

THÔNG TƯ

QUY ĐỊNH HỒ SƠ CỦA TỪNG LOẠI QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

*Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng,
Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị như sau:*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Thông tư này quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị bao gồm: Quy hoạch chung đô thị, Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật và đồ án thiết kế đô thị riêng.

Điều 2. Nội dung và quy cách thể hiện.

1. Nội dung thể hiện đối với thuyết minh, bản vẽ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị phải phù hợp với từng loại quy hoạch và tuân thủ các quy định tại Thông tư này.
2. Hệ thống ký hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị phải tuân thủ theo Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Đối với quy hoạch phân khu áp dụng các quy định đối với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2.000.

Điều 3. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị.

Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đô thị bao gồm thuyết minh, bản vẽ và dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

Điều 4. Hồ sơ đồ án quy hoạch đô thị.

1. Thuyết minh tổng hợp và thuyết minh tóm tắt. Thuyết minh tóm tắt được viết ngắn gọn trên cơ sở thuyết minh tổng hợp, chỉ nêu ngắn gọn những kết luận và kết quả đã rút ra sau khi nghiên cứu. Riêng phần đánh giá hiện trạng chỉ nêu tóm tắt các vấn đề cần giải quyết.

2. Bản vẽ đồ án quy hoạch đô thị.

a) Thành phần bản vẽ đồ án bao gồm các bản vẽ hiện trạng, các bản vẽ quy hoạch, các bản vẽ phối cảnh, minh họa. Tỷ lệ bản vẽ được quy định cụ thể theo từng loại đồ án quy hoạch và đối tượng lập quy hoạch.

b) Các bản vẽ phải thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật chính của các chuyên ngành theo các giai đoạn quy hoạch. Các bản vẽ hiện trạng và bản vẽ quy hoạch phải thống nhất về tỷ lệ, ký hiệu, màu sắc.

3. Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị.

4. Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phải thực hiện theo quy định tại Điều 35 của Luật Quy hoạch đô thị và Phụ lục kèm theo Thông tư này.

5. Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

Chương II

NỘI DUNG HỒ SƠ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 5. Đối với quy hoạch chung đô thị.

1. Thuyết minh:

Nêu đầy đủ các luận chứng trong việc xác định lý do lập quy hoạch, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung, tính chất đô thị, quan điểm và mục tiêu của đồ án, vai trò đô thị đối với vùng và cả nước.

Nêu các chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật.

Nêu các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, hướng phát triển đô thị, cơ cấu tổ chức không gian, các công trình đầu mối, hạ tầng xã hội, tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung, đánh giá môi trường chiến lược.

Nêu danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm của đồ án, tiến độ và tổ chức thực hiện.

2. Thành phần bản vẽ bao gồm:

Bao gồm sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/100.000 và bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch đô thị, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000 hoặc 1/50.000.

3. Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:

Thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều 34 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị (sau đây viết tắt là NĐ số 37/2010/NĐ-CP).



Điều 6. Đối với quy hoạch phân khu.

1. Thuyết minh:

Nêu đầy đủ các luận chứng trong việc xác định: phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu.

Nêu các chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

Nêu các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược.

Nêu danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm của đồ án, tiến độ và tổ chức thực hiện.

2. Thành phần bản vẽ bao gồm:

Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung đô thị.

Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

3. Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu:

Thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 34 của ND số 37/2010/ND-CP.

Điều 7. Đối với quy hoạch chi tiết.

1. Thuyết minh:

Nêu đầy đủ các luận chứng trong việc xác định sự cần thiết, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng khu vực lập quy hoạch chi tiết.

Nêu các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng về quy mô, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Nêu các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật, đánh giá môi trường chiến lược và những yêu cầu nghiên cứu khác.

Nêu danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch chi tiết.
Nêu danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm của đồ án; tiến độ và tổ chức thực hiện.

2. Thành phần bản vẽ bao gồm:

Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đô thị.

Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500.



3. Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

Thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại điểm c khoản 1 Điều 34 của NĐ số 37/2010/NĐ-CP.

Điều 8. Đối với đồ án thiết kế đô thị riêng.

1. Thuyết minh:

Nêu đầy đủ các luận chứng trong việc xác định lý do lập thiết kế đô thị, quan điểm và mục tiêu, phạm vi và ranh giới nghiên cứu thiết kế đô thị.

