

HƯỚNG DẪN

Lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện trên địa bàn tỉnh.

Chương I PHẦN MỞ ĐẦU

Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Quyết định số 07/2012/QĐ-UBND ngày 12/3/2012 quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và cấp giấy phép quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định. Trong quá trình triển khai, UBND các huyện, thị xã và thành phố (gọi tắt là cấp huyện) đã chỉ đạo các Phòng chức năng và các cơ quan đại diện chủ đầu tư tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý các đồ án quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng.

Tuy nhiên qua khảo sát, Sở Xây dựng nhận thấy công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền cấp huyện còn một số hạn chế, tồn tại nhất định. Việc thực hiện có sự khác biệt nhau giữa các địa phương.

Để giúp cho công tác Quy hoạch đô thị và Quy hoạch xây dựng tại cấp huyện đạt chất lượng cao theo Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng đóng góp quan trọng vào sự nghiệp phát triển đô thị, nông thôn tại các huyện, thị xã, thành phố, Sở Xây dựng hướng dẫn chi tiết công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện Quy hoạch đô thị và Quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện.

I. Phạm vi áp dụng:

1. Phân biệt loại đồ án quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng; đối tượng và văn bản quy phạm pháp luật quy định:

a) Đối với nhiệm vụ quy hoạch-đồ án **quy hoạch đô thị**: áp dụng cho các đồ án quy hoạch các khu vực trong đô thị, là các khu chức năng dân dụng thuộc ranh giới hành chính các phường thuộc thị xã, thành phố; các thị trấn. Các đồ án quy hoạch đô thị bao gồm các quy hoạch chung toàn đô thị, quy hoạch phân khu các khu chức năng đô thị, quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khu trung tâm thương mại-dịch vụ,...áp dụng Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 và các văn bản quy phạm hướng dẫn thực hiện luật này.

b) Đối với nhiệm vụ quy hoạch-đồ án **quy hoạch xây dựng**: áp dụng lập quy hoạch chung xã, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn, quy hoạch khu chức năng đặc thù (là khu vực phát triển theo các chức năng chuyên biệt hoặc hỗn hợp như khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch, khu sinh thái; khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa; khu nghiên cứu đào tạo; khu thể dục thể thao; cảng hàng không, cảng biển; khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật; khu chức năng đặc thù khác được xác định theo quy hoạch xây dựng vùng được phê duyệt hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập-theo Luật Xây dựng 2014). Theo đó vận dụng các loại đồ án sau đây áp dụng Luật Xây dựng 2014 để lập quy hoạch: Cụm công nghiệp, nghĩa trang nhân dân, nghĩa trang liệt sỹ, bãi chôn lấp-xử lý chất thải rắn, các dự án công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm điện hạ thế, nhà máy xử lý nước thải, bến xe). Các đồ án áp dụng theo Luật Xây dựng không phân biệt địa điểm trong khu vực đô thị hay nông thôn.

2. Công tác quản lý quy hoạch bao gồm: Lưu trữ hồ sơ quy hoạch, công bố công khai quy hoạch, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa. Rà soát quy hoạch, báo cáo thống kê công tác quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng.

3. Lấy ý kiến đồ án quy hoạch: UBND cấp xã, đại diện cộng đồng dân cư, các tổ chức và cá nhân liên quan đến việc lấy ý kiến đồ án quy hoạch, quản lý mốc giới quy hoạch ngoài thực địa, lưu trữ hồ sơ quy hoạch.

4. Lập, kiểm tra, nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ công tác lập quy hoạch và thiết kế xây dựng.

5. Việc lập, thẩm định, phê duyệt đồ **án thiết kế đô thị riêng** thực hiện theo Hướng dẫn số 02/HD-SXD ngày 24/6/2014 của Sở Xây dựng.

6. Việc lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã thực hiện theo Hướng dẫn liên ngành số 01/HD-SXD-SNNPTNT-STNMT ngày 27/3/2012 của Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Sở Tài nguyên và Môi trường.

II. Đối tượng áp dụng:

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, đồ án quy hoạch bao gồm: Các phòng, ban, đơn vị được UBND cấp huyện giao làm chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch (Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng; Trung tâm Phát triển quỹ đất,...); UBND cấp xã và các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình khác.

2. Các cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ thẩm định nhiệm vụ quy hoạch - đồ án quy hoạch: Cơ quan được giao nhiệm vụ giúp UBND cấp huyện quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng (Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị là cơ quan có chức năng thẩm định đồ án quy hoạch và tham mưu cho UBND cấp huyện quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng tại đại bàn).

3. Các đơn vị tư vấn: khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch, lập nhiệm vụ - đồ án quy hoạch, đưa mốc giới ra thực địa.

III. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ-đồ án quy hoạch đô thị và Quy hoạch xây dựng của UBND cấp huyện:

- Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ-đồ án **quy hoạch đô thị** của UBND cấp huyện thực hiện theo Quyết định số 07/2012/QĐ-UBND ngày 12/3/2012 của UBND tỉnh Bình Định về lập, thẩm định, phê duyệt và cấp Giấy phép quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Định.

- Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ-đồ án quy hoạch xây dựng của UBND cấp huyện thực hiện theo Khoản 3 Điều 34 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13: “*Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch xây dựng nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tức là Sở Xây dựng*”.

IV. Trường hợp miễn lập đồ án quy hoạch chi tiết:

Đối với đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Quy định tại Khoản 4, Điều 14, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP: “*Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh*”. Bản vẽ tổng mặt bằng của dự án phải lấy ý kiến của Phòng Quản lý đô thị hoặc Phòng Kinh tế-Hạ tầng trên cơ sở đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt. Lưu ý đối với trường hợp này nếu các nội dung thiết kế cơ sở không đảm bảo theo quy định trên thì dự án vẫn phải lập quy hoạch chi tiết trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

V. Về cấp Giấy phép quy hoạch

Theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng, một số trường hợp phải cấp Giấy phép quy hoạch cho chủ đầu tư để lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh, Chính phủ quy định không yêu cầu nhà đầu tư phải thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch, thay vào đó, các nội dung của Giấy phép quy hoạch phải thể hiện trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Do đó, Sở Xây dựng đề nghị cơ quan thẩm định cấp huyện không yêu cầu các chủ đầu tư thực hiện thủ tục cấp Giấy phép quy hoạch.

