CHÍNH PHỦ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
_____	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 44/2015/NĐ-CP	----------
	Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2015

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Nghị định này quy định chi tiết một số nội dung của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, gồm: Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng; quản lý thực hiện quy hoạch xây dựng; giấy phép quy hoạch.

2. Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến công tác quy hoạch xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

Điều 2. Rà soát quy hoạch xây dựng

1. Rà soát quy hoạch xây dựng nhằm kiểm soát, đánh giá tình hình triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt và là một trong những căn cứ để quyết định việc điều chỉnh quy hoạch.

2. Nội dung báo cáo rà soát quy hoạch xây dựng bao gồm:

a) Rà soát tình hình lập, triển khai các quy hoạch có liên quan, các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch xây dựng được duyệt và kế hoạch thực hiện quy hoạch.

b) Đánh giá các mục tiêu đã thực hiện, các tác động, hiệu quả của việc thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

c) Phân tích những yếu tố mới trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực lập quy hoạch.

d) Các kiến nghị và đề xuất.

đ) Hồ sơ báo cáo rà soát quy hoạch xây dựng gồm: Văn bản báo cáo, bản vẽ in màu tỷ lệ thích hợp, các văn bản pháp lý có liên quan.

Điều 3. 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.

a) 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.

b) 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.

Điều 4. Kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng

1. Kinh phí từ ngân sách nhà nước được cân đối trong kế hoạch hàng năm để lập và tổ chức thực hiện:

a) Quy hoạch xây dựng vùng.

b) Quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù (nếu có).

c) Quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

d) Quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

2. Kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng được sử dụng cho các công việc sau đây:

a) Lập hồ sơ, khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật:

- Lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, dự toán chi phí lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng;

- Thu thập số liệu, khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa hình.

b) Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật:

- Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch;

- Lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý nhà nước về đồ án quy hoạch xây dựng;

- Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong quá trình lập quy hoạch;

- Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch.

c) Tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật:

- Công bố quy hoạch, lập kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng;

- Cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về việc cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

Điều 5. Quản lý nguồn kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng

1. Thủ trưởng cơ quan chịu trách nhiệm quản lý kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng; kiểm soát việc tạm ứng, thanh toán, quyết toán theo khối lượng thông qua hợp đồng kinh tế. Các cơ quan liên quan có trách nhiệm phối hợp kiểm tra, giám sát.

2. Trách nhiệm lập kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng:

a) Bộ Xây dựng lập danh mục dự án quy hoạch xây dựng và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước hàng năm đối với các quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng tổ chức lập và các quy hoạch xây dựng khác do Thủ tướng Chính phủ giao.

b) Ủy ban nhân dân các cấp lập danh mục dự án quy hoạch xây dựng và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước hàng năm đối với các quy hoạch xây dựng trong phạm vi quản lý hành chính, trừ các quy hoạch xây dựng quy định tại Điểm a, b Khoản 2 Điều này.

3. Bộ Xây dựng công bố định mức, đơn giá hoặc phương pháp xác định chi phí cho công tác quy hoạch xây dựng.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn việc tạm ứng, thanh toán và quyết toán vốn cho công tác quy hoạch xây dựng.

Chương II QUY ĐỊNH VỀ LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Mục 1 QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

Điều 6. Nguyên tắc lập quy hoạch xây dựng vùng

1. Các vùng liên tỉnh (bao gồm cả vùng đô thị lớn), vùng chức năng đặc thù, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh được lập quy hoạch xây dựng vùng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng, phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; đáp ứng yêu cầu quản lý, đảm bảo phân bổ nguồn lực quốc gia có hiệu quả.

2. Các vùng tỉnh được lập quy hoạch xây dựng vùng làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện, quy hoạch chung các đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù trong tỉnh.

3. 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 các tỉnh (Sở Quy hoạch - Kiến trúc các thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh), đáp ứng yêu cầu quản lý, làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù, các quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chung các đô thị thuộc huyện.

