

(DỰ THẢO)

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2019/QĐ-UBND ngày tháng năm
2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, bao gồm: *Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng, quy hoạch nông thôn* và quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật (gồm: quy hoạch chuyên ngành giao thông đô thị, quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị, quy hoạch cấp điện đô thị, quy hoạch chiếu sáng đô thị, quy hoạch cấp nước đô thị, quy hoạch thoát nước thải đô thị, quy hoạch xử lý chất thải rắn, quy hoạch nghĩa trang, quy hoạch thông tin liên lạc).

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo các quy định hiện hành của Chính phủ và các bộ, ngành Trung ương có liên quan đến nội dung, trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với các cơ quan Nhà nước, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng được quy định tại Điều 1 Quy định này.

Điều 3. Trình tự tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng

Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng được thực hiện

theo trình tự sau đây:

1. Giao danh mục quy hoạch xây dựng và khái toán kinh phí thiết kế quy hoạch.
2. Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng.
3. Lập, thẩm định, phê duyệt đề án quy hoạch xây dựng.

Điều 4. Quy hoạch xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư thực hiện đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư tại khu vực chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt

1. Trước khi lập dự án đầu tư xây dựng, Chủ đầu tư dự án phải thực hiện lập quy hoạch chi tiết xây dựng đối với dự án có quy mô diện tích đất từ 05 ha trở lên, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

2. Thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình:

Văn bản thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 12 Quy định này thực hiện thỏa thuận, là căn cứ về quy hoạch chi tiết xây dựng để lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình; được áp dụng với các công trình riêng lẻ và dự án có quy mô diện tích đất nhỏ hơn 05 ha, bao gồm:

a) Dự án có quy mô diện tích đất dưới 05 ha không sử dụng vốn nhà nước (vốn khác) do một chủ đầu tư thực hiện đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt nhưng có sự điều chỉnh về diện tích, kích thước, ranh giới lô đất so với quy hoạch được duyệt dẫn đến phải xác định lại các chỉ tiêu quy hoạch (tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất...) và kiến trúc cảnh quan.

b) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đô thị, điểm dân cư nông thôn có quy mô diện tích đất dưới 05 ha.

c) Đối với dự án có quy mô diện tích đất dưới 05 ha sử dụng vốn nhà nước, Chủ đầu tư tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng trình thẩm định, phê duyệt mà không phải thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc

công trình. 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 chung, quy hoạch phân khu xây dựng và khu vực lân cận; đảm bảo việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với không gian kiến trúc khu vực.

d) Thời gian thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình là 15 ngày làm việc, kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ theo quy định tại Khoản 2, Điều 10 Quy định này.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Rà soát quy hoạch xây dựng

1. Việc rà soát quy hoạch xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Luật Xây dựng và Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị; Điều 2 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng (Nghị định 44/2015/NĐ-CP).

2. Định kỳ rà soát quy hoạch xây dựng là 10 năm đối với quy hoạch vùng, 05 năm đối với quy hoạch chung, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết kể từ ngày quy hoạch xây dựng được duyệt.

3. Trách nhiệm rà soát quy hoạch xây dựng:

a) Sở Xây dựng thực hiện rà soát quy hoạch xây dựng đối với các đồ án quy hoạch xây dựng nằm trên địa bàn từ 02 đơn vị cấp huyện trở lên. Kết quả rà soát báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, quyết định.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức rà soát quy hoạch xây dựng đối với các đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn. Kết quả rà soát báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Xây dựng) đối với các đồ án thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, quyết định.

Đối với các đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định và gửi kết quả về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức rà soát quy hoạch xây dựng nông thôn trên địa bàn. Kết quả rà soát báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để xem xét, quyết định.

4. Nội dung báo cáo rà soát quy hoạch xây dựng theo quy định tại Khoản 2, Điều 2 Nghị định 44/2015/NĐ-CP. Kết quả rà soát quy hoạch xây dựng là căn cứ để lập kế hoạch quy hoạch xây dựng.

