

Hà Nội, ngày 17 tháng 6 năm 2008

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn đánh giá, công nhận
Khu đô thị mới kiểu mẫu**

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;

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

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Khu đô thị mới;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27/02/2007 của Chính phủ về Quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ nhu cầu thực tế phát triển khu đô thị mới ở nước ta hiện nay. Nhằm xây dựng, nhân rộng mô hình khu đô thị mới chất lượng cao, kiểu mẫu ra phạm vi cả nước, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc đánh giá, công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu như sau:

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Thông tư này hướng dẫn điều kiện, tiêu chí, trình tự thủ tục, lập hồ sơ, thẩm định, công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu trên phạm vi cả nước.

2. Khu đô thị mới kiểu mẫu là Khu đô thị mới được cơ quan có thẩm quyền công nhận đạt được các tiêu chí tại Mục III và các quy định liên quan khác của Thông tư này.

3. Đối tượng áp dụng bao gồm: Ủy ban nhân dân các cấp, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý các khu đô thị mới.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới thực hiện sau khi Thông tư này có hiệu lực thì Chủ đầu tư dự án tự xem xét các điều kiện để đăng ký đầu tư xây dựng Khu đô thị mới kiểu mẫu với UBND cấp tỉnh bằng văn bản khi lập dự án đầu tư và gửi Bộ Xây dựng 01 bản để theo dõi.

II. ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC XEM XÉT CÔNG NHẬN

1. Diện tích khu đô thị mới phải từ 50 ha trở lên, nếu khu vực cải tạo đô thị hiện tại thì có thể nhỏ hơn nhưng không nhỏ hơn 20 ha.

2. Quy mô dân số hoặc số lượng căn hộ thuộc khu đô thị từ 5.000 người trở lên hoặc tương đương khoảng 1.000 căn hộ, hộ gia đình các loại, có diện tích sử dụng lớn, trung bình và nhỏ, được tính cho các nhà chung cư cao tầng, thấp tầng, các loại biệt thự, nhà ở phân lô đất theo quy hoạch chi tiết.

3. Vị trí khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch xây dựng.

III. TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ KHU ĐÔ THỊ MỚI KIỂU MẪU

1. Sự hình thành khu đô thị tuân thủ pháp luật

a) Có chủ trương, chính sách và các văn bản mang nội dung liên quan đến cơ sở pháp lý để hình thành Khu đô thị mới.

b) Quá trình hình thành, xây dựng Khu đô thị mới tuân thủ pháp luật về xây dựng.

c) Phù hợp quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội đầy đủ

a) Yêu cầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật với tỷ lệ lấp đầy theo quy hoạch tính theo diện tích lớn hơn 70%, đối với khu vực dân cư đạt 100 %. Đã xây dựng đồng bộ, đúng theo quy hoạch xây dựng, sẵn sàng đấu nối cho các công trình xây dựng. Đảm bảo sự tiếp cận sử dụng các công trình hạ tầng công cộng, dịch vụ chung đối với người khuyết tật. Đảm bảo hệ thống phòng cháy chữa cháy chung của khu đô thị và riêng đối với công trình.

b) Tỷ lệ đất giao thông, chỗ để xe tính theo người, độ rộng vỉa hè phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng. Khoảng cách tiếp cận với các phương tiện giao thông công cộng từ nơi ở, làm việc không quá 500 m.

c) Tiêu chuẩn cấp nước từ 150 lít/người/ngày trở lên. Chất lượng nước phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam. Áp lực nước trong hệ thống đường ống tại điểm bất lợi nhất phải đạt tối thiểu là 10 m cột nước (áp lực tương đương 1atm). Đảm bảo liên tục 24/24 h.

d) Đảm bảo khả năng tiêu thoát nước bề mặt. Có hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, y tế, công nghiệp...

e) Tỷ lệ cây xanh công cộng từ 7 m²/người trở lên. Đảm bảo sự phù hợp về cây xanh chức năng, cây xanh đường phố; đảm bảo mỹ quan.

g) Tỷ lệ chất thải rắn được thu gom đạt 100%, có phân loại tại nguồn, xử lý thu gom rác độc hại. Phương tiện vận chuyển đúng tiêu chuẩn môi trường; đảm bảo đường phố luôn luôn sạch, đẹp.

h) Cấp điện liên tục, điện áp ổn định.

i) Chiếu sáng đủ 100% tại khu vực dân cư và khu vực công cộng, đảm bảo độ rọi theo tiêu chuẩn, tạo cảnh quan đẹp, tiết kiệm, an toàn.

k) Quảng cáo ngoài trời đúng quy định về vị trí, độ lớn, màu sắc. Nội dung quảng cáo lành mạnh.

l) Thông tin liên lạc (truyền hình cáp, điện thoại, internet...) đầy đủ, đáp ứng yêu cầu cuộc sống đô thị hiện đại.

m) Về hạ tầng xã hội: các công trình như hành chính, thương mại, dịch vụ, trường học các cấp, bệnh viện, nhà văn hoá, các công trình thể thao đúng theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn về số lượng, quy mô diện tích.

