Số: 472/KH-UBND; 20/10/2026; 16:55:03 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1339 /2016/QĐ-UBND	*Hải Phòng, ngày 11 tháng 7 năm 2016*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1393/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh;

Căn cứ Quyết định số 1448/QĐ- TTg ngày 16/9/2009 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;

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 ý kiến của Bộ Xây dựng tại Công văn số 33/BXD-QHKT ngày 03/10/2014 và Công văn số 1262/BXD-QHKT ngày 09/6/2015 về việc tham gia vào Dự thảo Quy chế quản lý quy hoạch và kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Nghị quyết số 05/2016/NQ-HĐND ngày 29/3/2016 của Hội đồng nhân dân thành phố khóa XIV, kỳ họp thứ 14 về việc thông qua Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng Văn bản số 771/SXD-QLQH ngày 25/4/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành của thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trên địa bàn thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- CT, các PCT UBVND TP
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- VP Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Văn phòng Thành ủy;
- Các Ban Thành ủy;
- CPVP;
- Các Phòng CV;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Tùng

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1330/2016/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý về thực hiện theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009.

2. Kiểm soát theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan đô thị trên phạm vi toàn thành phố Hải Phòng.

3. Kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị đảm bảo sự phát triển đồng bộ, hài hòa.

4. Quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của các cấp chính quyền của thành phố.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc trong ranh giới hành chính thành phố Hải Phòng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1448/QĐ-TTg ngày 16/9/2009.

2. Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thành phố Hải Phòng.

Điều 3. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc

1. Quy chế này là cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền quản lý thực hiện giám sát các hoạt động xây dựng có liên quan đến quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan trên địa bàn thành phố và ban hành các Quy chế riêng (cho khu vực đô thị trung tâm thành phố, các quận, các thị trấn) phù

hợp với nội dung Quy chế này theo quy định tại Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng.

2. Khi ban hành các văn bản quản lý trong lĩnh vực xây dựng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải tuân thủ và cụ thể hóa các nội dung quy định tại Quy chế này và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trường hợp có những nội dung khác quy định tại Quy chế này, phải có ý kiến của Hội đồng nhân dân thành phố hoặc Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố trước khi ban hành.

3. Đối với các khu vực đã có quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc được duyệt trước khi ban hành Quy chế này thì tổ chức quản lý theo quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt.

4. Đối với khu vực chưa có quy hoạch, thiết kế đô thị riêng thì việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ Quy chế này và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

5. Các công trình, dự án phát triển đô thị phải bảo đảm sự đồng bộ giữa phân bổ quy mô dân số với phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, cấp đô thị; phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo đảm hiệu quả, an toàn, bảo vệ môi trường thành phố.

6. Những công trình hiện hữu phù hợp với quy định của pháp luật trước khi ban hành Quy chế này được phép tồn tại; khi tiến hành xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa có thay đổi về quy mô diện tích, kiến trúc công trình thì phải tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy hoạch xây dựng và Quy chế này.

7. Nguyên tắc chung về các chỉ tiêu quy hoạch: tuân thủ các chỉ tiêu khống chế cụ thể các khu đất theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng và theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, cụ thể:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất đối với đô thị trung tâm: 160m2/người, trong đó chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng 70÷84m2/người. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với đô thị vệ tinh 180m2/người;

b) Cốt nền xây dựng tối thiểu: +3,8m đối với khu đô thị hiện trạng; +4,2m đối với khu đô thị mới (hệ cao độ Hải đồ);

c) Tầng cao tối đa: đảm bảo không vi phạm tĩnh không Cảng hàng không quốc tế Cát Bi, Sân bay Kiến An. Chiều cao cụ thể sẽ được quy định trong các quy chế riêng từng khu vực.

CHƯƠNG II

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THÀNH PHỐ

MỤC 1. ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU

Điều 4. Phân định, giới hạn khu vực quản lý

Khu đô thị hiện hữu gồm:

1. Khu vực đô thị cũ: bao gồm khu nội thành cũ được giới hạn trong phạm vi từ sông Cấm, sông đào Thượng Lý, đường Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Bỉnh Khiêm (vành đai 1) và một phần trung tâm quận Kiến An *(mục 2.1 phần Phụ lục)*:

a) Khu vực hạn chế phát triển: từ sông Tam Bạc, đường Nguyễn Tri Phương, Lê Thánh Tông, Nguyễn Trãi, Lê Lợi, Tô Hiệu, Trần Nguyên Hãn;

b) Khu vực còn lại của đô thị cũ.

2. Khu vực còn lại của đô thị hiện hữu thuộc các quận: Hải An, Dương Kinh, Đồ Sơn và phần còn lại của Kiến An, Hồng Bàng, Lê Chân, Ngô Quyền *(mục 2.2 phần Phụ lục)*.

Điều 5. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực hạn chế phát triển

1. Xây dựng kế hoạch lập thiết kế đô thị riêng cho các tuyến phố.

2. Xây dựng danh mục các công trình có giá trị cần bảo tồn.

3. Đối với khu vực xung quanh Nhà hát lớn của thành phố và dải trung tâm: Ban hành quy định cụ thể đối với việc xây dựng, cải tạo các công trình để đảm bảo không gian cảnh quan quan trọng này.

4. Hạn chế xây dựng công trình cao tầng; trừ trường hợp có vị trí quan trọng, Ủy ban nhân dân thành phố quyết định cho phép xây dựng.

5. Các công trình công cộng hiện có được giữ lại, khi cải tạo phải theo hướng không tăng mật độ xây dựng, tăng cường không gian trống (bãi đỗ xe, vườn hoa cây xanh).

6. Lập kế hoạch di dời các cơ sở sản xuất, kho tàng gây ô nhiễm và các cơ sở khác không còn phù hợp với quy hoạch.

7. Lập kế hoạch hạ ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

8. Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị khoảng 100m2/người.

Điều 6. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực còn lại của đô thị cũ

1. Lập chương trình tái thiết đô thị (ưu tiên lập kế hoạch cải tạo các khu nhà chung cư cũ xuống cấp).

2. Xây dựng kế hoạch lập thiết kế đô thị riêng (ưu tiên các tuyến phố chính, quan trọng).

3. Các công trình công cộng hiện có được giữ lại, khi cải tạo phải theo hướng không tăng mật độ xây dựng, tăng cường không gian trống (bãi đỗ xe, vườn hoa cây xanh).

4. Lập kế hoạch di dời các cơ sở sản xuất, kho tàng gây ô nhiễm và các cơ sở khác không còn phù hợp với quy hoạch.

5. Lập kế hoạch hạ ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Điều 7. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực còn lại của đô thị hiện hữu

1. Ủy ban nhân dân các quận lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cho các quận do mình quản lý; thực hiện quản lý theo Quy chế.

2. Lập kế hoạch cải tạo các khu nhà chung cư cũ xuống cấp.

3. Lập kế hoạch di dời các cơ sở sản xuất, kho tàng gây ô nhiễm và các cơ sở khác không còn phù hợp với quy hoạch.

4. Ban hành quy định nghiêm cấm lấp hồ, chuyển đổi chức năng đất công viên, vườn hoa.

Điều 8. Các cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện khi xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ

Thành phố ban hành Quy chế chung cho việc cải tạo, chỉnh trang khu vực đô thị cũ với các yêu cầu chính sau:

1. Cải tạo, xây dựng lại theo nguyên tắc xã hội hóa.

2. Xây dựng kế hoạch cụ thể và công bố công khai danh mục các khu vực, công trình cần cải tạo, xây dựng.

3. Xây dựng các cơ chế ưu đãi đối với các Chủ đầu tư khi thực hiện xây dựng chỉnh trang, cải tạo theo kế hoạch.

Điều 9. Quy định đối với các khu vực khi chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt

1. Quản lý quy hoạch, không gian đô thị, cấp phép xây dựng theo quy hoạch phân khu (hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000) và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

2. Đối với các công trình trên các tuyến phố chính khi cải tạo hoặc xây mới phải lập quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị riêng.

MỤC 2. ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ MỚI

Điều 10. Phân định, giới hạn khu vực quản lý

Khu vực đô thị mới gồm:

1. Khu vực đô thị mới của đô thị trung tâm, bao gồm các khu vực dự kiến phát triển thành quận mới trong tương lai của đô thị trung tâm: Khu Bến Rừng, Khu Bắc Sông Cấm, Khu Tây Bắc Thành phố, Khu An Dương, Khu Tràng Cát - Cát Hải *(mục 3 phần Phụ lục)*.

2. Khu vực phát triển các đô thị vệ tinh, bao gồm 07 đô thị loại 4 phát triển trên cơ sở các thị trấn hiện hữu: Minh Đức, Núi Đèo, An Lão, Núi Đối, Tiên Lãng, Vĩnh Bảo, Cát Bà *(mục 4 phần Phụ lục)*; 06 đô thị loại 5 phát triển mới trong tương lai: Quảng Thanh, Lưu Kiếm, Hòa Bình, Hùng Thắng, Tam Cường, Bạch Long Vỹ *(mục 5 phần Phụ lục)*.

Điều 11. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực đô thị mới của đô thị trung tâm

1. Quản lý và phát triển đô thị theo Chương trình phát triển đô thị.

2. Xây dựng kế hoạch lập các đồ án quy hoạch phân khu và ban hành Quy chế quản lý.

3. Lập quy hoạch chi tiết và ban hành Quy chế riêng cho khu vực Trung tâm hành chính chính trị Bắc Sông Cấm.

4. Khuyến khích xây dựng công trình cao tầng, hợp khối.

Điều 12. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực phát triển các đô thị vệ tinh

1. Xây dựng kế hoạch lập Quy hoạch chung và Quy chế riêng.

2. Lập chương trình phát triển đô thị cho từng đô thị vệ tinh làm cơ sở nâng loại đô thị theo kế hoạch; xây dựng khu vực phát triển đô thị.

Điều 13. Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới

Khu đô thị mới được tiến hành xây dựng theo trình tự sau:

1. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

a) Các khu đô thị mới phải được đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực;

b) Đối với khu vực hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án chưa đồng bộ, trong quá trình lập dự án phải có các giải pháp bổ sung đấu nối theo từng giai đoạn.

2. Hạ tầng xã hội:

a) Phải hoàn thiện xong công trình hạ tầng xã hội mới được khai thác, vận hành đô thị mới;

b) Ủy ban nhân dân thành phố ban hành cơ chế khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng xã hội; ưu tiên các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (trường học, nhà trẻ, vườn hoa, sân chơi).

3. Cây xanh đường phố, cây xanh vườn hoa, công viên phải được hoàn thành theo thiết kế.

4. Công trình kiến trúc phải được hoàn thiện đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung; hướng tới đô thị xanh.

Điều 14. Cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện khi xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí Khu đô thị kiểu mẫu

Thành phố xây dựng các cơ chế ưu đãi khuyến khích:

1. Về thu hút nhà đầu tư.

2. Về thủ tục hành chính.

3. Về giải phóng mặt bằng.

4. Về cơ chế tài chính.

5. Về đấu nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

6. Về xây dựng môi trường văn hóa đô thị lành mạnh, thân thiện.

MỤC 3. ĐỐI VỚI KHU VỰC CẢNH QUAN TRONG ĐÔ THỊ

Điều 15. Hệ thống công viên

1. Lập quy hoạch, kế hoạch xây dựng hệ thống công viên cấp thành phố:

a) Công viên xây dựng mới: công viên đảo Vũ Yên, công viên Tân Thành, công viên Hồ Đông;

b) Công viên hiện hữu: công viên thuộc dải vườn hoa trung tâm, công viên hồ An Biên, công viên hồ Phương Lưu, công viên đồi Thiên Văn.

2. Cấm chuyển đổi chức năng sử dụng đất từ công viên thành các chức năng khác.

Điều 16. Hệ thống cây xanh

1. Thành phố ban hành các cơ chế khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham gia quản lý, đầu tư và phát triển hệ thống cây xanh.

2. Đối với khu vực đô thị cũ: lập danh mục và đánh giá hệ thống cây xanh hiện có; lập kế hoạch chăm sóc, bảo vệ, thay thế hàng năm.

3. Nghiêm cấm việc chuyển đổi chức năng đất trồng cây xanh sử dụng công cộng.

Điều 17. Hệ thống sông, hồ và cảnh quan khác

1. Đối với hệ thống sông, hồ:

a) Sông cảnh quan: sông Cấm, sông Lạch Tray, sông Tam Bạc lập thiết kế đô thị riêng hai bên sông; ban hành Quy chế quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan riêng cho khu vực này;

b) Nguồn nước mặt: sông Rế, sông Giá, sông Đa Độ, sông Chanh Dương, kênh Hòn Ngọc, hệ thống trung thuỷ nông Tiên Lãng ban hành quy định cụ thể về chỉ giới cắm mốc,bảo vệ; trong hành lang bảo vệ nguồn nước chỉ được xây dựng hệ thống cây xanh cảnh quan, tiểu cảnh, sân thể thao ngoài trời; tuyên truyền, khuyến khích cộng đồng dân cư tham gia bảo vệ nguồn nước;

c) Sông, hồ khác: đảm bảo hành lang bảo vệ đê; nghiêm cấm các hành vi lấp hồ, lấn chiếm lòng hồ, chuyển đổi chức năng không gian mặt nước, khai thác mặt nước làm ảnh hưởng chất lượng nước cũng như cảnh quan chung; xung quanh hồ phải được xây dựng đường bao quanh để bảo vệ và tăng cường không gian tiếp cận mặt nước.

2. Đối với khu vực cảnh quan khác:

a) Khu vực các đồi núi: ban hành quy định bảo vệ cảnh quan chung; hạn chế việc san gạt phá vỡ địa hình tự nhiên;

b) Khu vực cảnh quan ven biển, đảo: khai thác du lịch không phá vỡ cảnh quan thiên nhiên: hệ thống rừng ngập mặn, quần đảo Cát Bà, Đồ Sơn, đảo Long Châu, Bạch Long Vỹ...

c) Đối với các khu vực này cần lập thiết kế đô thị riêng để quản lý.

MỤC 4. ĐỐI VỚI KHU VỰC BẢO TỒN

Điều 18. Phân định các khu vực bảo tồn.

1. Vùng cảnh quan sinh thái đặc biệt quan trọng: Khu dự trữ sinh quyển thế giới, vườn Quốc gia và di tích danh thắng đặc biệt cấp quốc gia quần đảo Cát Bà; di chỉ Tràng Kênh, di chỉ Cái Bèo, vùng bảo tồn sinh vật biển Bạch Long Vỹ...

2. Các khu, cụm di tích lịch sử - văn hóa, công trình và di tích đơn lẻ, danh lam thắng cảnh - gọi chung là khu vực các công trình bảo tồn.

