

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt  
và quản lý quy hoạch xây dựng**

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng được quy định tại Mục 1, Mục 2, Mục 3, Mục 4, Mục 5 Điều 38 và Điều 41 Mục 6 chương II - Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định 08/2005/NĐ-CP), như sau:

**Phần I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

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

2. Nhiệm vụ quy hoạch có thể được điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng.

Khi tiến hành lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, có những nội dung khác với nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt mà không thay đổi phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch thì không phải tiến hành lập lại nhiệm vụ quy hoạch. Người có thẩm quyền chỉ phê duyệt lại nhiệm vụ quy hoạch để đảm bảo sự thống nhất với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Ban quản lý các khu công nghệ cao, khu kinh tế đặc thù có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng thuộc phạm vi ranh giới do mình quản lý và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo hướng dẫn tại Thông tư này.

4. Đối với quy hoạch xây dựng các khu vực có ý nghĩa quan trọng về kinh tế - chính trị - xã hội - an ninh - quốc phòng đã được xác định tại nhiệm vụ quy

hoạch xây dựng thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng phải xin ý kiến của cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp trước khi phê duyệt các quy hoạch xây dựng đó.

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

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

7. Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 5 ha (nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư) thì có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;

8. Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực xây dựng công trình phúc lợi công cộng và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, sau 3 năm kể từ ngày công bố quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt chưa triển khai thực hiện mà vẫn phù hợp với định hướng phát triển và lợi ích xã hội thì người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch quyết định điều chỉnh thời gian thực hiện quy hoạch trên cơ sở các giải pháp khắc phục và kế hoạch cụ thể, đồng thời có trách nhiệm thông báo và giải thích cho các tổ chức, cá nhân trong khu vực quy hoạch biết và thực hiện.

9. Quy hoạch xây dựng (cho các giai đoạn 5, 10 năm hoặc dài hơn) mang tính dự báo, vì vậy trong quá trình triển khai thực hiện khi xuất hiện các yếu tố tác động làm thay đổi các dự báo của quy hoạch xây dựng, thì Ủy ban nhân dân các cấp cần tổ chức điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

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

11. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt các cấp có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch xây dựng bằng văn bản với các nội dung được hướng dẫn tại phần V của Thông tư này.

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

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

12. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch các khu công nghiệp tập trung và khu chế xuất đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận về chủ trương được thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành.

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

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

## **Phần II**

### **LẬP QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

#### **I. QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG**

##### **1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng**

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

Phạm vi lập quy hoạch xây dựng vùng được xác định trên cơ sở đánh giá các yếu tố tác động trực tiếp hoặc gián tiếp và có ý nghĩa quyết định hoặc ảnh hưởng lớn tới sự phát triển kinh tế - xã hội của vùng. Phạm vi lập quy hoạch xây dựng vùng có thể theo địa giới hành chính hoặc theo vùng ảnh hưởng mà không bị ràng buộc bởi địa giới hành chính của vùng.

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

##### **2. Đồ án quy hoạch xây dựng vùng**

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

a) Đối với vùng thuộc ranh giới của một hoặc nhiều đơn vị hành chính như vùng liên tỉnh, vùng đô thị lớn, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện cần xác định các tiềm năng, động lực và khả năng khai thác để phát triển vùng; dự báo về xu hướng, tốc độ đô thị hoá, phân vùng chức năng, phân bố dân cư; các khu vực chức năng chuyên ngành; các cơ sở sản xuất; xác định các công trình đầu mối hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật có ý nghĩa vùng.

b) Đối với các vùng được hình thành trên cơ sở các tiềm năng và động lực đã được xác định như công nghiệp, cảng, du lịch, di sản, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên, hành lang kinh tế... cần xác định khả năng khai thác để làm cơ sở xác định quy mô phát triển, phân vùng chức năng, tổ chức phân bố dân cư và hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với mục tiêu, tính chất phát triển vùng.

Đối với các hành lang kinh tế dọc các trục giao thông, ngoài các nội dung nghiên cứu trên cần đảm bảo yêu cầu về hành lang an toàn giao thông trên toàn tuyến.

