

## **THÔNG BÁO**

### **Về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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;

Căn cứ công văn số 592/VPUBND-KTN ngày 10/02/2022 của UBND tỉnh về việc thực hiện thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu đô thị theo đúng Luật Quy hoạch đô thị.

Sau khi nghiên cứu Luật, các quy định có liên quan về quy hoạch đô thị; 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 đô thị trên địa bàn tỉnh.

### **PHẦN I. GIẢI THÍCH**

- Đô thị là khu vực tập trung dân cư sinh sống có mật độ cao và chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp, là trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hóa hoặc chuyên ngành, có vai trò thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của

quốc gia hoặc một vùng lãnh thổ, một địa phương, bao gồm nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã; thị trấn.

- Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.

- Khu đô thị mới là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở.

- Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị.

- Thời hạn quy hoạch đô thị 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 đô thị.

- Thời hạn hiệu lực của quy hoạch đô thị là khoảng thời gian được tính từ khi đồ án quy hoạch đô thị được phê duyệt đến khi có quyết định điều chỉnh hoặc hủy bỏ.

## **PHẦN II. QUY ĐỊNH CHUNG**

### **I. Nguyên tắc tuân thủ quy hoạch đô thị:**

Tổ chức, cá nhân khi thực hiện các chương trình, kế hoạch đầu tư xây dựng phát triển đô thị, quy hoạch chuyên ngành trong phạm vi đô thị, kế hoạch sử dụng đất đô thị, quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị, thực hiện quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến quy hoạch đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và quy chế quản lý kiến trúc.

### **II. Lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị**

- Việc lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đô thị thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu.

- Khuyến khích việc lựa chọn tư vấn thông qua hình thức thi tuyển đối với quy hoạch chung các đô thị có quy mô lớn, có ý nghĩa đặc thù; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong đô thị.

### **III. Bản đồ phục vụ lập đồ án quy hoạch đô thị**

- Bản đồ địa hình phục vụ đồ án quy hoạch đô thị do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp hoặc do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập, bảo đảm yêu cầu về chất lượng và kỹ thuật theo quy định về hoạt động đo đạc và bản đồ.

- Các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình phải đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập quy hoạch đô thị phù hợp với từng loại đồ án quy hoạch đô thị. Trường hợp bản đồ địa hình không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch thì thực hiện khảo sát đo đạc bổ sung.

**IV. Cơ quan trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại *khoản 1 Điều 31 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ *trừ quy hoạch đô thị quy định tại điểm a khoản 1 Điều 31 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 3<sup>(1)</sup>, 6<sup>(2)</sup> Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội trình Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Sở Xây dựng thẩm định và trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Ủy ban nhân dân tỉnh và đồ án quy hoạch đô thị do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập;

- Phòng Kinh tế hạ tầng (phòng Quản lý đô thị) thẩm định và trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch đô thị thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Ủy ban nhân dân huyện và đồ án quy hoạch đô thị do chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập;

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng trình Sở Xây dựng thẩm định đối với đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trình Phòng Kinh tế hạ tầng (phòng Quản lý đô thị) thẩm định đối với đồ án quy hoạch đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

#### **V. Lấy ý kiến về quy hoạch đô thị:**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư 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 đô thị.

Ủy ban nhân dân có liên quan, tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư trong việc lấy ý kiến.

- Tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch đô thị.

- Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi quyết định phê duyệt.

---

<sup>(1)</sup> Khoản 3 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội quy định: “Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã tổ chức lập quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này”.

<sup>(2)</sup> Khoản 6 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội quy định: “Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết thị trấn, trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều này”.

- Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

**VI. Kinh phí cho công tác lập quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 12 *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**VII. Hội đồng thẩm định:**

- Ủy ban nhân dân có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị quyết định thành lập Hội đồng thẩm định, *trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 42 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Thành phần Hội đồng thẩm định gồm đại diện các cơ quan quản lý nhà nước và tổ chức xã hội, nghề nghiệp có liên quan.

