

BỘ XÂY DỰNG

Số: 03 /2008/QĐ-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập — Tự do — Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với
Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng**

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP, ngày 04-2-2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24-01-2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Kiến trúc, Quy hoạch xây dựng, Vụ Hạ tầng kỹ thuật đô thị, Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị - Nông thôn.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, trong Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch Xây dựng” và “Quy định nội dung thuyết minh Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo. Các Quy định trên thay thế cho “Phụ lục số 1” và “Phụ lục số 2” được ban hành kèm theo Thông tư số 15/2005/TT-BXD ngày 19/8/2005 của Bộ Xây dựng về “Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng”.

Điều 3. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- UBND, HĐND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các Tổng công ty 91;
- Công báo, Website CP;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở QHKT TP Hà Nội, TP Hồ Chí Minh;
- Lưu VP, Vụ PC, Vụ KSTK, XL, KHTK,
Vụ HTĐT, Vụ TCKT. Vụ KTQH (20).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

đã ký

Trần Ngọc Chính

QUY ĐỊNH
NỘI DUNG THỂ HIỆN BẢN VẼ TRONG
NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG
Ban hành kèm theo Quyết định số: 03/2008/QĐ-BXD, ngày 31/3/2008
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

A. NỘI DUNG CÁC BẢN VẼ NHIỆM VỤ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

I- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

Căn cứ khoản 2, điều 6, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng là sơ đồ vị trí, ranh giới và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/100.000 - 1/500.000. Nội dung trong bản vẽ cần thể hiện:

- Sơ đồ vị trí, ranh giới, quy mô của vùng nghiên cứu và các mối quan hệ liên vùng về các mặt địa lý tự nhiên; các điểm dân cư đô thị; các cơ sở kinh tế, cơ sở hạ tầng kỹ thuật có ảnh hưởng tới vùng quy hoạch;

II- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ khoản 2, điều 14, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị là sơ đồ vị trí, ranh giới và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/25.000 - 1/100.000. Nội dung trong bản vẽ cần thể hiện:

- Trong trường hợp đã có đồ án quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì trên cơ sở bản đồ quy hoạch xây dựng vùng đó cần làm rõ thêm các mối quan hệ có tác động trực tiếp giữa vùng quy hoạch và đô thị quy hoạch.

- Trong trường hợp chưa có đồ án quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì cần thể hiện các mối quan hệ tương hỗ giữa đô thị và vùng có liên quan về các mặt: Kinh tế - xã hội; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển đô thị.

III- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ khoản 3, điều 22, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị là sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực thiết kế trích từ quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ nhỏ hơn, tỷ lệ 1/5.000 - 1/10.000. Nội dung bản vẽ cần thể hiện:

- Vị trí, giới hạn và phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;
- Mối quan hệ về phân khu chức năng không gian quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị;
- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan đến khu đất lập quy hoạch chi tiết do đồ án quy hoạch chung, đồ án quy hoạch chi tiết có tỷ lệ nhỏ hơn quy định.

IV- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

Căn cứ khoản 2, điều 33, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn là sơ đồ vị trí, ranh giới xã, tỷ lệ 1/25.000; ranh giới trung tâm xã hoặc điểm dân cư nông thôn tỷ lệ 1/5.000.

Đối với những xã đặc thù có quy mô diện tích tự nhiên lớn, sơ đồ vị trí, ranh giới xã, tỷ lệ 1/50.000

B. THÀNH PHẦN VÀ NỘI DUNG BẢN VẼ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

I- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

Căn cứ khoản 1, điều 9, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng, các bản vẽ đồ án quy hoạch xây dựng vùng được cụ thể như sau:

a- Thành phần bản vẽ

- 1) Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng, tỷ lệ 1/100.000-1/500.000;
- 2) Sơ đồ hiện trạng phân bố dân cư và sử dụng đất, tỷ lệ 1/25.000-1/250.000;
- 3) Sơ đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/25.000-1/250.000

(Nội dung sơ đồ 2,3, có thể được lồng ghép vào thành 1 sơ đồ);

- 4) Sơ đồ định hướng phát triển không gian vùng, tỷ lệ 1/25.000-1/250.000
- 5) Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng, tỷ lệ 1/25.000-1/250.000.
- 6) Sơ đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/25.000-1/250.000

b- Nguyên tắc chung

1) Đối với vùng thuộc ranh giới của một hoặc nhiều đơn vị hành chính như vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, vùng đô thị lớn, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, mức độ thể hiện dạng sơ đồ những nội dung nghiên cứu trên bản đồ quy hoạch xây dựng vùng. Tùy theo đối tượng, đặc điểm và quy mô của từng vùng, quy định nội dung thể hiện theo 3 loại tỷ lệ bản đồ cho các loại vùng sau:

- Vùng liên tỉnh, vùng đô thị lớn (gọi tắt vùng liên tỉnh), tỷ lệ bản đồ $1/100.000 \div 1/250.000$;
- Vùng tỉnh, tỷ lệ bản đồ $1/50.000 \div 1/100.000$;
- Vùng huyện, vùng liên huyện, (gọi tắt vùng huyện), tỷ lệ bản đồ $1/25.000 \div 1/50.000$.

2) Đối với các vùng được hình thành trên cơ sở các tiềm năng và động lực đã được xác định như công nghiệp, cảng, du lịch, di sản, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên, hành lang kinh tế, mức độ thể hiện dạng sơ đồ những nội dung nghiên cứu trên bản đồ theo 3 loại tỷ lệ bản đồ như quy định ở trên.

3) Nội dung thể hiện, tùy theo đối tượng và nội dung nghiên cứu lập qui hoạch xây dựng vùng có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành gồm vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, vùng công nghiệp, vùng đô thị lớn, vùng du lịch, nghỉ mát, vùng bảo vệ di sản cảnh quan thiên nhiên... các Sơ đồ quy hoạch phải thể hiện được các nội dung chủ yếu phù hợp với yêu cầu mục tiêu, chiến lược phát triển của từng loại vùng, làm rõ các hạng mục công

trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội có quy mô và phạm vi phục vụ diện rộng cấp vùng (kèm theo thông số kỹ thuật);

4) Qui cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, màu sắc...) theo quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng.

c- Nội dung bản vẽ quy hoạch xây dựng vùng

01- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng

Nội dung trong Sơ đồ cần thể hiện cho tất cả các loại vùng:

- Vị trí, ranh giới của vùng và các mối quan hệ liên vùng về các mặt địa lý tự nhiên, các điểm dân cư đô thị, các cơ sở kinh tế, cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện trạng và dự kiến phát triển có ảnh hưởng tới vùng quy hoạch;

02- Sơ đồ hiện trạng phân bố dân cư và sử dụng đất.

+ Đối với vùng liên tỉnh và vùng tỉnh, thể hiện ranh giới của các đơn vị hành chính cấp huyện trong vùng, vị trí các đô thị loại V trở lên; đối với vùng liên huyện và vùng huyện thể hiện ranh giới của các đơn vị hành chính cấp xã trở lên và vị trí các điểm dân cư đô thị, trung tâm xã và liên xã;

+ Các loại đất liên quan đến phát triển vùng: Khu du lịch, di tích lịch sử, văn hóa, an ninh quốc phòng, bảo vệ thiên nhiên, rừng cấm, vườn quốc gia, mặt nước, công viên rừng, vùng cảnh quan, các khu kinh tế, các mỏ khoáng sản;

+ Vị trí, qui mô các khu, cụm công nghiệp, và phạm vi khai thác: Đối với vùng liên tỉnh, thể hiện các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao cấp quốc gia; Đối với vùng tỉnh, liên huyện và vùng huyện, thể hiện thêm vị trí các cụm công nghiệp cấp tỉnh và huyện.