## **II. QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**

### **1. Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị**

Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị cần tập trung làm rõ mục tiêu, quan điểm phát triển đô thị, ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng; tiềm năng, động lực phát triển; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật, xã hội; các yêu cầu và nguyên tắc chủ yếu để nghiên cứu hướng phát triển đô thị, tổ chức cơ cấu không gian, công trình đầu mối và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; danh mục hồ sơ đồ án.

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

### **2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị**

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

a) Đối với đô thị trực thuộc Trung ương cần nghiên cứu những định hướng lớn về phân bố dân cư, phân khu chức năng, tổ chức hệ thống các trung tâm (hành chính, chính trị, thương mại - dịch vụ, văn hoá, y tế, giáo dục,...) cấp đô thị; các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối và tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật chính, đặc biệt là hệ thống công trình ngầm có quy mô lớn (đường tàu điện ngầm, hầm đường bộ, bãi đỗ xe, ga tàu điện ngầm...) có mối quan hệ đến việc tổ chức không gian kiến trúc đô thị trên mặt đất và làm cơ sở cho việc lập quy hoạch chung xây dựng các quận.

b) Đối với các quận của các đô thị trực thuộc Trung ương cần cụ thể hoá định hướng tổ chức không gian và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được quy định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng toàn đô thị; xác định việc sử dụng đất và tổ chức không gian kiến trúc đô thị thuộc ranh giới quận theo định hướng của toàn đô thị; tổ chức các mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật (kể cả công trình ngầm nếu có) và công trình hạ tầng xã hội cụ thể trong phạm vi quận đảm bảo sự phù hợp, kết nối với khu vực xung quanh và toàn đô thị;

Đối với các huyện ngoại thành của các đô thị trực thuộc Trung ương, có điều kiện và khả năng phát triển đã được xác định trong đồ án quy hoạch chung toàn đô thị, thì tiến hành lập quy hoạch chung xây dựng theo nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng quận.

c) Đối với các đô thị mới cần phân tích và làm rõ cơ sở hình thành phát triển của đô thị; nghiên cứu về mô hình phát triển không gian, kiến trúc, môi trường phù hợp với tính chất, chức năng của đô thị; xác định các giai đoạn phát triển, kế hoạch thực hiện, các dự án có tính chất tạo động lực hình thành phát triển đô thị mới và mô hình quản lý phát triển đô thị;

d) Đối với các khu công nghệ cao và khu kinh tế đặc thù cần làm rõ tính đặc thù và mục tiêu phát triển; phân khu chức năng; tổ chức dân cư; xác định các giai đoạn phát triển, kế hoạch và nguồn lực thực hiện;

e) Đối với các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu bảo tồn di sản, giáo dục đào tạo, y tế, cụm công nghiệp,...) có quy mô trên 500 ha cần làm rõ phân khu chức năng, việc kết nối với các công trình kỹ thuật ngoài hàng rào và xác định các khu dân cư, dịch vụ đảm bảo sự phát triển theo các giai đoạn.

### **III. QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**

#### **1. Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

a) Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 cần làm rõ mục tiêu, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; một số chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu, nguyên tắc đảm bảo phù hợp về không gian kiến trúc, đấu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung xây dựng được duyệt và các khu vực lân cận;

b) Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cần làm rõ phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu, nguyên tắc đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt và khu vực xung quanh.

c) Phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định trên cơ sở nhu cầu quản lý và đầu tư xây dựng, phù hợp với các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị.

