

Số: 01 /2023/QĐ-UBND

Hạ Long, ngày 14 tháng 02 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà ở riêng
lẻ tại các khu dân cư hiện hữu chưa có Quy hoạch chi tiết
trên địa bàn thành phố Hạ Long**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẠ LONG

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 được Quốc hội khoá XIII thông qua ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ số 76/2015/QH13 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 số 47/2019/QH14 được Quốc hội khoá XIV thông qua ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến luật quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ “Về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng”; Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ “Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị”; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ “Về quản lý không gian không gian ngầm đô thị”; Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc; Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 3427/UBND ngày 07/9/2010 của UBND Tỉnh “Về việc cấp phép xây dựng tại các khu dân cư cũ chưa có quy hoạch xây dựng chi

tiết trên địa bàn thành phố Hạ Long”;

Căn cứ Quyết định số 38/2021/QĐ-UBND ngày 23/7/2021 của UBND Tỉnh “Ban hành quy định cấp Giấy phép xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam về Quy hoạch, Xây dựng hiện hành;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 171/TTr-QLĐT ngày 10/02/2023; Báo cáo số 40/BC-TP ngày 30/01/2023 của Trưởng phòng Tư pháp, Báo cáo kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu chưa có Quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Hạ Long.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu chưa có Quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Hạ Long.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 24/02/2023 và thay thế Quyết định số 5115/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố “V/v phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu chưa có Quy hoạch chi tiết”. Những quy định trước đây của UBND Thành phố trái với quy định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố; Thủ trưởng: phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường, Đội Kiểm tra đô thị và Môi trường; Chủ tịch UBND các xã, phường; các đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND Tỉnh;
- TT TU, HĐND, UBND TP;
- Các Sở: XD, TN-MT; TP;
- V0-V2;
- Lưu: VP, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tiến Dũng



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu chưa có Quy hoạch chi tiết

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 01 /QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2023 của UBND thành phố Hà Nội)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng.

1. Phạm vi điều chỉnh

Nhà ở riêng lẻ có nhu cầu cải tạo, xây dựng tại các khu dân cư hiện hữu trên địa bàn thành phố Hà Nội (theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được cấp có thẩm quyền phê duyệt - xác định là khu vực đất ở) nhưng chưa có: Quy hoạch chi tiết; Thiết kế đô thị riêng; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, trừ các đường phố và khu vực sau đây:

a. Bám theo trục Quốc lộ 18A (đoạn qua khu vực chưa có quy hoạch chi tiết);

b. Bám theo các đường, phố: các đường dẫn lên cầu Bãi Cháy; đường Bãi Cháy; đường Cái Lân (đoạn từ đường 18A đến bến Phà cũ); đường Vườn Đào;

c. Trong các khu trung tâm đô thị (bao gồm các khu vực: có mật độ cư trú cao và địa hình tương đối bằng phẳng; kẹp giữa các khu quy hoạch chi tiết đang thực hiện; có các trung tâm chính trị, thương mại, dịch vụ, nghỉ dưỡng, thể thao, tôn giáo, di tích lịch sử được xếp hạng...) tại các phường: Bãi Cháy và Hoàn Kiếm (có sơ đồ hoạch định kèm theo).

d. Các trường hợp phải lập quy hoạch chi tiết quy định tại Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 “V/v hướng dẫn giải quyết đề nghị lập quy hoạch chi tiết nhà ở riêng lẻ và giao đất bổ sung cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội”.

2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (dưới đây viết tắt là Chủ đầu tư) khi thiết kế, cấp phép, thi công xây dựng hoặc tham gia các hoạt động khác liên quan đến không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị về nhà ở riêng lẻ, thuộc phạm vi điều chỉnh nêu tại Khoản 1 Điều này.

Điều 2. Quy định chung.

Cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu chưa có Quy hoạch chi tiết phải đảm bảo các quy định chung sau:

1. Phù hợp với điều kiện hiện trạng cũng như quy hoạch chi tiết xây dựng của các khu vực kề liền, lân cận có liên quan về: chỉ giới, mật độ và tầng cao xây dựng; cảnh quan kiến trúc đô thị; hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các chức năng sử dụng đất;

2. Phù hợp với giá trị lịch sử, giá trị kiến trúc và chất lượng của các công trình hiện có;

3. Công trình xây dựng sau không được làm ảnh hưởng đến chất lượng, sự an toàn, mỹ quan của các công trình (kề liền và lân cận) đã xây dựng trước;

4. Phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành về cải tạo các khu vực cũ trong đô thị và quy định quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị (nếu có tại khu vực);

5. Không vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đã được hình thành ổn định tại khu vực;

6. Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, vệ sinh môi trường;

7. Không làm phá vỡ cảnh quan, kiến trúc đô thị của khu vực; hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình; bảo đảm phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

8. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia chỉnh trang, cải tạo làm đẹp đô thị bằng chính công trình thuộc sở hữu của mình.

Điều 3. Giải thích từ ngữ.

