

Số: **1383** /HD-SQHKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **14** tháng **4** năm 2021

## HƯỚNG DẪN

(Lưu hành nội bộ)

### Về thành phần nội dung hồ sơ thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Quy hoạch - Kiến trúc trong công tác quản lý quy hoạch đô thị

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014, sửa đổi bổ sung ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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 đô thị;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 3 năm 2016 quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ Nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và triển khai thực hiện các quyết định của UBND Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 835/QĐ-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được chuẩn hóa; thủ tục hành chính được sửa đổi bổ sung; thủ tục hành chính được hủy hoặc bãi bỏ trong lĩnh vực Quy hoạch - Kiến trúc thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;



*Căn cứ Quyết định số 147/QĐ-BXD ngày 07 tháng 3 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính bị bãi bỏ trong lĩnh vực Quy hoạch - Kiến trúc thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 808/QĐ-BXD ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính “Cung cấp thông tin về Quy hoạch xây dựng” thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.*

*Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn nội dung thành phần hồ sơ được áp dụng thực hiện tại Sở Quy hoạch - Kiến trúc phục vụ công tác tiếp nhận hồ sơ đề nghị thẩm định và cung cấp thông tin quy hoạch đô thị như sau:*

## **1. Hồ sơ quy hoạch phân khu**

### **1.1. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch phân khu**

#### **1.1.1. Thành phần, số lượng:**

- (1) Tờ trình đề nghị thẩm định: 02 bộ (bản chính).
- (2) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt nhiệm vụ: 02 bộ.
- (3) Các văn bản, pháp lý có liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).
- (4) Thuyết minh nội dung nhiệm vụ: 08 bộ (bản chính).
- (5) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ quy định: 08 bộ (bản chính).
- (6) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (5).

#### **Ghi chú:**

*- Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập nhiệm vụ cần bổ sung các vấn đề về:*

*+ Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.*

*+ Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ.*

#### **1.1.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:**

*- Bản đồ địa hình phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu 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.*

- Pháp lý về Chi phí lập hoặc Dự toán kinh phí hoặc Chủ trương kế hoạch lập quy hoạch.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến nhiệm vụ quy hoạch phân khu.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến nhiệm vụ quy hoạch phân khu.

- Các văn bản, pháp lý có liên quan khác.

### **1.1.3. Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch chung đô thị.

- Bản đồ xác định ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập quy hoạch phân khu. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

### **1.1.4. Nội dung thuyết minh:**

- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch phân khu; phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất, sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch phân khu. Xác định những vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch. Quy hoạch phân khu đô thị phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

- Nêu các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng trong đồ án về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt; các yêu cầu về việc cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

- Xác định sơ bộ về quy mô dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.

- Yêu cầu đối với công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược.

- Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án; kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch.

## **1.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu**

### **1.2.1. Thành phần, số lượng:**

(1) Tờ trình đề nghị thẩm định đồ án: 02 bộ (bản chính).

(2) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án: 02 bộ.

(3) Các văn bản, pháp lý có liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).

(4) Thuyết minh nội dung đồ án kèm theo các phụ lục liên quan: 08 bộ (bản chính).

(5) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: 08 bộ.

(6) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ quy định: 08 bộ (bản chính).

(7) Mô hình thiết kế đô thị (nếu có): 01 bộ.

(8) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (6) và phim ghi lại mô hình thiết kế (trường hợp có thực hiện mô hình) từ 03 phút đến tối đa 05 phút có độ phân giải tối thiểu 720p.

**Ghi chú:**

- *Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập đồ án cần bổ sung các vấn đề về:*

+ *Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.*

+ *Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án.*

- *Số lượng và quy cách của các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật được xác định tại Quyết định phê duyệt nhiệm vụ.*

**1.2.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:**

- Bản đồ địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch phân khu 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.

- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án quy hoạch phân khu.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến đồ án quy hoạch phân khu.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

**1.2.3. Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

#### **1.2.4. Nội dung thuyết minh:**

- Mục tiêu và phạm vi lập quy hoạch.
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.
- Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực Điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.
- Thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.
- Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.
- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Kinh tế đô thị: Luận cứ xác định Danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.
- Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.