#### **2. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

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

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000: 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; các chỉ tiêu về dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng ô phố; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: xác định các chỉ tiêu về dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, giải pháp tổ chức kiến trúc đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất và đảm bảo tính khả thi khi triển khai thực hiện.

a) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng cải tạo, chỉnh trang cần đánh giá toàn bộ hiện trạng về các công trình xây dựng (nhà ở, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật công trình ngầm,...), các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường của khu vực thiết kế để có giải pháp quy hoạch phù hợp về kiến trúc cảnh quan và sự kết nối giữa các công trình kỹ thuật.

b) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng mới hoặc cải tạo hai bên trục đường chính trong đô thị phải xác định phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50 m mỗi bên

kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ. Đối với quốc lộ hoặc tỉnh lộ là các trục hành lang phát triển phải xác định phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 100m mỗi bên kể từ phía ngoài hành lang an toàn đường bộ.

c) Đối với các khu vực bảo tồn, di sản cần xác định phạm vi bảo vệ các khu vực, các công trình bảo tồn, di sản, đảm bảo giữ gìn và phát huy giá trị của di sản, danh lam thắng cảnh nhưng không làm cản trở tới sự phát triển kinh tế - xã hội.

### **3. Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

#### **a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

Tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 đối với các khu chức năng của các đô thị loại đặc biệt, loại 1, 2, 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng liên quan tới địa giới hành chính hai quận, hai huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu di sản, bảo tồn di tích, giáo dục đào tạo, y tế, cụm công nghiệp...); các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc địa giới hành chính một tỉnh;

Đối với các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh nhưng có phạm vi lập quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc địa giới hành chính hai tỉnh trở lên thì Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan có trách nhiệm phối hợp tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500.

#### **b) Ủy ban nhân dân cấp huyện**

Tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đối với các khu chức năng thuộc đô thị loại 4, loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với các khu chức năng của đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5, trừ các quy hoạch chi tiết xây dựng được hướng dẫn tại Điểm a khoản 3 mục III phần II của Thông tư này;

c) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung có trách nhiệm tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc phạm vi dự án do mình đầu tư.

Nội dung nghiên cứu và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thực hiện theo quy định tại Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng.

## **IV. QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN**

### **1. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn:**

Dự báo quy mô dân số trên địa bàn xã theo từng giai đoạn quy hoạch; các yêu cầu và nguyên tắc chủ yếu để nghiên cứu bố trí, sắp xếp trung tâm xã, các điểm dân cư nông thôn, khu chức năng, công trình đầu mối và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật toàn xã; các yêu cầu và nguyên tắc cải tạo, chỉnh trang, mở rộng đối với các khu ở, các công trình phục vụ công cộng, phục vụ sản xuất; các chỉ tiêu về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn được lập quy hoạch; danh mục hồ sơ đồ án.

Đối với các xã có khả năng và nhân tố phát triển đã được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng huyện thì cần phải xác định các hạng mục công trình dự kiến đầu tư xây dựng.

## **2. Đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn:**

- Xác định động lực phát triển, xu thế đô thị hoá, dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho toàn xã, trung tâm xã và từng điểm dân cư; các khu vực có khả năng phát triển; mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật toàn xã; xác định vị trí và quy mô các công trình phục vụ công cộng. Nêu các nội dung cần cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới phù hợp với sự phát triển của mỗi điểm dân cư nông thôn trong từng giai đoạn.

- Xác định ranh giới, quy mô diện tích và dân số, các chỉ tiêu về dân số, đất đai xây dựng, hạ tầng xã hội và kỹ thuật; cơ cấu sử dụng đất, phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật, các dự án đầu tư xây dựng ưu tiên của trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn được lập quy hoạch.

## **Phần III**

### **LẤY Ý KIẾN VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

Việc lấy ý kiến đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện theo quy định tại các Điều 15, Điều 17, Điều 19, Điều 21, Điều 23, Điều 26 của Luật Xây dựng; Điều 25 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và những hướng dẫn cụ thể sau:

**1. Lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị:**

Trong quá trình lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng đô thị, tổ chức tư vấn có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan bằng văn bản trước khi báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt;

**2. Lấy ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị:**

Trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tổ chức tư vấn có trách nhiệm phối hợp với chính quyền địa phương lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân trong khu vực lập quy hoạch theo các hình thức hội họp, trao đổi trực tiếp hoặc phát phiếu lấy ý kiến về nội dung quy hoạch tại các Trung tâm thông tin của thành phố, thị xã, quận, phường để nhân dân dễ tiếp cận và góp ý. Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi phê duyệt;

**3. Trên cơ sở hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và kết quả lấy ý kiến, người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng quyết định lựa chọn phương án quy hoạch xây dựng.**

Đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt phải phù hợp với định hướng phát triển; đảm bảo tính khả thi, hài hoà giữa lợi ích của nhà nước và cộng đồng. Đồng thời phải có các kế hoạch và giải pháp cụ thể để khắc phục những hạn chế, tồn tại của phương án lựa chọn trên cơ sở các ý kiến đóng góp.

