

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số: 06 /2013/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 07 tháng 5 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch và
xây dựng hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản QPPL của HĐND và UBND năm 2004;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 năm 2003; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 năm 2009;

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

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;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

Căn cứ Quyết định số 174/2006/QĐ-TTg ngày 28/7/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án tổng thể bảo vệ và phát triển bền vững môi trường sinh thái, cảnh quan lưu vực sông Cầu;

Căn cứ Quyết định số 278/2005/QĐ-TTg ngày 02/11/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên đến năm 2020;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 290/TTr-SXD ngày 15/4/2013 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Văn bản số 115/STP-XDVB ngày 11/4/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành theo Quyết định này “Quy chế quản lý kiến trúc, quy hoạch và xây dựng hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các ngành: Xây dựng, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên, Chủ tịch UBND các huyện: Đồng Hỷ, Phú Bình, Phú Lương và các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động quy hoạch, đầu tư và xây dựng trong khu vực hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Dương Ngọc Long

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

QUY CHẾ

Quản lý kiến trúc, quy hoạch và xây dựng hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 06 /2013/QĐ/UBND ngày 07 tháng 5 năm 2013
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Bản Quy chế này hướng dẫn việc quản lý kiến trúc, quy hoạch và xây dựng bao gồm: không gian kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật; quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo, tôn tạo, phát triển xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng và bảo vệ các vùng cảnh quan hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy chế này phải dựa trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên hoặc điều chỉnh các chính sách của Nhà nước và phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước, cơ quan quản lý Nhà nước, chính quyền các địa phương liên quan đến hoạt động quy hoạch, đầu tư xây dựng trong khu vực hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên đều phải tuân thủ các quy định trong bản Quy chế này.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

1. Phạm vi áp dụng:

- Khu vực hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên bao gồm các phường: Tân Long, Quan Triều, Quang Vinh, Hoàng Văn Thụ, Trưng Vương, Túc Duyên, Gia Sàng, Cam Giá, Hương Sơn và các xã: Cao Ngạn, Đồng Bầm, Lương Sơn.

- Đối với khu vực thuộc địa giới hành chính địa phương giáp ranh thành phố Thái Nguyên như huyện Đồng Hỷ (xã Linh Sơn, xã Huống Thượng); huyện Phú Bình (xã Đồng Liên, xã Đào Xá); huyện Phú Lương (xã Sơn Cẩm) khuyến khích áp dụng theo Quy chế này. Khi địa giới thành phố Thái Nguyên được mở rộng sang các khu vực nêu trên thì phải tuân thủ theo Quy chế này.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô khu vực:

a. Phạm vi ranh giới: Dọc theo sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên, được xác định theo tuyến:

- Chiều rộng tuyến tính từ mép sông (mực nước lớn nhất hàng năm) ra mỗi bên khoảng 300m.

- Chiều dài tuyến: Khoảng 31.300m (31,3km) được xác định bởi:

+ Điểm đầu tuyến: Hết ranh giới xã Cao Ngạn, giáp ranh giới xã Hóa Thượng, huyện Đồng Hỷ;

+ Điểm cuối tuyến: Hết ranh giới xã Lương Sơn, giáp ranh giới xã Thượng Đình, huyện Phú Bình.

b. Quy mô: Khoảng 2162,5 ha.

(xem bản vẽ kèm theo)

Điều 3. Mục tiêu của Quy chế

1. Quy định việc quản lý quy hoạch, kiến trúc cảnh quan, bảo tồn và tôn tạo, xây dựng mới các công trình; bảo vệ môi trường, cảnh quan và địa hình tự nhiên; bảo vệ nguồn nước, khai thác có hiệu quả tiềm năng đa dạng sinh học, phát triển dịch vụ du lịch khu vực hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên.

2. Quy định việc quản lý xây dựng theo quy hoạch. Là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch xây dựng quản lý đầu tư xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch, giới thiệu địa điểm đầu tư, cấp chứng chỉ quy hoạch, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong đô thị và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ quy hoạch, thiết kế đô thị đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt.

Chương II

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC

CẢNH QUAN

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc quy hoạch

1. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật khu vực hai bên bờ sông Cầu đoạn chảy qua thành phố Thái Nguyên phải tuân thủ theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên, các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị và quy định quản lý kiến trúc quy hoạch theo các đồ án quy hoạch đã

được phê duyệt. Đối với những khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì phải thực hiện lập quy hoạch và quản lý theo quy định, trong thời điểm hiện tại việc quản lý thực hiện phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng hiện hành.

2. Đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể thành phố Thái nguyên đến không gian khu vực hai bên bờ sông Cầu.

3. Quản lý, phát triển kiến trúc, cảnh quan khu vực phải có tính kế thừa, phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá khu vực; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của vùng miền của khu vực.

Điều 5. Quy định quản lý chung về quy hoạch và không gian kiến trúc cảnh quan

1. Quy định chung: Quản lý quy hoạch và không gian kiến trúc cảnh quan theo các khu vực cơ bản: Khu vực ven sông; khu vực mới phát triển; khu vực hiện hữu; khu vực giáp ranh (khuyến khích áp dụng) và theo các nội dung cơ bản: Cảnh quan tuyến phố, quảng trường, công viên, cây xanh, các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Quản lý không gian cảnh quan:

- Chủ sở hữu các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng;

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc trong khu vực cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên;

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành.