Điều 19. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với vùng danh lam thắng cảnh đặc biệt quan trọng

1. Lập quy hoạch, kế hoạch khai thác, bảo vệ cho từng khu vực đặc thù.

2. Ban hành các quy định quản lý riêng.

Điều 20. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực các công trình bảo tồn

1. Lập danh mục và xác định phạm vi bảo vệ cụ thể các công trình bảo tồn.

2. Xây dựng kế hoạch cải tạo, trùng tu.

MỤC 5. ĐỐI VỚI KHU VỰC CÔNG NGHIỆP

Điều 21. Phân định, giới hạn khu vực quản lý

1. Các khu công nghiệp tập trung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Các cụm công nghiệp, kho tàng khác: gồm các cụm công nghiệp hiện trạng, cụm công nghiệp địa phương.

Điều 22. Các quy định về bảo vệ môi trường đối với khu vực công nghiệp, kho tàng

1. Các khu, cụm công nghiệp hiện có: Rà soát và yêu cầu chủ đầu tư hoàn chỉnh hệ thống các công trình bảo vệ môi trường (xử lý nước thải, thu gom chất thải, trồng cây xanh cách ly...) theo tiêu chuẩn hiện hành mới được tiếp tục hoạt động.

2. Các khu, cụm công nghiệp dự kiến theo quy hoạch: Trước khi đi vào hoạt động phải hoàn chỉnh hệ thống các công trình bảo vệ môi trường.

3. Đối với các cơ sở công nghiệp hiện trạng khi chưa thực hiện di dời vào các khu, cụm công nghiệp tập trung phải có biện pháp xử lý độc hại cục bộ, điều chỉnh quỹ đất bổ sung dải cây xanh cách ly.

Điều 23. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực công nghiệp, kho tàng

1. Đối với khu, cụm công nghiệp hiện có: khi cải tạo phải kiểm soát mật độ xây dựng, ưu tiên tạo dựng hình ảnh tại khu vực ra vào (cổng, hàng rào, nhà điều hành, vườn hoa tiểu cảnh...).

2. Đối với khu, cụm công nghiệp dự kiến: phải đảm bảo xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình dịch vụ, vườn hoa tiểu cảnh và cây xanh cách ly theo quy hoạch được duyệt trước khi đưa vào khai thác sử dụng.

3. Lập danh mục và xây dựng lộ trình di dời cho các công trình, nhà máy, vào các khu, cụm công nghiệp tập trung theo quy hoạch.

Điều 24. Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực công nghiệp, kho tàng.

1. Khu vực công nghiệp hiện có: Đầu tư xây dựng các hạng mục thiết yếu để đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với mạng chung của thành phố; đảm bảo quy định yêu cầu về môi trường.

2. Khu vực công nghiệp xây mới: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải được xây dựng đồng bộ và đấu nối vào hệ thống chung của khu vực.

MỤC 6. ĐỐI VỚI KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN, ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG

Điều 25. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu dự trữ phát triển

1. Phân định ranh giới: các khu vực chưa phát triển đô thị tại các quận hiện hữu (phần mở rộng các quận Hồng Bàng, Kiến An, Hải An, Dương Kinh, Đồ Sơn); các khu vực dự kiến phát triển thành các quận mới (Bắc sông Cấm, Bến Rừng, Tây Bắc, An Dương, Tràng Cát - Cát Hải).

2. Chính quyền địa phương xây dựng kế hoạch và thực hiện công tác quản lý phương án sử dụng đất hiệu quả trong các giai đoạn phát triển ngắn hạn và dài hạn theo quy hoạch.

3. Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan: Kết nối hạ tầng kỹ thuật thiết yếu trên cơ sở hệ thống hiện có phù hợp với kế hoạch sử dụng đất trong giai đoạn ngắn hạn; giai đoạn dài hạn thực hiện theo quy hoạch.

Điều 26. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực an ninh quốc phòng

1. Quản lý quy hoạch và không gian theo quy hoạch chuyên ngành do Bộ Quốc phòng và Bộ Công an thực hiện, phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Việc chuyển đổi đất an ninh quốc phòng thành đất đô thị phải được sự thống nhất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

MỤC 7. ĐỐI VỚI KHU VỰC GIÁP RANH NỘI, NGOẠI THỊ, LÀNG XÓM TRONG NỘI THÀNH, NỘI THỊ

Điều 27. Quy định phạm vi, ranh giới

Bao gồm các khu vực giáp ranh với các quận (7 quận hiện hữu và 5 quận mới dự kiến); các đô thị vệ tinh (7 đô thị loại IV, 6 đô thị loại V); các làng xóm trong các quận hiện hữu.

Điều 28. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực giáp ranh nội, ngoại thị, làng xóm trong nội thành, nội thị

1. Kiểm soát hình thức kiến trúc, bố trí sân vườn:

a) Bảo tồn, tôn tạo và tái tạo các không gian văn hóa truyền thống, các công trình, cụm công trình mang đặc trưng văn hóa của vùng miền;

b) Hình thức kiến trúc theo hướng nhà truyền thống, có sân vườn.

2. Quy định quản lý phát triển theo quy hoạch được duyệt, tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, văn minh đô thị trong khu phố: lập kế hoạch xác định thứ tự ưu tiên, lập dự án cải tạo hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống chính của khu vực; thực hiện các tiêu chí khu dân cư văn hóa; đề xuất cơ quan có thẩm quyền đặt tên đường, phố, đánh số nhà, số ngõ.

3. Quản lý chỉ giới xây dựng, chiều cao tối đa, mật độ xây dựng, cốt nền, các điểm đấu nối hạ tầng kỹ thuật theo các quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch phân khu, chi tiết đã được phê duyệt.

4. Biện pháp quản lý: Tổ chức lập và tuyên truyền phổ biến áp dụng thiết kế mẫu nhà ở trên cơ sở ý kiến tham gia của cộng đồng dân cư; xây dựng Quy chế riêng cho các khu dân cư.

CHƯƠNG III

QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

MỤC 1. ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG

Điều 29. Quản lý về không gian, kiến trúc đối với công trình công cộng hiện hữu

1. Đối với công trình công cộng có giá trị về kiến trúc, cảnh quan, di tích lịch sử văn hoá trong khu vực đô thị cũ hiện hữu: lập danh mục phân nhóm công trình để bảo tồn.

2. Đối với các công trình hiện hữu khác: khi cải tạo phải đảm bảo hài hoà với không gian lân cận; bổ sung không gian mở, cây xanh, sân vườn.

Điều 30. Quản lý về không gian, kiến trúc đối với công trình công cộng xây dựng mới

1. Đối với công trình xây dựng trong khu vực đô thị cũ hiện hữu, khu vực trung tâm đô thị phải phù hợp với ngôn ngữ kiến trúc, văn hóa của khu vực.

2. Đối với các công trình xây dựng trong khu đô thị mới phải đảm bảo yêu cầu về công năng, kiến trúc hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng, hướng tới kiến trúc xanh; ưu tiên việc xây dựng hợp khối, đa chức năng, liên cơ quan.

MỤC 2. ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

Điều 31. Nhà ở hiện hữu

1. Đối với nhà ở riêng lẻ, dân tự xây: khi cải tạo phải đảm bảo phù hợp với ngôn ngữ kiến trúc xung quanh; các khu vực đã có quy hoạch (mà định hướng không phải là khu dân cư) nhưng chưa có điều kiện triển khai, việc cấp phép theo quy định của thành phố.

2. Đối với nhà ở chung cư: dỡ bỏ các cơi nới tại ban công, lô gia để đảm bảo an toàn cho công trình cũng như đảm bảo hình thức kiến trúc; loại bỏ các khu vực lấn chiếm trái phép để bổ sung sân chơi, cây xanh và các không gian sinh hoạt cộng đồng.

3. Đối với việc cải tạo nhà cũ trên các tuyến phố: cải tạo theo hướng thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, màu sắc, biển quảng cáo, hệ thống thoát nước mái, ban công.

Điều 32. Nhà ở xây dựng mới

1. Đối với nhà ở riêng lẻ: phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt; thống nhất về hình thức kiến trúc, màu sắc, cao độ nền, chiều cao công trình và độ vươn của ban công, ô văng với các công trình hiện hữu đã được cấp phép xây dựng.

2. Đối với nhà ở chung cư:

a) Các khu chung cư cũ hư hỏng: Lập kế hoạch, dự án đầu tư xây dựng mới; đảm bảo tái định cư tại chỗ; cho phép tăng chiều cao so với quy mô ban đầu và không tăng mật độ xây dựng;

b) Đối với các khu chung cư tại đô thị mới: Tuân thủ theo quy hoạch, kiến trúc được duyệt.

MỤC 3. ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÓ TÍNH ĐẶC THÙ

Điều 33. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng

1. Việc tu bổ, tôn tạo, phục hồi phải tuân thủ quy định của pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng, trên cơ sở các tài liệu lịch sử, các tư liệu khác có cơ sở khoa học để đảm bảo công trình sau tu bổ, tôn tạo được phục hồi nguyên gốc, an toàn.

2. Công trình xây dựng mới phải có quy hoạch, thiết kế kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, công trình văn hóa đặc biệt

1. Tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.

2. Quá trình thiết kế, quy hoạch phải xây dựng mô hình sa bàn theo tỷ lệ thích hợp phục vụ lấy ý kiến rộng rãi của nhân dân, tổ chức có liên quan.

CHƯƠNG IV
QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG

Điều 35. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Lập quy hoạch các đồ án chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

2. Quy định về công trình cấp nước:

a) Nguồn nước: Cắm mốc hành lang bảo vệ nguồn nước ngọt sông Rế, sông Giá, sông Đa Độ, sông Chanh Dương, kênh Hòn Ngọc, hệ thống trung thuỷ nông Tiên Lãng; nghiêm cấm các hoạt động xây dựng trong phạm vi bảo vệ nguồn nước theo quy định;

b) Các công trình khác: Phải được thiết kế đảm bảo hình thức công trình phù hợp với cảnh quan chung của khu vực; họng cứu hỏa được bố trí nổi hoặc ngầm phải được thiết kế đảm bảo an toàn, mỹ quan, dễ nhận biết, dễ tiếp cận sử dụng, không cản trở giao thông.

3. Quy định về công trình chuẩn bị kỹ thuật:

a) Cốt nền xây dựng (hệ cao độ Hải đồ): khu vực đô thị cũ từ +3,8m đến +4,2m; khu vực đô thị mới từ +4,2m đến +4,5m; khu vực ven sông, ven biển ≥+5m;

b) Hệ thống hồ điều hòa, kênh và mương trong đô thị phải được kè mái, rào chắn, lan can đảm bảo an toàn và thẩm mỹ; có đường giao thông bao quanh;

c) Trạm bơm tiêu, đập và cửa điều tiết thoát nước trong đô thị phải được thiết kế đảm bảo kiến trúc và phù hợp với cảnh quan chung của đô thị, dễ tiếp cận, vận hành, duy tu.

4. Quy định về công trình thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Các công trình đầu mối phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường đối với khu dân cư, trồng cây xanh cách ly, giảm thiểu tác động đến không gian cảnh quan đô thị.

a) Thoát nước thải: nhà máy, trạm xử lý, trạm bơm nước thải được thiết kế phải đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, dễ tiếp cận, vận hành, duy tu;

b) Vệ sinh môi trường: các trạm trung chuyển, khu xử lý chất thải rắn áp dụng công nghệ mới hướng tới tự động hóa, phải được thiết kế đảm bảo không gian cảnh quan.

5. Quy định đối với công trình cấp điện:

a) Trạm biến áp: trong khu đô thị cũ phải có kế hoạch chỉnh trang, từng bước chuyển đổi thành trạm kín; khu vực đô thị mới phải sử dụng trạm kín, trạm ngầm để đảm bảo an toàn và cảnh quan với các công trình xung quanh;

b) Lưới điện: lập kế hoạch hạ ngầm lưới điện cao áp hiện có trong khu vực đô thị, đối với các tuyến cao áp xây mới đoạn qua đô thị phải đi ngầm; ngầm hóa lưới điện trung áp để đảm bảo mỹ quan đô thị.

6. Quy định đối với chiếu sáng công trình:

a) Các công trình, khu vực bắt buộc phải thiết kế chiếu sáng ngoài nhà: không gian công cộng (quảng trường, vườn hoa...); các công trình có giá trị văn hoá lịch sử, điểm nhấn quan trọng (nút giao thông, cầu...).

b) Thiết bị chiếu sáng: ngầm hóa hệ thống lưới điện chiếu sáng trong khu vực đô thị; hệ thống cột và đèn chiếu sáng phải đảm bảo thẩm mỹ, hiệu suất cao.

7. Quy định đối với công trình thông tin liên lạc:

a) Hạ ngầm cáp thông tin, khuyến khích sử dụng chung cơ sở hạ tầng và lắp dựng cột thu phát sóng không cồng kềnh (cột A1) theo Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động thành phố.

b) Tháp truyền hình trong đô thị phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc.

8. Quy định đối với nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng:

a) Lập kế hoạch đóng cửa nghĩa trang hiện có không phù hợp với quy hoạch; lập kế hoạch di dời các nghĩa trang nhỏ lẻ về nghĩa trang tập trung của thành phố theo quy hoạch được duyệt;

b) Lập kế hoạch cải tạo, xây mới nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

c) Thiết kế nghĩa trang, nhà tang lễ phải đảm bảo văn hoá, truyền thống.

Điều 36. Quy định đối với công trình giao thông

1. Các công trình đầu mối, công trình giao thông có quy mô lớn, có vị trí quan trọng ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị (nhà ga hàng không, đường sắt, cảng biển, cảng thủy nội địa, bến xe khách, nút giao thông khác mức, cầu qua sông, cầu vượt, cầu dành 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.

2. Quản lý hành lang an toàn đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị, hành lang an toàn đường bộ gồm cao tốc Hải Phòng - Hà Nội, Ninh Bình - Hải Phòng - Quảng Ninh, quốc lộ 5, quốc lộ 10, quốc lộ 37, các đường tỉnh,...theo quy hoạch được duyệt.

3. Đường hàng không: quản lý tĩnh không sân bay đối với Cảng hàng không quốc tế Cát Bi, Cảng hàng không quốc tế Hải Phòng (huyện Tiên Lãng) và Sân bay quân sự Kiến An theo quy định hiện hành.

4. Quản lý các cảng biển và cảng, bến thủy nội địa theo quy hoạch được duyệt.

5. Công trình giao thông đô thị:

a) Hè phố, đường đi bộ và đường dành riêng cho xe đạp phải đảm bảo chiều rộng theo quy định, an toàn và thuận tiện cho người khuyết tật sử dụng;

b) Hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn, đèn tín hiệu giao thông phải đảm bảo không bị che khuất tầm nhìn;

c) Nhà chờ xe buýt, lối lên xuống ga tàu điện, cột đèn, lan can, rào chắn phải dễ nhận biết, thuận lợi, an toàn cho người và phương tiện tham gia giao thông, đáp ứng yêu cầu mỹ quan đô thị.

Điều 37. Quy định đối với công trình ngầm

1. Khu vực đô thị cũ, đô thị cải tạo phải lập kế hoạch đầu tư xây dựng đường cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy-nen để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi.

2. Đối với khu vực đô thị mới phải đầu tư xây dựng tuy-nen, hào kỹ thuật để bố trí lắp đặt đường dây, đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

3. Tận dụng tối đa không gian ngầm ở khu vực trung tâm thương mại, văn hoá tại các công trình, các khu chức năng thuộc khu vực nội đô mở rộng để làm gara, bãi đỗ xe.