## **Phần IV**

### **THẨM ĐỊNH VÀ TRÌNH DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

#### **I. THẨM ĐỊNH NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

Thực hiện theo quy định tại các Điều 11, Điều 19, Điều 28, Điều 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và được hướng dẫn cụ thể như sau:

##### **1. Cơ quan thẩm định**

###### **a) Bộ Xây dựng**

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

b) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch - Kiến trúc)

Thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, gồm:

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng huyện và vùng liên huyện, các vùng khác trong phạm vi địa giới hành chính của tỉnh (vùng cảnh quan thiên nhiên, vùng bảo tồn di sản, vùng du lịch...); quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 3, loại 4, loại 5 và các đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại 3, loại 4, loại 5; quy hoạch chung xây dựng các quận thuộc thành phố trực thuộc Trung ương, các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu bảo tồn di sản, giáo dục đào tạo, y tế, công nghiệp địa phương,...) có quy mô lớn hơn 500 ha;

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng của đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính từ hai quận, huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu bảo tồn di sản, giáo dục đào tạo, y tế, cụm công nghiệp,...), các khu chức năng thuộc khu công nghệ cao, khu kinh tế đặc thù; các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính một tỉnh;

c) Cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện thẩm định các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, gồm quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng thuộc các đô thị loại 4 và loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu chức năng của các đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng công trình và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (trừ quy hoạch chi tiết xây dựng được hướng dẫn tại Điểm a khoản 3 mục III phần II của Thông tư này).

##### **2. Hội đồng thẩm định :**

a) Đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Bộ Xây dựng quyết định việc thành lập, thành phần, số lượng thành viên Hội đồng thẩm định ;



b) Đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân các cấp, người có thẩm quyền phê duyệt quyết định việc thành lập Hội đồng thẩm định;

c) Cơ cấu của hội đồng thẩm định gồm các cơ quan chức năng quản lý nhà nước, chính quyền địa phương và các hội nghề nghiệp có liên quan.

Tuỳ theo tính chất, quy mô của từng đồ án, người có thẩm quyền quyết định tổ chức hoặc không tổ chức Hội đồng thẩm định.

### **3. Các nội dung thẩm định**

a) Các căn cứ pháp lý để lập đồ án quy hoạch xây dựng;

b) Quy cách hồ sơ; thành phần hồ sơ; nội dung nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng theo hướng dẫn tại Thông tư này và quy định tại Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng.

## **II. TRÌNH DUYỆT NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

### **1. Cơ quan trình duyệt**

a) Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh; quy hoạch chung xây dựng đô thị mới liên tỉnh; quy hoạch chung xây dựng các khu công nghệ cao, khu kinh tế đặc thù, các đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, các đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 2 trở lên và các đô thị mới liên tỉnh và các quy hoạch xây dựng khác theo yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, các đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 2 trở lên và quy hoạch chung xây dựng các Khu công nghệ cao, Khu kinh tế đặc thù;

c) Ủy ban nhân dân các tỉnh có liên quan đồng trình Bộ Xây dựng phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính hai tỉnh trở lên;

d) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch kiến trúc) trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng:

- Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng liên huyện, và các vùng khác trong phạm vi địa giới hành chính của tỉnh (vùng cảnh quan, vùng bảo tồn di sản,...);

- Quy hoạch chung xây dựng các đô thị mới có quy mô dân số tương đương đô thị loại 3, loại 4 và loại 5 và các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu bảo tồn di sản, giáo dục đào tạo, y tế, cụm công nghiệp,...) có quy mô lớn hơn 500 ha;