3. Quản lý về kiến trúc:

- Các công trình kiến trúc trong khu vực khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại Quy chế này;

- Không được chiếm dụng trái phép không gian đô thị nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình;

- Diện tích, kích thước khu đất xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình phải đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Quy chế này mới được cấp phép xây dựng;

- Mặt ngoài công trình kiến trúc đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông.

Điều 6. Quy định đối với khu vực ven sông

1. Khu vực ven sông bao gồm các khu cảnh quan tự nhiên, cây xanh, bãi bồi ven sông và các khu chức năng được cho phép sử dụng ven sông.

2. Các tổ chức, cá nhân khi khai thác sử dụng tại các khu vực ven sông, ven đê phải tuân thủ các quy định về Luật đê điều, Luật giao thông đường thủy nội địa, Luật bảo vệ môi trường, Pháp lệnh khai thác và bảo vệ công trình thủy lợi.

3. Khu bãi bồi ven sông chỉ được khai thác, sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

4. Việc thăm dò khai thác cát, sỏi, tập kết cát sỏi phải được cấp phép khai thác, sử dụng theo đúng quy định và tuân thủ theo đúng quy hoạch thăm dò khai thác cát, sỏi, tập kết cát sỏi được duyệt.

5. Bảo vệ tối đa địa hình tự nhiên các khu bãi bồi, cây xanh ven sông, tránh hiện tượng san gạt lớn nền xây dựng, bê tông hoá làm mất đi vẻ đẹp tự nhiên của khu vực. Đối với các khu vực dự kiến xây dựng bến tàu, thuyền phải được cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc thống nhất về phương án thiết kế mới được triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

6. Đảm bảo tuyệt đối về quỹ đất và chức năng sử dụng đất cho khu cây xanh ven sông theo quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên đến năm 2020. Các khu vực mở rộng chưa có quy hoạch đô thị được duyệt phải để dành quỹ đất phát triển cây xanh cảnh quan dọc theo hai bờ sông tính từ mép sông (mực nước lớn nhất hàng năm) tối thiểu là 50m.

7. Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, cửa suối, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của khu vực phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ trong các đồ án quy hoạch và trong quá trình triển khai thực hiện phát triển đô thị.

Điều 7. Quy định đối với các khu mới phát triển**1. Quy định chung:**

- Khu mới phát triển bao gồm:

+ Các khu dân cư, đô thị mới; khu mở rộng, phát triển đô thị (đã có quy hoạch đô thị nhưng chưa triển khai thực hiện quy hoạch hoặc chỉ triển khai được một phần và các khu vực chưa có quy hoạch đô thị, khu vực dự kiến mở rộng để phát triển đô thị;

+ Khu cải tạo, chỉnh trang đô thị (khu mới phát triển hoặc tái cấu trúc đô thị trong khu các vực hiện hữu đã phát triển).

- Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đúng chức năng sử dụng đất và các quy định theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt;

- Không phát triển thêm các loại hình công nghiệp, loại hình sản xuất kinh doanh có ảnh hưởng xấu đến môi trường trong khu vực;

- Các đồ án quy hoạch mới cần tuân thủ, phát triển, bảo vệ, khai thác tối đa cảnh quan ven sông Cầu, mở ra các hướng tiếp cận từ nhiều phía ra sông Cầu;

- Hình thức kiến trúc các công trình xây dựng phải được nghiên cứu kỹ lưỡng, phù hợp với địa hình, cảnh quan tự nhiên của sông Cầu;

- Đối với khu vực phát triển mở rộng phải xác định rõ quy mô dân số, mô hình nhà ở để bố trí các chức năng đô thị đảm bảo phục vụ theo đúng quy định;

- Các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I trong khu vực khi triển khai đầu tư xây dựng phải có thiết kế tầng hầm và phải được sự thống nhất về phương án của cơ quan có thẩm quyền;

- Các công trình công cộng có quy mô lớn (≥ 3 tầng hoặc $\geq 1.000m^2$), công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng phải thực hiện việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định hiện hành trước khi lập dự án đầu tư xây dựng. Khuyến khích việc tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc đối với các công trình công cộng, hành chính, dịch vụ trong khu vực;

- Khuyến khích xây dựng các khu dân cư, đô thị mới kiểu mẫu với loại hình nhà biệt thự, nhà vườn;

- Không phát triển loại hình nhà ở liền kề, chia lô có mặt tiền nhà nhỏ trong khu vực (trừ những trường hợp yêu cầu đặc thù và phải được sự đồng ý của UBND tỉnh).

2. Quy định cụ thể:

Các công trình xây dựng phải đảm bảo theo đúng quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch đô thị hoặc đã có quy hoạch đô thị nhưng chưa có thiết kế đô thị cụ thể thì phải tuân thủ các yêu cầu:

a. Mật độ xây dựng công trình - Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

- Công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT, chợ: Tối đa 40%.
- Công trình dịch vụ, thương mại, hỗn hợp cao tầng: Tối đa 50%.
- Nhà ở:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	75	100	200	300	500
Mật độ XD tối đa (%)	90	80	70	60	50

+ Diện tích tối thiểu của lô đất trong các khu mới phát triển tối thiểu là 75m², tối đa là 500m²;

+ Chiều rộng tối thiểu của mặt tiền lô đất là 6,0m, chiều sâu tối thiểu là 12,0m.

b. Tầng cao, chiều cao xây dựng công trình:

- Công trình dịch vụ, thương mại, hỗn hợp: Tối đa 15 tầng (đảm bảo tỷ lệ chiều cao công trình trên khoảng cách từ mép sông đến chân công trình $\leq 1/2$) chưa kể tầng hầm;

- Công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, TDTT: Tối đa 7 tầng chưa kể tầng hầm;

- Chợ: Tối đa 3 tầng chưa kể tầng hầm.