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

- Nhà ở riêng lẻ: là Công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở, thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Nhà biệt thự: là loại nhà ở riêng lẻ, có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, bể bơi...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt;

- Nhà ở liên kế: là Loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

- Nhà ở liên kế mặt phố (nhà phố): là Loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

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

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

- Thiết kế đô thị riêng: là đồ án thiết kế đô thị lập tại các khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng của các lô đất (theo quy định của Luật quy hoạch đô thị - không phải lập đồ án quy hoạch đô thị) để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng;

- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị: là những quy định quản lý không gian cho tổng thể đô thị và những quy định về cảnh quan, kiến trúc đô thị cho các khu vực đô thị, đường phố và tuyến phố trong đô thị do chính quyền đô thị xác định theo yêu cầu quản lý;

- Diện tích xây dựng: diện tích xây dựng của một ngôi nhà (TCVN 4319-86 nhà ở và công trình công cộng) là diện tích tính theo kích thước phủ bì của tường ngoài (móng ngoài); dầm cột có mái che, cầu thang ngoài của tầng một (tầng trệt) kể cả bậc thềm; sảnh đón khách; lô gia; sân trời v.v;

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

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

- Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng: là hoạt động kiểm tra, xác định chất lượng hoặc nguyên nhân hư hỏng của sản phẩm xây dựng, bộ phận công trình hoặc công trình xây dựng qua thí nghiệm kết hợp với việc xem xét, tính toán, đánh giá bằng chuyên môn về chất lượng công trình.

(Các từ ngữ khác, hiểu theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch và các văn bản thi hành Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch).

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Cải tạo, xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu về quy hoạch, kiến trúc.

1. Vị trí được phép cải tạo, xây dựng đối với từng loại nhà.

a. Loại nhà ở liên kết.

- Tại các lô đất có vị trí bám theo các trục: đường phố chính; các trục thương mại và dịch vụ đã có chỉ giới ổn định được phê duyệt, cấm mốc (theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch lộ giới giao thông, quy hoạch chỉ giới xây dựng hoặc quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền) - được phép cải tạo, xây dựng loại nhà phố liên kế (nhà phố).

- Tại các lô đất trong: các ô phố cũ ổn định với mục đích để ở; các tuyến phố (đoạn phố) mới được hình thành do đã có nhiều nhà kiên cố ổn định; các lô nhà thanh lý nhà tập thể (cấp 4 cũ); các khu vực hiện hữu khác có địa hình tương đối bằng phẳng có khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật - được phép cải tạo, xây dựng loại nhà ở liên kế hoặc nhà ở liên kế có sân vườn.

- Không được xây dựng nhà ở liên kế theo quy định tại Mục 4.5 Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 9411: 2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế, cụ thể:

+ Trong các khuôn viên, trên các tuyến đường, đoạn đường đã được quy định trong quy hoạch chi tiết là biệt thự;

+ Các khu vực đã có quy hoạch ổn định; nếu xây dựng nhà ở liên kế phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Trong khuôn viên có các công trình công cộng như trụ sở cơ quan, các công trình thương mại, dịch vụ, các cơ sở sản xuất;

+ Trên các tuyến đường, đoạn đường, các khu vực được xác định là đối tượng bảo tồn kiến trúc và cảnh quan đô thị.

b. Loại nhà biệt thự hoặc nhà vườn.

- Tại các khu vực: có địa hình phức tạp; trên triền đồi cao; trong thung lũng; ven bờ biển; khu dân cư hiện hữu xa đường phố chính, xa trung tâm hoặc tại các khu vực đã có bố cục kiến trúc là khu biệt thự và nhà vườn.

- Tại các khu vực trung tâm; bám theo các trục đường phố chính; các trục Thương mại (nếu không có quy định cấm và có đủ điều kiện về diện tích đất) - được phép xây dựng nhà Biệt thự nhưng yêu cầu có kiến trúc đẹp và hiện đại.

2. Định vị, mật độ đất xây dựng.

a. Định vị công trình, xác định trong phạm vi ranh giới và diện tích lô đất được cấp quyền sử dụng. Trường hợp vượt sang đất của chủ hộ khác phải có sự đồng ý của chủ hộ đó bằng văn bản.

b. Mật độ và diện tích đất xây dựng, đảm bảo quy định tại: QCVN 01: 2021/BXD Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

c. Đất xây dựng, toàn bộ diện tích trong lô đất xây dựng phải có cùng mục đích sử dụng là đất ở. Một lô đất có thể được phép xây dựng nhiều nhà (nếu đảm bảo về diện tích, hình thể và kính thước theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng quy định cho từng loại nhà).

Khuyến khích hợp thửa nhiều lô đất nhỏ lẻ, kê liền thành một, để xây dựng nhà ở riêng lẻ với quy mô lớn hơn hoặc để tăng diện tích khoảng trống đô thị dành cho cây xanh, mặt nước, sân chơi...

3. Chỉ giới xây dựng.

a. Đối với các loại nhà ở liên kế.

- Chỉ giới xây dựng có thể xác định trùng chỉ giới đường đỏ đã được phê duyệt, cấm mốc (theo: quy hoạch chung; quy hoạch phân khu; quy hoạch lộ giới giao thông; quy hoạch hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật, thủy lợi, văn hóa và di tích lịch sử; quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền) hoặc có thể lùi lại so với chỉ giới đường đỏ cho phù hợp với hiện trạng các công trình đã xây dựng kiên cố ổn định trên từng đoạn đường, phố.

- Đối với các khu vực khác, tùy theo hiện trạng thực địa việc nghiên cứu chỉ giới xây dựng cho từng nhà hoặc nhóm nhà phải phù hợp với: các nhà đã xây dựng kiên cố và ổn định tại khu vực; các dãy nhà tập thể cấp 4 cũ (không có khả năng giải phóng mặt bằng sắp xếp lại); hạ tầng kỹ thuật gắn với nhà có thể đấu nối êm thuận với hạ tầng kỹ thuật khu vực; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và cảnh quan, kiến trúc đô thị tại khu vực...

b. Đối với nhà biệt thự hoặc nhà vườn.