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng của đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính từ hai quận, huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du

lịch, khu bảo tồn di sản, giáo dục đào tạo, y tế, cụm công nghiệp,...); các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch chi tiết thuộc địa giới hành chính của tỉnh;

e) Ủy ban nhân dân cấp huyện

Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 3, loại 4 và loại 5; quy hoạch chung xây dựng các quận, huyện của thành phố trực thuộc Trung ương;

f) Cơ quan quản lý xây dựng cấp huyện

Trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng thuộc đô thị loại 4, loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu chức năng của các đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5 và quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung (trừ quy hoạch chi tiết xây dựng được quy định tại Điểm a khoản 3 mục III phần II của Thông tư này);

g) Ủy ban nhân dân xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

h) Ban quản lý các khu công nghệ cao, khu kinh tế đặc thù trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 các khu chức năng thuộc phạm vi ranh giới do mình quản lý.

i) Chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung trình Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc phạm vi dự án do mình đầu tư.

**2. Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng:**

a) Hồ sơ trình duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng gồm tờ trình đề nghị phê duyệt, nội dung nhiệm vụ, bản vẽ theo quy định và các văn bản pháp lý có liên quan.

b) Hồ sơ trình duyệt đồ án quy hoạch xây dựng gồm tờ trình đề nghị phê duyệt, thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ thu nhỏ in màu.

Số lượng hồ sơ trình duyệt theo yêu cầu của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng trên cơ sở tính chất, quy mô của từng loại quy hoạch xây dựng nhưng không ít hơn 20 bộ.

c) Hồ sơ thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng gồm tờ trình đề nghị phê duyệt, thuyết minh tổng hợp, các phụ lục tính toán kèm theo, các bản vẽ thu nhỏ in màu và các bản vẽ đen trắng đúng tỷ lệ theo quy định, các văn bản pháp lý có liên quan; số lượng hồ sơ tối thiểu là 03 bộ.

## **Phần V**

### **PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

#### **I. CƠ QUAN PHÊ DUYỆT**

Thực hiện theo các quy định tại Điều 11, Điều 19, Điều 28, Điều 36 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và những hướng dẫn cụ thể sau:

## **1. Bộ Xây dựng**

Phê duyệt các nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ khi được ủy quyền và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 đối với các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính nhiều tỉnh.

## **2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

a) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện và các vùng khác trong phạm vi địa giới hành chính của tỉnh (vùng cảnh quan, vùng bảo tồn di sản,...);

b) Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng các đô thị loại 3, loại 4 và loại 5, đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại 3, loại 4 và loại 5, quy hoạch chung xây dựng các quận của thành phố trực thuộc Trung ương và các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu bảo tồn di sản, giáo dục đào tạo, y tế, công nghiệp địa phương,...) có quy mô lớn hơn 500 ha;

c) Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng của đô thị loại đặc biệt, loại 1, loại 2, loại 3; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 đối với các khu vực có phạm vi lập quy hoạch liên quan tới địa giới hành chính hai quận, huyện trở lên; các khu chức năng khác ngoài đô thị (khu đô thị, khu du lịch, khu bảo tồn di sản, giáo dục đào tạo, y tế, công nghiệp địa phương,...); các khu chức năng thuộc đô thị mới; các khu chức năng thuộc khu công nghệ cao, khu kinh tế đặc thù;

d) Đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 và tỷ lệ 1/500 các khu chức năng trong đô thị mới liên tỉnh có phạm vi lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính một tỉnh phải có ý kiến thống nhất về chuyên môn của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt;

## **3. Ủy ban nhân dân cấp huyện**

a) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đối với các khu chức năng của đô thị loại 4 loại 5; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu chức năng của đô thị từ loại đặc biệt đến loại 5; quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung; quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (trừ những quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị quy định tại Điểm a khoản 3 mục III phần II của Thông tư này).

b) Đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 các khu chức năng thuộc đô thị loại 4 là trung tâm tỉnh lý thì trước khi phê duyệt Ủy ban nhân dân cấp huyện cần phải xin ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và có ý kiến thống nhất về chuyên môn của Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch kiến trúc).

c) Nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu dân cư, tái định cư,...thuộc các dự án do Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư (dự án thủy điện, dự án khai thác, chế biến khoáng sản,...); quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung sau khi có ý kiến thống nhất về chuyên môn của Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với các tỉnh, thành phố có Sở Quy hoạch kiến trúc).

