

BỘ XÂY DỰNG
Số: 03-BXD/KTQH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 4 tháng 6 năm 1997

THÔNG TƯ

Hướng dẫn lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng các thị trấn thị tứ

Căn cứ pháp lệnh về nhiệm vụ, quyền hạn cụ thể của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ở mỗi cấp được Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khoá IX thông qua ngày 25/6/1996;

Căn cứ Nghị định số 15/CP ngày 04/3/1994 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định về lập đồ án quy Hoạch xây dựng đô thị và Thông tư số 25/BXD-KTQH ngày 22/8/1995 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xét duyệt Quy hoạch xây dựng đô thị.

Để thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ VIII của Đảng, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc lập, xét duyệt Quy hoạch xây các thị trấn thị tứ như sau:

I. NGUYÊN TẮC CHUNG

1. Mục đích

Mục đích công tác lập, xét duyệt quy hoạch xây dựng các thị trấn, thị tứ nhằm xác lập cơ sở pháp lý và khoa học cho việc quản lý, phát triển đô thị; thực hiện mục tiêu công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước; từng bước hình thành mạng lưới đô thị hợp lý, tránh không tạo thành các siêu đô thị; tùy theo điều kiện từng nơi, tất cả các thị trấn đều phải được phát triển trên cơ sở đẩy mạnh công nghiệp và dịch vụ mang ý nghĩa tiểu vùng, đồng thời hình thành các thị tứ làm trung tâm kinh tế, văn hoá cho mỗi xã hoặc cụm xã để các thị trấn, thị tứ có thể phát huy

được vai trò là "điểm tựa" phát triển nông thôn, đẩy mạnh quá trình đô thị hoá và điều hoà sự tăng trưởng, phát triển của các đô thị lớn.

2. Phạm vi áp dụng

Thông tư này hướng dẫn nội dung, trình tự, phương pháp lập, xét duyệt (thẩm định và phê duyệt) quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ trên địa bàn cả nước, trừ các thị trấn, là đô thị vệ tinh của các thành phố có quy định riêng.

3. Phân loại các thị trấn và thị tứ

3.1. Theo vị trí và chức năng, các thị trấn, thị tứ được phân thành ba loại sau:

- a. Các thị trấn huyện lỵ là đô thị - trung tâm huyện, có chức năng là trung tâm hành chính, dịch vụ, văn hoá, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và chuyển giao công nghệ, khoa học - kỹ thuật của một huyện;
- b. Các thị trấn, thị tứ là trung tâm dịch vụ, kinh tế, văn hoá cho một xã, một cụm xã hoặc một tiểu vùng;
- c. Các thị trấn là đô thị vệ tinh được hình thành trong vùng ảnh hưởng, trực tiếp gắn với sự phát triển của đô thị trung tâm cấp quốc gia, cấp vùng liên tỉnh hoặc vùng kinh tế - hành chính tỉnh;

3.2. Các tiêu chuẩn chủ yếu để phân loại các thị trấn và thị tứ:

- a. Căn cứ Quyết định 132/HĐBT ngày 5/5/1990 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) thì các thị trấn là đô thị loại V phải có quy mô dân số từ 4.000 - 30.000 người, ở vùng núi có dân số tối thiểu là 2.000 người; tỷ lệ lao động phi nông nghiệp phải đạt tối thiểu là 60%; bước đầu đã xây dựng được các công trình cơ sở hạ tầng công cộng chủ yếu có trình độ thích hợp; mật độ dân số bình quân là 6.000 người/km², ở vùng núi khoảng 3.000 người/km²;
- b. Đối với các thị tứ, hiện nay Nhà nước chưa có quy định tiêu chuẩn phân loại, nên trong khi lập quy hoạch có thể tạm sử dụng các tiêu chuẩn sau: Quy mô dân số tối thiểu là 2.000 người; ở vùng núi là 1.000 người; tỷ lệ lao động phi nông nghiệp tối thiểu phải đạt 40%; bước đầu đã xây dựng được một số công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như: giao thông, cấp, thoát nước, cấp điện v.v... và các công trình phục vụ thiết yếu hàng ngày như chợ; các cửa hàng dịch vụ thương mại, y tế; trường học phổ thông cấp 1, 2; cơ sở khuyến nông; chuyển giao

công nghệ; cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp; dịch vụ thể thao, nghỉ ngơi; công trình thông tin văn hoá, v.v...; mật độ dân số bình quân là 3.000 người/km², ở vùng núi khoảng 1000 người/km²;

c. Đối với các thị trấn, thị tứ có chức năng đặc biệt, hoặc là các đô thị vệ tinh thì tiêu chuẩn phân loại được xác định theo quy định riêng.