Chương II

TỔ CHỨC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

I. Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch

1. Nhiệm vụ quy hoạch có thể do chủ đầu tư tự lập hoặc thuê đơn vị tư vấn lập

- Đối với trường hợp "dự án đầu tư sử dụng đất thông qua giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án" theo Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ thì chủ đầu tư dự án tổ chức **lập và phê duyệt** nhiệm vụ quy hoạch chi tiết làm cơ sở để lập đề án quy hoạch.

- UBND cấp huyện chỉ phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch đối với đề án quy hoạch sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

2. Nội dung NVQH chi tiết xây dựng thực hiện theo Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 ban hành nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng.

3. Việc lập và quản lý dự toán chi phí quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Chú ý trong việc áp dụng định mức tại các bảng ban hành theo Phục lục Thông tư số 01/2013/TT-BXD phải căn cứ trên cơ sở xác định tính chất của đề án quy hoạch là Quy hoạch chi tiết *đô thị* hay Quy hoạch chi tiết *xây dựng*, lưu ý đối với các loại quy hoạch khu chức năng đặc thù không có định mức ban hành theo Thông tư nêu trên thì lập dự toán để xác định chi phí theo yêu cầu công việc thực hiện.

4. Sau khi tổ chức lập nhiệm vụ và đề án quy hoạch, chủ đầu tư gửi hồ sơ đề nghị thẩm định và phê duyệt tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ của UBND cấp huyện.

5. Sau khi tiếp nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan thẩm định quy hoạch cấp huyện tổ chức thẩm định trên cơ sở quy phạm pháp luật về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng liên quan. Thời gian thẩm định không quá 20 ngày làm việc.

6. Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị phê duyệt của cơ quan thẩm định cấp huyện, UBND cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch (đối với quy hoạch sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước). Nội dung phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị theo quy định tại Điểm c) Khoản 1 Điều 34 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thời gian phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch không quá 15 ngày.

Chương III

KIỂM TRA, THẨM ĐỊNH VÀ NGHIỆM THU CÔNG TÁC KHẢO SÁT LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA HÌNH

Toàn bộ quy trình kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng về việc Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng, Sở Xây dựng hướng dẫn làm rõ thêm một số vấn đề như sau:

I. Về trình tự thực hiện: việc khảo sát lập bản đồ địa hình có thể triển khai đồng thời với quá trình tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch, tuy nhiên các văn bản phải hoàn thành trước khi bắt đầu lập đề án quy hoạch.

II. Về điều kiện năng lực của nhà thầu khảo sát lập bản đồ địa hình: là đơn vị tư vấn có giấy phép đăng ký kinh doanh ngành nghề khảo sát địa hình; cá nhân chủ trì khảo sát lập bản đồ địa hình phải có chứng chỉ hành nghề khảo sát địa hình còn hiệu lực sử dụng.

III. Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình:

1. Lập, phê duyệt nhiệm vụ khảo sát địa hình:

- Chủ đầu tư (mọi nguồn vốn) tự tổ chức lập nhiệm vụ khảo sát hoặc đơn vị tư vấn khảo sát địa hình lập nhiệm vụ khảo sát.

- Sau khi lập nhiệm vụ khảo sát theo nội dung quy định tại Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng, chủ đầu tư phê duyệt nhiệm vụ khảo sát.

2. Lập, phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán chi phí khảo sát:

- Chủ đầu tư (mọi nguồn vốn) tự tổ chức lập hoặc đơn vị tư vấn khảo sát địa hình lập phương án kỹ thuật và dự toán chi phí khảo sát.

- Việc thẩm tra dự toán chi phí khảo sát địa hình chỉ thực hiện đối với dự án sử dụng vốn lập khảo sát địa hình từ ngân sách Nhà nước từ 30% trở lên theo quy định tại Thông tư số 17/2013/TT-BXD ngày 30/10/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát địa hình, Văn bản số 5524/UBND-KTN ngày 27/12/2013 của UBND tỉnh về công bố đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Phần Khảo sát xây dựng. Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị thẩm tra dự toán chi phí khảo sát.

- Sau khi có kết quả thẩm tra, chủ đầu tư phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán chi phí khảo sát.

3. Lựa chọn nhà thầu và thực hiện công tác khảo sát địa hình:

- Lựa chọn, ký kết hợp đồng kinh tế với nhà thầu khảo sát địa hình có đủ điều kiện năng lực theo quy định. Việc chỉ định thầu hoặc đấu thầu lựa chọn nhà thầu khảo sát thực hiện theo quy định tại Luật đấu thầu.

- Chủ đầu tư bàn giao mặt bằng nhà thầu để nhà thầu thực hiện khảo sát.
- Nhà thầu tiến hành khảo sát địa hình ngoài thực địa và nội nghiệp.
- Chủ đầu tư giám sát quá trình khảo sát của nhà thầu.

4. Thẩm định hồ sơ khảo sát địa hình:

Sau khi nhà thầu hoàn tất hồ sơ khảo sát địa hình, chủ đầu tư tổng hợp hồ sơ gửi Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị thẩm định hồ sơ khảo sát địa hình. Nội dung thẩm định theo quy định tại Điều 5, Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng.

5. Tổ chức nghiệm thu hồ sơ khảo sát địa hình:

Sau khi có kết quả thẩm định, chủ đầu tư tổ chức nghiệm thu hồ sơ khảo sát địa hình để làm cơ sở phục vụ lập đồ án quy hoạch. Nội dung nghiệm thu theo quy định tại Điều 5, Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng.

Có thể kết hợp bước 1. và 2. cùng lúc để đẩy nhanh tiến độ lập hồ sơ khảo sát địa hình.

