

THÔNG BÁO

Về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện và quy hoạch xây dựng khú chức năng trên địa bàn tỉnh

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015 /NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ 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 xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Sau khi nghiên cứu Luật, các quy định có liên quan về quy hoạch xây dựng; Sở Xây dựng hướng dẫn đến UBND huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là UBND cấp huyện) một số nội dung chính về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện trên địa bàn tỉnh.

PHẦN I. GIẢI THÍCH

1. *Quy hoạch xây dựng* là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập

môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu 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 được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

2. *Quy hoạch xây dựng khu chức năng* là việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi một khu chức năng quy định tại khoản 25 Điều 3 Văn bản Hợp nhất (số 02/VBHN-VPQH) Luật Xây dựng. Quy hoạch xây dựng khu chức năng gồm quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. *Khu chức năng* bao gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao.

4. *Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện* là việc tổ chức hệ thống đô thị, nông thôn, khu chức năng và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của liên huyện, một huyện trong tỉnh phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.

Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng khu chức năng là quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành.

5. *Thời hạn quy hoạch xây dựng* là khoảng thời gian được xác định để làm cơ sở dự báo, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cho việc lập đồ án quy hoạch xây dựng.

PHẦN II. QUY ĐỊNH CHUNG

I. Rà soát quy hoạch xây dựng

1. 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 đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện là 10 năm, đối với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu là 05 năm, đối với quy hoạch chi tiết là 03 năm kể từ ngày quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

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

3. 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.

II. Bản đồ phục vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng

1. Bản đồ phục vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng là bản đồ địa hình tại thời điểm tổ chức lập quy hoạch xây dựng.

- Trường hợp chưa có bản đồ địa hình thì phải khảo sát đo đạc để lập bản đồ theo yêu cầu của từng loại đồ án quy hoạch xây dựng.

- Trường hợp đã có bản đồ địa hình nhưng chưa phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch hoặc chỉ có bản đồ địa chính thì thực hiện khảo sát đo đạc bổ sung, đảm bảo cho yêu cầu lập đồ án quy hoạch xây dựng và cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

2. Bản đồ địa hình được lập bởi cơ quan có tư cách pháp nhân, trên cơ sở phạm vi khu vực trực tiếp nghiên cứu lập quy hoạch và căn cứ theo nhiệm vụ quy hoạch, dự toán kinh phí khảo sát được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

III. Trình tự lập, phê duyệt 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 cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh 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.

IV. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng:

- 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 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.

V. Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng:

- 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.

- 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.

- 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.

VI. Kinh phí cho công tác lập quy hoạch xây dựng

- 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.

VII. Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

- 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.

- 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.

PHẦN III. QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG LIÊN HUYỆN, XÂY DỰNG VÙNG HUYỆN

I. Nguyên tắc lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

Các vùng liên huyện trong một tỉnh, các vùng huyện được lập quy hoạch xây dựng vùng theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng, đáp ứng yêu cầu quản lý, làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng các khu chức năng, các quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chung các đô thị thuộc huyện.

II. Thời hạn quy hoạch từ 20 năm đến 25 năm.

III. Trách nhiệm lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện thuộc đơn vị hành chính do mình quản lý.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện.

IV. Cơ quan trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân các cấp.

V. Lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

5.1. Trách nhiệm lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:

- Cơ quan, chủ đầu tư tổ chức lập quy hoạch 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 vùng liên huyện, vùng huyện.

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

- Trong quá trình thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, cơ quan thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của các cơ quan quản lý chuyên ngành cùng cấp, các hội chuyên ngành và của các chuyên gia có liên quan.

- Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch 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; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi phê duyệt quy hoạch.

- 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.

5.2. Hình thức, thời gian lấy ý kiến: theo quy định tại *Khoản 1, 5 Điều 17 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

5.3. Tiếp thu ý kiến: theo quy định tại *Điều 24 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

VI. Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

- Sở Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Kết quả thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch sẽ được cơ quan thẩm định gửi bằng văn bản đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch để làm cơ sở hoàn chỉnh nội dung nhiệm vụ trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

VII. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện

- Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện 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.