4. Quy hoạch xây dựng chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật vùng liên tỉnh, vùng tỉnh để cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh. Việc lập, thẩm định và phê

duyệt quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

Điều 7. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng

1. Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng:

a) Luận cứ, xác định phạm vi ranh giới vùng; mục tiêu và thời hạn quy hoạch. Đối với vùng liên tỉnh, liên huyện, vùng chức năng đặc thù, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh nhiệm vụ quy hoạch cần phải luận cứ, cơ sở hình thành phạm vi ranh giới vùng.

b) Khái quát vùng lập quy hoạch xây dựng và các dự báo phát triển của các ngành có liên quan.

c) Dự báo sơ bộ 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; đề xuất lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng.

d) Các yêu cầu trong 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; đánh giá môi trường chiến lược; quản lý quy hoạch vùng; các chương trình, dự án ưu tiên.

Đối với vùng chức năng đặc thù, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh cần phải xác định rõ các yêu cầu nội dung phù hợp với định hướng chuyên ngành và mục tiêu phát triển.

đ) Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức thực hiện.

e) Những yêu cầu khác liên quan đến đặc điểm riêng của từng vùng.

g) Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch xây dựng vùng.

2. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng đối với vùng liên tỉnh, vùng tỉnh không quá 03 tháng; đối với các vùng khác không quá 02 tháng.

Điều 8. Đồ án quy hoạch xây dựng vùng

1. Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng phải đảm bảo đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội, hệ thống đô thị và điểm dân cư nông thôn, sử dụng đất đai, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và những yếu tố mang tính đặc thù của vùng.

b) Đánh giá, rà soát việc thực hiện các quy hoạch đang có hiệu lực.

c) Xác định mục tiêu phát triển, tốc độ đô thị hóa, tính chất, tiềm năng và động lực phát triển vùng.

d) Dự báo phát triển kinh tế, dân số, lao động, nhu cầu vềđất đai, tỷ lệ đô thị hóa theo các giai đoạn phát triển 10 năm, 20 năm; xác định các chỉ tiêu kỹ thuật theo mục tiêu phát triển.

đ) Định hướng phát triển không gian vùng:

- Đề xuất, lựa chọn mô hình phát triển không gian vùng;

- Xác định các phân vùng kiểm soát quản lý phát triển. Đối với vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh, xác định phân vùng theo đoạn tuyến và tổ chức kết nối vùng dọc tuyến;

- Phân bố và xác định quy mô các không gian phát triển: Công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, thương mại dịch vụ, bảo tồn; xác định quy mô, tính chất các khu chức năng đặc thù;

- Xác định, tổ chức hệ thống đô thị và nông thôn: Mô hình phát triển, cấu trúc hệ thống đô thị và khu vực nông thôn phù hợp với đặc điểm kinh tế, văn hóa, xã hội; phân cấp, phân loại đô thị theo không gian lãnh thổ và quản lý hành chính; xác định quy mô dân số, đất xây dựng đô thị;

- Phân bố và xác định quy mô các hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm: Trung tâm giáo dục, đào tạo, văn hóa, y tế, thể dục thể thao có quy mô lớn, mang ý nghĩa vùng; trung tâm thương mại, dịch vụ cấp vùng; khu du lịch, nghỉ dưỡng, khu vực bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường và các di tích văn hóa - lịch sử có giá trị. Đối với vùng chức năng đặc thù phải xác định các trung tâm chuyên ngành theo chức năng đặc thù. Đối với vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh, phải xác định hệ thống các trung tâm công cộng dọc tuyến;

- Phân bố và xác định quy mô các khu vực bảo tồn, khu vực bảo vệ cảnh quan trong vùng.

e) Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cấp vùng:

- Xác định mạng lưới, vị trí, quy mô các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật mang tính chất vùng hoặc liên vùng gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, phát triển điện lực, cung cấp năng lượng (khí đốt, xăng, dầu), cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và hạ tầng viễn thông thụ động;

- Đối với vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh, nội dung định hướng giao thông phải xác định được sự liên kết giữa trục đường cao tốc với hệ thống giao thông đô thị và khu chức năng ngoài đô thị; vị trí và quy mô công trình đầu mối giao thông dọc tuyến, hệ thống đường gom; tổ chức giao thông công cộng liên tỉnh dọc tuyến.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Những vấn đề môi trường có phạm vi tác động lớn;

- Hiện trạng nguồn gây ô nhiễm lớn, các vùng bị suy thoái môi trường, các vùng sinh thái cảnh quan. Xác định các nội dung bảo vệ môi trường ở quy mô cấp vùng;

- Dự báo xu thế các vấn đề môi trường do tác động của việc lập và thực hiện quy hoạch;

- Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các vấn đề môi trường.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch đối với vùng liên tỉnh không quá 18 tháng; đối với vùng tỉnh không quá 15 tháng; đối với các vùng khác không quá 12 tháng.