4. Xây dựng các bãi đỗ xe ngầm tại các vườn hoa, công viên, quảng trường nhưng không được làm ảnh hưởng đến giao thông chung, an toàn kết cấu các công trình và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật, đồng thời phải đảm bảo hài hoà với cảnh quan khu vực.

5. Đảm bảo hành lang xây dựng đường sắt đô thị và khả năng kết nối các ga đường sắt đô thị ngầm đồng bộ, dễ dàng chuyển tiếp với các loại hình giao thông khác.

6. Ban hành quy định về cơ chế khuyến khích xây dựng điểm đỗ xe ngầm tại các khu vực nội đô.

CHƯƠNG V
QUY ĐỊNH TRÁCH NHIỆM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 38. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố

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

2. Quy định cụ thể trách nhiệm cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan liên quan và tổ chức thực hiện Quy chế.

3. Phê duyệt và ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng; các quy chế riêng cho các khu vực quan trọng.

Điều 39. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước

1. Sở Xây dựng:

a) Tổ chức công bố công khai Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung;

b) Xây dựng Chương trình phát triển đô thị của thành phố;

c) Hàng năm thực hiện việc rà soát điều chỉnh Quy hoạch chung; xác định các khu vực ưu tiên lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và các quy hoạch chuyên ngành trên địa bàn thành phố trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt;

d) Tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cho khu vực trung tâm thành phố; hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận, huyện trong quá trình lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cấp dưới cho phù hợp với Quy chế này;

e) Chủ trì công tác thi tuyển phương án thiết kế đối với các công trình được quy định tại Quy chế này;

f) Chủ trì lập danh mục các công trình cần bảo tồn;

g) Thường xuyên thanh tra, kiểm tra và rà soát tình hình, tiến độ thực hiện Quy chế; kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn các đơn vị triển khai phần nhiệm vụ được phân công; tổ chức tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện Quy chế hàng năm, và kiến nghị các biện pháp xử lý những vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện.

2. Sở Giao thông vận tải:

a) Quản lý hoạt động xây dựng các công trình, cơ sở hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành giao thông; kiểm tra việc triển khai xây dựng các cơ sở hạ tầng của các dự án công trình giao thông theo tiến độ, đảm bảo chất lượng, môi trường cảnh quan, sử dụng công trình đúng mục đích được phê duyệt;

b) Chủ trì việc rà soát, điều chỉnh và lập quy hoạch chuyên ngành giao thông; thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:

a) Tổ chức lập, thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt các đồ án quy hoạch theo lĩnh vực chuyên ngành quản lý;

b) Chủ trì cùng các ngành, địa phương có liên quan xây dựng hệ thống hồ sơ, dữ liệu đối với từng loại công trình, đáp ứng yêu cầu lưu trữ, bảo tồn;

c) Thực hiện thanh tra, kiểm tra phát hiện và xử lý các sai phạm trong các hoạt động bảo tồn, tu bổ, phục hồi di tích;

d) Phối hợp với Sở Xây dựng trong quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan các công trình văn hóa, thể thao và du lịch;

e) Xác định phạm vi, ranh giới và cắm mốc bảo vệ các công trình theo Luật Di sản văn hoá.

4. Sở Công thương:

a) Lập kế hoạch di chuyển các cơ sở sản xuất ô nhiễm, không phù hợp với quy hoạch;

b) Phối hợp Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng kiểm soát việc hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với khu, cụm công nghiệp hiện trạng;

c) Tổ chức lập, thẩm định và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch theo lĩnh vực chuyên ngành quản lý.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Thực hiện công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch xây dựng và Chương trình phát triển đô thị;

b) Thực hiện và cắm mốc hành lang bảo vệ nguồn nước;

c) Quản lý và giám sát công tác bảo vệ môi trường.

6. Sở Thông tin và Truyền thông:

a) Tổ chức thực hiện cáp quang hóa và ngầm hóa đường cáp để đảm bảo chất lượng dịch vụ và mỹ quan đô thị;

b) Xây dựng và triển khai thực hiện quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ trong đầu tư xây dựng.

7. Sở Tư pháp: Phối hợp với các sở, ngành có liên quan xây dựng kế hoạch tuyên truyền, phổ biến giáo dục pháp luật trong đó có nội dung Quy chế này để các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân biết và triển khai thực hiện theo quy định.

8. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính: bố trí nguồn vốn để thực hiện Quy chế này theo Luật về đầu tư công.

9. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: phối hợp Sở Xây dựng rà soát các quy hoạch chuyên ngành đảm bảo phù hợp quy hoạch xây dựng.

10. Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng:

a) Tổ chức lập đồ án quy hoạch các khu chức năng trong Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, các khu công nghiệp theo quy hoạch chung đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

b) Quản lý việc thực hiện theo quy hoạch Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải và các khu công công nghiệp.

c) Xây dựng cơ chế khuyến khích đầu tư.

11. Ủy ban nhân dân cấp huyện trên cơ sở Quy chế này, lập và ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc riêng; tổ chức thực hiện theo quy định.

12. Các cơ quan, đơn vị khác của thành phố căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, tổ chức quản lý và giám sát các hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn thành phố theo quy định của pháp luật và Quy chế này.

Điều 40. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân

1. Chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng có trách nhiệm:

a) Tuân thủ các quy định thuộc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành và các quy định quản lý đô thị liên quan khác; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; sửa chữa kịp thời khi công trình bị hư hỏng;

b) Thực hiện đúng các quy hoạch xây dựng có liên quan và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố được duyệt khi xây dựng mới hoặc cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc; trường hợp vi phạm trong hoạt động xây dựng sẽ bị xử phạt hành chính đối với hành vi và công trình vi phạm theo quy định pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế có trách nhiệm:

a) Tuân thủ các điều kiện năng lực, kinh nghiệm, hành nghề theo quy định của pháp luật;

b) Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về mỹ quan, độ bền vững, an toàn và tính hợp lý trong sử dụng, phù hợp với môi trường, kiến trúc cảnh quan;

c) Tuân thủ các quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan theo Quy chế, quy hoạch xây dựng được duyệt, quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế.

3. Nhà thầu xây dựng công trình kiến trúc đô thị có trách nhiệm:

a) Hoàn thành đúng thiết kế kiến trúc công trình, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng.

b) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình không được làm ảnh hưởng đến cộng đồng dân cư, đến không gian kiến trúc, cảnh quan và bảo vệ môi trường khu vực nơi có công trình xây dựng.

c) Tuân thủ giấy phép xây dựng và quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan theo Quy chế này và các quy hoạch xây dựng có liên quan.

4. Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố, các Hội nghề nghiệp có trách nhiệm: Thực hiện vai trò tư vấn phản biện trong quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

5. Cộng đồng dân cư hoặc cá nhân có trách nhiệm: Thực hiện giám sát đối với hoạt động quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị.

CHƯƠNG VI
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 41. Quy định về xử lý chuyển tiếp

1. Đối với các khu vực đô thị đã có quy hoạch, thiết kế đô thị, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được phê duyệt trước khi Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung thành phố Hải Phòng có hiệu lực thì tiếp tục áp dụng các Quy chế đó theo nguyên tắc quy định tại Điều 3 của Quy chế này.

2. Các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc cấp dưới phải phù hợp với nội dung của Quy chế này.

Điều 42. Điều khoản thi hành

1. Các Sở, ngành của thành phố; Ủy ban nhân dân các quận, huyện, phường, xã, thị trấn; các tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên địa bàn thành phố Hải Phòng có trách nhiệm tuân thủ quy định của Quy chế này.

2. Trong quá trình triển khai, nếu có những khó khăn, vướng mắc liên quan đến nội dung hoặc cách thức thực hiện Quy chế, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm thông tin và kiến nghị biện pháp giải quyết về Sở Xây dựng để tổng hợp, đề xuất sửa đổi, bổ sung báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố theo quy định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Tùng

PHỤ LỤC

(Kèm theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hải Phòng)

1. Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050

a. Phạm vi:

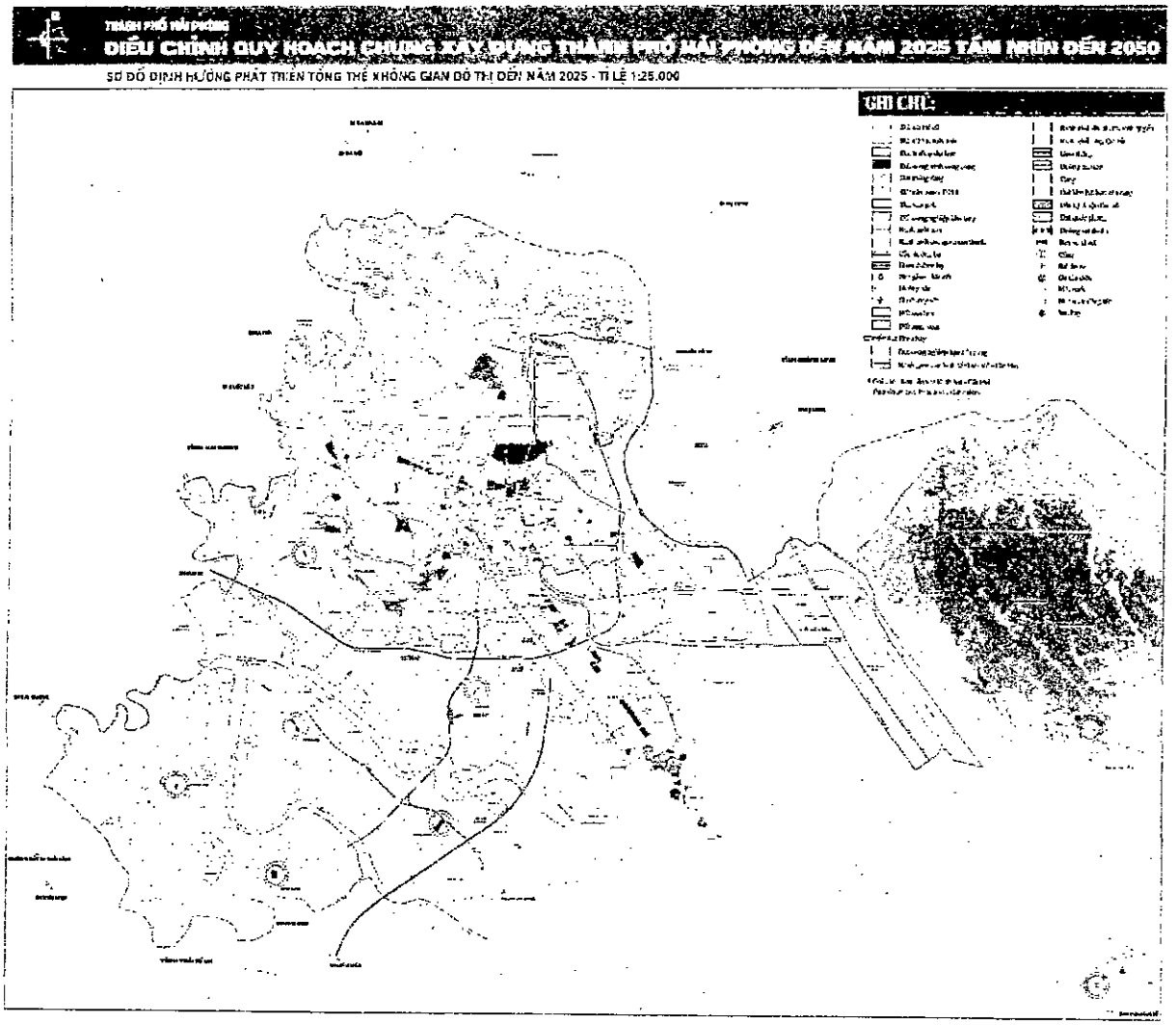
- Diện tích đất tự nhiên: 1.521,9 km2.

- Dân số đô thịđến năm 2025: 2.400.000 người.

b. Ranh giới:

- Phạm vi lập quy hoạch gồm toàn bộ ranh giới hành chính thành phố Hải Phòng.

c. Bản vẽ:



2. Khu vực đô thị hiện hữu của đô thị trung tâm

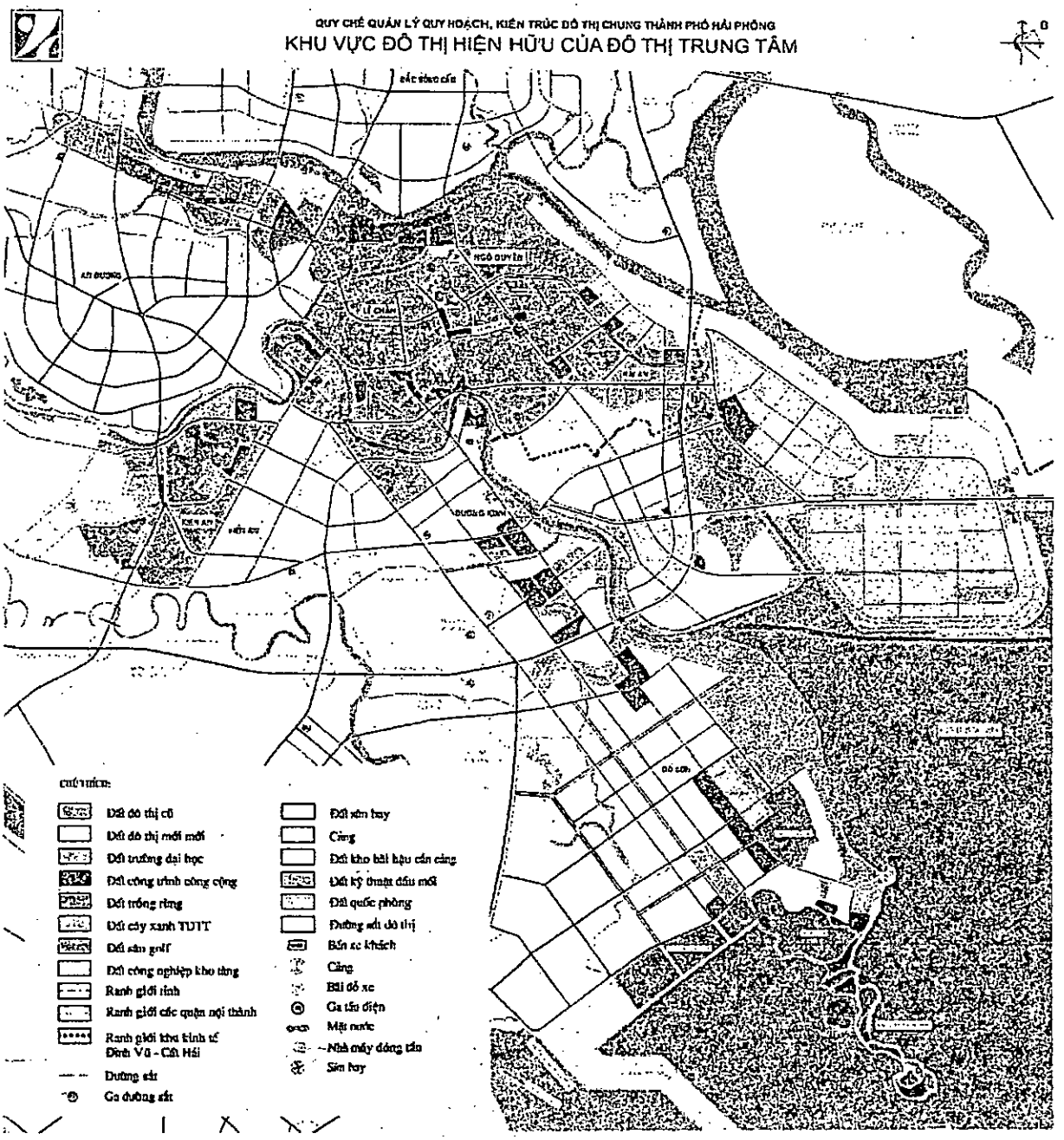
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên khoảng: 26.000 ha.
- Dân số khoảng: 1.264.500 người.
- Mật độ dân số khoảng 49 người/ha.

b. Ranh giới:

- Ranh giới hành chính của 7 quận: Hồng Bàng, Ngô Quyền, Lê Chân, Kiến An, Hải An, Dương Kinh, Đồ Sơn.

c. Bản vẽ:



2.1.Khu vực đô thị cũ

a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên khoảng: 3.350ha.