Nêu các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan được quy định bởi các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Phân tích và đề xuất các chỉ tiêu dự kiến áp dụng về xác định mặt đứng, quy hoạch tuyến phố, tầng cao xây dựng cho từng công trình; khoảng lùi của công trình trong phạm vi nghiên cứu.

Nêu các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, tổ chức không gian (cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước), kiến trúc cảnh quan (màu sắc, vật liệu, hình thức, chi tiết kiến trúc của các công trình và các vật thể kiến trúc khác).

Nêu danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm của đồ án; tiến độ và tổ chức thực hiện.

2. Thành phần bản vẽ bao gồm:

Sơ đồ vị trí khu vực thiết kế đô thị trích từ quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đô thị.

Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập thiết kế đô thị riêng.

3. Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng.

Điều 9. Đối với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

1. Thuyết minh

Nêu lý do lập quy hoạch, quan điểm và mục tiêu của đồ án theo chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

Nêu các yêu cầu về đánh giá tổng hợp và toàn diện hiện trạng của chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật; rà soát, phân tích lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật; dự báo nhu cầu; các yêu cầu về cụ thể hóa vị trí, quy mô các công trình đầu mối cũng như các giải pháp về mạng lưới kỹ thuật.

Nêu danh mục hồ sơ, sản phẩm của đồ án; tiến độ và tổ chức thực hiện.

2. Bản vẽ:

Bản đồ ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/50.000.



3. Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

Chương III

NỘI DUNG HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 10. Đối với quy hoạch chung đô thị.

1. Thành phố trực thuộc Trung ương.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 15 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh phải có các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa.

Thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc Trung ương cần tập trung vào các nội dung sau:

- Mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn thành phố, từng đô thị và từng vùng chức năng.

- Mô hình phát triển, cấu trúc phát triển không gian toàn thành phố gồm: định hướng phát triển hệ thống đô thị trong thành phố ; định hướng các vùng chức năng khác cho toàn thành phố (công nghiệp, du lịch, sinh thái, bảo tồn,...) ; định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn ; định hướng phát triển các trục không gian, hành lang phát triển của thành phố.

- Định hướng phát triển không gian cho khu vực đô thị trung tâm gồm: hướng phát triển, mở rộng đô thị trung tâm; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng; đề làm cơ sở xác định chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nguyên tắc phát triển đối với các khu chức năng;

- Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị gồm: định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật toàn thành phố và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật cho khu vực đô thị trung tâm làm cơ sở triển khai đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đối với thành phố trực thuộc Trung ương.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/100.000 hoặc 1/250.000.

- Các bản đồ hiện trạng gồm: hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường, đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000.

- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 02 phương án. Sơ đồ này chỉ dùng khi nghiên cứu báo cáo, không nằm trong hồ sơ trình phê duyệt).

- Sơ đồ định hướng phát triển không gian toàn đô thị, tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000.



- Sơ đồ định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật toàn đô thị, tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/50.000.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng của khu vực đô thị trung tâm theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường của khu vực đô thị trung tâm - tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược - tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị phải thể hiện đầy đủ các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có sơ đồ kèm theo. Đề cương quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

d) Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị.

2. Thành phố thuộc Tỉnh, thị xã.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 16 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh phải có các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa.

Thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc Tỉnh, thị xã cần tập trung vào các nội dung sau:

- Mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị.
- Định hướng phát triển không gian đô thị gồm: mô hình và hướng phát triển đô thị; xác định các hệ thống trung tâm (có kết hợp với phân khu vực sử dụng không gian ngầm để xây dựng công trình ngầm), công viên cây xanh và không gian mở cấp đô thị; định hướng phát triển các khu vực dân cư nông thôn; đề xuất tổ chức không gian, kiến trúc cho các vùng kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, quảng trường, cửa ngõ đô thị, điểm nhấn đô thị.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.
- Các bản đồ hiện trạng gồm: hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường, đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 02 phương án. Sơ đồ này chỉ dùng khi nghiên cứu báo cáo, không nằm trong hồ sơ trình phê duyệt).



- Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị phải thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có sơ đồ kèm theo. Đề cương quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

d) Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị.

3. Thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận là thị trấn.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 17 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh phải có các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa.

Thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận là thị trấn cần tập trung vào các nội dung sau:

- Mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, các chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho đô thị.
- Định hướng phát triển không gian đô thị gồm: hướng phát triển đô thị; xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng của đô thị; xác định các trung tâm, công viên cây xanh và không gian mở của đô thị.
- Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan cho các khu chức năng của đô thị, trục không gian chính.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Các bản đồ hiện trạng gồm: hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, giao thông, cấp điện và chiếu sáng đô thị, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bẩn, thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường, đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (tối thiểu 02 phương án. Sơ đồ này chỉ dùng khi nghiên cứu báo cáo, không nằm trong hồ sơ trình phê duyệt);
- Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.



- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị phải thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 1 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có sơ đồ kèm theo. Đề cương quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

d) Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

Điều 11. Đối với quy hoạch phân khu.

1. Thuyết minh tổng hợp:

Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 19 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh phải có các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa.

Thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu cần tập trung vào các nội dung sau:

- Mục tiêu và phạm vi lập quy hoạch để đáp ứng nhu cầu làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn.

- Xác định chương trình, hạng mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

2. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.



- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu phải thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có sơ đồ các khu chức năng kèm theo. Đề cương quy định quản lý theo đồ án quy hoạch hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

Điều 12. Đối với quy hoạch chi tiết

1. Thuyết minh tổng hợp:

Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ các nội dung của đồ án được quy định tại Điều 20 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP của Chính phủ. Thuyết minh phải có các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa.

Thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị cần tập trung vào các nội dung sau:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.
- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.
- Quy định hoặc đề xuất giải pháp thiết kế công trình cụ thể.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà chung cư cao tầng có xây dựng tầng hầm...)

2. Thành phần bản vẽ bao gồm :

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.



- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược tỷ lệ 1/500.

Cần thể hiện thêm bản đồ địa hình lồng ghép bản đồ địa chính đối với các loại bản đồ sau: hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.

3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết phải thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và sơ đồ kèm theo. Đề cương quy định quản lý theo đồ án quy hoạch hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

Điều 13. Đối với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị.

1. Đồ án quy hoạch chuyên ngành giao thông đô thị.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp và đánh giá thực trạng xây dựng và phát triển hệ thống giao thông đô thị; các giải pháp quy hoạch hệ thống giao thông đô thị phải đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 22 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có các sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và hình ảnh minh họa.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện: ranh giới nghiên cứu, phạm vi lập quy hoạch và mạng lưới giao thông chính kết nối, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông thể hiện mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị; vị trí, quy mô các nhà ga, cảng hàng không - sân bay, cảng sông, cảng biển, bến xe khách liên tỉnh, bãi đỗ xe lớn, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Sơ đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000:
 - + Hệ thống giao thông đối ngoại bao gồm: quy mô, hướng tuyến đường bộ, đường sắt quốc gia, đường thủy, đường không; vị trí, quy mô các cảng hàng không, nhà ga đường sắt, bến cảng, cảng nội địa, bến xe khách liên tỉnh.
 - + Hệ thống giao thông đô thị bao gồm: mạng lưới đường đô thị (đến đường phố chính cấp khu vực); đường sắt đô thị; đường thủy; vị trí, loại hình, quy mô các nút giao thông quan trọng, bến bãi đỗ xe, nhà ga trung tâm vận chuyển hành khách, cầu lớn vượt sông, cầu vượt, hầm đường bộ; các tuyến vận tải hành khách công cộng chủ yếu.

2. Đồ án quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.



a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp và đánh giá địa hình, các điều kiện địa chất công trình, thủy văn, các khu vực có tai biến môi trường, đề xuất các giải pháp quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đảm bảo các nội dung đã được quy định tại Điều 23 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng, tính toán phân tích.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện: ranh giới nghiên cứu, phạm vi lập quy hoạch và hệ thống sông, thủy lợi chính của vùng, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.
- Bản đồ hiện trạng đánh giá tổng hợp đất xây dựng, hệ thống tiêu thoát nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Sơ đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000:
- + Lưu vực thoát nước, hệ thống tiêu, thoát nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối.
- + Cao độ nền tại các khu vực của đô thị và các đường phố chính cấp đô thị.

3. Đồ án quy hoạch cấp điện đô thị.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp và đánh giá cụ thể hiện trạng cấp điện, đề xuất các giải pháp quy hoạch cấp điện đảm bảo các nội dung đã được quy định tại Điều 24 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng và tính toán phân tích.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện ranh giới nghiên cứu, phạm vi lập quy hoạch và hệ thống truyền tải điện, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện thể hiện nguồn điện, các tuyến truyền tải, phân phối; vị trí và quy mô các trạm biến áp, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ quy hoạch cấp điện thể hiện nguồn điện, các tuyến truyền tải, phân phối; vị trí và quy mô các trạm biến áp, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Các bản vẽ minh họa (nếu có).