- Nhà ở: Tối đa 3 tầng (có thể có tầng hầm) đối với nhà có diện tích đất $\geq 200\text{m}^2$, tối đa 5 tầng (có thể có tầng hầm) đối với nhà có diện tích đất $\leq 200\text{m}^2$.

c. Chiều cao từng tầng nhà:

- Tầng một nếu có bố trí tầng lửng thì chiều cao tối đa là 5m được tính từ mặt nền nhà đến mặt sàn tầng 2. Mặt nền nhà cao tối đa không quá 0,5m so với mặt vỉa hè;

- Tầng một không bố trí tầng lửng thì chiều cao tối đa không quá 3,9m và tối thiểu là 3,5m tính từ mặt nền nhà (mặt nền nhà cao tối đa không quá 0,5m so với mặt vỉa hè);

- Các tầng nhà có chiều cao tối đa là 3,6m và tối thiểu là 2,75m tính từ mặt sàn tầng dưới đến mặt sàn tầng trên.

- Tầng hầm:

+ Tùy theo vị trí, công năng công trình có thể cho phép xây dựng tầng hầm và nâng cao mặt nền tầng một, nhưng chiều cao mặt nền tầng một tối đa không quá 1m so với mặt vỉa hè;

+ Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng một. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi và lộ giới quy hoạch.

d. Khoảng lùi xây dựng công trình:

- Đối với công trình nhà ở: Khoảng lùi tối thiểu so với chỉ giới đường đỏ đối với nhà ở biệt thự là 3,0m và nhà ở liền kề (nếu nhu cầu bắt buộc phải có) là 2,0m. Khoảng lùi biên (mặt bên của nhà đầu hồi) đối với nhà ở biệt thự tối thiểu 1,5m;

- Đối với các công trình khác: Khoảng lùi tối thiểu khi công trình tiếp xúc với đường có lộ giới $< 19\text{m}$ là 3m, tiếp xúc với đường có lộ giới $\geq 25\text{m}$ là 6m. Các công trình phụ trợ (nhà thường trực, nhà để xe...) có chiều cao $\leq 4\text{m}$ được phép xây dựng sát chỉ giới đường đỏ.

đ. Phần nhà được phép nhô ra của công trình xây dựng:

Phần nhà được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng (trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ):

- Phần ngầm dưới mặt đất: Mọi bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà đều không được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Bậc thềm, vệt dãi xe, bậc cửa, gờ chỉ, cách cửa, ô-văng, mái đua, mái đón, móng nhà;

+ Riêng ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô-gia.

e. Hình thức kiến trúc:

- Công trình công cộng, dịch vụ:

+ Hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, trong sáng. Khuyến khích sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, kiến trúc xanh, thân thiện với môi trường và sử dụng vật liệu công nghệ mới;

+ Các công trình phải được nghiên cứu, trang trí cả 4 mặt đảm bảo mỹ quan, góc nhìn từ nhiều hướng;

+ Đối với khu vực giáp sông Cầu khuyến khích để trống tầng 1 hoặc sử dụng vật liệu kính trong để khai thác điểm nhìn và các hướng tiếp cận ra sông.

- Nhà ở: Kiến trúc hiện đại có bản sắc, thân thiện với môi trường và sử dụng vật liệu địa phương. Không được phép sử dụng các chi tiết kiến trúc lai tạp, nhại kiến trúc cổ phương Tây, không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá).

- Các quy định khác:

+ Nhà ở trong các lô đầu hồi phải được nghiên cứu, trang trí cả 2 mặt, không được sử dụng những mảng tường, bê tông lớn cứng nhắc, phản cảm;

+ Nhà ở không được sử dụng quá 04 màu trên mặt đứng công trình (kể cả trắng và đen); không được sử dụng các màu đen, cam, đỏ, màu đậm và màu tối sẫm làm màu chủ đạo bên ngoài, kể cả chống thấm mặt bên công trình;

+ Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố;

+ Máy điều hòa nhiệt độ không khí nếu đặt ở mặt tiền, sát chỉ giới đường đỏ phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt hè, đường phố;

+ Mặt tiền ngôi nhà, không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%;

+ Ở mặt tiền các ngôi nhà dọc các đường phố không được bố trí sân phơi quần áo;

+ Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực, khu dân cư trừ những trường hợp có nhu cầu bảo vệ, ngăn cách với đường phố (cơ quan cần bảo vệ, trường học, trạm điện...);

+ Tường rào mặt tiền, mặt bên ở góc giao lộ, phần xây đặc phía dưới (nếu có) không được cao quá 0,8m (tính từ cốt san nền công trình), phần phía trên phải đảm bảo thông thoáng không che khuất tầm nhìn. Tường rào các mặt còn lại có thể xây đặc, cao không quá 1,80m;