### 1.2.5. Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị

Tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực quy hoạch.
- 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 phố; 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; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Các trục không gian chính, các điểm nhấn của đô thị.
- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.
- Khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

### 1.2.6. Phụ lục kèm theo thuyết minh:

Các giải trình, phụ lục đính kèm, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán. Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

## 2. Hồ sơ quy hoạch chi tiết

### 2.1. Hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết

#### 2.1.1. Thành phần, số lượng:

- (1) Tờ trình đề nghị thẩm định: 02 bộ (bản chính).
- (2) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt nhiệm vụ: 02 bộ.
- (3) Các văn bản pháp lý có liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).
- (4) Thuyết minh nội dung nhiệm vụ có kèm theo các bản vẽ in màu thu nhỏ: 05 bộ (bản chính).
- (5) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ quy định: 05 bộ (bản chính).
- (6) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (5).

#### **Ghi chú:**

- *Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập nhiệm vụ cần bổ sung các vấn đề về:*

+ *Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung*

tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.

+ Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ.

### **2.1.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:**

- Bản đồ địa hình phục vụ lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 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.

- Pháp lý về chủ đầu tư: một trong số các văn bản sau:

+ Văn bản giao làm chủ đầu tư của người quyết định đầu tư đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc dự án sử dụng vốn nhà nước theo quy định của pháp luật có liên quan (dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công).

+ Quyết định thành lập doanh nghiệp dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (dự án PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư đối với dự án PPP.

+ Văn bản công nhận là chủ đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (đối với các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015).

+ Văn bản chấp thuận nhà đầu tư; hoặc lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp có liên quan “Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai” và “Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu”.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến đề án quy hoạch chi tiết.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

### **2.1.3. Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt theo tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

#### **2.1.4. Nội dung thuyết minh:**

- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng, sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch chi tiết. Quy hoạch chi tiết phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.
- Đánh giá sơ bộ hiện trạng, xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.
- Dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.
- Yêu cầu cụ thể về việc điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu.
- Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị; xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu khác.
- Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án; kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch.

### **2.2. Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết**

#### **2.2.1. Thành phần, số lượng:**

- (1) Tờ trình đề nghị thẩm định đồ án: 02 bộ (bản chính).
- (2) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án: 02 bộ.
- (3) Các văn bản pháp lý có liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).
- (4) Thuyết minh nội dung đồ án có bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ: 05 bộ (bản chính).
- (5) Phụ lục kèm theo thuyết minh: 05 bộ (bản chính).
- (6) Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: 05 bộ.
- (7) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ quy định: 05 bộ (bản chính).
- (8) Mô hình thiết kế đô thị (nếu có): 01 bộ.
- (9) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (7) và phim ghi lại mô hình (trường hợp có thực hiện mô hình) từ 03 phút đến tối đa 05 phút có độ phân giải hình ảnh tối thiểu 720p.

#### **Ghi chú:**

- *Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập đồ án cần bổ sung các vấn đề về:*
  - + Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của



*Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.*

+ *Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đề án.*

- *Số lượng và quy cách của bản vẽ hạ tầng kỹ thuật được xác định tại Quyết định phê duyệt nhiệm vụ.*

### **2.2.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:**

- Bản đồ địa hình phục vụ lập đề án quy hoạch chi tiết 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.

- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết.

- Pháp lý về chủ đầu tư: một trong số các văn bản sau:

+ Văn bản giao làm chủ đầu tư của người quyết định đầu tư đối với dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc dự án sử dụng vốn nhà nước theo quy định của pháp luật có liên quan (dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công).

+ Quyết định thành lập doanh nghiệp dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (dự án PPP) theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư đối với dự án PPP.

+ Văn bản công nhận là chủ đầu tư của Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định tại Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở (đối với các dự án phát triển nhà ở thực hiện theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015).

+ Văn bản chấp thuận nhà đầu tư; hoặc lựa chọn nhà đầu tư đối với trường hợp có liên quan “Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai” và “Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu”.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến đề án quy hoạch chi tiết.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến đề án quy hoạch chi tiết.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.



### 2.2.3. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

### 2.2.4. Nội dung thuyết minh:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.
- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.
- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...).
- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

### **2.2.5. Nội dung Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết:**

Tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo gồm các nội dung chủ yếu sau đây:

- Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch.
- Vị trí, ranh giới, chức năng, quy mô các lô đất trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, cốt xây dựng đối với từng lô đất; chiều cao, cốt sàn và trần tầng một, hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu xây dựng của các công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.
- Bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan và bảo vệ môi trường.

### **2.2.6. Phụ lục kèm theo thuyết minh:**

Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán. Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

## **3. Hồ sơ đồ án thiết kế đô thị riêng**

### **3.1. Hồ sơ đồ án thiết kế đô thị đồ án thiết kế đô**

#### **3.1.1. Thành phần, số lượng:**

- (1) Tờ trình đề nghị thẩm định: 02 bộ (bản chính).
- (2) Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ: 02 bộ.
- (3) Các văn bản pháp lý có liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).
- (4) Thuyết minh nội dung nhiệm vụ có kèm theo các bản vẽ in màu thu nhỏ: 05 bộ (bản chính).
- (5) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ quy định: 05 bộ (bản chính).
- (6) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (5).