+ Các khu vực dự kiến phát triển trong quy hoạch và dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

03- Sơ đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường. (các nội dung sau có thể được thể hiện riêng hoặc lồng ghép chung trong một sơ đồ)

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Vị trí các công trình đầu mối như ga đường sắt, cảng hàng không, sân bay, cảng biển, cảng sông, bến xe lớn cấp vùng; Vị trí và phân loại các tuyến giao thông đường sắt, đường bộ, thể hiện cho cả 3 loại vùng. Đối với vùng liên tỉnh thể hiện đến đường tỉnh, đối với vùng tỉnh thể hiện đến đường huyện và đối với vùng huyện thể hiện đến đường xã.

+ Vị trí, quy mô các công trình cấp điện gồm nguồn điện, trạm biến áp, lưới truyền tải và phân phối điện: Đối với vùng huyện và vùng liên huyện, thể hiện các nguồn, trạm và lưới từ trung áp 22KV trở lên, đối với vùng tỉnh thể hiện các nguồn, trạm và lưới từ 110 KV trở lên, đối với vùng liên tỉnh thể hiện nguồn, trạm và lưới từ 220KV trở lên.

+ Hệ thống sông, kênh, hồ nước, phạm vi ngập úng, đê điều, mạng lưới và các công trình thủy lợi chính;

+ Đối với vùng tỉnh và liên tỉnh thể hiện vị trí và quy mô các công trình đầu mối như nguồn nước, nhà máy nước, trạm cấp nước, hệ thống cấp nước và vành đai bảo vệ nguồn nước cấp vùng: Đối với vùng liên huyện, vùng huyện thể hiện đầy đủ các công trình và các nhà máy nước thuộc huyện.

+ Vị trí và quy mô các cơ sở xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, trạm xử lý nước thải cấp vùng thể hiện cho 3 loại vùng; đối với vùng liên huyện và vùng

huyện thể hiện thêm vị trí và công suất các trạm xử lý nước thải đô thị, công nghiệp.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch phát triển và dự án đã được phê duyệt.

- Hiện trạng môi trường

+ Các nguồn gây ô nhiễm, các vùng bị ô nhiễm và suy thoái môi trường (về đất, nước, không khí, tiếng ồn...). Đối với vùng huyện thể hiện đầy đủ các vùng ô nhiễm; đối với vùng tỉnh và liên tỉnh chỉ thể hiện các vùng ô nhiễm nước và không khí.

+ Các hệ sinh thái vùng (rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, khu bảo tồn thiên nhiên, khu bảo tồn đất ngập nước...);

+ Các khu vực dễ bị tác động về môi trường tự nhiên, kinh tế-xã hội;

04- Sơ đồ định hướng phát triển không gian vùng

- Phân bố cơ sở kinh tế — kỹ thuật cấp vùng

+ Trường hợp đã có đồ án quy hoạch xây dựng vùng lớn hơn và định hướng tổng thể kinh tế - xã hội của vùng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì việc thể hiện chủ yếu tập trung làm rõ hơn các cơ sở kinh tế - xã hội chủ yếu tạo vùng (vị trí, quy mô...);

+ Trường hợp chưa có quy hoạch trên, thì sử dụng các định hướng phát triển ngành, các số liệu, tài liệu và dự án có liên quan để dự báo các khả năng phân bố và phát triển lực lượng sản xuất trong vùng, lựa chọn các địa điểm xây dựng phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, phải được thể hiện rõ trên sơ đồ.

- Phân bố và tổ chức hệ thống các điểm dân cư:

+ Vị trí, mô hình phân bố và tổ chức hệ thống đô thị, các điểm dân cư nông thôn (đối với quy hoạch vùng huyện, liên huyện), các trung tâm thương mại, dịch vụ trong vùng, trên cơ sở dự báo quy mô, phân loại và phân cấp quản lý đô thị;

+ Phân bố và tổ chức các khu vực nghỉ ngơi du lịch, khai thác và bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và tôn tạo các di tích lịch sử văn hóa.

05- Sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng (các nội dung sau có thể được thể hiện riêng hoặc lồng ghép chung trong một sơ đồ)

- Chuẩn bị kỹ thuật:

+ Xác định và thể hiện các vùng có nguy cơ tai biến địa chất và thiên nhiên (động đất, sạt lở, lũ lụt, trượt đất đá, lún sụt...);

+ Xác định và thể hiện lưu vực và các hướng tiêu thoát nước mặt chính của vùng;

+ Xác định và thể hiện vị trí và thông số kỹ thuật các hồ lớn, các công trình tiêu úng, các tuyến đê chống lũ.

- Giao thông:

+ Phân loại, phân cấp và tổ chức mạng lưới giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không có ý nghĩa quốc tế, quốc gia, liên tỉnh và nội vùng: Thể hiện đầy đủ các nội dung này đối với cả 3 loại vùng. Đối với vùng huyện, giao thông đường bộ thể hiện từ các tuyến đường xã trở lên; đối với vùng tỉnh, thể hiện từ các tuyến đường huyện trở lên; đối với vùng liên tỉnh thể hiện từ các tuyến đường tỉnh trở lên.

+ Vị trí, tính chất và quy mô các công trình đầu mối giao thông, các cơ sở phục vụ giao thông như ga đường sắt, cảng sông, cảng biển, cảng hàng không: Thể hiện cho cả 3 loại vùng. Đối với vùng tỉnh và vùng huyện thể hiện bến, bãi đỗ ô tô lớn và các đầu mối giao thông vận tải tổng hợp.

- **Cấp nước:**

+ Vị trí, phạm vi nguồn nước (nước mặt, nước ngầm).

+ Định hướng phát triển cấp nước vùng và liên vùng (làm rõ phân vùng và các khu vực được cấp nước)

+ Vị trí, quy mô các công trình cấp nước.

+ Hệ thống truyền tải nước chính có ý nghĩa vùng và liên vùng;

+ Xác định phạm vi bảo vệ môi trường nguồn nước.

- **Cấp điện:**

+ Xác định và thể hiện vị trí, quy mô các nhà máy điện hiện có và dự kiến xây dựng: Thể hiện cho cả 3 loại vùng.

+ Xác định và thể hiện vị trí và quy mô các trạm biến áp nguồn hiện có và dự kiến xây dựng: Thể hiện cho cả 3 loại vùng.

+ Hệ thống truyền tải và phân phối điện hiện có và dự kiến xây dựng: Đối với vùng tỉnh và liên tỉnh, thể hiện mạng truyền tải từ 220 KV trở lên; đối với vùng huyện, thể hiện mạng truyền tải 110 KV trở lên, mạng phân phối từ 22 KV trở lên.

- **Thoát nước bản quản lý CTR và nghĩa trang:**

+ Vị trí, quy mô các cơ sở xử lý chất thải và công trình phụ trợ: Đối với vùng huyện thể hiện đầy đủ các nội dung này; đối với vùng tỉnh và liên tỉnh chỉ thể hiện các cơ sở và công trình xử lý đô thị loại V trở lên.

+ Vị trí, quy mô các nghĩa trang: Đối với vùng huyện, thể hiện các nghĩa trang phục vụ liên xã trở lên; đối với vùng tỉnh thể hiện các nghĩa trang cấp huyện trở lên; đối với vùng liên tỉnh thể hiện nghĩa trang cấp tỉnh trở lên.

06- Sơ đồ đánh giá môi trường chiến lược.

Thể hiện cho cả 3 loại vùng gồm các nội dung:

+ Các nguồn gây tác động và các vùng có nguy cơ bị tác động môi trường.

+ Các vùng cách ly, bảo vệ (rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, vùng di sản, lưu vực nguồn nước, vùng cách ly sản xuất và các vùng cách ly, bảo vệ khác...).

II- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ khoản 1, điều 17, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng, các bản vẽ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị được cụ thể như sau:

a- Tỷ lệ bản vẽ đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị:

- Đối với đô thị loại đặc biệt, loại 1: 1/25.000 ÷ 1/10.000;

- Đối với đô thị loại II và loại III: 1/10.000;

- Đối với đô thị loại IV: 1/10.000 ÷ 1/5.000;

- Đối với đô thị loại V: 1/5.000 ÷ 1/2.000;

- Đối với các quận của thành phố trực thuộc Trung ương có quy mô dân số tương đương đô thị loại nào thì sử dụng tỷ lệ hồ sơ bản vẽ tương ứng theo quy định đối với đô thị loại đó.

b- Nguyên tắc thể hiện

- Mức độ nghiên cứu và thể hiện của các bộ môn chuyên ngành trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị trên bản đồ nền địa hình theo các loại tỷ lệ:

- + Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/25.000: Đến đường chính đô thị;
- + Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/10.000: Đến đường liên khu vực;
- + Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/5.000: Đến đường khu vực;
- + Đối với đồ án nghiên cứu trên tỷ lệ 1/2.000: Đến đường phân khu vực.

- Tùy theo nội dung, yêu cầu được xác định trong nhiệm vụ quy hoạch của từng loại đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo các giai đoạn quy hoạch và các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật có thể thể hiện chung trên một bản đồ, hoặc tách riêng cho từng giai đoạn qui hoạch, nhưng phải thể hiện được các thông số kinh tế-kỹ thuật chính có liên quan tới các giai đoạn quy hoạch;

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nếu nằm ngoài phạm vi đô thị được thể hiện trên sơ đồ có mối liên hệ với đô thị;

- Trong bản đồ phải ghi đầy đủ các số liệu kinh tế - kỹ thuật cần thiết theo yêu cầu nội dung nghiên cứu của từng chuyên ngành;

- Qui cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, màu sắc...) theo quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng.

c- Thành phần và nội dung bản vẽ

Thành phần và nội dung bản vẽ đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị được thể hiện trên bản đồ nền theo tỷ lệ qui định tại mục a.

01- Sơ đồ vị trí và mối liên hệ vùng (Tỷ lệ 1/50.000-1/250.000);

- Trong trường hợp chưa có bản đồ quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì cần thể hiện các mối quan hệ tương hỗ giữa đô thị và vùng có liên quan về các mặt:

+ Kinh tế - xã hội;

+ Các điều kiện địa hình, địa vật, các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan đô thị;

+ Hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển đô thị.

- Trong trường hợp đã có bản đồ quy hoạch xây dựng vùng được duyệt hoặc thỏa thuận thì trên cơ sở bản đồ quy hoạch xây dựng vùng đó chỉ cần làm rõ thêm các mối quan hệ có ảnh hưởng trực tiếp giữa vùng quy hoạch và đô thị quy hoạch như quy định ở phần trên.

02- Sơ đồ hiện trạng tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng (các nội dung sau có thể được thể hiện riêng hoặc lồng ghép chung trong một sơ đồ).

- ***Bản vẽ lịch sử hình thành phát triển đô thị:*** Các bản đồ, sơ đồ và các hình ảnh minh họa cấu trúc lịch sử của đô thị, sự biến đổi về chức năng hình thái đô thị, nếu có.

- ***Hiện trạng sử dụng đất:***

+ Ranh giới hành chính của các phường, xã của đô thị hiện trạng và khu vực dự kiến mở rộng;

+ Hiện trạng sử dụng đất theo các khu chức năng như: Đất các đơn vị ở; công trình công cộng đô thị; cơ quan hành chính; các khu trung tâm hỗn hợp; An ninh quốc

phòng; di tích lịch sử; danh lam thắng cảnh; các khu công nghiệp, TTCN, kho tàng, bến bãi; đất chưa sử dụng; đất nông nghiệp□;

+ Hiện trạng sử dụng đất các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Đất xây dựng mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đô thị, đất xây dựng các công trình đầu mối về đường bộ, đường sắt, đường thủy, hàng không, nhà máy nước, nhà máy điện, trạm phân phối điện, hồ thủy lợi, trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, bãi chôn lấp chất thải rắn□

+ Hiện trạng khu vực đất sử dụng khai thác không gian ngầm theo các khu chức năng của đô thị.

- *Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:* Đánh giá, phân tích, xác định và thể hiện rõ phạm vi ranh giới các vị trí, các khu vực cảnh quan kiến trúc, các khu vực đặc thù... tạo nên hình ảnh (sắc thái riêng cho đô thị).

- *Hiện trạng giao thông:* Mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông nội thị và các công trình đầu mối về đường bộ, đường sắt, đường thủy và đường hàng không (trong đó xác định vị trí, quy mô, cấp, loại công trình giao thông nổi và ngầm...);

- *Hiện trạng cấp điện và chiếu sáng đô thị:* Mạng lưới cấp điện từ trung áp trở lên: Nguồn điện (nhà máy điện, trạm biến áp nguồn), lưới cung cấp và phân phối điện nổi và ngầm. Với các đô thị loại IV và loại V, bổ xung thêm trạm lưới. Chiếu sáng công cộng đô thị (hiện trạng chiếu sáng công trình giao thông, công trình công cộng...)

- *Hiện trạng cấp nước:* Nguồn cung cấp nước, vị trí quy mô, các nhà máy xử lý nước, trạm bơm, đài điều hòa nước và mạng lưới đường ống truyền tải, phân phối nước;

- *Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật:* Hiện trạng san nền, thoát nước mặt, các lưu vực thoát nước chính, các khu bị úng ngập, các hồ điều hòa, các tuyến mương, hệ thống cống thoát nước mưa và các công trình thủy lợi, cao độ hiện có tại các điểm giao cắt đường;

- *Hiện trạng thoát nước bản và vệ sinh môi trường:* Mạng lưới thoát nước thải, vị trí, quy mô các công trình: trạm bơm, trạm xử lý nước thải, các cơ sở xử lý chất thải và các công trình phụ trợ, vị trí, quy mô nghĩa trang, nhà tang lễ.

- *Hiện trạng môi trường:* Các nguồn gây ô nhiễm trong đô thị; các khu vực ô nhiễm và mức độ ô nhiễm, suy thoái môi trường; Các khu vực nhạy cảm trong đô thị (hệ sinh thái nhạy cảm, khu bảo tồn di tích, khu bảo vệ cảnh quan□).

- *Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng:*

+ Xác định và thể hiện rõ những khu vực không được phép xây dựng (như di tích lịch sử, văn hóa; khu bảo tồn thiên nhiên; khu quân sự□), khu vực cấm xây dựng; hạn chế xây dựng và những chướng ngại vật thiên nhiên hoặc nhân tạo khác;

+ Phân loại các quỹ đất theo mức độ thuận lợi cho xây dựng và phát triển (theo điều kiện tự nhiên, điều kiện cung cấp hạ tầng kỹ thuật và các điều kiện có liên quan khác).

03- Các sơ đồ phân tích và sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị (Tối thiểu 2 phương án kể cả phương án chọn)

04- Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch;

+ Ranh giới hành chính quận, huyện, phường, xã hiện trạng và ranh giới các khu thành phố và các đơn vị ở theo quy hoạch;

+ Ranh giới hành chính nội (quận, phường), ngoại thị (huyện, xã) hiện trạng và dự kiến điều chỉnh.

+ Đất sử dụng theo chức năng như: Các đơn vị ở; các khu dịch vụ; các khu công viên cây xanh; các khu công nghiệp, TTCN, kho tàng, bến bãi; các khu cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp, viện nghiên cứu và các khu chức năng đặc biệt khác;

+ Các khu chức năng đô thị, phân biệt rõ khu vực hiện có giữ lại cải tạo hoặc tái phát triển; xây dựng mới đợt đầu và dài hạn (đất mở rộng đô thị theo thời hạn qui hoạch 20 năm), Đất dự trữ phát triển.