+ Tại các góc giao lộ, mặt tiền ngôi nhà hoặc tường rào phải được cắt vát để đảm bảo tầm nhìn, bán kính cua theo quy định. Kích thước cắt vát tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Điều 8. Quy định đối với các khu hiện hữu

1. Quy định chung:

- Khu vực hiện hữu là các khu vực đã phát triển bao gồm: Khu vực bảo tồn; khu vực có giá trị về cảnh quan kiến trúc; khu công cộng, dịch vụ, thương mại, hành chính, khu ở trong đô thị; khu dân cư nông thôn và khu phát triển công nghiệp, nông nghiệp;

- Các khu vực bảo tồn, khu vực có giá trị về cảnh quan kiến trúc phải được lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị để quản lý;

- Giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian cảnh quan vốn có của khu vực;

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

- Các khu vực phát triển cũ, có mật độ xây dựng cao khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông, không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng;

- Các khu vực phát triển công nghiệp, sản xuất kinh doanh có ảnh hưởng xấu tới môi trường phải có giải pháp quản lý, hoạt động hạn chế tối đa ảnh hưởng tới môi trường. Đối với các cơ sở sản xuất công nghiệp, sản xuất kinh doanh ảnh hưởng tới môi trường trong khu vực, Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên phải lập kế hoạch và từng bước di dời ra khỏi khu vực để khai thác quỹ đất hiện có, phát triển, cải tạo thành các khu cây xanh, công cộng phục vụ cộng đồng trước năm 2015;

- Các công trình công cộng, khu dân cư ven bờ sông, bờ kênh, bờ hồ chưa thể giải tỏa được thì mặt các công trình hướng ra mặt nước buộc phải cải tạo cho phù hợp với cảnh quan;

- Khu vực có tính chất đặc thù như: Du lịch, thể dục - thể thao, văn hoá phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo cơ cấu không gian, phù hợp chức năng sử dụng;

- Khu vực gần đường sông, đê điều, đường dây truyền tải điện, căn cứ quân sự, việc xây dựng mới, chỉnh trang công trình kiến trúc đô thị phải tuân thủ theo quy định an toàn đối với hành lang bảo vệ giao thông đường bộ, đường sông, đê điều, đường dây truyền tải điện, độ cao tĩnh không và tuân thủ các điều kiện khác theo quy định của pháp luật;

- Nhà ở mặt phố xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, khoảng lùi theo tuyến, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến;

- Hạn chế tối đa việc chia nhỏ khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn đối với nhà vườn nông thôn;

- Đối với các khu vực hiện hữu thuộc địa giới hành chính của các xã thuộc huyện Phú Bình, Phú Lương, Đồng Hỷ (bao gồm các khu dân cư nông thôn, khu sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp) tiếp tục phát triển theo quy hoạch xây dựng nông thôn mới. Trong quá trình khai thác sử dụng phải đảm bảo đúng quy định về hành lang bảo vệ sông Cầu, các quy định của Luật đê điều, Luật giao thông đường thủy nội địa, Luật bảo vệ môi trường, Pháp lệnh bảo vệ công trình thủy lợi và phải để dành quỹ đất cây xanh dọc theo sông Cầu theo quy định tại Điều 6, khoản 6 Quy chế này;

- Hạn chế xây dựng nhà ở có mật độ cao, nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liên kề kiểu nhà phố.

2. Quy định cụ thể:

Các công trình xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu:

a. Mật độ xây dựng công trình:

- Công trình công cộng, dịch vụ, Công trình hành chính: Tuân thủ theo quy định tại Điều 7, khoản 2, điểm a Quy chế này. Trường hợp có nhu cầu sử dụng đặc biệt phải được sự cho phép của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có thẩm quyền.

- Nhà ở: Công trình nhà ở được phép xây dựng mới khi đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 36\text{m}^2$;

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$;

+ Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$.

Mật độ xây dựng tuân thủ theo các quy định tại Điều 7, khoản 2, điểm a Quy chế này, ngoài ra được phép xây dựng tối đa 100% đối với nhà ở có diện tích đất $\leq 50\text{m}^2$; $\leq 40\%$ đối với nhà ở có diện tích đất $\geq 1000\text{m}^2$.

b. Chiều cao xây dựng công trình: Tuân thủ theo quy định tại Điều 7, khoản 2, điểm b Quy chế này. Trường hợp có nhu cầu sử dụng đặc biệt phải được sự cho phép của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có thẩm quyền.

c. Chiều cao từng tầng nhà: Tuân thủ theo quy định tại Điều 7, khoản 2, điểm c Quy chế này.

d. Khoảng lùi xây dựng công trình: Tuân thủ theo quy định tại Điều 7, khoản 2, điểm d Quy chế này. Trường hợp có nhu cầu sử dụng đặc biệt phải được sự cho phép của cơ quan quản lý quy hoạch đô thị có thẩm quyền.