VIII. Lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

8.1. Căn cứ chủ trương của cấp có thẩm quyền, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện theo quy định, tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện.

8.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện: gồm các nội dung được quy định tại *Khoản 1 Điều 23 Văn bản hợp nhất số*

02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 7 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019.

8.3. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện: không quá 02 tháng.

8.4. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện: gồm các nội dung được quy định tại *Điều 3 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

8.5. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện gồm:

- Văn bản chấp thuận chủ trương của cấp thẩm quyền về lập quy hoạch vùng liên huyện, vùng huyện;
- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;
- Thuyết minh nội dung nhiệm vụ bao gồm các bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Văn bản lấy ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung nhiệm vụ quy hoạch;
- Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

8.6. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch vùng liên huyện, vùng huyện:

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Yêu cầu về nội dung đối với nhiệm vụ quy hoạch được quy định tại *Khoản 1 Điều 23 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 7 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

8.7. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện: gồm một số nội dung chính theo quy định tại *Khoản 1 Điều 7 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.* Cụ thể như: Tên nhiệm vụ (đồ án), phạm vi ranh giới vùng; Mục tiêu, tính chất; Khái quát vùng lập quy hoạch xây dựng và các dự báo phát triển của các ngành có liên quan; Dự báo quy mô dân số, đất đai, tỷ lệ đô thị hóa, tiềm năng, động lực phát triển, theo từng giai đoạn 10 năm, 20 năm; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng; Các yêu cầu về thu thập số liệu, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng; Định hướng phát triển không gian, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật vùng liên huyện, vùng huyện; Đánh giá môi trường chiến lược, quản lý quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện; đề xuất các chương trình, dự án ưu tiên; Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức

thực hiện; những yêu cầu khác liên quan đến đặc điểm riêng của từng vùng; Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện.

8.8. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

IX. Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, tiến hành: 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 cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện để lập đồ án quy hoạch.

X. Lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

- Đồ án quy hoạch được lập sau khi tiến hành 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 xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch nông thôn và dự án đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật liên huyện, huyện.

10.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện không quá 12 tháng.

10.2. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện:

Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể được quy định tại *Khoản 1, Khoản 2 Điều 23 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 8 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.*

10.3. Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện: gồm thành phần bản vẽ và thuyết minh đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện được quy định tại *Điều 4 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 xây dựng khu chức năng.*

* **Lưu ý:** Đối với nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch vùng liên huyện, vùng huyện thực hiện theo quy định tại *Điều 9 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.*

10.4. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt và lấy ý kiến thống nhất nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án;
- Thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ;

- Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện của cấp thẩm quyền;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt;
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án;
- Bản vẽ in màu đúng tỷ lệ quy định;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Văn bản lấy ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng;
- USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.
- Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch 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.

10.5. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện gồm:

- Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức thực hiện thiết kế quy hoạch xây dựng theo quy định tại *Điều 150 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*;
- Sự phù hợp của đồ án quy hoạch với nhiệm vụ và yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện được quy định tại *Khoản 1 Điều 8 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng*.

10.6. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện: *gồm một số nội dung chính theo quy định tại K.1 - Điều 8 VBHN.07/2019.* Cụ thể như: Tên đồ án, phạm vi ranh giới vùng; mục tiêu, tính chất; tiềm năng và động lực phát triển vùng; Dự báo phát triển kinh tế, dân số, lao động, nhu cầu về đất đai, tỷ lệ đô thị hóa theo các giai đoạn phát triển 10 năm, 20 năm; các chỉ tiêu kỹ thuật theo mục tiêu phát triển; định hướng phát triển không gian vùng liên huyện, vùng huyện; Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng liên huyện, vùng huyện; Đánh giá môi trường chiến lược,...