+ Các khu vực quy hoạch khai thác sử dụng không gian ngầm đô thị;

+ Các thông số kinh tế - kỹ thuật chính của từng khu chức năng: Diện tích; dân số; mật độ xây dựng tối đa và tối thiểu. Riêng đối với các khu vực không gian chính đô thị cần quy định tầng cao xây dựng tối đa và tối thiểu;

05- Sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị;

- Thể hiện rõ hướng phát triển không gian chủ đạo; Cấu trúc phát triển không gian đô thị theo các khu chức năng; nhấn mạnh các không gian công cộng, các trục chính đô thị, không gian mở, quảng trường, công viên, mặt nước... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.

- Xác định và thể hiện phạm vi ranh giới các khu vực cần can thiệp kiểm soát phát triển như: Khu vực bảo tồn tôn tạo, cải tạo chỉnh trang, khu vực phát triển mới, các khu vực kiến trúc cảnh quan đô thị khác cần được bảo vệ.

- Hệ thống các khu trung tâm đô thị

- Các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm;

06- Các sơ đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

(Nội dung các sơ đồ sau có thể được ghép chung, nhưng mỗi sơ đồ không ghép quá 3 bộ môn).

- Sơ đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật;

Lưu vực và hướng thoát nước;

+ Hệ thống sông, kênh, hồ chứa, đê, kè;

+ Hệ thống thoát nước mưa;

+ Xác định và thể hiện cao độ xây dựng cho đô thị, từng khu vực và các trục đường chính đô thị; các khu vực đào đắp.

- Sơ đồ định hướng phát triển giao thông;

Quy hoạch giao thông

+ Mạng lưới và các công trình giao thông đối ngoại về đường bộ, đường sắt, đường sông, đường biển, đường hàng không (tuyến, ga đường sắt, cảng sông, cảng biển, cảng hàng không, bến ô tô liên tỉnh...);

+ Mạng lưới giao thông nội thị; Vị trí quy mô các công trình giao thông nổi hoặc ngầm (phân loại đường phố, bến, bãi đỗ xe, hầm đường ô tô, hầm cho người đi bộ, ga tàu điện ngầm, các tuyến giao thông thủy, bến tàu thuyền. Vị trí các đầu mối giao thông phức tạp);

+ Sơ đồ tổ chức các tuyến giao thông công cộng (đối với đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, loại III) bao gồm: Tuyến xe buýt, đường sắt đô thị (nổi hoặc ngầm).

+ Chi tiết mặt cắt ngang các loại đường chính đô thị.

Quy hoạch chỉ giới đường đỏ các trục giao thông chính;

+ Xác định tọa độ mốc thiết kế theo tìm đường tại các ngã giao nhau của các tuyến đường chính đô thị quy hoạch xây dựng mới trên cơ sở lưới tọa độ của bản đồ đo đạc địa hình sử dụng lập quy hoạch;

+ Xác định chỉ giới đường đỏ các tuyến đường chính cấp đô thị.

- Sơ đồ định hướng cấp nước;

+ Nguồn cấp nước: Nước dưới đất, nước mặt (lưu lượng dòng chảy nước mặt max - min, cấp khai thác nước ngầm□);

+ Phân vùng cấp nước;

+ Vị trí và quy mô các công trình thu, các công trình xử lý nước, công trình điều hòa, tăng áp;

+ Mạng lưới đường ống truyền dẫn chính từ cấp 2 trở lên; các tuyến chuyển tải nước thô;

+ Sơ đồ tính toán thủy lực mạng lưới đường ống cấp nước;

+ Xác định phạm vi bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước.

- Sơ đồ định hướng cấp điện;

+ Vị trí, công suất điện áp nguồn điện;

+ Mạng lưới cung cấp và phân phối điện từ trung áp trở lên. Các đô thị loại IV và loại V bổ sung thêm các trạm lưới.

+ Mạng lưới chiếu sáng các tuyến đường phố chính cấp đô thị, công trình công cộng cấp thành phố;

- Sơ đồ định hướng thoát nước bản quản lý CTR và nghĩa trang;

+ Nguồn tiếp nhận nước thải, kênh tiêu thoát nước chính của đô thị;

+ Phân lưu vực thoát nước;

+ Mạng lưới thoát nước từ cấp 2 trở lên; vị trí, qui mô trạm bơm và trạm xử lý nước thải, hồ điều hòa lớn;

+ Vị trí, quy mô các cơ sở xử lý chất thải và các công trình phụ trợ, các trạm trung chuyển chất thải rắn;

+ Vị trí, quy mô, ranh giới nghĩa trang, nhà tang lễ.

- Sơ đồ đánh giá môi trường chiến lược

+ Các nguồn gây ô nhiễm trong đô thị và các khu vực có nguy cơ ô nhiễm và suy thoái môi trường.

+ Các khu cách ly, bảo vệ (công viên, khu vực di sản, lưu vực nguồn nước, khu cách ly sản xuất□) và các khu nhạy cảm môi trường khác.

07- Sơ đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật

Trên cơ sở các bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật cần thể hiện:

- Bố trí, sắp xếp, vị trí các tuyến hào, tuynel kỹ thuật, đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trên mặt bằng, đặc biệt trên các đường phố chính quy hoạch xây dựng mới;

- Xác định kích thước và khoảng cách giữa các tuyến với các công trình khác trong giới hạn chỉ giới đường đỏ trên mặt cắt ngang đường tỷ lệ 1/100÷1/200;

- Tại các nút giao nhau phức tạp cần thể hiện sơ đồ để xác định độ sâu và khoảng cách đứng giữa các tuyến đường dây, đường ống kỹ thuật.

III- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ khoản 1, điều 26, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng, các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cụ thể như sau:

a- Nguyên tắc thể hiện

- Tùy theo yêu cầu cụ thể của từng đồ án, các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành;
- Bản đồ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;
- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế - kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch chi tiết;
- Tùy theo từng loại đồ án có thể thể hiện trên bản đồ thu nhỏ tỷ lệ nhưng phải đảm bảo thu từ bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2.000 và 1/500;
- Qui cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, màu sắc...) theo quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng.

b- Thành phần và nội dung các bản vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000

01- *Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/10.000-1/25.000;*

Sơ đồ vị trí, ranh giới khu đất thiết kế được trích từ bản đồ quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất ở tỷ lệ nhỏ hơn. Nội dung sơ đồ cần thể hiện rõ:

- Vị trí, giới hạn và phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;
- Mối quan hệ về phân khu chức năng, không gian quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị;
- Xác định vùng ảnh hưởng đến kiến trúc ảnh quan khu vực lập quy hoạch chi tiết
- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan đến khu đất lập quy hoạch chi tiết do đồ án quy hoạch chung, đồ án quy hoạch vùng hoặc quy hoạch chi tiết có tỷ lệ nhỏ hơn quy định.

02- *Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng;*

a/ Thể hiện rõ phạm vi ranh giới, chức năng sử dụng (đất nhóm nhà ở, công trình dịch vụ đô thị, các khu vực sử dụng hỗn hợp, vườn hoa, công viên, công nghiệp, công trình ngầm...) Các đầu mối giao thông đối ngoại và diện tích của từng ô phố (giới hạn bằng đường phân khu vực). Nếu trong ô phố có nhiều chức năng sử dụng khác nhau thì phải thể hiện rõ từng loại chức năng;

b/ Phân tích, nhận diện các đặc điểm của khu vực

- Đặc điểm sử dụng đất theo chức năng riêng biệt hoặc sử dụng hỗn hợp;
- Hình thái và không gian kiến trúc từng khu vực
- Các công trình kiến trúc có giá trị văn hóa, lịch sử
- Các không gian công cộng quan trọng trong khu vực
- Các khu vực có tầm nhìn đẹp và các điểm thu hút tầm nhìn
- Các yếu tố cảnh quan tự nhiên (đồi núi, cây xanh mặt nước...)
- Các công trình xây dựng có sử dụng không gian ngầm.

