# BỘ XÂY DỰNG

**BỘ XÂY DỰNG**

Số: 15/2005/TT-BXD

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

*Hà Nội, ngày 19 tháng 8 năm 2005*

## THÔNG TƯ
## Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng được quy định tại mục I, II, III, IV, V chương II - Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định 08/2005/NĐ-CP), như sau:

### Mục I
### QUY ĐỊNH CHUNG

1. Khi lập quy hoạch xây dựng mà chưa có đủ các căn cứ để lập quy hoạch xây dựng (đã được quy định tại Điều 7, Điều 15, Điều 23 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP) gồm quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành có liên quan, quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn; hoặc đã có các quy hoạch nêu trên được duyệt nhưng không phù hợp về thời hạn và nội dung thì phải căn cứ các chủ trương chính sách của Chính phủ, định hướng lớn của các ngành, các chương trình, kế hoạch phát triển của địa phương và các nhân tố kinh tế xã hội ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch xây dựng để làm căn cứ lập quy hoạch xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo cơ quan chuyên môn tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng trong địa giới hành chính mình quản lý; Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng trong địa giới hành chính xã. Nhiệm vụ

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

quy hoạch có thể được điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng để phù hợp với tình hình thực tiễn phát triển của mỗi địa phương.

3. Ban quản lý các khu công nghệ cao, khu kinh tế có chức năng đặc biệt có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng thuộc phạm vi ranh giới do mình quản lý và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo hướng dẫn tại Thông tư này.

4. Ban quản lý các dự án do Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư (dự án thủy điện, dự án khai thác, chế biến khoáng sản,...) có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng các khu dân cư, tái định cư,... (nếu có) và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo hướng dẫn tại Thông tư này.

5. Đối với quy hoạch xây dựng các khu vực có ý nghĩa quan trọng về kinh tế - chính trị - xã hội - an ninh - quốc phòng đã được xác định tại nhiệm vụ quy hoạch xây dựng thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng phải xin ý kiến của cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp trước khi phê duyệt các quy hoạch xây dựng đó.

6. Quy hoạch xây dựng (cho các giai đoạn 5, 10 năm hoặc dài hơn) mang tính dự báo, vì vậy trong quá trình triển khai thực hiện khi xuất hiện các yếu tố tác động làm thay đổi các dự báo của quy hoạch xây dựng, thì Ủy ban nhân dân các cấp phải tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng. Khi phải điều chỉnh thì chỉ tập trung vào những nội dung điều chỉnh, những nội dung không điều chỉnh của đồ án đã được phê duyệt vẫn được giữ nguyên giá trị pháp lý và phải được tiếp tục thực hiện để đảm bảo quy hoạch xây dựng có tính liên tục và thường xuyên.

7. Đồ án quy hoạch xây dựng phải đảm bảo phù hợp với các tiêu chuẩn, quy chuẩn được áp dụng và nhiệm vụ quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

8. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt các cấp có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch xây dựng bằng văn bản với các nội dung được hướng dẫn tại mục V của Thông tư này. Hồ sơ lưu trữ (phần bản vẽ theo đúng tỷ lệ) kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng phải được cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng cùng cấp xác nhận.

9. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch các khu công nghiệp tập trung và khu chế xuất đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận về chủ trương được thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành.

10. Quy cách thể hiện hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng phải tuân thủ theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

11. Nội dung thuyết minh và các bản vẽ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được hướng dẫn tại phụ lục số 1, 2 của Thông tư này;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

12. Việc tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được quy định tại các mục II, III, IV, V, VI của Thông tư này, trừ những trường hợp có quyết định riêng của Thủ tướng Chính phủ.

## Mục II

## LẬP QUY HOẠCH XÂY DỰNG

### I. Quy hoạch xây dựng vùng

#### 1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng

Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng cần xác định rõ phạm vi, mục tiêu và các yêu cầu cần nghiên cứu theo quy định tại Điều 6 và danh mục hồ sơ bản vẽ theo quy định tại Điều 9 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

Phạm vi lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng được xác định trên cơ sở đánh giá các yếu tố tác động trực tiếp hoặc gián tiếp và có ý nghĩa quyết định hoặc ảnh hưởng lớn tới sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng. Phạm vi lập quy hoạch xây dựng vùng có thể theo địa giới hành chính, hoặc theo phạm vi ảnh hưởng mà không bị ràng buộc bởi địa giới hành chính của vùng.

#### 2. Đồ án quy hoạch xây dựng vùng

Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng thực hiện theo quy định tại Điều 8 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và tùy theo từng đối tượng cụ thể cần tập trung vào các nội dung sau:

a) Đối với vùng liên tỉnh, vùng đô thị lớn, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện cần xác định các tiềm năng và động lực phát triển vùng; dự báo về xu hướng, tốc độ đô thị hóa, tổ chức không gian, phân vùng chức năng, phân bố dân cư; xác định các công trình đầu mối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật có ý nghĩa vùng.

b) Đối với các vùng chức năng hoặc vùng chuyên ngành như vùng công nghiệp, vùng nghỉ mát, vùng bảo vệ di sản, cảnh quan thiên nhiên,... cần xác định các tiềm năng, động lực, quy mô phát triển, phân khu chức năng, tổ chức phân bố các điểm dân cư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với mục tiêu phát triển vùng.

c) Đối với các vùng lãnh thổ dọc theo các trục tuyến giao thông - hành lang phát triển kinh tế thì cần xác định các tiềm năng và động lực phát triển của từng vùng trên dọc tuyến; xác định quy mô và tổ chức, phân bố các cơ sở sản xuất, kinh tế. Xác định việc cải tạo, phát triển hoặc hình thành các điểm dân cư đô thị (hoặc đô thị mới) và sự kết nối mạng lưới hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của các điểm dân cư đô thị trên dọc tuyến.

### II. Quy hoạch chung xây dựng đô thị

#### 1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị

Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

xây dựng đô thị cần tập trung làm rõ mục tiêu, quan điểm phát triển đô thị, ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng; xác định các tiềm năng, động lực phát triển; các yêu cầu cần nghiên cứu theo quy định tại Điều 14 và danh mục hồ sơ bản vẽ theo quy định tại Điều 17 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

Ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng bao gồm cả vùng nội đô thị và vùng ngoại đô thị (sau đây gọi là nội thị, ngoại thị). Vùng ngoại thị được nghiên cứu và được thể hiện trong nội dung đồ án nhằm xác định các khu vực dự trữ phát triển đô thị cho các giai đoạn dài hạn và ngắn hạn, bố trí các công trình kỹ thuật hạ tầng đầu mối, không gian cây xanh bảo vệ đô thị, các khu vực nghỉ ngơi, giải trí phục vụ đô thị..., đồng thời có giải pháp quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang đối với các điểm dân cư nông thôn ở khu vực ngoại thị.

**2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị**

Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được thực hiện theo quy định tại Điều 16 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP, đồng thời nghiên cứu các khu vực lân cận có yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến khu vực lập quy hoạch chung xây dựng và tùy theo đối tượng cụ thể cần tập trung vào những vấn đề sau:

a) Đối với đô thị trực thuộc Trung ương cần nghiên cứu những định hướng lớn về phân bố dân cư, phân khu chức năng, tổ chức không gian; xác định hệ thống các trung tâm (hành chính, chính trị, thương mại - dịch vụ, văn hóa, y tế, giáo dục,...) cấp đô thị; hệ thống các công trình kỹ thuật đầu mối và tổ chức mạng lưới hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chính, đặc biệt là hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm có quy mô lớn (đường tầu điện ngầm, đường ôtô, bãi đỗ xe, hệ thống thoát nước...) có mối quan hệ đến việc tổ chức không gian kiến trúc đô thị trên mặt đất và tạo cơ sở cho việc lập quy hoạch chung xây dựng các quận.

b) Đối với các quận của các đô thị trực thuộc Trung ương cần cụ thể hóa định hướng tổ chức không gian và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được quy định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng toàn đô thị; xác định việc sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc đô thị thuộc ranh giới quận theo định hướng của toàn đô thị; tổ chức các mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội cụ thể trong phạm vi quận kết nối với khu vực và toàn đô thị;

c) Đối với đô thị cải tạo, chỉnh trang cần tập trung phân tích, đánh giá hiện trạng; xác định rõ các khu vực và các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang; đề xuất các giải pháp điều chỉnh về sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển;

d) Đối với các đô thị mới liên tỉnh và các đô thị mới cần phân tích và làm rõ cơ

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

sở hình thành và phát triển của đô thị; nghiên cứu về mô hình phát triển không gian, kiến trúc, môi trường phù hợp với tính chất, chức năng của đô thị; xác định các giai đoạn phát triển, kế hoạch thực hiện, các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới và mô hình quản lý phát triển đô thị;

e) Đối với các khu công nghệ cao và khu kinh tế có chức năng đặc biệt và các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô trên 500 ha cần làm rõ tính chất, chức năng, tính đặc thù và mục tiêu phát triển; phân khu chức năng và bố trí các cơ sở chuyên ngành; tổ chức các khu dân cư đô thị, điểm dân cư nông thôn phù hợp với các giai đoạn phát triển;

g) Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị cần tập trung nghiên cứu và đề xuất các quy định về kiến trúc cảnh quan chung cho toàn đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, các khu trung tâm, các điểm nhấn của đô thị theo các quy định tại Điều 30 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP

### III. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

#### 1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

Thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Xây dựng và được hướng dẫn rõ thêm về cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đối với các khu chức năng của các đô thị loại đặc biệt, loại 1, 2, 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng liên quan tới địa giới hành chính hai quận, hai huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô nhỏ hơn 500 ha; các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc địa giới hành chính một tỉnh;

Đối với các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh nhưng có phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc địa giới hành chính hai tỉnh trở lên thì Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan có trách nhiệm phối hợp tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện

Tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đối với các khu chức năng thuộc đô thị loại 4, loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với các khu chức năng của đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5, trừ các quy hoạch chi tiết xây dựng được quy định tại tiết a điểm 1 khoản III mục II của Thông tư này;

c) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

dựng tỷ lệ 1/500 thuộc phạm vi dự án do mình quản lý.

**2. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

a) Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần tập trung làm rõ mục tiêu, yêu cầu phát triển đô thị về sử dụng đất, cảnh quan - kiến trúc - môi trường và sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được duyệt và các yêu cầu cần được nghiên cứu quy định tại Điều 22 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP;

b) Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cần cụ thể hóa mục tiêu, yêu cầu đầu tư xây dựng theo quy hoạch, sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực xung quanh phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt và các yêu cầu cần được nghiên cứu quy định tại Điều 22 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

c) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định trên cơ sở nhu cầu quản lý và đầu tư xây dựng, phù hợp với các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị.

d) Danh mục hồ sơ bản vẽ theo quy định tại Điều 26 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

**3. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được thực hiện theo quy định tại Điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và được thể hiện đối với từng loại quy hoạch chi tiết xây dựng như sau:

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 thì các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được quy định đối với từng ô phố; mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các trục đường phân khu vực.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật được quy định đối với từng lô đất; mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các đường vào nhà.

a) Quy hoạch chi tiết xây dựng cải tạo, chỉnh trang cần đánh giá toàn bộ hiện trạng về các công trình xây dựng (nhà ở, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật,...), các yếu tố về văn hóa - xã hội, môi trường của khu vực thiết kế để có giải pháp quy hoạch phù hợp về kiến trúc cảnh quan và đáp ứng được yêu cầu nhiệm vụ được duyệt.

b) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng cải tạo hai bên trục đường chính trong đô thị phải xác định phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50m mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ. Đối với quốc lộ hoặc tỉnh lộ là các trục hành lang phát triển phải xác định phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 100m mỗi bên kể từ phía ngoài hành lang bảo vệ đường bộ.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

c) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng thuộc khu công nghệ cao, khu kinh tế có chức năng đặc biệt và các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô nhỏ hơn 500 ha thì ngoài các quy định chung cần xác định quy mô, ranh giới khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối; đề xuất vị trí, quy mô các khu tái định cư và các khu ở và dịch vụ công cộng của các khu chức năng trên.

d) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực bảo tồn, di sản cần xác định phạm vi bảo vệ các khu vực, các công trình bảo tồn, di sản, đảm bảo giữ gìn và phát huy giá trị của di sản, danh lam thắng cảnh nhưng không làm cản trở tới sự phát triển kinh tế - xã hội.

e) Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần tập trung nghiên cứu và quy định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, hình khối kiến trúc công trình, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở; các công trình điểm nhấn và từng ô phố trong khu vực thiết kế.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì thực hiện theo các quy định tại Điều 31 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP;

## IV. Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm hai nội dung là quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn trên địa bàn hành chính xã và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn. Nội dung nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thực hiện theo quy định tại Điều 33, 34 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và được hướng dẫn cụ thể như sau:

### 1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

a) Đối với quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn cần xác định ranh giới, quy mô đất xây dựng, dự báo quy mô dân số trên địa bàn xã và của các điểm dân cư theo từng giai đoạn quy hoạch; các yêu cầu về bố trí mạng lưới điểm dân cư, mạng lưới các công trình công cộng, công trình phục vụ sản xuất; các yêu cầu quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật kết nối các điểm dân cư với nhau; yêu cầu về đảm bảo vệ sinh môi trường trong điểm dân cư; danh mục hồ sơ bản vẽ.

b) Đối với quy hoạch xây dựng trung tâm xã hoặc điểm dân cư nông thôn cần xác định ranh giới, vị trí, nội dung cần cải tạo, chỉnh trang trong trung tâm xã hoặc điểm dân cư như: các khu ở, các công trình phục vụ công cộng, phục vụ sản xuất; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về đất đai xây dựng và hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu mở rộng đất đai xây

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

dựng; yêu cầu về quy hoạch các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch mạng lưới điểm dân cư trên địa bàn xã; danh mục hồ sơ bản vẽ.

**2. Nội dung quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

a) Đối với quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn

- Căn cứ quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng huyện nghiên cứu ảnh hưởng từ bên ngoài tác động đến sự phát triển các điểm dân cư, quy mô các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã. Phát hiện các lợi thế đặc thù của điều kiện tự nhiên, xã hội để xác định động lực phát triển, xu thế đô thị hóa, dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư.