III. Nội dung hướng dẫn tại mục này thay thế Văn bản số 282/SXD-QHKT ngày 17/4/2012 của Sở Xây dựng hướng dẫn Thông tư số 05/2011/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Chương IV

TỔ CHỨC LẬP, THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

I. Tổ chức lập quy hoạch:

1. Năng lực đơn vị tư vấn:

Thực hiện theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng và các Văn bản quy phạm hướng dẫn thi hành 02 Luật trên. Sở Xây dựng lưu ý một số vấn đề sau:

a) Đối với tổ chức: Chủ đầu tư kiểm tra Giấy phép đăng ký kinh doanh, doanh nghiệp phải có đăng ký ngành nghề quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị.

b) Đối với các cá nhân tham gia lập quy hoạch: Chủ đầu tư kiểm tra các Chứng chỉ hành nghề đối với các cá nhân chủ trì bộ môn phù hợp. Chứng chỉ hành nghề do cơ quan có thẩm quyền cấp còn hiệu lực sử dụng. Ví dụ: Chứng chỉ hành nghề quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị được chủ trì thiết kế các nội dung về bản vẽ và thuyết minh: vị trí; đánh giá hiện trạng; quy hoạch sử dụng đất; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; thiết kế đô thị. Chứng chỉ hành nghề các bộ môn hạ tầng kỹ thuật được chủ trì thiết kế các bộ môn hạ tầng kỹ thuật: cấp, thoát nước, san nền, giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh.

2. Lựa chọn tư vấn lập quy hoạch:

a) Đối với quy hoạch đô thị: được chỉ định thầu đơn vị tư vấn theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị. Trình tự, thủ tục chỉ định thầu thực hiện theo Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13.

b) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng: Thực hiện theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và các văn bản quy phạm hướng dẫn.

3. Nội dung quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch của chủ đầu tư:

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch trong suốt quá trình tổ chức thực hiện. Cụ thể các công tác như sau:

- Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn.
- Xác định và quản lý chi phí lập quy hoạch
- Kiểm soát tiến độ thực hiện đồ án.
- Kiểm soát khối lượng, chất lượng thực hiện đồ án.
- Tổ chức lấy ý kiến góp ý đồ án.
- Trình thẩm định và phê duyệt đồ án.
- Tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch;
- Tổ chức đưa mốc giới ra thực địa.
- Tổ chức lưu trữ hồ sơ.

4. Tổ chức lấy ý kiến về đồ án quy hoạch

a) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Thực hiện theo Điều 20 và 21 Luật Quy hoạch đô thị.

b) Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Thực hiện theo Điều 16, 17 Luật Xây dựng 2014 và Nghị định của Chính phủ sẽ ban hành theo Khoản 6 Điều này.

II. Tổ chức thẩm định đồ án quy hoạch:

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị hoặc Luật Xây dựng; các quy định của UBND tỉnh; các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn quy hoạch liên quan, cơ quan chuyên môn cấp huyện thẩm định các nội dung chủ yếu như sau:

- Căn cứ quy hoạch: Các căn cứ pháp lý liên quan đến việc lập quy hoạch, Quyết định phê duyệt NVQH, chủ trương quy hoạch (đối với quy hoạch đô thị); chủ trương đầu tư hoặc văn bản giới thiệu địa điểm của UBND tỉnh đối với các dự án đầu tư.

- Văn bản báo cáo kết quả lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.

- Giấy phép quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch xây dựng do Sở Xây dựng hoặc UBND cấp huyện cấp (nếu có).

- Thể thức hồ sơ quy hoạch: Kiểm tra việc thực hiện đảm bảo theo quy định tại Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng.

- Kiểm tra thành phần hồ sơ đầy đủ theo NVQH đã được phê duyệt;

- Kiểm tra nội dung các dự thảo quyết định phê duyệt; dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Đối với các dự án đầu tư công trình tập trung, riêng lẻ như nhà máy, trung tâm thương mại, công trình dịch vụ,... do 01 chủ đầu tư thực hiện không cần ban hành *quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch*.

- Hồ sơ khảo sát địa hình đã được kiểm tra, nghiệm thu theo quy định.

- Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn có phù hợp loại hình quy hoạch, tính chất chức năng quy hoạch.

- Nội dung thể hiện về vị trí, phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch; Tính chính xác về phạm vi ranh giới (tránh chồng lấn các dự án lân cận). Phải có danh mục mốc ranh giới thể hiện theo hệ tọa độ VN2.000, múi chiếu 3⁰.

- Tính chính xác của các nội dung đánh giá hiện trạng.

- Kiểm tra sự phù hợp về tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch với đồ án quy hoạch Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, Giấy phép quy hoạch (nếu có).

- Nội dung về quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan (chú ý đất cây xanh, giao thông, công trình công cộng phải đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng). Các nội dung về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: nội dung phải đảm bảo các thông số quan trọng như chỉ giới xây dựng, tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.

- Nội dung về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (chú ý các đầu nối hạ tầng kỹ thuật, nhu cầu, công suất, cốt nền, tầng suất ngập lụt, hành lang bảo an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật, các bảng biểu tính toán, các quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng,...).

- Nội dung về hạ tầng xã hội (các công trình: trường học các cấp, y tế,...) Đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

- Nội dung về thiết kế đô thị thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

- Nội dung về đánh giá môi trường chiến lược: Đối với các đồ án quy hoạch chi tiết sẽ lập dự án đầu tư xây dựng ở bước tiếp theo sẽ lập hồ sơ đánh giá tác động môi trường hoặc cam kết bảo vệ môi trường theo quy định tại Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường,

nội dung đồ án quy hoạch không cần thực hiện nội dung đánh giá môi trường chiến lược.

- Nội dung Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch. Đối với các dự án do 01 chủ đầu tư thực hiện đồng bộ thì không cần ban hành quy định quản lý. Việc quản lý xây dựng theo quy hoạch thực hiện theo quyết định phê duyệt dự án. Việc ban hành quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch bắt buộc phải ban hành đối với các đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư, khu chức năng khác có nhiều chủ đầu tư thực hiện các dự án khác nhau.

- Nội dung Dự thảo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại Điểm c) Khoản 1 Điều 34 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị. Riêng nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện theo các văn bản hướng dẫn thực hiện Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Thời gian thẩm định thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng, đồng thời cụ thể hóa vào bộ thủ tục hành chính.

- Trong quá trình thẩm định, cơ quan thẩm định, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn có thể trao đổi thảo luận để làm rõ và thống nhất các nội dung quy hoạch.

III. Trình duyệt đồ án quy hoạch:

Sau khi đồ án được thẩm định, hồ sơ đồ án quy hoạch được chỉnh sửa hoàn chỉnh theo yêu cầu của cơ quan thẩm định, cơ quan thẩm định có tờ trình trình UBND cấp huyện phê duyệt đồ án quy hoạch.

