



SỞ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

**NGHỊ ĐỊNH SỐ 35/2023/NĐ-CP NGÀY 20/6/2023 CỦA CHÍNH PHỦ
CÁC NỘI DUNG THUỘC LĨNH VỰC
QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC**

Các nội dung điều chỉnh trong lĩnh vực quy hoạch – kiến trúc

Nội dung sửa đổi, bổ sung

Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ (về khu vực phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500)

Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ (về khu vực phải lập quy hoạch **xây dựng** chi tiết tỷ lệ 1/500)

Bổ sung **quy trình về lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn** (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) đối với các lô đất có quy mô nhỏ (đối với quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng)

Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 14 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ

VỀ KHU VỰC PHẢI LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT

NĐ số 37/2010/NĐ-CP



Các khu vực trong thành phố, thị xã, thị trấn, khi thực hiện đầu tư xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu

NĐ số 35/2023/NĐ-CP



Các khu vực **trong phạm vi phát triển đô thị (*)** thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu).



Khác nhau ở Cụm từ **“trong phạm vi phát triển đô thị”** nhằm thống nhất với Nghị định số 11/2013/NĐ-CP của Chính phủ

**(*) Phạm vi
phát triển đô
thị (Định nghĩa
cụ thể theo
Nghị định số
11/2013/NĐ-
CP của Chính
phủ về quản lý
và PTĐT**

1

Khu vực phát triển đô thị mới

2

Khu vực phát triển đô thị mở rộng

3

Khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn

4

Khu vực tái thiết đô thị

5

Khu vực có chức năng chuyên biệt

Bổ sung quy trình về lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) đối với các lô đất có quy mô nhỏ:

NĐ số 37/2010/NĐ-CP



Đối với 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 có thể lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết.

NĐ số 35/2023/NĐ-CP



Đối với các lô đất **có quy mô nhỏ** thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là **quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng**)

Lô đất có quy mô nhỏ đáp ứng các điều kiện

1

Do một chủ đầu tư thực hiện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập;

2

Nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư; 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); Nhỏ hơn 5 ha đối với các trường hợp còn lại.

3

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.

Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng

Không phải lập nhiệm vụ quy hoạch. Nhiệm vụ quy hoạch được thay thế bằng 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 được phê duyệt hoặc quy hoạch chung được phê duyệt đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu, các yêu cầu chuyên ngành tại quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có)

Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng

Bản vẽ: Quy hoạch tổng mặt bằng bao gồm **bản vẽ tổng mặt bằng**; **phương án kiến trúc** công trình phải thể hiện được vị trí quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất; xác định cụ thể **cao độ nền xây dựng**, **chỉ giới xây dựng** (chỉ giới xây dựng phần nổi, phần ngầm của công trình), **màu sắc** công trình và **các chỉ tiêu sử dụng đất** quy hoạch phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; bảo đảm sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh;

Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng

- **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 đối với dự án đầu tư xây dựng;
- **Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng:** phải bảo đảm các điều kiện điều chỉnh của đồ án quy hoạch chi tiết.
- **Công bố:** 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.
- **Thẩm quyền phê duyệt TMB:** **Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng.**

Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 10 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ.

VỀ KHU VỰC PHẢI LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT

NĐ số 44/2015/NĐ-CP



Các khu vực trong khu chức năng, 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.

NĐ số 35/2023/NĐ-CP



Các khu vực trong khu chức năng (*) **thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng**, khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu xây dựng)

*Khu chức năng bao gồm **khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao.***

Bổ sung quy trình về lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) đối với các lô đất có quy mô nhỏ:

NĐ SỐ 44/2015/NĐ-CP



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.

NĐ SỐ 35/2023/NĐ-CP



Đối với các lô đất **có quy mô nhỏ** thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là **quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng**)

Lô đất có quy mô nhỏ đáp ứng các điều kiện

1

Do một chủ đầu tư thực hiện hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập;

2

Nhỏ hơn 2 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, khu chung cư; 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; nhỏ hơn 5 ha đối với các trường hợp còn lại

3

Trong khu vực đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt

Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng

Không phải lập nhiệm vụ quy hoạch. Nhiệm vụ quy hoạch được thay thế bằng 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, các yêu cầu chuyên ngành tại quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có)

Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng (tiếp theo)

Bản vẽ: bao gồm **bản vẽ tổng mặt bằng**, **phương án kiến trúc** công trình phải thể hiện được vị trí quy mô công trình, hạng mục công trình trong lô đất; xác định cụ thể cao độ nền xây dựng, chỉ giới xây dựng (chỉ giới xây dựng phần nổi, phần ngầm của công trình), màu sắc công trình và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng; bảo đảm sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh.

Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng

- **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 xây dựng khu chức năng.
- **Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng:** phải bảo đảm các điều kiện điều chỉnh của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng.
- **Công bố:** 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 xây dựng khu chức năng.
- **Thẩm quyền phê duyệt TMB:** 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.

**Bổ sung
Điều quy
định Kiểm
tra việc thực
hiện pháp
luật trong
các lĩnh vực
quản lý nhà
nước ngành
Xây dựng
(Điều 13)**

1

Gồm **08** lĩnh vực thực hiện kiểm tra (trong đó có lĩnh vực quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và lĩnh vực kiến trúc)

2

Gồm **10 khoản**, quy định về các nội dung như lĩnh vực thực hiện kiểm tra; Trách nhiệm tổ chức và chỉ đạo thực hiện kiểm tra; kế hoạch kiểm tra, quyết định kiểm tra; Nội dung kiểm tra; Kết luận kiểm tra; Công khai kết luận kiểm tra; Theo dõi, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện kết luận kiểm tra; Kinh phí kiểm tra; Quy chế nội bộ để triển khai nhiệm vụ kiểm tra.