**VIII. Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch:**

- Sở Xây dựng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, đô thị mới; Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại I, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các khu vực trong đô thị có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai huyện trở lên, khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực trong đô thị mới thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND tỉnh; đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới, trước khi phê duyệt phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố, thị xã thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND thành phố, thị xã sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

- Phòng Kinh tế hạ tầng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết thị trấn thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND huyện, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

**\* Lưu ý: hồ sơ gửi lấy ý kiến Sở Xây dựng:**

- + Văn bản gửi Sở Xây dựng lấy ý kiến nhiệm vụ, đồ án quy hoạch;
- + Chủ trương lập quy hoạch của cấp thẩm quyền;
- + Hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch (bao gồm thuyết minh nội dung nhiệm vụ, đồ án quy hoạch kèm các bản vẽ in màu thu nhỏ và bản vẽ đúng tỷ lệ theo quy định);
- + Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch cấp thẩm quyền (đối với lấy ý kiến đồ án quy hoạch);
- + Các văn bản pháp lý có liên quan;
- + Báo cáo thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch đô thị;

+ Văn bản lấy ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và tổng hợp ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập nhiệm vụ, đề án quy hoạch;

+ Hồ sơ pháp nhân và hồ sơ năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch.

## **IX. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch đô thị:**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch sau:

- Quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn, đô thị mới, trừ các quy hoạch đô thị quy định tại *điểm a khoản 1 Điều 44 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*;

*Lưu ý: UBND thành phố, thị xã, thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch.*

- Quy hoạch phân khu thuộc đô thị loại I, quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết các khu vực trong đô thị có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai huyện trở lên, khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực trong đô thị mới, *trừ các quy hoạch quy định tại điểm c khoản 1 Điều 44 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

2. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã: phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, *trừ các quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 44 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

3. Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và đề án quy hoạch chi tiết thị trấn, *trừ các quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 44 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*, sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng.

## **PHẦN III. QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ**

### **I. Nguyên tắc lập quy hoạch chung đô thị:**

- Thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới phải được lập quy hoạch chung, đảm bảo phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

- Quy hoạch chung được lập cho thành phố trực thuộc Trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn và đô thị mới.

### **II. Thời hạn quy hoạch chung đô thị:**

- Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã từ 20 đến 25 năm.

- Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung thị trấn từ 10 đến 15 năm.

- Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung đô thị mới từ 20 đến 25 năm.

### **III. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chung đô thị:**

- Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có phạm vi quy hoạch liên quan đến địa giới hành chính của hai tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trở lên, quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương với đô thị loại III trở lên và quy hoạch khác do Thủ tướng Chính phủ giao.

- Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 7 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã tổ chức lập quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 7 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung thị trấn, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 7 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

## **VI. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung đô thị:**

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

### **V. Lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:**

**5.1.** Căn cứ chủ trương của cấp có thẩm quyền, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch chung đô thị theo quy định

### **5.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:**

- Các nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị được *quy định tại khoản 1 Điều 23 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

- Trường hợp quy hoạch đô thị mới, khu đô thị mới, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và kết nối hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

\* **Lưu ý:** Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch chung đô thị 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.

### **5.3. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:**

- Đối với thành phố thuộc tỉnh, thị xã, đô thị mới: thời gian lập nhiệm vụ không quá 02 tháng.

- Đối với thị trấn: thời gian lập nhiệm vụ không quá 01 tháng.

**5.4. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:** hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị gồm các nội dung được quy định tại *Điều 5 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.

**5.5. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị gồm:**

Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị, gồm: tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt; thuyết minh nội dung nhiệm vụ; dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ; bản vẽ in màu thu nhỏ; các văn bản pháp lý có liên quan.

- Văn bản chấp thuận chủ trương của cấp thẩm quyền lập quy hoạch chung đô thị;

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;

- Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch 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 Bộ Xây dựng đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới;

- Báo cáo thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị thành phố, thị xã, thị trấn.

- Văn bản lấy ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và tổng hợp ý kiến của đại diện 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.

### **5.6. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:**

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch cao hơn;

- Yêu cầu về nội dung đối với nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị được quy định tại khoản 1, 4, 5 Điều 23 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*.

**5.7. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:** (tại gạch đầu hàng thứ nhất điểm a K.1 Điều 34 VBHN.06/2019) gồm các nội dung chính như: Tên đồ án, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung; 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; tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch; tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án.

### **5.8. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị:**

- Đối với thành phố thuộc tỉnh, thị xã, đô thị mới: thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Đối với thị trấn: thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

**VI.** Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, căn cứ chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cao hơn đã được phê duyệt; nhiệm vụ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn ngành; bản đồ địa hình do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập; tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan để lập đồ án quy hoạch.

## **VII. Lập đồ án quy hoạch chung đô thị:**

### **7.1. Lập đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã:**

Đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị.

