

(DỰ THẢO)

QUY CHẾ

Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu trên địa bàn thành phố Móng Cái

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2022/QĐ-UBND ngày tháng 8 năm 2022 của UBND thành phố Móng Cái)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng và mục tiêu.

1. Phạm vi điều chỉnh

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

2. Đối tượng áp dụng

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

3. Mục tiêu:

- Để giải quyết được các thủ tục hành chính về đất đai, xây dựng, trật tự đô thị trên địa bàn chưa được phủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đảm bảo quyền lợi hợp pháp của nhân dân;
- Đảm bảo các quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư hiện hữu trên và một số khu vực “đặc thù” trên địa bàn thành phố Móng Cái;

Điều 2. Quy định chung.

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

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

đất;

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

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

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

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

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

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

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ.

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

- Nhà ở riêng lẻ: Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

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

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

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

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

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

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

- Mật độ xây dựng thuần: *là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).*

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

- Chỉ giới xây dựng: *Đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.*

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

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

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

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

Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Định vị, mật độ đất xây dựng.

a. Định vị công trình, xác định trong phạm vi ranh giới và diện tích thửa đất được cấp quyền sử dụng.

b. Mật độ và diện tích đất xây dựng, đảm bảo quy định:

- Đối với các lô đất thuộc các điểm dân cư, điểm quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng chưa quy định về quản lý kiến trúc:

Diện tích lô đất (m ²)	≤ 200	≤ 300	≤ 500	≥ 1 000
------------------------------------	-------	-------	-------	---------

Mật độ xây dựng tối đa (%)	Từ 50 đến 100	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.				

- Đối với các lô đất không thuộc các điểm dân cư, điểm quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng chưa quy định về quản lý kiến trúc: Mật độ xây dựng tối đa 100 % (tính theo diện tích đất ở của lô đất).

c. Vị trí đất xây dựng phải có mục đích sử dụng là đất ở; diện tích đất xây dựng tối thiểu $\geq 45m^2$, chiều rộng (chiều bám mặt đường) và chiều sâu không nhỏ hơn 4,5m, trừ các trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích $<45m^2$.

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

3. Chỉ giới xây dựng.

a. Đối với các loại nhà ở liên kề.

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

- Đối với các khu vực khác, tùy theo hiện trạng thực địa việc nghiên cứu chỉ giới xây dựng cho từng nhà hoặc nhóm nhà phải phù hợp với: hiện trạng các nhà đã xây dựng kiên cố và ổn định tại khu vực; khả năng đầu nối vào hạ tầng kỹ thuật khu vực; Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và cảnh quan, kiến trúc đô thị tại khu vực...

b. Đối với nhà biệt thự hoặc nhà vườn.

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

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

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

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

- Chiều sâu chôn móng (cao độ đặt đáy móng), do thiết kế kết cấu móng

quyết định nhưng phải trên cơ sở tính toán đảm bảo an toàn cho bản thân công trình cũng như các công trình kề liền và lân cận.

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

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

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

- Cao độ nền tầng một sau hoàn thiện:

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

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

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

- Đối với khu vực khác, tùy theo thực địa để xác định, phù hợp với: các nhà kiên cố đã xây dựng; cao độ hiện trạng địa hình... để đảm bảo tính đồng bộ với hiện trạng kiến trúc của khu vực.

5. Phần thân nhà:

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

- Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 5 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng (kể cả lòng đường và vỉa hè) nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

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

- + Đối với nhà liên kế:

Tầng 1 = 3,9m ÷ 4,5m (bao gồm tầng lửng hoặc tầng xép).

Từ tầng 2; 3; 4; 5 = 3,3m ÷ 3,6m.