03- *Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường;*

- *Giao thông:*

+ Mạng lưới giao thông đô thị nổi và ngầm: Đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không, đường sắt đô thị và các tuyến đường phố theo loại và qui mô bề rộng đường;

+ Vị trí và quy mô bến ô tô, ga đường sắt, cảng sông, cảng biển, cảng hàng không, sân bay□;

+ Vị trí và quy mô các công trình phục vụ giao thông nổi và ngầm: Bãi đỗ xe, quảng trường, nút giao nhau, cầu vượt cho người đi bộ; hầm cho người đi bộ...

- *Cấp nước:*

+ Thể hiện mạng lưới, cao độ đường ống cấp nước và các công trình trên đường ống như hố van, hống cứu hỏa□;

+ Vị trí, quy mô và công suất các công trình và nguồn cung cấp nước hiện có;

- *Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Cao độ nền tại các điểm giao cắt đường và tại các điểm đặc biệt.

+ Các khu vực thường xuyên úng ngập.

+ Đê kè hiện có;

+ Mạng lưới đường cống, hệ thống thoát nước mưa hiện có;

+ Các công trình đầu mối: Trạm bơm thủy lợi, trạm bơm tiêu đô thị.

- *Thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang.:*

+ Mạng lưới thoát nước thải;

+ Vị trí, quy mô các trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm tập kết và khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ.

- *Cấp điện và chiếu sáng đô thị:*

+ Nguồn điện;

+ Lưới trung cao thế và các trạm biến áp;

+ Lưới hạ thế và chiếu sáng đô thị.

- *Hiện trạng môi trường;*

+ Các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực

+ Các khu vực ô nhiễm và mức độ ô nhiễm, suy thoái môi trường.

+ Các hệ sinh thái nhạy cảm (công viên, không gian cây xanh, mặt nước□).

+ Sinh thái và bảo tồn thiên nhiên (các loại động vật trên cạn và dưới nước, các loại cây và loại động vật, thực vật cần được bảo tồn)

04 - Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất;

- Thể hiện chức năng sử dụng đất của từng ô phố (được xác định bởi các đường phân khu vực) gồm: Đất nhóm nhà ở, công trình dịch vụ đô thị, các khu vực sử dụng hỗn hợp, vườn hoa, công viên, công nghiệp, các khu vực dự kiến xây dựng và sử dụng không gian ngầm... Nếu trong ô phố có nhiều chức năng sử dụng khác nhau thì phải thể hiện rõ đến từng loại chức năng;

- Phân biệt rõ khu hiện có, cải tạo và khu đất phát triển mới;

- Các thông số kinh tế - kỹ thuật: Diện tích đất, dân số, qui mô công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao tối đa tối thiểu cho từng khu chức năng;

05- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

+ Tổ chức không gian cần xác định và thể hiện rõ cách tổ chức hướng tuyến, trục cảnh quan và các công trình điểm nhấn trong khu vực, hệ thống không gian mở (quảng trường, công viên, cây xanh, mặt nước, cách trang trí vỉa hè và bố trí các công trình tiện ích hạ tầng cơ sở và hình thái phát triển không gian theo lô và theo tuyến.

+ Tổ chức không gian cho các khu vực cảnh quan đặc thù và xác định các khu vực cần can thiệp và có tác động về kiến trúc cảnh quan

+ Quy định chiều cao tối đa, tối thiểu trong từng lô đất, ô phố, tuyến phố trong khu vực

06- Các bản vẽ minh họa

+ Bản vẽ mặt bằng, mặt đứng triển khai theo các tuyến phố, lô phố điển hình, phải thể hiện rõ giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo không gian kiến trúc và cải thiện cảnh quan đô thị.

+ Bản vẽ minh họa phối cảnh các khu vực đặc thù, các không gian mở, các công trình, cụm công trình tiêu biểu trong khu vực nghiên cứu.

+ Bản vẽ hướng dẫn việc thiết kế các công trình, cụm công trình công cộng sử dụng không gian ngầm, các công trình nằm ở các góc phố, các công trình xen cây, các công trình bảo tồn...

07 - Bản đồ quy hoạch Giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

- *Giao thông:*

+ Mạng lưới giao thông cần thể hiện rõ mặt bằng các tuyến giao thông đối ngoại (đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không), các tuyến đường sắt đô thị (nổi hoặc ngầm) và các loại đường phố đến đường phân khu vực;

+ Xác định vị trí qui mô các công trình giao thông nổi hoặc ngầm: Bến bãi đỗ xe, ga đường sắt, bến cảng, bến thuyền, cảng hàng không, các nút giao thông, cầu cống, quảng trường và các công trình phục vụ giao thông khác;

- *Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng*

- Thể hiện chỉ giới đường đỏ; hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật và xác định tọa độ thiết kế tại các vị trí có thay đổi hướng và tại các nút giao nhau;

- Các bản vẽ mặt cắt ngang đường phố trên đó xác định kích thước, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

08 - Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

- *Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Xác định cao độ xây dựng tại các điểm giao cắt đường, độ dốc trên đường, xác định cao độ nền xây dựng;

+ Thiết kế quy hoạch chiều cao;

+ Xác định ranh giới, khối lượng các khu vực đào, đắp;

+ Thể hiện hệ thống thoát nước mưa (mạng lưới, cao độ toàn hệ thống, miệng xả, vị trí, công suất, quy mô chiếm đất của trạm bơm, hồ điều hòa)

+ Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác: Đê, kè.

- *Cấp nước:*

+ Xác định nguồn cấp nước, vị trí điểm cấp nước cho khu vực;

+ Các đường ống cấp nước được xác định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng; tuyến ống dẫn chính của khu vực;

+ Mạng lưới, cao độ các đường ống chính, ống nhánh đến các công trình hoặc khu đất), các công trình trên đường ống như vòi công cộng, hố van, họng cứu hỏa...;

+ Trong phạm vi khu đất thiết kế, nếu có các công trình như bể chứa, trạm bơm, đài nước thì phải thể hiện đầy đủ vị trí, qui mô.

- *Thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang:*

+ Vị trí, điểm tiếp nhận nước mặt, nước thải của khu vực;

+ Thiết kế mạng lưới thoát nước thải chính: Kênh mương, cống hộp... từ cấp 2 trở lên (có cao độ đáy cống ở các điểm tính toán);

+ Vị trí, quy mô chiếm đất, công suất các trạm bơm, trạm xử lý nước thải, điểm thu gom, điểm trung chuyển và trạm xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ.

- *Cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị:*

+ Thể hiện đầy đủ mạng lưới cấp điện bao gồm: Nguồn điện, lưới trung cao thế, trạm biến áp, lưới hạ thế, lưới chiếu sáng công trình giao thông, công trình công cộng.

- *Đánh giá tác động môi trường:*

+ Các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực và các khu vực có nguy cơ ô nhiễm và suy thoái môi trường.

+ Các khoảng cách ly, bảo vệ (công viên, khu vực di sản, nguồn nước, khu cách ly sản xuất□) và các khu vực nhạy cảm môi trường khác.