Điều 6. Lập kế hoạch quy hoạch xây dựng

Trên cơ sở kết quả rà soát quy hoạch xây dựng, yêu cầu quản lý và căn cứ lập quy hoạch xây dựng quy định tại Điều 13 Luật Xây dựng được sửa đổi,

bổ sung tại Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch và Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị, việc tổ chức lập kế hoạch quy hoạch xây dựng được thực hiện như sau:

1. Đối với cấp tỉnh:

a) Trước ngày 30 tháng 10 hàng năm, Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện, các sở ngành liên quan lập kế hoạch quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp.

Sau khi tổng hợp chung nhu cầu toàn tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư thống nhất với Sở Tài chính về nguồn vốn thực hiện, lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao danh mục các quy hoạch xây dựng phải thực hiện trong năm kế tiếp trước ngày 30 tháng 12 của năm kế hoạch.

b) Đối với các đề án quy hoạch xây dựng phát sinh đột xuất trong năm, cơ quan đề xuất quy hoạch gửi văn bản về Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp. Sở Kế hoạch và Đầu tư lấy ý kiến (bằng văn bản) của Sở Xây dựng về quy mô và sự cần thiết, ý kiến của Sở Tài chính về nguồn kinh phí thực hiện, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao bổ sung danh mục quy hoạch xây dựng cần thực hiện trong năm kế hoạch.

2. Đối với cấp huyện:

a) Trước ngày 30 tháng 10 hàng năm, Phòng Kinh tế và Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã lập kế hoạch quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện gửi Phòng Tài chính - Kế hoạch tổng hợp. Trên cơ sở kết quả tổng hợp đề xuất và khả năng nguồn vốn thực hiện của địa phương, Phòng Tài chính - Kế hoạch trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao danh mục các quy hoạch xây dựng phải thực hiện trong năm kế tiếp trước ngày 30 tháng 12 của năm kế hoạch.

b) Đối với các đề án quy hoạch xây dựng phát sinh đột xuất trong năm, cơ quan đề xuất quy hoạch gửi văn bản về Phòng Tài chính - Kế hoạch tổng hợp. Phòng Tài chính Kế hoạch lấy ý kiến (bằng văn bản) của Phòng Kinh tế và Hạ tầng hoặc Phòng Quản lý đô thị về quy mô, sự cần thiết phải lập quy hoạch xây dựng; đồng thời căn cứ khả năng nguồn vốn thực hiện, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao bổ sung danh mục quy hoạch xây dựng cần thực hiện trong năm kế hoạch.

3. Đối với các đề án quy hoạch xây dựng do các Công ty, tổ chức, Hợp tác xã (gọi chung là Doanh nghiệp) đề xuất quy hoạch xây dựng sử dụng nguồn vốn của Doanh nghiệp (không sử dụng nguồn vốn nhà nước), Doanh nghiệp đề xuất quy hoạch xây dựng gửi văn bản đăng ký lập quy hoạch xây dựng đến Sở Xây dựng để tổng hợp, xin ý kiến Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị liên quan. Sau khi tổng hợp ý kiến, Sở Xây dựng báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương quy hoạch xây dựng.

Trường hợp đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh thì Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Doanh nghiệp đề xuất quy hoạch xây dựng tổ chức khảo sát, lập quy hoạch xây dựng.

Trường hợp đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp huyện giao cho Doanh nghiệp đề xuất quy hoạch xây dựng tổ chức khảo sát, lập quy hoạch xây dựng, sau khi có văn bản chấp thuận chủ trương quy hoạch xây dựng của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 7. Kinh phí cho công tác lập quy hoạch xây dựng

1. Sở Tài chính có trách nhiệm cân đối, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về nguồn kinh phí ngân sách nhà nước hàng năm cho công tác lập quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch có trách nhiệm cân đối, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về nguồn kinh phí ngân sách nhà nước hàng năm cho công tác lập quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng, Doanh nghiệp đề xuất quy hoạch xây dựng tự bố trí kinh phí tổ chức lập quy hoạch xây dựng khu vực được giao đầu tư, khu vực được giao khảo sát, lập quy hoạch xây dựng.