**7.1.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch:** không quá 12 tháng.

#### **7.1.2. Nội dung đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã:**

- Nội dung đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu được quy định tại *Khoản 1, 2 Điều 26 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 16 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

- Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 và khoản 1 Điều 33 *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch chung: thực hiện theo quy định tại Điều 39 *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.1.3. Hồ sơ đồ án quy hoạch chung thành phố thuộc tỉnh, thị xã:** gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch được quy định tại *khoản 2 Điều 6 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 đô thị, thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại *Khoản 1 Điều 35 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

## **7.2. Lập đồ án quy hoạch chung thị trấn:**

Đồ án quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

**7.2.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch:** không quá 09 tháng.

**7.2.2. Nội dung đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận là thị trấn:**

- Nội dung đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận là thị trấn phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu được quy định tại *Khoản 1, 2 Điều 27 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 17 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

- Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 và khoản 1 Điều 33 *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.2.3. Hồ sơ đồ án quy hoạch chung thị trấn, đô thị loại V chưa công nhận là thị trấn:** gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch được quy định tại *khoản 3 Điều 6 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 đô thị thực hiện theo quy định tại *Khoản 1 Điều 35 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

## **7.3. Lập đồ án quy hoạch chung đô thị mới:**

Đồ án quy hoạch chung đô thị mới đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị mới.

**7.3.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch:** không quá 12 tháng.

**7.3.2. Nội dung đồ án quy hoạch chung đô thị mới:**

- Nội dung đồ án quy hoạch chung đô thị mới phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu được quy định tại *Khoản 1, 2 Điều 28 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 18 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

- Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 và khoản 1 Điều 33 *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.3.3. Hồ sơ đồ án quy hoạch chung đô thị mới:** gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch được quy định tại *khoản 2 Điều 6 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 đô thị, thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại *Điều 34 và Khoản 1 Điều 35 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.4. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị gồm:**

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án;
- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch của cấp thẩm quyền;
- Thuyết minh thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị;
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án;
- Các phụ lục tính toán kèm theo;
- Các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định;
- Văn bản ý kiến Bộ Xây dựng đối với đồ án quy hoạch chung đô thị loại II, III, IV và đô thị mới;
- Báo cáo thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị thành phố, thị xã, thị trấn;
- 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 tổng hợp ý kiến của đại diện 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;
- USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

**7.5. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch chung đô thị gồm:**

- Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 24 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;*
- Sự phù hợp của đồ án quy hoạch đô thị với nhiệm vụ và yêu cầu quy hoạch đô thị quy định tại Điều 6 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội* và các yêu cầu về nội dung đối với đồ án quy hoạch chung đô thị quy định tại mục 3, 4 và 5 Chương II *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.6. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị:** *gồm một số nội dung theo quy định tại gạch đầu hàng thứ 2 điểm a K.1 - Điều 34 VBHN.06/2019.* Cụ thể như: phạm vi và ranh giới lập quy hoạch chung; 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; định hướng tổ chức không gian đô thị,

dự kiến 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 không gian, 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 ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; các vấn đề về tổ chức thực hiện.

#### **7.7. Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị:**

- Đối với thành phố thuộc tỉnh, thị xã, đô thị mới: thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Đối với thị trấn: thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

### **PHẦN IV. QUY HOẠCH PHÂN KHU:**

#### **I. Nguyên tắc lập quy hoạch phân khu đô thị:**

- Quy hoạch phân khu được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới;

- Các khu vực trong thành phố, thị xã phải được lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết.

**II. Thời hạn quy hoạch phân khu đô thị:** Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch phân khu được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch chung và yêu cầu quản lý, phát triển đô thị.

#### **III. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch phân khu đô thị:**

- Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức lập quy hoạch phân khu các khu vực có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai huyện trở lên, khu vực trong đô thị mới và khu vực có ý nghĩa quan trọng, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 7 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã tổ chức lập quy hoạch phân khu trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

#### **VI. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu đô thị:**

Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

#### **V. Lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị:**

**5.1.** Căn cứ chủ trương của cấp có thẩm quyền, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch phân khu đô thị theo quy định

**5.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị:**

- Các nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị được *quy định tại khoản 2 Điều 23 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

- Trường hợp quy hoạch đô thị mới, khu đô thị mới, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và kết nối hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

\* **Lưu ý:** Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch phân khu đô thị 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.

**5.3. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị:** không quá 01 tháng.

**5.4. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị:** hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị gồm các nội dung được quy định tại *Điều 5 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.