09 - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật;

- Bản đồ này được lập trên cơ sở các bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, trong đó thể hiện:

+ Mặt bằng các tuyến hào, tuynel, đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật;

+ Mặt cắt ngang các tuyến đường (tỷ lệ 1/100 hoặc 1/200), trong đó xác định vị trí, kích thước các tuyến hào, tuynel, đường dây đường ống kỹ thuật trong giới hạn chỉ giới đường đỏ và khoảng cách ngang giữa các tuyến;

+ Ở những nơi đường phố giao cắt, có nhiều tuyến kỹ thuật đi qua phức tạp, cần thể hiện giải pháp bố trí, sắp xếp các tuyến kỹ thuật đó trên mặt bằng dưới dạng sơ đồ, ghi rõ những thông số kỹ thuật có liên quan để xác định độ sâu và khoảng cách đứng giữa các tuyến đường dây đường ống kỹ thuật.

c) Đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

- *Sơ đồ vị trí, ranh giới khu đất thiết kế:* Được trích từ bản đồ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000-1/10.000, hoặc đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất ở tỷ lệ 1/2000. Nội dung cần thể hiện rõ:

- Vị trí, giới hạn và phạm vi khu đất lập quy hoạch chi tiết;

- Mối quan hệ về phân khu chức năng, không gian quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị;

- Xác định vùng ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch chi tiết

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật có liên quan đến khu đất lập quy hoạch chi tiết do đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch chi tiết có tỷ lệ nhỏ hơn quy định

Thành phần và nội dung các bản đồ, ngoài các yêu cầu như đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000, nội dung các bản đồ trong đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và lớn hơn cần thể hiện thêm trên bản đồ địa hình lồng ghép bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 và lớn hơn các nội dung chi tiết sau:

- *Bản đồ hiện trạng kiến trúc, cảnh quan*: Phải đánh giá chất lượng công trình (theo 3 loại kiên cố, bán kiên cố, tạm), xác định tầng cao, tầng hầm, mật độ xây dựng, các công trình có giá trị cần giữ lại, bảo tồn, tôn tạo. Xác định giá trị cảnh quan, cây xanh, mặt nước và các yếu tố khác về môi trường; Vẽ ghi hoặc ảnh, phim tư liệu minh họa hiện trạng kiến trúc và các công trình tiện ích xã hội;

- *Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất*: Xác định rõ chức năng của từng lô đất như: Đất ở (xác định bởi hàng rào của các lô đất xây dựng biệt thự và nhà liên kế — không bao gồm sân chơi, đường nội bộ và bãi đỗ xe chung của nhóm nhà ở, hoặc xác định bởi diện tích chiếm đất của các khối nhà chung cư); Công trình dịch vụ; cây xanh, công viên, vườn hoa, sân chơi nội bộ nhóm nhà ở; Cơ quan hành chính, trường chuyên nghiệp; công nghiệp, TTCN... Phân biệt rõ đất công trình hiện có, cải tạo và xây dựng mới. Nêu rõ các chỉ tiêu kinh tế — kỹ thuật cho từng lô đất như: Quy mô dân số, quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu, tầng hầm.

- *Bản đồ quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan*: Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan; Bố trí các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, sân vườn, cây xanh công viên và cây xanh đường phố, đường đi bộ, đường dạo, các công trình tiện ích đô thị khác.

Xác định công trình hay tổ hợp công trình có tầng cao nhất trong khu vực lập quy hoạch.

Các sơ đồ minh họa ý tưởng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- *Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật*:

+ *Giao thông*: Mạng lưới đường thể hiện chi tiết đến từng công trình; sân đường và bãi đỗ xe nội bộ; đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường ô tô, đường đi bộ và các công trình phục vụ giao thông nổi và ngầm;

+ *Chuẩn bị kỹ thuật*: Thể hiện các giếng thu; hố ga; ta luy; tường chắn; tùy theo điều kiện địa hình phải thể hiện đường đồng mức thiết kế và bản vẽ tính khối lượng;

+ *Cấp nước*: Thể hiện các đường ống chính, ống nhánh đến lô đất xây dựng (bỏ các công trình);

+ *Thoát nước thải và VSMT*: Xác định vị trí tuyến thoát nước thải từ cấp 3 trở lên, các giếng ga (có cao độ đáy cống); xác định điểm thu gom chất thải rắn, nhà vệ sinh công cộng.

+ *Cấp điện*: Thể hiện vị trí các trạm biến thế, tuyến điện chính, tuyến điện đến các công trình công cộng và khoảng cách giữa các cột điện, hành lang bảo vệ lưới điện cao áp và điện chiếu sáng đường phố.

IV-ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

Căn cứ khoản 2, điều 34 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng, các bản vẽ đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cụ thể như sau:

a- Thành phần bản vẽ gồm:

- 01- Sơ đồ hiện trạng tổng hợp, đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/5.000-1/25.000;
- 02- Sơ đồ định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, tỷ lệ 1/5.000-1/25.000;
- 03- Bản đồ quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn, tỷ lệ 1/500-1/2.000;

b- Nguyên tắc chung

- Tùy theo mức độ phức tạp của từng đồ án, nội dung quy hoạch có thể thể hiện thành các bản vẽ riêng hoặc thể hiện chung trong 1 bản vẽ;
- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi quy hoạch xây dựng được thể hiện trên sơ đồ có mối liên hệ với khu vực quy hoạch xây dựng;
- Trong bản vẽ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật có liên quan đến từng khu chức năng hoặc hạng mục công trình;
- Qui cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, màu sắc...) theo quyết định số 21/2005/QĐ-BXD, ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng.

C- NỘI DUNG CÁC BẢN VẼ TRONG ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

01- Sơ đồ hiện trạng tổng hợp và đánh giá đất xây dựng:

Trên bản đồ nền địa hình kết hợp với bản đồ địa chính thể hiện các nội dung sau:

- Ranh giới hành chính xã;
- Các loại đất: Đất sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp; Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, phục vụ sản xuất (trạm, trại, kho tàng...); đất các khu trung tâm, các điểm dân cư và các loại đất khác (quốc phòng, du lịch, chưa sử dụng, sông, suối...);
- Dân số, số hộ, diện tích của từng điểm dân cư;
- Hệ thống công trình phục vụ sản xuất và dịch vụ xã;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:
 - + Các tuyến đường quốc gia, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường thôn. Thể hiện rõ loại và mặt cắt các đường;
 - + Hệ thống và các công trình thủy lợi: Thể hiện rõ cấp, loại, mặt cắt và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu; thể hiện lưu vực thoát nước chính;
 - + Đối với cấp nước tập trung cần thể hiện nguồn, công trình cấp nước và hệ thống đường ống chính, nhánh đến từng điểm dân cư. Đối với cấp nước phân tán cần thể hiện loại hình cấp nước theo khu vực;
 - + Ao, hồ, mạng lưới kênh, đường ống thoát nước cho đến từng điểm dân cư; khu vực nghĩa trang, bãi chôn lấp chất thải rắn;
 - + Nguồn điện, trạm hạ thế, mạng lưới cấp điện từ trung áp trở lên. Thể hiện rõ công suất trạm, điện áp, loại dây.

- Khả năng quỹ đất xây dựng và hướng mở rộng cho từng điểm dân cư, khu trung tâm xã.

- Môi trường:

+ Các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực và các khu vực ô nhiễm và suy thoái môi trường.

+ Các hệ sinh thái nhạy cảm (rừng, cây xanh, mặt nước...)

02- Sơ đồ định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã.

Trên bản đồ nền địa hình thể hiện các nội dung sau:

- Đất xây dựng hiện có, xây dựng mở rộng cho từng điểm dân cư, khu trung tâm xã và đất dự trữ phát triển;

- Đặc điểm sử dụng đất theo chức năng: Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp; công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; đất ở, dịch vụ (cơ quan, giáo dục, y tế, thương mại...); đất các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối;

- Các điểm dân cư phát triển, hạn chế phát triển và không phát triển;

- Dân số, số hộ, diện tích của từng điểm dân cư;

- Hệ thống công trình phục vụ sản xuất và dịch vụ xã;

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Hướng và lưu vực thoát nước chính; xác định cao độ xây dựng cho các điểm dân cư;

+ Mạng lưới đường trên địa bàn xã (quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường thôn); loại và mặt cắt các đường; các công trình phục vụ giao thông;

+ Đối với cấp nước tập trung: Nguồn cấp nước; vị trí các công trình thu, dẫn nước, các công trình xử lý, công trình điều hòa; mạng lưới đường ống dẫn nước và các công trình cấp nước; lập sơ đồ tính thủy lực mạng lưới đường ống; xác định vành đai bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước;

+ Đối với cấp nước phân tán: Nguồn cấp nước; các công trình xử lý và cấp nước.

+ Nguồn cấp điện; Vị trí, công suất, điện áp các trạm hạ thế; lưới phân phối trung, hạ áp; hành lang bảo vệ các tuyến điện cao áp đi qua;

+ Hệ thống thoát và xử lý nước thải; vị trí và quy mô khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang;

03- Bản đồ quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn.