Điều 9. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng vùng

Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng vùng bao gồm:

1. Phạm vi, ranh giới, quy mô dân số, đất đai vùng quản lý.

2. Quy định về các vùng phát triển, các không gian phát triển kinh tế.

3. Quy định về quản lý hệ thống đô thị và nông thôn.

4. Quy định về vị trí, vai trò, chức năng, quy mô các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật mang tính chất vùng, liên vùng.

5. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình đầu mối, các công trình hạ tầng kỹ thuật chính theo tuyến mang tính chất vùng, liên vùng và các biện pháp bảo vệ môi trường.

6. Quy định về bảo tồn các di sản thiên nhiên, các công trình kiến trúc có giá trị, khu danh lam thắng cảnh, khu di tích lịch sử, văn hóa trong vùng.

7. Phân công và quy định trách nhiệm quản lý quy hoạch cho các cấp chính quyền địa phương trong vùng theo đồ án quy hoạch xây dựng vùng.

8. Các quy định khác theo chức năng đặc thù của vùng.

Mục 2 QUY HOẠCH XÂY DỰNG KHU CHỨC NĂNG ĐẶC THÙ

Điều 10. Nguyên tắc lập quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù

1. Các khu chức năng đặc thù trong và ngoài đô thị được thực hiện lập quy hoạch xây dựng theo quy định tại Nghị định này.

2. Các khu chức năng đặc thù có quy mô trên 500 ha, được lập quy hoạch chung xây dựng, đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, quy hoạch đô thị; làm cơ sở lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Các khu vực trong khu chức năng đặc thù hoặc các khu chức năng đặc thù 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.

4. Các khu vực trong khu chức năng đặc thù, 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.

5. 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.

Điều 11. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù

1. Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù:

a) Luận cứ phạm vi, ranh giới lập quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù; cơ sở căn cứ lập quy hoạch; xác định mục tiêu, nhiệm vụ của quy hoạch.

b) Xác định tính chất, vai trò của khu chức năng đặc thù trong vùng; xây dựng tầm nhìn. Dự báo sơ bộ quy mô dân số, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo mục tiêu phát triển của khu vực; xác định các chỉ tiêu cơ bản về đất đai và hạ tầng kỹ thuật.

c) Nguyên tắc cơ bản đối với việc 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, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đánh giá môi trường chiến lược và những yêu cầu khác theo mục tiêu phát triển đặc thù của khu vực.

d) Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức thực hiện.

đ) Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù.

2. Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù:

a) Luận cứ, xác định phạm vi, ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu.

b) Xác định 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 đã được phê duyệt.

c) 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 đã được phê duyệt và khu vực xung quanh.

d) Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược và các yêu cầu khác phù hợp với mục tiêu phát triển đặc thù của khu vực.

đ) Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức thực hiện.

e) Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù.

3. Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng:

a) Xác định ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết; chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật.

b) 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, quy hoạch chung xây dựng đã được phê duyệt; yêu cầu về đánh giá môi trường chiến lược.

c) Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm; tiến độ và tổ chức thực hiện.

d) Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù.

4. Thời gian lập nhiệm vụ đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù không quá 02 tháng; đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù không quá 01 tháng; đối với quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 01 tháng.

Điều 12. Đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù

1. Tùy thuộc vào từng khu chức năng đặc thù, nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù phải đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế xã hội, dân số, lao động, văn hóa, sử dụng đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường và những yếu tố đặc thù của khu vực.

b) Đánh giá tình hình triển khai thực hiện các quy hoạch, các dự án đã có, đang còn hiệu lực; xác định, làm rõ các định hướng trong quy hoạch ngành có liên quan.

c) Xác định mục tiêu, động lực phát triển của khu chức năng đặc thù; dự báo về dân số, lao động, quy mô đất xây dựng, các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn.

d) Định hướng quy hoạch sử dụng đất, xác định phạm vi, quy mô, các chỉ tiêu sử dụng đất trong khu chức năng đặc thù theo yêu cầu phát triển từng giai đoạn.