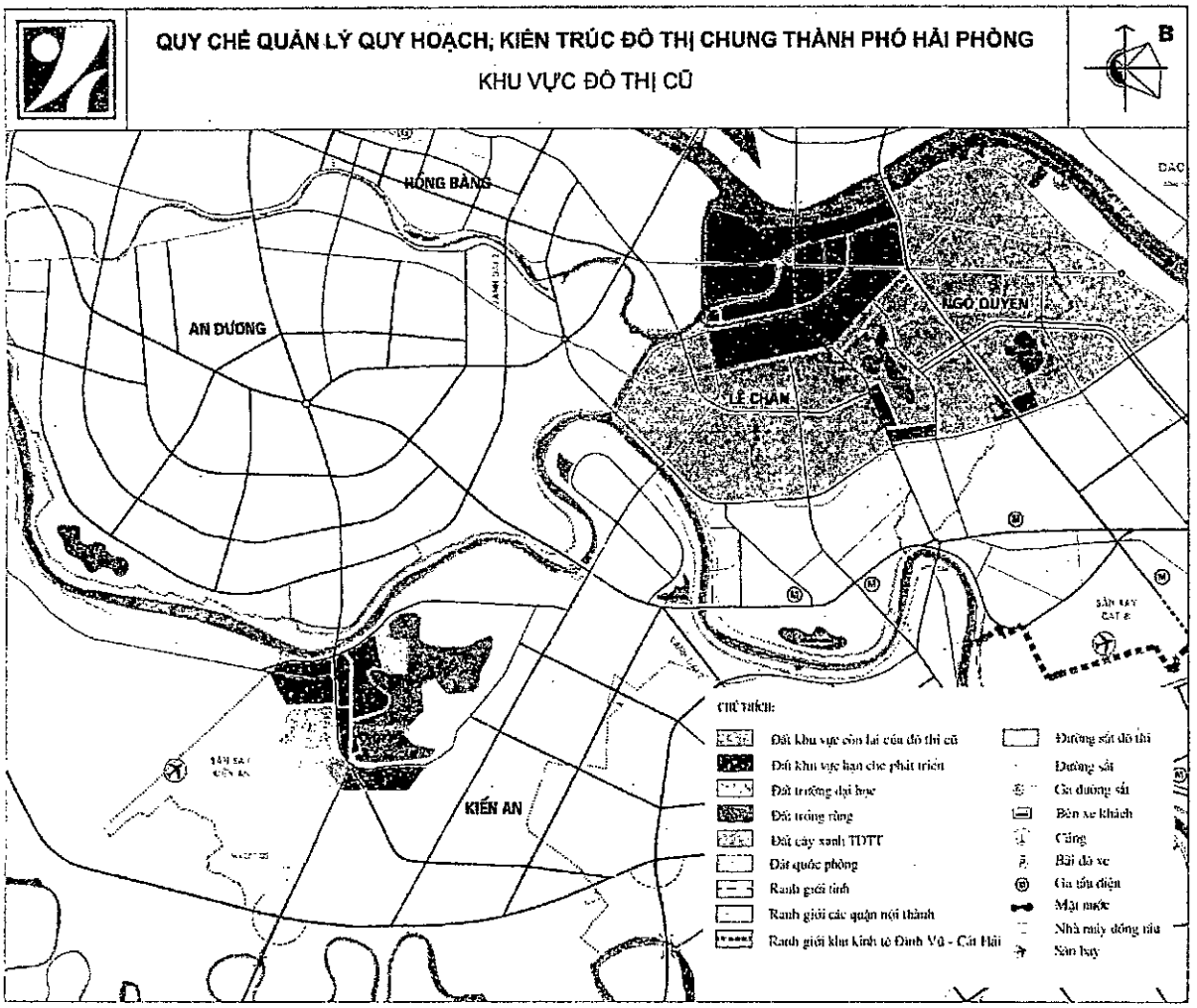
- Dân số khoảng: 428.000 người.

- Mật độ dân số khoảng 185 người/ha.

b. Ranh giới:

- Khu vực nội thành cũ được giới hạn trong phạm vi từ sông Cấm, sông đào Thượng Lý, đường Nguyễn Văn Linh – Nguyễn Bỉnh Khiêm (vành đai 1) và một phần trung tâm quận Kiến An.

c. Bản vẽ:



2.2. Khu vực còn lại của đô thị hiện hữu

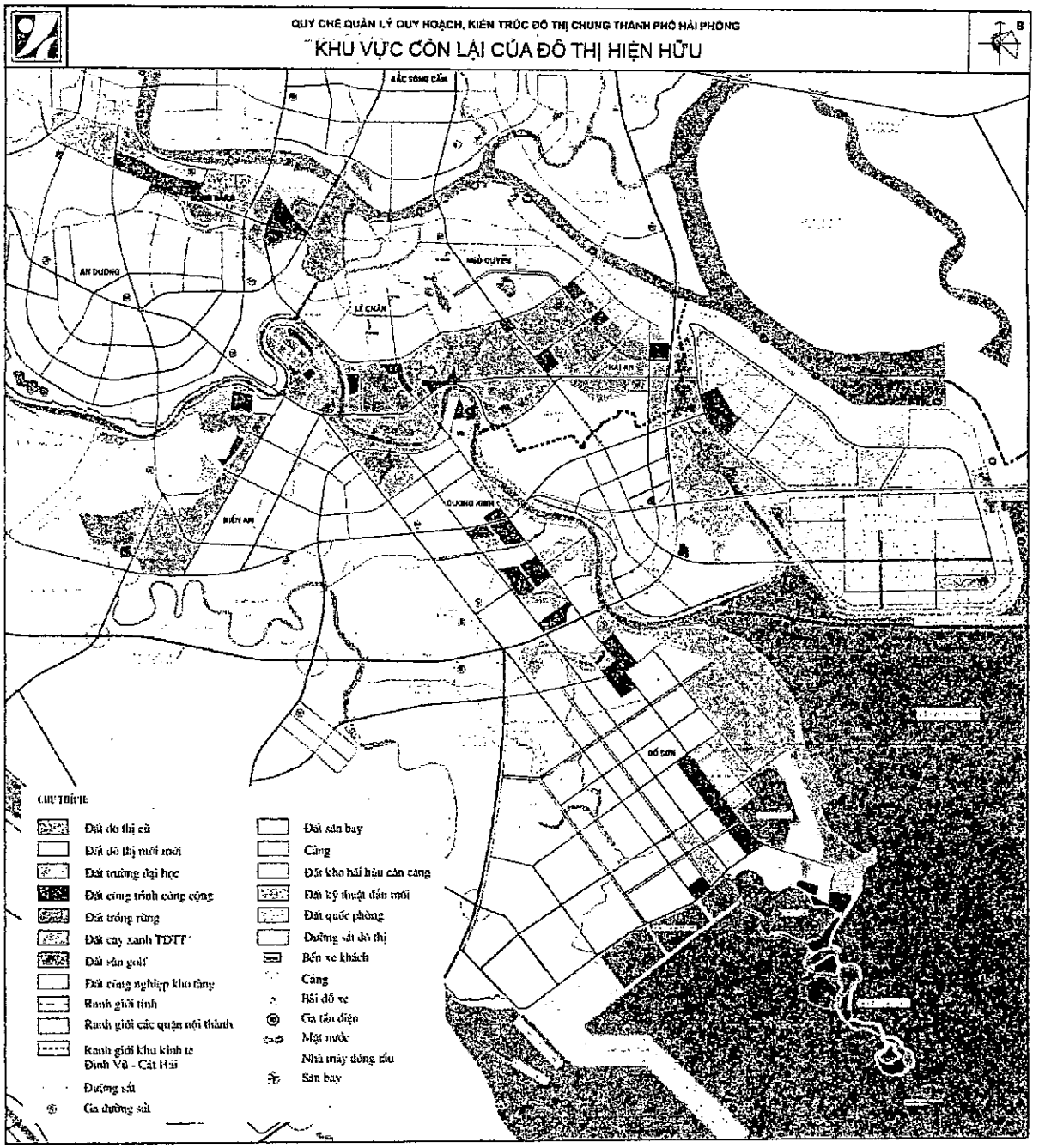
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên khoảng: 22.650ha.
- Dân số khoảng 836.500 người.
- Mật độ dân số khoảng 40 người/ha.

b. Ranh giới:

- Phần còn lại của đô thị trung tâm thuộc các quận: Hồng Bàng, Lê Chân, Ngô Quyền, Hải An, Dương Kinh, Đồ Sơn, Kiến An.

c. Bản vẽ:



3. Khu vực đô thị mới của đô thị trung tâm

3.1. Khu đô thị Bắc Sông Cấm – Bến Rừng

a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên khoảng: 3.450ha.

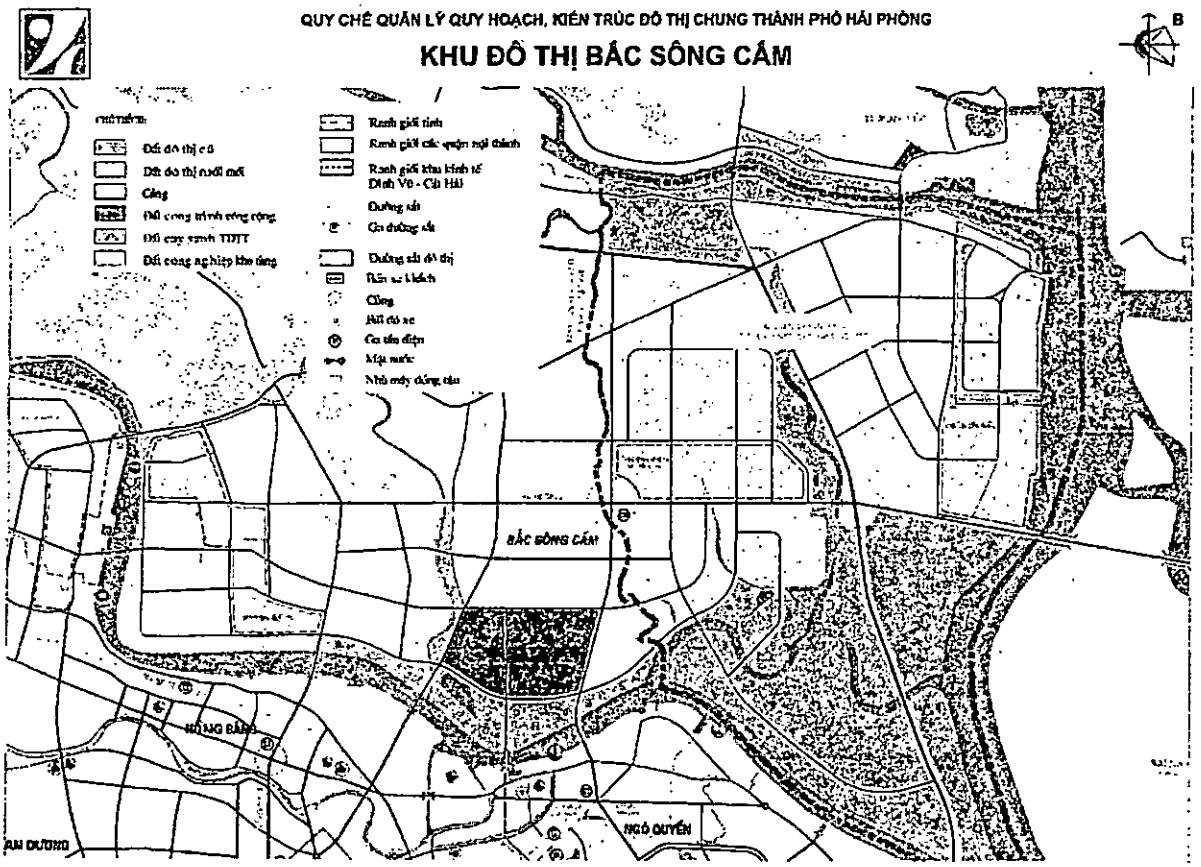
- Dân số khoảng: 251.000 người.

- Mật độ dân số khoảng 73người/ha.

b. Ranh giới:

- Thuộc khu vực phía Nam của huyện Thủy Nguyên bao gồm địa phận các xã Thiên Hương, Thuỷ Đường, Lâm Động, Hoa Động, Hoàng Động, Tân Dương, Dương Quan, An Lư, Trung Hà, Thủy Triều, Ngũ Lão, Tam Hưng, Phục Lễ, Phả Lễ, Lập Lễ.

c. Bản vẽ:



3.2. Khu đô thị Tây Bắc (Tây Bắc huyện An Dương)

a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên khoảng: 4.850ha.