10.7. Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện

- Thời gian thẩm định đồ án quy hoạch không quá 25 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.
- Thời gian phê duyệt đồ án quy hoạch không quá 20 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

PHẦN IV. QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG

I. Nguyên tắc lập quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

- Quy hoạch chung xây dựng được lập cho khu chức năng có quy mô từ 500 ha trở lên làm cơ sở lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Các khu chức năng có quy mô trên 500 ha cần phải được lập quy hoạch chung xây dựng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện, quy hoạch đô thị.

II. Thời hạn lập quy hoạch từ 20 năm đến 25 năm.

III. Trách nhiệm lập quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ, đề án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, trừ quy hoạch quy định tại *khoản 1 Điều 24 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*⁽¹⁾

IV. Cơ quan trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch thuộc trách nhiệm của mình tổ chức lập và thuộc thẩm quyền thẩm định của Bộ Xây dựng, phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

V. Lấy ý kiến nhiệm vụ và đề án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

5.1. Trách nhiệm lấy ý kiến nhiệm vụ và đề án quy hoạch:

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

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

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân các cấp.

- Trường hợp đề án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng do Bộ Xây dựng tổ chức lập, thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh liên quan có trách nhiệm phối hợp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan tại địa phương trong quá trình lập đề án quy hoạch xây dựng.

- Trong quá trình thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch, cơ quan thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của các cơ quan quản lý chuyên ngành cùng cấp, các hội chuyên ngành và của các chuyên gia có liên quan.

- Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch 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 đề án quy hoạch; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi phê duyệt quy hoạch.

⁽¹⁾ Khoản 1 Điều 24 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội quy định: “Bộ Xây dựng tổ chức lập nhiệm vụ và đề án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng do Thủ tướng Chính phủ giao, bảo đảm nguyên tắc một khu chức năng chỉ lập một quy hoạch. Đối với khu du lịch cấp quốc gia, việc lập quy hoạch do Thủ tướng Chính phủ phân công”.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch 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.

5.2. Hình thức, thời gian lấy ý kiến: theo quy định tại *Khoản 1, 2, 4, 5 Điều 17 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

5.3. Tiếp thu ý kiến: theo quy định tại *Điều 24 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

VI. Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

- Sở Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch sẽ được cơ quan thẩm định gửi bằng văn bản đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch để làm cơ sở hoàn chỉnh nội dung nhiệm vụ trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

VII. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, *trừ các quy hoạch quy định tại khoản 1 Điều 34 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*⁽²⁾

- Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

VIII. Lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

8.1. Căn cứ chủ trương của cấp có thẩm quyền, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch chung theo quy định, tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng.

8.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng: gồm các nội dung được quy định tại *Khoản 1 Điều 26 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và K.1- Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019.*

⁽²⁾ Khoản 1 Điều 34 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội quy định: “Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế, quy hoạch chung xây dựng khu công nghệ cao; khu du lịch, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao cấp quốc gia”.

* **Lưu ý:** Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch chung xây dựng khu chức năng thực hiện theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Xây dựng về xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

8.3. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng: không quá 02 tháng.

8.4. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng: hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng gồm các nội dung được quy định tại *Điều 13 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

8.5. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng gồm:

- Văn bản chấp thuận chủ trương của cấp thẩm quyền lập quy hoạch chung xây dựng khu chức năng;
- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;
- Thuyết minh nội dung nhiệm vụ bao gồm các bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Văn bản lấy ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch;
- Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

8.6. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện và với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Yêu cầu về nội dung đối với nhiệm vụ quy hoạch được quy định tại *Điều 26 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng*.

8.7. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng: gồm một số nội dung chính theo quy định tại *Khoản 1 Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng*. Cụ thể như: Tên đồ án, phạm vi ranh giới lập quy hoạch; Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch; Tính chất, vai trò khu chức năng; xây dựng tầm nhìn; Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, các chỉ tiêu các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo mục tiêu phát triển của khu vực; Các chỉ tiêu cơ bản về đất đai và hạ tầng kỹ thuật; Các yêu cầu nghiên cứu đồ án (như: phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng; nghiên cứu khai thác tiềm năng, động lực phát triển; định hướng tổ chức không gian; định hướng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ

thuật; đánh giá môi trường chiến lược; những yêu cầu khác theo mục tiêu phát triển đặc thù của khu vực...); Danh mục, số lượng hồ sơ; Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng khu chức năng; Tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án.