đ) Định hướng phát triển không gian:

- Xác định mô hình phát triển, hướng phát triển của khu chức năng đặc thù; định hướng và nguyên tắc phát triển đối với các khu vực chức năng;

- Tổ chức hệ thống trung tâm phù hợp với phát triển các khu dân cư và các khu vực chức năng; xác định các khu vực kiến trúc, cảnh quan, các trục không gian chính, hệ thống quảng trường, khu vực cửa ngõ, công trình điểm nhấn của khu chức năng đặc thù;

- Đề xuất, minh họa hình ảnh không gian chính cho khu chức năng đặc thù, giải pháp tổ chức không gian các khu vực trọng điểm và quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan các khu vực.

e) Định hướng hạ tầng kỹ thuật:

- Phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước; vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng cho toàn khu và từng phân khu chức năng;

- Xác định mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội; vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; tổ chức hệ thống giao thông công cộng và hệ thống bến, bãi đỗ xe; xác định chỉ giới đường đỏ các trục chính và hệ thống hào, tuynel kỹ thuật (nếu có);

- Tính toán nhu cầu và xác định nguồn cung cấp nước, năng lượng (điện, khí đốt); dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn; xác định vị trí, quy mô công trình đầu mối và mạng lưới truyền tải, phân phối chính của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động, thoát nước và công trình xử lý nước thải;

- Xác định vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải rắn, nghĩa trang và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

g) Đánh giá môi trường chiến lược theo các nội dung sau:

- Xác định các vấn đề môi trường chính, những bất cập trong và ngoài khu vực lập quy hoạch;

- Hiện trạng các nguồn ô nhiễm có ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường;

- Dự báo diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường.

h) Đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù không quá 12 tháng.

Điều 13. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù

1. Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù phải làm rõ tính chất, chức năng, các yêu cầu riêng của khu vực lập quy hoạch, đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo chức năng đặc thù.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

đ) Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cụ thể;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù không quá 09 tháng.

Điều 14. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù

1. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phải đảm bảo đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực lập quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần để công trình cao tầng; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực lập quy hoạch.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe trên cao, trên mặt đất và ngầm (nếu có);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông;

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 06 tháng.

Điều 15. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù

1. Đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Ranh giới, phạm vi, tính chất khu chức năng đặc thù.

b) Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng phân khu chức năng.

c) Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc từng khu vực.

d) Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế từng khu vực.

đ) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.

e) Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

g) Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

h) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

2. Đối với quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Phạm vi, quy mô khu vực quy hoạch.

b) Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

d) Các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực.

đ) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù cần bảo vệ, cách ly; công trình ngầm.

e) Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

g) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

3. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Ranh giới, phạm vi và tính chất, chức năng khu quy hoạch.

b) Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu quy hoạch.

c) Xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao công trình, cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần để công trình cao tầng, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường nội bộ; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

đ) Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình có chức năng đặc thù, công trình ngầm.

e) Danh mục và quy định về bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc, di tích lịch sử, vănhóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

g) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

Mục 3 QUY HOẠCH XÂY DỰNG NÔNG THÔN

Điều 16. Nguyên tắc lập quy hoạch xây dựng nông thôn

1. Các xã phải được lập quy hoạch chung xây dựng để cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng huyện, làm cơ sở xác định các dự án đầu tư và lập các quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

2. Các khu vực dân cư nông thôn được xác định trong quy hoạch chung đô thị thì thực hiện việc lập quy hoạch xây dựng nông thôn theo quy định tại Nghị định này.

3. Các điểm dân cư nông thôn, khi thực hiện đầu tư xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng để cụ thể hóa quy hoạch chung và làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

Điều 17. Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng nông thôn

1. Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới xã; mục tiêu và thời hạn quy hoạch.

b) Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, lao động, đất đai.

c) Các nguyên tắc cơ bản đối với việc phân tích, đánh giá hiện trạng; rà soát các dự án và quy hoạch trong địa bàn xã đang còn hiệu lực; xác định các yếu tố tác động đến phát triển kinh tế xã hội của xã; yêu cầu về tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức phân bố các khu chức năng (sản xuất, khu dân cư), hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

d) Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức thực hiện.

đ) Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch chung xây dựng xã.

2. Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn:

a) Xác định phạm vi, ranh giới lập quy hoạch, quy mô dân số.

b) Các nguyên tắc cơ bản đối với việc phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng; lựa chọn các chỉ tiêu áp dụng về sử dụng đất, xây dựng công trình; các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã đã được phê duyệt.

c) Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm; tiến độ và tổ chức thực hiện.

d) Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn.

3. Thời gian lập nhiệm vụ đối với quy hoạch chung xây dựng xã không quá 01 tháng; đối với quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn không quá 01 tháng.

Điều 18. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng xã phải đảm bảo đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường; hiện trạng xây dựng và sử dụng các công trình.

b) Xác định các tiềm năng, động lực phát triển; dự báo về phát triển kinh tế, quy mô dân số, đất xây dựng; xác định chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật toàn xã.

c) Quy hoạch không gian tổng thể toàn xã:

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng (khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu dân cư mới, khu vực làng xóm cũ cải tạo, khu trung tâm xã) và định hướng phát triển các khu vực;

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, xác định quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng thôn xóm, khu làng nghề, khu sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Định hướng hệ thống công trình công cộng, xây dựng nhà ở, bảo tồn công trình văn hóa lịch sử.

d) Dự kiến sử dụng đất xây dựng toàn xã theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp năng lượng (điện, khí đốt), chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động, cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Dự kiến các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch chung xây dựng xã không quá 06 tháng.

Điều 19. Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn

1. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đảm bảo đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung xã có liên quan đến điểm dân cư nông thôn.

b) Xác định quy mô dân số, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho điểm dân cư nông thôn.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất.

d) Xác định hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; xác định các công trình cần bảo tồn, tôn tạo trong khu vực.

đ) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến lô đất, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bãi đỗ xe, điểm quay đầu xe;

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dẫn và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn của điểm dân cư nông thôn.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo, đánh giá tác động đến môi trường của phương án quy hoạch;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn không quá 04 tháng.

Điều 20. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn

1. Đối với quy hoạch chung xây dựng xã, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Ranh giới, phạm vi, tính chất xã.

b) Kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm: Cơ quan hành chính xã, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ.

c) Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trục chính xã, liên thôn xóm, trục chính thôn xóm, cốt xây dựng khống chế.

d) Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

đ) Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

2. Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Ranh giới, phạm vi điểm dân cư nông thôn.

b) Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong điểm dân cư nông thôn; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình.

c) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ xóm; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.

d) Các quy định về bảo tồn, tôn tạo, cải tạo và chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

đ) Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường.

Mục 4 LẤY Ý KIẾN TRONG QUÁ TRÌNH LẬP QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 21. Lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng vùng

1. Bộ Xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của các Bộ, ngành, các cơ quan, tổ chức khác ở trung ương và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có liên quan về nội dung đồ án quy hoạch thuộc trách nhiệm của Bộ mình tổ chức lập trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, vùng chức năng đặc thù thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Điều 22. Lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng 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 xây dựng khu chức năng đặc thù.

2. Trường hợp đồ án quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù 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 đồ án quy hoạch xây dựng.

Điều 23. Lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng nông thôn

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân xã 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 xây dựng nông thôn.

Điều 24. Tiếp thu ý kiến

Trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng, các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan phải được tổ chức tư vấn phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, giải trình bằng văn bản.

Các nội dung góp ý phải được phân tích, giải trình đầy đủ, làm cơ sở hoàn chỉnh các phương án quy hoạch theo hướng đảm bảo sự phù hợp, có tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của Nhà nước và cộng đồng.

Văn bản giải trình, tiếp thu ý kiến đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng là một thành phần của hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Mục 5 TRÌNH TỰ THỦ TỤC THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 25. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Cơ quan trình thẩm định và phê duyệt:

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

b) 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 các cấp.

2. Lấy ý kiến thống nhất với cơ quan quản lý nhà nước về đồ án quy hoạch xây dựng trong quá trình thẩm định:

a) 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 đặc thù; các đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù có quy mô trên 200 ha.

b) 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 xây dựng thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt.

3. Trong quá trình thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, 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.

4. Kết quả thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng 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.

Điều 26. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng:

a) Đối với quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 25 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 20 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 30 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 25 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

b) Đối với quy hoạch xây dựng các vùng khác, thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

2. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù:

a) Đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù, thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 20 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 15 ngày; 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.

b) Đối với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù, thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 15 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 10 ngày; 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.

