xanh, quảng cáo, đèn chiếu sáng, bãi đỗ xe v.v....

- Quy định về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan (quy định việc xây dựng các công trình xung quanh).

Điều ... Các khu chức năng nằm trong các ô phố theo phân vùng kiểm soát phát triển

- Các khu chức năng nằm trong các ô phố thuộc các khu vực kiểm soát phát triển như: khu vực bảo vệ tôn tạo, khu cải tạo chỉnh trang, khu vực phát triển mới v.v.. đều phải tuân thủ các quy định quản lý kiến trúc quy hoạch theo phân vùng phát triển ở Quy chế cấp I.

- Quy định vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô các khu chức năng (hiện có và quy hoạch đợt đầu) trong từng ô phố như: trung tâm hành chính-chính trị các cấp, Trung tâm thương mại-dịch vụ công cộng, khu cơ quan, công trình thể thao, văn hóa, công viên cây xanh, trường Đại học và trường chuyên nghiệp, trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, mạng lưới y tế (từ cấp trung ương đến địa phương tùy theo việc bố trí trong từng quận, phường), các công trình di tích lịch sử văn hóa v.v.

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch mật độ xây dựng, hình thức công trình, sân vườn, tường rào, cổng, bãi đỗ xe v.v.....

- Quy định về bảo vệ môi trường.

- Quy định về bảo vệ cảnh quan.

- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật: quy định về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều ... Mọi vi phạm các khoản của Quy chế này tùy theo mức độ sẽ bị xử

phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

hoạch kiến trúc, Sở Xây dựng và UBND các quận, thị xã, phường.

Điều ... Quy chế này được ban hành và lưu giữ tại UBND thành phố, Sở Quy

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Phụ lục số 2B

MẪU QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP II*(kèm theo 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)*

UBND Huyện

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày..... tháng..... năm 200

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ
(THỊ TRẤN)***(ban hành kèm theo Quyết định số....)***Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG**

Quy chế này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan tại thị trấn... phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng toàn thị trấn đã được phê duyệt và đồ án Thiết kế đô thị (cho các tuyến đường chính và các khu chức năng trong thị trấn.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài

nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo đúng Quy chế này

- Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị cấp tỉnh và cấp huyện giúp UBND Huyện hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.

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

Điều 2. Tóm tắt một số đặc điểm hiện trạng và quy hoạch phát triển của Thị trấn

1. Vị trí, tính chất, quy mô (thuyết minh kèm theo bản đồ hành chính):

- Vị trí thị trấn, phạm vi ranh giới (Đông, Tây, Nam, Bắc giáp...)

- Tính chất,

- Quy mô toàn thị trấn, diện tích (km²), dân số (người).

2. Đặc điểm về địa hình, kiến trúc cảnh quan:

- Cấu trúc của thị trấn (sơ đồ minh họa kèm theo)

- Hình thái kiến trúc,

- Lịch sử phát triển (sơ đồ cơ cấu qua các thời kỳ lịch sử..).

3. Các khu vực dân cư trong thị trấn

STT	Tên các khu vực	Diện tích (ha)	Dân số (người)
1	A		
2	B		

Quy định quản lý kiến trúc đô thị cho từng tổ, cụm dân cư (mỗi tổ, cụm quy định thành 1 điều) nội dung quy định cụ thể như sau:

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Khu vực A

- Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt không chế xây dựng các tuyến đường, ngõ ngách v.v.. diện tích mặt bằng tối thiểu được phép xây dựng, tầng cao, mật độ xây dựng, hình thức kiến trúc, vật liệu xây dựng v.v..

- Quy định về việc bố trí, tổ chức

hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường trong khu vực.

- Quy định loại công trình kiến trúc được phép xây dựng.

- 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 phân đưa ra ngoài công trình (mặt quay ra đường, dọc theo ranh giới cạnh bên của lô đất).

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

Điều 4. Khu vực B (nêu các nội dung như khu vực A)

.....

Lần lượt nêu hết các khu vực (C,D,E.. v.v..)

Điều ... Các khu chức năng nằm trong thị trấn

- Quy định vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô các khu chức năng (hiện có và quy hoạch đợt đầu) như: trung tâm hành chính, thương mại-dịch vụ công cộng, công trình thể thao, văn hóa, công viên cây xanh, trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, bệnh viện, trạm xá v.v.. các công trình di tích lịch sử văn hóa v.v.

- Các yêu cầu về kiến trúc quy hoạch mật độ xây dựng, hình thức công trình, sân vườn, tường rào, công, bãi đỗ xe v.v.....

- Quy định về bảo vệ môi trường.
- Quy định về bảo vệ cảnh quan.
- Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ

thuật: quy định về giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, hệ thống thông tin liên lạc v.v.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều ... Mọi vi phạm các khoản của Quy chế này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Điều ... Quy chế này được ban hành và lưu giữ tại UBND tỉnh, UBND huyện, Sở Xây dựng, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp huyện và UBND thị trấn./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN
CHỦ TỊCH