3. Xây dựng các công trình kiến trúc phù hợp quy hoạch, hài hoà cảnh quan

a) Các công trình kiến trúc tại Khu đô thị mới khi xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc theo chấp thuận của cấp có thẩm quyền về cốt nền, chiều cao, mật độ, khoảng lùi.

b) Các công trình đã xây dựng có tính thống nhất và hài hoà, trật tự.

c) Mức độ hoàn thiện mặt ngoài nhà tốt, hài hoà với không gian kề cạnh, phù hợp thiết kế đô thị hoặc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị tại khu vực. Công trình kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu; khai thác tốt đặc điểm tự nhiên của vùng, miền.

d) Mức độ phủ đầy các công trình kiến trúc theo quy hoạch là 70% trở lên.

e) Áp dụng phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

g) Có các giải pháp nhằm tiết kiệm tài nguyên, năng lượng; tận dụng năng lượng tự nhiên và bảo vệ môi trường.

4. Quản lý xây dựng và bảo trì công trình

a) Quản lý hoạt động xây dựng đúng quy định hiện hành về đầu tư, chất lượng công trình, an toàn lao động, vệ sinh môi trường khi xây dựng. Có chứng nhận phù hợp chất lượng đối với những công trình phải có theo quy định pháp luật, có nghiệm thu chất lượng công trình trước khi giao cho người mua sử dụng.

b) Có kiểm soát việc thực hiện chế độ bảo trì theo định kỳ và thường xuyên theo quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu và các công trình khác theo quy định.

5. Môi trường văn hoá đô thị lành mạnh, thân thiện

a) Có xây dựng chế độ người dân tự quản.

b) Không có tệ nạn xã hội.

c) nếp sống đô thị văn minh trật tự.

d) Quan hệ cộng đồng thân thiện.

6. Quản lý, khai thác sử dụng Khu đô thị mới vì lợi ích công cộng, xã hội

a) Có Cơ quan quản lý khu đô thị mới (Ban quản lý) để thực hiện việc quản lý khu đô thị mới theo chức năng.

b) Có lực lượng bảo vệ đủ số lượng cần thiết và chuyên môn; có biện pháp an ninh chung, đảm bảo an toàn cho con người khi có cháy nổ; có phương tiện cấp cứu khi có sự cố xảy ra.

c) Có quy định giá dịch vụ cho từng loại đối tượng, có mức sử dụng tiện nghi khác nhau; quy định mức thu các loại phí dịch vụ công cộng tối thiểu như: thu gom rác, bảo vệ, gửi xe máy, xe đạp.

IV. TRÌNH TỰ LẬP HỒ SƠ, ĐÁNH GIÁ, ĐỀ NGHỊ CÔNG NHẬN KHU ĐÔ THỊ MỚI KIỂU MẪU

1. Chủ đầu tư lập hồ sơ đánh giá tình hình thực hiện theo các tiêu chí của Khu đô thị mới kiểu mẫu. Thành phần hồ sơ gồm:

a) Bản báo cáo tổng hợp tự đánh giá việc thực hiện theo các tiêu chí của khu đô thị mới đề nghị công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu;

b) Quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt;

c) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới được duyệt;

d) Các văn bản liên quan;

e) Một số hình ảnh minh họa theo các tiêu chí.

2. Tổ chức điều tra xã hội:

a) Chủ đầu tư phối hợp với UBND cấp huyện, cấp xã quản lý địa bàn Khu đô thị mới thành lập Tổ điều tra xã hội với thành phần bao gồm: đại diện của chủ đầu tư, UBND cấp huyện, cấp xã quản lý khu đô thị mới.

b) Tổ điều tra phát phiếu điều tra (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này) gửi tới các hộ gia đình, chủ công trình trong khu đô thị mới. Số lượng phiếu không nhỏ hơn 70% tổng số hộ dân cư đang sinh sống, làm việc tại khu đô thị.

c) Tổ điều tra phân loại, tổng hợp kết quả, báo cáo chủ đầu tư và UBND cấp huyện, cấp xã quản lý khu đô thị mới, trong đó ghi rõ tỷ lệ hài lòng của người dân đối với khu đô thị mới. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu giữ các phiếu điều tra.

3. Đánh giá Khu đô thị mới theo các tiêu chí khu đô thị mới kiểu mẫu:

a) Chủ đầu tư phối hợp với UBND cấp huyện, cấp xã quản lý địa bàn Khu đô thị mới thành lập Hội đồng đánh giá với thành phần gồm: đại diện chủ đầu tư, UBND cấp huyện, cấp xã quản lý địa bàn Khu đô thị mới và mời đại diện các Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh), Sở Xây dựng; đại diện các Hội Kiến trúc sư, Hội Quy hoạch phát triển đô thị.

b) Hội đồng họp đánh giá cho điểm như sau:

- Đánh giá trên hồ sơ của Chủ đầu tư (quy định tại mục IV.1) theo mức độ hoàn thiện cho mỗi tiêu chí quy định tại mục III của Thông tư này với điểm tối đa là 15.