3. Thời gian thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn:

a) Đối với quy hoạch chung xây dựng xã, thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 15 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 10 ngày; thời gian thẩm định đồ án không quá 20 ngày, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

b) Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, thời gian thẩm định nhiệm vụ không quá 15 ngày, thời gian phê duyệt nhiệm vụ không quá 10 ngày; 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.

Điều 27. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng gồm: 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 xây dựng.

2. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt và hồ sơ lấy ý kiến thống nhất nội dung đồ án quy hoạch xây dựng 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; đĩa CD sao lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án.

3. Hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng phải được cơ quan thẩm định quy hoạch xây dựng đóng dấu xác nhận sau khi có quyết định phê duyệt.

4. Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng và đĩa CD sao lưu toàn bộ hồ sơ đã duyệt phải được gửi về cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, Bộ Xây dựng để lưu giữ.

5. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về cách thể hiện và quy định về các loại hồ sơ nhiệm vụ, hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng.

Chương III QUẢN LÝ THỰC HIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 28. Trách nhiệm lập kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng

1. Các đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được lập kế hoạch để thực hiện quy hoạch.

2. Bộ Xây dựng chủ trì lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh thuộc trách nhiệm mình tổ chức lập; chỉ đạo, kiểm tra, thanh tra việc triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các đồ án thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ phê duyệt trong ranh giới hành chính do mình quản lý.

4. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm lập và phê duyệt kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đối với các đồ án thuộc thẩm quyền của mình phê duyệt.

5. Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính có trách nhiệm cân đối nguồn vốn cho các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cấp vùng phù hợp với quy định tại Luật Đầu tư công và Luật Ngân sách nhà nước.

Điều 29. Nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng

Căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt, nội dung kế hoạch thực hiện quy hoạch bao gồm:

1. Danh mục, trình tự triển khai lập các quy hoạch xây dựng từng cấp độ theo kế hoạch 10 năm, 5 năm và hàng năm; danh mục và thứ tự đầu tư các dự án hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các giai đoạn quy hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm.

2. Dự kiến nhu cầu vốn cho công tác thực hiện quy hoạch xây dựng hàng năm.

3. Đề xuất các cơ chế chính sách xác định nguồn lực theo kế hoạch và khả năng huy động nguồn lực để thực hiện theo kế hoạch hàng năm thuộc giai đoạn ngắn hạn.

4. Đề xuất mô hình quản lý và giám sát thực hiện quy hoạch.

5. Các nội dung khác có liên quan.

Điều 30. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh

1. Tham gia xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh sau khi quy hoạch xây dựng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

2. Theo trách nhiệm quản lý hành chính, tổ chức triển khai việc thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh.

3. Kiểm soát việc triển khai các quy hoạch xây dựng trong địa giới hành chính do mình quản lý, đảm bảo phù hợp với quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh đã được phê duyệt.

4. Rà soát, báo cáo định kỳ sáu tháng về Bộ Xây dựng đối với công tác thực hiện quy hoạch trong phạm vi địa giới do mình quản lý.

5. Nghiên cứu, đề xuất các cơ chế chính sách, tạo thuận lợi cho việc thực hiện quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh và đầu tư phát triển vùng.

6. Phối hợp với Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành liên quan trong công tác kêu gọi đầu tưphát triển vùng.

Chương IV GIẤY PHÉP QUY HOẠCH

Điều 31. Quy định chung về giấy phép quy hoạch

1. Giấy phép quy hoạch được cấp cho các chủ đầu tư có đủ điều kiện năng lực thực hiện đầu tư xây dựng dự án.

2. Thời hạn của giấy phép quy hoạch đối với dự án xây dựng công trình tập trung tối đa không quá 24 tháng, kể từ ngày được cấp giấy phép quy hoạch đến khi phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Thời hạn của giấy phép quy hoạch đối với dự án xây dựng công trình riêng lẻ tối đa không quá 12 tháng, kể từ ngày được cấp giấy phép quy hoạch đến khi phê duyệt dự án đầu tư.

4. Bộ Tài chính quy định chi tiết về mức thu lệ phí cấp giấy phép quy hoạch.

Điều 32. Trường hợp cấp giấy phép quy hoạch trong khu chức năng đặc thù

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực chưa có quy hoạch phân khu xây dựng.

2. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung, riêng lẻ tại khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng, nhưng chưa đủ các căn cứ để lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, nhưng cần điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất.