Việc xác định các chỉ giới xây dựng trên lô đất được nghiên cứu cụ thể tại từng công trình hoặc nhóm công trình, đảm bảo các quy định cụ thể theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và sự phù hợp với thực tế chung tại khu vực.

4. Móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở; cao độ không chế nền tầng 1.

a. Móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở:

- Giới hạn ngoài cùng của móng và các bộ phận kiến trúc xây ngầm thuộc nhà ở, chỉ được phép thiết kế và xây dựng trong phạm vi ranh giới lô đất được cấp quyền sử dụng, nghiêm cấm vượt ra ngoài với bất cứ lý do gì.

- Chiều sâu chôn móng (cao độ đặt đáy móng), do thiết kế kết cấu móng quyết định nhưng phải trên cơ sở tính toán đảm bảo an toàn cho bản thân công trình cũng như các công trình kề liền và lân cận.

- Đối với các lô đất đủ tiêu chuẩn về diện tích, khuyến khích xây tầng hầm hoặc tầng nửa hầm (làm nơi để xe hoặc sử dụng cho mục đích khác). Đường xuống tầng hầm không được thiết kế tạo xu hướng làm thấp vỉa hè công cộng, đấu nối hợp lý với hệ thống giao thông quanh công trình (nếu có). Việc xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm, đường xuống tầng hầm phải đảm bảo an toàn cho hộ kề liền cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện có (trong khi xây dựng cũng như trong quá trình sử dụng).

- Cao độ mặt móng bằng nhau trên từng đoạn phố và được tính toán sao cho cao độ nền tầng một (sau hoàn thiện) đúng bằng cao độ quy định tại điểm b dưới đây.

b. Cao độ không chế nền tầng 1 (cốt ± 0.00).

- Cao độ nền tầng một sau hoàn thiện:

+ Đối với nhà liên kế, thiết kế cao độ nền cao hơn từ 0,15 m đến 0,20 m so vỉa hè trước cửa nhà, những chỗ không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường đối diện từ 0,30 m đến 0,45 m; bậc đi, vệt rất xe không được xây dựng lấn chiếm vượt chỉ giới đường đỏ. Trường hợp nhà liên kế có tầng nửa hầm, thiết kế cao độ nền $\leq 1,50$ m so với đỉnh boóc đũa vỉa hè trước nhà (hoặc so với mặt nền xây dựng, nơi không có vỉa hè).

+ Đối với nhà biệt thự có hoặc không có tầng hầm (bao gồm cả nhà vườn), thiết kế cao độ nền $\leq 1,50$ m so với đỉnh boóc đũa vỉa hè trước nhà (hoặc so với mặt nền xây dựng, nơi không có vỉa hè).

- Từng đoạn phố ngắt bởi đường, ngõ, khoảng trống kiến trúc, phải có cùng cao độ thống nhất.

- Đối với khu vực khác, tùy theo thực địa để xác định, phù hợp với: các nhà kiên cố đã xây dựng; cao độ hiện trạng địa hình... để không gây ra những phức tạp, cản trở và sự khấp khểnh cho khu vực.

5. Phần thân nhà:

a. Chiều cao tầng nhà và chiều cao toàn nhà.

- Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

- Chiều cao tầng nhà (là kích thước tính từ mặt sàn đã hoàn thiện tầng dưới đến mặt sàn đã hoàn thiện tầng trên kề liền) quy định như sau:

+ Đối với nhà liên kế:

Tầng 1 = $3,6\text{m} \div 5,6\text{m}$ (bao gồm tầng lửng hoặc tầng xép);

Từ tầng 2; 3; 4; 5; 6 = $3\text{m} \div 3,6\text{m}$;

Đối với nhà ở 6 tầng có lắp thang máy, cho phép xây thêm hộp kỹ thuật trên nóc giếng thang (trên mái tầng 6) với chiều cao $\leq 3\text{m}$, diện tích bằng diện tích giếng thang (nếu diện tích sàn tầng mái lớn và điều lệ quản lý về kiến trúc tại khu vực không cấm, có thể cho phép mở rộng thêm một phòng thờ diện tích $\leq 15\text{m}^2$).

+ Đối với nhà biệt thự:

Tầng 1 $\leq 5,0$ m; Tầng 2 & 3 $\leq 3,60$ m;

Tầng mái dốc (hoặc tum cầu thang) $\leq 4,50$ m.

- Chiều cao toàn nhà (là kích thước tính từ mặt đất đặt công trình tới điểm cao nhất của ngôi nhà, gồm cả mái tum hoặc mái dốc) quy định như sau:

+ Đối với nhà liên kế: $\leq 24,05$ m (với nhà không thang máy) và $\leq 27,05$ m (với nhà có thang máy).

Tuy nhiên, tại mỗi khu vực (mỗi lô đất) số tầng và chiều cao toàn nhà được không chế khác nhau. Tùy thuộc vào: các thông số kỹ thuật liên quan (giữa chiều cao toàn nhà - khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà - khoảng lùi và chiều rộng lộ giới - mật độ xây dựng thuần tối đa cho phép) quy định tại Quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành; tình trạng địa hình, địa chất và kiến trúc cảnh quan ổn định tại khu vực.

+ Đối với nhà biệt thự: $\leq 18,20$ m.

b. Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần vươn ra) áp dụng theo mục 6.4.4 Tiêu chuẩn Việt Nam 9411:2012 Nhà ở liên kế - tiêu chuẩn thiết kế.