## **II. NỘI DUNG PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

### **1. Đối với quy hoạch xây dựng vùng**

a) Nội dung quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng bao gồm: Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch xây dựng vùng; mục tiêu và quan điểm; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến về tỷ lệ đô thị hoá, dân số trong vùng theo các giai đoạn phát triển; các yêu cầu nghiên cứu tổ chức không gian hệ thống các điểm dân cư đô thị và nông thôn, các khu vực chức năng khác, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có ý nghĩa vùng; danh mục hồ sơ đồ án.

b) Nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng bao gồm: Phạm vi và ranh giới vùng; tính chất và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính phát triển vùng; các cực phát triển, các trục đô thị hóa và xu hướng di dân; quy mô dân số đô thị, nông thôn của toàn vùng theo các giai đoạn phát triển; vị trí, tính chất, chức năng, cấp, loại và quy mô dân số của từng đô thị trong vùng theo các giai đoạn phát triển; tổ chức không gian các khu vực chức năng chuyên ngành; các cơ sở sản xuất; hệ thống hạ tầng xã hội; hạ tầng kỹ thuật có ý nghĩa vùng; các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh và biện pháp bảo vệ môi trường; các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và dự kiến nguồn lực thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

### **2. Đối với quy hoạch chung xây dựng đô thị**

a) Nội dung quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng chung xây dựng đô thị bao gồm: Phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung xây dựng đô thị; tính chất đô thị; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu nghiên cứu chủ yếu về hướng phát triển đô thị, cơ cấu tổ chức không gian, các công trình đầu mối và giải pháp chính tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; danh mục hồ sơ đồ án.

b) Nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị bao gồm: Phạm vi và ranh giới đô thị; tính chất, chức năng của đô thị; quy mô dân số, đất đai đô thị theo các giai đoạn phát triển; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu và hướng phát triển đô thị; cơ cấu tổ chức không gian và ranh giới hành chính nội thành, ngoại thành, nội thị, ngoại thị; cơ cấu sử dụng đất theo các chức năng; vị trí, quy mô các khu chức năng chính; nguồn cung cấp, vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới chính của hạ tầng kỹ thuật đô thị (kể cả công trình ngầm nếu có); các quy định về kiến trúc, cảnh quan đô thị; các vấn đề có liên quan đến quốc phòng, an ninh và biện pháp bảo vệ môi trường; các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

### **3. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng**

a) Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị bao gồm các nội dung sau:

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000: Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; một số chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu và nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật; danh mục hồ sơ đồ án;

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu và nguyên tắc về không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu nghiên cứu khác; danh mục các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch; danh mục hồ sơ đồ án.

b) Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị bao gồm các nội dung sau:

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000: Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; cơ cấu sử dụng đất; các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng ô phố; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phố; giải pháp tổ chức tái định cư (nếu có); giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

- Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; cơ cấu sử dụng đất; giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất; nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất; giải pháp tổ chức tái định cư (nếu có); giải pháp bảo vệ môi trường; những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.

#### **4. Đối với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn**

a) Nội dung quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm: ranh giới, quy mô diện tích và dân số của xã theo từng giai đoạn quy hoạch; các yêu cầu và nguyên tắc chủ yếu để nghiên cứu bố trí, sắp xếp trung tâm xã, các điểm dân cư nông thôn, khu chức năng, các nguồn, công trình đầu mối và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; yêu cầu và nguyên tắc cải tạo, chỉnh trang, mở rộng đối với các khu ở, các công trình phục vụ công cộng, phục vụ sản xuất; các chỉ tiêu về dân số, đất đai và hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn được lập quy hoạch; danh mục hồ sơ đồ án.

b) Nội dung quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm:

- Quy mô dân số, quỹ đất xây dựng cho toàn xã, trung tâm xã và từng điểm dân cư nông thôn; các khu vực có khả năng phát triển; mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật toàn xã; xác định vị trí và quy mô các công trình phục vụ công cộng như các công trình hành chính, giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ... của xã; nêu các nội dung cần cải tạo, chỉnh trang hoặc xây dựng mới phù hợp với sự phát triển của mỗi điểm dân cư nông thôn trong từng giai đoạn; các hạng mục công trình dự kiến đầu tư xây dựng.