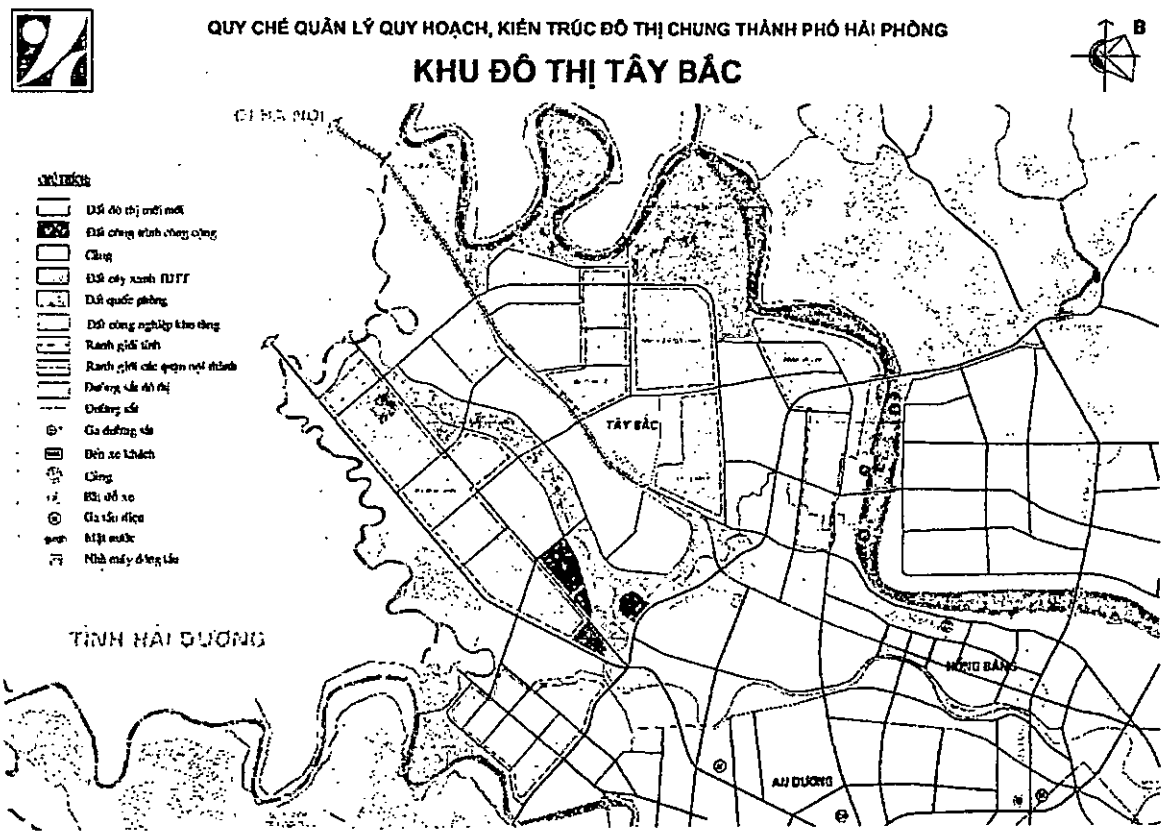
- Dân số khoảng 220.000 người.

- Mật độ dân số khoảng: 45 người/ha.

b. Ranh giới:

- Thuộc huyện An Dương bao gồm địa phận các xã Đại Bản, An Hưng, Tân Tiến, An Hồng, Lê Thiện, Hồng Phong, An Hoà.

c. Bản vẽ:



3.3. Khu đô thị An Dương (trung tâm huyện An Dương)

a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên khoảng: 3.450ha.

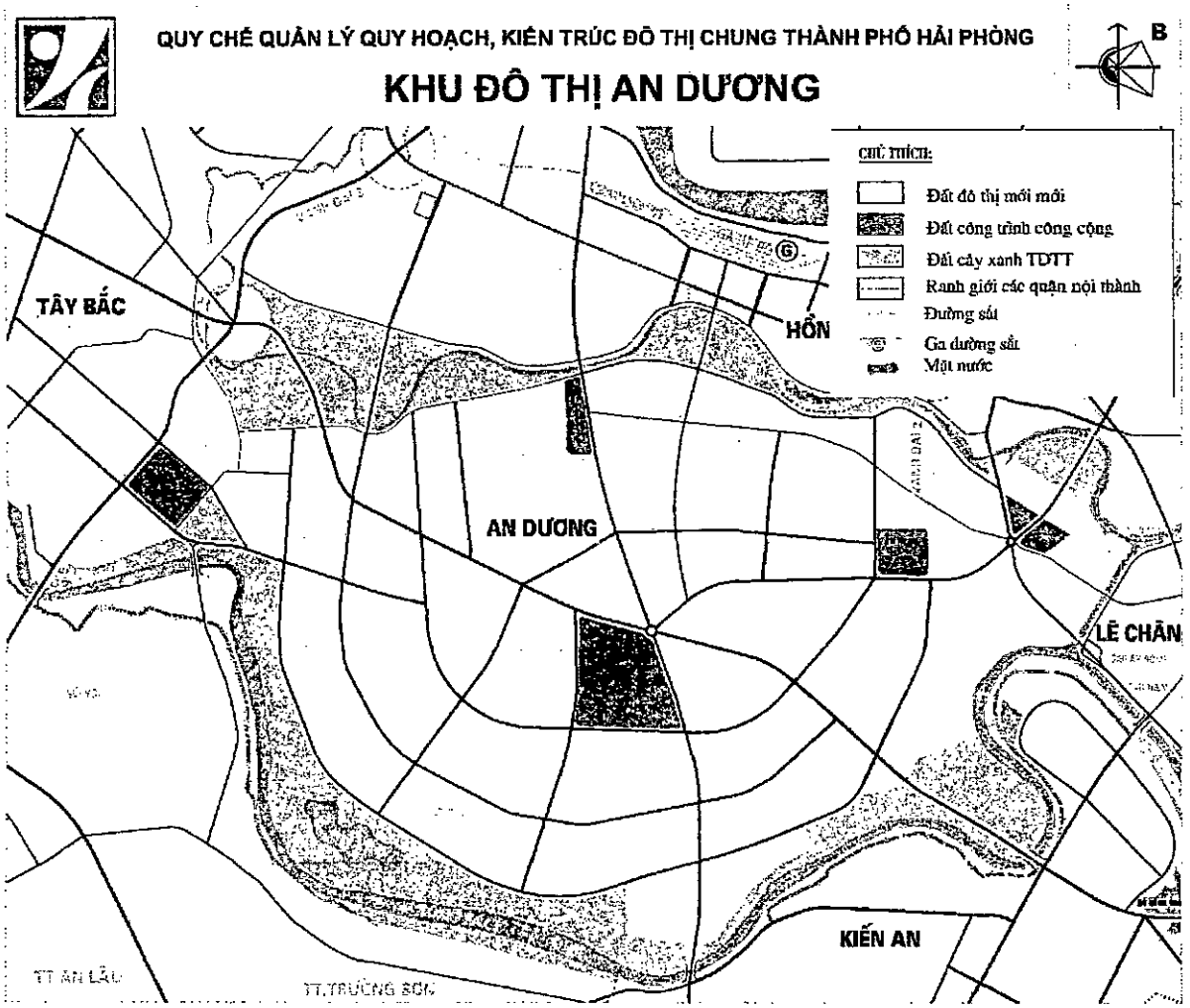
- Dân số khoảng: 321.400 người.

- Mật độ dân số khoảng: 93 người/ha.

b. Ranh giới:

- Thuộc huyện An Dương bao gồm địa phận các xã An Đồng, Đồng Thái, Hồng Thái, Đặng Cương, Lê Lợi và thị trấn An Dương hiện hữu.

c. Bản vẽ:



3.4. Khu đô thị Tràng Cát – Cát Hải

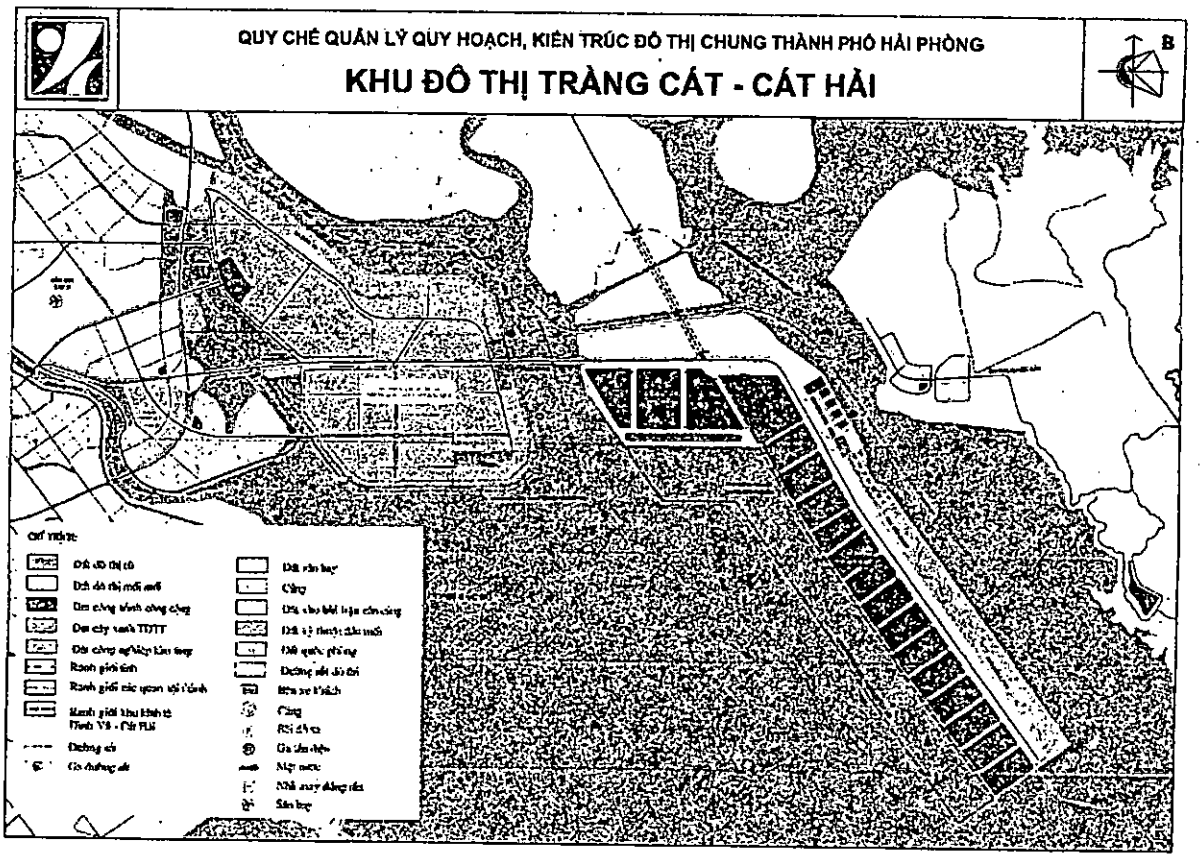
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên khoảng: 9.900ha.
- Dân số khoảng 147.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 21 người/ha.

b. Ranh giới:

- Thuộc phía Nam quận Hải An hiện nay bao gồm các phường Tràng Cát, một phần phường Đông Hải 2 và đảo Cát Hải.

c. Bản vẽ:



4. Khu vực các đô thị vệ tinh loại 4

4.1. Khu đô thị Minh Đức

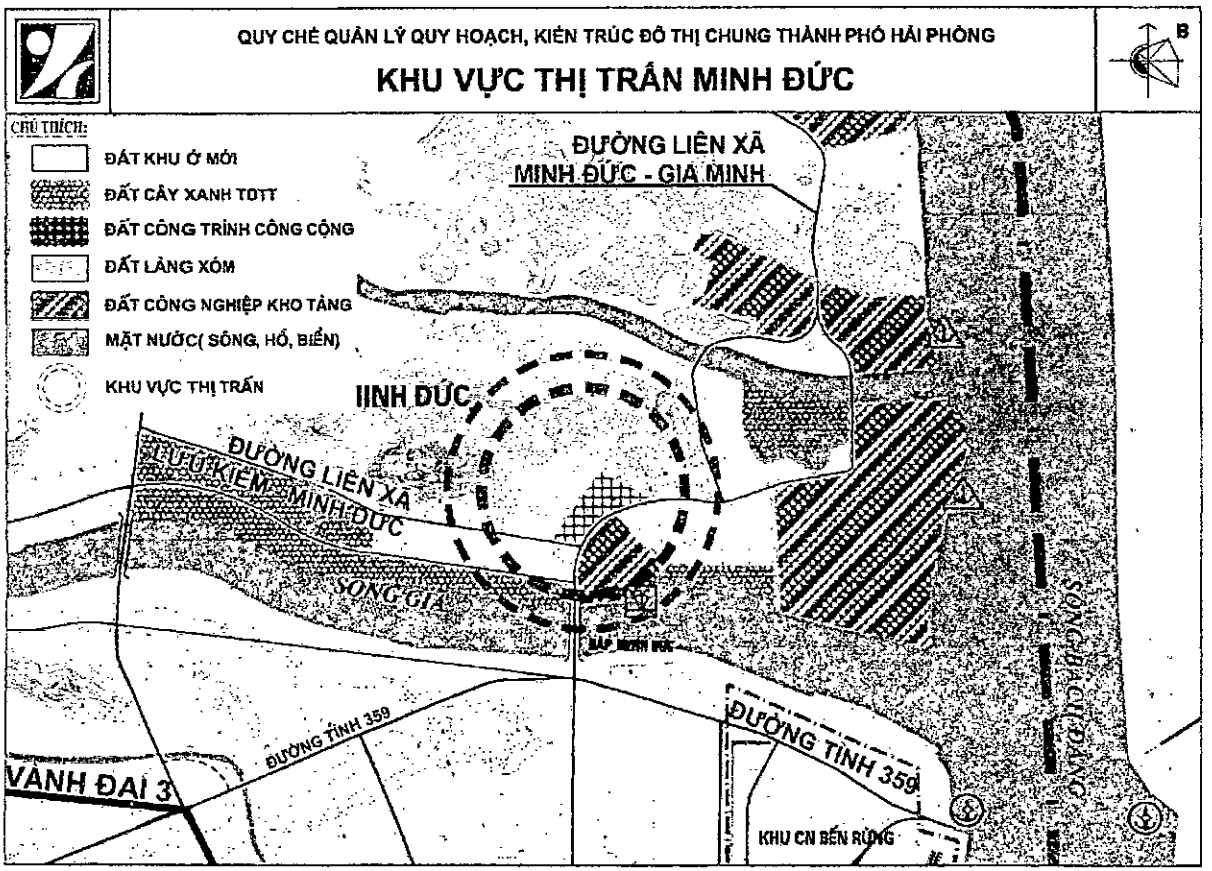
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 320ha.
- Dân số khoảng 28.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 88 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ thị trấn Minh Đức.

c. Bản vẽ:



