

## **CHƯƠNG V**

### **QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**

Mục tiêu của chương này nhằm đảm bảo công tác quy hoạch xây dựng đô thị đạt hiệu quả cao về mọi mặt:

1. Tạo lập môi trường sống an toàn, vệ sinh và tiện nghi cho con người trong việc tổ chức không gian, phát triển cơ sở hạ tầng đô thị;
2. Sử dụng hợp lý vốn, đất đai và tài nguyên khác;
3. Đáp ứng yêu cầu, xây dựng trong các giai đoạn, yêu cầu phát triển đô thị theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá và giữ gìn bản sắc văn hoá dân tộc.

#### **Điều 5.1 Dự án quy hoạch xây dựng đô thị**

5.1.1 Tất cả các đô thị đều phải có dự án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, để làm căn cứ cho việc cải tạo và xây dựng đô thị.

5.1.2 Việc lập các dự án quy hoạch xây dựng đô thị phải theo quy định của bộ xây dựng.

#### **Ghi chú:**

1) *Đô thị xếp hạng theo quyết định của Chính phủ, thành 5 loại. Tiêu chuẩn phân loại, đô thị được quy định trong quyết định số 132-HĐBT, ngày 5/5/1990 của Hội đồng Bộ Trưởng (nay Chính phủ)*

2) *Quy hoạch xây dựng đô thị gồm:*

- a) *Quy hoạch chung: là quy hoạch cho toàn bộ lãnh thổ của một đô thị.*
- b) *Quy hoạch chi tiết: là quy hoạch cho từng phần lãnh thổ hoặc từng chức năng đô thị được phân định từ quy hoạch chung.*

3) *Quy định hiện hành về lập các đồ án quy hoạch là “Quy định về việc lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị”, ban hành kèm theo Quyết định số 322-BXD/ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.*

#### **Điều 5.2 Quy hoạch chung xây dựng đô thị**

5.2.1 Nội dung quy hoạch xây dựng đô thị bao gồm:

1. Định hướng phát triển đô thị trong giai đoạn 15-20 năm tới, về: không gian, cơ sở hạ tầng, bảo vệ môi trường;
2. Quy hoạch xây dựng đột đầu trong 5-10 năm;
3. Xác lập các cơ sở để lập quy hoạch chi tiết;
2. Soạn thảo “Điều lệ quản lý xây dựng đô thị theo quy hoạch”

5.2.2 Yêu cầu đối với quy hoạch chung xây dựng đô thị.

Quy hoạch chung xây dựng đô thị phải:

1. Đạt được các yêu cầu chung đối với quy hoạch xây dựng, quy định tại Điều 4.3 của QCXD này;
2. Đánh giá đúng các điều kiện tự nhiên, hiện trạng và tiềm lực kinh tế của đô thị, xác định tính chất đô thị, qui mô dân số, điều kiện đất đai, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu để cải tạo và phát triển;
3. Định hướng phát triển không gian, cơ sở hạ tầng với việc đảm bảo các yêu cầu sau:
  - a. Sử dụng hợp lý đất đai, tài nguyên;
  - b. Bảo vệ môi trường, đảm bảo phát triển bền vững, đề phòng thiên tai, sự cố công nghệ có thể xảy ra;
  - c. Bảo tồn di tích lịch sử văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;
  - d. Đảm bảo an ninh quốc phòng;
4. Xác lập được các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng.

#### **Điều 5.3 Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị**

5.3.1 quy hoạch chi tiết được duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý các công trình xây dựng: Giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch, giao đất hoặc cho thuê đất, cấp giấy phép xây dựng.

5.3.2 Nội dung quy hoạch chi tiết

Quy hoạch chi tiết cụ thể hoá quy hoạch chung xây dựng đô thị cho các khu vực cần cải tạo, xây dựng trước mắt, bao gồm: