

CHÍNH PHỦ
Số: 38/2010/NĐ-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 7 tháng 4 năm 2010

NGHỊ ĐỊNH

Về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

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

Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

NGHỊ ĐỊNH:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trên lãnh thổ Việt Nam phải tuân thủ quy định của Nghị định này.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

1. Chính phủ thống nhất quản lý và phân cấp quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn (sau đây gọi là chính quyền đô thị) quản lý toàn diện không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý. Cơ quan có chức năng quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị ở địa phương có trách nhiệm giúp chính quyền đô thị quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

2. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và phải phù hợp với các quy định trong Nghị định này.

3. Đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

4. Việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải căn cứ vào quy hoạch, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền duyệt và phải được chính quyền đô thị quy định cụ thể bằng Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

Điều 4. Quy định về sử dụng, khai thác không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

Mọi tổ chức, cá nhân sinh sống, hoạt động thường xuyên và không thường xuyên trong đô thị có quyền hưởng thụ không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị; đồng thời phải có nghĩa vụ và trách nhiệm bảo vệ, giữ gìn và chấp hành pháp luật liên quan về khai thác, sử dụng không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị.

Điều 5. Thi tuyển thiết kế kiến trúc

Các công trình công cộng có quy mô lớn, công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù, có ý nghĩa và vị trí quan trọng trong đô thị thì 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 khác trong đô thị.

Chương II

NỘI DUNG QUẢN LÝ KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ

Điều 6. Quy định chung đối với không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

1. Đối với không gian đô thị:

- a) Không gian tổng thể và các không gian cụ thể trong đô thị được quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Quản lý không gian đô thị hiện hữu theo các khu vực cơ bản sau: khu vực đô thị mới phát triển; khu vực bảo tồn; khu vực khác của đô thị; khu vực giáp ranh nội, ngoại thị;
- c) Đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho những vùng giáp ranh giữa nội thành, nội thị với ngoại thành, ngoại thị;
- d) Kết hợp điều kiện địa hình, hệ thống cây xanh, mặt nước, hệ thống giao thông hiện có tạo ra không gian nối kết liên thông trong đô thị, thông gió tự nhiên, cải thiện môi trường đô thị;
- đ) Thiết kế đô thị cần khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

2. Đối với cảnh quan đô thị:

- a) Cảnh quan đô thị do chính quyền đô thị trực tiếp quản lý. 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;
- b) Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan trong đô thị đã được chính quyền đô thị xác định quản lý cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên;

c) Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn, chính quyền đô thị phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành, phối hợp với các cơ quan chuyên môn tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

3. Đối với kiến trúc đô thị:

a) Các công trình kiến trúc trong đô thị khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt, tuân thủ giấy phép xây dựng và các quy định tại quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của địa phương;

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

c) Diện tích, kích thước khu đất xây dựng công trình hoặc nhà ở phải đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của địa phương mới được cấp phép xây dựng;

d) Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới bên trong khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực;

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

Điều 7. Quy định đối với không gian khu mới phát triển

Khu mới phát triển gồm các khu đô thị mới, khu mở rộng, cải tạo, chỉnh trang đô thị phải đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Không gian, cảnh quan và các công trình kiến trúc phải được quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị được duyệt và các quy định của Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

2. Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu sử dụng tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị của khu vực. Khuyến khích xây dựng các khu đô thị mới kiểu mẫu.

Điều 8. Quy định đối với không gian khu vực bảo tồn

Khu vực bảo tồn có trong danh mục bảo tồn hoặc do cơ quan có thẩm quyền quy định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan vốn có của khu vực.

2. Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

3. Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: san, lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

4. Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo quy hoạch đô thị; mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.

5. 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.

Điều 9. Quy định đối với không gian khu vực khác của đô thị

1. Các đô thị cũ, khu vực trung tâm đô thị có mật độ xây dựng cao khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông (bao gồm cả giao thông tĩnh), không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng. Chính quyền đô thị có quy định cụ thể mật độ xây dựng tối đa, tỷ lệ tối thiểu về cây xanh, đất dành cho không gian công cộng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; quy định lộ trình và kế hoạch thực hiện trong Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

2. Khu vực đô thị 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.

3. Khu vực ven biển, sông, kênh, rạch, xung quanh hồ trong đô thị; đồi, núi, rừng cây; khu cảnh quan đặc biệt phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường đô thị và đảm bảo phát triển bền vững.

4. Khu phố có các khu ở, nhà ở trên mặt phố đang xuống cấp, chính quyền đô thị phải xây dựng kế hoạch cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới theo quy định hiện hành; đồng thời có phương án hỗ trợ trong trường hợp cần thiết.

5. Khu vực đô thị gần đường sắt, đường sông, đường cao tốc, khu vực sân bay, 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, đường sắt, hàng không, đê điều, đường dây truyền tải điện, độ cao tính không và tuân thủ các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Quy định đối với không gian khu vực giáp ranh nội, ngoại thị

1. Khu vực giáp ranh nội, ngoại thị do chính quyền đô thị xác định phạm vi, ranh giới để quản lý trong Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

2. Không gian cây xanh, mặt nước, các khu vực đặc thù sinh thái phải được bảo vệ, giữ gìn, tôn tạo; không được lấn chiếm, sử dụng sai mục đích; khuyến khích tăng chỉ tiêu cây xanh, mặt nước.

3. Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

4. Đối với nhà vườn nông thôn có giá trị đặc trưng kiến trúc truyền thống do chính quyền đô thị xác định để bảo vệ, hạn chế tối đa việc chia nhỏ khu đất hiện hữu thành những khu đất nhỏ hơn. Khi xây dựng mới các công trình trong khuôn viên nhà vườn loại này phải được phép của cơ quan có thẩm quyền và phải phù hợp với các quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc của khu vực.

5. Các công trình xây dựng mới phải đảm bảo gìn giữ và phát huy truyền thống văn hoá địa phương, hài hòa với cảnh quan khu vực. Hạn chế xây dựng nhà ở có mật độ cao, nhà cao tầng, nhà ống mái bằng, nhà liền kề kiểu nhà phố.

Điều 11. Quy định đối với cảnh quan tuyến phố, trục đường, quảng trường

1. Khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

2. Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.
3. 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; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hoà, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

Điều 12. Quy định đối với cảnh quan công viên, cây xanh, cảnh quan nhân tạo

1. Cây xanh trong đô thị phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và 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.

Điều 13. Quy định đối với cảnh quan tự nhiên

1. Đối với cảnh quan tự nhiên trong đô thị phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.
2. Khu vực cảnh quan tự nhiên, thảm thực vật, hệ sinh thái tự nhiên, gò, đồi, bờ biển, cửa sông, mặt nước có ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến chất lượng môi trường và sự phát triển bền vững của đô thị phải được khoanh vùng, chỉ dẫn sử dụng và hướng dẫn bảo vệ.
3. Cấm mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, danh thắng, thay đổi diện mạo tự nhiên. Hạn chế tối đa việc san lấp và thay đổi các đặc điểm địa hình tự nhiên của đô thị (như hồ, sông, suối, kênh, rạch, đầm trũng, gò đồi...).