- Sắp xếp, bố trí mạng lưới điểm dân cư, các công trình công cộng, công trình phục vụ sản xuất; xác định mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật kết nối các điểm dân cư; các nội dung cần cải tạo, chỉnh trang khu ở, các công trình phục vụ công cộng, phục vụ sản xuất; các yêu cầu mở rộng đất đai xây dựng; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật trong các điểm dân cư nông thôn hoặc các khu tái định cư nông thôn.

b) Đối với quy hoạch xây dựng trung tâm xã hoặc điểm dân cư nông thôn

- Quy hoạch xây dựng cải tạo các điểm dân cư nông thôn hiện có: cần căn cứ các yêu cầu đã được xác định tại quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn trên địa bàn hành chính xã để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể, các giải pháp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng yêu cầu phát triển và bảo vệ môi trường; xác định vị trí và quy mô các công trình phục vụ công cộng như các công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ....; nêu các nội dung cần cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới phù hợp với sự phát triển của mỗi khu dân cư nông thôn trong từng giai đoạn.

- Quy hoạch xây dựng mới các điểm dân cư nông thôn hoặc các khu tái định cư nông thôn: cần tập trung nghiên cứu các giải pháp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố trí các lô đất theo chức năng sử dụng với quy mô phù hợp với tình hình phát triển của từng giai đoạn quy hoạch.

## Mục III
## LẤY Ý KIẾN VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Việc lấy ý kiến đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện theo quy định tại các Điều 15, 17, 19, 21, 23, 26 của Luật Xây dựng; Điều 25 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và những hướng dẫn cụ thể sau:

1. Trong quá trình lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị, tổ chức tư vấn có

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp lấy ý kiến của các cơ quan chuyên môn có liên quan trước khi báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt;

2. Trên cơ sở hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng và báo cáo về kết quả lấy ý kiến, cơ quan phê duyệt quy hoạch xây dựng lựa chọn và quyết định phương án quy hoạch xây dựng theo nguyên tắc phải đảm bảo phục vụ mục tiêu lâu dài và lợi ích của nhà nước, địa phương, cộng đồng trong khu vực lập quy hoạch.

## Mục IV
## THẨM ĐỊNH VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG

### I. Thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

Thực hiện theo quy định tại các Điều 17, 21, 25, 30 của Luật Xây dựng; các Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và một số hướng dẫn cụ thể về cơ quan thẩm định, cơ quan trình duyệt quy hoạch xây dựng như sau:

#### 1. Cơ quan thẩm định

a) Bộ Xây dựng

Thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ gồm quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, các vùng phải lập quy hoạch xây dựng theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ; quy hoạch chung xây dựng các khu công nghệ cao, khu kinh tế có chức năng đặc biệt, các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, các đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 2 trở lên và các đô thị mới liên tỉnh;

b) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc)

Thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, gồm:

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng huyện và vùng liên huyện, các vùng khác trong phạm vi địa giới hành chính của tỉnh (vùng cảnh quan, vùng bảo tồn di sản,...); quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 3, loại 4, loại 5 và các đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại 3, loại 4, loại 5; quy hoạch chung xây dựng các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, các khu chức năng khác ngoài đô thị (du lịch, bảo tồn di sản, khu di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô lớn hơn 500 ha;

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng của đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính từ hai quận, huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, khu công nghiệp địa

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

phương,...) có quy mô nhỏ hơn 500 ha, các khu chức năng thuộc khu công nghệ cao, khu kinh tế có chức năng đặc biệt; các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính một tỉnh;

c) Cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, gồm quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng thuộc các đô thị loại 4 và loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu chức năng của các đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, (trừ quy hoạch chi tiết xây dựng được quy định tại tiết a điểm 1 khoản III mục II của Thông tư này).

**2. Hình thức tổ chức thẩm định**

Tùy theo tính chất, quy mô của từng đồ án, cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng có thể thực hiện tổ chức thẩm định theo một trong các hình thức sau:

a) Tổ chức hội đồng thẩm định và quyết định thành phần, số lượng các thành viên tham gia hội đồng. Cơ cấu của hội đồng thẩm định đảm bảo có 3 thành phần chủ yếu gồm các cơ quan chức năng quản lý nhà nước có liên quan, chính quyền địa phương và các hội nghề nghiệp có liên quan.

b) Thẩm định của cơ quan chuyên môn các cấp.

**3. Các nội dung thẩm định**

a) Các căn cứ pháp lý để lập đồ án quy hoạch xây dựng;

b) Quy cách hồ sơ theo quy định của Bộ Xây dựng; thành phần hồ sơ quy hoạch xây dựng theo quy định và theo nhiệm vụ quy hoạch được duyệt;

c) Các nội dung chính của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được quy định tại phụ lục 1 và 2.

**4. Thời gian thẩm định**

Thực hiện theo quy định tại các Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP, đối với nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng thời gian thẩm định là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ.

**II. Trình duyệt quy hoạch xây dựng**

**1. Cơ quan trình duyệt**

a) Bộ Xây dựng

Trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh; quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghệ cao, Khu kinh tế có chức năng đặc biệt; quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2 và các đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 2 trở lên, đô thị mới liên tỉnh

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

và các quy hoạch xây dựng khác theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Trình Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, các đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 2 trở lên và quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghệ cao, Khu kinh tế có chức năng đặc biệt;

Đối với các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính hai tỉnh trở lên thì Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan đồng trình Bộ Xây dựng phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500;

c) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch kiến trúc) trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng:

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng liên huyện, và các vùng khác trong phạm vi địa giới hành chính của tỉnh (vùng cảnh quan, vùng bảo tồn di sản,...);

- Quy hoạch chung xây dựng các đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại 3, loại 4 và loại 5 và các khu chức năng khác ngoài đô thị (du lịch, bảo tồn, khu di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô lớn hơn 500 ha;

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng của đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính từ hai quận, huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô nhỏ hơn 500 ha; các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính của tỉnh;

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện

Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 3, loại 4 và loại 5; quy hoạch chung xây dựng các quận của thành phố trực thuộc Trung ương;

e) Cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện

Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng thuộc đô thị loại 4, loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu chức năng của các đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5 và quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung (trừ quy hoạch chi tiết xây dựng được quy định tại tiết a điểm 1 khoản III mục II của Thông tư này);

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

g) Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

h) Ban quản lý các khu công nghệ cao, khu kinh tế có chức năng đặc biệt trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 các khu chức năng thuộc phạm vi ranh giới do mình quản lý.

i) Ban quản lý các dự án do Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư (dự án thủy điện, dự án khai thác, chế biến khoáng sản,...) trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu dân cư, tái định cư,... thuộc phạm vi dự án do mình quản lý.

k) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc phạm vi dự án do mình quản lý.

**2. Hồ sơ trình duyệt**

a) Hồ sơ trình duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng gồm tờ trình đề nghị phê duyệt, thuyết minh, các bản vẽ thu nhỏ, các văn bản pháp lý có liên quan.

b) Số lượng hồ sơ trình duyệt theo yêu cầu của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng trên cơ sở tính chất, quy mô của từng loại quy hoạch xây dựng nhưng không ít hơn 20 bộ.

c) Hồ sơ thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng gồm tờ trình đề nghị phê duyệt, thuyết minh, các phụ lục tính toán kèm theo, các bản vẽ thu nhỏ in mầu và các bản vẽ đen trắng đúng tỷ lệ theo quy định, các văn bản pháp lý có liên quan; số lượng hồ sơ tối thiểu là 03 bộ.

d) Hồ sơ lưu trữ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng gồm thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ đúng tỷ lệ theo quy định, đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ. Số lượng hồ sơ tối thiểu là 7 bộ.

**3. Lưu trữ hồ sơ**

Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đã phê duyệt được lưu trữ tại các cơ quan sau:

a) Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ được lưu trữ tại Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh có liên quan;

b) Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được lưu trữ tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh (Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc), Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan trực tiếp;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

c) Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện, được lưu trữ tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh, cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan.

## Mục V

## PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG

### I. Cơ quan phê duyệt

Thực hiện theo các quy định tại Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và những hướng dẫn cụ thể sau:

#### 1. Bộ Xây dựng

Phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ khi được ủy quyền và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 đối với các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính nhiều tỉnh.

#### 2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

a) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện và các vùng khác trong phạm vi địa giới hành chính của tỉnh (vùng cảnh quan, vùng bảo tồn di sản,...);

b) Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 3, loại 4 và loại 5, đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 3, loại 4 và loại 5, quy hoạch chung xây dựng các quận của thành phố trực thuộc Trung ương và các khu chức năng khác ngoài đô thị (du lịch, bảo tồn, khu di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô lớn hơn 500 ha;

c) Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng của đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch liên quan tới địa giới hành chính hai quận, huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, công nghiệp địa phương,...) có quy mô nhỏ hơn 500 ha; các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng thuộc khu công nghệ cao, khu kinh tế có chức năng đặc biệt;

d) Đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính một tỉnh phải có ý kiến thống nhất về chuyên môn của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt;

#### 3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đối với các khu chức năng của đô thị loại 4 loại 5; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chức năng của đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung; quy hoạch xây dựng điểm dân cư

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

nông thôn (trừ những quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị quy định tại tiết a điểm 1 khoản III mục II của Thông tư này).

b) Đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng thuộc đô thị loại 4 là trung tâm tỉnh lỵ thì trước khi phê duyệt Ủy ban nhân dân cấp huyện cần phải xin ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và có ý kiến thống nhất về chuyên môn của Sở Xây dựng.

c) Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu dân cư, tái định cư,... thuộc các dự án do Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư (dự án thủy điện, dự án khai thác, chế biến khoáng sản,...); quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung sau khi có ý kiến thống nhất về chuyên môn của Sở Xây dựng.

## II. Nội dung phê duyệt quy hoạch xây dựng

### 1. Đối với quy hoạch xây dựng vùng

a) Nội dung quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng bao gồm: Ranh giới và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng vùng; xu hướng và tỉ lệ đô thị hóa trong vùng theo các giai đoạn phát triển; phân vùng chức năng; các yêu cầu nghiên cứu tổ chức không gian hệ thống các điểm dân cư đô thị và nông thôn; các khu vực chức năng chuyên ngành; các cơ sở sản xuất; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có ý nghĩa vùng; danh mục hồ sơ, bản vẽ.

b) Nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng bao gồm: Ranh giới và phạm vi vùng; tính chất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính phát triển vùng; các cực phát triển, các trục đô thị hóa và xu hướng di dân; quy mô dân số đô thị, nông thôn của toàn vùng theo các giai đoạn phát triển; vị trí, tính chất, chức năng, cấp, loại và quy mô dân số của từng đô thị trong vùng theo các giai đoạn phát triển; tổ chức không gian các khu vực chức năng chuyên ngành; các cơ sở sản xuất; hệ thống hạ tầng xã hội, nguồn và công trình hạ tầng kỹ thuật có ý nghĩa vùng; các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh và bảo vệ môi trường; các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và dự kiến nguồn lực thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

### 2. Đối với quy hoạch chung xây dựng đô thị

a) Nội dung quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng chung xây dựng đô thị bao gồm: ranh giới và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chung xây dựng đô thị; tính chất đô thị; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu và các nguyên tắc chủ yếu để nghiên cứu hướng phát triển đô thị, tổ chức cơ cấu không gian, các nguồn, công trình đầu mối và giải pháp chính tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; danh mục hồ sơ, bản vẽ.

b) Nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị bao

LawSoft Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

gồm: Ranh giới và phạm vi đô thị; tính chất, chức năng của đô thị; quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị; cơ cấu tổ chức không gian và ranh giới hành chính nội thành, ngoại thành, nội thị, ngoại thị; cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng; vị trí, quy mô các khu chức năng chính; nguồn cung cấp, vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới chính của hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị; quy định về kiến trúc, cảnh quan đô thị; các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh và môi trường; các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

**3. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng**

a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị bao gồm các nội dung sau:

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000: phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu nghiên cứu khác đối với từng ô phố;

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu về không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu nghiên cứu khác đối với từng lô đất; danh mục các công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch;

b) Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị bao gồm các nội dung sau:

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000: phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị; cơ cấu sử dụng đất; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các trục đường phân khu vực; giải pháp tổ chức tái định cư (nếu có); giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất; cơ cấu sử dụng đất; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật được xác định đến các trục đường ngõ phố; giải pháp tổ chức tái định cư (nếu có); giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

tổ chức thực hiện; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch (đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500).

**4. Đối với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

a) Quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn

- Nội dung quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn bao gồm: Ranh giới, quy mô xã; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu bố trí mạng lưới các điểm dân cư, khu chức năng, các công trình chính, các yêu cầu về nguồn cung cấp điện, nước... các yêu cầu nghiên cứu khác nhằm thực hiện mục tiêu phát triển; danh mục hồ sơ, bản vẽ.

- Nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn bao gồm: ranh giới, quy mô dân số, quy mô đất xây dựng theo các giai đoạn phát triển; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về đất đai và hạ tầng kỹ thuật; vị trí, quy mô trung tâm xã, trung tâm cụm xã (nếu có), các điểm dân cư nông thôn tập trung khác; các khu chức năng, các công trình trọng điểm; nguồn cung cấp điện, nước và giải pháp quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, môi trường; các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

b) Quy hoạch xây dựng trung tâm xã hoặc điểm dân cư nông thôn

- Nội dung quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng trung tâm xã hoặc điểm dân cư nông thôn bao gồm: ranh giới, phạm vi lập quy hoạch; một số chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất xây dựng và hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về sử dụng đất, các công trình chính; quy mô dân số, đất đai, giải pháp quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật; danh mục hồ sơ, bản vẽ phù hợp với nội dung nhiệm vụ.

- Nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng trung tâm xã hoặc điểm dân cư nông thôn bao gồm: ranh giới, quy mô của trung tâm xã, trung tâm cụm xã (nếu có), điểm dân cư nông thôn; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về dân số, đất xây dựng và hạ tầng kỹ thuật; cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng, phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian; vị trí, quy mô các công trình chính; nguồn cung cấp điện, nước và quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, môi trường; các dự án đầu tư và nguồn vốn thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

**III. Thời gian phê duyệt quy hoạch xây dựng**

Thực hiện theo quy định tại các Điều 11, 19, 28, 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng thời gian phê duyệt là 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

## Mục VI
## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng được quy định tại các Điều 12, 20, 29 và 37 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể một số nội dung như sau:

1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra rà soát việc thực hiện quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Căn cứ tình hình thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố tác động tới quá trình phát triển đô thị, người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng quyết định về thời hạn và nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng;

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng là sự thay đổi một hoặc một số trong các nội dung về tính chất, chức năng, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật,... của một hoặc vài khu vực đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước nhưng không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về kinh tế xã hội, bố cục không gian kiến trúc, bố trí mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tùy theo từng trường hợp cụ thể có thể ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng cục bộ thuộc thẩm quyền phê duyệt của mình.

## Mục VII
## TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Thông tư này thay thế cho các văn bản sau:

a) Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về lập đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

b) Thông tư số 25/BXD-KTQH ngày 22/8/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;

c) Thông tư số 03/BXD-KTQH ngày 04/6/1997 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, xét duyệt đồ án quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ;

d) Văn bản số 772/BXD-KTQH ngày 05/5/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về triển khai thực hiện Chỉ thị số 30/1999/CT-TTg hướng dẫn lập quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị và khu dân cư nông thôn.

2. Các đồ án quy hoạch xây dựng đã tổ chức thực hiện từ trước thời điểm Nghị định 08/2005/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

a) Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện theo hướng dẫn tại các văn bản nêu tại khoản 1 Mục này;

b) Đối với những đồ án quy hoạch xây dựng chưa được thẩm định, phê duyệt thì thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng và Nghị định 08/2005/NĐ-CP;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

c) Các cơ quan quản lý dự án khảo sát quy hoạch xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc thanh quyết toán vốn quy hoạch xây dựng theo quy định của các văn bản pháp lý hiện hành;

d) Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm bố trí vốn thực hiện việc công bố và cắm mốc ngoài thực địa các quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt theo quy định của Luật Xây dựng và Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

3. Vụ Kiến trúc, quy hoạch xây dựng - Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là cơ quan có trách nhiệm kiểm tra thường xuyên, định kỳ tình hình lập quy hoạch xây dựng và việc phát triển đô thị nông thôn theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt;

4. Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp ở các địa phương có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản theo định kỳ 6 tháng và hàng năm về kế hoạch, chương trình lập quy hoạch xây dựng và tình hình quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn, cụ thể như sau:

a) Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp huyện có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân cấp huyện các nội dung trên trong phạm vi lãnh thổ do cấp huyện quản lý (huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh);

b) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các nội dung trên trong phạm vi lãnh thổ của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo mẫu báo cáo do Bộ Xây dựng quy định.

5. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo./.

**KT. BỘ TRƯỞNG**
**THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Tấn Vạn**

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

## Phụ lục số 1

## HƯỚNG DẪN NỘI DUNG NGHIÊN CỨU, THỂ HIỆN CÁC BẢN ĐỒ TRONG NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

(Kèm trong Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng)

### A. NỘI DUNG CÁC BẢN ĐỒ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

### I. NỘI DUNG BẢN ĐỒ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

Căn cứ khoản 2, điều 6, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, bản đồ nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng là sơ đồ vị trí, ranh giới và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/100.000 - 1/500.000. Nội dung trong bản đồ cần thể hiện:

- Vị trí của vùng và các mối quan hệ liên vùng về các mặt địa lý tự nhiên; các điểm dân cư đô thị chính; các cơ sở kinh tế, cơ sở hạ tầng kỹ thuật chính có ảnh hưởng tới vùng quy hoạch;

- Giới hạn vùng lãnh thổ nghiên cứu.

### II. NỘI DUNG BẢN ĐỒ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ khoản 2, điều 14, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, bản đồ nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị là sơ đồ vị trí, ranh giới và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/25.000 - 1/100.000. Nội dung trong bản đồ cần thể hiện:

- Trong trường hợp đã có bản đồ quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì trên cơ sở bản đồ quy hoạch xây dựng vùng đó chỉ cần làm rõ thêm các mối quan hệ có tác động trực tiếp giữa vùng quy hoạch và đô thị quy hoạch.

- Trong trường hợp chưa có bản đồ quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì cần thể hiện các mối quan hệ tương hỗ giữa đô thị và vùng có liên quan về các mặt: Kinh tế - xã hội; Hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển đô thị.

### III. NỘI DUNG BẢN ĐỒ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ khoản 3, điều 22, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, bản đồ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị là sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực thiết kế trích từ quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ nhỏ hơn, tỷ lệ 1/5.000 - 1/10.000. Nội dung bản đồ cần thể hiện:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Vị trí, giới hạn và phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;

- Mối quan hệ về phân khu chức năng không gian quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan đến khu đất lập quy hoạch chi tiết do đồ án quy hoạch chung, đồ án quy hoạch vùng hoặc quy hoạch chi tiết có tỷ lệ nhỏ hơn quy định.

## B. NỘI DUNG CÁC BẢN ĐỒ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

## I. NỘI DUNG CÁC BẢN ĐỒ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

**1. Căn cứ khoản 1, điều 9, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng, các bản vẽ đồ án quy hoạch xây dựng vùng gồm:**

a) Bản đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/100.000 - 1/500.000;

b) Bản đồ hiện trạng tổng hợp, tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000;

c) Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000 (Nội dung Bản đồ này có thể được lồng ghép vào Bản đồ b);

d) Bản đồ định hướng phát triển không gian vùng, tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000

e) Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng, tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000.

**2. Nguyên tắc chung**

- Tùy theo đối tượng và nội dung nghiên cứu lập quy hoạch xây dựng vùng có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành gồm vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, vùng công nghiệp, vùng đô thị lớn, vùng du lịch, nghỉ mát, vùng bảo vệ di sản cảnh quan thiên nhiên... các bản đồ quy hoạch phải thể hiện được các nội dung chủ yếu phù hợp với yêu cầu mục tiêu, chiến lược phát triển của từng loại vùng, làm rõ các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội có quy mô và phạm vi phục vụ diện rộng cấp vùng (kèm theo thông số kỹ thuật);

- Quy cách thể hiện hồ sơ (Ký hiệu, đường nét, mầu sắc...) theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**3. Nội dung các bản đồ quy hoạch xây dựng vùng**

*a) Bản đồ vị trí và mối liên hệ vùng*

Nội dung trong bản đồ cần thể hiện:

- Vị trí của vùng và các mối quan hệ liên vùng về các mặt địa lý tự nhiên, các điểm dân cư đô thị chính, các cơ sở kinh tế, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các khu vực khác có ảnh hưởng tới vùng quy hoạch;

- Giới hạn vùng lãnh thổ nghiên cứu, ranh giới các tiểu vùng, các trung tâm dân cư và các trung tâm đặc trưng khác.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

*b) Bản đồ hiện trạng tổng hợp*

*- Hiện trạng sử dụng đất:*

+ Ranh giới của vùng và các đơn vị hành chính trong vùng, ranh giới của đô thị trong vùng (nếu là vùng tỉnh);

+ Hệ thống các điểm dân cư hiện có (các đô thị đối với quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, liên tỉnh. Các đô thị và các điểm dân cư nông thôn đối với quy hoạch vùng huyện, liên huyện);

+ Các khu nghỉ dưỡng, du lịch, di tích lịch sử, văn hóa, khảo cổ, an ninh quốc phòng, các khu bảo vệ thiên nhiên, rừng cấm, vườn quốc gia, hồ nước lớn, công viên rừng, vùng cảnh quan, kể cả các khu kinh tế, dân cư có giá trị tham quan, du lịch;

+ Vị trí, quy mô các khu, cụm công nghiệp, các mỏ khoáng sản và phạm vi khai thác.

*c) Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường*

+ Vị trí và phân loại các tuyến giao thông sắt, thủy, bộ, hàng không... Vị trí, tính chất và quy mô các công trình đầu mối: Ga đường sắt, cảng hàng không, cảng biển, cảng sông, bến, bãi đỗ xe có quy mô lớn;

+ Vị trí, quy mô các công trình cấp điện gồm: Nhà máy điện, trạm biến áp, lưới truyền tải và phân phối điện;

+ Hệ thống sông, kênh, hồ nước, phạm vi ngập úng, đê điều, mạng lưới và các công trình thủy lợi chính;

+ Vị trí và quy mô các công trình đầu mối: Nhà máy nước, trạm cấp nước, công trình thu nước dưới đất, nước mặt, trạm bơm tăng áp, hệ thống cấp nước, vành đai bảo vệ nguồn nước;

+ Vị trí và quy mô khu xử lý nước thải, bãi chôn lấp và khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang;

+ Các vùng ô nhiễm môi trường (về đất, nước, không khí, tiếng ồn...), các khu vực cách ly.

*d) Bản đồ định hướng phát triển không gian vùng*

*- Phân bố và tổ chức sản xuất:*

+ Trường hợp đã có đồ án quy hoạch xây dựng vùng lớn hơn và định hướng tổng thể Kinh tế - Xã hội của vùng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì việc nghiên cứu chủ yếu tập trung làm chính xác hơn về vị trí địa lý hoặc địa điểm các cơ sở Kinh tế - Xã hội chủ yếu tạo vùng;

+ Trường hợp chưa có quy hoạch trên, thì phải tiến hành thu thập các định hướng phát triển ngành, các số liệu, tài liệu và dự án có liên quan để dự báo các khả năng phân bố và phát triển lực lượng sản xuất trong vùng, lựa chọn các địa điểm xây dựng phù hợp với yêu cầu phát triển Kinh tế - Xã hội.

*- Phân bố và tổ chức hệ thống các điểm dân cư:*

+ Vị trí, mô hình phân bố và tổ chức hệ thống đô thị, các điểm dân cư nông thôn (đối với quy hoạch vùng huyện, liên

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

huyện), các trung tâm thương mại, dịch vụ trong vùng, trên cơ sở dự báo quy mô, phân loại và phân cấp quản lý đô thị;

+ Phân bố và tổ chức các khu vực nghỉ ngơi du lịch, khai thác và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và tôn tạo các di tích lịch sử văn hóa.

*e) Bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng*

*- Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Trên cơ sở các thông số về tai biến địa chất (động đất, sói lở, lũ lụt, trượt đất đá, lún sụt...) và các yếu tố có liên quan khác để cảnh báo và xác định vùng cấm hoặc hạn chế xây dựng;

+ Biện pháp chống lũ lụt, sói lở;

+ Hướng tiêu thoát nước mặt chính của vùng;

+ Vị trí các hồ lớn, các công trình tiêu úng, các tuyến đê chống lũ.

*- Giao thông:*

+ Phân loại, phân cấp và tổ chức mạng lưới giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không có ý nghĩa quốc tế, quốc gia, liên tỉnh và nội vùng;

+ Vị trí, tính chất và quy mô các công trình đầu mối giao thông, các cơ sở phục vụ giao thông như ga đường sắt, cảng sông, cảng biển, cảng hàng không, bến, bãi đỗ ôtô và các đầu mối giao thông vận tải tổng hợp.

*- Cấp nước:*

+ Vị trí, phạm vi nguồn nước dưới đất bao gồm cả nguồn nước nóng, nước khoáng, nước mặt hiện có và dự kiến sử dụng cho các mục đích sinh hoạt, sản xuất, công nghiệp, nông nghiệp, du lịch...;

+ Bản đồ cấp nước vùng, liên vùng;

+ Vị trí các công trình, quy mô các nhà máy, trạm xử lý nước;

+ Hệ thống truyền tải nước chính có ý nghĩa vùng và liên vùng;

+ Xác định vành đai bảo vệ môi trường nguồn nước.

*- Cấp điện:*

+ Xác định vị trí, quy mô các nhà máy điện hiện có và dự kiến xây dựng;

+ Xác định vị trí và quy mô các trạm biến áp nguồn hiện có và dự kiến xây dựng;

+ Hệ thống truyền tải và phân phối điện hiện có và dự kiến xây dựng.

*- Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:*

+ Vị trí, quy mô các công trình: Trạm xử lý nước thải, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, nghĩa trang.

*- Đánh giá tác động môi trường:*

+ Xác định vị trí, nguồn và vùng ô nhiễm môi trường, vùng bảo vệ (đất, nước, không khí, tiếng ồn...).

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0903 8522

## II. NỘI DUNG CÁC BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

**1. Căn cứ khoản 1, Điều 17 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, tỷ lệ các bản vẽ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị phụ thuộc vào loại đô thị quy hoạch và được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cụ thể:**

a) Tỷ lệ bản đồ nền phục vụ cho việc nghiên cứu thiết kế quy hoạch chung xây dựng đô thị:

- Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1: 1/25.000 ÷ 1/10.000;

- Đối với đô thị loại II và loại III: 1/10.000;

- Đối với đô thị loại IV: 1/10.000 ÷ 1/5.000;

- Đối với đô thị loại V: 1/5.000 ÷ 1/2.000;

- Đối với các quận của thành phố trực thuộc Trung ương có quy mô dân số tương đương đô thị loại nào thì sử dụng tỷ lệ bản đồ tương ứng theo quy định đối với đô thị loại đó.

b) Thành phần các bản vẽ thể hiện nội dung đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị (Thể hiện trên bản đồ theo tỷ lệ quy định tại mục a)

- Bản đồ vị trí và mối liên hệ vùng; Tỷ lệ 1/50.000 - 1/250.000;

- Các bản đồ hiện trạng, gồm:

*+ Bản đồ hiện trạng và đánh giá tổng hợp đất xây dựng;*

*+ Bản đồ hiện trạng giao thông;*

*+ Bản đồ hiện trạng cấp điện;*

*+ Bản đồ hiện trạng cấp nước;*

*+ Bản đồ hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật;*

*+ Bản đồ hiện trạng thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường;*

*(Nội dung các bản đồ trên có thể được ghép chung, nhưng mỗi bản đồ không ghép quá 3 bộ môn).*

- Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

*+ Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật;*

*+ Bản đồ quy hoạch giao thông;*

*+ Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ các trục giao thông chính;*

*+ Bản đồ quy hoạch cấp nước;*

*+ Bản đồ quy hoạch cấp điện;*

*+ Bản đồ quy hoạch thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường;*

*(Nội dung các bản đồ trên có thể được ghép chung, nhưng mỗi bản đồ không ghép quá 2 bộ môn).*

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật chính các tuyến đường xây dựng mới.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

**2. Nguyên tắc chung:**

- Mức độ nghiên cứu và thể hiện của các bộ môn chuyên ngành trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị:

+ Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/25.000: Đến đường chính đô thị;

+ Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/10.000: Đến đường liên khu vực;

+ Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/5.000: Đến đường khu vực;

+ Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/2.000: Đến đường phân khu vực.

