

HƯỚNG DẪN

Lập Thiết kế đô thị riêng - Lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với các khu vực, tuyến phố trong khu dân cư hiện hữu thuộc các đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định

PHẦN I THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

I. MỤC TIÊU

Thiết kế đô thị riêng là trường hợp cá biệt, giúp cho các Cơ quan quản lý Nhà nước về đô thị có cơ sở để quản lý kiến trúc cho khu vực, tuyến phố trong khu vực đô thị, nội thị, nội thành, là một điều kiện để cơ quan quản lý nhà nước cấp Giấy phép xây dựng.

II. MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng: Văn bản này hướng dẫn việc lập đề án Thiết kế đô thị riêng theo danh mục khu vực, tuyến phố trong đô thị theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2014 của UBND tỉnh và các trường hợp khác do UBND huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện) tự tổ chức nhằm phục vụ công tác quản lý Nhà nước về quy hoạch, kiến trúc tại các khu vực đô thị hiện hữu.

2. Đối tượng áp dụng: Chủ đầu tư, cơ quan thẩm định, phê duyệt, quản lý, tư vấn lập Thiết kế đô thị riêng và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan

3. Chủ đầu tư tổ chức lập Thiết kế đô thị riêng: UBND cấp huyện.

4. Đơn vị tư vấn lập Thiết kế đô thị riêng: Tổ chức tư vấn và cá nhân tham gia lập đề án Thiết kế đô thị riêng phải có đầy đủ năng lực theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

5. Các căn cứ để Thiết kế đô thị riêng

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

- Luật Di sản văn hóa số 28/2001/QH10 ngày 29/ 6/ 2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Di sản văn hóa số 32/2009/QH10 ngày 18/6/ 2009;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;

- Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.
- Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.
- Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2014 về việc phê duyệt danh mục, tuyến phố trong đô thị phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng trên địa bàn tỉnh;
- Các Quyết định của UBND tỉnh phê duyệt đặt tên đường cho các đô thị trong tỉnh.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời (QCVN 17:2013/BXD);
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hạ tầng kỹ thuật đô thị (QCVN 07:2010/BXD) và các ngành khác;
- Quy hoạch chung đối với các đô thị loại V, quy hoạch phân khu đối với các đô thị loại IV trở lên.

- Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị liên quan (nếu có).

5. Bản đồ phục vụ Thiết kế đô thị riêng

- Sử dụng bản đồ địa hình từ 1/500 đến 1/200.
- Bản đồ địa hình lập theo hệ tọa độ VN 2000, múi chiếu 3 độ, hệ cao độ Nhà nước. Trường hợp nếu khu vực thiết kế đã có bản đồ địa hình phù hợp thì phải rà soát khảo sát, cập nhật bổ sung các công trình mới để sử dụng thiết kế.
- Bản đồ địa hình làm rõ hiện trạng cao độ nền nhà và công trình, số tầng hiện trạng và một số thông tin liên quan khác theo yêu cầu nội dung đồ án Thiết kế đô thị riêng theo Điều 17 và 18 Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

III. NHIỆM VỤ THIẾT KẾ VÀ DỰ TOÁN CHI PHÍ THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

1. Lập Nhiệm vụ thiết kế: Nhiệm vụ Thiết kế đô thị riêng do chủ đầu tư lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập. Nội dung nhiệm vụ thiết kế thực hiện theo Điều 16 Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013, theo đó cần lưu ý:

- Xác định mục tiêu và những yêu cầu thiết kế của đồ án.
- Xác định khối lượng khảo sát địa hình, diện tích thiết kế đô thị riêng; Cách xác định phạm vi ranh giới thiết kế đô thị riêng cho tuyến phố, chiều dài:

theo chiều dài tuyến phố, chiều rộng: bao gồm từ bó vỉa hè và một lớp nhà có chiều sâu tối đa 20m(kèm sơ đồ). Trường hợp chưa có bó vỉa thì tính từ mép lòng đường nhựa, BTXM.

2. Dự toán chi phí thiết kế và nguồn vốn thực hiện

a) Xác định dự toán chi phí thiết kế: Thực hiện theo Bảng số 10-Phụ lục kèm theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Theo quy định tại Thông tư nêu trên "*Chi phí lập đồ án thiết kế đô thị riêng không vượt quá mức chi phí tính theo định mức chi phí quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500*".

- Chi phí lập mô hình xác định riêng, ngoài chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch theo Bảng số 13-Phụ lục kèm theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD.

b) Nguồn vốn: Chủ đầu tư tự cân đối, bố trí kinh phí lập đồ án thiết kế đô thị riêng theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2014 của UBND tỉnh.

3. Cơ quan thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và dự toán: Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế-Hạ tầng các huyện, thị xã, thành phố thẩm định trình UBND cấp huyện phê duyệt.

5. Thời gian thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ:

- Thời gian thẩm định không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian phê duyệt không quá 10 ngày làm việc.