đ. Phần nhà được phép nhô ra của công trình xây dựng: Tuân thủ theo quy định tại Điều 7, khoản 2, điểm đ Quy chế này. Ngoài ra trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, phần nhà được phép nhô quá chỉ giới đường đỏ:

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ quy định trong bảng sau:

Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{\max}$ (m)
Dưới 7m	0
7÷12	0,9
>12÷15	1,2
>15	1,4

+ Độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

e. Hình thức kiến trúc: Đối với khu vực giáp các trục đường lớn phải tuân thủ theo quy định tại Điều 7, khoản 2, điểm e Quy chế này. Đối với các khu vực còn lại, khi xây mới, cải tạo khuyến khích sử dụng mô hình nhà truyền thống của khu vực, tầng cao tối đa là 02 tầng, sử dụng sân vườn, cây xanh, tận dụng tối đa vật liệu địa phương.

Điều 9. Quy định đối với khu vực giáp ranh

1. Khuyến khích áp dụng các quy định trong bản Quy chế này đối với khu vực giáp ranh.

2. Khi phát triển mới, cải tạo, chỉnh trang các khu vực giáp ranh phải đảm bảo tính liên hệ, thống nhất, kết nối chặt chẽ về không gian cảnh quan, kiến trúc, hướng tuyến, đối với các khu vực được quy định trong bản Quy chế này.

Điều 10. Quy định đối với cảnh quan tuyến phố, trục đường, quảng trường

1. Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng.

2. Các tiện ích đô thị như: Ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

3. Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

4. Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

5. Các quy định khác:

- Đối với các khu vực có Ki-ốt, biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố phải đảm bảo không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

- Nhà công cộng, dịch vụ có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động...) phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn, có diện tích tập kết người và xe trước cổng.

Điều 11. Quy định đối với cảnh quan công viên, cây xanh, cảnh quan nhân tạo

1. Cây xanh ven sông, khu cây xanh được xác định trong các khu quy hoạch được duyệt phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Cây cổ thụ trong đô thị, trong khuôn viên các công trình, trong các vườn tự nhiên, biệt thự, nhà vườn, chùa, đền, am, miếu, nhà thờ, các di tích lịch sử - văn hoá, công trình công cộng đô thị được bảo vệ, quản lý theo quy định của pháp luật.

3. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của đô thị, khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

4. Đối với cảnh quan nhân tạo như ao, hồ, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với chức năng, đặc điểm vùng miền, tính chất của đô thị, khu vực đô thị.

5. Mỗi đơn vị ở xây dựng mới (quy mô từ 4.000-20.000 người) phải có tối thiểu một công trình vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000m²; khu thể dục thể thao (tối thiểu 1m²/người, 0,3ha/công trình) phục vụ chung cho toàn đơn vị ở. Bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

6. Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở tối thiểu phải đạt 6m²/người; trong đơn vị ở tối thiểu phải đạt 2m²/người.

7. Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình đối với công trình công cộng phải đạt tối thiểu 30%, đối với các công trình khác tối thiểu 20%.

Điều 12. Quy định đối với công trình giao thông

1. Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực phải được thiết kế đồng bộ, đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn đường đô thị bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực. Tỷ lệ quỹ đất giao thông và giao thông tính trong quỹ đất xây dựng đô thị của khu vực tối thiểu phải đạt 6% tính đến đường liên khu vực; 13% tính đến đường khu vực và 18% tính đến đường phân khu vực.

2. Công trình giao thông có quy mô lớn, vị trí quan trọng, ảnh hưởng mỹ quan đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu cho người đi bộ...) phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc theo quy định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Quy định về đường trong khu mới phát triển: Các khu mới phát triển phải được quy hoạch, xây dựng đảm bảo lộ giới tối thiểu 13,5m, lòng đường tối thiểu 6,0m, vỉa hè tối thiểu 3,0m (đối với đường có tuyến dài dưới 200m); lộ giới tối thiểu 15,0m, lòng đường tối thiểu 7,5m, vỉa hè tối thiểu 3,0m (đối với đường có tuyến dài trên 200m). Đối với các khu vực có đường tiếp giáp với khu cây xanh, vườn hoa, chân hoặc đỉnh đê, kè, ta tuy (không cần bố trí đường ống kỹ thuật) được phép tổ chức vỉa hè tối thiểu 1,5m. Không cho phép tổ chức các loại đường không có vỉa hè đối với các khu vực còn lại.

4. Quy định về đường ngõ trong các khu hiện hữu: Để đảm bảo lưu thông các phương tiện phòng cháy chữa cháy, với các đường ngõ tối thiểu phải đảm bảo được lộ giới 7,0m.

5. Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải dành đất bố trí bãi đỗ xe công cộng đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho các công trình công cộng và nhà ở theo tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 13. Quy định đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật xây dựng trong khu vực phải đảm bảo tuân thủ theo quy hoạch đô thị được duyệt, những khu vực chưa có quy hoạch đô thị thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, khoảng cách ly an toàn.

2. Bờ hồ, bờ sông trong khu vực cần được kè mái (cần có giải pháp hình thức kè mái, đảm bảo mỹ quan, môi trường), phải có giải pháp kiến trúc hợp lý cho khu vực

có rào chắn, lan can; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, vệ sinh, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

3. Nhà vệ sinh công cộng trên các khu phố, đường phố phải bố trí hợp lý, đảm bảo vệ sinh môi trường, mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được bố trí đồng bộ, đảm bảo mỹ quan, có kích thước, kiểu dáng thích hợp, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết sử dụng. Khi xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở phải đảm bảo tối thiểu mỗi nhà có một nhà vệ sinh có bể tự hoại đạt tiêu chuẩn kỹ thuật.