Đối với nhà ở 5 tầng cho phép xây dựng thêm 01 tum có diện tích $\leq 30\%$

diện tích mặt bằng tầng 1, chiều cao $\leq 3\text{m}$; nếu lắp thang máy, cho phép xây thêm hộp kỹ thuật trên nóc giếng thang (trên mái tầng 5) với chiều cao $\leq 3\text{m}$, diện tích bằng diện tích giếng thang, ngoài ra nếu diện tích sàn tầng mái lớn và điều lệ quản lý về kiến trúc tại khu vực không cấm, có thể cho phép mở rộng thêm một phòng diện tích $\leq 30\%$ diện tích mặt bằng tầng 1.

+ Đối với nhà sân vườn:

Tầng 1 $\leq 5,0\text{ m}$; Tầng 2 & 3 $\leq 3,6\text{m}$;

Tầng mái dốc (hoặc tum cầu thang) $\leq 4,5\text{m}$.

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

+ Đối với nhà liên kế: $\leq 22,35\text{ m}$

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

+ Đối với nhà sân vườn: $\leq 18,20\text{ m}$.

b. Độ vươn ra của ban công, mái đua, sê – nô, ô văng quá chỉ giới đường đỏ trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ:

- Trong khoảng tính từ độ cao 3,5m so với vỉa hè trở lên thì các bộ phận như sê-nô, ô-văng, mái đua, ban công, ... được vượt quá chỉ đường đỏ nhưng phải bé hơn chiều rộng của vỉa hè ít nhất là 1,0 mét, cụ thể:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ đua tối đa (m)
Dưới 7	0
Từ 7-11	0,9
Từ 12-15	1,2
Từ 16 trở lên	1,4

- Đối với các khu vực không quy hoạch vỉa hè, không có vỉa hè thì căn cứ vào vị trí lô đất xin cấp phép xây dựng, đối chiếu với các Quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành để thẩm định độ vươn ra của ban công, mái đua, ô văng.

- Tuyệt đối không được phép vươn ra và chiếm dụng không gian của phần đất hạ tầng kỹ thuật phía sau của thửa đất.

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

- Các bộ phận và chi tiết kiến trúc khác, khi thiết kế và xây dựng - tuân

thủ quy định tại Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

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

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

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

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

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

- Đối với công trình có tầng hầm (hoặc tầng nửa hầm): phần nổi tầng hầm không quá 1,5m so với cao độ của vỉa hè hiện hữu hoặc không quá 1,95m so với cao độ đường hiện trạng. Vị trí đường xuống hầm (ram dốc) không được phép làm vượt quá chỉ giới đường đỏ.

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

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

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

6. Các yêu cầu khác, nếu không quy định trong bản quy chế này, thì áp dụng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

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

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

2. Không thiết kế và xây dựng nhà ở tại khu vực phải san gạt hạ mặt bằng, phá vỡ địa hình hoặc bề mặt che phủ tự nhiên vốn có gây nguy cơ sụt lở đất.

3. Nhà ở riêng lẻ xây dựng xen cây trong đô thị phải được thiết kế đảm bảo an toàn, bền vững (trong khi xây dựng và quá trình sử dụng) cho bản thân công trình, các công trình kề liền lân cận đã xây dựng trước. Đối với diện tích

nhà ở xây dựng bổ sung trên nhà cũ, trên hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã có của chủ đầu tư có nguy cơ mất an toàn, thì trong hồ sơ thiết kế xây dựng phải có kết quả kiểm định chất lượng công trình xây dựng (nhà cũ hoặc hạ tầng kỹ thuật đã có) đảm bảo an toàn, mới được cấp phép xây dựng bổ sung.

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

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

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

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

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

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

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

8. Việc xây dựng đường ô tô đi qua vỉa hè vào nhà (do chủ đầu tư có nhu cầu thực hiện) và phải được sự chấp thuận của UBND xã, phường sở tại. Móng đường phải vững chắc không được lún gãy, mặt đường được lát trả lại bằng đúng chủng loại gạch đã lát vỉa hè tại khu vực đó.