4.2. Khu đô thị Núi Đèo

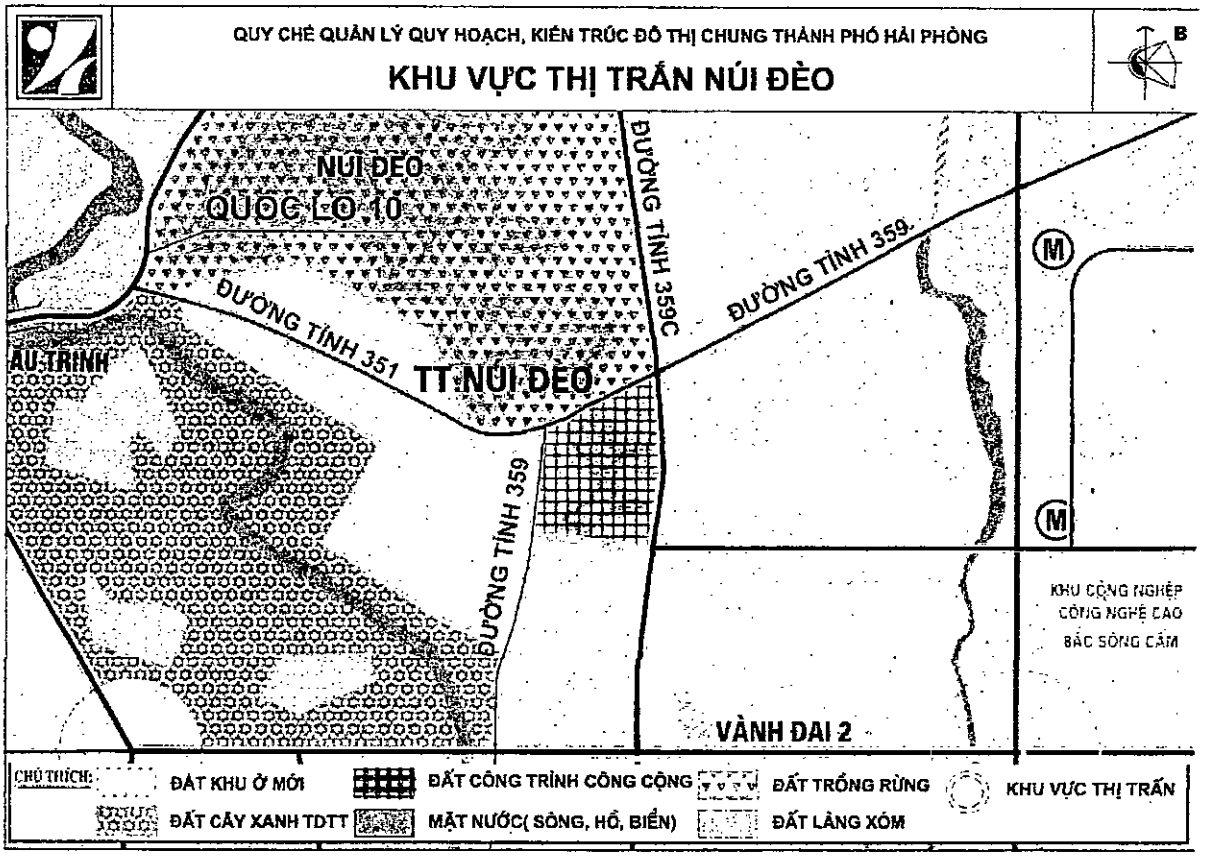
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 650ha.
- Dân số khoảng 40.000 người
- Mật độ dân số khoảng 62 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ thị trấn Núi Đèo.

c. Bản vẽ:



4.3. Khu đô thị An Lão

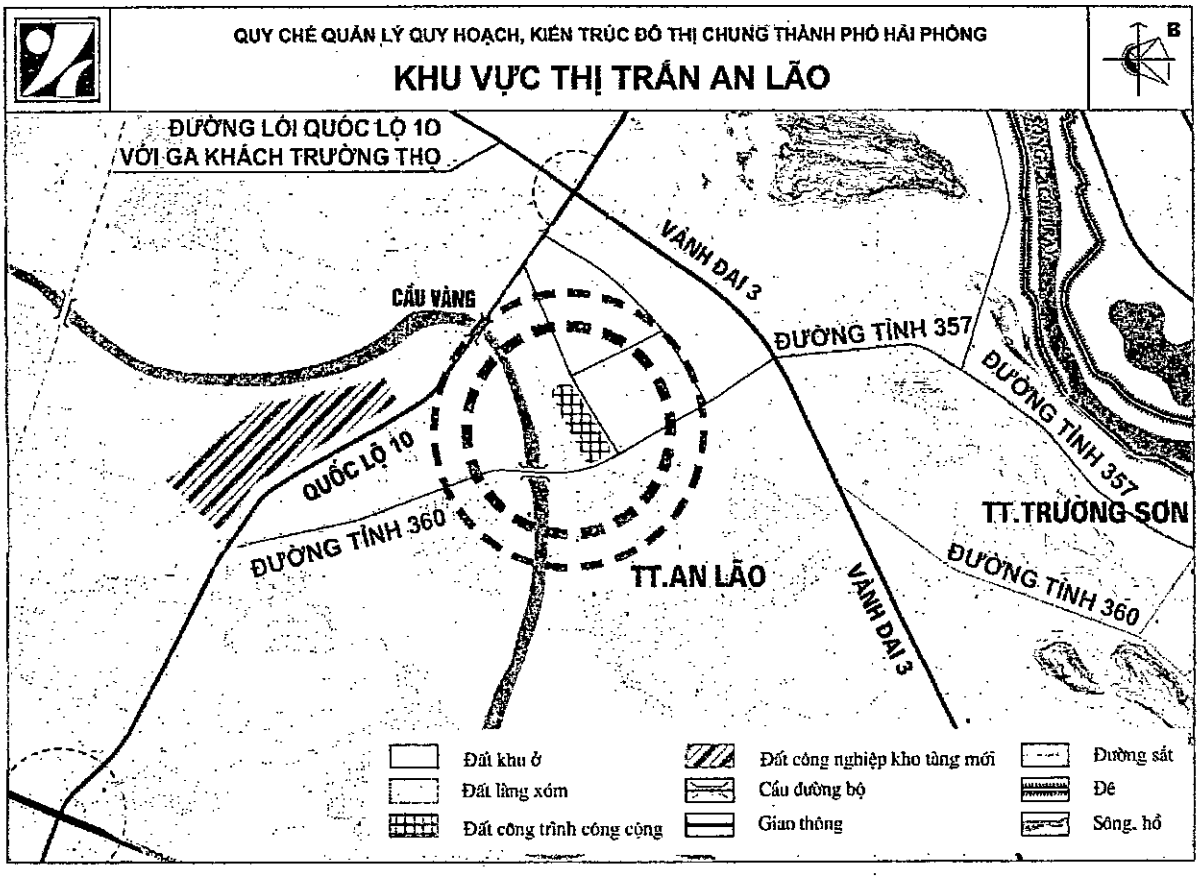
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 250ha.
- Dân số khoảng 30.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 120 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ thị trấn An Lão.

c. Bản vẽ:



4.4. Khu đô thị Tiên Lãng

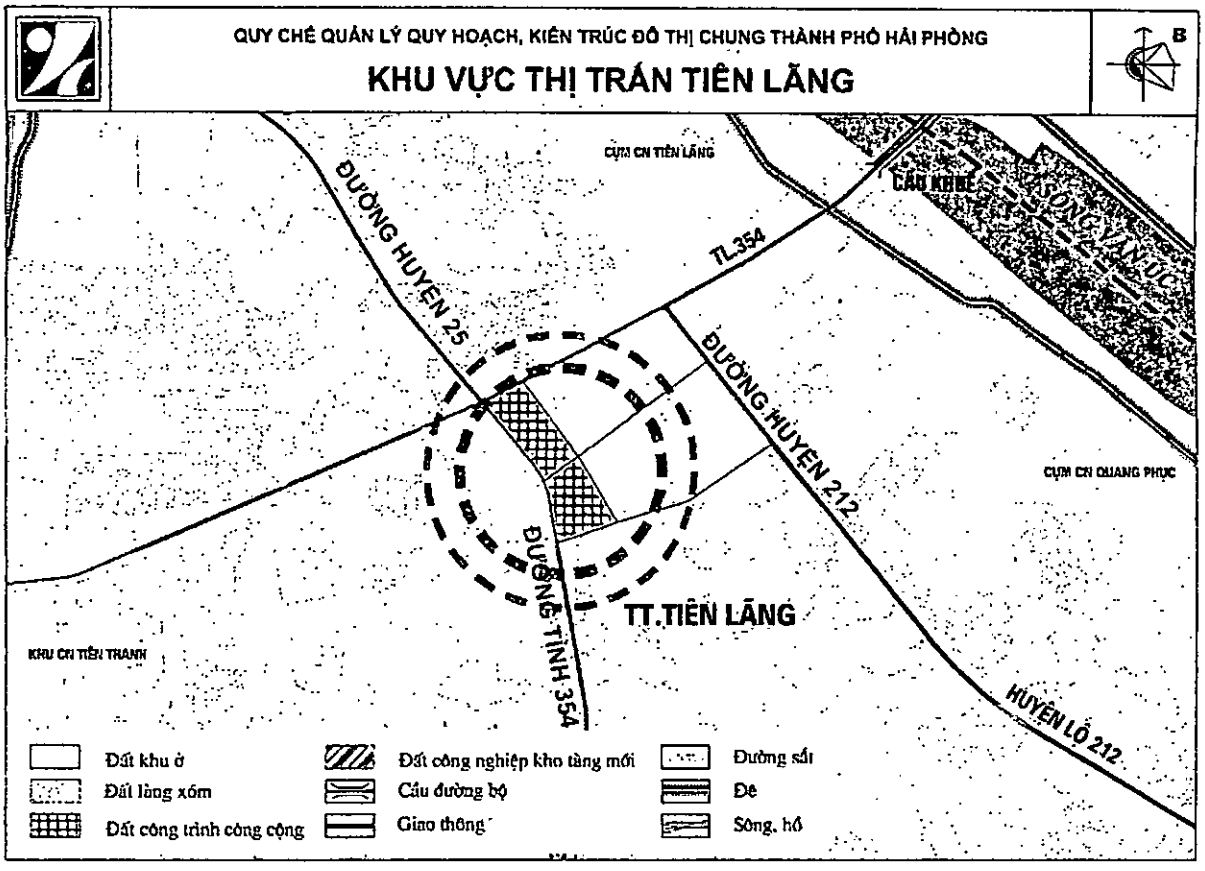
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 350ha.
- Dân số khoảng 40.000 người
- Mật độ dân số khoảng 114 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ thị trấn Tiên Lãng.

c. Bản vẽ:



4.5. Khu đô thị Vĩnh Bảo

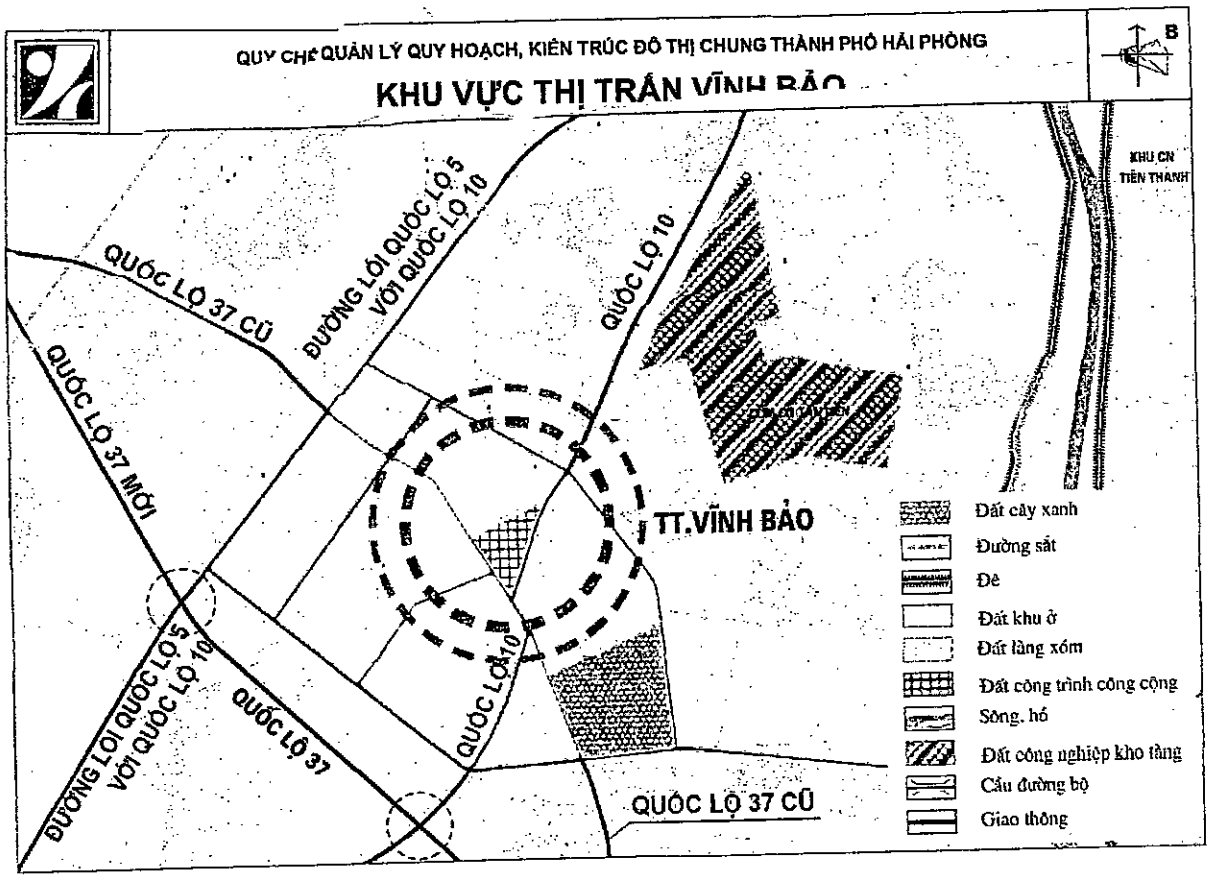
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 420ha.
- Dân số khoảng 20.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 48 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ thị trấn Vĩnh Bảo.

c. Bản vẽ:



4.6. Khu đô thị Núi Đối

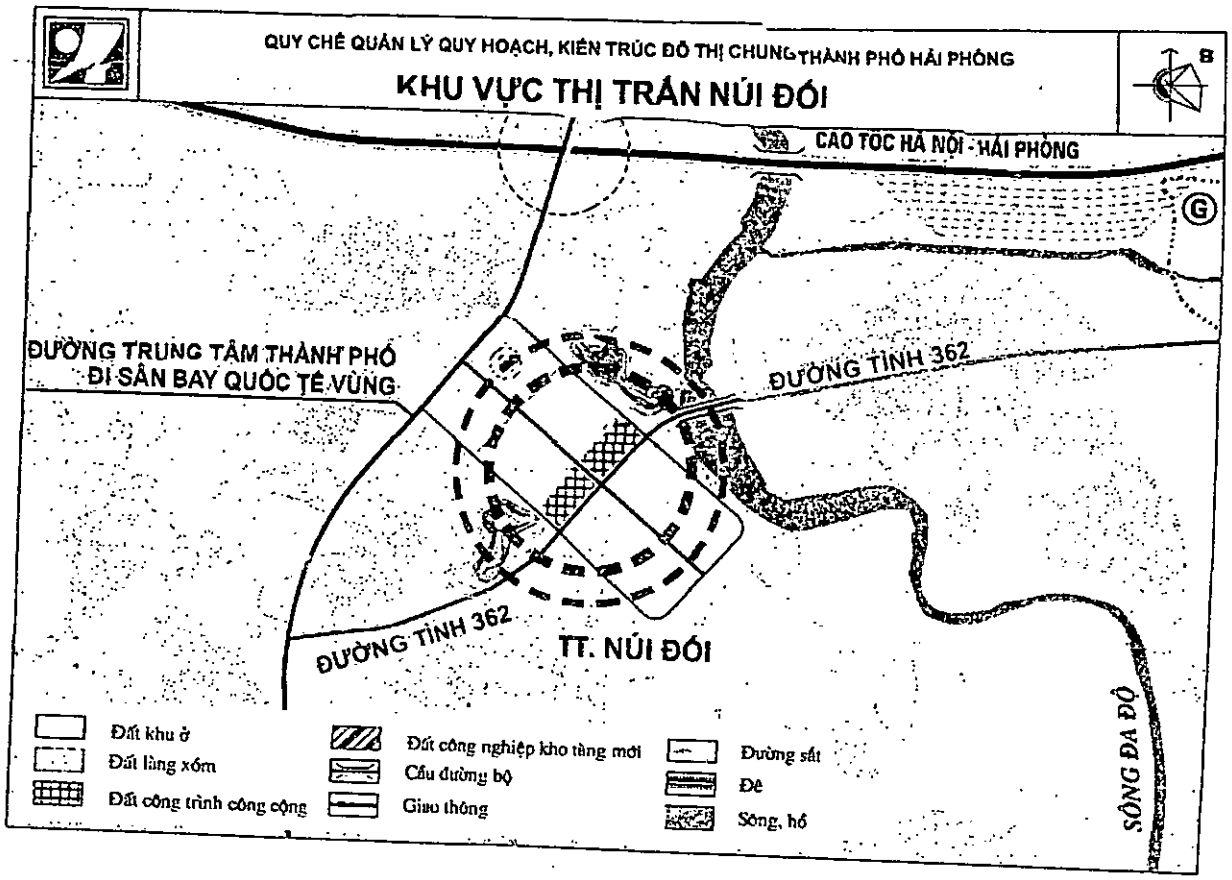
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 350ha.
- Dân số khoảng 40.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 114 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ thị trấn Núi Đối.