Điều 8. Khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng

Khảo sát lập bản đồ địa hình là bước phải thực hiện để lập quy hoạch xây dựng và được thực hiện như sau:

1. Đối với những vùng đã có bản đồ khảo sát địa hình do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp mà các thông tin, dữ liệu của bản đồ địa hình đáp ứng yêu cầu phục vụ việc lập quy hoạch thì sử dụng bản đồ đã có để lập đồ án quy hoạch xây dựng mà không phải tiến hành khảo sát địa hình.

2. Trường hợp có bản đồ khảo sát địa hình, nhưng không phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch theo quy định thì mới thực hiện khảo sát địa hình.

3. Trường hợp không có bản đồ khảo sát địa hình do cơ quan quản lý nhà nước về bản đồ cấp, thì tiến hành khảo sát lập bản đồ địa hình theo quy định hiện hành.

4. Công tác khảo sát, lập bản đồ địa hình, thẩm định phương án kỹ thuật khảo sát, giám sát, nghiệm thu kết quả khảo sát phục vụ lập quy hoạch xây dựng được thực hiện quy định của pháp luật về lập bản đồ hiện hành.

Điều 9. Lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Trách nhiệm lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng: Cơ quan, chủ đầu tư dự án tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ

chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng theo quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch; Điều 20 Luật Quy hoạch đô thị; Điều 16 Luật Xây dựng; các Điều 21, 22, 23, 24 và khoản 2 Điều 25 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

2. Hình thức và thời gian lấy ý kiến: Theo quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch; Điều 17 Luật Xây dựng; Điều 21, Luật Quy hoạch đô thị.

3. Đối với đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến của các Sở, ban, ngành và đơn vị có liên quan.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xin ý kiến bằng văn bản của Sở Xây dựng; chỉ đạo cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ lập quy hoạch xây dựng hoàn thiện hồ sơ theo ý kiến tham gia của Sở Xây dựng trước khi phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền quy định tại Khoản 4, Điều 11 Quy định này.

Điều 10. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, kiến trúc công trình

1. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 33 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Điều 27 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 và các quy định về thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Riêng đối với các đồ án quy hoạch xây dựng có diện tích lớn mà phần bản vẽ in đúng tỷ lệ theo quy định phải sử dụng từ 02 (hai) bản A0 ghép trở lên thì hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt phải có thêm 01 (một) bộ hồ sơ bản vẽ với tỷ lệ thích hợp, in màu trên khổ giấy A0.

2. Hồ sơ trình thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, kiến trúc công trình: Số lượng hồ sơ 02 bộ, mỗi bộ gồm có:

a) Văn bản đề nghị thoả thuận kiến trúc quy hoạch;

b) Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc quyết định, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Trường hợp chủ đầu tư đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất thì chủ đầu tư phải nộp các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

d) Hồ sơ thiết kế do đơn vị tư vấn có tư cách pháp nhân lập, gồm các bản vẽ: Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/500; Bản đồ đo đạc, hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/500; Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500; Các bản vẽ giải pháp đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện) tỷ lệ 1/500; Phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/50 - 1/100; Thuyết minh phương án kiến trúc, quy hoạch tổng mặt bằng và đĩa CD ghi toàn bộ nội dung hồ sơ.