Điều 33. Trình tự cấp giấy phép quy hoạch

1. Căn cứ nhu cầu cụ thể, chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép quy hoạch theo các trường hợp quy định tại Điều 35 của Nghị định này gửi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch.

2. Căn cứ vào yêu cầu quản lý, kiểm soát phát triển của khu chức năng đặc thù, Quy định quản lý theo quy hoạch chung xây dựng, đề xuất của chủ đầu tư, cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp có trách nhiệm xem xét hồ sơ, tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan và báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch về nội dung giấy phép quy hoạch. Thời gian thẩm định hồ sơ và lấy ý kiến không quá 30 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép quy hoạch hợp lệ.

3. Cơ quan có thẩm quyền xem xét và cấp giấy phép quy hoạch trong thời gian không quá 15 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ thẩm định cấp giấy phép quy hoạch của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng các cấp.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng quy định tại Khoản 3 Điều 35 của Nghị định này, trong quá trình thẩm định hồ sơ cấp giấy phép quy hoạch, cơ quan quản lý quy hoạch các cấp phải tổ chức lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung cấp phép. 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.

Điều 34. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép quy hoạch

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép quy hoạch bao gồm:

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép quy hoạch.

2. Sơ đồ vị trí địa điểm đề nghị cấp giấy phép quy hoạch.

3. Dự kiến phạm vi, ranh giới khu đất, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch.

4. Dự kiến nội dung đầu tư, quy mô dự án và tổng mức đầu tư.

5. Báo cáo về pháp nhân và năng lực tài chính để triển khai dự án.

Điều 35. Nội dung giấy phép quy hoạch

1. Nội dung giấy phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng tập trung quy định tại Khoản 1 và 2 Điều 35 của Nghị định này bao gồm:

a) Chủ đầu tư.

b) Phạm vi, ranh giới, quy mô đất đai, dân số khu vực lập quy hoạch xây dựng.

c) Các chỉ tiêu sử dụng đất về nhà ở, dịch vụ thương mại; công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, giao thông; các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng cho toàn khu vực quy hoạch; các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường; các yêu cầu về chỉ tiêu và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật làm cơ sở đầu tư lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

d) Thời hạn của giấy phép quy hoạch.

2. Nội dung giấy phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ quy định tại Khoản 2 và 3 Điều 35 của Nghị định này gồm:

a) Chủ đầu tư.

b) Phạm vi, ranh giới, diện tích đất khu vực lập quy hoạch xây dựng.

c) Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng về tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng đối với khu đất; các yêu cầu về kiến trúc công trình, môi trường; các yêu cầu về chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu khác làm cơ sở chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

d) Thời hạn của giấy phép quy hoạch.

3. Mẫu Đơn đề nghị cấp giấy phép quy hoạch và mẫu Giấy phép quy hoạch được thể hiện tại các Phụ lục kèm theo Nghị định này.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 36. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các đồ án quy hoạch xây dựng mà nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì việc lập, thẩm định, phê duyệt thực hiện theo Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

2. Đối với các đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thì phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng trước khi phê duyệt đồ án.

Điều 37. Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2015 và thay thế Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng.

Điều 38. Tổ chức thực hiện

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tổ chức thực hiện Nghị định này.

2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Các tập đoàn kinh tế và tổng công ty nhà nước;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b).XH-ban2

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG
Đã ký
Nguyễn Tấn Dũng

PHỤ LỤC MẪU ĐƠN ĐỀ NGHỊ XIN CẤP GIẤY PHÉP QUY HOẠCH VÀ MẪU GIẤY PHÉP QUY HOẠCH

(Ban hành kèm theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ)

Mẫu số 01:	Đơn đề nghị cấp giấy phép quy hoạch
Mẫu số 02:	Giấy phép quy hoạch
Mẫu số 03:	Đơn đề nghị cấp giấy phép quy hoạch
Mẫu số 04:	Giấy phép quy hoạch

Mẫu số 01

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP QUY HOẠCH (Sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung)

Kính gửi: …….

1. Chủ đầu tư: .....

- Người đại diện: …… Chức vụ: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Số nhà: ……. Đường …… Phường (xã) .....

- Tỉnh, thành phố: .....

- Số điện thoại: .....