- Ranh giới, quy mô diện tích và dân số, các chỉ tiêu về đất đai và hạ tầng kỹ thuật; cơ cấu sử dụng đất, phân khu chức năng, giải pháp tổ chức không gian

và hạ tầng kỹ thuật; các công trình dự kiến đầu tư xây dựng của trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn được lập quy hoạch.

### **III. LƯU TRỮ HỒ SƠ:**

Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt gồm thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ đúng tỷ lệ theo quy định, đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ được lưu trữ tại các cơ quan sau:

1) Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ được lưu trữ tại Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh có liên quan;

2) Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được lưu trữ tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh (Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch - Kiến trúc), Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan trực tiếp;

3) Hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện, được lưu trữ tại cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh, cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan.

## **Phần VI**

### **ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng được quy định tại các Điều 12, Điều 20, Điều 29 và Điều 37 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể một số nội dung như sau:

1. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra rà soát việc thực hiện quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Căn cứ tình hình thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố tác động tới quá trình phát triển đô thị, người có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng quyết định về thời hạn và nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

2. Khi phải điều chỉnh quy hoạch xây dựng thì chỉ tập trung vào những nội dung điều chỉnh, những nội dung không điều chỉnh của đồ án đã được phê duyệt vẫn được giữ nguyên giá trị pháp lý, được thể hiện trong nội dung hồ sơ đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng và phải được tiếp tục thực hiện để đảm bảo quy hoạch xây dựng có tính liên tục và thường xuyên.

Ngoài ra, cần phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

3. Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng là sự thay đổi một hoặc một số trong các nội dung về chức năng, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật,... của một hoặc vài khu vực nhưng không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về kinh tế xã hội, bố cục không gian kiến trúc, bố trí mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước.

4. Khi thực hiện việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng, đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải lấy ý kiến chính thức bằng văn bản của Bộ Xây dựng về nội dung điều chỉnh. Đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải lấy ý kiến chính thức bằng văn bản của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp tỉnh.

## **Phần VII**

### **QUẢN LÝ QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

#### **I. CÔNG BỐ, CÔNG KHAI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

Việc công bố, công khai quy hoạch xây dựng được quy định tại Điều 38 và Điều 39 của Nghị định số 08/2005/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể một số nội dung như sau:

##### **1. Đối với đồ án quy hoạch xây dựng vùng:**

a) Bộ Xây dựng hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong vùng tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện và các vùng chức năng khác (vùng công nghiệp, vùng nghỉ mát, vùng bảo vệ di sản, cảnh quan thiên nhiên, vùng lãnh thổ dọc theo các trục tuyến giao thông); Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã trong vùng quy hoạch có trách nhiệm công bố, công khai các đồ án quy hoạch xây dựng vùng nêu trên.

c) Nội dung công bố, công khai đồ án quy hoạch xây dựng vùng, bao gồm:

- Sơ đồ định hướng phát triển không gian vùng;
- Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng.
- Quy định về quản lý quy hoạch xây dựng vùng.

##### **2. Đối với đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị:**

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; Ủy ban nhân dân các cấp huyện và cấp xã trong vùng quy hoạch có trách nhiệm công bố, công khai các quy hoạch chung xây dựng đô thị nêu trên.

b) Nội dung công bố, công khai đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị, bao gồm:

- Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đô thị;
- Các bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường;
- Quy định về quản lý quy hoạch chung xây dựng.