8.8. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.
- Thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

IX. Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, tiến hành: 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 cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện để lập đồ án quy hoạch.

X. Lập đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

- Đồ án quy hoạch được lập sau khi tiến hành 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,....
- Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng được phê duyệt là cơ sở 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.

10.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch: Thời gian lập đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng không quá 12 tháng.

10.2. Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

Tuỳ thuộc vào từng khu chức năng, nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể được quy định tại Điều a Khoản 2, Khoản 3 Điều 26 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 12 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

10.3. Hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng: gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng được quy định tại Điều 14 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 xây dựng khu chức năng.

* **Lưu ý:** Đối với nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

10.4. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt và lấy ý kiến thống nhất nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án;
- Thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt;
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án;
- Bản vẽ in màu đúng tỷ lệ quy định;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng;
- USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

10.5. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng gồm:

- Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức thực hiện thiết kế quy hoạch xây dựng theo quy định tại *Điều 150 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*;
- Sự phù hợp của đồ án quy hoạch với nhiệm vụ và yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng được quy định tại *Điểm a Khoản 2, Khoản 3 Điều 26 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng*.

10.6. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng: gồm một số nội dung chính theo quy định tại *K.1 - Điều 14 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng và điểm a, b khoản 2 Điều 28 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*. Cụ thể như: vị trí, phạm vi ranh giới; mục tiêu quy hoạch, tính chất; quy mô dân số, đất đai; các 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.

10.7. Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng:

- Thời gian thẩm định đồ án quy hoạch không quá 25 ngày;
- Thời gian phê duyệt đồ án quy hoạch không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

PHẦN V. QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG

I. Nguyên tắc lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

- Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu vực chức năng có quy mô dưới 500 ha làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Các khu vực chức năng có quy mô trên 500 ha được lập quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng và xác định dự án đầu tư xây dựng, nếu được xác định trong quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

- Các khu vực trong khu chức năng hoặc các khu chức năng có quy mô dưới 500 ha, theo yêu cầu quản lý và phát triển, được lập quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

** Đối với các khu công nghiệp, khu chế xuất có quy mô từ 200 ha đến 500 ha: Quy hoạch phân khu xây dựng được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1/2.000 với đầy đủ các nội dung yêu cầu để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp lập quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất tại khu vực đã có quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt thì không cần lập nhiệm vụ quy hoạch.*

II. Thời hạn quy hoạch: thời hạn quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển của khu chức năng.

III. Trách nhiệm lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.

IV. Cơ quan trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

V. Lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

5.1. Trách nhiệm lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng có quy mô trên 200 ha.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt.

- Trong quá trình thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch, cơ quan thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của các cơ quan quản lý chuyên ngành cùng cấp, các hội chuyên ngành và của các chuyên gia có liên quan.

- Kết quả thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch sẽ được cơ quan thẩm định gửi bằng văn bản đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng để làm cơ sở hoàn chỉnh nội dung nhiệm vụ và đồ án trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5.2. Hình thức, thời gian lấy ý kiến: theo quy định tại *Khoản 1, 3, 4, 5 Điều 17 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

5.3. Tiếp thu ý kiến: theo quy định tại *Điều 24 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

VI. Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

Sở Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

VII. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

- Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.

- 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.

VIII. Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

8.1. Căn cứ chủ trương của cấp có thẩm quyền, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch theo quy định, tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.

8.2. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng: không quá 01 tháng.

8.3. Yêu cầu nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng: gồm các nội dung được quy định tại *Khoản 1 Điều 27 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và K.2- Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019.*

* **Lưu ý:** Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng thực hiện theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Xây dựng về xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

8.4. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng: hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng gồm các nội dung được quy định tại *Điều 15 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

8.5. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng gồm:

- Văn bản chấp thuận chủ trương của cấp thẩm quyền lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng;
- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;
- Thuyết minh nội dung nhiệm vụ bao gồm các bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Văn bản giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung nhiệm vụ quy hoạch;
- Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

8.6. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện và với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Các yêu cầu nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được quy định tại *Khoản 1 Điều 27 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và K.2- Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019.*

** Đối với các khu công nghiệp, khu chế xuất có quy mô từ 200 ha đến 500 ha: Quy hoạch phân khu xây dựng được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1/2.000 với đầy đủ các nội dung yêu cầu để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp lập quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất tại khu vực đã có quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt thì không cần lập nhiệm vụ quy hoạch.*

8.7. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng: gồm một số nội dung chính như: Tên đồ án quy hoạch; Mục tiêu, nhiệm vụ quy hoạch; Phạm vi, ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu; Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch xây dựng vùng huyện đã được phê duyệt; Yêu cầu và nguyên tắc cơ bản đối với việc phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng; Các yêu cầu về phân khu chức năng, tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện đã được phê duyệt và khu vực xung quanh; Đánh giá môi trường chiến lược và các yêu cầu khác phù hợp với mục tiêu phát triển đặc thù của khu vực; Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức thực hiện; Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng.

8.8. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

IX. Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, tiến hành: 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 cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện để lập đồ án quy hoạch.

X. Lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

- Đồ án quy hoạch được lập sau khi tiến hành 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,....

- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng không quá 09 tháng.

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

10.1. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

Nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều 27 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 13 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

10.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng: gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được quy định tại Điều 16 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 xây dựng khu chức năng.

* **Lưu ý:** Đối với nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

10.3. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt và lấy ý kiến thống nhất nội dung đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án;
- Thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt;

- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án;
- Bản vẽ in màu đúng tỷ lệ quy định;
- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng (nếu có).
- Các văn bản pháp lý có liên quan; Ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng theo quy định; ý kiến thống nhất của Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành...;
- Ý kiến của Hội đồng nhân dân cùng cấp;
- Văn bản lấy ý kiến, giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng;
- USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

10.4. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng gồm:

- Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức thực hiện thiết kế quy hoạch xây dựng theo quy định tại *Điều 150 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*;
- Sự phù hợp của đồ án quy hoạch với nhiệm vụ và yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng được quy định tại *Điểm a, điểm b Khoản 2, Điều 27 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 13 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng*.

10.5. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng: gồm các nội dung chính của đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng như: Tên đồ án; vị trí, phạm vi ranh giới; Mục tiêu quy hoạch, tính chất; Chức năng sử dụng cho từng khu đất; Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch; Chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất; Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đánh giá môi trường chiến lược; Kế hoạch ưu tiên đầu tư...

10.6. Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng:

- Thời gian thẩm định đồ án quy hoạch không quá 25 ngày; kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.
- Thời gian phê duyệt đồ án quy hoạch không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

PHẦN VI. QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG

I. Nguyên tắc lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

- Các khu vực trong khu chức năng, khi thực hiện đầu tư xây dựng thì lập quy hoạch chi tiết xây dựng để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

- Trường hợp 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 tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng. 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 phân khu xây dựng hoặc giấy phép quy hoạch; đảm bảo việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với không gian kiến trúc khu vực.

- Trường hợp cần phải điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết căn cứ vào nội dung quy hoạch đã được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực, quy chế quản lý kiến trúc để quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

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

II. Thời hạn quy hoạch: thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chi tiết xây dựng được xác định trên cơ sở kế hoạch đầu tư.

III. Trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

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

IV. Cơ quan trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm trình thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân các cấp.

V. Lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

5.1. Trách nhiệm lấy ý kiến nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành trước khi phê duyệt đối với các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt.

5.2. Hình thức, thời gian lấy ý kiến: theo quy định tại *Khoản 1, 3, 4, 5 Điều 17 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

5.3. Tiếp thu ý kiến: theo quy định tại *Điều 24 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

VI. Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

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

- Trong quá trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, cơ quan thẩm định có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của các cơ quan quản lý chuyên ngành cùng cấp, các hội chuyên ngành và của các chuyên gia có liên quan.

- Kết quả thẩm định nhiệm vụ quy hoạch sẽ được cơ quan thẩm định gửi bằng văn bản đến cơ quan tổ chức lập quy hoạch để làm cơ sở hoàn chỉnh nội dung nhiệm vụ trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

VII. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

- Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

*** Hồ sơ gửi lấy ý kiến Sở Xây dựng gồm:**

+ Văn bản gửi lấy ý nhiệm vụ (hoặc đồ án) quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng: nêu đầy đủ các nội dung nhiệm vụ (hoặc đồ án) quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng theo đúng quy định.

+ Văn bản thẩm định của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

+ Thuyết minh nội dung nhiệm vụ (hoặc đồ án) quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng và các bản vẽ in màu theo quy định;

+ Các văn bản pháp lý có liên quan: chủ trương của cấp thẩm quyền,....;

+ Văn bản giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về nội dung nhiệm vụ quy hoạch;

- Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch 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.

VIII. Lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

8.1. Căn cứ chủ trương của cấp có thẩm quyền, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết theo quy định, tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng.

* *Lưu ý:* việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu, cụm công nghiệp, khu chế xuất không cần thực hiện bước lập nhiệm vụ quy hoạch. Các khu công nghiệp, khu chế xuất có quy mô diện tích dưới 200 ha và cụm công nghiệp thì tiến hành lập ngay

quy hoạch chi tiết xây dựng để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

8.2. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng: không quá 01 tháng.

8.3. Yêu cầu nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng: gồm các nội dung được quy định tại *Khoản 1 Điều 28 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và K.3- Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019.*

* **Lưu ý:** Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng thực hiện theo hướng dẫn hiện hành của Bộ Xây dựng về xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

8.4. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng: hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng gồm các nội dung được quy định tại *Điều 17 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

8.5. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng gồm:

- Văn bản chấp thuận chủ trương của cấp thẩm quyền;
- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;
- Thuyết minh nội dung nhiệm vụ bao gồm các bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ;
- Ý kiến của Sở Xây dựng (trình phê duyệt).
- Văn bản lấy ý kiến, giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập nhiệm vụ quy hoạch;
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

8.6. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện và với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Các yêu cầu nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng được quy định tại *Khoản 1 Điều 28 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và K.3- Điều 11 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019.*

8.7. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng gồm một số nội dung chính như: Tên nhiệm vụ (đồ án) quy hoạch; Phạm vi,

ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch chi tiết; Mục tiêu nhiệm vụ quy hoạch; Các chỉ tiêu sử dụng đất, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội... trong khu vực quy hoạch; Nguyên tắc cơ bản đối với việc phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng; yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu, chung xây dựng đã được phê duyệt; yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược; Danh mục đề xuất biện pháp cải tạo những công trình cần giữ lại trong khu vực quy hoạch cải tạo; Những yêu cầu khác đối với từng khu vực quy hoạch; Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức thực hiện; Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng.

8.8. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.
- Thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

IX. Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, tiến hành: 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 cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch chung, phân khu xây dựng khu chức năng để lập đồ án quy hoạch chi tiết.

X. Lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

- Đồ án quy hoạch được lập sau khi tiến hành 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,....
- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.
- Quy hoạch chi tiết xây dựng được lập cho các khu vực trong khu chức năng làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.
- Thời gian lập đồ án quy hoạch: Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng không quá 06 tháng.

10.1. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng phải đảm bảo đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu được quy định tại Điều a, Điều b Khoản 2 Điều 28 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 14 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

10.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng: gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng

được quy định tại *Điều 18 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 xây dựng khu chức năng.*

* **Lưu ý:** Đối với nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng thực hiện theo quy định tại *Khoản 3 Điều 15 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.*

10.3. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt và lấy ý kiến thống nhất nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng gồm:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án;
- Thuyết minh tổng hợp bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt;
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án;
- Bản vẽ in màu đúng tỷ lệ quy định;
- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (nếu có);
- Ý kiến của Sở Xây dựng (trình phê duyệt).
- Các văn bản pháp lý có liên quan;
- Văn bản lấy ý kiến, giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ pháp nhân, hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng;
- USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.
- Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch 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.

10.4. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

- Việc đáp ứng các điều kiện của tổ chức thực hiện thiết kế quy hoạch xây dựng theo quy định tại *Điều 150 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;*
- Sự phù hợp của đồ án quy hoạch với nhiệm vụ và yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng được quy định tại *Điểm a, điểm b Khoản 2, Điều 28 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Khoản 1 Điều 14 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

10.5. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng: *gồm một số nội dung chính theo quy định tại Khoản 1 - Điều 14 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng và Điểm a, b Khoản 2 Điều 28 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.* Cụ thể như: Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới; mục tiêu, tính chất; các chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Quy hoạch tổng mặt bằng sử

dụng đất (xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất: về mật độ xây dựng, tầng cao...); 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; kiến trúc công trình đối với từng lô đất, thiết kế đô thị; hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược...

10.6. Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng:

- Thời gian thẩm định đồ án quy hoạch không quá 25 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Thời gian phê duyệt đồ án quy hoạch không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

PHẦN VII. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG

I. Căn cứ điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu chức năng: thực hiện theo quy định tại *Khoản 2 Điều 35 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

II. Nguyên tắc, nội dung quy hoạch xây dựng điều chỉnh: thực hiện theo quy định tại *Điều 36 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

III. Các loại điều chỉnh quy hoạch xây dựng: gồm điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng theo quy định tại *Điều 37 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

IV. Trình tự điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng khu chức năng: thực hiện theo quy định tại *Điều 38, Điều 39 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

PHẦN VIII. QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG

I. Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch: thực hiện theo quy định tại *Điều 45, Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

II. Giới thiệu địa điểm xây dựng: thực hiện theo quy định tại *Điều 46 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

III. Tổ chức quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng: thực hiện theo quy định tại *Điều 48 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 28, 29 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

PHẦN IX. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG

I. Công bố công khai quy hoạch xây dựng khu chức năng: thực hiện theo quy định tại Điều 40 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

II. Trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch xây dựng khu chức năng: thực hiện theo quy định tại Điều 41 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

III. Hình thức công bố công khai quy hoạch xây dựng khu chức năng: thực hiện theo quy định tại Điều 42 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

IV. Cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng khu chức năng: thực hiện theo quy định tại Điều 43 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

V. Cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa khu chức năng: thực hiện theo quy định tại Điều 44 Văn bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

VI. Lưu trữ hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng

1. 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.

2. 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.

Ngoài những quy định cơ bản được hướng dẫn tại Thông báo này; trong quá trình thẩm định, phê duyệt UBND các huyện, thị, thành và Phòng chuyên môn cần phải căn cứ vào các quy định như: Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; các Thông tư, văn bản hướng dẫn và quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng có liên quan.

Trên đây là hướng dẫn của Sở Xây dựng về trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, và quản lý quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện, quy hoạch xây dựng khu chức năng trên địa bàn tỉnh An Giang và thay thế văn bản số 1835/SXD-QH ngày 15 tháng 8 năm 2016 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù trên địa bàn tỉnh./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND các huyện, thị, thành;

GIÁM ĐỐC

- Phòng Kinh tế hạ tầng (Quản lý đô thị)

Nguyễn Thị Minh Thuý

- các huyện, thị, thành;
- BGD sở;
- Lưu: VT, QH, Mai (02).