IV. Phê duyệt đồ án quy hoạch:

- Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đô thị; quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn và quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng. Để tạo điều kiện thuận lợi trong quá trình thẩm định, Sở Xây dựng đề nghị cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch cấp huyện gửi 01 bộ hồ sơ (có đĩa CD lưu toàn bộ nội dung) về Sở Xây dựng để tham gia ý kiến bằng văn bản.

- UBND cấp huyện phê duyệt đồ án quy hoạch bằng quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch. Thời gian phê duyệt đồ án quy hoạch là 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ trình phê duyệt.

V. Phát hành, lưu trữ hồ sơ quy hoạch:

- Sau khi đồ án quy hoạch được phê duyệt, cơ quan thẩm định cấp huyện chuyển hồ sơ cho bộ phận trả hồ sơ cấp huyện và thu tiền thẩm định theo quy định. Lưu ý hồ sơ đồ án quy hoạch trong quá trình thẩm định phê duyệt có thể không đóng dấu để thuận tiện cho việc nhân bản hồ sơ.

- Hồ sơ đồ án quy hoạch được lưu trữ tại các đơn vị sau đây: UBND cấp xã nơi có đồ án quy hoạch, Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị, Sở Xây dựng và chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch.

- Thành phần hồ sơ lưu trữ gồm: Bản chính các bản vẽ trắng đen đúng tỷ lệ, bộ bản vẽ màu thu nhỏ khổ A3 hoặc A4, thuyết minh; Bản chính Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch; Bản chính Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch (nếu có), đĩa CD lưu toàn bộ các nội dung nêu trên. Số lượng lưu trữ mỗi cơ quan là 01 bộ. Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị chịu trách nhiệm gửi hồ sơ lưu trữ tại Sở Xây dựng và UBND cấp xã nơi có đồ án quy hoạch.

VI. Điều chỉnh quy hoạch:

1. Quy hoạch đô thị: Thực hiện theo quy định tại Điều 48, 51, 52 Luật Quy hoạch đô thị.

2. Quy hoạch xây dựng: Thực hiện theo các quy định tại Điều 35, 36, 37, 38, 39 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Việc đầu tư xây dựng các dự án, công trình khác với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết về chức năng, quy mô diện tích, phạm vi ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch, cần chú ý lựa chọn hình thức điều chỉnh cục bộ hoặc điều chỉnh toàn bộ đồ án quy hoạch.

Chương V

TỔ CHỨC QUẢN LÝ THỰC HIỆN QUY HOẠCH

I. Công bố công khai quy hoạch:

1. Việc công bố công khai quy hoạch đối với đồ án quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo quy định tại Điều 53 và 54 Luật Quy hoạch đô thị.

2. Việc công bố công khai quy hoạch đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện theo Điều 40, 41 và 42 Luật Xây dựng 2014.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai

4. Việc công bố công khai quy hoạch chú ý các hình thức thực hiện trên trang thông tin điện tử của UBND cấp huyện hoặc đài phát thanh hoặc niêm yết công khai bản vẽ quy hoạch, quyết định phê duyệt và quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch tại các nơi công cộng cấp xã bắt buộc phải có panô công bố bản vẽ với các thông tin cơ bản về đồ án quy hoạch tại địa điểm quy hoạch.

II. Đưa mốc giới quy hoạchra thực địa:

- Việc đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa thực hiện theo Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và Điều 44 Luật Xây dựng 2014. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày hồ sơ mốc giới được phê duyệt.

- Về các nội dung chuyên môn thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Lưu ý, việc cấm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa thực hiện chủ yếu đối với mốc ranh giới để quản lý ranh giới quy hoạch, chống lấn chiếm đất đai trong thời chuẩn bị các thủ tục xây dựng dự án.

III. Cung cấp thông tin quy hoạch:

1. Đối với thông tin về đồ án quy hoạch đô thị thực hiện theo Điều 55 và 56 Luật Quy hoạch đô thị.

2. Đối với thông tin về đồ án quy hoạch xây dựng thực hiện theo Điều 43 Luật Xây dựng 2014.

Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị, UBND cấp xã và các cơ quan đơn vị chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch đối với đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện khi các tổ chức và cá nhân có đề nghị.

Chương VI

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG TẠI ĐỊA PHƯƠNG

I. Rà soát quy hoạch:

- Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị chủ trì, phối hợp với UBND cấp xã và các cơ quan liên quan thường xuyên rà soát đối với các đồ án quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng tại địa bàn cấp huyện.

- Định kỳ rà soát quy hoạch xây 05 năm đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

- Kết quả rà soát quy hoạch xây dựng phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng và Sở Xây dựng để xem xét, quyết định.

II. Báo cáo thống kê về quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng:

Đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị và các phòng ban liên quan thực hiện tốt việc báo cáo thống kê số liệu chính xác, kịp thời các thông tin quy hoạch theo quy định tại Thông tư số 06/2012/TT-BXD ngày 10/10/2012 của Bộ Xây dựng Quy định chế độ báo cáo thống kê tổng hợp ngành Xây dựng và Văn bản số 1899/UBND-KTN ngày 27/5/2013 về việc báo cáo thống kê tổng hợp ngành xây dựng.

III. Hướng dẫn công tác tổ chức lập quy hoạch trên địa bàn cấp huyện:

Phòng Kinh tế-Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm hướng dẫn các đơn vị tổ chức lập quy hoạch tại địa bàn huyện như Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng, Trung tâm Phát triển quỹ đất, UBND cấp xã và các nhà đầu tư thực hiện tốt công tác tổ chức lập quy hoạch tại địa phương mình.

Trên đây là hướng dẫn tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND cấp huyện. Trong quá trình thực hiện nếu có ý kiến góp ý điều chỉnh, bổ sung hướng dẫn này đề nghị các cơ quan đơn vị gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp.