### **3. Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị:**

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã có trách nhiệm công bố, công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị liên quan đến địa giới hành chính do mình quản lý.

b) Nội dung công bố, công khai đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, bao gồm:

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;
- Các bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường;
- Quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng.

4. Trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng được duyệt, các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai cần được cập nhật và công bố kịp thời, đầy đủ để các tổ chức, cá nhân biết và giám sát thực hiện.

## **II. CUNG CẤP THÔNG TIN VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG:**

1. Việc cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng được thực hiện theo Điều 33 của Luật Xây dựng, Điều 41 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP.

### **2. Cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng:**

a) Chứng chỉ quy hoạch xây dựng là văn bản xác định các thông tin và số liệu về quy hoạch xây dựng được duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có nhu cầu.

b) Nội dung của chứng chỉ quy hoạch xây dựng bao gồm: các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, diện tích, tọa độ mốc giới của lô đất, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa, chiều cao tối thiểu; các thông tin về kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường và các quy định khác, thời hạn hiệu lực của chứng chỉ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

c) Hồ sơ đề nghị cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng bao gồm: Đơn đề nghị cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng, sơ đồ vị trí và bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 hoặc tỷ lệ 1/200 do cơ quan có tư cách pháp nhân thực hiện.

d) Thời gian xem xét, cấp chứng chỉ quy hoạch không quá 20 ngày kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ.

3. Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt, cơ quan quản lý xây dựng (kiến trúc quy hoạch) các cấp căn cứ vào quy chuẩn xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc thông qua Hội đồng kiến trúc quy hoạch cấp tỉnh để có văn bản thoả thuận thay cho việc cấp chứng chỉ quy hoạch.

Hồ sơ thoả thuận kiến trúc quy hoạch: đơn đề nghị cấp văn bản thoả thuận kiến trúc quy hoạch, sơ đồ vị trí và bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 hoặc tỷ lệ 1/200 do cơ quan có tư cách pháp nhân thực hiện, thuyết minh và bản vẽ nhiệm vụ thiết kế công trình, các phương án sơ phác thiết kế công trình gồm mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt công trình ở tỷ lệ thích hợp.

Thời gian xem xét và có văn bản thoả thuận kiến trúc quy hoạch không quá 20 ngày kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ.



**Phần VII**  
**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Thông tư này thay thế cho Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị;

2. Vụ Kiến trúc, Quy hoạch xây dựng - Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương là cơ quan có trách nhiệm kiểm tra thường xuyên, định kỳ tình hình lập quy hoạch xây dựng và việc phát triển đô thị nông thôn theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt;

3. Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp ở các địa phương có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản theo định kỳ 6 tháng và hàng năm về kế hoạch, chương trình lập quy hoạch xây dựng và tình hình quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng trên địa bàn, cụ thể như sau:

a) Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng cấp huyện có trách nhiệm báo cáo Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc và Ủy ban nhân dân cấp huyện các nội dung trên trong phạm vi lãnh thổ do cấp huyện quản lý (huyện, thị xã, thành phố trực thuộc tỉnh);

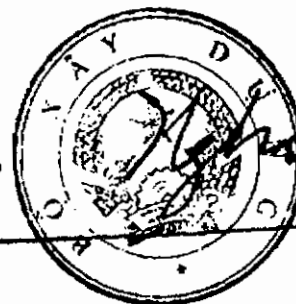
b) Sở Xây dựng hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh các nội dung trên trong phạm vi lãnh thổ của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương theo mẫu báo cáo do Bộ Xây dựng quy định.

4. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày đăng công báo./.

**BỘ TRƯỞNG**

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Quốc hội
- Văn phòng Chủ tịch nước
- Văn phòng Chính phủ
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP
- Hội đồng dân tộc và các UB của Quốc hội
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao
- Tòa án nhân dân tối cao
- UBND, HĐND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW
- Các Tổng công ty 91
- Công báo, Website CP
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW
- Sở QHKT TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh
- Lưu VP, Vụ PC, Vụ KSTK, XL, KHTK,  
Vụ HTKT, Vụ TCKT, Vụ KTQH (20)



**Nguyễn Hồng Quân**