4. Đồ án quy hoạch chiếu sáng đô thị.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp và đánh giá cụ thể hiện trạng về chiếu sáng đô thị; các giải pháp quy hoạch chiếu sáng phải bảo đảm các quy định tại Điều 25 của NĐ 37/2010/NĐ-CP, đồng thời cũng phải làm rõ được chủ đề, ý tưởng chiếu sáng cho các khu chức năng đô thị, không gian công cộng, các



công trình giao thông, chiếu sáng mặt ngoài công trình, chiếu sáng quảng cáo và khu vực lễ hội. Thuyết minh phải có bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng phân tích, tính toán và các hình ảnh minh họa.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống chiếu sáng đô thị thể hiện hiện trạng hệ thống cấp điện chung của đô thị, lưới điện chiếu sáng các trục chính đến cấp khu vực, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ quy hoạch chiếu sáng đô thị thể hiện chủ đề, ý tưởng chiếu sáng đô thị theo khu chức năng đô thị, các không gian công cộng, các trục chính đến cấp khu vực và các điểm nhấn đô thị, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Các bản vẽ minh họa (nếu có).

5. Đồ án quy hoạch cấp nước đô thị.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp, đánh giá hiện trạng về hệ thống cấp nước; trữ lượng và nguồn nước; đề xuất các giải pháp quy hoạch cấp nước phải đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 26 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng, tính toán phân tích.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch tỷ lệ: 1/50.000 hoặc 1/250.000.
- Bản đồ hiện trạng xây dựng và phát triển hệ thống cấp nước thể hiện: Vị trí, quy mô các công trình cấp nước, tuyến truyền tải và tuyến phân phối nước (cấp 1 và cấp 2), tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ quy hoạch cấp nước thể hiện phân vùng cấp nước; vị trí các tuyến truyền tải và tuyến phân phối; vị trí, quy mô các công trình cấp nước, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

6. Đồ án quy hoạch thoát nước thải đô thị.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp, đánh giá hiện trạng về: hệ thống thoát nước, diễn biến môi trường, khả năng tiêu thoát. Đề xuất các giải pháp quy hoạch phải đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 27 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng và tính toán phân tích.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:



- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.

- Bản đồ hiện trạng xây dựng và phát triển hệ thống thoát nước thể hiện: Vị trí, quy mô các công trình thoát nước, tuyến thoát nước cấp I và cấp II, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Sơ đồ quy hoạch thoát nước thể hiện: Phân vùng thoát nước; vị trí các tuyến thoát nước cấp I, cấp II; vị trí, quy mô các công trình thoát nước, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

7. Đồ án quy hoạch xử lý chất thải rắn.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp, đánh giá hiện trạng về xử lý chất thải rắn; các giải pháp quy hoạch quản lý, xử lý chất thải rắn phải đảm bảo các nội dung đó được quy định tại Điều 28 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng và tính toán phân tích.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.

- Bản đồ hiện trạng xử lý chất thải rắn thể hiện vị trí, quy mô các trạm trung chuyển, các cơ sở xử lý chất thải rắn, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ quy hoạch xử lý chất thải rắn thể hiện vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải rắn, các trạm trung chuyển, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

8. Đồ án quy hoạch nghĩa trang.

a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp, đánh giá hiện trạng về phân bố nghĩa trang; các giải pháp quy hoạch nghĩa trang cụ thể trong một đồ án phải đảm bảo các nội dung được quy định tại Điều 29 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng và tính toán phân tích.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.

- Bản đồ hiện trạng thể hiện vị trí, quy mô, loại nghĩa trang, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ quy hoạch nghĩa trang thể hiện vị trí, quy mô, loại và cấp nghĩa trang, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

9. Đồ án quy hoạch thông tin liên lạc.



a) Thuyết minh tổng hợp:

Phân tích, tổng hợp và đánh giá hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc, đề xuất các giải pháp quy hoạch thông tin liên lạc đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 30 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP. Thuyết minh phải có sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3, biểu bảng và tính toán phân tích.

b) Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng thể hiện ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch, tỷ lệ 1/50.000 hoặc 1/250.000.
- Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc thể hiện vị trí, quy mô các trạm thu phát, hệ thống truyền dẫn thông tin hữu tuyến, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc thể hiện các tuyến truyền dẫn, trạm thu phát khu vực, các công trình đầu mối, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

Điều 14. Đối với đồ án thiết kế đô thị riêng.