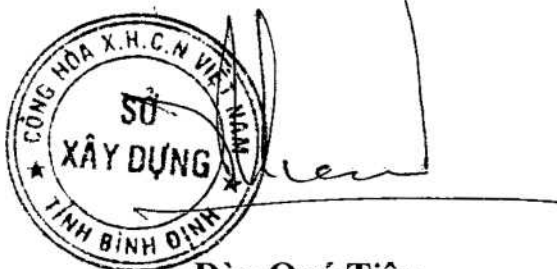
Đính kèm văn bản này là phụ lục

1. Mẫu Tờ trình đề nghị thẩm định Nhiệm vụ-dự toán chi phí quy hoạch
2. Mẫu Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ-dự toán chi phí quy hoạch
3. Mẫu Tờ trình đề nghị thẩm định đồ án quy hoạch
4. Mẫu Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch
5. Mẫu quyết định phê duyệt nhiệm vụ, phương án và dự toán chi phí khảo sát, kết quả thẩm định hồ sơ khảo sát lập bản đồ địa hình
6. Danh mục các Văn bản quy phạm pháp luật liên quan.
7. Sơ đồ 01 Công tác triển khai quy hoạch sau khi quy hoạch chung được duyệt đối với đô thị loại IV.
8. Sơ đồ 02 Công tác triển khai quy hoạch sau khi quy hoạch chung được duyệt đối với đô thị loại V và chuẩn bị hình thành đô thị loại V. *7/5*

Nơi nhận:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- UBND các xã;
- Các đơn vị tư vấn, cá nhân hành nghề khảo sát, quy hoạch trên địa bàn tỉnh;
- Lưu: VT, P.QHKT.

GIÁM ĐỐC



Đào Quý Tiêu

Phụ lục 1a

Mẫu Tờ trình đề nghị thẩm định Nhiệm vụ-dự toán chi phí quy hoạch

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015 của Sở Xây dựng)

CHỦ ĐẦU TƯ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : ...

....., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

V/v thẩm định nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch
(tên đồ án quy hoạch).

Kính gửi: Cơ quan thẩm định...

Căn cứ Luật ...; (liên quan đến QHXD hoặc QHĐT)

Căn cứ Nghị định ...; (liên quan đến QHXD hoặc QHĐT)

Căn cứ Văn bản ...; (chủ trương cho phép quy hoạch; đầu tư xây dựng)

Chủ đầu tư đề nghị Cơ quan thẩm định nhiệm vụ thiết kế quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

- 1. Tên đồ án:** (nêu rõ tỷ lệ quy hoạch xây dựng)
- 2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:** (nêu rõ giới cận)
- 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**
- 4. Nhiệm vụ thiết kế:** Thực hiện theo quy định tại Các yêu cầu cụ thể quy hoạch.
- 5. Thành phần hồ sơ đồ án:** Thực hiện theo quy định tại.....
- 6. Dự toán chi phí lập quy hoạch:**
- 7. Nguồn vốn:** (nêu rõ nguồn vốn để thực hiện)
- 8. Tiến độ thực hiện:** (theo quy định của Luật XD hoặc Luật QHĐT)
- 9. Tổ chức thực hiện:** (nêu rõ cấp phê duyệt; thẩm định; chủ đầu tư; đơn vị lập nhiệm vụ)

Chủ đầu tư kính đề nghị Cơ quan thẩm định..../.

Nơi nhận:

CHỦ ĐẦU TƯ

Phụ lục 1b

Mẫu Tờ trình đề nghị phê duyệt Nhiệm vụ-dự toán chi phí quy hoạch

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015 của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số:, ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch
(tên đồ án quy hoạch).

Kính gửi: Ủy ban nhân dân ...

Căn cứ Luật ...; (liên quan đến QHXD hoặc QHĐT)

Căn cứ Nghị định ...; (liên quan đến QHXD hoặc QHĐT)

Căn cứ Văn bản ...; (chủ trương cho phép quy hoạch; đầu tư xây dựng)

Theo đề nghị của ... (chủ đầu tư tại tờ trình...)

Cơ quan trình ký kính đề nghị Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

- 1. Tên đồ án:** (nêu rõ tỷ lệ quy hoạch xây dựng)
- 2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:** (nêu rõ giới cận)
- 3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**
- 4. Nhiệm vụ thiết kế:** Thực hiện theo quy định tại Các yêu cầu cụ thể quy hoạch.
- 5. Thành phần hồ sơ đồ án:** Thực hiện theo quy định tại.....
- 6. Dự toán chi phí lập quy hoạch:**
- 7. Nguồn vốn:** (nêu rõ nguồn vốn để thực hiện)
- 8. Tiến độ thực hiện:** (theo quy định của Luật XD hoặc Luật QHĐT)
- 9. Tổ chức thực hiện:** (nêu rõ cấp phê duyệt; thẩm định; chủ đầu tư; đơn vị lập nhiệm vụ)

Cơ quan trình kính đề nghị Cơ quan phê duyệt.../.

(Đính kèm Kết quả thẩm định dự toán)

Nơi nhận:

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH TRÌNH

Phụ lục 2

Mẫu Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ-dự toán chi phí quy hoạch

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015 của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
.....
Số: ... Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
....., ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch
(tên đồ án quy hoạch).

TÊN CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật ...; (*Các Luật quy định về quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị*)

Căn cứ Nghị định; (*Tùy theo loại quy hoạch*)

Căn cứ Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch cấp trên (nếu có)....;

Căn cứ Văn bản; (*chủ trương nếu có...; Tờ trình của chủ đầu tư; ý kiến thẩm định của cơ quan thẩm định tại văn bản...*)

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án:

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

4. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo quy định tại ... Các yêu cầu cụ thể

5. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo quy định tại.....

6. Dự toán chi phí lập quy hoạch:

7. Nguồn vốn:

8. Tiến độ thực hiện:

9. Tổ chức thực hiện: (*nêu rõ chủ đầu tư, cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt...*)

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để tổ chức thiết kế quy hoạch theo đúng quy định hiện hành của nhà nước và các việc khác có liên quan.

Điều 3. Cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Phụ lục 3a

Mẫu Tờ trình đề nghị thẩm định đồ án quy hoạch

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015
của Sở Xây dựng)

CHỦ ĐẦU TƯ

.....

Số : ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

..., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

V/v thẩm định đồ án quy hoạch (tên đồ án quy hoạch).

Kính gửi: : Cơ quan thẩm định...