**5.5. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị gồm:**

- Văn bản chấp thuận chủ trương của cấp thẩm quyền lập quy hoạch phân khu đô thị;

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;

- Thuyết minh nội dung nhiệm vụ quy hoạch 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 Sở Xây dựng;

- Văn bản lấy ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và tổng hợp ý kiến của đại diện 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.

**5.6. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị:**

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch cao hơn;

- Yêu cầu về nội dung đối với nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị được quy định tại khoản 2, 4, 5 Điều 23 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*.

**5.7. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị:** gồm các nội dung chính như: Tên đồ án, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu; một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch 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; tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch; tiến độ, tổ chức thực hiện.

**5.8. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị:**

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

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

**VI.** Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, căn cứ chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cao hơn đã được phê duyệt; nhiệm vụ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn ngành; bản đồ địa hình do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập; tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan để lập đồ án quy hoạch.

**VII. Lập đồ án quy hoạch phân khu đô thị:**

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

**7.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch:** không quá 09 tháng.

**7.2. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu:**

- Nội dung đồ án quy hoạch phân khu phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu được quy định tại *Khoản 1, 2 Điều 29 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 19 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng*.

- Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch phân khu: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 và khoản 2 Điều 33 *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*.

**7.3. Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu:** gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch được quy định tại *Điều 8 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, thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại *Điều 34 và Khoản 2 Điều 35 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.4. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị gồm:**

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án;
- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch của cấp thẩm quyền;
- Thuyết minh thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị;
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án;
- Các phụ lục tính toán kèm theo;
- Các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo 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 tổng hợp ý kiến của đại diện 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;
- USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

**7.5. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch phân khu gồm:**

- Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 24 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;*
- Sự phù hợp của đồ án quy hoạch đô thị với nhiệm vụ và yêu cầu quy hoạch đô thị quy định tại Điều 6 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội* và các yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch phân khu quy định tại mục 3, 4 và 5 Chương II *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.6. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu đô thị:** *gồm một số nội dung theo quy định tại gạch đầu hàng thứ 2 điểm b K.1 - Điều 34 VBHN.06/2019.* Cụ thể như: phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu, các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật; cơ cấu sử dụng đất; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, 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.

**7.7. Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu:**

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

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

## **PHẦN V. QUY HOẠCH CHI TIẾT:**

### **I. Nguyên tắc lập quy hoạch chi tiết đô thị:**

- Quy hoạch chi tiết được lập cho khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng.

- Các khu vực trong thành phố, thị xã, thị trấn, khi thực hiện đầu tư xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

- 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. 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; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp với không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

- 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 đô thị 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 đô thị hoặc khu vực, quy chế quản lý kiến trúc để quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đô thị. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết đô thị thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**II. Thời hạn quy hoạch chi tiết đô thị:** Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chi tiết được xác định trên cơ sở thời hạn quy hoạch phân khu và theo yêu cầu quản lý, nhu cầu đầu tư.

### **III. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chi tiết đô thị:**

- Ủy ban nhân dân tỉnh tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu vực có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính của hai quận, huyện trở lên, khu vực trong đô thị mới và khu vực có ý nghĩa quan trọng, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 7 Điều này.*

- Ủy ban nhân dân thành phố thuộc tỉnh, thị xã tổ chức lập quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và 7 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Ủy ban nhân dân huyện thuộc tỉnh tổ chức lập quy hoạch chi tiết thị trấn, *trừ quy hoạch đô thị quy định tại các khoản 1, 2 và khoản 7 Điều 19 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu vực được giao đầu tư.

## **VI. Lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết đô thị:**

Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

### **V. Lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị:**

**5.1.** Căn cứ chủ trương của cấp có thẩm quyền, cơ quan có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết đô thị theo quy định.

#### **5.2. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị:**

- Các nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị được *quy định tại khoản 3 Điều 23 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

- Trường hợp quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm đô thị hoặc khu vực lập quy hoạch phát triển cân bằng, ổn định, giữ gìn được không gian kiến trúc và nét đặc trưng của đô thị, nâng cao điều kiện sống của người dân.

- Trường hợp quy hoạch đô thị mới, khu đô thị mới, nhiệm vụ quy hoạch phải xác định yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và kết nối hạ tầng kỹ thuật bên ngoài đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

\* **Lưu ý:** Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết đô thị 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.

**5.3. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị:** không quá 01 tháng.

**5.4. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị:** hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung đô thị gồm các nội dung được quy định tại *Điều 5 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.