1. Thuyết minh tổng hợp:

Nêu đầy đủ các luận chứng, căn cứ khoa học và thực tiễn để làm rõ xác định tầng cao xây dựng cho từng công trình; khoảng lùi của công trình trên từng đường phố và ngã phố; xác định màu sắc, vật liệu, hình thức, chi tiết kiến trúc của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước.

Nội dung của thuyết minh hồ sơ đồ án thiết kế đô thị riêng cần tập trung vào các nội dung sau:

- Các yếu tố hiện trạng có tác động đến thiết kế đô thị gồm: thông tin về cộng đồng, đặc điểm của khu vực, điều kiện tài nguyên .v.v.
- Xác định các quỹ đất hiện có và dự kiến phát triển.
- Xác định các khu vực cần nghiên cứu vị trí, quy mô từng khu vực, điểm, tuyến, các kết nối đặc trưng cần có hướng dẫn thiết kế đô thị để kiểm soát phát triển.

2. Thành phần bản vẽ bao gồm :

- Sơ đồ vị trí, mối quan hệ giữa khu vực thiết kế với đô thị và khu vực xung quanh.
- Các sơ đồ đánh giá lịch sử phát triển của khu vực.
- Các sơ đồ phân tích hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực.
- Các sơ đồ phân tích ý tưởng phân khu chức năng và tổ chức không gian.
- Các bản vẽ hướng dẫn thiết kế đô thị.



3. Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị riêng.

Quy định quản lý theo đồ án phải thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 4 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Điều khoản thi hành.

Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 20/9/2010 và thay thế các quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đô thị và các khu vực đô thị tại Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Điều 16. Thực hiện chuyển tiếp đối với nhiệm vụ, đồ án quy hoạch triển khai trước ngày 25/5/2010. (ngày Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 có hiệu lực)

1. Đối với quy hoạch chung xây dựng:

a) Đối với quy hoạch chung xây dựng đô thị đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch thì tiếp tục lập đồ án quy hoạch theo Luật Xây dựng và Nghị định 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng. Việc thẩm định và phê duyệt đồ án thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và NĐ số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

b) Đối với quy hoạch chung xây dựng đô thị chưa phê duyệt nhiệm vụ thì việc lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và NĐ số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010.

c) Đối với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận, huyện đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch thì tiếp tục lập, thẩm định và phê duyệt đồ án theo Nghị định 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 7/4/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.

Các đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận, huyện được duyệt sẽ là căn cứ lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn quận, huyện.

2. Đối với quy hoạch chi tiết:

a) Đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt nhiệm vụ thì tiếp tục lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 mà không phải đổi tên đồ án. Tuy nhiên, nội dung đồ án cần kết hợp với nội dung quy hoạch phân khu theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

Việc thẩm định, phê duyệt đồ án thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.



b) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 chưa được phê duyệt nhiệm vụ thì triển khai lập quy hoạch phân khu theo Luật Quy hoạch đô thị và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010.

c) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt nhiệm vụ thì tiếp tục lập, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010.

Điều 17. Trách nhiệm thực hiện.

1. Các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm thi hành Thông tư này.
2. Vụ Kiến trúc, Quy hoạch xây dựng - Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố, Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại thông tư này.
3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTTg Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND cấp tỉnh;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố;
- Sở QHKT TP Hà Nội và TP Hồ Chí Minh;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Công báo; website Chính phủ; website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, Vụ KTQH, Vụ PC.

Nguyễn Đình Toàn

PHỤ LỤC

ĐỀ CƯƠNG QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ
(ban hành kèm theo Thông tư số 10/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng)

I. QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

1. Đối với thành phố trực thuộc Trung ương

1.1. Phần I: Quy định chung



**TƯ VẤN KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG
QUỐC TẾ (ICCI)**

LAS - XD 203
Trân trọng niềm tin

a) Đối tượng áp dụng, phân công quản lý.

b) Quy định về quy mô diện tích, dân số toàn đô thị và từng vùng chức năng (đô thị trung tâm, thị xã, thị trấn, đô thị mới, nông thôn, công nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, sinh thái, bảo tồn, khu vực hạn chế phát triển, khu vực cấm xây dựng .v.v...) theo các giai đoạn phát triển.

c) Quy định chung về kiểm soát phát triển không gian quy hoạch, kiến trúc toàn thành phố gồm: Hệ thống trung tâm; các khu chức năng; khu đô thị cũ; khu đô thị mới; bảo tồn, sinh thái, cảnh quan .v.v.

c) Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội toàn thành phố gồm: Nhà ở, y tế, giáo dục, dịch vụ, thương mại, công cộng, công viên cây xanh .v.v.

d) Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn thành phố gồm: Giao thông đô thị (đường bộ, đường sắt, đường thủy, hàng không), cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang .v.v.