Căn cứ Luật ...; (liên quan đến QHXD hoặc QHĐT)

Căn cứ Nghị định ...;

Căn cứ Văn bản ...; (chủ trương cho phép quy hoạch; đầu tư xây dựng)

Chủ đầu tư đề nghị Cơ quan thẩm định đồ án thiết kế quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án:

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

4. Quy hoạch sử dụng đất:

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: (quy định cụ thể về kiến trúc, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, ...)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền:

- Cao độ thiết kế ;

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát; điểm xả (nêu rõ đi chung hay đi riêng hệ thống thoát nước thải); giải pháp kết cấu chính của hệ thống thoát nước.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: (Mặt cắt, lộ giới, điểm đầu nối – nếu có)

- Giao thông nội bộ: (Mặt cắt, lộ giới, L=?)

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp; phương án thiết kế mạng lưới; ... (nêu rõ nguồn cấp nước sinh hoạt, sản xuất, pccc...)

- Phương án chữa cháy, phương án bố trí;...

- Tổng nhu cầu dùng nướcm³/ngày-đêm.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện:

- Tổng nhu cầu sử dụng điện:

- Mạng lưới: đi ngầm hay đi nổi.

6.6. Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hướng thoát; Điểm xả. (nêu rõ đi chung hay riêng hệ thống thoát nước mưa)

- Tổng lưu lượng nước thải:...m³/ngày.

- Quản lý chất thải rắn: (Khối lượng; vị trí trạm trung chuyển, trạm xử lý...; nếu có)

7. Tổ chức thực hiện: (nêu rõ chủ đầu tư, cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt...)

Chủ đầu tư kính đề nghị Cơ quan thẩm định.../.

Nơi nhận:

- Như trên;

-;

CHỦ ĐẦU TƯ

Phụ lục 3b

Mẫu Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015 của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
.....
Số : ... Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
....., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch (tên đồ án quy hoạch).

Kính gửi: : Ủy ban nhân dân ...

Căn cứ Luật ...; (liên quan đến QHXD hoặc QHĐT)

Căn cứ Nghị định ...;

Căn cứ Văn bản ...; (chủ trương cho phép quy hoạch; đầu tư xây dựng)

Theo đề nghị của ...(chủ đầu tư tại tờ trình..., cơ quan thẩm định tại tờ trình số...)

Cơ quan thẩm định đề nghị Cơ quan phê duyệt đồ án thiết kế quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án:

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

4. Quy hoạch sử dụng đất:

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: (quy định cụ thể về kiến trúc, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, ...)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền.:

- Cao độ thiết kế ;

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát; điểm xả (nêu rõ đi chung hay đi riêng hệ thống thoát nước thải); giải pháp kết cấu chính của hệ thống thoát nước.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: (Mặt cắt, lộ giới, điểm đầu nối – nếu có)
- Giao thông nội bộ: (Mặt cắt, lộ giới, L=?)

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp; phương án thiết kế mạng lưới; ... (nêu rõ nguồn cấp nước sinh hoạt, sản xuất, pccc...)
- Phương án chữa cháy, phương án bố trí;...
- Tổng nhu cầu dùng nướcm³/ngày-đêm.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện:
- Tổng nhu cầu sử dụng điện:
- Mạng lưới: đi ngầm hay đi nổi.

6.6. Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hướng thoát; Điểm xả. (nêu rõ đi chung hay riêng hệ thống thoát nước mưa)
- Tổng lưu lượng nước thải:...m³/ngày.
- Quản lý chất thải rắn: (Khối lượng; vị trí trạm trung chuyển, trạm xử lý...; nếu có)

7. Tổ chức thực hiện: (nêu rõ chủ đầu tư, cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt...)

Cơ quan thẩm định kính đề nghị Cơ quan phê duyệt.../.

Nơi nhận:

- Như trên;
-;

CƠ QUAN TRÌNH

Phụ lục 4

Mẫu Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015
của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số :, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch (tên đồ án quy hoạch).

TÊN CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật ...; (Các Luật quy định về quy hoạch xây dựng hoặc quy
hoạch đô thị)

Căn cứ Nghị định; (Tùy theo loại quy hoạch)

Căn cứ Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch cấp trên (nếu có)....;

Căn cứ Văn bản; (chủ trương nếu có...; Tờ trình của chủ đầu tư; ý
kiến thẩm định của cơ quan thẩm định tại văn bản...)

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt thiết kế với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án:

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

4. Quy hoạch sử dụng đất:

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật: (quy định cụ thể về kiến trúc, mật độ
xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, ...)

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền:

- Cao độ thiết kế ;

b) Thoát nước mưa:

- Hướng thoát; điểm xả (nêu rõ đi chung hay đi riêng hệ thống thoát nước thải); giải pháp kết cấu chính của hệ thống thoát nước.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: (Mặt cắt, lộ giới, điểm đầu nối – nếu có)
- Giao thông nội bộ: (Mặt cắt, lộ giới, L=?)

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp; phương án thiết kế mạng lưới; ... (nêu rõ nguồn cấp nước sinh hoạt, sản xuất, pccc...)

- Phương án chữa cháy, phương án bố trí;...
- Tổng nhu cầu dùng nướcm³/ngày-đêm.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện:
- Tổng nhu cầu sử dụng điện:
- Mạng lưới: đi ngầm hay đi nổi.

6.6. Vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hướng thoát; Điểm xả. (nêu rõ đi chung hay riêng hệ thống thoát nước mưa)

- Tổng lưu lượng nước thải:...m³/ngày.
- Quản lý chất thải rắn: (Khối lượng; vị trí trạm trung chuyển, trạm xử lý...; nếu có)

7. Tổ chức thực hiện: (nêu rõ chủ đầu tư, cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt...)

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Điều 3. Quyết định này làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, kết cấu hạ tầng kỹ thuật; quản lý xây dựng theo quy hoạch và các việc khác có liên quan.

Điều 4. Cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày

Nơi nhận:

- Như trên;
-;

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Phụ lục 5a

Mẫu Tờ trình đề nghị phê duyệt nhiệm vụ khảo sát địa hình

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015
của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN TRÌNH

.....
Số : ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt nhiệm vụ khảo sát địa hình phục vụ công tác lập quy hoạch
(tên đề án quy hoạch)

Kính gửi: Cơ quan phê duyệt

Căn cứ Luật ...; (Các Luật quy định về quy hoạch xây dựng hoặc quy
hoạch đô thị)

Căn cứ Nghị định ...;

Căn cứ Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch cấp trên (nếu có)....;

Căn cứ Văn bản ...; (chủ trương nếu có...)