4. UBND thành phố Thái Nguyên phải có kế hoạch, biện pháp cải tạo hoặc xây dựng mới thay thế các trạm biến thế ảnh hưởng đến mỹ quan, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan trong khu vực.

5. Đường dây cáp điện trong đô thị phải được bố trí hợp lý trên nguyên tắc thay dây trần bằng dây có bọc cách điện, tiến tới ngầm hoá toàn bộ. Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

6. Trạm bán xăng, dầu, trạm cung cấp hơi đốt phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt; hình thức, màu sắc công trình đảm bảo mỹ quan, có khoảng cách hợp lý và an toàn so với khu dân cư hoặc nơi tập trung đông người.

7. Tháp truyền hình khi xây dựng mới trong đô thị phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt. Cột ăng-ten, chảo thu, phát sóng phải lắp đặt đúng vị trí được cơ quan quản lý đô thị cho phép và đảm bảo an toàn, mỹ quan theo quy định của pháp luật.

8. Dây điện thoại, dây thông tin, truyền hình cáp, internet phải được thay thế bằng tổ hợp dây có cùng tính năng kỹ thuật. Xây dựng kế hoạch dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hoá toàn bộ.

9. Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

Điều 14. Quy định về môi trường

1. Không được đưa nước thải sinh hoạt trực tiếp ra sông Cầu, ao, hồ. Nước mưa từ mái nhà và nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố mà phải theo

hệ thống ống, cống ngầm từ nhà chảy vào hệ thống thoát nước công cộng. Nước thải sản xuất và các hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu theo quy định của nhà nước trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung.

2. Tuân thủ theo quy hoạch nghĩa trang của tỉnh Thái Nguyên. Các nghĩa trang hiện hữu phải có giải pháp để bảo vệ không để ảnh hưởng tới môi trường và phải có kế hoạch di dời cụ thể theo giai đoạn.

3. Các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực phải thực hiện đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường từ khi lập quy hoạch đến khi lập dự án, thực hiện đầu tư xây dựng.

4. Trong quá trình thực hiện dự án, đưa vào sử dụng phải đề xuất và có biện pháp cụ thể ngăn ngừa tác động xấu đến môi trường trong khu vực. Nếu vi phạm các quy định nêu trên sẽ bị đình chỉ dự án và bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

5. Ưu tiên các chương trình bảo vệ các khu bảo tồn thiên nhiên, thảm thực vật và phục hồi nơi sinh trú của các loài sinh vật trong khu vực.

Chương III

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH

Điều 15. Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch

1. Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.

3. Công trình xây dựng hiện có không phù hợp với quy hoạch đô thị thì phải di dời theo kế hoạch, tiến độ thực hiện quy hoạch đô thị. Trong thời gian chưa di dời, nếu chủ công trình có nhu cầu cải tạo, nâng cấp sửa chữa thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, cấp giấy phép cải tạo, xây dựng tạm theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 16. Cung cấp thông tin quy hoạch

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

2. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị được thực hiện dưới các hình thức giải thích trực tiếp, qua phương tiện thông tin đại chúng và cấp chứng chỉ quy hoạch.

3. Các thông tin được cung cấp phải căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị đã được ban hành.

4. Cơ quan cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị chịu trách nhiệm về tính chính xác của các tài liệu, số liệu do mình cung cấp.

Điều 17. Giới thiệu địa điểm

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khi có yêu cầu.

2. Địa điểm được giới thiệu để đầu tư xây dựng phải bảo đảm tuân thủ đúng quy hoạch đô thị, phù hợp với quy mô, tính chất đầu tư, tiết kiệm đất đô thị; không làm ảnh hưởng đến sự phát triển và môi trường của đô thị.

Điều 18. Cấp chứng chỉ quy hoạch

1. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp theo phân cấp của tỉnh căn cứ vào đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được ban hành để cấp chứng chỉ quy hoạch cho tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu.

2. Nội dung của chứng chỉ quy hoạch bao gồm các thông tin về ranh giới của lô đất, chức năng sử dụng đất, diện tích, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu xây dựng công trình; các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác.

3. Thời hạn hiệu lực của chứng chỉ quy hoạch theo thời hạn hiệu lực của đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

Điều 19. Giấy phép quy hoạch

1. Giấy phép quy hoạch là cơ sở để chủ đầu tư dự án tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng; là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng.

2. Những trường hợp sau đây phải có Giấy phép quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng;
- Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung, riêng lẻ trong khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trừ nhà ở riêng lẻ.

3. Nội dung Giấy phép quy hoạch bao gồm thời hạn của Giấy phép quy hoạch; phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất cho phép, các yêu cầu về khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trên mặt đất, dưới mặt đất, bảo vệ cảnh quan, môi trường đối với khu vực chủ đầu tư được giao đầu tư.

4. Các nội dung, quy định cụ thể về cấp giấy phép quy hoạch căn cứ theo các quy định tại Điều 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

5. UBND tỉnh thống nhất việc cấp Giấy phép quy hoạch cho các dự án trong khu vực. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm hướng dẫn cơ quan quản lý quy hoạch đô thị cấp huyện và các tổ chức, cá nhân về cấp giấy phép quy hoạch.