đ) Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh, núi...), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....

1.2. Phần II: Quy định cụ thể

a) Quy định quản lý đối với khu vực đô thị trung tâm:

(a.1) Không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Khu đô thị (mới và cải tạo);

- Khu công viên, cây xanh;

- Khu chức năng đặc biệt (khu di tích lịch sử văn hóa, khu phố cổ, công viên quốc gia, lâm viên, cảnh quan tự nhiên đặc thù);

- Khu dân cư ngoại thị;

- Khu danh lam thắng cảnh;

- Khu đặc thù (đất trũng, bãi bồi, đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất hoang hóa, đất chứa khoáng sản, công trình ngầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, - khu công nghiệp, kho tàng);

(Nội dung quy định cần làm rõ ranh giới, quy mô diện tích các khu chức năng; quy định về mật độ dân cư; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình; nguyên tắc phát triển; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu chức năng)

(a.2) Hệ thống hạ tầng xã hội:

- Các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở (trong khu đô thị mới, khu đô thị cũ, làng xóm, nhà ở xã hội...);



- Hệ thống hạ tầng xã hội khác: y tế, giáo dục đào tạo, thể thao, thương mại dịch vụ...

(a.3) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm.

b) Quy định đối với các đô thị khác (thị xã, thị trấn, đô thị mới).

Quy định về định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường.

c) Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực đặc thù (khu trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị, trục không gian chính quảng trường, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn .v.v.). Làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển.

1.3. Phần III: Tổ chức thực hiện

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung thành phố (lập quy hoạch chung thị xã, thị trấn, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

2. Đối với thành phố thuộc Tỉnh, và các thị xã:

2.1. Phần I: Quy định chung

a) Đối tượng áp dụng, phân công quản lý;

b) Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị;

c) Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị:

- Tổng thể chung toàn đô thị;

- Các trục không gian chính;

- Các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng;

- Vị trí và mô hình phát triển ngoại thị, xã, điểm dân cư nông thôn.

d) Quy định về quy mô phát triển vùng ngoại thành, ngoại thị (công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, sinh thái.v.v...);

đ) Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn (nếu có);

e) Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội;

f) Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;



g) Các quy định chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh, núi...), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.

2.2. Phần II: Quy định cụ thể

a). Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu vực hiện có hạn chế phát triển;
- Khu vực chỉnh trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo;
- Khu vực chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, khu dự trữ phát triển;
- Khu vực dọc trục và hành lang phát triển đô thị;
- Khu vực trung tâm hành chính;
- Khu đô thị mới và khu đô thị cũ cần cải tạo;
- Khu công viên, cây xanh;
- Khu chức năng đặc biệt (khu di tích lịch sử văn hóa, khu phố cổ, công viên quốc gia, lâm viên, cảnh quan tự nhiên đặc thù);
- Khu dân cư ngoại thị;
- Khu danh lam thắng cảnh;
- Khu đặc thù (đất trũng, bãi bồi, đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất hoang hóa, đất chứa khoáng sản, công trình ngầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật- khu công nghiệp, kho tàng);
- Các khu vực khác.

(Nội dung quy định cần làm rõ ranh giới, quy mô diện tích các khu chức năng; quy định về mật độ dân cư; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình; nguyên tắc phát triển, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu vực và khu chức năng)

b) Quy định về hệ thống hạ tầng xã hội:

- Nhà ở (trong khu đô thị mới, khu đô thị cũ, làng xóm, nhà ở xã hội...);
- Hệ thống hạ tầng xã hội khác về y tế, giáo dục đào tạo, thể thao, thương mại dịch vụ...

(Nội dung quy định cần làm rõ yêu cầu và nguyên tắc kiểm soát phát triển)

c) Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị, trục không gian chính, quảng trường, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển);



d) Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính;

đ) Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm.

