

CHÍNH PHỦ
Số: 91-CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 17 tháng 8 năm 1994

NGHỊ ĐỊNH

Ban hành điều lệ quản lý quy hoạch đô thị

CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;

Theo đề nghị của Bộ Xây dựng;

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1

Ban hành kèm theo Nghị định này bản Điều lệ Quản lý quy hoạch đô thị.

Điều 2

Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Những quy định trước đây về quản lý quy hoạch đô thị trái với Nghị định này đều bãi bỏ.

Điều 3

Bộ trưởng các Bộ, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

ĐIỀU LỆ

QUẢN LÝ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

(Ban hành kèm theo Nghị định số 91-CP ngày 17-8-1994 của Chính phủ)

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1

Đô thị bao gồm các thành phố, thị xã, thị trấn.

Điều lệ này quy định việc quản lý Nhà nước về xây dựng đô thị; bảo vệ cảnh quan, môi trường sống; sử dụng và khai thác cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Điều 2

Đô thị phải được xây dựng, phát triển theo quy hoạch và các quy định của pháp luật nhằm phục vụ cho mục tiêu chính trị, kinh tế, văn hoá, xã hội và an ninh quốc phòng.

Điều 3

Chính phủ thực hiện quyền quản lý Nhà nước về quy hoạch đô thị trong phạm vi cả nước.

Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền quản lý Nhà nước về quy hoạch đô thị tại địa phương mình.

Cơ quan quản lý quy hoạch đô thị ở Trung ương và địa phương chịu trách nhiệm trước Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp về việc quản lý quy hoạch đô thị.

Điều 4

Nội dung quản lý Nhà nước về quy hoạch đô thị bao gồm:

- 1- Ban hành các quy định về quản lý quy hoạch đô thị;
- 2- Lập và xét duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;
- 3- Quản lý việc cải tạo và xây dựng các công trình trong đô thị theo quy hoạch được duyệt;
- 4- Bảo vệ cảnh quan và môi trường sống đô thị;
- 5- Quản lý việc sử dụng và khai thác cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- 6- Giải quyết tranh chấp, thanh tra và xử lý vi phạm những quy định về quản lý đô thị.

CHƯƠNG II

LẬP VÀ XÉT DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Điều 5

Việc cải tạo và xây dựng đô thị phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Quy hoạch xây dựng đô thị bao gồm quy hoạch chung cho toàn bộ phạm vi đất đô thị và quy hoạch chi tiết cho từng phần thuộc phạm vi đất đô thị.

Phạm vi đất đai lập quy hoạch xây dựng đô thị phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị đó quyết định.

Điều 6

Đồ án quy hoạch xây dựng đô thị phải do các tổ chức chuyên môn được Nhà nước công nhận lập và phải tuân theo các tiêu chuẩn, quy phạm, quy trình kỹ thuật của Nhà nước hoặc được Nhà nước cho phép sử dụng.

Đồ án quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý đô thị, tiến hành công tác đầu tư xây dựng, lập các kế hoạch cải tạo, xây dựng đô thị hàng năm, ngắn hạn và dài hạn thuộc các ngành và địa phương.

Điều 7

1- Các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt phải được phổ biến công khai để nhân dân biết và thực hiện.

2- Trong quá trình thực hiện, đồ án quy hoạch xây dựng đô thị cần được xem xét điều chỉnh cho phù hợp với thực tế phát triển của đô thị:

- a) Việc xem xét điều chỉnh các đồ án quy hoạch chung được tiến hành theo định kỳ 5 năm một lần, khi cần thiết có thể sớm hơn;
- b) Các điều chỉnh bổ sung có tính chất cục bộ đối với đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch chi tiết được tiến hành khi cần thiết;
- c) Mọi việc điều chỉnh các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị đều phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đồ án đó.

Điều 8

Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị xác định phương hướng phát triển không gian đô thị, xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo lập môi trường sống thích hợp có xét đến sự cân đối hài hoà giữa việc mở rộng đô thị với sản xuất nông - lâm nghiệp, đảm bảo an ninh quốc phòng và các hoạt động kinh tế khác, với việc bảo tồn các di tích lịch sử, cảnh quan thiên nhiên có tính đến hậu quả của thiên tai cũng như sự cố công nghệ có thể xảy ra.

Đồ án quy hoạch chung được lập trên bản đồ địa hình có tỷ lệ 1/2000-1/25.000 tùy theo loại đô thị và được thể hiện bằng sơ đồ định hướng phát triển đô thị (15-20 năm) và quy hoạch xây dựng đợt đầu (5-10 năm).

Đồ án quy hoạch chung phải có ý kiến của Hội đồng Nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn sở tại và các ngành có liên quan trước khi trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9

Các đồ án quy hoạch chi tiết được lập trên cơ sở bản đồ địa hình và địa chính tỷ lệ 1/500-1/2000, nhằm cụ thể hoá và tuân theo các quy định của đồ án quy hoạch chung và được lập đồng bộ cho từng khu vực đô thị có yêu cầu cải tạo và xây dựng trong giai đoạn trước mắt để làm cơ sở xây dựng các công trình trên mặt đất và các công trình ngầm như: nhà ở, các công trình sản xuất và dịch vụ, công viên, cây xanh, công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các quy định về giữ gìn và tôn tạo các công trình kiến trúc có giá trị và cảnh quan thiên nhiên, bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy, bảo vệ môi trường đô thị.

Đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt là căn cứ để lập các dự án đầu tư, lựa chọn xét duyệt địa điểm và cấp chứng chỉ quy hoạch, quyết định giao đất và cấp giấy phép xây dựng.

Điều 10

Thẩm quyền lập, xét duyệt các đồ án quy hoạch đô thị được quy định như sau:

1- Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án quy hoạch chung các đô thị loại I, loại II và các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị khác khi xét thấy cần thiết.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trình duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

Bộ Xây dựng tổ chức lập quy hoạch chung đô thị loại I, loại II và thẩm tra các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

2- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị còn lại thuộc địa phương mình.

Ủy ban nhân dân các thành phố thuộc tỉnh, thị xã và huyện trình duyệt đồ án quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Kiến trúc sư trưởng hoặc Sở Xây dựng (đối với các đô thị không có Kiến trúc sư trưởng) tổ chức lập, thẩm tra để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị nói trên.

Kiến trúc sư trưởng các thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập, thẩm tra và trình duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc Trung ương.

Việc xét duyệt đồ án quy hoạch chung các đô thị loại III và loại IV, quy hoạch chi tiết Trung tâm đô thị loại I, loại II và các quốc lộ đi qua các đô thị tỉnh lỵ phải có ý kiến chính thức bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

Điều 11

Bộ Xây dựng ban hành tiêu chuẩn, quy phạm, quy trình và hướng dẫn việc lập, thẩm tra, xét duyệt quy hoạch xây dựng đô thị.

CHƯƠNG III

QUẢN LÝ XÂY DỰNG CÁC CÔNG TRÌNH TRONG ĐÔ THỊ

Điều 12

Các công trình trong đô thị bao gồm các công trình trên mặt đất, các công trình ngầm hoặc trên không, kể cả các công trình điêu khắc, tranh, áp phích, biển quảng cáo đều phải được thiết kế, xây dựng theo quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Điều 13

Quản lý việc cải tạo và xây dựng các công trình trong đô thị bao gồm:

- 1- Lựa chọn địa điểm xây dựng và cấp chứng chỉ quy hoạch để hướng dẫn việc sử dụng đất đô thị;
- 2- Cấp giấy phép xây dựng hoặc ra quyết định đình chỉ việc xây dựng, cải tạo các công trình trong đô thị;
- 3- Hướng dẫn việc cải tạo và xây dựng các công trình trong đô thị;
- 4- Đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình;
- 5- Điều tra, thống kê và lưu trữ hồ sơ các công trình trong đô thị.

Điều 14

Chủ đầu tư khi tiến hành lập dự án khả thi hoặc thiết kế xây dựng công trình trong đô thị phải xin cơ quan quản lý quy hoạch đô thị giới thiệu địa điểm xây dựng.

Khi địa điểm đã được xác định, kiến trúc sư trưởng hoặc Sở Xây dựng (đối với các đô thị không có kiến trúc sư trưởng) cấp chứng chỉ quy hoạch theo đề nghị của chủ đầu tư. Căn cứ để cấp chứng chỉ quy hoạch gồm:

- 1- Quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;