

CHƯƠNG 2. QUY HOẠCH XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng)

Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù.

***Mục tiêu:** Sau khi học xong chương này, sinh viên biết được các quy định chung về quy hoạch xây dựng; Quy hoạch xây dựng vùng; Quy hoạch xây dựng đô thị; Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; quy hoạch xây dựng nông thôn; Quản lý Quy hoạch xây dựng.*

2.1 CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG.

2.1.1 Khái niệm về Quy hoạch xây dựng:

- Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian đô thị và điểm dân cư nông thôn, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hoà giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng bao gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.
- Quy hoạch xây dựng phải được lập, phê duyệt làm cơ sở cho các hoạt động xây dựng tiếp theo.
- Quy hoạch xây dựng được lập cho năm năm, mười năm và định hướng phát triển lâu dài.
- Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét điều chỉnh để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội trong từng giai đoạn.
- Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải bảo đảm tính kế thừa của các quy hoạch xây dựng trước đã lập và phê duyệt.

2.1.2 Các yêu cầu và nguyên tắc đối với quy hoạch xây dựng: (Theo Điều 14)

1. Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng gồm:

a) Phù hợp với mục tiêu của chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội bền vững; thống nhất với quy hoạch phát triển ngành; công khai, minh bạch, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân;

b) Tổ chức, sắp xếp không gian lãnh thổ trên cơ sở khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, di tích lịch sử, di sản văn hóa và nguồn lực phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đặc điểm lịch sử, văn hóa, trình độ khoa học và công nghệ theo từng giai đoạn phát triển;

c) Đáp ứng nhu cầu sử dụng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm sự kết nối, thống nhất công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực, vùng, quốc gia và quốc tế;

d) Bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu, giảm thiểu tác động bất lợi đến cộng đồng, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử, di sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo; bảo đảm đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

đ) Xác lập cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong vùng, khu chức năng đặc thù, khu vực nông thôn.

2. Nguyên tắc tuân thủ đối với quy hoạch xây dựng gồm:

a) Việc thực hiện chương trình, hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và phù hợp với nguồn lực huy động;

b) Cấp độ quy hoạch xây dựng phải bảo đảm thống nhất và phù hợp với quy hoạch có cấp độ cao hơn.

2.1.3 Rà soát quy hoạch xây dựng, trách nhiệm, hình thức và thời gian lấy ý kiến quy hoạch (Theo Điều 15, 16,17)

2.1.3.1 Rà soát quy hoạch xây dựng

Quy hoạch xây dựng phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội

trong từng giai đoạn. Định kỳ rà soát quy hoạch xây dựng là 10 năm đối với quy hoạch vùng, 05 năm đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm rà soát quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

Kết quả rà soát quy hoạch xây dựng phải được báo cáo bằng văn bản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng để xem xét, quyết định.

2.1.3.2 Trách nhiệm lấy ý kiến quy hoạch

1. Cơ quan, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng.

Ủy ban nhân dân có liên quan có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng trong việc lấy ý kiến.

2. Đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ thì Bộ Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các bộ, cơ quan, tổ chức khác ở trung ương có liên quan; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan ở địa phương.

3. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

2.1.3.3 Hình thức và thời gian lấy ý kiến

1. Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

2. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức phát phiếu điều tra, phỏng vấn. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở.

3. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

4. Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

5. Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi phê duyệt quy hoạch.

6. Chính phủ quy định chi tiết việc lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan.

2.1.3.4 Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, kinh phí và trình tự lập, phê duyệt, lưu trữ quy hoạch xây dựng (Điều 19,20,21)

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng quyết định hình thức lựa chọn tổ chức tư vấn tham gia lập quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật.

Khi lựa chọn tư vấn lập quy hoạch xây dựng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng hoặc chủ đầu tư phải căn cứ vào điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật này và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những thiệt hại do việc lựa chọn tổ chức tư vấn không đủ điều kiện năng lực.

Khuyến khích lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng thông qua hình thức thi tuyển đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù có quy mô lớn, có ý nghĩa đặc biệt và quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong khu chức năng đặc thù.