Theo đề nghị của ... (chủ đầu tư tại tờ trình...)

Cơ quan trình ký kính đề nghị Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ khảo sát với
các nội dung chủ yếu như sau:

- 1. Tên đề án:** (nêu rõ tỷ lệ bản đồ khảo sát)
- 2. Phạm vi khảo sát địa hình:** (nêu rõ giới cận)
- 3. Mục tiêu khảo sát địa hình:**
- 4. Nhiệm vụ khảo sát địa hình:** (Nêu các yêu cầu khảo sát).
- 5. Thành phần hồ sơ:**
- 6. Nguồn vốn:** (nêu rõ nguồn vốn để thực hiện)
- 7. Tiến độ thực hiện:** (nêu rõ tiến độ thực hiện)
- 8. Tổ chức thực hiện:** (nêu rõ chủ đầu tư, cơ quan lập, thẩm định, phê
duyet...)

Cơ quan trình kính đề nghị Cơ quan phê duyệt.../.

Nơi nhận:

CƠ QUAN TRÌNH

Phụ lục 5c

Mẫu Tờ trình đề nghị phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán chi phí công tác khảo sát địa hình

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015 của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN TRÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : ...

....., ngày tháng năm

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán chi phí công tác khảo sát địa hình phục vụ công tác lập quy hoạch (tên đồ án quy hoạch)

Kính gửi: : Cơ quan phê duyệt

Căn cứ Luật ...; *(Các Luật quy định về quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị)*

Căn cứ Nghị định,

Căn cứ Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch cấp trên (nếu có)....;

Căn cứ Văn bản ...; *(chủ trương nếu có...)*

Cơ quan trình ký kính đề nghị Cơ quan phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán chi phí công tác khảo sát địa hình với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình:

2. Phạm vi khảo sát địa hình:

3. Mục tiêu khảo sát địa hình:

4. Nội dung thực hiện và phương án kỹ thuật:

5. Hồ sơ giao nộp:

6. Khối lượng thực hiện:

7. Dự toán chi phí khảo sát địa hình:

8. Nguồn vốn:

9. Tiến độ:

10. Tổ chức thực hiện: *(nêu rõ chủ đầu tư, cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt...)*

Cơ quan trình kính đề nghị Cơ quan phê duyệt.../.

Nơi nhận:

CƠ QUAN TRÌNH

Phụ lục 5d

Mẫu Quyết định phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán chi phí công tác khảo sát địa hình

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015 của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:
....., ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán chi phí công tác khảo sát địa hình phục vụ công tác lập quy hoạch
(tên đề án quy hoạch)

TÊN CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Căn cứ Luật ...; (Các Luật quy định về quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị)

Căn cứ Nghị định ...;

Căn cứ Quyết định phê duyệt đề án quy hoạch cấp trên (nếu có)....;

Căn cứ Văn bản ...; (chủ trương nếu có...)

Theo đề nghị của ... (chủ đầu tư tại tờ trình...; cơ quan thẩm định tại tờ trình số...)

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Phương án và dự toán chi phí lập khảo sát địa hình tỷ lệ ... phục vụ công tác lập đề án (tên đề án quy hoạch) với các nội dung chủ yếu như sau

1. Tên công trình:

2. Phạm vi khảo sát địa hình:

3. Mục tiêu khảo sát địa hình:

4. Nội dung thực hiện và phương án kỹ thuật:

5. Hồ sơ giao nộp:

6. Khối lượng thực hiện:

7. Dự toán chi phí khảo sát địa hình:

8. Nguồn vốn:

9. Tiến độ:

10. Tổ chức thực hiện: (nêu rõ chủ đầu tư, cơ quan lập, thẩm định, phê duyệt...)

Điều 2. Quyết định này làm căn cứ để triển khai thực hiện các bước lập khảo sát bản đồ địa hình tỷ lệ ...

Điều 3. Cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT

Phụ lục 5e

Mẫu Kết quả thẩm định hồ sơ khảo sát địa hình

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015
của Sở Xây dựng)

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số:

...

....., ngày tháng năm

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

Hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ ... phục vụ công tác lập quy hoạch
(tên đồ án quy hoạch)

Kính gửi: Cơ quan trình thẩm định

Căn cứ Luật ...; (Các Luật quy định về quy hoạch xây dựng hoặc quy
hoạch đô thị)

Căn cứ Nghị định;

Căn cứ Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch cấp trên (nếu có)....;

Căn cứ Văn bản; (chủ trương nếu có...)

Cơ quan thẩm định có ý kiến nội dung hồ sơ khảo sát như sau:

I. Tổng quan:

1. Địa điểm khảo sát:

2. Vị trí, diện tích và giới hạn: (Nêu rõ phạm vi ranh giới, quy mô khảo
sát...)

3. Mục tiêu:

4. Chủ đầu tư:

5. Đơn vị tư vấn khảo sát địa hình: (khẳng định điều kiện năng lực)

6. Các văn bản có liên quan: (xác định có phù hợp hay không)

7. Hồ sơ, bản vẽ trình thẩm định gồm: (có đủ đúng hay không)

II. Nội dung thẩm định:

1. Điều kiện năng lực của nhà thầu, năng lực hành nghề của chủ
nhiệm dự án khảo sát theo quy định:

2. Việc áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các văn bản quy
phạm pháp luật có liên quan về khảo sát lập bản đồ địa hình:

3. Hệ tọa độ, cao độ áp dụng:

a) Hệ tọa độ: (Nêu rõ hệ tọa độ, múi chiều, kiểm tra sự phù hợp với vị trí và địa điểm khảo sát)

b) Cao độ: (Nêu rõ mốc chuẩn, số hiệu, cao độ, tọa độ phẳng ...)

4. Phạm vi đo vẽ và khối lượng thực hiện thực tế: (Nêu rõ sự phù hợp với nhiệm vụ được duyệt, phạm vi đo vẽ, quy mô thực tế, khối lượng thực hiện...)

