

BỘ XÂY DỰNG
Số: 07/2008/TT-BXD

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 7 tháng 4 năm 2008

THÔNG TƯ

Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng được quy định tại Mục 1, Mục 2, Mục 3, Mục 4, Mục 5 Điều 38 và Điều 41 Mục 6 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:

Phần I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Khi lập quy hoạch xây dựng cần đầy đủ các căn cứ được quy định tại Điều 7, Điều 15, Điều 23 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP và tuân thủ theo trình tự từ quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đến quy hoạch chi tiết xây dựng. Trong trường hợp mà chưa có đủ các căn cứ theo quy định thì phải dựa trên định hướng lớn của các ngành, các chương trình, kế hoạch phát triển của địa phương và các yếu tố kinh tế xã hội có ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch xây dựng để làm căn cứ lập quy hoạch xây dựng.
2. Nhiệm vụ quy hoạch có thể được điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng.

Khi tiến hành lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, có những nội dung khác với nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt mà không thay đổi phạm vi ranh giới, diện

tích, tính chất khu vực lập quy hoạch thì không phải tiến hành lập lại nhiệm vụ quy hoạch. Người có thẩm quyền chỉ phê duyệt lại nhiệm vụ quy hoạch để đảm bảo sự thống nhất với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Ban quản lý các khu công nghệ cao, khu kinh tế đặc thù 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. 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.

5. Đối với các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, giáo dục đào tạo, y tế, cụm công nghiệp,...) có quy mô trên 500 ha phải tiến hành lập quy hoạch chung xây dựng trước khi lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

6. Đối với dự án đầu tư xây dựng có địa điểm xây dựng ngoài đô thị do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc thì có thể tiến hành lập quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 nhưng phải đảm bảo sự kết nối hợp lý hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào;

7. 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 xây dựng tỷ lệ 1/500. 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;

8. Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực xây dựng công trình phúc lợi công cộng và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, sau 3 năm kể từ ngày công bố quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt chưa triển khai thực hiện mà vẫn phù hợp

với định hướng phát triển và lợi ích xã hội thì người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định điều chỉnh thời gian thực hiện quy hoạch trên cơ sở các giải pháp khắc phục và kế hoạch cụ thể, đồng thời có trách nhiệm thông báo và giải thích cho các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết và thực hiện.

9. 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 cần tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

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

11. 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 phần V của Thông tư này.

Hồ sơ đồ án gồm thuyết minh tổng hợp và bản vẽ kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng được đóng dấu của cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng.

Cơ quan tư vấn lập đồ án quy hoạch xây dựng chịu trách nhiệm về những nội dung nghiên cứu và tính toán kinh tế – kỹ thuật thể hiện trong thuyết minh và hồ sơ bản vẽ của đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt.

12. 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.

13. Quy cách thể hiện hồ sơ, nội dung thuyết minh, các sơ đồ, bản đồ, bản vẽ của nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch xây dựng phải tuân thủ theo quy định của Bộ Xây dựng.

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

Phần 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, tính chất, một số chỉ tiêu dự kiến về quy mô dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật và xã hội theo các giai đoạn phát triển và các yêu cầu cần nghiên cứu về tổ chức không gian và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có ý nghĩa vùng; danh mục hồ sơ đồ án.

Phạm vi lập 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 vùng ảnh hưởng mà không bị ràng buộc bởi địa giới hành chính của vùng.

Tuỳ theo tính chất và phạm vi lập quy hoạch xây dựng vùng, nhiệm vụ quy hoạch xây dựng cần xác định nội dung nghiên cứu phù hợp theo quy định tại Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng .

2. Đồ án quy hoạch xây dựng vùng

Nội dung nghiên cứu, thuyết minh và các bản vẽ thể hiện đồ án quy hoạch xây dựng vùng thực hiện theo quy định tại Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng. Tuỳ theo từng đối tượng cụ thể cần tập trung vào các nội dung sau:

a) Đối với vùng thuộc ranh giới của một hoặc nhiều đơn vị hành chính như vùng liên tỉnh, vùng đô thị lớn, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện cần xác định các tiềm năng, động lực và khả năng khai thác để phát triển vùng; dự báo về xu hướng, tốc độ đô thị hoá, phân vùng chức năng, phân bố dân cư; các khu vực chức năng chuyên ngành; các cơ sở sản xuất; 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 được hình thành trên cơ sở các tiềm năng và động lực đã được xác định như công nghiệp, cảng, du lịch, di sản, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên,

hành lang kinh tế... cần xác định khả năng khai thác để làm cơ sở xác định quy mô phát triển, phân vùng chức năng, tổ chức phân bố dân cư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với mục tiêu, tính chất phát triển vùng.

Đối với các hành lang kinh tế dọc các trục giao thông, ngoài các nội dung nghiên cứu trên cần đảm bảo yêu cầu về hành lang an toàn giao thông trên toàn 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; tiềm năng, động lực phát triển; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật, xã hội; các yêu cầu và nguyên tắc chủ yếu để nghiên cứu hướng phát triển đô thị, tổ chức cơ cấu không gian, công trình đầu mối và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; danh mục hồ sơ đồ án.

Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đối với các loại đô thị, khu chức năng có quy mô, tính chất khác nhau cần xác định nội dung nghiên cứu phù hợp theo quy định tại Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng.

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị

Nội dung nghiên cứu, thuyết minh và các sơ đồ, bản đồ thể hiện đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị thực hiện theo quy định tại Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng. Tùy theo từng đối tượng cụ thể cần tập trung vào các nội dung 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 hệ thống các trung tâm (hành chính, chính trị, thương mại - dịch vụ, văn hoá, y tế, giáo dục,...) cấp đô thị; các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối và tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chính, đặc biệt là hệ thống công trình ngầm có quy mô lớn (đường tàu điện ngầm, hầm đường bộ, bãi đỗ xe, ga tàu điện ngầm...) có mối quan hệ đến việc tổ chức không gian kiến trúc đô thị trên mặt đất và làm cơ sở cho việc lập quy hoạch chung xây dựng các quận.