- Tùy theo nội dung, yêu cầu được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch của từng loại đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch và các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật có thể vẽ chung trên một bản đồ, hoặc tách riêng cho từng giai đoạn quy hoạch, nhưng phải thể hiện được các thông số kinh tế - kỹ thuật chính có liên quan tới các giai đoạn quy hoạch;

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nếu nằm ngoài phạm vi đô thị được thể hiện trên sơ đồ có mối liên hệ với đô thị;

- Trong bản đồ phải ghi đầy đủ các số liệu kinh tế - kỹ thuật cần thiết theo yêu cầu nội dung nghiên cứu của từng chuyên ngành;

- Quy cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, mầu sắc...) theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**3. Nội dung các bản đồ quy hoạch chung xây dựng đô thị**

*a) Bản đồ vị trí và mối liên hệ vùng*

- Trong trường hợp chưa có bản đồ quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì cần thể hiện các mối quan hệ tương hỗ giữa đô thị và vùng có liên quan về các mặt:

+ Kinh tế - xã hội;

+ Hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển đô thị.

- Trong trường hợp đã có bản đồ quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì trên cơ sở bản đồ quy hoạch xây dựng vùng đó chỉ cần làm rõ thêm các mối quan hệ có ảnh hưởng trực tiếp giữa vùng quy hoạch và đô thị quy hoạch như quy định ở phần trên.

*b) Các bản đồ hiện trạng*

*- Hiện trạng sử dụng đất:*

+ Ranh giới hành chính của các phường, xã của đô thị hiện trạng và khu vực dự kiến mở rộng;

+ Hiện trạng sử dụng đất theo các khu chức năng như: Đất các đơn vị ở; công trình công cộng đô thị; cơ quan hành chính; các khu trung tâm hỗn hợp; an ninh quốc phòng; di tích lịch sử; danh lam thắng cảnh; các khu công nghiệp, TTCN, kho tàng, bến bãi; đất chưa sử dụng; đất nông nghiệp...;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

+ Hiện trạng sử dụng đất các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Đất xây dựng mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, đất xây dựng các công trình đầu mối về đường bộ, đường sắt, đường thủy, hàng không, nhà máy nước, nhà máy điện, trạm phân phối điện, hồ thủy lợi, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, bãi chôn lấp chất thải rắn...

*- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng:*

+ Xác định những khu vực không được phép xây dựng (như di tích lịch sử, văn hóa; khu bảo tồn thiên nhiên; khu quân sự...) và những chướng ngại vật thiên nhiên hoặc nhân tạo khác;

+ Phân loại các quỹ đất theo mức độ thuận lợi cho xây dựng và phát triển (theo điều kiện tự nhiên, điều kiện cung cấp hạ tầng kỹ thuật và các điều kiện có liên quan khác).

*- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị:*

Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thể hiện các nội dung sau:

+ Hiện trạng san nền, thoát nước mặt: Các lưu vực thoát nước chính, các khu bị úng ngập, các hồ điều hòa, các tuyến mương, hệ thống cống thoát nước mưa và các công trình thủy lợi, cao độ hiện có tại các điểm giao cắt đường;

+ Mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông nội thị và các công trình đầu mối về đường bộ, đường sắt, đường thủy và đường hàng không (trong đó xác định vị trí, quy mô, cấp, loại công trình...);

+ Nguồn cung cấp nước, các nhà máy xử lý nước, trạm bơm, đài điều hòa nước và mạng lưới đường ống truyền tải, phân phối nước;

+ Mạng lưới cấp điện từ trung áp trở lên: Nguồn điện (nhà máy điện, trạm biến áp nguồn), lưới cung cấp và phân phối điện. Với các đô thị loại IV và loại V, bổ xung thêm trạm lưới;

+ Mạng lưới thoát nước thải, quy mô các công trình: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ...;

+ Các nguồn gây ô nhiễm môi trường; Các vùng bị ô nhiễm (đất, nước, không khí, tiếng ồn...) và các thông số chất lượng môi trường.

*c) Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị*

Cần thể hiện rõ:

+ Đất xây dựng hiện có giữ lại, cải tạo hoặc tái phát triển;

+ Đất mở rộng đô thị theo thời hạn quy hoạch 20 năm;

+ Đất dự trữ phát triển;

+ Hệ thống các trung tâm đô thị;

+ Đất sử dụng theo chức năng như: Các đơn vị ở; các khu dịch vụ; các khu công viên cây xanh; các khu công nghiệp, TTCN, kho tàng, bến bãi; các khu cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp,

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

viện nghiên cứu... và các khu chức năng đặc biệt khác;

+ Ranh giới hành chính nội (quận, phường), ngoại thị (huyện, xã) hiện trạng và dự kiến điều chỉnh.

*d) Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị.*

Cần thể hiện rõ:

+ Ranh giới hành chính quận, huyện, phường, xã hiện trạng và ranh giới các khu thành phố và các đơn vị ở theo quy hoạch;

+ Các khu chức năng đô thị, phân biệt rõ khu vực hiện có giữ lại hoặc cải tạo, xây dựng mới đợt đầu và dài hạn;

+ Các thông số kinh tế - kỹ thuật chính của từng khu chức năng: Diện tích; dân số; mật độ xây dựng tối đa và tối thiểu. Riêng đối với các khu vực không gian chính đô thị cần quy định tầng cao xây dựng tối đa và tối thiểu;

+ Đất dự trữ phát triển.

*e) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường*

*- Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Lưu vực và hướng thoát nước;

+ Hệ thống sông, kênh, hồ chứa, đê, kè...;

+ Hệ thống thoát nước mưa;

+ Xác định cao độ xây dựng cho đô thị, từng khu vực và các trục đường chính đô thị;

+ Các khu vực đào đắp.

*- Giao thông:*

+ Mạng lưới và các công trình giao thông đối ngoại về đường bộ, đường sắt, đường sông, đường biển, đường hàng không (tuyến, ga đường sắt, cảng sông, cảng biển, cảng hàng không, bến ôtô liên tỉnh...);

+ Mạng lưới giao thông nội thị và các công trình giao thông nổi hoặc ngầm (phân loại đường phố, bến, bãi đỗ xe, các tuyến giao thông thủy, bến tầu thuyền. Vị trí các đầu mối giao thông phức tạp);

+ Sơ đồ tổ chức các tuyến giao thông công cộng (đối với đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III) bao gồm: Tuyến xe buýt, đường sắt đô thị (nổi hoặc ngầm) và các nút giao thông phức tạp;

+ Chi tiết các mặt cắt ngang các loại đường phố, tuyến giao thông đường thủy cấp khu vực trở lên.

*- Cấp nước:*

+ Nguồn cấp nước: Nước dưới đất, nước mặt;

+ Vị trí và quy mô các công trình thu, các công trình xử lý nước, công trình điều hòa, tăng áp;

+ Mạng lưới đường ống truyền dẫn, phân phối nước và các tuyến chuyển tải nước thô (bao gồm đường kính, chiều dài);

- Sơ đồ tính toán thủy lực mạng lưới đường ống cấp nước;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Xác định vành đai bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước.

- *Cấp điện:*

+ Vị trí, công suất điện áp nguồn điện;

+ Mạng lưới cung cấp và phân phối điện từ trung áp trở lên. Các đô thị loại IV và loại V bổ sung thêm các trạm lưới.

- *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

+ Mạng lưới thoát nước, trạm bơm, trạm xử lý nước thải;

+ Vị trí, quy mô khu xử lý chất thải rắn, trạm trung chuyển chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ.

- *Đánh giá tác động môi trường:*

+ Xác định vị trí, quy mô, thông số môi trường của các nguồn gây ô nhiễm;

+ Xác định các vùng bảo vệ, khoảng cách ly vệ sinh.

*f) Bản đồ chỉ giới đường đỏ*

Thể hiện trên cơ sở bản đồ quy hoạch giao thông (và có thể ghép với bản đồ quy hoạch giao thông) các nội dung:

- Xác định tọa độ mốc thiết kế theo tim đường tại các ngả giao nhau của các tuyến đường chính đô thị quy hoạch xây dựng mới trên cơ sở lưới tọa độ của bản đồ đo đạc địa hình sử dụng lập quy hoạch;

- Xác định chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ mặt cắt ngang các tuyến đường.

*g) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật*

Trên cơ sở các bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật cần thể hiện:

- Bố trí, sắp xếp, vị trí tuyến tuynel, đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trên mặt bằng, đặc biệt trên các đường phố chính quy hoạch xây dựng mới;

- Xác định kích thước và khoảng cách giữa các tuyến với các công trình khác trong giới hạn chỉ giới đường đỏ trên mặt cắt ngang đường tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200;

- Tại các nút giao nhau phức tạp cần thể hiện sơ đồ để xác định độ sâu và khoảng cách đứng giữa các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

## III. NỘI DUNG CÁC BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

**1. Căn cứ khoản 1, Điều 26, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cụ thể như sau:**

a) Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/10.000 - 1/25.000 đối với quy hoạch 1/2.000, tỷ lệ 1/5.000 - 1/10.000 đối với quy hoạch 1/500;

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

quan và đánh giá đất xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

e) Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

f) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

g) Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

k) Các sơ đồ liên hệ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực lập quy hoạch với các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị.

**2. Nguyên tắc chung**

- Tùy theo yêu cầu cụ thể của từng đồ án, các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành;

- Bản đồ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;

- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế - kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch chi tiết;

- Tùy theo từng loại đồ án có thể thể hiện trên bản đồ thu nhỏ tỷ lệ nhưng phải đảm bảo thu từ bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2.000 và 1/500;

- Quy cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, mầu sắc...) theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**3. Nội dung các bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000**

*a) Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất*

Bản đồ vị trí, ranh giới khu đất thiết kế được trích từ bản đồ quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất ở tỷ lệ nhỏ hơn. Nội dung bản đồ cần thể hiện rõ:

- Vị trí, giới hạn và phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;

- Mối quan hệ về phân khu chức năng không gian quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan đến khu đất lập quy hoạch chi tiết do đồ án quy hoạch chung, đồ án quy hoạch vùng hoặc quy hoạch chi tiết có tỷ lệ nhỏ hơn quy định.

*b) Các bản đồ hiện trạng kiến trúc - cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:*

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc - cảnh quan và đánh giá đất xây dựng cần thể hiện rõ:

+ Phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng (đất nhóm nhà ở, công trình dịch vụ đô thị, các khu vực sử dụng hỗn hợp, vườn hoa, công viên, công nghiệp...) và diện tích của từng ô phố (giới hạn bằng đường phân khu vực). Nếu trong ô phố có nhiều chức năng sử dụng khác nhau thì phải thể hiện rõ từng loại chức năng;

+ Đường hiện trạng;

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường:

+ Giao thông:

• Mạng lưới giao thông đô thị: Đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không và các tuyến đường phố cần xác định theo quy mô và phân loại đường;

• Vị trí và quy mô các bến, bãi đỗ xe, quảng trường, nút giao nhau, ga đường sắt, cảng sông, cảng biển, cảng hàng không.

+ Cấp nước:

• Thể hiện mạng lưới, cao độ đường ống cấp nước và các công trình trên đường ống như hố van, họng cứu hỏa...;

• Vị trí, quy mô và công suất các công trình và nguồn cung cấp nước hiện có.

+ Chuẩn bị kỹ thuật:

• Cao độ nền tại các điểm giao cắt đường và tại các điểm đặc biệt.

• Các khu vực thường xuyên úng ngập.

• Đê kè hiện có;

• Mạng lưới đường cống, hệ thống thoát nước mưa hiện có;

• Các công trình đầu mối: trạm bơm thủy lợi, trạm bơm tiêu đô thị.

+ Thoát nước thải - vệ sinh môi trường:

• Mạng lưới thoát nước thải;

• Vị trí, quy mô các trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm tập kết và khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ.

+ Cấp điện:

• Nguồn điện;

• Lưới trung cao thế và các trạm biến áp;

• Lưới hạ thế và chiếu sáng.

+ Hiện trạng môi trường: Các nguồn gây ô nhiễm môi trường; các vùng bị ô nhiễm (đất, nước, không khí, tiếng ồn...) và các thông số chất lượng môi trường.

*c) Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*

- Tổ chức mặt bằng và không gian quy hoạch - kiến trúc, trong đó cần xác định rõ chiều cao công trình, tầm nhìn và các điểm nhấn về không gian kiến trúc và cảnh quan đô thị;

- Phải thể hiện rõ giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo không gian kiến trúc và cải thiện cảnh quan đô thị.

LawSoft Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0906 522

*d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*

- Thể hiện chức năng sử dụng đất của từng ô phố (được xác định bởi các đường phân khu vực) gồm: Đất nhóm nhà ở, công trình dịch vụ đô thị, các khu vực sử dụng hỗn hợp, vườn hoa, công viên, công nghiệp... Nếu trong ô phố có nhiều chức năng sử dụng khác nhau thì phải thể hiện rõ đến từng loại chức năng;

- Phân biệt rõ khu hiện có, cải tạo và khu đất phát triển mới;

- Các thông số kinh tế - kỹ thuật: Diện tích đất, dân số, quy mô công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa tối thiểu cho từng khu chức năng.

*e) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường*

- Giao thông:

+ Mạng lưới giao thông cần thể hiện rõ mặt bằng các tuyến giao thông đối ngoại (đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không), các tuyến đường sắt đô thị (nổi hoặc ngầm) và các loại đường phố đến đường phân khu vực;

+ Xác định vị trí quy mô các công trình giao thông: Bến bãi đỗ xe, ga đường sắt, bến cảng, bến thuyền, cảng hàng không, các nút giao thông, cầu cống, quảng trường và các công trình phục vụ giao thông (nổi hoặc ngầm) khác;

+ Thể hiện mặt cắt ngang các tuyến đường.

- Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Xác định cao độ xây dựng tại các điểm giao cắt đường, độ dốc trên đường, xác định cao độ nền xây dựng;

+ Xác định ranh giới, khối lượng các khu vực đào, đắp;

+ Thể hiện hệ thống thoát nước mưa (mạng lưới, cao độ toàn hệ thống, miệng xả, vị trí, công suất, quy mô chiếm đất của trạm bơm, hồ điều hòa)

+ Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác: Đê, kè.

- Cấp nước:

+ Xác định nguồn cấp nước;

+ Các đường ống cấp nước được xác định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng;

+ Thể hiện mạng lưới, cao độ các đường ống chính, ống nhánh đến các công trình hoặc khu đất, các công trình trên đường ống như vòi công cộng, hố van, họng cứu hỏa...;

+ Trong phạm vi khu đất thiết kế, nếu có các công trình như bể chứa, trạm bơm, đài nước thì phải thể hiện đầy đủ và nguồn nước cấp cho khu vực thiết kế.

- Thoát nước thải và VSMT:

+ Thiết kế mạng lưới thoát nước thải (có cao độ đáy cống ở các điểm tính toán);

+ Vị trí, quy mô chiếm đất, công suất các trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

trung chuyển và trạm xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ.

- Cấp điện:

+ Thể hiện đầy đủ mạng lưới cấp điện bao gồm: Nguồn điện, lưới trung cao thế, trạm biến áp, lưới hạ thế, lưới chiếu sáng đường

- Đánh giá tác động môi trường:

+ Vị trí, quy mô các nguồn gây ô nhiễm

+ Xác định các vùng bảo vệ, khoảng cách ly vệ sinh.

*g) Bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (có thể ghép với bản đồ quy hoạch giao thông)*

- Trên cơ sở bản đồ quy hoạch giao thông, cần thể hiện chỉ giới đường đỏ; hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và xác định tọa độ thiết kế tại các vị trí có thay đổi hướng và tại các nút giao nhau;

- Các bản vẽ mặt cắt ngang đường phố trên đó xác định kích thước, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

*h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật*

- Bản đồ này được lập trên cơ sở các bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, trong đó thể hiện:

+ Mặt bằng các tuyến đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

+ Mặt cắt ngang các tuyến đường (tỷ lệ 1/100 hoặc 1/200), trong đó xác định vị trí, kích thước các tuyến tuynel, đường dây đường ống kỹ thuật trong giới hạn chỉ giới đường đỏ và khoảng cách ngang giữa các tuyến;

+ Ở những nơi đường phố giao cắt, có nhiều tuyến kỹ thuật đi qua phức tạp, cần thể hiện giải pháp bố trí, sắp xếp các tuyến kỹ thuật đó trên mặt bằng dưới dạng sơ đồ, ghi rõ những thông số kỹ thuật có liên quan để xác định độ sâu và khoảng cách đứng giữa các tuyến đường dây đường ống kỹ thuật.

**4. Đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500**

Ngoài các yêu cầu như đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000, nội dung các bản đồ trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 cần thể hiện thêm một số nội dung sau:

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan phải đánh giá chất lượng công trình (theo 3 loại kiên cố, bán kiên cố, tạm), xác định tầng cao, mật độ xây dựng, các công trình có giá trị cần giữ lại, bảo tồn, tôn tạo. Xác định giá trị cảnh quan, cây xanh, mặt nước và các yếu tố khác về môi trường;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định rõ chức năng của từng lô đất như: Đất ở (xác định bởi hàng rào của các lô đất xây dựng biệt thự và nhà liên kế - không bao gồm sân chơi, đường nội bộ và bãi đỗ xe chung của

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

nhóm nhà ở, hoặc xác định bởi diện tích chiếm đất của các khối nhà chung cư); công trình dịch vụ; cây xanh, công viên, vườn hoa, sân chơi nội bộ nhóm nhà ở; cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp; công nghiệp, TTCN... Phân biệt rõ đất công trình hiện có, cải tạo và xây dựng mới. Nêu rõ các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho từng lô đất như: quy mô dân số, quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu, tầng cao trung bình. Riêng đối với nhóm nhà ở chung cư, không quy định mật độ xây dựng cho đất ở chung cư mà quy định mật độ xây dựng chung cho cả nhóm nhà ở chung cư;

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Bố cục công trình; chiều cao công trình; sân vườn; cây xanh đường phố; đường đi bộ, đường dạo; các sơ đồ minh họa ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Giao thông: Mạng lưới đường thể hiện chi tiết đến từng công trình; sân đường và bãi đỗ xe nội bộ; đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường ôtô, đường đi bộ và các công trình phục vụ giao thông;

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Thể hiện các giếng thu; hố ga; ta luy; tường chắn; tùy theo điều kiện địa hình phải thể hiện đường đồng mức thiết kế và bản vẽ tính khối lượng;

+ Cấp nước: Thể hiện các đường ống chính, ống nhánh đến các công trình;

+ Thoát nước thải và VSMT: Xác định vị trí các giếng ga (có cao độ đáy cống); xác định điểm thu gom chất thải rắn, nhà vệ sinh công cộng.

+ Cấp điện: Thể hiện vị trí các trạm biến thế, tuyến điện chính, tuyến điện đến các công trình công cộng và khoảng cách giữa các cột điện... hành lang bảo vệ lưới điện cao áp.

## IV. NỘI DUNG CÁC BẢN ĐỒ QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

**1. Căn cứ khoản 2, Điều 34 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, các bản vẽ đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cụ thể như sau:**

a) Đồ án quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn (trên địa bàn xã):

- Bản đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/25.000 - 1/50.000;

- Bản đồ hiện trạng tổng hợp và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000;

- Bản đồ định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/5.000 - 1/25.000.

b) Đồ án quy hoạch xây dựng trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Bản đồ hiện trạng xây dựng và sử dụng đất, tỷ lệ 1/500 - 1/2.000;

- Bản đồ quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500 - 1/2.000.

**2. Nguyên tắc chung**

- Tùy theo mức độ phức tạp của từng đồ án, nội dung quy hoạch có thể thể hiện thành các bản đồ riêng hoặc thể hiện chung trong 1 bản đồ;

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi quy hoạch xây dựng được thể hiện trên sơ đồ có mối liên hệ với khu vực quy hoạch xây dựng;

- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến từng khu chức năng hoặc hạng mục công trình;

- Quy cách thể hiện hồ sơ (Ký hiệu, đường nét, mầu sắc...) theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**3. Nội dung các bản vẽ trong đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

***3.1. Đối với đồ án quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn (trên địa bàn xã)***

*a) Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng*

Thể hiện ranh giới, phạm vi hành chính xã, huyện mà xã đó trực thuộc và các mối quan hệ tương hỗ giữa xã và vùng có liên quan (bản vẽ này chỉ thể hiện trong hồ sơ báo cáo và hồ sơ $A_3$ kèm trong thuyết minh).

*b) Bản đồ hiện trạng tổng hợp và đánh giá đất xây dựng:*

Trên bản đồ địa hình kết hợp với bản đồ địa chính thể hiện các nội dung sau:

- Ranh giới hành chính xã;

- Các loại đất: Đất sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp; đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, phục vụ sản xuất (trạm, trại, kho tàng...); đất các khu trung tâm, các điểm dân cư và các loại đất khác (quốc phòng, du lịch, chưa sử dụng, sông, suối...);

- Dân số, số hộ, diện tích của từng điểm dân cư;

- Hệ thống công trình phục vụ sản xuất và dịch vụ xã;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Các tuyến đường quốc gia, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường thôn. Thể hiện rõ loại và mặt cắt các đường;

+ Hệ thống và các công trình thủy lợi: Thể hiện rõ cấp, loại, mặt cắt và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu; thể hiện lưu vực thoát nước chính;

+ Đối với cấp nước tập trung cần thể hiện nguồn, công trình cấp nước và hệ thống đường ống chính, nhánh đến từng điểm dân cư. Đối với cấp nước phân tán cần thể hiện loại hình cấp nước theo khu vực;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

+ Ao, hồ, mạng lưới kênh, đường ống thoát nước cho đến từng điểm dân cư; khu vực nghĩa trang, bãi chôn lấp chất thải rắn;

+ Nguồn điện, trạm hạ thế, mạng lưới cấp điện từ trung áp trở lên. Thể hiện rõ công suất trạm, điện áp, loại dây.

- Khả năng quỹ đất xây dựng và hướng mở rộng cho từng điểm dân cư, khu trung tâm xã.

*c) Bản đồ định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật*

Trên bản đồ địa hình kết hợp với bản đồ địa chính thể hiện các nội dung sau:

- Đất xây dựng hiện có, xây dựng mở rộng cho từng điểm dân cư, khu trung tâm xã và đất dự trữ phát triển;

- Đặc điểm sử dụng đất theo chức năng: Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp; công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; đất ở, dịch vụ (cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại...); đất các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối;

- Các điểm dân cư phát triển, hạn chế phát triển và không phát triển;

- Dân số, số hộ, diện tích của từng điểm dân cư;

- Hệ thống công trình phục vụ sản xuất và dịch vụ xã;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Hướng và lưu vực thoát nước chính; xác định cao độ xây dựng cho các điểm dân cư;

+ Mạng lưới đường trên địa bàn xã (đường quốc gia, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường thôn); loại và mặt cắt các đường; Các công trình phục vụ giao thông;

+ Đối với cấp nước tập trung: Nguồn cấp nước; vị trí các công trình thu, dẫn nước, các công trình xử lý, công trình điều hòa; mạng lưới đường ống dẫn nước và các công trình cấp nước; lập sơ đồ tính thủy lực mạng lưới đường ống; xác định vành đai bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước;

+ Đối với cấp nước phân tán: Nguồn cấp nước; các công trình xử lý và cấp nước.

+ Nguồn cấp điện; vị trí, công suất, điện áp các trạm hạ thế; lưới phân phối trung, hạ áp; hành lang bảo vệ các tuyến điện cao áp đi qua;

+ Hệ thống thoát và xử lý nước thải; vị trí và quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang;

+ Các nguồn gây ô nhiễm môi trường, khoảng cách ly, bảo vệ.

***3.2. Đối với đồ án quy hoạch xây dựng trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn***

*a) Bản đồ hiện trạng xây dựng và sử dụng đất*

Trên bản đồ địa hình thể hiện các nội dung sau:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng sử dụng, mật độ xây dựng của từng lô đất hiện có;

- Đánh giá tầng cao, chất lượng công trình hiện có và xác định các công trình có giá trị cần giữ lại, bảo tồn, tôn tạo;

- Xác định quỹ đất xây dựng bao gồm quỹ đất hiện có giữ lại, dự kiến thu hồi để chuyển hóa chức năng, quỹ đất dự kiến mở rộng;

- Lộ giới đường quy hoạch;

- Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

+ Mạng lưới đường đến từng lô đất, các mặt cắt ngang tuyến đường;

+ Đối với cấp nước phân tán: Nguồn cấp nước, các công trình xử lý và chứa nước;

+ Đối với cấp nước tập trung: Nguồn và các công trình cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước đến từng lô đất;

+ Mạng lưới đường ống thoát nước mưa, nước thải;

+ Nguồn điện, trạm hạ thế, mạng lưới cấp điện từ 0,4KV trở lên và lưới chiếu sáng đường.

+ Cao độ xây dựng tại các điểm giao cắt đường. Hệ thống đê, kè hiện có.

*b) Bản đồ quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật*

Trên bản đồ địa hình thể hiện các nội dung sau:

- Các công trình kiến trúc như nhà ở, công trình công cộng... và cây xanh;

- Ranh giới từng lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng; phân biệt rõ khu hiện có, cải tạo và xây dựng mới;

- Các yêu cầu về sử dụng đất: Diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng và tỷ lệ cây xanh cho từng lô đất;

- Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

+ Mặt bằng các loại đường đến từng lô đất xây dựng và xác định đầy đủ thông số kỹ thuật;

+ Xác định các khu vực đào và đắp, cao độ xây dựng, độ dốc trên đường và nền xây dựng, hướng thoát nước, mương, đường ống thoát nước, đê, kè, hồ dự kiến.

+ Đối với cấp nước phân tán: Nguồn cấp nước, các công trình xử lý và chứa nước;

+ Đối với cấp nước tập trung: Nguồn và các công trình cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước đến từng lô đất;

+ Mạng lưới đường ống, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn;

+ Nguồn điện: Mạng lưới cấp điện từ 0,4KV trở lên và chiếu sáng đường; vị trí các công trình như trạm biến thế, khoảng cách cột điện...

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

## Phụ lục số 2

## HƯỚNG DẪN NỘI DUNG THUYẾT MINH NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

(Kèm trong Thông tư số 15/2005/TT-BXD, ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng)

### A. NỘI DUNG THUYẾT MINH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

#### I. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng

Nội dung lập Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng Vùng cần xác định rõ phạm vi, mục tiêu và các yêu cầu cần nghiên cứu để đạt được các quy định về nội dung và hồ sơ sản phẩm của đồ án.

Nội dung của Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng gồm 5 phần chính:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch;

2. Các căn cứ lập quy hoạch;

3. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch;

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí;

5. Tổ chức thực hiện.

Tùy thuộc vào loại hình lập quy hoạch khác nhau như các đồ án quy hoạch vùng tổng hợp, thực hiện theo vùng lãnh thổ hành chính hoặc liên vùng đối với các quy hoạch vùng đô thị lớn, vùng chuyên ngành... để làm rõ các công việc và sản phẩm phải thực hiện trong đồ án theo các nội dung chính như sau:

**1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

- *Xác định lý do của việc lập quy hoạch:* có thể theo yêu cầu của các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và phân bố dân cư của quốc gia, của vùng kinh tế - địa lý... đối với QHV có chức năng tổng hợp theo lãnh thổ hành chính (tỉnh, huyện...); hoặc theo các dự báo phát triển ngành, phát triển một khu vực kinh tế đặc thù và các yếu tố khác đặt ra phạm vi và yêu cầu lập quy hoạch vùng đặc thù, vùng chuyên ngành.