c. Bản vẽ:



4.7. Khu đô thị Cát Bà

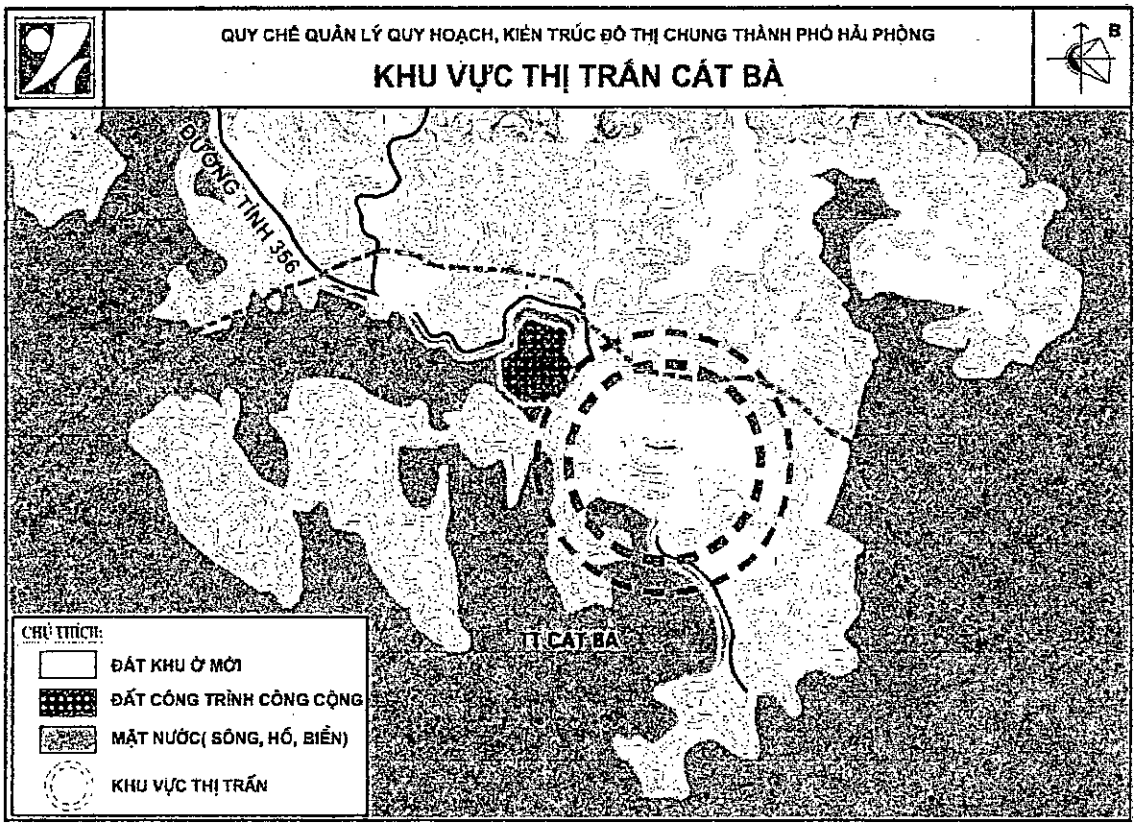
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 170ha.
- Dân số khoảng 15.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 88 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ thị trấn Cát Bà.

c. Bản vẽ:



5. Khu vực các đô thị vệ tinh loại 5

5.1. Khu đô thị Quảng Thanh

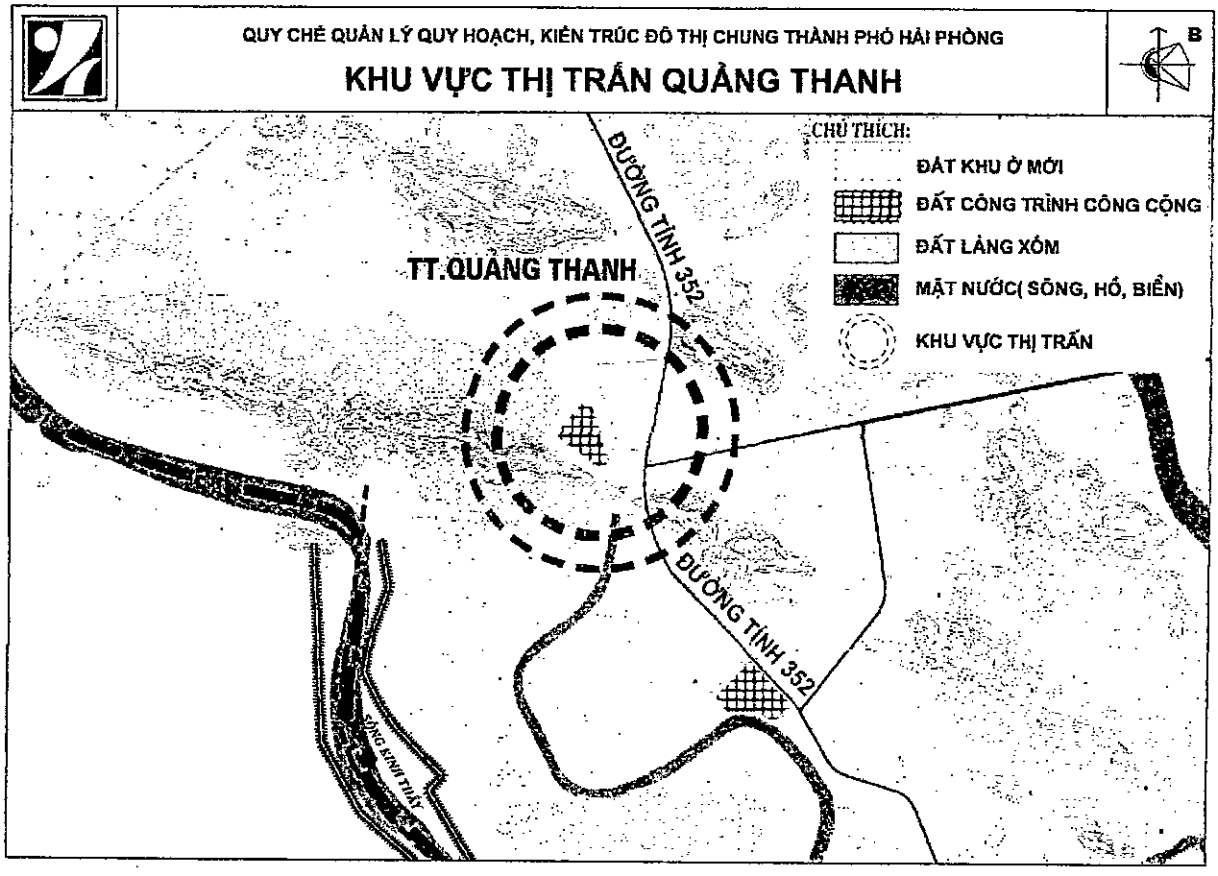
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 270ha.
- Dân số khoảng 15.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 56 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ xã Quảng Thanh.

c. Bản vẽ:



5.2. Khu đô thị Lưu Kiếm

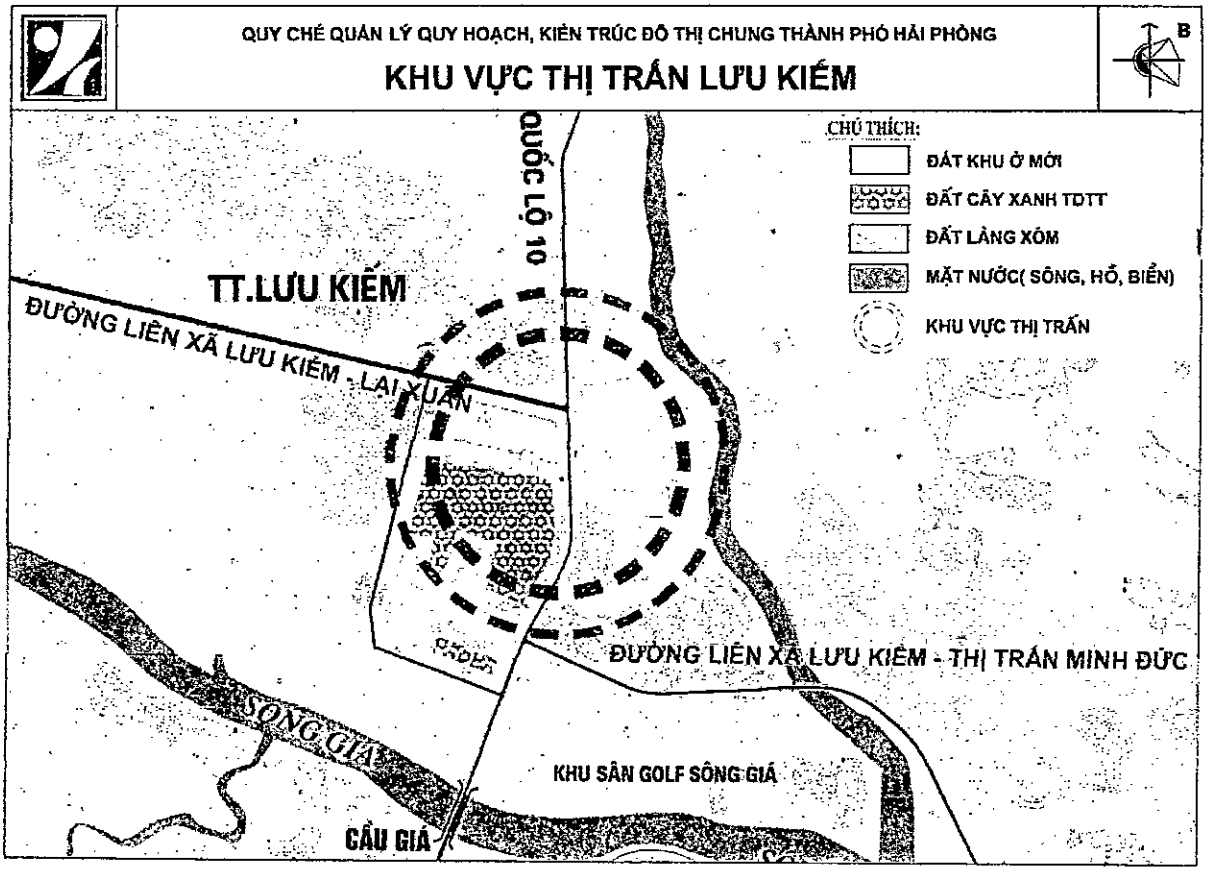
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 865ha.
- Dân số khoảng 15.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 17 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ xã Lưu Kiếm.

c. Bản vẽ:



5.3. Khu đô thị Hòa Bình

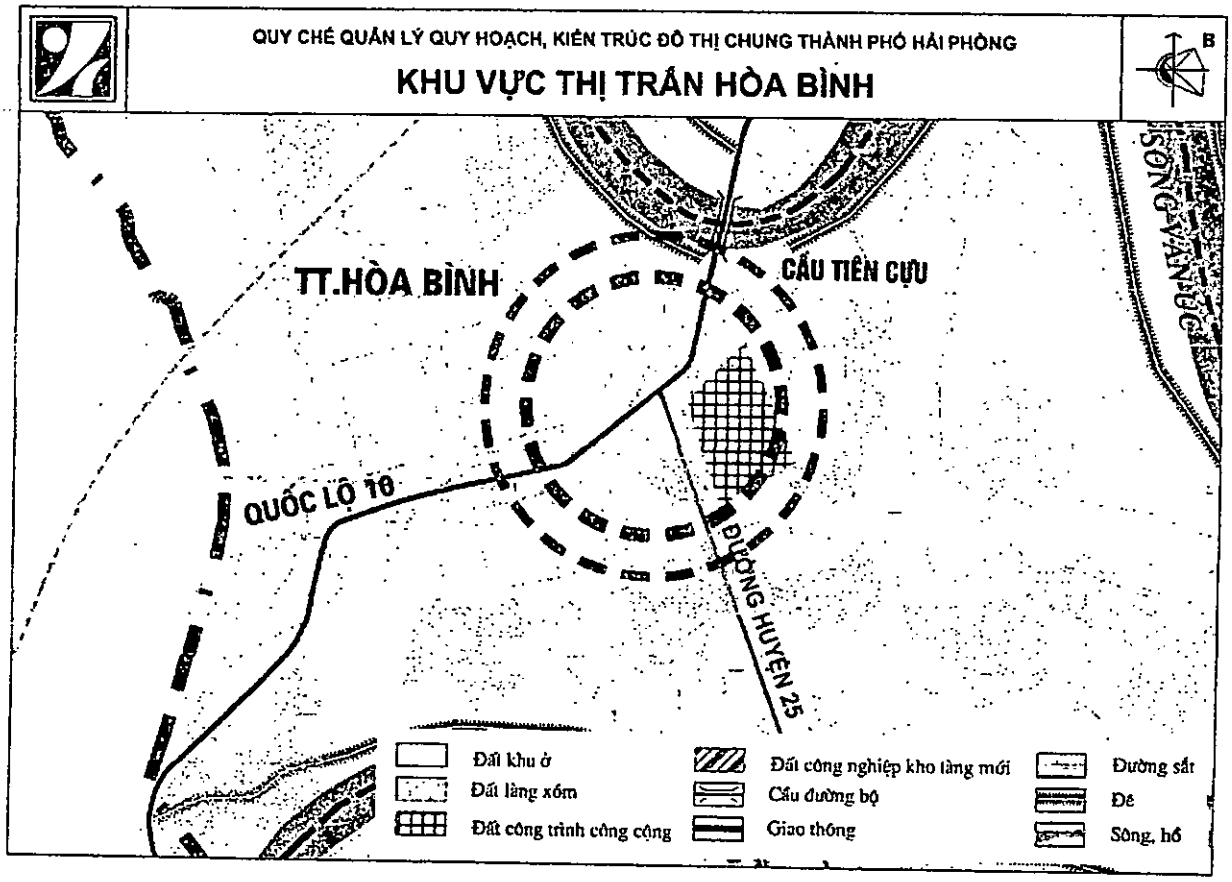
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 230ha.
- Dân số khoảng 15.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 65 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm một phần xã Đại Thắng và xã Tiên Cường, huyện Tiên Lãng.