9. Khuyến khích mọi đơn vị và cá nhân trồng cây xanh trên đường phố, nhưng phải thực hiện theo đúng vị trí được UBND xã, phường chấp thuận, đảm bảo khoảng cách, chủng loại, quy cách...cây trồng.

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

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Tổ chức thực hiện.

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

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

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

c. Đối với các khu tự xây đã có Quy hoạch chi tiết, nhưng không có điều lệ hoặc quy định quản lý, thiếu thông tin kỹ thuật và trên thực tế các công trình đã xây dựng với mật độ lớn (sắp lấp đầy khu tự xây) - phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm kiểm tra hướng dẫn chủ đầu tư thiết kế cho phù hợp giữa Quy hoạch đã được duyệt, hiện trạng đã xây dựng và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

d. Trường hợp chủ đầu tư có thửa đất rất lớn (trong đó, ngoài diện tích đất ở còn có nhiều diện tích đất khác, chưa chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở) - giao phòng Quản lý đô thị căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và quy định hiện hành về diện tích đất xây dựng đối với từng loại nhà, thống nhất với chủ đầu tư hoạch định phân chia thửa đất thành các lô đất xây dựng phù hợp quy định, để chủ đầu tư thực hiện việc điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất cho phù hợp nhu cầu xây dựng nhà ở và quy định về mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp thửa đất có hình thể và địa hình phức tạp, chủ đầu tư có trách nhiệm thuê Tư vấn khảo sát hiện trạng địa hình và ranh giới quản lý làm cơ sở để thực hiện).

e. Chủ trì phối hợp với Phòng Tài nguyên Môi trường, Văn phòng Đăng ký sử dụng đất và UBND các xã, phường hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết để hợp thửa, cấp phép xây dựng đối với Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp phép xây dựng công trình trên nhiều ô đất liền kề nhau tại các điểm quy hoạch cấp đất khu dân cư và các dự án kinh doanh hạ tầng khu dân cư đô thị trên địa bàn Thành phố đảm bảo theo chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ninh tại Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 *“số ô hợp thửa không được quá hai thửa đất ở liền kề theo quy hoạch khu dân cư, nhóm nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch thành một thửa đất ở có diện tích không quá 1.000m² sau khi hợp thửa”* và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật.

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

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

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

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

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

Chủ trì tham mưu cho UBND thành phố Móng Cái cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giao đất xen kẽ; chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

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

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

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

d. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu cấp phép xây dựng công trình trên nhiều ô đất liền kề nhau tại các điểm quy hoạch cấp đất khu dân cư và các dự án kinh doanh hạ tầng khu dân cư đô thị trên địa bàn Thành phố thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện thủ tục hợp thửa theo chỉ đạo của UBND tỉnh Quảng Ninh tại Quyết định số 898/QĐ-UBND ngày 18/3/2020 trước khi trình cấp phép xây dựng theo quy định.

e. Chấp hành các quy định về quản lý chất lượng đối với nhà ở riêng lẻ theo các quy định của pháp luật.

5. UBND các xã, phường có trách nhiệm:

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

Tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư trong việc chuẩn bị hồ sơ: về

quyền sử dụng đất; về khảo sát, thiết kế xây dựng; xin cấp phép xây dựng và triển khai xây dựng.

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

c. Nếu để xảy ra hoạt động xây dựng trái phép, sai phép, không phép, không theo quy hoạch được duyệt thì trách nhiệm thuộc về người đứng đầu là Chủ tịch UBND xã, phường và các tập thể, cá nhân có liên quan trực tiếp đến quản lý hoạt động xây dựng tại địa bàn.

6. Đội Kiểm tra trật tự đô thị và Môi trường có trách nhiệm:

Tổ chức kiểm tra, xử lý, giám sát toàn bộ các công trình xây dựng phát sinh trên địa bàn thành phố Móng Cái và chịu trách nhiệm trước UBND thành phố Móng Cái trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao.

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

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN