

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 04/04/2003 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 24/01/2005 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 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;

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 hoá, 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 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 hoá, 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 tàu điện ngầm, đường ô tô, 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 hoá 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 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;