#### **Ghi chú:**

- Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập nhiệm vụ cần bổ sung các vấn đề về:

+ Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập thiết kế đô thị riêng đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4

*năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.*

+ Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ.

### **3.1.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:**

- Bản đồ địa hình phục vụ lập nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng 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.

- Pháp lý về chi phí lập hoặc Dự toán kinh phí hoặc Chủ trương kế hoạch lập quy hoạch.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng.

- Các văn bản, pháp lý có liên quan khác.

### **3.1.3. Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt theo tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

### **3.1.4. Nội dung thuyết minh**

- Lý do và sự cần thiết, mục tiêu, phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng nguyên tắc lập thiết kế đô thị riêng.

- Đánh giá hiện trạng và phân tích tổng hợp (lập bảng biểu hệ thống sơ đồ và các bản vẽ minh họa) về:

+ Số lượng, tương quan tỷ lệ (%) giữa các thể loại công trình, vật thể kiến trúc;

+ Khoảng lùi, chiều cao, màu sắc cho các công trình kiến trúc;

+ Cây xanh, địa hình cốt cao độ và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong thiết kế đô thị riêng gồm:

+ Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan;

- + Bảo tồn đô thị đối với các đô thị cổ, đô thị cũ... (nếu có);
- + Yêu cầu đối với hệ thống hạ tầng;
- + Đánh giá tác động môi trường.

- Dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

- Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập thiết kế đô thị riêng; xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu khác.

- Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án; kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch.

### **3.2. Hồ sơ đồ án thiết kế đô thị riêng**

#### **3.2.1. Thành phần, số lượng:**

- (1) Tờ trình đề nghị thẩm định đồ án: 02 bộ (bản chính).
- (2) Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án: 02 bộ.
- (3) Phụ lục kèm theo thuyết minh: 02 bộ (bản chính).
- (4) Các văn bản pháp lý có liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).
- (5) Thuyết minh nội dung đồ án có bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ: 05 bộ (bản chính).
- (6) Dự thảo Quy định quản lý theo thiết kế đô thị riêng: 05 bộ.
- (7) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ quy định: 05 bộ (bản chính).
- (8) Mô hình: 01 bộ.
- (9) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (7) và phim ghi lại mô hình thiết kế từ 03 phút đến tối đa 05 phút có độ phân giải hình ảnh tối thiểu 720p.

#### **Ghi chú:**

- Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập đồ án cần bổ sung các vấn đề về:

+ Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập thiết kế đô thị riêng đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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



duyet 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.

+ Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án.

- Số lượng và quy cách của các bản vẽ hạ tầng kỹ thuật được xác định tại Quyết định phê duyệt nhiệm vụ.

### 3.2.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:

- Bản đồ địa hình phục vụ lập đồ án thiết kế đô thị riêng 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.

- Quyết định phê duyệt nhiệm vụ thiết kế đô thị riêng.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án thiết kế đô thị riêng.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến đồ án thiết kế đô thị riêng.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

### 3.2.3. Thành phần bản vẽ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực thiết kế với đô thị (trong đó xác định vị trí ranh giới khu vực thiết kế và giới hạn các vùng ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan khu vực).

- Các bản vẽ mặt bằng hiện trạng (có phân tích đánh giá) thể hiện theo tỷ lệ 1/500 - 1/200 dựa trên cơ sở bản đồ địa hình có tỷ lệ tương ứng.

- Các bản vẽ chi tiết (mặt bằng tổng thể, mặt đứng, phối cảnh minh họa) tỷ lệ 1/500 - 1/200. Trong trường hợp cần làm rõ kiến trúc một số công trình tiêu biểu, đặc trưng, điểm nhấn tại những khu vực cụ thể thì tỷ lệ bản vẽ 1/200 - 1/100.

- Bản vẽ quy định về kỹ thuật hạ tầng (mặt cắt cốt đường, cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè, các, trang thiết bị đường phố và các công trình tiện ích khác trong đô thị) thể hiện tỷ lệ 1/500.

### 3.2.4. Nội dung thuyết minh:

#### 3.2.4.1. Đối với thiết kế đô thị cho một tuyến phố:

a. Đối với thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan tuyến phố mới cần diễn đạt đầy đủ các nội dung yêu cầu sau:

- Đánh giá hiện trạng đề xuất thiết kế đô thị về: mật độ, tầng cao, khoảng lùi, tỷ lệ cây xanh trên tuyến phố. Các nội dung này phải tuân thủ theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu đã được duyệt.