Đề tăng diện tích ở đối với nhà ở liên kế có diện tích xây dựng nhỏ, cho phép mở rộng phòng ở trên phần vươn ra ban công, diện tích mở rộng $\leq 60\%$

diện tích được phép vươn ra (không được xây dựng phòng vệ sinh trên diện tích mở rộng này).

c. Các quy định khác về kiến trúc cảnh quan:

- Các bộ phận và chi tiết kiến trúc khác, khi thiết kế và xây dựng - tuân thủ quy định tại Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Hình thức kiến trúc đẹp, hiện đại, tôn trọng giá trị thẩm mỹ truyền thống và kiến trúc cảnh quan chung của khu vực;

- Sự hợp lý của giải pháp kiến trúc (dây chuyền công năng) phải đảm bảo thuận tiện cho nhu cầu sử dụng (ở, sinh hoạt và kinh doanh) trong phạm vi diện tích nhà riêng - không tạo xu hướng lấn chiếm ra đất công cộng (kể cả không gian và địa gian).

- Không được phép thiết kế hoặc xây dựng các chóp mái hoặc điện thờ có hình dáng kỳ dị, màu sắc lòe loẹt làm mất mỹ quan chung của khu vực;

- Hạn chế loại hình kiến trúc với mái lợp tôn gây thiếu mỹ quan, khuyến khích sử dụng các loại hình kiến trúc xanh (sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, trồng cây xanh trong và trên mái nhà, ...), các loại tấm lợp thông minh, năng lượng mặt trời,...

- Trang trí mặt đứng (đặc biệt mặt đứng đối diện với: đường phố chính; quảng trường; công viên; các khu công cộng...): phải lựa chọn vật liệu ốp, trát, sơn, vôi đúng chủng loại dành cho ốp, trát, sơn, vôi mặt đứng công trình; màu sắc trang nhã không lòe loẹt phản cảm; không dùng các loại gạch dành cho lát nền nhà và phòng vệ sinh để ốp mặt đứng công trình.

- Đối với nhà có tầng lửng (hoặc tầng xép): chỉ bố trí tại tầng 1; diện tích sàn không quá 80% diện tích xây dựng tầng 1.

- Đối với công trình có tầng hầm (hoặc tầng nửa hầm): phần nổi tầng hầm không quá 1,5m so với cao độ của vỉa hè hiện hữu. Vị trí đường xuống hầm (ram dốc) không được phép làm vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Việc thiết kế xây mới hoặc cải tạo nhà ở phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn mặt tiền nhà trên tuyến đường theo quy định.

- Nghiêm cấm việc xây dựng, coi nới lấn chiếm không gian, lấn chiếm đất, xây dựng chông lấn làm biến dạng hình thức kiến trúc ban đầu và ảnh hưởng đến kết cấu công trình.

- Phải có biện pháp che chắn hoặc thiết kế bảo đảm mỹ quan các thiết bị lắp đặt kèm theo như: máy điều hòa, bồn nước mái, các thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời...

- Lưu ý:

- + Ô văng là tấm che mưa nắng đặt ngay trên lanh tô cửa đi và cửa sổ, có chiều dài bằng chiều rộng của cửa cộng với 0,2 m về mỗi bên, nghiêm cấm đồ liên với sàn các tầng (đối với ô văng của nhà liên kế đua trên cống công cộng).

- + Kích thước xây dựng phần thô phải nhỏ hơn kích thước định vị công trình, để dành đủ kích thước cho lớp ốp trát hoàn thiện tường ngoài (hoặc nẩy trụ ngoài - đối với công trình có nẩy trụ ra phía ngoài công trình).

6. Các yêu cầu khác, nếu không quy định trong bản quy chế này, thì áp

dụng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Điều 5. Cải tạo, xây dựng phải đảm bảo yêu cầu về an toàn, bảo vệ môi trường và công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng.

1. Không thiết kế và xây dựng nhà ở tại vị trí: san lấp ao, hồ; ngăn cản dòng chảy tự nhiên của mương, suối, khe, rãnh thoát nước hiện hữu (hoặc sẽ hình thành khi có mưa bão).

2. Không thiết kế và xây dựng nhà ở tại khu vực phải san gạt hạ mặt bằng, phá vỡ địa hình hoặc bề mặt che phủ tự nhiên vốn có (vách đất đá đã vôi hóa, thảm thực vật,...) gây nguy cơ sụt lở đất.

3. Nhà ở riêng lẻ xây dựng xen cây trong đô thị phải được thiết kế đảm bảo an toàn, bền vững (trong khi xây dựng và quá trình sử dụng) cho bản thân công trình, các công trình kề liên lân cận đã xây dựng trước. Đối với diện tích nhà ở xây dựng bổ sung trên nhà cũ, trên hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã có của chủ đầu tư có nguy cơ mất an toàn, thì trong hồ sơ thiết kế xây dựng phải có kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng (nhà cũ hoặc hạ tầng kỹ thuật đã có) đảm bảo an toàn, mới được cấp phép xây dựng bổ sung.

4. Nghiêm cấm thiết kế nhà ở có khu vệ sinh thải trực tiếp ra cống thoát nước công cộng, ra các khu vực công cộng hoặc vào nhà đất của các hộ dân khác; bể tự hoại phải thiết kế đúng tiêu chuẩn kỹ thuật và có ít nhất có 3 ngăn, một ngăn lắng và hai ngăn phân huỷ sạch trước khi đưa nước thải ra cống thoát nước công cộng.