Điều 11. Thẩm quyền thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

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

2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố Bắc Giang:

a) Thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

b) Trường hợp Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố Bắc Giang không có Kiến trúc sư hoặc Kỹ sư xây dựng chuyên ngành (thuộc một trong các chuyên ngành sau: kỹ thuật đô thị, xây dựng, giao thông) để thẩm định các đồ án quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm gửi hồ sơ các đồ án quy hoạch này về Sở Xây dựng để thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

Điều 12. Thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh

a) Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện; quy hoạch chung xây dựng khu chức năng (trừ các đồ án do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy định tại khoản 1, Điều 34 Luật Xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại khoản 9, Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch).

b) Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đối với các đô thị loại: II, III, IV, V; quy hoạch chung xây dựng các đô thị mới có quy mô dân số tương đương với đô thị loại: IV, V.

c) Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu, cụm công nghiệp và khu chức năng quy định tại Khoản 25 Điều 3 Luật Xây dựng.

d) Quy hoạch xây dựng chi tiết các khu vực có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính từ hai đơn vị cấp huyện trở lên.

d) Quy hoạch xây dựng chi tiết các khu vực có ý nghĩa quan trọng, bao gồm:

Khu vực trong phạm vi 300m hai bên tuyến đường Quốc lộ, Đường tỉnh và đường trục chính đô thị trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt có quy mô mặt cắt từ 23m trở lên.

Khu vực trung tâm hành chính - chính trị cấp huyện trở lên.

Khu vực có vai trò là điểm nhấn về không gian, kiến trúc, cảnh quan được xác định trong các đồ án quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đô thị, khu chức năng được phê duyệt.

Khu vực có cảnh quan đặc biệt, cảnh quan gắn với các khu di tích lịch sử - văn hóa cấp tỉnh trở lên; Khu vực bảo tồn được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

Khu chức năng về thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục - thể thao, du lịch, công viên quy mô từ 20 ha trở lên.

e) Quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng không sử dụng vốn nhà nước (vốn khác) và đã thực hiện xong bước lựa chọn chủ đầu tư, bao gồm: Dự án khu đô thị; điểm dân cư nông thôn; khu nhà ở; tổ hợp đa năng có hình thành đất ở, nhà ở.

g) Phê duyệt Chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh; Chương trình phát triển đô thị cho từng đô thị.

h) Phê duyệt Hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đối với các khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền hoặc trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đối với các khu vực phát triển đô thị thuộc thẩm quyền phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; kế hoạch phát triển đô thị 05 năm và hàng năm.

2. Sở Xây dựng

a) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng có quy mô từ 05 ha trở lên quy định tại Khoản 1, Điều 4 Quy định này, bao gồm: Dự án có quy mô xây dựng công trình từ cấp II trở lên; Dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực quy định tại Điểm d, đ, e Khoản 1 Điều này.

b) Thực hiện thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình các dự án có quy mô diện tích đất dưới 05 ha, bao gồm: Dự án có quy mô xây dựng công trình từ cấp II trở lên quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 4 Quy định này; Dự án đầu tư xây dựng quy định tại Điểm d, đ, e Khoản 1 Điều này.

c) Cho ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện; Cho ý kiến về quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình đối với các dự án đầu tư xây dựng quy định tại điểm c, Khoản 2, Điều 4 Quy định này.

3. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:

a) Tổ chức lập quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng đối với khu công nghiệp chưa xác định chủ đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng.

b) Chủ trì, phối hợp với các chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch chung xây dựng đối với các khu công nghiệp có quy mô 500 ha trở lên và có nhiều nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng theo từng khu riêng biệt. Sau khi quy hoạch chung xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chủ trì, phối hợp với các chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch chi tiết xây dựng. Không phải lập nhiệm vụ quy hoạch đối với quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp.

c) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các dự án đầu tư xây dựng có quy mô từ 05 ha trở lên quy định tại Khoản 1, Điều 4 Quy định này đối với các dự án trong khu, cụm công nghiệp do mình quản lý.

d) Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt của khu công nghiệp, các khu chức năng trong khu kinh tế nhưng không làm thay đổi chức năng sử dụng khu đất và cơ cấu quy hoạch, sau khi có ý kiến văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng.