Nhà nước bảo đảm kinh phí theo quy định của pháp luật cho công tác lập quy hoạch xây dựng.

Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch xây dựng.

Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng và được thực hiện theo trình tự sau:

1. Lập, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng;

2. Điều tra, khảo sát thực địa; thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch phát triển ngành có liên quan để lập đồ án quy hoạch xây dựng;

3. Lập đồ án quy hoạch xây dựng;

4. Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng

Cơ quan, tổ chức, chủ đầu tư lập quy hoạch xây dựng phải thực hiện việc lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, cơ quan quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ quy hoạch xây dựng và cung cấp tài liệu lưu giữ này cho cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

2.1.3.5 Điều kiện của tổ chức lập thiết kế quy hoạch xây dựng (Điều 150)

1. Có đủ điều kiện năng lực lập thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp.

2. Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế đồ án quy hoạch xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với **từng loại quy hoạch xây dựng**.

2.2 QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG VÀ QUY HOẠCH KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ

2.2.1 Khái niệm về quy hoạch xây dựng vùng.

Quy hoạch xây dựng vùng là việc tổ chức hệ thống điểm dân cư, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của một tỉnh hoặc liên tỉnh phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong từng thời kỳ.

Quy hoạch xây dựng vùng làm cơ sở để lập quy hoạch các ngành xây dựng, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các khu kinh tế, khu công nghiệp...

Quy hoạch xây dựng vùng được lập cho các vùng sau:

a) Vùng liên tỉnh;

b) Vùng tỉnh;

c) Vùng liên huyện;

- d) Vùng huyện;
- đ) Vùng chức năng đặc thù;
- e) Vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh.

Trong đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được cụ thể hóa thông qua các đồ án chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan, tổ chức có liên quan tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đối với vùng liên tỉnh, vùng chức năng đặc thù có ý nghĩa quốc gia, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh;

b) Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật vùng liên tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng các vùng khác thuộc đơn vị hành chính do mình quản lý

2.2.2 Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng: (Khoản 1 Điều 23)

Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng gồm:

- a) Xác định luận cứ, cơ sở hình thành phạm vi ranh giới vùng;
- b) Xác định mục tiêu phát triển vùng;
- c) Dự báo quy mô dân số vùng, nhu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn phát triển;
- d) Xác định yêu cầu về tổ chức không gian đối với hệ thống đô thị, khu vực nông thôn, vùng và khu chức năng chủ yếu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên phạm vi vùng theo từng giai đoạn.

2.2.3 Nội dung quy hoạch xây dựng vùng (Khoản 2 Điều 23)

Quy hoạch xây dựng vùng phải bảo đảm các nội dung chính sau đây:

a) Quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện phải xác định và phân tích tiềm năng, động lực phát triển vùng; dự báo về tốc độ đô thị hóa; giải pháp phân vùng chức năng, phân bố hệ thống đô thị và điểm dân cư nông thôn; xác định khu vực chức năng chuyên ngành, cơ sở sản xuất, hệ thống công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có ý nghĩa vùng;

b) Quy hoạch xây dựng vùng chức năng đặc thù được hình thành trên cơ sở tiềm năng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, di sản văn hóa, cảnh quan thiên nhiên; xác định và phân tích tiềm năng phát triển, khả năng khai thác, phân vùng chức năng, bố trí dân cư và tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất và mục tiêu phát triển vùng;

c) Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh phải phân tích động lực và tác động của tuyến, hành lang đối với sự phát triển của các khu vực dọc tuyến, các giải pháp khai thác, sử dụng đất đai, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất của tuyến, hành lang và bảo đảm an toàn giao thông trên toàn tuyến;

d) Quy hoạch xây dựng chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật phải dự báo phát triển và nhu cầu sử dụng đất; xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối, công trình phụ trợ, mạng truyền tải chính, mạng phân phối và phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn công trình;