2.3. Phần III: Tổ chức thực hiện

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung (lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

3. Đối với thị trấn, đô thị loại V:

3.1. Phần I: Quy định chung

a) Đối tượng áp dụng, phân công quản lý;

b) Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị;

c) Quy định chung về quản lý phát triển không gian đô thị:

- Tổng thể chung toàn đô thị;

- Các trục không gian chính;

- Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn (nếu có); Các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng;

d) Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội;

đ) Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

e) Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh, núi...), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....

3.2. Phần II: Quy định cụ thể

a) Vị trí, quy mô diện tích các khu chức năng. Quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình), nguyên tắc kiểm soát phát triển (chính trang, bảo tồn, cải tạo hoặc phát triển mới), yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu chức năng của thị trấn gồm:

- Khu đô thị (mới và cải tạo)

- Khu công viên, cây xanh;

- Khu chức năng đặc biệt (khu di tích lịch sử văn hóa, khu phố cổ, cảnh quan tự nhiên đặc thù);

- Khu dân cư ngoại thị;



- Khu đặc thù (đất trồng, bãi bồi, đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất hoang hóa, đất chứa khoáng sản, công trình ngầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, - Khu công nghiệp, kho tàng);

- Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao;

- Khu cấm xây dựng, khu dự trữ phát triển của thị trấn;

c) Quy định kiểm soát gian, kiến trúc các khu chức năng, trục không gian chính, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển);

d) Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

3.3. Phần III. Tổ chức thực hiện

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung đô thị (lập các quy hoạch chi tiết).

II. QUY HOẠCH PHÂN KHU:

1. Phần I: Quy định chung

a) Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện;

b) Ranh giới, quy mô diện tích, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch;

c) Quy định chung về hạ tầng xã hội (các quy định cần làm rõ nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển):

- Các đơn vị ở, nhóm nhà ở và đất ở

- Y tế, giáo dục đào tạo, thể thao, thương mại dịch vụ...

- Trung tâm hành chính, công cộng.

d) Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị.

đ) Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh, núi...), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn....

2. Phần II: Quy định cụ thể

a) Ranh giới, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình), nguyên tắc kiểm soát phát triển, quản lý về không gian, kiến trúc; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch (khu ở; khu, cụm công nghiệp; khu hành chính, công trình công cộng; khu thương mại; khu giáo dục, đào tạo; khu dịch vụ y tế; khu công viên, cây xanh; trục không gian, quảng trường, không gian mở; khu làng



xóm; khu danh lam thắng cảnh; khu du lịch; khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, công trình đặc biệt; khu nông, lâm nghiệp; khu bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang; khu địa hình cảnh quan đặc thù)

b) Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có).

c) Quy định về nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, công viên cây xanh.

3. Phần III. Tổ chức thực hiện

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch phân khu (lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị).

III. QUY HOẠCH CHI TIẾT

1. Phần I: Quy định chung

a) Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện;

b) Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch;

c) Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch ;

d) Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang...) kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

2. Phần II: Quy định cụ thể

a) Vị trí, quy mô diện tích, quy định về mật độ dân cư, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình), cốt xây dựng; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất trong ô phố của khu vực quy hoạch.

b) Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố;

c) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có).

d) Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình ;

đ) Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.



3. Phần III. Tổ chức thực hiện

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chi tiết (lập thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng).

IV. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

1. Phần I: Quy định chung

- a) Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện;
- b) Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập thiết kế đô thị;
- c) Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cao độ nền và thoát nước mưa, cấp nước, năng lượng, chiếu sáng, thoát nước thải, thông tin liên lạc, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang...) kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

2. Phần II: Quy định cụ thể

- a) Quy mô diện tích, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình) đối với từng lô đất; cốt xây dựng; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; khoảng lùi công trình; yêu cầu hạ tầng kỹ thuật đối với công trình.
- b) Quy định về hình thức kiến trúc, màu sắc mặt tiền công trình, yêu cầu về hoàn thiện cây xanh, bố cục sân vườn, hàng rào của công trình và trên hè đường;
- c) Quy định về bố cục vật thể kiến trúc nhỏ; kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- d) Quy định về biển báo, quảng cáo, hình thức chiếu sáng trên các tuyến phố, công trình;
- e) Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố, lối đi bộ, hè đường...;
- f) Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm (nếu có).
- g) Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn.

3. Phần III. Tổ chức thực hiện

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện thiết kế đô thị (lập dự án đầu tư xây dựng).