2. Vị trí, quy mô khu vực dự kiến đầu tư: .....

- Phường (xã) …… Quận (huyện) .....

- Tỉnh, thành phố: .....

- Phạm vi dự kiến đầu tư: .....

- Quy mô, diện tích: ..... (ha).

- Hiện trạng sử dụng đất .....

3. Nội dung đầu tư: .....

- Chức năng dự kiến: .....

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến: .....

4. Tổng mức đầu tư dự kiến: .....

5. Cam kết: Tôi xin cam đoan thực hiện đúng theo giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

| | *……, ngày ... tháng ... năm …..*.**Người làm đơn**

(Ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu số 02

(Trang 1)

(Màu xanh - khổ A4)

| **UBND tỉnh TP trực thuộc TW hoặc UBND quận, huyện, thành phố tỉnh, thị xã -------
| CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------	
Số……..	……, *ngày …. tháng …. năm ….*

GIẤY PHÉP QUY HOẠCH

Số: /GPQH

(Sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung)

1. Cấp cho chủ đầu tư: .....

- Địa chỉ: .....

- Số nhà: ……. Đường ……. Phường (xã): ……. Tỉnh, thành phố: ……..

2. Nội dung cấp phép:

- Tên dự án: .....

- Địa điểm xây dựng: .....

- Phạm vi ranh giới: .....

- Quy mô đất đai: ..... ha

- Quy mô dân số (nếu có): ..... người

- Cơ cấu sử dụng đất: ..... %.

(tỷ lệ đất giao thông, cây xanh, công trình công cộng)

(Trang 2)

- Mật độ xây dựng toàn khu vực: ..... %

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: ..... m.

- Hệ số sử dụng đất: .....

- Các yêu cầu về không gian, kiến trúc, cảnh quan: .....

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, môi trường: .....

3. Thời hạn giấy phép quy hoạch: .....

| _ **Nơi nhận:** - *Như trên;- Lưu:* | ….., ngày …. tháng …. năm …._ **Cơ quan cấp giấy phép quy hoạch**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 03

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
----

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP QUY HOẠCH (Sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ)

Kính gửi: ……

1. Chủ đầu tư: .....

- Người đại diện: …… Chức vụ: .....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Số nhà: ……. Đường …….. Phường (xã) .....

- Tỉnh, thành phố.....

- Số điện thoại: .....

2. Vị trí, quy mô xây dựng công trình: .....

- Phường (xã) ……. Quận (huyện).....

- Tỉnh, thành phố: .....

- Phạm vi ranh giới: .....

- Quy mô, diện tích: ..... (ha).

- Hiện trạng sử dụng đất .....

3. Nội dung đầu tư: .....

- Chức năng công trình: .....

- Mật độ xây dựng: ..... %

- Chiều cao công trình: ..... m.

- Số tầng: .....

- Hệ số sử dụng đất: .....

- Dự kiến tổng diện tích sàn: ..... m2.

4. Tổng mức đầu tư dự kiến: .....

5. Cam kết: Tôi xin cam đoan thực hiện đúng theo giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

| | ……., *ngày …. tháng …. năm* ….**Người làm đơn**

(Ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu số 04

(Trang 1)

(Màu xanh - khổ A4)

| **UBND** **tỉnh, TP trực thuộc TW hoặc UBND quận, huyện, thành phố thuộc tỉnh, thị xã ------- |** CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

----------	
Số: …….	……., *ngày ... tháng ... năm ……*

GIẤY PHÉP QUY HOẠCH Số: /GPQH (Sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ)

1. Cấp cho chủ đầu tư: .....

- Địa chỉ: .....

- Số nhà: ……. Đường …..……. Phường (xã): …… Tỉnh, thành phố:

2. Nội dung cấp phép:

- Tên dự án: .....

- Địa điểm xây dựng: .....

- Phạm vi ranh giới: .....

- Diện tích lô đất: m2

- Mật độ xây dựng đối với lô đất: ..... %

- Chiều cao công trình: ..... m.

- Hệ số sử dụng đất đối với lô đất: .....

(Trang 2)

- Khoảng lùi công trình: ..... m

- Các yêu cầu về kiến trúc công trình: .....

- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và môi trường: .....

3. Thời hạn giấy phép quy hoạch: .....

| _ **Nơi nhận:** - *Như trên;- Lưu:* | ….., ngày …. tháng …. năm …._ **Cơ quan cấp giấy phép quy hoạch**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)