đ) Thực hiện thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình các dự án có quy mô diện tích đất dưới 05 ha quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 4 Quy định này đối với các dự án trong khu, cụm công nghiệp do mình quản lý.

e) Sau khi nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt, hồ sơ thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình được thoả thuận. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt, thoả thuận Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh có trách nhiệm gửi 01 bộ hồ sơ do mình phê duyệt, thoả thuận về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng xã; quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý (trừ các đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại điểm c, d, đ, e Khoản 1, điểm a Khoản 2, điểm c Khoản 3 Điều này; các đồ án quy hoạch trong trường hợp nêu tại Điểm b, Khoản 2, Điều 11 Quy định này) sau khi có văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng.

b) Thực hiện thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình đối với các dự án đầu tư xây dựng có quy mô diện tích dưới 05 ha trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý (trừ các dự án quy định tại điểm b, Khoản 2 và điểm đ, Khoản 3 Điều này). Riêng đối với các dự án quy định tại điểm b, Khoản 2, Điều 4 Quy định này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện

chỉ thực hiện thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình sau khi có văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng.

c) Sau khi nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt, hồ sơ thoả thuận quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình được thoả thuận. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày phê duyệt, thoả thuận Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm gửi 01 bộ hồ sơ do mình phê duyệt, thoả thuận về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý.

Điều 13. Lưu trữ hồ sơ quy hoạch xây dựng

1. Thành phần hồ sơ lưu trữ, gồm: nhiệm vụ, dự toán và đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt (bao gồm: Thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ đúng tỷ lệ theo quy định, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch, đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ).

2. Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm gửi hồ sơ nhiệm vụ, dự toán và đồ án quy hoạch xây dựng được phê duyệt theo quy định tại Khoản 1, Điều này đến các cơ quan liên quan để lưu trữ, cụ thể như sau:

a) Đối với hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt được lưu trữ tại Bộ Xây dựng, Trung tâm lưu trữ tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan trực tiếp.

b) Đối với hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Xây dựng phê duyệt, được lưu trữ tại Trung tâm lưu trữ tỉnh, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có liên quan trực tiếp.

c) Đối với hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng do Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh phê duyệt, được lưu trữ tại Trung tâm lưu trữ tỉnh, Ban Quản lý khu công nghiệp tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện có liên quan trực tiếp.

d) Đối với hồ sơ nhiệm vụ, dự toán và đồ án quy hoạch xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, được lưu trữ tại Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố và Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan.

Điều 14. Cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng quy hoạch được duyệt

1. Cấm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa được thực hiện theo Điều 57 Luật Quy hoạch Đô thị, Điều 44 Luật Xây dựng.

2. Trình tự, thủ tục tổ chức cắm mốc giới và quản lý mốc giới quy hoạch trên thực địa được thực hiện theo quy định của Thông tư 10/2016/TT-BXD, ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

3. Kinh phí tổ chức cắm mốc giới quy hoạch

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm bố trí kinh phí từ ngân sách cấp huyện để lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa, bổ sung và khôi phục mốc giới đối với các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và các quy hoạch xây dựng chi tiết không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh trên địa bàn thuộc quyền quản lý.

b) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm bố trí kinh phí để lập hồ sơ cắm mốc giới và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa đối với các đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

Điều 15. Điều chỉnh quy hoạch xây dựng

1. Việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng được thực hiện theo Điều 51, 52, 53, 54 Luật Quy hoạch; Điều 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 Luật Quy hoạch đô thị; Điều 35, 36, 37, 38, 39 Luật Xây dựng.

2. Thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch xây dựng: Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng là cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng, trừ trường hợp quy định tại Điểm d, Khoản 3, Điều 12 Quy định này.

Điều 16. Lập, phê duyệt, công bố, ban hành và tổ chức thực hiện Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 24, Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt và ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị trên địa bàn, sau khi có văn bản tham gia ý kiến của Sở Xây dựng.