- Đánh giá trên kết quả điều tra xã hội về mức độ hài lòng của người dân tại khu đô thị mới nếu đạt 100% dân cư hài lòng trên tổng số phiếu điều tra nhận được về khu đô thị mới thì điểm tối đa là 10, mức thấp hơn được tính cho 10% tương đương 1 điểm.

Trước khi họp đánh giá, Hội đồng có thể tổ chức đi kiểm tra thực tế khu đô thị theo các tiêu chí đã nêu tại mục III của Thông tư này.

c) Tổng hợp kết quả đánh giá:

- Hội đồng đánh giá cho điểm từng tiêu chí, điểm của mỗi tiêu chí là trung bình cộng điểm của các thành viên Hội đồng.

- Khu đô thị mới kiểu mẫu phải đạt tổng số điểm của 6 tiêu chí cộng với điểm hài lòng của người dân thông qua điều tra xã hội là 80 điểm trở lên, trong đó:

+ Tổng số điểm của 6 tiêu chí không nhỏ hơn 73 điểm và không có một tiêu chí nào điểm dưới 8.

+ Điểm tối thiểu về sự hài lòng của người dân không nhỏ hơn 7.

Hội đồng lập biên bản, tổng hợp, báo cáo chủ đầu tư và UBND cấp huyện, cấp xã quản lý địa bàn Khu đô thị về kết quả đánh giá của Hội đồng.

4. Đề nghị công nhận:

Căn cứ kết quả đánh giá của Hội đồng, Chủ đầu tư tổng hợp hồ sơ, trình Bộ Xây dựng xem xét, công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu.

a) Thành phần hồ sơ gồm:

- Tờ trình;

- Hồ sơ quy định tại mục IV.1;

- Bản tổng hợp kết quả điều tra xã hội như quy định tại mục IV.2.c.

- Biên bản đánh giá, cho điểm của Hội đồng như quy định tại mục IV.3.c.

- Ý kiến, kiến nghị bằng văn bản của UBND cấp huyện, cấp xã quản lý địa bàn Khu đô thị mới về việc công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu.

b) Nội dung tờ trình:

- Trình bày tóm tắt quá trình thực hiện và đánh giá chất lượng khu đô thị theo các tiêu chí quy định tại Thông tư này;

- Tóm tắt kết quả điều tra từ việc lấy ý kiến dân cư sống trong khu đô thị đó (kết quả khảo sát, các ý kiến đóng góp...);

- Tóm tắt các ý kiến của UBND cấp huyện, cấp xã quản lý trên địa bàn khu đô thị mới;

- Kết luận và kiến nghị.

V. BỘ XÂY DỰNG THẨM ĐỊNH VÀ CÔNG NHẬN

1. Lấy ý kiến của UBND cấp tỉnh về khu đô thị mới trên địa bàn đề nghị công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu. Sau thời gian 20 ngày làm việc, nếu không có văn bản trả lời thì được coi là đồng ý;

2. Tổ chức khảo sát, thẩm tra thực tế tại khu đô thị mới đề nghị công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu. Kết quả khảo sát, thẩm tra làm căn cứ để xem xét, công nhận.

3. Tổ chức thẩm định hồ sơ đề nghị công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu do chủ đầu tư khu đô thị mới trình Bộ Xây dựng.

4. Căn cứ kết quả thẩm định hồ sơ, kết quả khảo sát, kiểm tra thực tế, Bộ Xây dựng xem xét, ra quyết định công nhận.

VI. HIỆU LỰC THI HÀNH


1. Thông tư này thay thế Thông tư số 10/2008/TT-BXD ngày 22/4/2008 hướng dẫn về việc đánh giá, công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu và có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

2. Quyết định công nhận Khu đô thị kiểu mẫu có thời hạn hiệu lực 05 năm; trước khi hết thời gian hiệu lực 01 năm danh hiệu khu đô thị kiểu mẫu được cấp có thẩm quyền xem xét, đánh giá lại.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng nghiên cứu, giải quyết.

Nơi nhận:

- Thủ tướng CP, các Phó Thủ tướng CP,
- Các Bộ, Cơ quan ngang Bộ, Cơ quan thuộc CP,
- HĐND, UBND các tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương,
- VP Chủ tịch nước,
- VP Chính phủ,
- Văn phòng Quốc hội,
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể,
- Website Chính phủ,
- Sở XD các tỉnh, Thành phố trực thuộc TƯ
- Sở QHKT TP HN & TP HCM
- Cục KT văn bản Bộ Tư pháp
- Công báo
- Lưu: VP, KTQH, PC, HTKT.


KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG
Nguyễn Văn Liên