4. Yêu cầu lập, xét duyệt và điều chỉnh quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ

4.1. Để có thể nhanh chóng hoàn thành việc lập và xét duyệt Quy hoạch xây dựng các thị trấn và các thị tứ trên địa bàn cả nước, tùy theo điều kiện thực tế mỗi địa phương có thể huy động mọi lực lượng cán bộ chuyên môn thuộc các Viện Quy hoạch, các công ty tư vấn xây dựng, giáo viên và sinh viên các trường đại học, Trung học chuyên nghiệp Ngành kiến trúc và xây dựng tham gia lập quy hoạch xây dựng các thị trấn thị tứ;

4.2. Quy hoạch xây dựng các thị trấn, thị tứ phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện, tỉnh, thành phố, sơ đồ quy hoạch xây dựng vùng huyện (nếu có) được duyệt, đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật, các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà nước có liên quan và các điều kiện kinh tế - xã hội, tự nhiên của mỗi địa phương;

4.3. Các dự án quy hoạch xây dựng thị trấn, thị tứ phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và sau khi phê duyệt phải được công bố công khai cho dân biết, thực hiện.

Các dự án quy hoạch xây dựng thị trấn, thị tứ được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý đô thị; quản lý sử dụng đất đai; triển khai các dự án đầu tư xây dựng; lập kế hoạch đầu tư xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của các ngành và địa phương.

4.4. Việc điều chỉnh Quy hoạch xây dựng thị trấn, thị tứ được thực hiện theo quy định tại Điều 7 - Điều lệ quản lý Quy hoạch đô thị ban hành kèm theo Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ.

II. NỘI DUNG, TRÌNH TỰ VÀ PHƯƠNG PHÁP LẬP QUY HOẠCH XÂY DỰNG CÁC THỊ TRẤN VÀ THỊ TỨ

1. Phạm vi, danh giới và thời hạn lập quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch xây dựng các thị trấn, được xác định bởi ranh giới hành chính của các thị trấn, những khu đất lân cận nằm ngoài ranh giới hành chính, nhưng thuộc

hướng mở rộng thị trấn, thì cũng được khoanh định vào phạm vi, ranh giới để lập quy hoạch; Đối với các thị tứ, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch xây dựng được xác định tùy thuộc vào điều kiện thực tiễn của từng nơi, do cơ quan có thẩm quyền xét duyệt quy hoạch quyết định.

1.2. Quy hoạch xây dựng các thị trấn, thị tứ được lập cho thời hạn phát triển dài hạn là 10 - 15 năm và thời hạn xây dựng đợt đầu là 5 năm;

2. Nội dung quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ

Nội dung quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ bao gồm:

2.1. Phân tích đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các nguồn lực phát triển thị trấn, thị tứ;

2.2. Luận chứng xác lập các cơ sở thiết kế quy hoạch, hình thành các quan điểm và mục tiêu phát triển;

2.3 Nghiên cứu thiết kế quy hoạch, gồm 4 nội dung chủ yếu sau:

a. Định hướng phát triển thị trấn, thị tứ trong giai đoạn từ 10 - 15 năm;

b. Quy hoạch sử dụng đất đai, kiến trúc đô thị, cơ sở hạ tầng và bảo vệ môi trường, nhằm cụ thể hoá định hướng phát triển;

c. Lập kế hoạch đầu tư xây dựng cho 5 năm đầu;

d. Xác định lộ giới; lựa chọn và giới thiệu kiến trúc các mẫu nhà, công trình công cộng, các giải pháp công nghệ và kỹ thuật phù hợp với điều kiện xây dựng ở thị trấn, thị tứ của từng địa phương

2.4. Quy định quản lý xây dựng thị trấn, thị tứ theo quy hoạch.

3. Trình tự và phương pháp lập quy hoạch xây dựng các thị trấn và thị tứ.

Quy hoạch xây dựng các thị trấn, thị tứ được lập theo 4 bước sau:

3.1. Bước 1: Thu thập các căn cứ để lập quy hoạch, gồm:

a. Các bản đồ gốc, bao gồm các bản đồ địa chính và bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000. ở những nơi chưa có bản đồ địa hình, thì có thể sử dụng bản đồ địa chính, kết hợp với việc thực địa, xem xét tại hiện trường để sơ phác quy hoạch (trừ những nơi có địa hình quá phức tạp), nhưng khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thì nhất thiết phải lập bản đồ đo đạc địa hình chính xác;

b. Các văn bản chỉ đạo của đảng, Nhà nước và các dự án quy hoạch, dự án đầu tư có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;