IV. LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

1. Lập đồ án Thiết kế đô thị riêng

a) Nội dung Thiết kế đô thị riêng: Căn cứ nhiệm vụ thiết kế được phê duyệt và hợp đồng tư vấn thiết kế, đơn vị tư vấn thiết kế tiến hành khảo sát đánh giá hiện trạng và lập đồ án Thiết kế đô thị riêng. Nội dung thiết kế thực hiện theo Điều 17, 18 và 19 Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

b) Thành phần hồ sơ: Thực hiện theo Điều 20, Thông tư số 06/2013/TT-BXD và dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, đồ án; dự thảo Quy định quản lý thực hiện theo đồ án.

- Trường hợp khu vực có ý nghĩa quan trọng về kiến trúc cảnh quan, chủ đầu tư xem xét lập mô hình để phục vụ công tác quản lý kiến trúc.

c) Cơ quan thẩm định, phê duyệt đồ án Thiết kế đô thị riêng: Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế-Hạ tầng các huyện, thị xã, thành phố thẩm định trình UBND cấp huyện phê duyệt.

d) Thời gian thẩm định và phê duyệt đồ án Thiết kế đô thị riêng:

- Thời gian thẩm định không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian phê duyệt không quá 10 ngày làm việc.

2. Lấy ý kiến đồ án Thiết kế đô thị riêng

- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn phối hợp với UBND phường, thị trấn lấy ý kiến cộng đồng dân cư và tổ chức khu vực liên quan đến đồ án thiết kế. Hình thức và thời gian lấy ý kiến thực hiện theo Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

- Đối với khu vực có tầm quan trọng về cảnh quan và chức năng (Trung tâm hành chính, trung tâm DVTM...) UBND cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến Sở Xây dựng và các Sở, ngành liên quan..

- Đối với khu vực có các Di tích lịch sử, văn hóa, danh thắng cấp tỉnh cấp quốc gia thì phải lấy ý kiến cơ quan quản lý Nhà nước về văn hóa, du lịch...

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỒ ÁN

1. Công bố công khai đồ án Thiết kế đô thị riêng: Việc công bố công khai đồ án Thiết kế đô thị riêng thực hiện theo Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị. Chủ đầu tư tổ chức lập đồ án Thiết kế đô thị riêng chịu trách nhiệm công bố công khai đồ án quy hoạch.

2. Lưu trữ đồ án Thiết kế đô thị riêng

- Hồ sơ đồ án Thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ. Hồ sơ được lưu trữ tại Sở Xây dựng; UBND cấp huyện, UBND phường, thị trấn nơi có đồ án thiết kế đô thị riêng.

- Thành phần hồ sơ lưu trữ đồ án Thiết kế đô thị riêng bao gồm: Bản chính Quyết định phê duyệt, quy định quản lý ban hành kèm theo Quyết định, thuyết minh và các bản vẽ đã ký, đóng dấu phê duyệt của người có thẩm quyền, đĩa CD (lưu nội dung bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án Thiết kế đô thị riêng).

3. Cung cấp thông tin đồ án Thiết kế đô thị riêng: Phòng Quản lý đô thị hoặc Kinh tế-Hạ tầng các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm công bố thông tin liên quan đến đồ án thiết kế đô thị riêng của địa phương cho các tổ chức và cá nhân có nhu cầu.

4. Thực hiện đồ án Thiết kế đô thị riêng: Phòng Quản lý đô thị hoặc Kinh tế-Hạ tầng các huyện, thị xã, thành phố căn cứ theo đồ án Thiết kế đô thị riêng đã được phê duyệt để tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố cấp Giấy phép xây dựng cho nhà ở và công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư số 10/2010/TT-BXD; thường xuyên theo dõi, rà soát các nội dung chưa hoặc không còn phù hợp để kịp thời điều chỉnh, bổ sung.

PHẦN II

LẬP QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ ĐỐI VỚI CÁC KHU VỰC, TUYẾN PHỐ HIỆN HỮU TRONG ĐÔ THỊ

I. MỘT SỐ QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi áp dụng: Văn bản này hướng dẫn việc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với các khu vực, tuyến phố của đô thị hiện hữu không thuộc danh mục yêu cầu phải lập Thiết kế đô thị riêng trên địa bàn tỉnh được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 11/02/2014.

2. Đối tượng áp dụng: Hướng dẫn này áp dụng đối với các chủ đầu tư, tư vấn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị và các tổ chức, cá nhân liên quan khác.

3. Tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị: UBND cấp huyện làm chủ đầu tư giao cho Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế-Hạ tầng tổ chức lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

4. Đơn vị lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

- Cơ quan quản lý về quy hoạch-kiến trúc cấp huyện: Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế-Hạ tầng tổ chức thực hiện việc lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị. Trường hợp các phòng chuyên môn cấp huyện không có điều kiện thực hiện thì có thể thuê đơn vị tư vấn có đầy đủ năng lực lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Tổ chức tư vấn và cá nhân tham gia lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải có đầy đủ năng lực theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

5. Các tài liệu, bản đồ phục vụ lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

- Đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết (nếu có);
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật liên quan;

6. Các căn cứ để lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc và cảnh quan đô thị;
- Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Thông tư số 07/2011/TT-BXD ngày 28/6/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí lập, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị;

- Đồ án quy hoạch chung và các đồ án quy hoạch phân khu đô thị, Quyết định phê duyệt Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Các Quyết định của UBND tỉnh phê duyệt đặt tên đường cho các đô thị trong tỉnh.