Điều 17. Quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở nằm trong chỉ giới của đồ án quy hoạch chung đô thị được duyệt

Cơ quan, tổ chức, chủ đầu tư dự án (đối với dự án đã thực hiện xong bước lựa chọn chủ đầu tư nhưng chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết được duyệt), Doanh nghiệp đề xuất quy hoạch xây dựng chi tiết căn cứ vào đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt để xác định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết (tỷ lệ 1/500) đảm bảo phù hợp với định

hướng phát triển không gian, kiến trúc cảnh quan, quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành có liên quan và các yêu cầu sau:

1. Bố trí diện tích đất để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội (công trình giáo dục, y tế, văn hoá, thể dục thể thao, công viên, cây xanh...) phải phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt; tiêu chuẩn, quy chuẩn quy hoạch xây dựng; dự báo quy mô dân số của đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết và nhu cầu, điều kiện thực tế của khu vực lập quy hoạch xây dựng chi tiết.

2. Trong cơ cấu đất ở mới phải bố trí quỹ đất để xây dựng nhà cao tầng (xây dựng công trình cao tầng có chức năng hỗn hợp như để ở, kết hợp văn phòng, thương mại, dịch vụ...):

a) Tối thiểu 20% quỹ đất ở đối với đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết có quy mô diện tích đất từ 10 ha trở lên thuộc quy hoạch chung thành phố Bắc Giang;

b) Tối thiểu 15% quỹ đất ở đối với đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết có quy mô diện tích đất từ 10 ha trở lên thuộc quy hoạch chung các đô thị: Thị trấn Nénh và thị trấn Bích Động huyện Việt Yên, thị trấn Thắng huyện Hiệp Hoà, thị trấn Neo và thị trấn Tân Dân huyện Yên Dũng, thị trấn Đồi Ngô huyện Lục Nam, thị trấn Vôi huyện Lạng Giang; đối với các đô thị còn lại do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết quyết định.

c) Khuyến khích các đô thị còn lại và các đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết có quy mô diện tích đất dưới 10 ha bố trí quỹ đất xây dựng nhà cao tầng trong cơ cấu đất ở mới phù hợp với nhu cầu và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương theo từng thời kỳ và nội dung quy định tại Khoản này.

3. Diện tích đất bãi đỗ xe công cộng phục vụ khu ở đảm bảo tối thiểu từ 3% diện tích đất giao thông trở lên và bố trí tại các vị trí phù hợp, đáp ứng nhu cầu sử dụng cho khu ở.

4. Đối với các lô đất ở có mặt tiền nằm trên tuyến đường chính khu vực, đường liên khu vực, đường trục chính đô thị có quy mô mặt cắt ngang lộ giới từ 23m trở lên, phải thực hiện theo quy định sau:

a) Bề rộng mặt tiền lô đất ở phải từ 6m đến 10m; phía sau lô đất ở (khoảng cách giữa 2 dãy nhà ở liền kề quay lưng vào nhau) phải để bề rộng tối thiểu 4m.

b) Phải xây thô và hoàn thiện mặt tiền các lô đất ở theo thiết kế đô thị được duyệt thì mới được phép kinh doanh, chuyển nhượng cho người dân (hoặc chủ đầu tư thứ cấp).

Trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép kinh doanh, chuyển nhượng đất nền (phân lô bán nền) cho người dân (hoặc chủ đầu tư thứ cấp) tự xây dựng nhà ở thì chủ đầu tư dự án phải có thiết kế mẫu, thiết kế

diễn hình mẫu nhà ở (kèm theo thiết kế mẫu nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng đất nền hoặc quyết định phê duyệt phương án đấu giá, kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở) để người dân (hoặc chủ đầu tư thứ cấp) biết, tự xây dựng nhà ở theo thiết kế mẫu nhà ở, thiết kế đô thị, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt và làm căn cứ để quản lý và cấp giấy phép xây dựng.

5. Đối với các lô đất ở có mặt tiền nằm trên tuyến đường còn lại (có quy mô mặt cắt ngang lộ giới dưới 23m), việc quản lý xây dựng phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt. Bề rộng mặt tiền lô đất ở liên kế tối thiểu 5m và phía sau lô đất ở liên kế (khoảng cách giữa 2 dãy nhà ở liên kế quay lưng vào nhau) phải đảm bảo tối thiểu 2m để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước và thông tin liên lạc...).

Điều 18. Chế độ thông tin, báo cáo

1. Định kỳ hằng năm (trước ngày 10 tháng 12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu, Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện các nội dung quy định tại Quy định này trên địa bàn do mình quản lý (thông qua Sở Xây dựng) để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Hằng năm (trước ngày 25 tháng 12) hoặc đột xuất khi có yêu cầu, Sở Xây dựng có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thực hiện các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 19. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp, các sở, ban, ngành và các đơn vị liên quan trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng

1. Ủy ban nhân dân các cấp, các Sở, ban, ngành, đơn vị liên quan và cơ quan được nhiệm vụ, Doanh nghiệp đề xuất lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm phối hợp trong quản lý nhà nước về quy hoạch trên địa bàn tỉnh. Chịu trách nhiệm tham gia đóng góp ý kiến bằng văn bản về các nội dung thuộc phạm vi quản lý của ngành, địa phương đảm bảo chất lượng và thời gian quy định. Quá thời hạn nêu trong văn bản đề nghị tham gia ý kiến của cơ quan chủ trì thẩm định mà cơ quan được hỏi không có ý kiến tham gia bằng văn bản thì được hiểu là đồng ý. Trường hợp cơ quan được mời tham dự các cuộc họp do cơ quan chủ trì thẩm định quy hoạch tổ chức, ý kiến của người đại diện cơ quan được mời là ý kiến chính thức của ngành, địa phương để cơ quan chủ trì kết luận hoặc quyết định.

Trong mọi trường hợp (tham gia ý kiến bằng văn bản hoặc ý kiến tại Hội nghị thẩm định) thì Thủ trưởng cơ quan tham gia thẩm định quy hoạch phải

hoàn toàn chịu trách nhiệm về ý kiến thuộc phạm vi, lĩnh vực do ngành, địa phương quản lý.

2. Cơ quan được giao nhiệm vụ chủ trì tổ chức lập và quản lý quy hoạch xây dựng sau khi quy hoạch xây dựng được duyệt phải thực hiện công bố, quản lý, khai thác, sử dụng, lưu trữ và cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng theo đúng quy định; thường xuyên cập nhật và chỉnh lý những biến động, xây dựng và lưu trữ dữ liệu số, đăng tải trên trang thông tin điện tử (Website) của đơn vị để phục vụ công tác quản lý và thực hiện quy hoạch xây dựng.

Điều 20. Xử lý các trường hợp chuyển tiếp

1. Các cơ quan, Doanh nghiệp đề xuất quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao nhiệm vụ tổ chức khảo sát, lập quy hoạch xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục triển khai các công việc tiếp theo mà không phải thực hiện lại thủ tục giao nhiệm vụ tổ chức, khảo sát lập quy hoạch xây dựng theo Quy định này.

2. Các đồ án quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không phải thẩm định, phê duyệt lại nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng theo Quy định này. Các công việc tiếp theo chưa thực hiện thì thực hiện theo Quy định này.

3. Đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư (bao gồm cả dự án đầu tư công và dự án do Doanh nghiệp làm chủ đầu tư) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định đầu tư, phê duyệt dự án thì không phải thực hiện theo Quy định này. Trường hợp dự án chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận hoặc quyết định đầu tư, phê duyệt dự án và đang thực hiện lập nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết thì chủ đầu tư dự án phải thực hiện rà soát để lập nhiệm vụ điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch xây dựng đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 17 Quy định này, trình thẩm định phê duyệt, làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Điều 21. Điều khoản tham chiếu

Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Quy định này có sự thay đổi, bổ sung hoặc được thay thế thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật mới.

Điều 22. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh về tình hình thực hiện Quy định này.

2. Các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện theo chức năng, nhiệm vụ và lĩnh vực quản lý của mình kiểm tra, theo dõi, tổng hợp tình hình thực hiện Quy định này báo cáo với UBND tỉnh (thông qua Sở Xây dựng).

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lại Thanh Sơn