- *Xác định loại hình lập quy hoạch*: quy hoạch vùng tổng hợp (QH vùng tỉnh, QH vùng huyện) hoặc quy hoạch vùng chuyên ngành (vùng công nghiệp, vùng du lịch, vùng kinh tế đặc biệt...).

- *Xác định khái quát vị trí và vị thế* của vùng lập quy hoạch trong mối quan hệ liên vùng có khả năng tác động đến vùng nghiên cứu.

- *Xác định mục tiêu chính yếu* của việc lập đồ án quy hoạch vùng nghiên cứu.

**2. Các căn cứ lập quy hoạch**

Nêu một số căn cứ chủ yếu để lập quy hoạch bao gồm:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Các cơ sở pháp lý (Văn bản chỉ đạo của Chính phủ, tỉnh, ngành...);

- Các nguồn tài liệu, số liệu (Tài liệu thống kê tổng hợp, tài liệu quy hoạch chuyên ngành...);

- Các cơ sở bản đồ (Loại bản đồ, tỷ lệ).

**3. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch**

Xác định các nội dung chính cần phải tiến hành để lập đồ án quy hoạch (thu thập tài liệu, khảo sát và nghiên cứu đề xuất, lập hồ sơ bản vẽ báo cáo và thuyết minh) theo các phần chủ yếu gồm:

*a) Tổng quan phát triển của vùng nghiên cứu:*

- Giới hạn phạm vi lập quy hoạch, các phạm vi nghiên cứu; xác định vị trí và phạm vi khu vực quy hoạch trên bản vẽ Sơ đồ vị trí và phạm vi lập quy hoạch (bản vẽ A3) kèm theo nhiệm vụ.

- Tóm lược thực trạng của vùng lập quy hoạch.

- Tóm lược các dự báo phát triển liên quan.

*b) Các yêu cầu về cơ sở để dự báo quy mô phát triển vùng*

Xác định danh mục các nội dung yêu cầu thu thập tài liệu và khảo sát đánh giá thực trạng khu vực quy hoạch (như các điều kiện về tự nhiên; hiện trạng về kinh tế - xã hội; hiện trạng về dân cư, đô thị, hạ tầng xã hội và kỹ thuật...)

Xác định danh mục các nội dung yêu cầu thu thập tài liệu quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

*c) Xác lập các nội dung cần nghiên cứu trong quy hoạch vùng*

Tùy thuộc vào loại hình quy hoạch vùng để đề xuất các yêu cầu về nội dung phù hợp, đặc biệt đối với các quy hoạch vùng chuyên ngành; làm rõ các công việc dự kiến triển khai để thực hiện được các phần nhiệm vụ sẽ nghiên cứu trong đồ án quy hoạch vùng như sau:

- Xác định tầm nhìn và các mục tiêu phát triển vùng.

- Đề xuất phân vùng phát triển.

- Các dự báo phát triển vùng.

- Định hướng phát triển không gian vùng.

- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng (diện rộng) và bảo vệ môi trường.

- Các chương trình đầu tư phát triển vùng.

**4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí**

*a) Hồ sơ Sản phẩm*

- Các nội dung hồ sơ bản vẽ (Tên bản đồ và tỷ lệ bản đồ)

- Các nội dung hồ sơ thuyết minh và các văn bản kèm theo.

*b) Dự toán kinh phí*

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Lập dự toán kinh phí thực hiện theo các nội dung của quy hoạch.

**5. Tổ chức thực hiện**

- Đề xuất thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định.

- Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

## II. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị

Nội dung lập Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng đô thị cần xác định rõ: mục tiêu; quan điểm phát triển đô thị; ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng và các yêu cầu cần nghiên cứu để đạt được các quy định về nội dung và hồ sơ sản phẩm của đồ án.

Nội dung của Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị gồm 5 phần chính:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch;

2. Các căn cứ lập quy hoạch;

3. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch;

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí;

5. Tổ chức thực hiện.

Tùy thuộc vào từng đồ án, cần làm rõ các công việc và sản phẩm phải thực hiện trong đồ án theo các nội dung chính như sau:

**1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch**

- *Xác định lý do của việc lập quy hoạch:* có thể theo yêu cầu của các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và phân bố dân cư của quốc gia, của vùng kinh tế - địa lý hoặc của tỉnh, tiểu vùng trong tỉnh...; hoặc theo các dự báo phát triển ngành, phát triển kinh tế - kỹ thuật và các yếu tố khác đặt ra phạm vi và yêu cầu lập (điều chỉnh) quy hoạch.

- Xác định khái quát vị trí và vị thế của đô thị trong mối quan hệ liên vùng có khả năng tác động đến đô thị được nghiên cứu.

- Xác định khái quát các tiềm năng, động lực phát triển đô thị.

- Xác định mục tiêu của việc lập đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.

- Xác định quan điểm quy hoạch xây dựng đô thị.

**2. Các căn cứ lập quy hoạch**

Nêu một số căn cứ chủ yếu để lập quy hoạch bao gồm:

- Các cơ sở pháp lý (Văn bản chỉ đạo của Chính phủ, tỉnh, ngành...).

- Các nguồn tài liệu, số liệu (Tài liệu thống kê tổng hợp, tài liệu quy hoạch chuyên ngành...).

- Các cơ sở bản đồ (Loại bản đồ, tỷ lệ).

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

**3. Đề cương nội dung nghiên cứu quy hoạch**

Ranh giới nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu (có thể rộng hơn ranh giới của đô thị hiện trạng);

- Dự báo sơ bộ quy mô dân số, quy mô đất xây dựng đô thị. Quy mô chính thức của đô thị là quy mô do đồ án nghiên cứu đề xuất và được phê duyệt;

- Nêu các yêu cầu đồ án quy hoạch chung cần nghiên cứu để đạt được nội dung đồ án theo quy định tại Điều 16 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

**4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí**

*a) Hồ sơ sản phẩm:*

Trên cơ sở Điều 17 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng; Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005, về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng và yêu cầu cụ thể của từng đồ án, nêu rõ danh mục hồ sơ đồ án cần thực hiện:

- Các nội dung hồ sơ bản vẽ (Tên bản đồ và tỷ lệ bản đồ)

- Các nội dung hồ sơ thuyết minh và các văn bản kèm theo.

*b) Dự toán kinh phí:*

- Lập dự toán kinh phí thực hiện theo các nội dung của quy hoạch.

**5. Tổ chức thực hiện**

- Đề xuất thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định.

- Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

**III. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng xây dựng đô thị**

Yêu cầu đối với nội dung lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị như sau:

- Đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000, cần xác định rõ: mục tiêu; yêu cầu phát triển đô thị về sử dụng đất, cảnh quan - kiến trúc - môi trường; yêu cầu về sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được duyệt và các yêu cầu về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được quy định tại Điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

- Đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, cần cụ thể hóa: mục tiêu; yêu cầu đầu tư xây dựng; yêu cầu về sử dụng đất, cảnh quan - kiến trúc - môi trường; yêu cầu về sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt; và các yêu cầu về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được quy định

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

tại Điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

Nội dung của Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị gồm 5 phần chính:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch;

2. Các căn cứ lập quy hoạch;

3. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch;

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí;

5. Tổ chức thực hiện.

Tùy thuộc vào từng đồ án, cần làm rõ các công việc và sản phẩm phải thực hiện trong đồ án theo các nội dung chính như sau:

**1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch**

- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết;

- Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch.

**2. Các căn cứ lập quy hoạch**

- Các cơ sở pháp lý;

- Các nguồn tài liệu, số liệu;

- Các cơ sở bản đồ.

**3. Các nội dung nghiên cứu quy hoạch**

- Ranh giới và phạm vi nghiên cứu;

- Các tính chất chính của khu vực nghiên cứu;

- Tùy theo tính chất của từng đồ án, dự báo sơ bộ quy mô dân số, hoặc quy mô các khu chức năng quy hoạch;

- Nêu các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết cần nghiên cứu để đạt được nội dung đồ án theo quy định tại Điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

**4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí**

*a) Hồ sơ sản phẩm:*

Trên cơ sở Điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng; Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 về việc Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng và yêu cầu cụ thể của từng đồ án, nêu rõ danh mục hồ sơ đồ án cần thực hiện:

- Các nội dung hồ sơ bản vẽ (Tên bản đồ và tỷ lệ bản đồ);

- Các nội dung hồ sơ thuyết minh và các văn bản kèm theo.

*b) Dự toán kinh phí:*

- Lập dự toán kinh phí thực hiện theo các nội dung của quy hoạch.

**5. Tổ chức thực hiện**

- Đề xuất thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định.

- Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

## B. NỘI DUNG THUYẾT MINH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

## I. NỘI DUNG THUYẾT MINH QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

Căn cứ theo Điều 8 và khoản 2, Điều 9 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, nội dung thuyết minh quy hoạch xây dựng vùng cụ thể như sau:

### 1. Phần mở đầu

*a) Sự cần thiết lập quy hoạch xây dựng vùng:*

- Các chủ trương, chính sách phát triển Kinh tế - Xã hội có liên quan;

- Những tồn tại của thực trạng và nhu cầu phát triển vùng;

*b) Các căn cứ lập quy hoạch:*

- Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng đã được phê duyệt;

- Định hướng phát triển kinh tế - xã hội của vùng, định hướng phát triển các ngành có liên quan;

- Các kết quả điều tra, khảo sát và các tài liệu có liên quan;

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

*c) Quan điểm và mục tiêu đồ án:*

Theo nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng đã được phê duyệt.

### 2. Điều kiện Tự nhiên - Xã hội và thực trạng phát triển vùng

*a) Vị trí và giới hạn vùng quy hoạch.*

*b) Các điều kiện tự nhiên:*

- Khí hậu, thủy văn;

- Đặc điểm địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn;

- Địa chất tài nguyên;

- Địa chấn, hải triều.

*c) Hiện trạng Kinh tế - Xã hội:*

- Kinh tế:

+ Những số liệu và chỉ tiêu kế hoạch tối thiểu 3 năm trước thời gian lập quy hoạch: dân số, đất đai, tổng thu nhập quốc dân, bình quân thu nhập đầu người/năm, mức độ tăng trưởng kinh tế trung bình năm, cơ cấu kinh tế;

+ Các cơ sở kinh tế chủ yếu phát triển vùng (công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng cơ bản, giao thông, dịch vụ, du lịch, thương mại, khoa học công nghệ, đào tạo...);

+ Những chương trình, dự án đầu tư trong vùng.

- Dân số - Xã hội: phân tích hiện trạng ít nhất là của 3 năm gần nhất về:

+ Dân số, lao động, nghề nghiệp, di dân;

+ Dân tộc, truyền thống văn hóa;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

+ Những chỉ tiêu Kinh tế - Xã hội chủ yếu.

*d) Tình hình phát triển đô thị, điểm dân cư nông thôn:*

- Hệ thống các đô thị trong vùng, tính chất, chức năng, quy mô, thực trạng quản lý đô thị... và một số vấn đề khác có liên quan;

- Hiện trạng các điểm dân cư nông thôn.

*e) Hiện trạng sử dụng đất đai và hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường:*

- Hiện trạng sử dụng đất đai:

+ Đất nông nghiệp (trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản... có tính chất, quy mô lớn đặc trưng);

+ Đất lâm nghiệp;

+ Đất đô thị, khu dân cư nông thôn;

+ Đất các khu công nghiệp;

+ Đất các khu du lịch tập trung nằm ngoài đô thị;

+ Đất các trung tâm dịch vụ lớn nằm ngoài đô thị;

+ Đất chuyên dùng khác;

+ Đất chưa sử dụng.

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội:

+ Đánh giá tổng quát về hình thái phát triển đô thị và điểm dân cư, nông thôn;

+ Các công trình hạ tầng xã hội, công trình phục vụ công cộng quy mô lớn, có ý nghĩa vùng về y tế, dịch vụ, thương mại, giáo dục đào tạo, văn hóa xã hội, thể dục thể thao...;

+ Các công trình sản xuất, các nhà máy, khu, cụm công nghiệp;

- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Hiện trạng môi trường:

+ Các nguồn và loại hình gây ô nhiễm;

+ Phạm vi ảnh hưởng và mức độ ô nhiễm.

*g) Đánh giá tổng hợp thực trạng nguồn lực và ưu thế phát triển:*

- Vị thế và các mối quan hệ kinh tế liên vùng;

- Vai trò và hiệu quả của các công trình sản xuất và dịch vụ công cộng trong việc phát triển vùng;

- Quỹ đất phát triển (đất có khả năng được tái sử dụng, khai thác mới...);

- Các ưu thế và nguồn lực chủ yếu phát triển vùng;

- Những khó khăn, thách thức phát triển vùng.

**3. Các tiền đề phát triển vùng**

*a) Các định hướng phát triển vùng:*

Căn cứ vào các chiến lược phát triển Kinh tế - Xã hội và các chuyên ngành

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

trong vùng để xác định các quan hệ nội, ngoại vùng và các động lực phát triển vùng.

*b) Các dự báo phát triển vùng:*

- Dự báo tăng trưởng về kinh tế, xã hội, dân số, lao động, đất đai và quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động;

- Dự báo khả năng và quá trình đô thị hóa; Các hình thái phát triển theo khả năng đô thị hóa của vùng;

- Dự báo sự thay đổi môi trường tự nhiên do sự tác động của phát triển Kinh tế - Xã hội.

*c) Những mục tiêu và quan điểm phát triển vùng:*

- Các mục tiêu chiến lược phát triển vùng;

- Quan điểm phát triển;

- Lựa chọn hướng phát triển;

- Tính chất các vùng.

**4. Định hướng phát triển không gian vùng**

*a) Phân vùng chức năng và tổ chức không gian vùng:*

- Phân vùng phát triển kinh tế:

+ Phân bố các khu, cụm sản xuất (công, nông, lâm, ngư nghiệp, dịch vụ, du lịch, thương mại...);

+ Các khu kinh tế, hành chính;

- Tổ chức hệ thống mạng lưới đô thị, điểm dân cư nông thôn:

+ Cơ sở hình thành hệ thống mạng lưới đô thị, điểm dân cư nông thôn; phân cấp, phân loại theo không gian lãnh thổ và quản lý hành chính;

+ Mô hình phát triển hệ thống mạng lưới đô thị, điểm dân cư nông thôn;

+ Các trục hành lang đô thị hóa, các cực phát triển và các quần cư đô thị, xu hướng di dân.