- Định hình các khối và hình thức kiến trúc chủ đạo, kiến trúc chính: màu sắc, vật liệu sử dụng trong kiến trúc; cụ thể hóa bằng thiết kế sơ bộ kiến trúc các công trình điểm nhấn và những kiến trúc nhỏ khác. Thiết kế tổng thể hệ thống cây xanh và cảnh quan, chỉ định chủng loại, kích cỡ cây xanh.

- Nội dung thiết kế hạ tầng kỹ thuật.

b. Đối với thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan tuyến phố cũ cần diễn đạt đầy đủ các nội dung yêu cầu sau:

- Đánh giá hiện trạng kiến trúc trên tuyến phố.
- Xác định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao.
- Định hình về kiến trúc.
- Hệ thống cây xanh và cảnh quan.
- Các khu di tích, các công trình di sản văn hóa.
- Nội dung thiết kế hạ tầng kỹ thuật.

3.2.4.2. Đối với thiết kế đô thị cho một ô phố, lô phố trong đô thị cũ hoặc khu vực cần cải tạo:

- Nội dung thiết kế không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi công trình trên ô phố, lô phố; định hình về kiến trúc; hệ thống cây xanh và cảnh quan; giải pháp bảo tồn, tôn tạo, khoanh vùng bảo vệ đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử theo Luật Di sản, các quy định quản lý xây dựng các công trình xung quanh.

- Nội dung thiết kế hạ tầng kỹ thuật.

### **3.2.5. Nội dung Quy định quản lý theo thiết kế đô thị riêng:**

- Quy định những vấn đề cụ thể trong công tác quản lý theo nội dung của đồ án thiết kế đô thị riêng về không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng đô thị và môi trường.

- Tổ chức thực hiện theo đồ án thiết kế đô thị riêng. Trách nhiệm của các cấp chính quyền, tổ chức cá nhân liên quan.

### **3.2.6. Phần mô hình:**

Mô hình thực hiện với tỷ lệ 1/500 hoặc 1/1.000 tùy theo quy mô của tuyến phố, ô phố và lô phố; vật liệu làm mô hình phù hợp ý tưởng thiết kế đô thị. Trường hợp cần thiết phải làm rõ những khu vực có công trình, điểm nhấn, ý tưởng chính của đồ án thì mô hình thực hiện với tỷ lệ 1/200.

## **4. Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đô thị**

### **4.1. Hồ sơ điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết:**

Thành phần, số lượng, nội dung hồ sơ nhiệm vụ, đồ án theo quy định tại Mục 1 và Mục 2 của Hướng dẫn này. Ngoài ra, cần bổ sung thêm văn bản chấp thuận chủ trương điều chỉnh tổng thể của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **4.2. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu:**

#### **4.2.1. Thành phần, số lượng:**

- (1) Tờ trình đề nghị thẩm định điều chỉnh cục bộ: 02 bộ (bản chính).
- (2) Văn bản pháp lý, tài liệu liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).
- (3) Dự thảo Tờ trình và Quyết định điều chỉnh cục bộ: 02 bộ.
- (4) Phụ lục kèm theo (lưu ý các nội dung thay đổi có liên quan đến thuyết minh, thiết kế đô thị, quy định quản lý đồ án): 02 bộ (bản chính).
- (5) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ: 08 bộ (bản chính).
- (6) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (5).

#### **Ghi chú:**

- *Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập điều chỉnh cần bổ sung các vấn đề về:*

+ *Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch đô thị đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.*

+ *Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.*

#### **4.2.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:**

- Bản đồ địa hình phục vụ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu 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.

- Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu.

- Các bản đồ quy hoạch phân khu được duyệt có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

#### **4.2.3. Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Các bản vẽ thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ, xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch; có sự tham chiếu, so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

#### **4.2.4. Nội dung Tờ trình đề nghị thẩm định điều chỉnh cục bộ**

- Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu.

- Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

### **4.3. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:**

#### **4.3.1. Thành phần, nội dung:**

(1) Tờ trình đề nghị thẩm định điều chỉnh cục bộ: 02 bộ (bản chính).

(2) Văn bản pháp lý, tài liệu liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).

(3) Dự thảo Tờ trình và Quyết định điều chỉnh cục bộ: 02 bộ.

(4) Phụ lục kèm theo (lưu ý các nội dung thay đổi có liên quan đến thuyết minh, thiết kế đô thị, quy định quản lý đồ án): 02 bộ (bản chính).

(5) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ: 05 bộ (bản chính).

(6) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (5).

#### **Ghi chú:**

- *Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập điều chỉnh cục bộ cần bổ sung các vấn đề về:*

+ *Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập điều chỉnh quy hoạch đô thị đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng*

4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.

+ Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.

#### **4.3.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:**

- 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.

- Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.

- Các bản đồ quy hoạch chi tiết được duyệt có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.

#### **4.3.3. Thành phần bản vẽ:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.

- Các bản vẽ thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ, xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch; có sự tham chiếu, so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

#### **4.3.4. Nội dung Tờ trình đề nghị thẩm định điều chỉnh cục bộ:**

- Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án quy hoạch và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ.

- Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.



#### 4.4. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ thiết kế đô thị riêng:

##### 4.4.1. Thành phần, nội dung :

- (1) Tờ trình đề nghị thẩm định điều chỉnh cục bộ: 02 bộ (bản chính).
- (2) Văn bản pháp lý, tài liệu liên quan: 02 bộ (01 bản sao y + 01 bản sao).
- (3) Dự thảo Quyết định điều chỉnh cục bộ: 02 bộ.
- (4) Phụ lục kèm theo (lưu ý các nội dung thay đổi có liên quan đến thuyết minh, thiết kế đô thị, quy định quản lý đồ án: 02 bộ (bản chính).
- (5) Các bản vẽ in đúng tỷ lệ: 05 bộ (bản chính).
- (6) Đĩa CD hoặc thiết bị lưu trữ di động chứa toàn bộ dữ liệu hồ sơ, bản vẽ từ mục (1) đến mục (5).

##### **Ghi chú:**

- *Tờ trình đề nghị thẩm định: bên cạnh các nội dung lập điều chỉnh cục bộ thiết kế đô thị riêng cần bổ sung các vấn đề về:*

+ *Công tác lựa chọn tổ chức tư vấn lập điều chỉnh thiết kế đô thị riêng đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 12 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về 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.*

+ *Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung điều chỉnh cục bộ.*

##### 4.4.2. Văn bản, pháp lý có liên quan:

- Bản đồ địa hình phục vụ lập điều chỉnh thiết kế đô thị riêng 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.

- Quyết định phê duyệt đồ án thiết kế đô thị riêng.

- Các bản đồ thiết kế đô thị riêng được duyệt có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ.

- Văn bản tổng hợp và hồ sơ lấy ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án thiết kế đô thị riêng.

- Văn bản ý kiến của các cơ quan, tổ chức có liên quan đến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án thiết kế đô thị riêng.

- Các văn bản pháp lý có liên quan khác.



#### 4.4.3. Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Các bản vẽ thể hiện các nội dung điều chỉnh cục bộ, xác định các chỉ tiêu quy hoạch đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch; có sự tham chiếu, so sánh với các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 .

#### 4.4.4. Nội dung Tờ trình đề nghị thẩm định điều chỉnh cục bộ:

- Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ thiết kế đô thị riêng.
- Nội dung điều chỉnh cục bộ thiết kế đô thị riêng.
- Phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ đồ án thiết kế đô thị riêng và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ thiết kế đô thị riêng.
- Đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ thiết kế đô thị riêng.
- Lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định.

#### 5. Đối với hồ sơ cung cấp thông tin quy hoạch:

- Thành phần hồ sơ: Đơn đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch (trong đó ghi rõ thông tin về vị trí, địa điểm lô đất cần cung cấp thông tin).
- Số lượng hồ sơ: 01 bộ (bản chính).

#### 6. Đối với hồ sơ do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Ban Quản lý các khu chức năng chuyên Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có ý kiến thống nhất bằng văn bản:

- Thành phần hồ sơ:
  - + Văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân quận - huyện, Ban Quản lý các khu chức năng.
  - + Toàn bộ hồ sơ theo thành phần bộ hồ sơ thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án quy hoạch đã được quy định tại Mục 1, 2, 3 và 4 của Hướng dẫn này.
- Số lượng: 02 bộ (bản sao).

Hướng dẫn này được triển khai thực hiện kể từ ngày ký ban hành, lưu hành nội bộ và phục vụ công tác chuyên môn của Sở Quy hoạch - Kiến trúc./.

#### Nơi nhận:

- Ban Giám đốc Sở;
- Các phòng, ban, đơn vị thuộc Sở;
- Văn phòng Sở (Tổ TN&TKQHS; BP.KSTTHC);
- Lưu: VT, QHKV1.Vu.K.15

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phan Ngọc Phúc**