5. Nghiêm cấm thiết kế và xây dựng các loại Nhà ở kiêm kho chứa hàng, hóa chất, thực phẩm tươi sống hoặc cơ sở sản xuất, dịch vụ có chất thải độc hại, nguy cơ cháy nổ cao và gây tiếng ồn ra môi trường.

6. Đất thừa khi đào móng + phế thải xây dựng phải được gom gọn, dọn sạch và chở đi đổ đúng nơi cho phép, xe chở vật liệu vào công trình và chở phế thải đi phải được phép của Thành phố và tuân thủ đúng quy định của giấy phép lưu hành.

- Trong suốt thời gian cải tạo, xây dựng phải có biện pháp che chắn toàn công trình bằng: tôn; bạt; liếp; cốt..., không làm vương bụi bẩn và làm ô nhiễm môi trường khu vực.

- Không được trộn vữa, kê chặt sắt trực tiếp trên mặt đường, mặt vỉa hè và mặt cống... đã xây dựng; phải trộn vữa trên các tấm tôn lót (nên sử dụng bê tông thương phẩm trong xây dựng).

Nếu cố tình làm hư hỏng đường, vỉa hè và cống công cộng, sẽ bị xử phạt hành chính và buộc phải làm đền lại như cũ.

7. Thiết kế đấu nối với hạ tầng kỹ thuật như: đường điện, đường nước cấp và nước thải công cộng phải theo chỉ dẫn của cơ quan chuyên quản, đấu xong phải làm trả lại vỉa hè, thành cống đúng như cũ.

8. Việc xây dựng đường ô tô đi qua vỉa hè vào nhà (do chủ đầu tư có nhu cầu thực hiện) và phải được sự chấp thuận của phòng Quản lý đô thị.

Móng đường phải vững chắc không được nún gãy, mặt đường được lát trả lại bằng đúng chủng loại gạch đã lát vỉa hè tại khu vực đó.

9. Khuyến khích mọi đơn vị và cá nhân trồng cây xanh trên đường phố, nhưng phải thực hiện theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt về vị trí; khoảng cách; chủng loại; quy cách... Trừ các tuyến phố đã được nghiên cứu đầu tư ổn định và trồng cây xanh theo chủ đề riêng.

Cây xanh đường phố được lựa chọn trồng là cây bóng mát, mang bản sắc địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng, đồng thời đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về sử dụng, mỹ quan, an toàn giao thông và vệ sinh môi trường đô thị; không có xu thế làm hư hỏng các công trình cơ sở hạ tầng trên mặt đất, dưới mặt đất cũng như trên không.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Tổ chức thực hiện.

1. Phòng Quản lý đô thị Thành phố, có trách nhiệm:

a. Tổ chức hướng dẫn thủ tục và thực hiện việc cấp phép cải tạo, xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu chưa có Quy hoạch chi tiết, đúng quy định hiện hành về cấp Giấy phép xây dựng và đúng quy định tại Quy chế này.

b. Đối với các trường hợp đề nghị xây dựng nhà ở tại các vị trí: nhạy cảm và phức tạp về công tác quản lý; có quy định chặt chẽ về quản lý quy hoạch và kiến trúc cảnh quan; phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật với quy mô lớn (san tạo mặt bằng, xây dựng kè tường chắn đất, tiêu thoát nước) vv - phòng Quản lý đô thị chủ trì, tổ chức kiểm tra thực địa và báo cáo UBND Thành phố cho phép chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo phương án thiết kế kiến trúc công trình nhà ở, kè chắn đất) trình duyệt làm cơ sở quản lý đất đai và quản lý xây dựng.

c. Đối với các khu vực quy định tại điểm a, b, c khoản 1 điều 1 bản Quy chế này, đề xuất trình UBND Thành phố kế hoạch lập Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch cải tạo chỉnh trang hoặc Thiết kế đô thị riêng (*theo thứ tự ưu tiên*) làm căn cứ quản lý quy hoạch, xây dựng và cấp Giấy phép xây dựng.

Với những khu Thành phố chưa kịp lập Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch cải tạo chỉnh trang hoặc Thiết kế đô thị riêng, nếu chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng ngay - giao phòng Quản lý đô thị chủ trì cùng các đơn vị liên quan, thực hiện kiểm tra thực địa, thống nhất các thông số kỹ thuật về quy hoạch, kiến trúc tại lô đất xin xây dựng, đảm bảo các quy định hiện hành, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận bằng văn bản làm căn cứ để lập hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân (*không phải lập quy hoạch chi tiết cho lô, thửa đất riêng lẻ*).

d. Đối với các khu tự xây đã có Quy hoạch chi tiết, nhưng không có điều lệ hoặc quy định quản lý, thiếu thông tin kỹ thuật hoặc thông số kỹ thuật không

còn phù hợp và trên thực tế các công trình đã xây dựng với mật độ lớn (sắp lấp đầy khu tự xây) - phòng Quản lý đô thị kiểm tra hướng dẫn chủ đầu tư thiết kế cho phù hợp giữa Quy hoạch đã được duyệt, hiện trạng đã xây dựng và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

đ. Trường hợp chủ đầu tư có thửa đất rất lớn hoặc có nhu cầu xây dựng một công trình trên nhiều thửa đất (trong đó, ngoài diện tích đất ở còn có nhiều diện tích đất khác, chưa chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở) - để giảm thủ tục hành chính, tiết kiệm thời gian thực hiện, giao phòng Quản lý đô thị căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy định hiện hành về diện tích đất xây dựng đối với từng loại nhà, thống nhất với UBND phường, xã sở tại, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ đầu tư và các đơn vị, cá nhân liên quan hoạch định phân chia thửa đất thành các lô đất phù hợp quy định, báo cáo UBND Thành phố chấp thuận bằng văn bản làm cơ sở để Chủ đầu tư được cấp phép xây dựng ngay (*đối với các lô đất đủ điều kiện*) và thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất cho phù hợp nhu cầu xây dựng nhà ở, quy định về mục đích sử dụng đất (trường hợp thửa đất có hình thể và địa hình phức tạp, chủ đầu tư có trách nhiệm thuê Tư vấn khảo sát hiện trạng địa hình và ranh giới quản lý làm cơ sở để thực hiện).

Trong đó việc hoạch định thành các lô đất mới phải đảm bảo:

- Quy định về diện tích tối thiểu, kích thước tối thiểu tuân thủ theo quy định tại Quyết định số 39/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND Tỉnh; Đồng thời khuyến khích áp dụng chỉ đạo của UBND Tỉnh tại Văn bản số 4906/UBND ngày 17/12/2010 “V/v chỉ đạo về công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, quản lý đô thị trên địa bàn tỉnh”, theo đó: bề rộng của lô đất $\geq 5,0\text{m}$ (trừ trường hợp lô đất có chiều rộng $\geq 9,0\text{m}$ và $\leq 10\text{m}$); Riêng đối với khu vực nông thôn khuyến khích áp dụng: bề rộng của lô đất $\geq 6,0\text{m}$, nhà ở là dạng nhà ở có sân vườn; đảm bảo phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Đường giao thông tiếp giáp với các thửa đất có mặt cắt $\geq 4,0\text{m}$ và đảm bảo khớp nối với hiện trạng, quy hoạch định hướng giao thông tại khu vực.

- Dành quỹ đất để bố trí đầy đủ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng đất (như hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, kè chắn đất - đối với khu vực bị chênh cốt,...).

- Đối với các thửa đất có cả đất trồng cây lâu năm và đất ở trước khi làm hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng, phòng Quản lý đô thị chủ trì cùng chủ đầu tư, UBND phường, xã sở tại và các đơn vị, cá nhân có liên quan khác (*nếu cần thiết*) thống nhất Sơ đồ hoạch định thửa đất xây dựng (trong đó: diện tích đất phù hợp để xây dựng công trình phải đảm bảo mật độ xây dựng theo quy định và $\leq$ diện tích đất ở trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất trồng cây lâu năm phải được hoạch định rõ vị trí, diện tích và được xác định đây là khu vực không được xây dựng công trình, quản lý theo đúng mục đích sử dụng) và các thông số kỹ thuật về quy hoạch, xây dựng.

- Đối với các khu vực bám các khu vực bám theo các đường phố chính trong đô thị (mặt cắt $\geq 12,0\text{m}$): phương án phân chia lô đất phải được sự thống

nhất của các đơn vị liên quan (UBND phường sở tại, phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Quản lý đô thị) và phải được UBND Thành phố chấp thuận bằng văn bản để đảm bảo thống nhất trong quản lý kiến trúc cảnh quan, hạ tầng đô thị chung tại khu vực.

2. Nhà thầu (tư vấn) thiết kế xây dựng, có trách nhiệm:

a. Khảo sát, kiểm tra thực địa; nghiên cứu các quy định tại: Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu (hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000) đã có tại khu vực và nội dung bản Quy chế này để thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ (theo hợp đồng với chủ đầu tư) - đảm bảo chất lượng, phù hợp với quy định hiện hành và Quy chế này.

b. Không được thiết kế khi chưa hiểu rõ: thực địa và các yêu cầu quản lý về quy hoạch, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, môi trường tại lô đất thiết kế xây dựng.

c. Tư vấn thiết kế không đủ điều kiện về năng lực, không được chủ trì (hoặc ký chủ trì) thiết kế xây dựng.

3. Phòng Tài nguyên - Môi trường Thành phố, có trách nhiệm:

a. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các khu dân cư hiện hữu trong Thành phố.

b. Ưu tiên rút ngắn thời gian và quy trình giải quyết các trường hợp cần chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

c. Phối hợp với phòng Quản lý đô thị thực hiện các nội dung có liên quan đến quản lý đất đai hoặc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phục vụ công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng theo quy định của Quy chế này.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

a. Thuê Tư vấn đủ điều kiện về năng lực, nghiên cứu lập hồ sơ thiết kế xây dựng đúng nội dung bản Quy chế này; lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng, tổ chức thi công xây dựng đúng giấy phép được cấp và chấp hành các quy định khác của pháp luật về hoạt động Xây dựng.

b. Trường hợp có nhu cầu san hạ mặt bằng, xây dựng tại các khu vực quy định phải lập Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị riêng nhưng Thành phố chưa có kế hoạch - cho phép chủ đầu tư được tự bỏ kinh phí thuê Tư vấn: khảo sát hiện trạng địa hình, lập và trình duyệt Quy hoạch chi tiết riêng lẻ để đáp ứng nhu cầu xây dựng của mình.

c. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về sự an toàn và những ảnh hưởng xấu đến các công trình kề liền và lân cận đã xây dựng trước (trong thời gian thi công cũng như khi sử dụng).

d. Chấp hành các quy định về quản lý chất lượng đối với nhà ở riêng lẻ theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

5. UBND các xã, phường có trách nhiệm:

a. Tuyên truyền, hướng dẫn các chủ đầu tư (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) hiểu và thực hiện đúng nội dung bản Quy chế này.

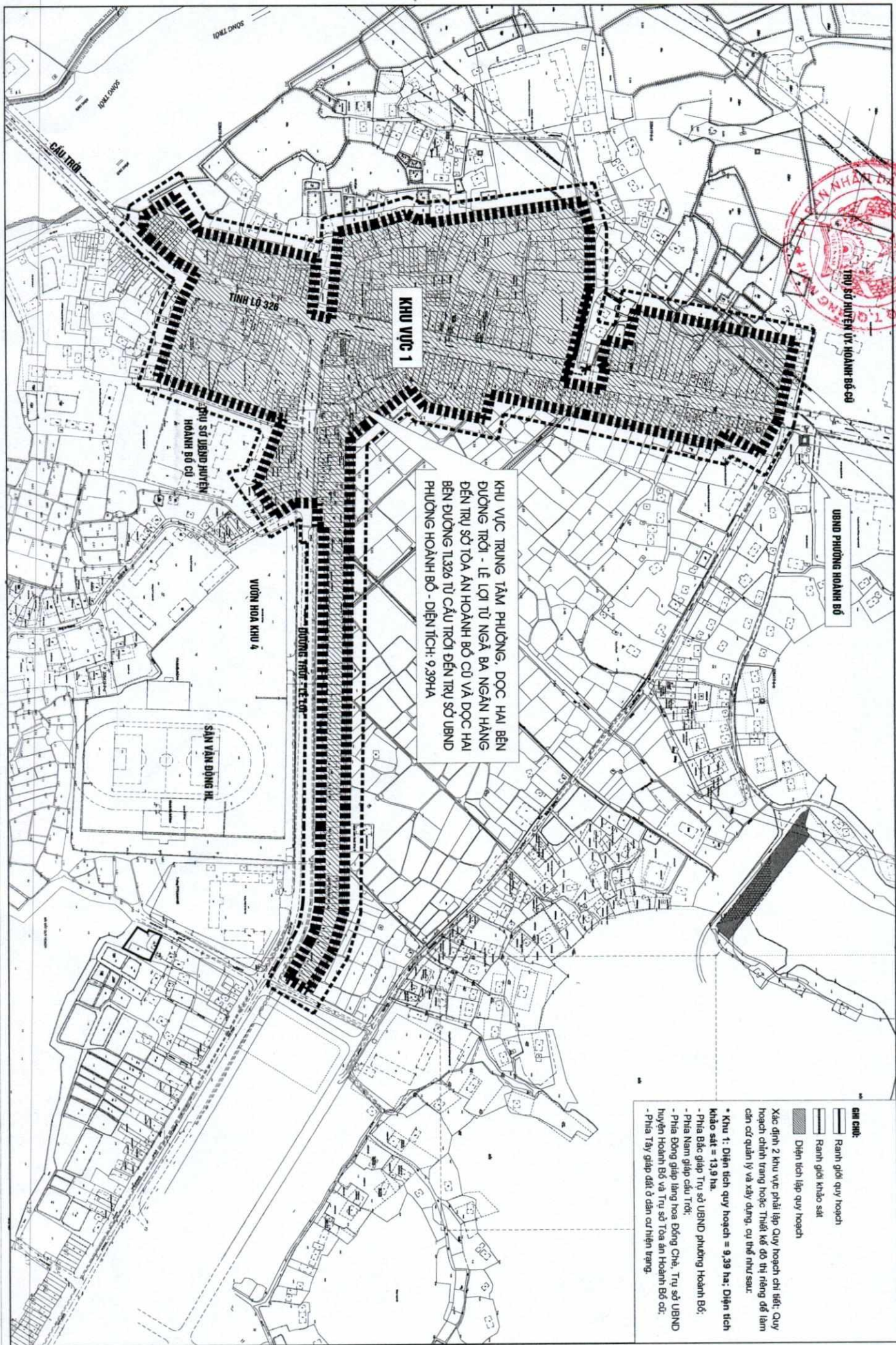
Tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư trong việc chuẩn bị hồ sơ: về quyền sử dụng đất; về khảo sát, thiết kế xây dựng; xin cấp phép xây dựng và triển khai xây dựng.

b. Kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm (nếu có) đối với các chủ đầu tư trong việc thực hiện các hoạt động xây dựng, theo đúng thẩm quyền quy định.