c. Bản vẽ:



5.4. Khu đô thị Hùng Thắng

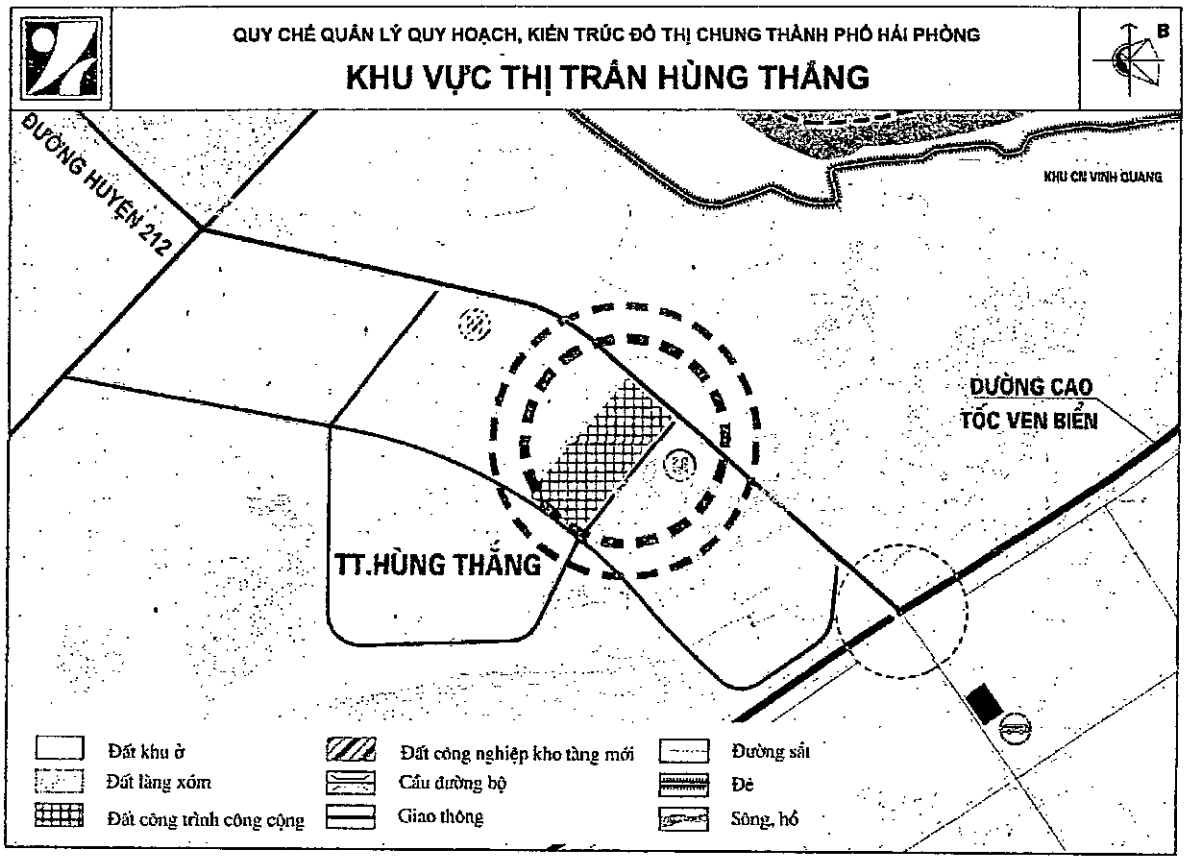
a. Phạm vi:

- Diện tích đất tự nhiên: 400ha.
- Dân số khoảng 20.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 50 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm toàn bộ xã Hùng Thắng.

c. Bản vẽ:



5.5. Khu đô thị Tam Cường

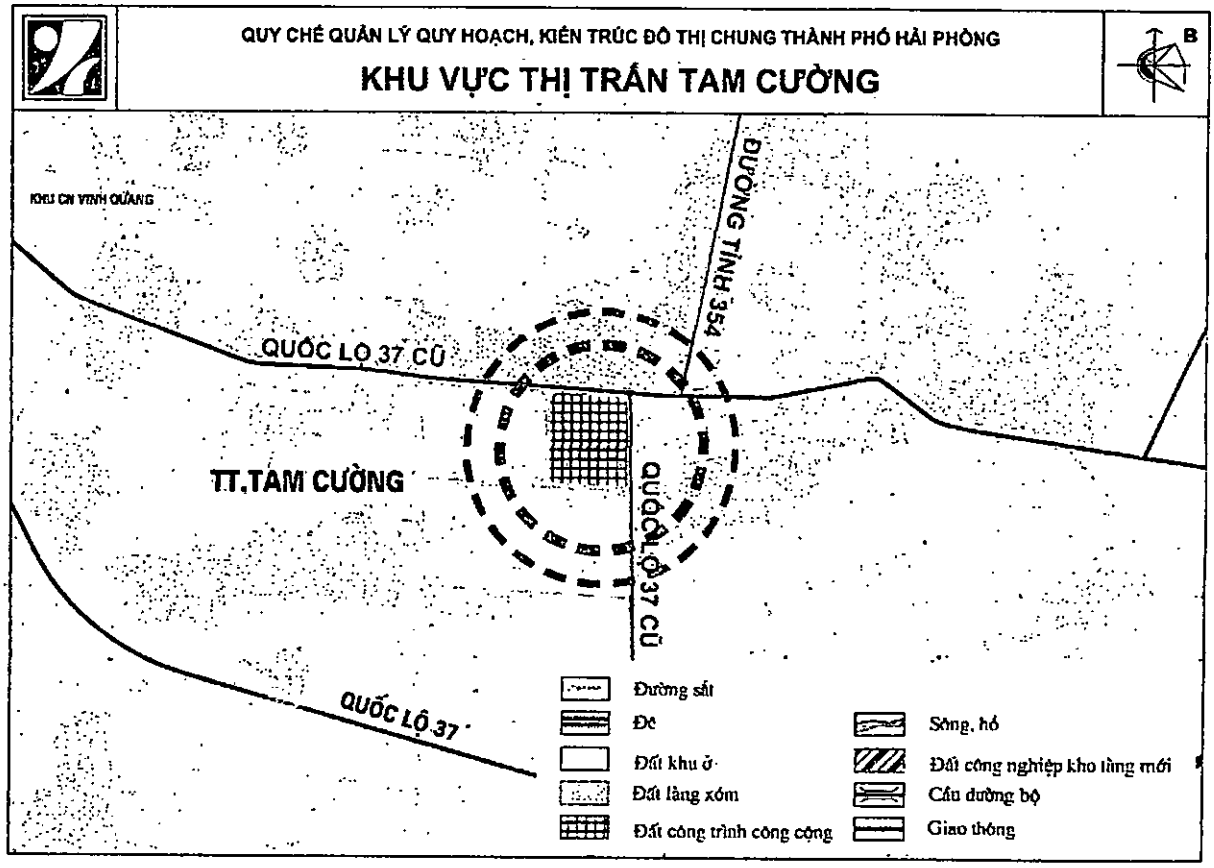
a. Phạm vi:

- Diện tích đất dân dụng: 575ha.
- Dân số khoảng 15.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 26 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bao gồm một phần xã Tam Cường, xã Lý Học và xã Cổ Am.

c. Bản vẽ:



5.6. Khu đô thị Bạch Long Vỹ

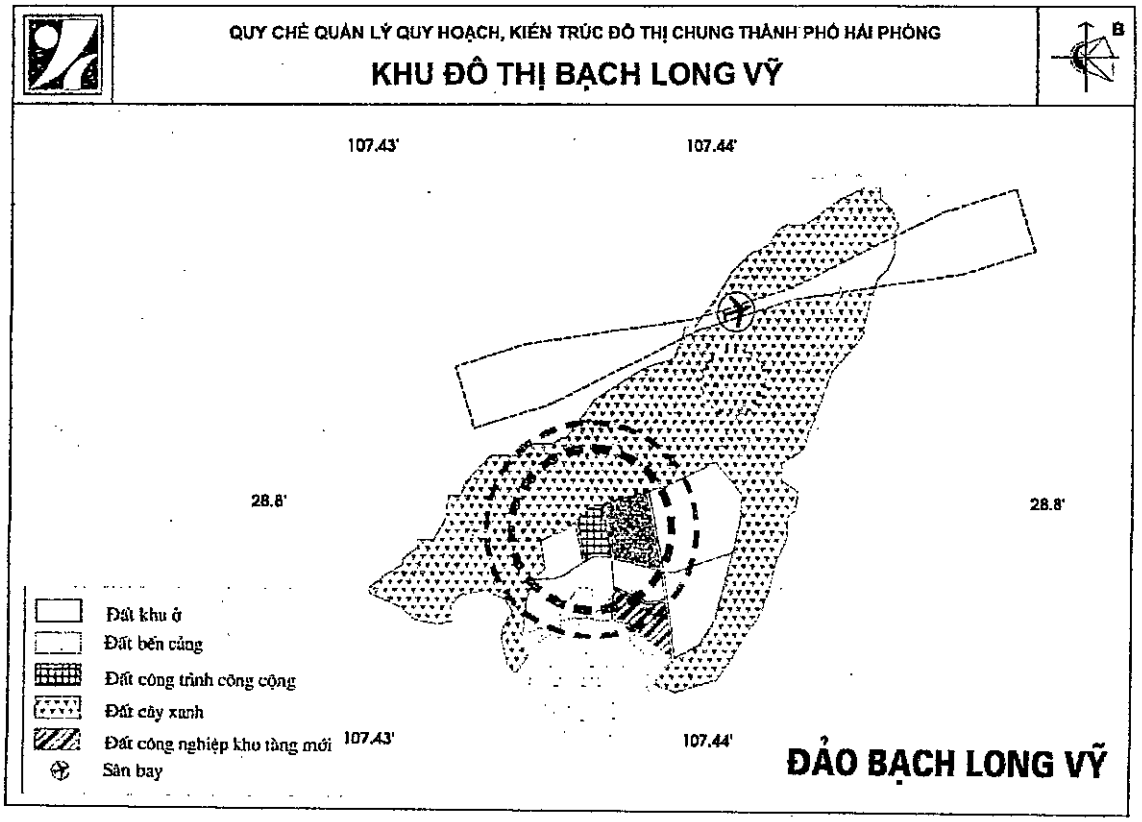
a. Phạm vi:

- Diện tích đất dân dụng: 450ha.
- Dân số khoảng 7.000 người.
- Mật độ dân số khoảng 16 người/ha.

b. Ranh giới:

- Bảo gồm toàn bộ huyện đảo Bạch Long Vỹ

c. Bản vẽ:



MỤC LỤC

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG 1

Điều 1. Mục tiêu 1

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng 1

Điều 3. Những nguyên tắc chung quản lý quy hoạch, kiến trúc 1

CHƯƠNG II. QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN THÀNH PHỐ 3

MỤC 1. ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ HIỆN HỮU 3

Điều 4. Phân định, giới hạn khu vực quản lý 3

Điều 5. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực hạn chế phát triển 3

Điều 6. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực còn lại của đô thị cũ 4

Điều 7. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực còn lại của đô thị hiện hữu 4

Điều 8. Các cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện khi xây dựng chỉnh trang, cải tạo khu vực đô thị cũ 4

Điều 9. Quy định đối với các khu vực khi chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt 5

MỤC 2. ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐÔ THỊ MỚI 5

Điều 10. Phân định, giới hạn khu vực quản lý 5

Điều 11. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực đô thị mới của đô thị trung tâm. 5

Điều 12. Quản lý quy hoạch và không gian khu vực phát triển các đô thị vệ tinh 5

Điều 13. Quy định trình tự xây dựng trong khu đô thị mới 6

Điều 14. Cơ chế khuyến khích, tạo điều kiện khi xây dựng các khu đô thị mới theo tiêu chí Khu đô thị kiểu mẫu 6

MỤC 3. ĐỐI VỚI KHU VỰC CẢNH QUANTRONG ĐÔ THỊ 6

Điều 15. Hệ thống công viên 6

Điều 16. Hệ thống cây xanh 7

Điều 17. Hệ thống sông, hồ và cảnh quan khác 7

MỤC 4. ĐỐI VỚI KHU VỰC BẢO TỒN 8

Điều 18. Phân định các khu vực bảo tồn. 8

Điều 19. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với vùng danh lam thắng cảnh đặc biệt quan trọng 8

Điều 20. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực các công trình bảo tồn....8
MỤC 5. ĐỐI VỚI KHU VỰC CÔNG NGHIỆP....8
Điều 21. Phân định, giới hạn khu vực quản lý....8
Điều 22. Các quy định về bảo vệ môi trường đối với khu vực công nghiệp, kho tàng 8
Điều 23. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực công nghiệp, kho tàng....9
Điều 24. Các quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với khu vực công nghiệp, kho tàng....9
MỤC 6. ĐỐI VỚI KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN, ĐẤT AN NINH QUỐC PHÒNG....9
Điều 25. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu dự trữ phát triển....9
Điều 26. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực an ninh quốc phòng....10
MỤC 7. ĐỐI VỚI KHU VỰC GIÁP RANH NỘI, NGOẠI THỊ, LÀNG XÓM TRONG NỘI THÀNH, NỘI THỊ....10
Điều 27. Quy định phạm vi, ranh giới....10
Điều 28. Các yêu cầu về quản lý quy hoạch và không gian đối với khu vực giáp ranh nội, ngoại thị, làng xóm trong nội thành, nội thị....10
CHƯƠNG III. QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC 11
MỤC 1. ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG 11
Điều 29. Quản lý về không gian, kiến trúc đối với công trình công cộng hiện hữu.11
Điều 30. Quản lý về không gian, kiến trúc đối với công trình công cộng xây dựng mới....11
MỤC 2. ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH NHÀ Ở....11
Điều 31. Nhà ở hiện hữu....11
Điều 32. Nhà ở xây dựng mới....12
MỤC 3. ĐỐI VỚICÔNG TRÌNH CÓ TÍNH ĐẶC THÙ....12
Điều 33. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng....12
Điều 34. Quy định đối với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, công trình văn hóa đặc biệt....12

CHƯƠNG IV. QUY CHẾ QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT, GIAO THÔNG 12
Điều 35. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật 12
Điều 36. Quy định đối với công trình giao thông 14
Điều 37. Quy định đối với công trình ngầm 15
CHƯƠNG V QUY ĐỊNH TRÁCH NHIỆM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN 15
Điều 38. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân thành phố 15
Điều 39. Trách nhiệm của các cơ quan quản lý nhà nước 16
Điều 40. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân 18
CHƯƠNG VI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH 19
Điều 41. Quy định về xử lý chuyển tiếp 19
Điều 42. Điều khoản thi hành 19