Trên bản đồ nền địa hình kết hợp với bản đồ địa chính thể hiện các nội dung sau:

- Các công trình kiến trúc như nhà ở, công trình công cộng... và cây xanh;

- Ranh giới từng lô đất theo tính chất, chức năng sử dụng; phân biệt rõ khu hiện có, cải tạo và xây dựng mới;

- Các yêu cầu về sử dụng đất: Diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao, chỉ giới xây dựng và tỷ lệ cây xanh cho từng lô đất;

- Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

- + Mặt bằng các loại đường đến từng lô đất xây dựng và xác định đầy đủ thông số kỹ thuật;
- + Xác định các khu vực đào và đắp, cao độ xây dựng, độ dốc trên đường và nền xây dựng, hướng thoát nước, mương, đường ống thoát nước, đê, kè, hồ dự kiến.
- + Đối với cấp nước phân tán: Nguồn cấp nước, các công trình xử lý và chứa nước;
- + Đối với cấp nước tập trung: Nguồn và các công trình cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước đến từng lô đất;
- + Mạng lưới đường ống, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn;
- + Nguồn điện: Mạng lưới cấp điện từ 0,4KV trở lên và chiếu sáng đường; vị trí các công trình như trạm biến thế, khoảng cách cột điện...
- Đánh giá tác động môi trường:
- + Các nguồn gây ô nhiễm trong khu vực và các khu vực có nguy cơ ô nhiễm và suy thoái môi trường.
- + Các khoảng cách ly, bảo vệ (rừng, khu vực di sản, nguồn nước, khu cách ly sản xuất...) và các khu vực nhạy cảm môi trường khác.

V- ĐỐI VỚI ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Yêu cầu nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng được quy định tại các Điều 12, 20, 29 và 37 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể một số nội dung như sau:

1- Nhiệm vụ điều chỉnh:

- Nghiên cứu đánh giá quá trình đầu tư phát triển đô thị theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Căn cứ tình hình thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố tác động tới quá trình phát triển đô thị, xác định những vấn đề bất cập cần phải điều chỉnh theo định kỳ;

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng do phát sinh những yếu tố thay đổi một hoặc một số trong các nội dung về tính chất, chức năng, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật... của một hoặc vài khu vực đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước nhưng không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về kinh tế xã hội, bố cục không gian kiến trúc, bố trí mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước

2- Nội dung và thành phần bản vẽ điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

a) Nội dung điều chỉnh

- Tập trung thể hiện rõ những nội dung phải điều chỉnh, đề xuất bổ sung hay thay đổi những nội dung gì và thay đổi như thế nào bao gồm:

- + Về sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan không gian đô thị;
- + Về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
- + Về các chỉ tiêu phát triển đô thị.

b) Thành phần bản vẽ điều chỉnh

- Bản vẽ thể hiện rõ các nội dung phải điều chỉnh gắn với các nội dung không phải điều chỉnh, đảm bảo tính kế thừa đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt trước đó;

- Thành phần bản vẽ tùy theo yêu cầu thực tế của các đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng, sẽ xác định cụ thể trong nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Đã ký

Trần Ngọc Chính

BỘ XÂY DỰNG

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập — Tự do — Hạnh phúc**

**QUY ĐỊNH
NỘI DUNG THUYẾT MINH
NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

A- Nội dung thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch xây dựng

I. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng.

Nội dung lập Nhiệm vụ Quy hoạch xây dựng Vùng cần xác định rõ phạm vi, mục tiêu, các yêu cầu cần nghiên cứu và hồ sơ sản phẩm của đồ án.

Tùy theo đối tượng và nội dung nghiên cứu lập qui hoạch xây dựng vùng có chức năng tổng hợp hoặc chuyên ngành gồm vùng trọng điểm, vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện, vùng công nghiệp, vùng đô thị lớn, vùng du lịch, nghỉ mát, vùng bảo vệ di sản cảnh quan thiên nhiên... để làm rõ các công việc và sản phẩm phải thực hiện trong đồ án theo các nội dung chính như sau:

1. Lí do và sự cần thiết lập quy hoạch

- *Trình bày lí do của việc lập quy hoạch:* Có thể theo yêu cầu của các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và phân bố dân cư của quốc gia, của vùng kinh tế - địa lý... đối với quy hoạch vùng có chức năng tổng hợp theo lãnh thổ hành chính (tỉnh, huyện...); hoặc theo các dự báo phát triển ngành, phát triển một khu vực kinh tế đặc thù và các yếu tố khác đặt ra phạm vi và yêu cầu lập quy hoạch vùng đặc thù, vùng chuyên ngành.

- *Xác định loại hình lập quy hoạch:* Quy hoạch vùng tổng hợp (quy hoạch vùng tỉnh, quy hoạch vùng huyện) hoặc quy hoạch vùng chuyên ngành (vùng công nghiệp, vùng du lịch, vùng kinh tế đặc biệt...).

- *Trình bày khái quát vị trí và vị thế* của vùng lập quy hoạch trong mối quan hệ liên vùng có khả năng tác động đến vùng nghiên cứu.

- *Xác định mục tiêu chính yếu* của việc lập đồ án quy hoạch vùng nghiên cứu.

2. Các căn cứ lập quy hoạch

Nêu một số căn cứ chủ yếu để lập quy hoạch bao gồm:

- Các cơ sở pháp lý (Văn bản chỉ đạo của Chính phủ, tỉnh, ngành...);
- Các nguồn tài liệu, số liệu (tài liệu thống kê tổng hợp, tài liệu quy hoạch chuyên ngành...);
- Các cơ sở bản đồ (loại bản đồ, tỷ lệ).

3. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch

Xác định các **nội dung nghiên cứu quy hoạch** theo các phần chủ yếu gồm:

a/ Đánh giá tổng quan thực trạng và nguồn lực phát triển của vùng nghiên cứu:

- Giới hạn phạm vi lập quy hoạch, các phạm vi nghiên cứu; xác định vị trí và phạm vi khu vực quy hoạch trên bản vẽ *Sơ đồ vị trí và phạm vi lập quy hoạch* (bản vẽ A3) kèm theo nhiệm vụ.

- Tóm lược thực trạng của vùng lập quy hoạch.

- Tóm lược các dự báo phát triển liên quan.

b/ Các yêu cầu về cơ sở để dự báo qui mô phát triển vùng

Xác định danh mục các nội dung yêu cầu thu thập tài liệu và khảo sát đánh giá thực trạng khu vực quy hoạch (như các điều kiện về tự nhiên; hiện trạng về kinh tế-xã hội; hiện trạng về dân cư, đô thị, hạ tầng xã hội và kỹ thuật...). Danh mục các nội dung yêu cầu thu thập tài liệu quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

c/ Các yêu cầu về nội dung cần nghiên cứu trong quy hoạch xây dựng vùng

Tuỳ thuộc vào loại vùng quy hoạch để đề xuất các yêu cầu về nội dung phù hợp, đặc biệt đối với các quy hoạch vùng chuyên ngành; làm rõ các công việc dự kiến triển khai để thực hiện được các phân nhiệm vụ sẽ nghiên cứu trong đồ án quy hoạch vùng như sau:

- Xác định tầm nhìn và các mục tiêu phát triển vùng.
- Các dự báo phát triển vùng.
- Đề xuất phân vùng phát triển.
- Định hướng phát triển không gian vùng.
- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật vùng (diện rộng)
- Đánh giá môi trường chiến lược.
- Các chương trình đầu tư phát triển vùng.

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí

a/ Yêu cầu về Hồ sơ Sản phẩm

- Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ (tên bản vẽ và tỷ lệ bản vẽ)
- Thuyết minh và các văn bản kèm theo.

b/ Dự toán kinh phí

- Lập dự toán kinh phí thực hiện theo các nội dung của quy hoạch.

