

Số: /HD-SXD

Lạng Sơn, ngày tháng 4 năm 2024

HƯỚNG DẪN

Triển khai công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (*quy hoạch tổng mặt bằng*) trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

Căn cứ Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 28 tháng 6 năm 2020; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ 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; cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định 03/2023/QĐ-UBND ngày 16/2/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Lạng Sơn;

Sở Xây dựng hướng dẫn triển khai công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (*quy hoạch tổng mặt bằng*) trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn như sau:

I. MỤC ĐÍCH YÊU CẦU

- Đảm bảo việc quản lý xây dựng theo quy hoạch, việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan và sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình.
- Tạo điều kiện cho các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp triển khai các bước lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (*quy hoạch tổng mặt bằng*) trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn thuận tiện, đúng quy định của pháp luật.

II. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

- Phạm vi điều chỉnh:** Hướng dẫn này hướng dẫn các tổ chức, cá nhân, chủ đầu tư triển khai thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết

theo quy trình rút gọn (*quy hoạch tổng mặt bằng*) trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Đối tượng áp dụng: Áp dụng đối với các cơ quan quản lý về quy hoạch xây dựng của các huyện, thành phố; các xã, phường, thị trấn; các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan, chủ đầu tư các dự án. (*Bao gồm chủ đầu tư các khu TĐC phục vụ dự án Cao tốc Đồng Đăng - Trà Lĩnh; Cao tốc Hữu Nghị - Chi Lăng; Quốc Lộ 4b đoạn km18-km80*).

III. CÁC TRƯỜNG HỢP ÁP DỤNG

1. Đối với các lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nằm trong khu vực đã có quy hoạch chung (QHC) đô thị hoặc quy hoạch phân khu (QHPK) đô thị, chưa có quy hoạch chi tiết (QHCT) đô thị được phê duyệt

1.1. Điều kiện

- Lô đất do một chủ đầu tư thực hiện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập.

- Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật (*trừ công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến*) được xác định theo quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha đối với các trường hợp còn lại;

- Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chung được phê duyệt đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu.

1.2. Quy trình các bước, thành phần và nội dung hồ sơ

Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng, được quy định như sau:

(1) *Nhiệm vụ, dự toán lập quy hoạch tổng mặt bằng (nếu có):* Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt hoặc quy hoạch chung đô thị được phê duyệt, được sử dụng thay thế cho nhiệm vụ quy hoạch tổng mặt bằng và là cơ sở để lập quy hoạch tổng mặt bằng.

(2) *Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn:*

- Thành phần bản vẽ: Thực hiện theo khoản 1 Điều 13 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng ;

- Thuyết minh bao gồm các nội dung: Thực hiện theo khoản 2 Điều 13 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

(3) *Trình tự, thủ tục lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt quy hoạch:*

- Trình tự, thủ tục lấy ý kiến, thẩm định phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo trình tự, thủ tục lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị;

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng.

(4) Điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng phải bảo đảm các điều kiện, nguyên tắc điều chỉnh của đồ án quy hoạch chi tiết đô thị ;
- Quy trình điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo quy trình điều chỉnh quy hoạch chi tiết đô thị.

(5) Công bố và tổ chức cấm mốc quy hoạch:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sau khi được phê duyệt (*kể cả điều chỉnh*) được công bố theo quy định công bố đồ án quy hoạch chi tiết đô thị;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) có trách nhiệm triển khai cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

2. Đối với các lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nằm trong khu vực đã có QHPK khu chức năng, chưa có QHCT xây dựng được phê duyệt

2.1. Điều kiện

- Lô đất do một chủ đầu tư thực hiện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập;
- Có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật (*trừ công trình hạ tầng kỹ thuật theo tuyến*) được xác định theo quy hoạch chung xây dựng hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành đã được phê duyệt hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha đối với các trường hợp còn lại;
- Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt.

2.2. Quy trình các bước, thành phần và nội dung hồ sơ

Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng, được quy định như sau:

(1) Nhiệm vụ, dự toán lập quy hoạch tổng mặt bằng (không bắt buộc phải thực hiện): Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất và các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực được xác định tại đồ án quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt, được sử dụng thay thế cho nhiệm vụ quy hoạch tổng mặt bằng và là cơ sở để lập quy hoạch tổng mặt bằng.

