

BỘ XÂY DỰNG
Số: 08/2007/TT-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
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. Để 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 hoá nhanh hoặc do việc sáp nhập, chia tách, bổ sung đơn vị hành chính (quận, phường) việc lập đồ án QHCXD 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 hoá các nội dung đề án QHCXD đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đề 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 hoạ 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, xung quanh hồ Gươm v.v.) cần có hình ảnh minh hoạ 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 hoạ); 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,