*b) Hệ thống các trung tâm, công trình hạ tầng xã hội:*

- Các trung tâm giáo dục, đào tạo, văn hóa, nghệ thuật, y tế, TDTT... có quy mô lớn, mang ý nghĩa vùng;

- Các trung tâm thương mại, dịch vụ cấp vùng;

- Các vùng hoặc khu du lịch, nghỉ dưỡng, các khu vực bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường và các di tích văn hóa - lịch sử có giá trị.

**5. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

*a) Chuẩn bị kỹ thuật:*

- Phân tích, đánh giá về địa hình, các tai biến địa chất: động đất, sụt lún, trượt, xói lở núi, sông, suối, biển, cảnh báo các vùng cấm và hạn chế xây dựng;

- Các giải pháp về phòng chống và xử lý các tai biến địa chất, ngập lụt;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Xác định lưu vực, hướng thoát nước chính;

- Cập nhật quy hoạch thủy lợi của vùng nghiên cứu;

- Xác định cốt xây dựng và chỉ tiêu thoát nước mưa cho các điểm đô thị chính trong vùng nghiên cứu.

*b) Giao thông:*

- Chiến lược phát triển giao thông quốc gia liên quan trực tiếp đến vùng;

- Phân tích mô hình phát triển và xác định các hành lang giao thông quan trọng;

- Tổ chức mạng lưới và xác định quy mô các tuyến giao thông: đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không;

- Xác định tính chất, quy mô các công trình giao thông: ga đường sắt, cảng hàng không, cảng biển, cảng sông, bến, bãi đỗ ô tô, đầu mối giao thông chính;

- Đề xuất các giải pháp đảm bảo an toàn giao thông và hành lang bảo vệ các công trình giao thông;

- Giao thông đô thị và nông thôn.

*c) Cấp nước:*

- Xác định trữ lượng nguồn nước trong vùng bao gồm: chất lượng nguồn nước, trữ lượng và đánh giá tài nguyên nước mặt, nước dưới đất (kể cả nước nóng);

- Các chỉ tiêu và tiêu chuẩn áp dụng;

- Dự báo tổng hợp các nhu cầu dùng nước (sinh hoạt, sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, dịch vụ...);

- Cân bằng nguồn nước;

- Các phương án kinh tế kỹ thuật chọn nguồn nước;

- Các giải pháp cấp nước;

- Xác định quy mô các công trình đầu mối, dây chuyền công nghệ xử lý nước, hệ thống truyền tải nước chính;

- Các giải pháp về bảo vệ nguồn nước và các công trình đầu mối cấp nước.

*d) Cấp điện:*

- Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn cấp điện;

- Dự báo nhu cầu sử dụng điện;

- Xác định nguồn điện;

- Các giải pháp cấp điện: các trạm biến áp, lưới truyền tải và phân phối điện.

*e) Thoát nước và vệ sinh môi trường:*

- Xác định các chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang theo loại đô thị;

- Dự báo tổng khối lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang;

- Các giải pháp lớn về:

+ Lựa chọn hệ thống thoát nước thải các đô thị, các khu chức năng lớn

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

+ Tổ chức thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn

+ Quy mô khu xử lý nước thải, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, công nghệ xử lý

+ Quy mô nghĩa trang, công nghệ táng.

*f) Đánh giá tác động môi trường:*

- Dự báo và đánh giá tác động môi trường: sự thay đổi môi trường tự nhiên do phát triển đô thị và điểm dân cư nông thôn;

- Các vấn đề đã và chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch;

- Các giải pháp bảo vệ môi trường.

**6. Các dự án ưu tiên đầu tư**

Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo lực phát triển đô thị về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội và bảo vệ môi trường đợt đầu; sắp xếp danh mục các dự án theo thứ tự ưu tiên, yêu cầu về quy mô xây dựng, phân kỳ đầu tư, dự báo nhu cầu vốn và kiến nghị nguồn vốn đầu tư.

**7. Cơ chế quản lý phát triển vùng**

**8. Kết luận và kiến nghị.**

## II. NỘI DUNG THUYẾT MINH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ theo Điều 16 và khoản 2, Điều 17 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng. Nội dung thuyết minh quy hoạch chung xây dựng đô thị cụ thể như sau:

**1. Phần mở đầu**

- Sự cần thiết phải lập hoặc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị;

- Các căn cứ thiết kế quy hoạch;

- Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án.

**2. Các điều kiện tự nhiên và hiện trạng**

- Các điều kiện tự nhiên: vị trí địa lý, khí hậu, địa chất, kiến tạo, công trình, thủy văn, tài nguyên, thủy văn, thiên tai;

- Phân tích, đánh giá hiện trạng:

+ Dân số lao động (phân tích xu hướng biến đổi thông qua số liệu của tối thiểu là 3 năm gần nhất);

+ Đất đai;

+ Cơ sở Kinh tế - Kỹ thuật;

+ Hạ tầng xã hội;

+ Hạ tầng kỹ thuật;

+ Chất lượng môi trường.

- Đánh giá tổng hợp:

+ Đặc điểm điều kiện tự nhiên ảnh hưởng đến đô thị

+ Thực trạng phát triển của đô thị.

**3. Các tiền đề phát triển đô thị**

- Động lực phát triển đô thị:

+ Các quan hệ nội, ngoại vùng;

+ Cơ sở Kinh tế - Kỹ thuật tạo thị;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0968852

+ Tiềm năng khai thác quỹ đất xây dựng đô thị.

- Tính chất và chức năng của đô thị;

- Quy mô dân số lao động xã hội theo các phương án dự báo;

- Quy mô đất đai xây dựng đô thị theo phương án chọn;

- Đánh giá phân hạng quỹ đất, chọn đất xây dựng đô thị;

- Các chỉ tiêu, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế.

**4. Định hướng phát triển đô thị**

*a) Định hướng phát triển không gian:*

- Các phương án chọn đất và cơ cấu tổ chức không gian;

- Quy hoạch phát triển không gian đô thị, bao gồm hệ thống các khu chức năng:

+ Công nghiệp, kho tàng;

+ Các cơ quan, trường chuyên nghiệp phục vụ ngoài phạm vi đô thị;

+ Các đơn vị ở;

+ Dịch vụ đô thị;

+ Công viên, cây xanh;

+ Điều chỉnh ranh giới nội, ngoại thị.

- Bố cục kiến trúc đô thị (nội dung thiết kế đô thị tổng thể):

+ Nghiên cứu các vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị, đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, vùng giáp ranh, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, quảng trường lớn, vị trí tượng đài, không gian cây xanh mặt nước và các điểm nhấn trong đô thị;

+ Xác định nội dung yêu cầu cụ thể trong việc quản lý kiến trúc cảnh quan từng khu vực với những thông số như: tầng cao tối đa, tối thiểu; mật độ xây dựng gộp (bruttô) hoặc mật độ xây dựng thuần (nettô) tối đa và tối thiểu; và những quy định khác có liên quan.

- Khái toán kinh phí xây dựng.

*b) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị*

*- Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Xác định cao độ khống chế xây dựng cho đô thị, từng khu vực và các trục chính đô thị;

+ Xác định khối lượng đào, đắp của khu vực đào hoặc đắp;

+ Phương án thoát nước mưa, hướng thoát, lưu vực chính, miệng xả, kích thước ống chính;

+ Đánh giá tổng hợp đất xây dựng theo điều kiện tự nhiên, các yếu tố kỹ thuật, và kinh tế - xã hội có liên quan: gồm các loại đất thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi cho xây dựng và tỷ lệ của các loại đất đó.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

+ Đề xuất các giải pháp phòng chống tai biến địa chất: ngập úng, sạt lở...

- *Giao thông:*

+ Dự báo nhu cầu vận tải đô thị, xác định cơ cấu phương tiện;

+ Phân loại, phân cấp và tổ chức mạng lưới giao thông đối ngoại và giao thông nội thị;

+ Xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình giao thông: ga đường sắt, cảng biển, cảng sông, cảng hàng không, bến ôtô khách liên tỉnh, các bãi, điểm đỗ xe công cộng, các nút giao thông, cầu qua sông, các công trình ngầm...;

+ Mặt cắt ngang các loại đường cải tạo, xây dựng mới;

+ Phân loại và tổ chức các nút giao thông quan trọng;

+ Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

+ Tổ chức giao thông công cộng đối với đô thị loại III, loại II, loại I và loại đặc biệt cần: lựa chọn phương thức vận tải hành khách công cộng; phân loại các tuyến vận tải hành khách công cộng; xác định lộ trình các tuyến (bao gồm xác định điểm đầu, cuối, điểm trung chuyển).

- *Cấp nước:*

+ Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế;

+ Dự báo nhu cầu dùng nước;

+ Đánh giá và lựa chọn nguồn cấp nước;

+ Các phương án cấp nước;

+ Lựa chọn công nghệ xử lý nước;

+ Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước (có tính toán thủy lực mạng lưới đường ống);

+ Xác định quy mô các công trình cấp nước;

+ Biện pháp bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước.

- *Cấp điện:*

+ Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế;

+ Dự báo nhu cầu sử dụng điện;

+ Lựa chọn nguồn điện;

+ Thiết kế mạng lưới cấp điện: gồm lưới cung cấp và phân phối điện từ trung áp trở lên;

+ Nêu giải pháp chính về tổ chức lưới 0,4KV và chiếu sáng 1 số trục đường chính.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang;

+ Dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang;

+ Lựa chọn và thiết kế mạng lưới thoát

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09688522

nước thải (trạm bơm, trạm xử lý nước thải);

+ Các giải pháp về thu gom và công nghệ xử lý chất thải rắn;

+ Quy mô nghĩa trang, công nghệ táng, nhà tang lễ.

*- Đánh giá tác động môi trường:*

+ Dự báo và đánh giá các tác động đến môi trường do ảnh hưởng của sự phát triển đô thị;

+ Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch;

+ Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường, vùng cây xanh cách ly.

**5. Quy hoạch xây dựng đợt đầu (quy hoạch giai đoạn 5 - 10 năm)**

- Mục tiêu;

- Đề xuất điều chỉnh ranh giới hành chính nội, ngoại thị (nếu cần thiết);

- Quy hoạch sử dụng đất đai, phân khu chức năng và xác định địa điểm xây dựng các công trình chủ yếu bao gồm:

+ Khu dân dụng: Các đơn vị ở (phố cổ, phố cũ, làng đô thị hóa, khu ở mới), dịch vụ, cây xanh, TDTT;

+ Khu công nghiệp, kho tàng;

+ Các khu trung tâm chuyên ngành (y tế, đào tạo, cơ quan hành chính);

+ Các khu bảo tồn, du lịch;

+ Khu quân sự;

+ Khu khác;

+ Các công trình kỹ thuật chủ yếu và vệ sinh môi trường.

- Chương trình hóa các mục tiêu cải tạo và xây dựng đô thị, trong đó xác định các dự án đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo lực và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên về các lĩnh vực: Nhà ở, dịch vụ, cây xanh, TDTT, các cơ sở y tế, đào tạo, cơ quan chuyên ngành, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp điện, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, đầu tư cải tạo phát triển các cơ sở sản xuất kinh doanh đô thị, công nghiệp, thương nghiệp, du lịch, dịch vụ...;

- Khái toán kinh phí đầu tư, phân kỳ đầu tư, nguồn vốn.

**6. Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng**

- Phân vùng quản lý quy hoạch kiến trúc - cảnh quan, trong đó làm rõ:

+ Các vùng, các khu vực quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan theo điều tiết của mặt bằng quy hoạch tổng thể và thiết kế đô thị;

+ Các chỉ tiêu cơ bản về diện tích, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng...;

- Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đến cấp khu vực.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

**7. Kết luận và kiến nghị**

**8. Phụ lục**

Các biểu bảng tính toán chi tiết, hồ sơ thu nhỏ các bản vẽ của đồ án theo quy định, các văn bản thỏa thuận, thông báo hội nghị xét duyệt, thẩm định và các văn bản pháp lý khác.

## III. NỘI DUNG THUYẾT MINH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ Điều 24 và khoản 2, Điều 26, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, nội dung thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị cụ thể như sau:

**1. Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000**

*a) Phần mở đầu:*

- Lý do, thiết kế và mục tiêu của đồ án;

- Cơ sở thiết kế quy hoạch.

*b) Đặc điểm hiện trạng khu đất xây dựng:*

- Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên:

Vị trí, giới hạn khu đất;

+ Địa hình, địa mạo;

+ Khí hậu, thủy văn (nêu các yếu tố thủy văn ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch chi tiết);

+ Địa chất thủy văn, địa chất công trình;

+ Cảnh quan thiên nhiên.

- Hiện trạng:

+ Hiện trạng dân cư: Số hộ, số người (độ tuổi, giới tính, trình độ văn hóa, nghề nghiệp, các đặc trưng văn hóa, các yếu tố xã hội khác...);

+ Hiện trạng lao động: Hiện trạng ngành nghề của lao động trong khu vực;

+ Hiện trạng sử dụng đất: Diện tích và tỷ lệ % các loại đất (xác định bởi đường phân khu vực) bao gồm các nhóm nhà ở, công trình công cộng, cơ quan, công nghiệp, kho tàng, cây xanh, đường và sân chơi nội bộ nhóm nhà,... trong khu vực thiết kế;

+ Đánh giá hiện trạng các công trình về diện mạo kiến trúc, diện tích xây dựng, tầng cao, tính chất sử dụng và chất lượng công trình;

+ Phân tích hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội của các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;

+ Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông: Các công trình giao thông đối ngoại có liên quan và các công trình giao thông gồm: tuyến đường bộ, đường thủy, đường sắt, bến, bãi đỗ xe; ga đường sắt, bến cảng, sân bay, các loại đường phố... có đánh giá các chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật;

+ Hiện trạng nền xây dựng, cống thoát

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

nước mưa (về mạng lưới, năng lực tiêu thoát...);

+ Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước (về mạng lưới, cao độ theo từng tuyến) và các công trình cấp nước (về công suất, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực);

+ Hiện trạng nguồn điện, lưới điện từ 0,4KV trở lên và chiếu sáng đường;

+ Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ;

+ Hiện trạng chất lượng môi trường; Các nguồn gây ô nhiễm, quy mô, mức độ, phạm vi ảnh hưởng...;

+ Các dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan;

+ Đánh giá chung: Qua phân tích đánh giá về các mặt trên, rút ra những nhận xét về ưu, nhược điểm và những vấn đề cần giải quyết trong đồ án thiết kế quy hoạch.