**5.5. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị gồm:**

- Văn bản chấp thuận chủ trương của cấp thẩm quyền lập quy hoạch phân khu đô thị;

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;

- Thuyết minh nội dung nhiệm vụ quy hoạch 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 Sở Xây dựng;
- Văn bản lấy ý kiến và giải trình, tiếp thu ý kiến của các cơ quan, tổ chức và tổng hợp ý kiến của đại diện 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.

#### **5.6. Nội dung thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị:**

- Sự phù hợp của nhiệm vụ quy hoạch đô thị với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch cao hơn;
- Yêu cầu về nội dung đối với nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị được quy định tại khoản 3 Điều 23 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội*.

**5.7. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị:** (*tại gạch đầu hàng thứ nhất điểm c K.1 Điều 34 VBHN.06/2019*) gồm các nội dung như: Tên đồ án, 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, cảnh quan, 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; tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch; tiến độ, tổ chức thực hiện.

#### **5.8. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị:**

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

**VI.** Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, căn cứ chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành cao hơn đã được phê duyệt; nhiệm vụ quy hoạch đô thị đã được phê duyệt; Quy chuẩn về quy hoạch đô thị và quy chuẩn ngành; bản đồ địa hình do cơ quan chuyên môn khảo sát, đo đạc lập; tài liệu, số liệu về kinh tế - xã hội của địa phương và ngành có liên quan để lập đồ án quy hoạch.

#### **VII. Lập quy hoạch chi tiết đô thị:**

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

**7.1. Thời gian lập đồ án quy hoạch:** không quá 06 tháng.

**7.2. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết:**

- Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu được quy định tại *Khoản 1, 2 Điều 30 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 20 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.*

- Nội dung thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chi tiết: thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 32 và khoản 3 Điều 33 *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.3. Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết:** gồm thành phần bản vẽ và Thuyết minh đồ án quy hoạch được quy định tại *Điều 10 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, thiết kế đô thị thực hiện theo quy định tại *Điều 34 và Khoản 3 Điều 35 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.4. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị gồm:**

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án;
- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch của cấp thẩm quyền;
- Thuyết minh thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ;
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị;
- Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án;
- Các phụ lục tính toán kèm theo;
- Các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo 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 tổng hợp ý kiến của đại diện 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;
- USB sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

**7.5. Nội dung thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết gồm:**

- Căn cứ lập đồ án quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 24 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;*
- Sự phù hợp của đồ án quy hoạch đô thị với nhiệm vụ và yêu cầu quy hoạch đô thị quy định tại Điều 6 của *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội* và các yêu cầu về nội dung đối với quy hoạch chi tiết quy định tại mục 3, 4 và 5 Chương II *Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.*

**7.6. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết:** gồm một số nội dung theo quy định tại *gạch đầu hàng thứ 2 điểm c K.1 - Điều 34 VBHN.06/2019.* Cụ thể như: 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; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, 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.

#### **7.7. Thời gian thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết:**

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

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

### **PHẦN VI. ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH ĐÔ THỊ:**

**I. Điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 47 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**II. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 48 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**III. Các loại điều chỉnh quy hoạch đô thị:** gồm điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị theo quy định tại Điều 49 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**IV. Trình tự tiến hành điều chỉnh tổng thể và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 50, Điều 51 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**V. Điều chỉnh đối với một lô đất trong khu vực quy hoạch:** thực hiện theo quy định tại Điều 52 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

### **PHẦN VII. QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH ĐÔ THỊ**

**I. Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 69, Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**II. Giới thiệu địa điểm:** thực hiện theo quy định tại Điều 70 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**III. Quản lý phát triển đô thị mới, khu đô thị mới:** thực hiện theo quy định tại Điều 72 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Điều 42, 43 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.

**IV. Quản lý cải tạo đô thị theo quy hoạch:** thực hiện theo quy định tại Điều 73 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội

và Điều 44, 45 và 46 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.

## **PHẦN VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ**

**I. Công bố công khai quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 53 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**II. Trách nhiệm tổ chức công bố công khai quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 54 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**III. Cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 55 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

**IV. Cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị:** thực hiện theo quy định tại Điều 57 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội.

Ngoài những quy định cơ bản được hướng dẫn tại Thông báo này; trong quá trình thẩm định, phê duyệt UBND các huyện, thị xã, thành phố và Phòng Quản lý đô thị, phòng Kinh tế hạ tầng cần phải căn cứ vào các quy định như: Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009; 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 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 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; các Thông tư, văn bản hướng dẫn và quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành 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 đô thị 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 xã, thành phố;
- BGĐ sở;

- Luru: VT, QH, Mai (02).