đ) Căn cứ quy mô, tính chất của vùng, đồ án quy hoạch xây dựng vùng được nghiên cứu trên cơ sở bản đồ địa hình tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000;

e) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch xây dựng vùng từ 20 năm đến 25 năm, tầm nhìn 50 năm;

g) Quy hoạch xây dựng vùng được phê duyệt là cơ sở để triển khai lập quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, quy hoạch xây dựng nông thôn và quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật cấp vùng

2.2.4 Đối tượng và trách nhiệm lập quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù (Điều 24)

1. Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù được lập cho các khu chức năng sau:

a) Khu kinh tế;

b) Khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

- c) Khu du lịch, khu sinh thái;
- d) Khu bảo tồn; khu di tích lịch sử - văn hóa, cách mạng;
- đ) Khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao;
- e) Cảng hàng không, cảng biển;
- g) Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

h) Khu chức năng đặc thù khác được xác định theo quy hoạch xây dựng vùng được phê duyệt hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thành lập.

2. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù cấp quốc gia;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù, trừ quy hoạch quy định tại điểm a khoản 2 Điều này và nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực được giao quản lý hoặc đầu tư.

2.2.5 Các cấp độ quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù (Điều 25)

1. Quy hoạch chung xây dựng được lập cho khu chức năng đặc thù có quy mô từ 500 héc ta trở lên làm cơ sở lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu vực chức năng đặc thù có quy mô dưới 500 héc ta làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng đặc thù làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

2.2.6 Quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù (Điều 26)

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù gồm:

a) Luận cứ, cơ sở hình thành, xác định phạm vi ranh giới khu chức năng đặc thù;

b) Xác định tính chất, dự báo quy mô dân số của khu chức năng đặc thù, yêu cầu về định hướng phát triển không gian, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho từng giai đoạn quy hoạch;

c) Đối với quy hoạch chung xây dựng, cải tạo khu chức năng đặc thù, ngoài các nội dung quy định tại điểm a khoản 1 Điều này còn phải xác định yêu cầu khu vực phải giải tỏa, khu vực được giữ lại để chỉnh trang, khu vực phải được bảo vệ và yêu cầu cụ thể khác theo đặc điểm của từng khu chức năng đặc thù.

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù bao gồm việc xác định mục tiêu, động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; mô hình phát triển, định hướng phát triển không gian các khu chức năng, trung tâm hành chính, dịch vụ, thương mại, văn hóa, giáo dục, đào tạo, y tế, công viên cây xanh, thể dục, thể thao; hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung trên cao, trên mặt đất, dưới mặt nước và ngầm dưới mặt đất; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000;

c) Thời hạn quy hoạch từ 20 năm đến 25 năm;

d) Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong khu chức năng đặc thù.

3. Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù chuyên biệt gồm việc xác định quy mô dân số, đất đai, chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; định hướng phát triển không gian các phân khu chức năng; quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khung; đánh giá môi trường chiến lược; kế hoạch ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

2.2.7 Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù (Điều 27)

1. Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù gồm:

a) Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, quy mô, phạm vi quy hoạch của phân khu, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch;

b) Lập danh mục đề xuất biện pháp cải tạo những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo;

c) Những yêu cầu khác đối với từng khu vực quy hoạch.

2. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù bao gồm việc xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất; nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch; chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đối với từng lô đất; bố trí hệ thống công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; bố trí mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố phù hợp với các giai đoạn phát triển của toàn khu chức năng đặc thù; đánh giá môi trường chiến lược;

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù được thể hiện theo tỷ lệ 1/2.000;

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển của khu chức năng đặc thù;

d) Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng đặc thù và lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

2.2.8 Quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng đặc thù (Điều 28)

1. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng đặc thù gồm:

a) Yêu cầu về diện tích sử dụng đất, quy mô, phạm vi quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực quy hoạch;

b) Lập danh mục đề xuất biện pháp cải tạo cho những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo;

c) Những yêu cầu khác đối với từng khu vực quy hoạch.

2. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trong khu chức năng đặc thù gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng gồm việc xác định chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất, thiết kế đô thị; bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược;

b) Bản vẽ của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được thể hiện theo tỷ lệ 1/500;

c) Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định trên cơ sở kế hoạch đầu tư;

d) Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.

2.3 QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

2.3.1 Đối tượng, cấp độ và trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng nông thôn (Điều 29)

1. Quy hoạch xây dựng nông thôn được lập cho đối tượng là xã và điểm dân cư nông thôn.

2. Quy hoạch xây dựng nông thôn gồm các cấp độ sau:

a) Quy hoạch chung xây dựng được lập cho toàn bộ ranh giới hành chính của xã;

b) Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho điểm dân cư nông thôn.

3. Ủy ban nhân dân xã chủ trì tổ chức việc lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn.

2.3.2 Quy hoạch chung xây dựng xã (Điều 30)

1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã gồm mục tiêu, phạm vi ranh giới xã; tính chất, chức năng của xã; xác định yếu tố tác động đến phát triển kinh tế - xã hội của xã; dự báo quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai, chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu; yêu cầu về nguyên tắc tổ chức phân bố khu chức năng sản xuất nông

ngành, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, nhà ở, dịch vụ và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng xã gồm xác định tiềm năng, động lực phát triển, quy mô dân số, lao động, quy mô đất đai, mạng lưới điểm dân cư nông thôn; định hướng tổ chức không gian tổng thể toàn xã; định hướng phát triển các khu chức năng sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, nhà ở, dịch vụ và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

b) Bản vẽ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được thể hiện theo tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000 hoặc 1/25.000;

c) Thời hạn quy hoạch từ 10 năm đến 20 năm;

d) Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được phê duyệt là cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn gồm trung tâm xã, khu dân cư, khu chức năng khác trên địa bàn xã.

2.3.3 Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (Điều 31)

1. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn gồm dự báo quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai; yêu cầu sử dụng đất bố trí các công trình xây dựng, bảo tồn, chỉnh trang; công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong điểm dân cư nông thôn.

2. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn gồm:

a) Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn gồm xác định vị trí, diện tích xây dựng của các công trình: trụ sở làm việc của cơ quan hành chính xã, công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ và nhà ở; quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng phục vụ sản xuất;

b) Bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được thể hiện theo tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000;

c) Thời hạn quy hoạch căn cứ theo kế hoạch đầu tư và nguồn lực thực hiện;

d) Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được phê duyệt là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

2.4 THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG

2.4.1 Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng (Điều 32)

1. Bộ Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cùng cấp.

3. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2.4.2 Hội đồng thẩm định và nội dung thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng (Điều 33)

1. Bộ Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ và đồ án quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng tổ chức lập. Bộ Xây dựng là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định.

2. Ủy ban nhân dân quyết định thành lập Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện là cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định cùng cấp.

3. Thành phần Hội đồng thẩm định gồm đại diện các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức xã hội nghề nghiệp và các chuyên gia trong lĩnh vực có liên quan.

4. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch xây dựng gồm:

a) Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch xây dựng với chiến lược, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, quy hoạch xây dựng có liên quan và với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

b) Yêu cầu về nội dung đối với từng loại nhiệm vụ quy hoạch xây dựng được quy định tại các điều 23, 26, 27, 28, 30 và 31 của Luật này.

5. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng gồm:

- a) Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức thực hiện thiết kế quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 150 của Luật này;
- b) Căn cứ lập đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Luật này;
- c) Sự phù hợp của đồ án quy hoạch xây dựng với nhiệm vụ và yêu cầu về nội dung đối với từng loại quy hoạch xây dựng quy định tại các Điều 22 đến Điều 31.

2.4.3 Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng (Điều 34)

1. Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng sau:

- a) Quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, quy hoạch xây dựng vùng chức năng đặc thù và quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh; quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật vùng liên tỉnh;
- b) Quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế, quy hoạch chung xây dựng khu công nghệ cao;
- c) Quy hoạch chung xây dựng khu du lịch, khu sinh thái, khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, cách mạng, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu chức năng đặc thù khác cấp quốc gia;
- d) Quy hoạch xây dựng khác do Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng tổ chức lập.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng sau:

- a) Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện;
- b) Quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù, trừ các quy hoạch quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;
- c) Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch xây dựng nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt.

5. Hình thức, nội dung phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng gồm:

a) Nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng phải được phê duyệt bằng văn bản;

b) Văn bản phê duyệt quy hoạch xây dựng phải có các nội dung chính của đồ án quy hoạch xây dựng được quy định, tại các điều 23, 26, 27, 28, 30 và 31 của Luật này và danh mục các bản vẽ được phê duyệt kèm theo.

2.5 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG

2.5.1 Điều kiện điều chỉnh quy hoạch xây dựng (Điều 35)

1. Quy hoạch xây dựng vùng được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

a) Có điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của vùng, quy hoạch phát triển ngành của vùng; quy định về bảo vệ tài nguyên và môi trường; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chiến lược quốc phòng, an ninh; dự án động lực phát triển vùng;

b) Có thay đổi về điều kiện địa lý tự nhiên, địa giới hành chính, biến động lớn về dân số và kinh tế - xã hội.

2. Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

a) Có điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phát triển ngành của vùng;

b) Hình thành dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian của khu chức năng;

c) Quy hoạch xây dựng không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử - văn hóa và ý kiến cộng đồng;

d) Có biến động về khí hậu, địa chất, thủy văn;

đ) Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

3. Quy hoạch xây dựng nông thôn được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

a) Có điều chỉnh về quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

b) Có điều chỉnh về quy hoạch xây dựng vùng;

c) Có điều chỉnh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương;

d) Có biến động về điều kiện địa lý, tự nhiên.

2.5.2 Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch xây dựng (Điều 36)

1. Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, kết quả thực hiện quy hoạch hiện có, xác định rõ yêu cầu cải tạo, chỉnh trang của khu vực để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

2. Nội dung quy hoạch xây dựng điều chỉnh phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định của Luật này; nội dung không điều chỉnh của đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt vẫn được thực hiện.

2.5.3 Các loại điều chỉnh quy hoạch xây dựng (Điều 37)

1. Điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng được quy định như sau:

a) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng được tiến hành khi tính chất, chức năng, quy mô của vùng, của khu vực lập quy hoạch thay đổi hoặc nội dung dự kiến điều chỉnh làm thay đổi cơ cấu, định hướng phát triển chung của vùng, khu vực quy hoạch;

b) Điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng phải bảo đảm đáp ứng yêu cầu thực tế, phù hợp xu thế phát triển kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của vùng, của khu vực trong tương lai, nâng cao chất lượng môi trường sống, cơ sở hạ tầng và cảnh

quan, bảo đảm tính kế thừa và không ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư xây dựng đang triển khai.

2. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng được quy định như sau:

a) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chỉ áp dụng đối với khu chức năng đặc thù;

b) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực quy hoạch và giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng;

c) Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù hoặc quy hoạch phân khu xây dựng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ nguyên nhân điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

2.5.4 Trình tự điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng (Điều 38)

1. Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội và yếu tố tác động đến quá trình phát triển vùng, khu chức năng đặc thù, khu vực nông thôn; điều kiện điều chỉnh và sau khi rà soát quy hoạch xây dựng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng để xem xét, điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng.

2. Cơ quan, cá nhân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng chấp thuận về chủ trương điều chỉnh tổng thể quy hoạch xây dựng.

3. Việc tổ chức lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch điều chỉnh tổng thể các quy hoạch xây dựng, công bố quy hoạch xây dựng điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 17 và Điều 22 đến Điều 31 Luật Xây dựng.

2.5.5 Trình tự điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng Điều 39.

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng lập báo cáo nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng, tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực điều chỉnh quy hoạch và khu vực xung quanh có ảnh hưởng trực tiếp và

trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng.

2. Cơ quan, cá nhân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng quyết định việc điều chỉnh cục bộ bằng văn bản trên cơ sở ý kiến của cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng.

3. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch xây dựng những nội dung điều chỉnh. Nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 42 của Luật này

2.6 TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG

2.6.1 Công bố công khai quy hoạch xây dựng (Điều 40)

1. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, đồ án quy hoạch xây dựng phải được công bố công khai.

2. Nội dung công bố công khai quy hoạch xây dựng gồm nội dung cơ bản của đồ án quy hoạch xây dựng và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng đã được ban hành, trừ nội dung có liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước.

3. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình triển khai thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt để cơ quan có thẩm quyền kịp thời công bố công khai cho tổ chức, cá nhân biết, giám sát trong quá trình thực hiện.

2.6.2 Trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng (Điều 41)

1. Đối với quy hoạch xây dựng vùng được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan công bố quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong vùng quy hoạch tổ chức công bố quy hoạch xây dựng vùng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ trừ các quy hoạch quy định tại điểm a khoản này;

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã trong vùng quy hoạch tổ chức công bố quy hoạch xây dựng vùng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan công bố quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù liên tỉnh thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ;

b) Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố đề án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố đề án quy hoạch xây dựng phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù được phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để mọi người thực hiện và giám sát việc thực hiện.

4. Ủy ban nhân dân xã tổ chức công bố quy hoạch xây dựng xã và điểm dân cư nông thôn.

5. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức công bố quy hoạch xây dựng.

6. Người có trách nhiệm công bố quy hoạch xây dựng nếu không tổ chức công bố, công bố chậm, công bố sai nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

2.6.3 Hình thức công bố công khai quy hoạch xây dựng (Điều 42)

1. Đề án quy hoạch xây dựng được phê duyệt phải được công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng.

2. Ngoài hình thức công bố theo quy định tại khoản 1 Điều này, người có thẩm quyền còn quyết định các hình thức công bố công khai quy hoạch xây dựng như sau:

a) Tổ chức hội nghị công bố quy hoạch xây dựng có sự tham gia của đại diện tổ chức, cơ quan có liên quan, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, đại diện nhân dân trong vùng quy hoạch, cơ quan thông tấn báo chí;

b) Trưng bày công khai, thường xuyên, liên tục các pa-nô, bản vẽ, mô hình tại nơi công cộng, tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã đối với quy hoạch chi tiết xây dựng;

c) In ấn, phát hành rộng rãi bản đồ quy hoạch xây dựng, quy định về quản lý quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

2.6.4 Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng (Điều 43)

1. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng được thực hiện dưới các hình thức sau:

a) Công khai hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng;

b) Giải thích quy hoạch xây dựng;

c) Cung cấp thông tin bằng văn bản.

2. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin về địa điểm xây dựng, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng và thông tin khác liên quan đến quy hoạch khi tổ chức, cá nhân có yêu cầu trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng do mình quản lý.

Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp các thông tin khi có yêu cầu.

Chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày có yêu cầu, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

3. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có yêu cầu cung cấp thông tin bằng văn bản phải nộp phí về việc cung cấp thông tin mà mình yêu cầu.

4. Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về thời gian cung cấp thông tin và độ chính xác của các tài liệu, số liệu đã cung cấp.

2.6.5 Cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa (Điều 44)

1. Việc cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa được thực hiện đối với đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt gồm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng, ranh giới vùng cấm xây dựng theo hồ sơ mốc giới được phê duyệt.

3. Sau khi đồ án quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm sau:

a) Tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Thời gian lập và phê duyệt hồ sơ mốc giới không quá 30 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt. Việc cắm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày hồ sơ mốc giới được phê duyệt;

b) Tổ chức triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng sau khi đã có nhà đầu tư được lựa chọn.

4. Trách nhiệm tổ chức, thực hiện cắm mốc giới được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cắm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện cắm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện cắm mốc giới xây dựng đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

5. Hồ sơ cắm mốc giới do các đơn vị chuyên môn thực hiện.

6. Mốc giới phải bảo đảm độ bền vững, có kích thước theo tiêu chuẩn và được ghi các chỉ số theo quy định, dễ nhận biết, an toàn cho người, phương tiện giao thông qua lại và phù hợp với địa hình, địa mạo khu vực cắm mốc.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm bảo vệ mốc giới thực địa.

8. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng lưu giữ hồ sơ cắm mốc giới đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp tài liệu liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu.

9. Khi quy hoạch xây dựng được điều chỉnh thì thực hiện điều chỉnh mốc giới theo quy hoạch điều chỉnh.

10. Người nào có hành vi cấm mốc chỉ giới, cốt xây dựng sai vị trí, di dời, phá hoại mốc chỉ giới, cốt xây dựng thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm, bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính, truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

2.6.6 Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng (Điều 45)

1. Việc quản lý đầu tư xây dựng phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2.6.7 Giới thiệu địa điểm xây dựng (Điều 46)

1. Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng có trách nhiệm giới thiệu địa điểm đầu tư xây dựng cho các chủ đầu tư khi có yêu cầu.

2. Địa điểm được giới thiệu để đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy mô, tính chất đầu tư, tiết kiệm diện tích đất xây dựng; không làm ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế - xã hội và môi trường của vùng, khu chức năng đặc thù và khu vực nông thôn.

2.6.8 Giấy phép quy hoạch xây dựng (Điều 47)

1. Giấy phép quy hoạch xây dựng là văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng đặc thù làm căn cứ lập quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án khi chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt.

2. Việc cấp giấy phép quy hoạch xây dựng phải căn cứ vào yêu cầu quản lý, kiểm soát phát triển của khu chức năng đặc thù, quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng, quy định quản lý theo quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù.

3. Nội dung giấy phép quy hoạch xây dựng gồm phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng cho phép, các yêu cầu về khai thác sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên mặt đất, dưới mặt đất, bảo vệ cảnh quan, môi trường đối với khu vực dự án, thời hạn của giấy phép quy hoạch xây dựng.

4. Thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch xây dựng được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép quy hoạch xây dựng cho dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng đặc thù cấp quốc gia;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép quy hoạch xây dựng cho các dự án đầu tư xây dựng không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

5. Tổ chức, cá nhân được cấp giấy phép quy hoạch xây dựng nộp lệ phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

6. Chính phủ quy định chi tiết nội dung, trình tự cấp giấy phép quy hoạch xây dựng.

2.6.9 Tổ chức quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng (Điều 48).

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn, khu chức năng đặc thù thuộc địa bàn mình quản lý theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt.

2. Bộ Xây dựng có trách nhiệm chỉ đạo, điều phối việc quản lý quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh gồm:

a) Xác định danh mục chương trình, kế hoạch thực hiện quy hoạch, dự án ưu tiên đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cấp vùng;

b) Thu hút, điều phối nguồn vốn đầu tư phát triển hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cấp vùng;

c) Rà soát, điều chỉnh và kiểm tra, thanh tra việc thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh;

d) Chủ trì phối hợp với Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan định kỳ báo cáo Thủ tướng Chính phủ việc thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh theo giai đoạn thực hiện quy hoạch.

3. Kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng phải xác định thời gian thực hiện quy hoạch đối với từng khu vực cụ thể trên cơ sở phù hợp với mục tiêu quy hoạch xây dựng và nguồn lực thực hiện quy hoạch xây dựng.

CÂU HỎI ÔN TẬP CHƯƠNG 2

1. Quy hoạch Xây dựng để làm gì và căn cứ vào đâu?
2. Phân cấp quản lý quy hoạch từ UBND cấp tỉnh trở xuống ?
3. Kể tên các khu quy hoạch ở thành phố Đà Nẵng hiện nay (từ 4 đến 5) đang triển khai?
4. Những khó khăn khi quy hoạch xây dựng là gì?
5. Quy hoạch Xây dựng có ảnh hưởng đến đời sống kinh tế của nhân dân không?
Vì sao ?
6. Đơn vị nào giám sát đơn vị thiết kế quy hoạch ?