(2) Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn:

- Thành phần bản vẽ: Thực hiện theo khoản 1 Điều 30 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng;
- Thuyết minh bao gồm các nội dung: Thực hiện theo khoản 2 Điều 30 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

(3) Trình tự, thủ tục lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt quy hoạch:

- Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng;

- Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng.

(4) Điều chỉnh quy hoạch:

- Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng phải bảo đảm các điều kiện, nguyên tắc điều chỉnh của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng;

- Quy trình điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng thực hiện theo quy trình điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu chức năng.

(5) Công bố và tổ chức cắm mốc quy hoạch:

- Quy hoạch tổng mặt bằng sau khi được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh được công bố công khai theo quy định công bố đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng;

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) có trách nhiệm triển khai cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt theo quy định tại Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

3. Đối với các lô đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nằm trong QHC xây dựng xã, chưa được lập QHCT xây dựng

Hiện nay, pháp luật về quy hoạch xây dựng chưa quy định việc lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (*quy hoạch tổng mặt bằng*) đối với các lô đất có quy mô nhỏ tại khu vực nông thôn. Do vậy, đề nghị UBND các huyện, thành phố tập trung nguồn lực tổ chức lập quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn theo định hướng quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt, làm cơ sở quản lý, triển khai dự án đầu tư xây dựng.

Trường hợp một số công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật có quy mô nhỏ (*như: Trường học, trạm y tế, trụ sở công an xã, cơ sở sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, cơ sở sản xuất kinh doanh, công trình thương mại dịch vụ, trang trại chăn nuôi gia cầm, thủy sản, chế biến các sản phẩm về gỗ, lâm nghiệp...*) tại khu vực nông thôn nằm ngoài phạm vi ranh giới các đồ án quy hoạch chung đô thị, ngoài phạm vi lập các đồ án quy hoạch xây dựng khu chức năng, ngoài phạm vi lập quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn không thuộc đối tượng lập quy hoạch xây dựng. Để có cơ sở triển khai các dự án đầu tư xây dựng nghiên cứu, thực hiện theo các quy hoạch ngành và các quy định pháp luật khác có liên quan. Trường hợp cần thiết phải thiết kế tổng mặt bằng đủ cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật có liên quan, UBND các huyện, thành phố có thể xem xét, quyết định theo hướng khuyến khích áp dụng phê duyệt tổng mặt bằng được quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, trên cơ sở đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch chung nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Về dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng)

Về dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) được xác định theo quy định của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quản lý đầu tư, chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị trên nguyên tắc đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả nguồn vốn đầu tư.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã trong phạm vi quyền hạn, nhiệm vụ của mình, thực hiện chức năng quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Xây dựng 2014 và các văn bản pháp lý hiện hành. Tăng cường cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian, đẩy nhanh tiến độ lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng; thúc đẩy thu hút đầu tư, phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn.

2. Đồ án quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định trước ngày văn bản hướng dẫn được ban hành thì tiếp tục thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định. Trường hợp thực hiện điều chỉnh quy hoạch sau ngày hướng dẫn được ban hành thì thực hiện theo hướng dẫn này. Đồ án quy hoạch xây dựng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định sau hướng dẫn này ban hành thì thực hiện quy trình thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt theo hướng dẫn;

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị UBND các huyện, thành phố và các cơ quan đơn vị liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để phối hợp, giải quyết.

Trên đây là nội dung hướng dẫn công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn./.

(Hướng dẫn này ban hành thay thế hướng dẫn số 01/HD-SXD ngày 27/3/2024)

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở, ban, ngành của tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Các Ban QLDA chuyên ngành của tỉnh;
- Hiệp Hội doanh nghiệp tỉnh;
- Lãnh đạo Sở;
- Các phòng chuyên môn, đơn vị thuộc sở;
- Đăng tải trên Website của SXD Lạng Sơn;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Duy Đông