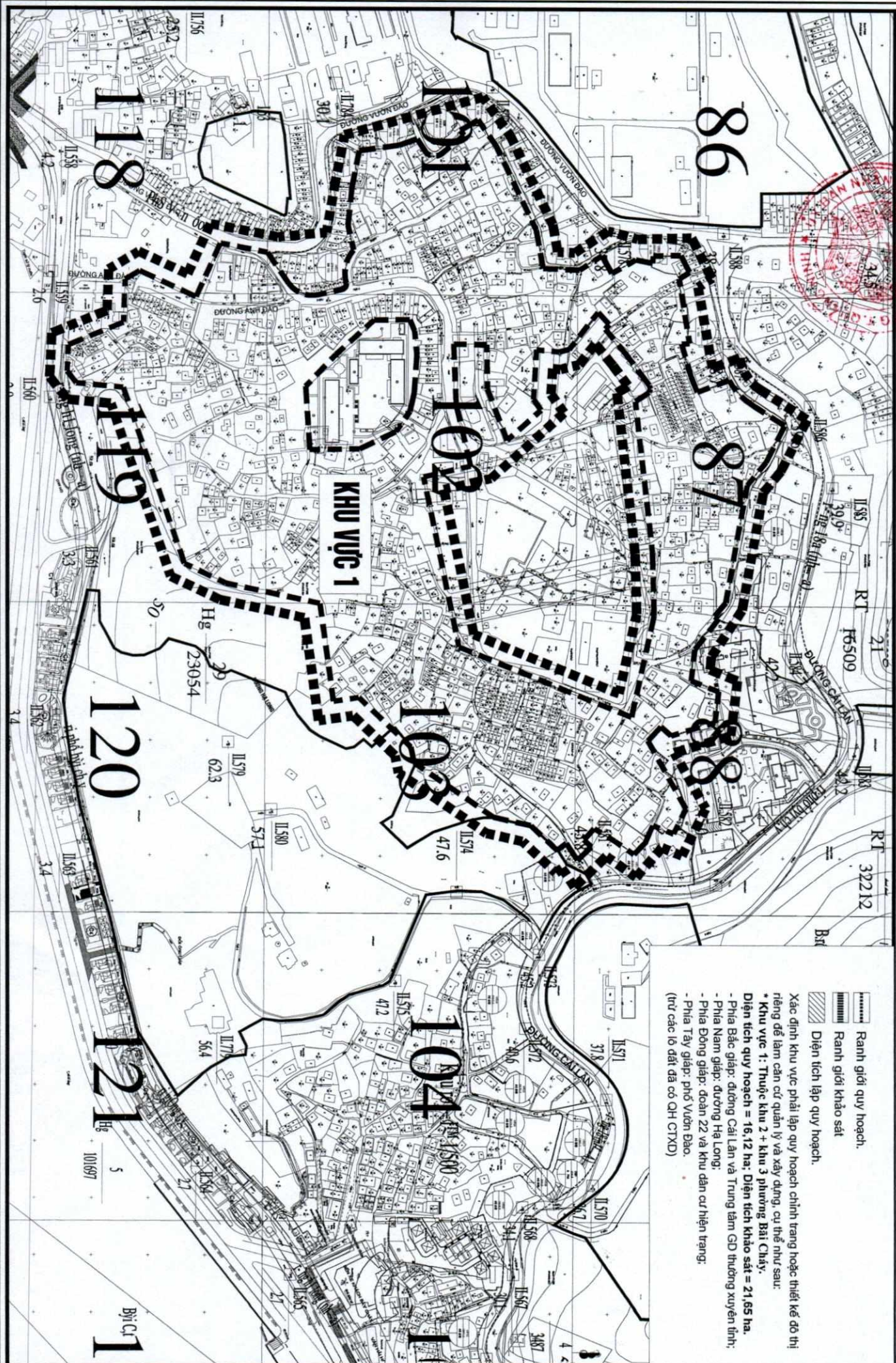
6. Trung tâm truyền thông và văn hóa Thành phố, có trách nhiệm: tổ chức đăng tải nội dung bản Quy chế này liên tục nhiều đợt (theo định kỳ) trên các phương tiện của đơn vị để mọi người dân khi có nhu cầu xây dựng đều biết, hiểu và thực hiện.

7. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh trực tiếp đến UBND Thành phố hoặc thông qua phòng Quản lý đô thị Thành phố để được hướng dẫn hoặc điều chỉnh, bổ sung kịp thời./.

ĐỒ 1 KHU PHẢI LẬP Y HOẠCH CHI TIẾT, Y HOẠCH CHÍNH TRẠNG H THIẾT KẾ THỊ H NG - TÀI PHỊ IG H NH BỐ
(KÈM THEO QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC SỐ 01/2023/QĐ-UBND NGÀY 14/02/2023 CỦA UBND THÀNH PHỐ HÀ LONG)



- CHỈ CHỈ:**
- Ranh giới quy hoạch
 - Ranh giới khảo sát
 - Diện tích lập quy hoạch
- Xác định 2 khu vực phải lập Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch chính trạng hoặc Thiết kế đô thị riêng để làm căn cứ quản lý và xây dựng, cụ thể như sau:
- * Khu 1: Diện tích quy hoạch = 9,39 ha; Diện tích khảo sát = 13,9 ha.
 - Phía Bắc giáp Trụ sở UBND phường Hoành BỐ;
 - Phía Nam giáp cầu Trờ;
 - Phía Đông giáp làng hoa Đờng Chè, Trụ sở UBND huyện Hoành BỐ và Trụ sở Tòa Ần Hoành BỐ cũ;
 - Phía Tây giáp đất ở dân cư hiện trạng.



----- Ranh giới quy hoạch.
===== Ranh giới khảo sát.
Diện tích lập quy hoạch.

Xác định khu vực phải lập quy hoạch chỉnh trang hoặc thiết kế đô thị riêng để làm căn cứ quản lý và xây dựng, cụ thể như sau:
* Khu vực 1: Thuộc khu 2 + khu 3 phường Bãi Cháy.
Diện tích quy hoạch = 16,12 ha; Diện tích khảo sát = 21,65 ha.
- Phía Bắc giáp: đường Cầu Lân và Trung tâm GD thường xuyên tỉnh;
- Phía Nam giáp: đường Hạ Long;
- Phía Đông giáp: đoạn 22 và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: phố Vườn Đào.
(trừ các lô đất đã có OH CTXD)