*c) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:*

Căn cứ vào những quy định của quy hoạch chung đô thị, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

- Quy mô dân số và dự kiến cơ cấu dân số theo độ tuổi;

- Diện tích đất và tiêu chuẩn đối với các loại đất có áp dụng chỉ tiêu;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết và đối với toàn khu vực lập quy hoạch chi tiết;

- Tiêu chuẩn diện tích đất ở cho một hộ, diện tích sàn/người;

- Các tiêu chuẩn thiết kế về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

*d) Bố cục quy hoạch kiến trúc:*

- Cơ cấu tổ chức không gian:

+ Nêu các ý đồ cơ cấu tổ chức về các mặt: Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về kinh tế - xã hội và kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch chi tiết; đối với các quy hoạch cải tạo chỉnh trang cần xác định rõ các khu vực, các công trình cần giữ lại bảo tồn nguyên trạng, các khu vực, các công trình cần cải tạo chỉnh trang hoặc thay đổi chức năng sử dụng và các khu vực phát triển mới.

+ Phân tích so sánh, lựa chọn phương án

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn;

+ Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

năng và cơ cấu tổ chức không gian: Nhóm nhà ở, các loại công trình công cộng, dịch vụ đô thị cây xanh công viên (ngoài nhóm nhà ở), cơ quan hành chính, công nghiệp, TTCN...;

+ Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố: Diện tích, quy mô dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng. Nếu trong một ô phố có nhiều khu chức năng thì cần xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho từng khu chức năng;

+ Đối với đất công viên, cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất: cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; xây dựng công trình; sân lát, đường dạo...;

+ Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố;

+ Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.

- Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc:

+ Bố cục không gian kiến trúc toàn khu;

+ Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng;

+ Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.

*e) Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:*

Xác định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trên các đường phân khu vực trở lên; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật: Nêu đủ các thông số kỹ thuật, phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư.

*- Giao thông:*

+ Các giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới và các công trình giao thông, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới, các tuyến và các công trình giao thông.

*- Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung;

+ Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Ta luy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ, tính toán khối lượng đào đắp: Phương pháp tính và khối lượng;

+ Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước mưa;

+ Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

*- Cấp nước:*

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước;

+ Các giải pháp cấp nước;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

+ Thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới cấp nước;

+ Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước;

+ Xác định quy mô các công trình cấp nước.

- *Cấp điện:*

+ Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng điện;

+ Thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới cấp điện (nguồn điện, lưới điện cao áp, trung áp, hạ áp và lưới chiếu đường).

- *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

+ Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn;

+ Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước và xử lý nước thải;

+ Chọn hình thức thu gom, xác định quy mô điểm tập kết và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ.

- *Đánh giá tác động môi trường:*

+ Dự báo và đánh giá các tác động môi trường do ảnh hưởng của phát triển đô thị;

+ Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch;

+ Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường;

*f) Tổng hợp kinh phí đầu tư:*

- Lập bảng tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, kinh phí đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư và danh mục các dự án ưu tiên đầu tư hoặc các dự án có tính chất tạo lực. Tính toán suất đầu tư tổng và suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho một mét vuông đất xây dựng đô thị;

*g) Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng:*

- Phân vùng quản lý kiến trúc - cảnh quan trong đó quy định các chỉ tiêu kiên trúc quy hoạch về quy mô diện tích, dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng dất, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng,.. và các quy định khác về kiến trúc công trình

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các tuyến đường trong khu vực.

*h) Kết luận và kiến nghị*

*i) Phụ lục*

- Các biểu bảng tính toán;

- Các bản vẽ thu nhỏ;

- Các văn bản có liên quan.

**2. Đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500**

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 về cơ bản theo nội dung thuyết minh đồ án Quy hoạch chi tiết xây

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, nhưng cần làm rõ thêm một số vấn đề sau:

- *Hiện trạng:* Cần đánh giá đến từng lô đất, đặc biệt cần phân tích đến đất ở (xác định bởi đường vào nhà).

Phân tích, đánh giá kỹ các công trình kiến trúc như nhà ở, công cộng và các công trình khác về hình thức kiến trúc, tính chất, chức năng, phân loại chất lượng công trình, tầng cao, mật độ xây dựng, các công trình hư hỏng phải phá bỏ, các công trình có giá trị giữ lại, cải tạo, bảo tồn, cây xanh, cảnh quan mặt nước có giá trị.

- *Bố cục quy hoạch kiến trúc:*

+ Quy hoạch sử dụng đất: Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất (xác định bởi tường rào hoặc đường vào nhà). Riêng với đất ở cần phân biệt: Quy định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho các lô đất xây dựng nhà ở liên kế hoặc biệt thự xác định bởi hàng rào các hộ gia đình (trong đó không có đất đường nội bộ và sân chơi chung của nhóm nhà ở).

Đối với đất ở chung cư quy định chỉ tiêu về diện tích đất, mật độ xây dựng chung cho cả nhóm chung cư, nhưng cần tính toán phân tích riêng về diện tích từng loại đất như: Đất ở (đất xây dựng các khối nhà chung cư); đất sân, đường, bãi đỗ xe nội bộ nhóm nhà ở; đất cây xanh, sân chơi nhóm nhà ở và quy định tầng cao xây dựng cũng như tính toán quy mô dân số cho từng khối nhà chung cư; nếu có các công trình sử dụng hỗ hợp cần phân tích tỷ lệ diện tích sàn tương ứng của mỗi loại chức năng trong công trình đó.

+ Tổ chức không gian quy hoạch, kiến: Tổ chức không gian mở, bố trí các công trình điểm nhấn trong khu vực, tổ chức hình khối kiến trúc theo các trục và từng lô đất trong khu vực thiết kế. Xác định chỉ giới xây dựng trong khu vực thiết kế.

- *Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:* Xác định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật tới các đường ngõ phố trở lên:

+ *Quy hoạch mạng lưới giao thông:* Cần xác định vị trí điểm dừng, trạm đỗ xe công cộng, thiết kế nút giao nhau, quảng trường, chỗ đỗ xe, chỗ quay đầu xe và đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường;

+ *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*: Cần xác định quy mô các thùng rác công cộng, nhà vệ sinh công cộng, nhà tang lễ;

+ Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật: Nguyên lý bố trí giếng thu, thăm. Khả năng và vị trí khai thác đất đắp, chỗ đổ đất thừa;

+ Cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước đến các công trình. Các công trình cấp nước trên mạng lưới đường ống như: Trạm bơm tăng áp, hố van, bể chứa nước sạch, họng cứu hỏa...

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

## IV. NỘI DUNG VIẾT THUYẾT MINH QUY HOẠCH ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

Căn cứ Điều 33 và khoản 1, mục b khoản 2 Điều 34 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, nội dung thuyết minh quy hoạch điểm dân cư nông thôn cụ thể như sau:

***1. Đối với đồ án quy hoạch mạng lưới điểm dân cư nông thôn***

*a) Phần mở đầu:*

- Sự cần thiết phải lập quy hoạch;

- Các căn cứ thiết kế quy hoạch;

- Mục tiêu của đồ án.

*b) Cơ sở hình thành và phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã:*

- Các điều kiện tự nhiên *(vị trí địa lý, khí hậu, thủy văn - địa chất thủy văn, địa chất công trình, tài nguyên, khoáng sản và các thiên tai);*

- Đánh giá hiện trạng xây dựng tổng hợp:

+ Dân số và lao động toàn xã; dân số từng điểm dân cư trên địa bàn xã;

+ Sử dụng đất đai toàn xã; diện tích từng điểm dân cư trên địa bàn xã;

+ Hạ tầng xã hội;

+ Hạ tầng kỹ thuật;

+ Đánh giá tổng hợp những thuận lợi cơ bản và những vấn đề tồn tại chính cần được quan tâm giải quyết.

- Các quan hệ liên vùng hình thành và phát triển điểm dân cư trên địa bàn xã;

- Cơ sở kinh tế - kỹ thuật phát triển điểm dân cư trên địa bàn xã;

- Dự báo quy mô dân số, số hộ và lao động toàn xã; quy mô dân số, số hộ của từng điểm dân cư trên địa bàn xã;

- Xác định quy mô đất đai xây dựng toàn xã và từng điểm dân cư trên địa bàn xã;

- Khả năng quỹ đất xây dựng điểm dân cư nông thôn;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu phát triển điểm dân cư nông thôn;

*c) Định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã:*

- Quan điểm và chọn đất phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã;

- Cân bằng đất đai toàn xã;

- Tổ chức mạng lưới và các không gian chức năng xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã;

- Tổ chức hệ thống công trình phục vụ sản xuất và dịch vụ trên địa bàn xã *(hạng mục, vị trí, quy mô);*

- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối trên địa bàn xã:

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

+ *Giao thông:* Mạng lưới đường trên địa bàn xã (đường quốc gia, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường thôn); loại và mặt cắt các đường; các công trình phục vụ giao thông; xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật;

+ *Chuẩn bị kỹ thuật:* Các giải pháp về chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xác định cao độ khống chế cho từng điểm dân cư; xác định hướng, mạng và lưu vực thoát nước chính;

+ *Cấp nước:* Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế; dự báo nhu cầu dùng nước và lựa chọn nguồn cấp nước; lựa chọn công nghệ xử lý nước; thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước chính và xác định quy mô các công trình cấp nước (đối với cấp nước tập trung); biện pháp bảo vệ nguồn nước và công trình cấp nước;

+ *Cấp điện:* Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế; dự báo nhu cầu sử dụng điện và lựa chọn nguồn cấp điện; Thiết kế mạng lưới cấp điện: Xác định số lượng, quy mô các trạm biến áp, lưới điện từ trung áp trở lên, hành lang bảo vệ các tuyến điện cao áp đi qua;

+ *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:* Nêu chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang và dự báo nhu cầu; thiết kế mạng lưới thoát nước và xử lý nước thải; thu gom và công nghệ xử lý chất thải rắn; quy mô nghĩa trang, công nghệ táng.

*d) Các dự án ưu tiên đầu tư*

*e) Các biện pháp về quản lý quy hoạch xây dựng:*

- Phân vùng quản lý quy hoạch kiến trúc - cảnh quan. Trong đó làm rõ các khu chức năng:

+ Các điểm dân cư phát triển, hạn chế phát triển và không phát triển; các khu vực dân cư xây dựng mới; các khu trung tâm; các khu sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp...;

+ Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng;

+ Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật *(chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng khống chế, hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật và các biện pháp bảo vệ môi trường...);*

+ Các khu vực cấm xây dựng.

*f) Kết luận và kiến nghị*

*g) Phụ lục*

- Các biểu bảng tính toán chi tiết;

- Các văn bản thỏa thuận của cơ quan thẩm định hoặc xét duyệt.

***2. Đối với đồ án quy hoạch xây dựng trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn***

*a) Phần mở đầu:*

- Sự cần thiết phải lập quy hoạch;

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

- Các căn cứ thiết kế quy hoạch;

- Mục tiêu của đồ án.

*b) Các điều kiện tự nhiên và hiện trạng xây dựng tổng hợp:*

- Vị trí, giới hạn điểm dân cư;

- Các điều kiện tự nhiên *(khí hậu, thủy văn - địa chất thủy văn, địa chất công trình và điều kiện tự nhiên khác);*

- Hiện trạng xây dựng tổng hợp điểm dân cư *(dân số, sử dụng đất đai, công trình hạ tầng xã hội, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật);*

*c) Bố cục quy hoạch không gian kiến trúc điểm dân cư nông thôn:*

- Quy hoạch sử dụng đất đai *(giải pháp về phân bố quỹ đất và các chỉ tiêu KTKT cho từng lô đất);*

- Tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc *(quan điểm về tổ chức không gian quy hoạch - kiến trúc, các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan, các quy định khi thiết kế các công trình cụ thể)*

*d) Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư nông thôn:*

- Giao thông: Tổ chức mạng lưới đường, phân loại đường theo chức năng, xác định mặt cắt và các thông số kỹ thuật. Thiết kế chỗ đỗ xe, chỗ quay đầu xe. Tính toán các chỉ tiêu KTKT của mạng lưới và các tuyến. Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư;

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cao độ xây dựng, tính toán khối lượng đào đắp. Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật như taluy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ. Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa. Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư;

- Cấp nước: Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước, quy mô các công trình cấp nước, các giải pháp cấp nước, thiết kế mạng lưới cấp nước (chỉ cho cấp nước tập trung). Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư (chỉ cho cấp nước tập trung);

- Cấp điện: Xác định chỉ tiêu và nhu cầu sử dụng điện, thiết kế mạng lưới cấp điện. (Nguồn, lưới điện từ 0,4KV trở lên và chiếu sáng đường). Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư;

- Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường: Xác định chỉ tiêu, khối lượng nước thải và chất thải rắn. Thiết kế mạng lưới thoát và xử lý nước thải. Tổ chức thu gom và xử lý chất thải rắn, quy mô nghĩa trang. Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư.

*e) Dự án ưu tiên đầu tư*

*f) Các biện pháp quản lý quy hoạch xây dựng*

+ Quy định vị trí, tính chất, quy mô

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com

các khu chức năng trong khu vực thiết kế; các thông số về mật độ xây dựng, tầng cao, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường;

+ Các yêu cầu cụ thể về mặt kiến trúc công trình.

*g) Kết luận tồn tại và kiến nghị*

*h) Phụ lục*

- Các biểu bảng tính toán chi tiết

- Các văn bản thỏa thuận của cơ quan thẩm định hoặc xét duyệt./.

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09688522

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN
Điện thoại: 04. 8233947; 04. 8231182
Fax: 08044517
Email: congbaovpcp@cpt. gov. vn
In tại Xí nghiệp Bản đồ 1 - Bộ Quốc phòng

**Giá: 5.000 đồng**