Điều 20. Quy định về công bố quy hoạch

1. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch đô thị phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

a. Trưng bày thường xuyên, liên tục bản vẽ, mô hình tại trụ sở cơ quan quản lý nhà nước các cấp có liên quan về quy hoạch đô thị, trung tâm triển lãm và thông tin về quy hoạch đô thị và tại khu vực được lập quy hoạch;

b. Thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng;

c. In thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị các cấp có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt trong khu vực để cơ quan có thẩm quyền công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

3. UBND thành phố Thái Nguyên có trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong khu vực; Chủ đầu tư các dự án có trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch dự án do mình thực hiện.

Điều 21. Quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch

1. Cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị gồm cấm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới khu vực cấm xây dựng ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt.

2. Sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, UBND thành phố Thái Nguyên, Chủ đầu tư các dự án có trách nhiệm tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt; Tổ chức triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa theo hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt. Việc cấm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày, kể từ ngày hồ sơ cấm mốc giới được phê duyệt.

3. Phòng quản lý quy hoạch kiến trúc Sở Xây dựng, phòng quản lý đô thị thành phố Thái Nguyên, địa chính các phường, xã trong khu vực lưu giữ hồ sơ cấm mốc giới đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

4. Khi quy hoạch đô thị được điều chỉnh thì phải thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch đã được điều chỉnh.

Điều 22. Giấy phép xây dựng công trình

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình trong khu vực, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ những trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng.

2. Các công trình xây dựng trong khu vực chỉ được cấp phép theo đúng chức năng sử dụng theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

3. Các quy định, nội dung về cấp phép, giấy phép xây dựng căn cứ theo Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng; Thông tư 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

4. Các cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải niêm yết công khai các thủ tục, quy định về cấp phép xây dựng để các tổ chức, cá nhân biết để thực hiện.

Điều 23. Các hành vi bị cấm trong hoạt động xây dựng, khai thác cảnh quan kiến trúc ven sông Cầu

1. Sao chép, mô phỏng, chấp vá các dạng, các trường phái kiến trúc không phù hợp với kiến trúc Việt Nam, không phù hợp với đặc điểm văn hoá khu vực; trừ một số trường hợp đặc biệt hoặc với những đồ án thiết kế thật sự độc đáo.

2. Xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử-văn hoá và các khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này; coi nôi, lấn chiếm không gian, khu vực công cộng, lối đi và các sân bãi khác đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố.

3. Khai thác cát, sỏi, sử dụng bãi tập kết cát, sỏi sai giấy phép, sai quy hoạch được duyệt.

4. Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chỉ giới, cốt xây dựng; không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép hoặc xây dựng công trình không đúng với giấy phép xây dựng được cấp.

5. Nhà thầu hoạt động xây dựng vượt quá điều kiện năng lực hoạt động xây dựng; chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng để thực hiện công việc.

6. Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

7. Vi phạm các quy định về an toàn tính mạng con người, tài sản và vệ sinh môi trường trong xây dựng.

8. Đưa và nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng; dàn xếp trong đấu thầu nhằm vụ lợi, mua bán thầu, thông đồng trong đấu thầu, bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình trong đấu thầu.

9. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; dung túng, bao che cho hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng.

10. Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật.

11. Các hành vi khác vi phạm pháp luật về xây dựng.

Chương IV

TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN, KHEN THƯỞNG THANH KIỂM TRA VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 24. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

UBND tỉnh Thái Nguyên thống nhất việc thực hiện quản lý kiến trúc quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng trên địa bàn.

1. UBND thành phố Thái Nguyên chịu trách nhiệm quản lý toàn diện về không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực, tổ chức thực hiện, chỉ đạo các phòng chuyên môn, giao nhiệm vụ cụ thể cho đơn vị, cá nhân trực tiếp theo dõi, giám sát, thực hiện việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực theo đúng quy định của Quy chế này. Chịu trách nhiệm trước HĐND tỉnh và HĐND thành phố.

2. UBND các phường, xã trong khu vực thực hiện quản lý đô thị theo phân cấp đồng thời thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát hoạt động của các tổ chức và cá nhân trên địa bàn về công tác quản lý đô thị theo quy định của pháp luật. Chịu trách nhiệm trước HĐND, UBND thành phố và HĐND cùng cấp.

3. Các Sở, Ban, Ngành liên quan:

- Sở Xây dựng là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn và thực hiện việc quản lý quy hoạch, không gian kiến trúc cảnh quan và xây dựng trong khu vực theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

- Sở Giao thông vận tải là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn và thực hiện việc quản lý về giao thông, vận tải trong khu vực theo quy hoạch và các quy định của pháp luật.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư là cơ quan đầu mối giúp UBND tỉnh hướng dẫn việc thu hút đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng trong khu vực theo quy định của pháp luật.

- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong khu vực về: Nông nghiệp, thủy sản, thủy lợi và phát triển nông thôn, đề điều, phòng chống lụt bão.

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp UBND tỉnh thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong khu vực về: Tài nguyên đất, tài nguyên nước, khoáng sản, bảo vệ môi trường theo quy hoạch đô thị được phê duyệt.

- Các Sở, Ban, Ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ được quy định chịu trách nhiệm phối kết hợp thực hiện theo đúng quy định trong bản Quy chế này.

4. Mọi công dân có quyền và nghĩa vụ tham gia giám sát công tác quản lý quy hoạch kiến trúc và xây dựng trong khu vực; khiếu nại và tố cáo các hành vi sai trái trong quản lý xây dựng đô thị theo quy định của pháp luật; đồng thời phải có trách nhiệm thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quy hoạch, xây dựng và pháp luật Nhà nước có liên quan.

Điều 25. Khen thưởng

Các tổ chức, cá nhân có thành tích xuất sắc trong các hoạt động quản lý kiến trúc quy định, xây dựng theo Quy chế này được UBND thành phố, thủ trưởng đơn vị xem xét khen thưởng hoặc đề nghị khen thưởng theo quy định của Nhà nước.

Điều 26. Kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm

1. Mọi tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến hoạt động đầu tư các dự án trong khu vực đều phải tuân thủ Quy chế này và pháp luật có liên quan, chịu sự kiểm tra, thanh tra của cơ quan chức năng Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. UBND thành phố Thái Nguyên:

- Thành phố Thái Nguyên thành lập các tổ theo dõi, bám sát địa bàn, hướng dẫn, đôn đốc cơ sở, thanh tra, kiểm tra trật tự xây dựng trên địa bàn, kịp thời phát hiện, ngăn ngừa và xử lý các vi phạm theo quy trình và quy định của pháp luật.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố Thái Nguyên có trách nhiệm quản lý, kiểm tra thường xuyên, giám sát thực hiện công tác xây dựng, quản lý đô thị trong khu vực theo chức năng nhiệm vụ được phân cấp. Phối hợp với thanh tra Sở Xây dựng xử lý kịp thời những vi phạm về hoạt động xây dựng trong khu vực.

3. UBND các phường, xã trong khu vực có trách nhiệm phối hợp với Phòng Quản lý đô thị và các Sở, Ban, Ngành liên quan thực hiện công tác kiểm tra, phát hiện vi phạm trong xây dựng, thực hiện quy hoạch xây dựng đô thị, đình chỉ ngay hành vi vi phạm và xử lý vi phạm theo thẩm quyền.

4. Các Sở, Ban, Ngành liên quan có trách nhiệm lên kế hoạch kiểm tra, thanh tra định kỳ các dự án đầu tư xây dựng, quản lý sử dụng đất, bảo vệ lòng sông, chất lượng môi trường, an toàn đê điều... thuộc chuyên ngành quản lý và tiến hành kiểm tra đột xuất khi phát hiện dấu hiệu sai phạm.

5. Tổ chức, cá nhân nào có hành vi vi phạm các quy định của Quy chế này và của các Luật khác có liên quan thì tùy tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý phạt hành chính, đình chỉ xây dựng, đình chỉ đầu tư, thu hồi giấy phép đầu tư hoặc quyết định đầu tư, hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự; trường hợp các hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân thì phải bồi thường thiệt hại.

6. Cán bộ, công chức làm nhiệm vụ quản lý nhà nước nếu không làm tròn nhiệm vụ, có hành vi tiêu cực dưới mọi hình thức gây trở ngại cho việc quản lý, phát triển

đầu tư hợp pháp trong khu vực sẽ bị xử lý kỷ luật, bị truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 27. Hiệu lực thi hành

1. Bản Quy chế quản lý này có giá trị và được thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.
2. Những nội dung không nêu trong bản Quy chế này được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước. Mọi quy định khác trước đây trái với các quy định trong Quy chế này đều bị huỷ bỏ.

Điều 28. Tổ chức thực hiện

1. Các tổ chức cá nhân liên quan và các cơ quan quy định tại Điều 24 của Quy chế này căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định trong bản Quy chế này.
2. Trong quá trình thực hiện Quy chế nếu gặp khó khăn, vướng mắc, đề nghị các Sở, ngành, UBND cấp huyện, UBND cấp xã, các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến bằng văn bản về Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết./.

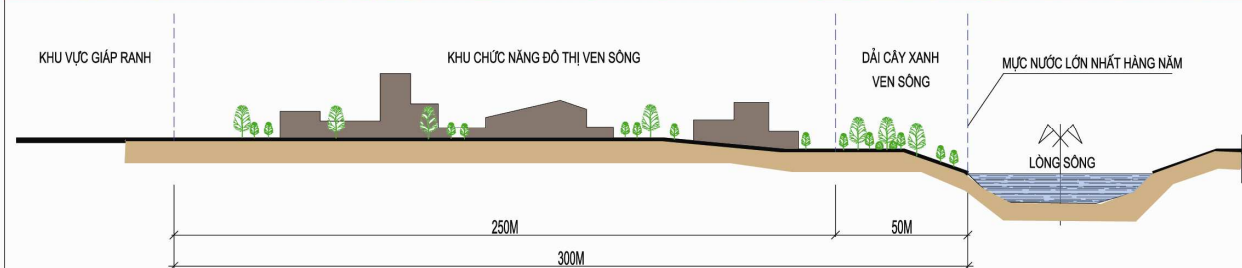
**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Dương Ngọc Long

SƠ ĐỒ PHẠM VI RANH GIỚI

KHU VỰC HAI BÊN BỜ SÔNG CẦU ĐOẠN CHẢY QUA THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN



MẶT CẮT ĐIỂN HÌNH