II. XÁC ĐỊNH CHI PHÍ LẬP, CÔNG BỐ QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

1. Chi phí lập Quy chế: Việc xác định dự toán chi phí và quản lý chi phí lập, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với các khu vực các tuyến phố, khu vực hiện hữu trong đô thị: Áp dụng theo Thông tư số 07/2011/TT-BXD ngày 28/6/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí lập, công bố quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị.

- Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế-Hạ tầng lập dự toán chi phí trình UBND cấp huyện phê duyệt làm cơ sở ký hợp đồng thuê tư vấn lập Quy chế.

2. Nguồn vốn: Nguồn ngân sách của địa phương theo quy định tại khoản 5, Điều 24, Nghị định số 38/2010/NĐ-CP.

III. LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY CHẾ QUẢN LÝ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

1. Lập quy chế: Việc lập Quy chế thực hiện theo nội dung quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP; Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22/10/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị và các quy định khác có liên quan. Quy chế lập theo hướng ngắn gọn súc tích, thể hiện các nội dung chủ yếu để thực hiện công tác quản lý kiến trúc, cấp GPXD như: chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, độ vươn ban công ra ngoài chỉ giới đường đỏ, cốt nền tầng một và các tầng, màu sắc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật,... Quy định trách nhiệm các tổ chức, cá nhân liên quan để thực hiện và giám sát việc thực hiện quy chế.

- Thời gian lập Quy chế không quá 9 tháng kể từ ngày dự toán chi phí được phê duyệt.

2. Lấy ý kiến: Chủ đầu tư tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư và tổ chức khu vực liên quan đến Quy chế trước khi trình thẩm định và phê duyệt. Hình thức và thời gian lấy ý kiến thực hiện theo Điều 21 Luật Quy hoạch đô thị hoặc tổ chức họp. Các ý kiến đóng góp được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

3. Cơ quan thẩm định và phê duyệt

- Sở Xây dựng thẩm định Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo đề nghị của UBND cấp huyện.

- UBND tỉnh phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị sau khi Sở Xây dựng thẩm định trình duyệt.

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY CHẾ

1. Ban hành, công bố Quy chế: Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị phải được in thành ấn phẩm, phát hành rộng rãi và công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng tại trụ sở Ủy ban nhân dân, cơ quan quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị ở địa phương của các thành phố, thị xã, thị trấn, phường trong thời gian không quá 30 ngày, kể từ ngày phê duyệt.

2. Lưu trữ Quy chế: Hồ sơ Quy chế được phê duyệt phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ. Hồ sơ được lưu trữ tại Sở Xây dựng; UBND huyện, thị xã, thành phố; UBND phường, thị trấn.

- Thành phần hồ sơ lưu trữ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị bao gồm: Bản chính Quyết định phê duyệt và nội dung Quy chế.

3. Cung cấp thông tin Quy chế: Phòng Quản lý đô thị hoặc Kinh tế-Hạ tầng các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm công bố thông tin liên quan đến Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị tại địa cho các tổ chức và cá nhân có nhu cầu.

4. Thực hiện Quy chế: Phòng có chức năng quản lý quy hoạch kiến trúc cấp huyện căn cứ theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được phê duyệt để tham mưu cho Chủ tịch UBND huyện, thị xã, thành phố cấp Giấy phép xây dựng cho nhà ở và công trình theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 Thông tư số 10/2010/TT-BXD và thực hiện công tác quản lý kiến trúc đô thị theo quy định; thường xuyên theo dõi, rà soát để kịp thời điều chỉnh, bổ sung các nội dung chưa hoặc không còn phù hợp với Quy chế.


Trên đây là Hướng dẫn của Sở Xây dựng Bình Định về lập thiết kế đô thị riêng và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đối với các khu vực, tuyến phố trong khu dân cư hiện hữu tại các đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định. Trong quá trình thực hiện nếu các tổ chức và cá nhân phát hiện các nội dung chưa phù hợp đề nghị có ý kiến về Sở Xây dựng để kịp thời điều chỉnh, bổ sung văn bản hướng dẫn này. /.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, P.QLQHK.T.



GIÁM ĐỐC



Đào Quý Tiêu

PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Hướng dẫn số: *CL* /HD-SXD ngày *7* tháng *5* năm 2014 của Sở Xây dựng Bình Định)

Danh mục các tuyến phố đề xuất các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc đô thị

STT	Tên đường	Chỉ giới đường đỏ	Chỉ giới xây dựng	Độ vươn ban công	Số tầng	Mật độ xây dựng	Độ cao nền nhà so với vỉa hè	Chiều cao tối đa
1								
2								
3								