5. Chất lượng các công việc thực hiện ngoài hiện trường:

6. Chất lượng các công việc thực hiện trong phòng:

7. Kinh phí thực hiện:

III. Kết luận: Hồ sơ khảo sát địa hình đề nghị thẩm định ... yêu cầu.

Nơi nhận:

- Như trên;

- ...;

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

Phụ lục 6

(Ban hành kèm theo Văn bản hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 30/01/2015
của Sở Xây dựng)

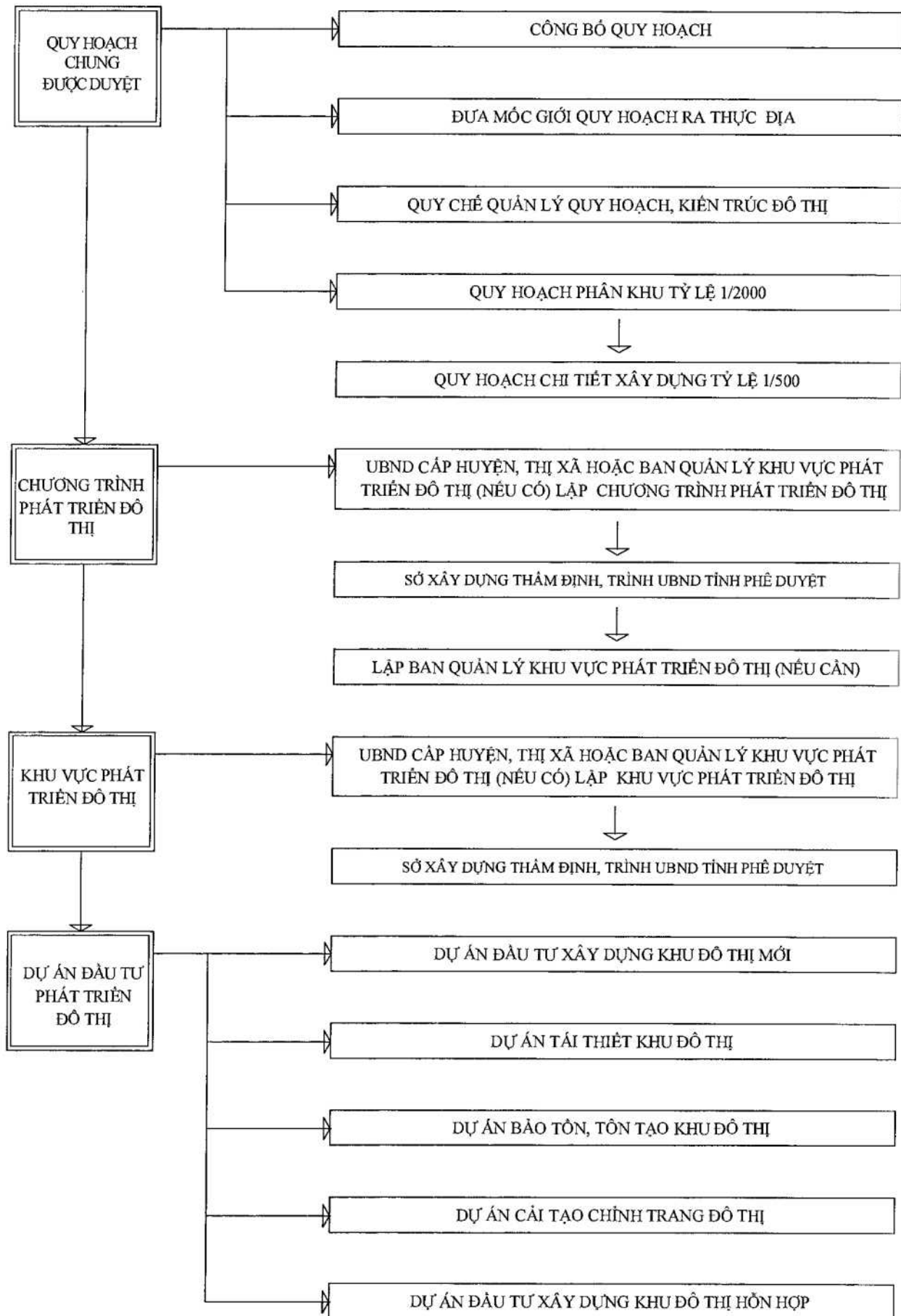
DANH MỤC CÁC VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT LIÊN QUAN

ST T	Trích yếu nội dung văn bản	Số hiệu văn bản	Ngày, tháng, năm ban hành
Văn bản quy phạm về quy hoạch đô thị			
1	Luật Quy hoạch đô thị	30/2009/QH12	17/6/2009
2	Về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị	Nghị định số 37/2010/NĐ-CP	07/4/2010
3	Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị	Thông tư số 10/2010/TT-BXD	11/8/2010
4	Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí qui hoạch xây dựng, qui hoạch đô thị	Thông tư số 01/2013/TT-BXD	08/2/2013
5	Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị	Thông tư số 15/2010/TT-BXD	22/10/2010
6	Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng	Thông tư số 05/2011/TT-BXD	09/6/2011
7	Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị	Thông tư số 01/2011/TT-BXD	27/01/2011
8	Về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng	Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD	21/5/2005
Văn bản quy phạm về quy hoạch xây dựng			
9	Luật Xây dựng	50/2014/QH13	18/6/2014
10	Nghị định về quy hoạch xây dựng	chờ ban hành	
11	Thông tư hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng	chờ ban hành	
12	Về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng	Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD	21/5/2005

PHỤ LỤC 7

**CÔNG TÁC TRIỂN KHAI QUY HOẠCH SAU KHI
QUY HOẠCH CHUNG ĐƯỢC DUYỆT ĐỐI VỚI ĐÔ THỊ LOẠI IV**

(KÈM THEO VĂN BẢN HƯỚNG DẪN SỐ 01/HD-SXD NGÀY 30/01/2015 CỦA SỞ XÂY DỰNG)



PHỤ LỤC 8

CÔNG TÁC TRIỂN KHAI QUY HOẠCH SAU KHI QUY HOẠCH CHUNG ĐƯỢC DUYỆT ĐỐI VỚI ĐÔ THỊ LOẠI V VÀ CHUẨN BỊ HÌNH THÀNH ĐÔ THỊ LOẠI V

(KÈM THEO VĂN BẢN HƯỚNG DẪN SỐ 01/HD-SXD NGÀY 30./01/2015 CỦA SỞ XÂY DỰNG)