5. Tổ chức thực hiện

- Đề xuất thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định.
- Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

II. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng đô thị

Nội dung lập Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng đô thị cần xác định rõ: Mục tiêu; quan điểm phát triển đô thị; ranh giới nghiên cứu và phạm vi lập quy hoạch chung xây dựng, các yêu cầu cần nghiên cứu và hồ sơ sản phẩm của đồ án.

Tuỳ thuộc vào từng đồ án, cần làm rõ các công việc và sản phẩm phải thực hiện trong đồ án theo các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- *Trình bày lý do của việc lập quy hoạch:* Có thể theo yêu cầu của các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội và phân bố dân cư của quốc gia, của vùng kinh tế - địa lý hoặc của tỉnh, tiểu vùng trong tỉnh; hoặc theo các dự báo phát triển ngành, phát triển kinh tế-kỹ thuật, theo yêu cầu quản lý đô thị, yêu cầu hoàn thiện và nâng cao chất lượng và thẩm mỹ kiến trúc cảnh quan đô thị và các yếu tố khác đặt ra phạm vi và yêu cầu lập (điều chỉnh) quy hoạch.

- *Trình bày khái quát vị trí và vị thế* của đô thị trong mối quan hệ liên vùng có khả năng tác động đến đô thị được nghiên cứu.
- *Trình bày khái quát* các tiềm năng, động lực phát triển đô thị.
- *Xác định mục tiêu* của việc lập đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị.
- *Xác định quan điểm* quy hoạch xây dựng đô thị.

2. Các căn cứ lập quy hoạch

Nêu một số căn cứ chủ yếu để lập quy hoạch bao gồm:

- Các cơ sở pháp lý (văn bản chỉ đạo của Chính phủ, tỉnh, ngành...).
- Các nguồn tài liệu, số liệu (tài liệu thống kê tổng hợp, tài liệu quy hoạch chuyên ngành...).
- Các cơ sở bản đồ (Loại bản đồ, tỷ lệ).

3. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch

Ranh giới nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu (có thể rộng hơn ranh giới của đô thị hiện trạng);

- Dự báo sơ bộ quy mô dân số, quy mô đất xây dựng đô thị. Quy mô chính thức của đô thị là quy mô do đồ án nghiên cứu đề xuất và được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Nêu các yêu cầu đồ án quy hoạch chung cần nghiên cứu để đạt được nội dung đồ án theo quy định tại điều 16 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí

a/ Yêu cầu về Hồ sơ sản phẩm:

Căn cứ điều 17 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng và yêu cầu cụ thể của từng đồ án, nêu rõ danh mục hồ sơ đồ án cần thực hiện:

- Các nội dung hồ sơ bản vẽ (tên bản đồ và tỷ lệ bản đồ)
- Các nội dung hồ sơ thuyết minh và các văn bản kèm theo.

b/ Dự toán kinh phí:

- Lập dự toán kinh phí thực hiện theo các nội dung của quy hoạch.

5. Tổ chức thực hiện

- Đề xuất thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định.
- Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

III. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

Yêu cầu nội dung lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị như sau:

- Đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000, cần xác định rõ: Mục tiêu; yêu cầu phát triển đô thị về sử dụng đất, cảnh quan - kiến trúc - môi trường; yêu cầu về sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được duyệt và các yêu cầu về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được quy định tại điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

- Đối với Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500, cần cụ thể hóa: Mục tiêu; yêu cầu đầu tư xây dựng; yêu cầu về sử dụng đất, cảnh quan - kiến trúc - môi trường; yêu cầu về sự kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật với khu vực lân cận phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 được duyệt; và các yêu cầu về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết được quy định tại điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

Tùy thuộc vào từng đồ án, cần làm rõ các công việc và sản phẩm phải thực hiện trong đồ án theo các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập Quy hoạch

- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết;
- Mục tiêu và yêu cầu phát triển đô thị đối với khu vực quy hoạch.

2. Các căn cứ lập quy hoạch

- Các cơ sở pháp lý;
- Các nguồn tài liệu, số liệu;
- Các cơ sở bản đồ.

3. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch

- Ranh giới và phạm vi nghiên cứu;
- Các tính chất chính của khu vực nghiên cứu;
- Tùy theo tính chất của từng đồ án, dự báo sơ bộ quy mô dân số, hoặc quy mô các khu chức năng quy hoạch;
- Nêu các yêu cầu đồ án quy hoạch chi tiết cần nghiên cứu để đạt được nội dung đồ án theo quy định tại điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí

a/ Yêu cầu về Hồ sơ sản phẩm:

Căn cứ điều 24 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng và yêu cầu cụ thể của từng đồ án, nêu rõ danh mục hồ sơ đồ án cần thực hiện:

- Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ (tên bản vẽ và tỷ lệ bản vẽ);
- Thuyết minh và các văn bản kèm theo.

b/ Dự toán kinh phí:

- Lập dự toán kinh phí thực hiện theo các nội dung của quy hoạch.

5. Tổ chức thực hiện

- Đề xuất thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định.
- Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

IV. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn

Tùy thuộc vào tính chất của từng xã, điểm dân cư, Nhiệm vụ quy hoạch cần làm rõ các yêu cầu nội dung nghiên cứu và sản phẩm phải thực hiện theo các nội dung chính như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

- *Xác định lý do của việc lập quy hoạch*: Có thể theo yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã, huyện; yêu cầu quản lý xây dựng, quản lý đất đai khu trung tâm xã, điểm dân cư; yêu cầu phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng trong xã, trung tâm xã, điểm dân cư và các yếu tố khác đặt ra phạm vi và yêu cầu lập (điều chỉnh) quy hoạch.

- *Xác định khái quát vị trí của xã, điểm dân cư trong mối quan hệ chung của vùng liên xã, xã có khả năng tác động đến khu vực được nghiên cứu.*

- *Xác định khái quát các tiềm năng, động lực phát triển trong xã hoặc vùng liên xã.*

2. Các căn cứ lập quy hoạch

Nêu một số căn cứ chủ yếu để lập quy hoạch bao gồm:

- Các cơ sở pháp lý (Văn bản chỉ đạo của huyện, tỉnh, ngành...).

- Các nguồn tài liệu, số liệu (tài liệu thống kê tổng hợp, tài liệu quy hoạch chuyên ngành...).

- Các cơ sở bản đồ (loại bản đồ, tỷ lệ).

3. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch

- Ranh giới nghiên cứu bao gồm ranh giới toàn xã, ranh giới trung tâm xã, điểm dân cư;

- Dự báo sơ bộ quy mô dân số, quy mô đất xây dựng;

- Nêu các yêu cầu đồ án quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn, trung tâm xã hoặc điểm dân cư cần nghiên cứu để đạt được nội dung đồ án theo quy định tại điều 34 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng.

4. Hồ sơ sản phẩm và dự toán kinh phí

a) Yêu cầu về Hồ sơ sản phẩm:

Căn cứ điều 34 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP về quy hoạch xây dựng và yêu cầu cụ thể của từng đồ án, nêu rõ danh mục hồ sơ đồ án cần thực hiện:

- Các nội dung hồ sơ bản vẽ (Tên bản đồ và tỷ lệ bản đồ)

- Các nội dung hồ sơ thuyết minh và các văn bản kèm theo.

b) Dự toán kinh phí: Lập dự toán kinh phí thực hiện theo các nội dung của quy hoạch.

5. Tổ chức thực hiện

- Đề xuất thời gian và tiến độ các bước triển khai nghiên cứu, báo cáo, thẩm định.

- Các cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định, cấp phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và phê duyệt quy hoạch.

B. Nội dung thuyết minh đồ án quy hoạch xây dựng

I- Nội dung thuyết minh quy hoạch xây dựng vùng

Căn cứ theo Điều 8 và khoản 2, Điều 9, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, nội dung thuyết minh quy hoạch xây dựng vùng phải phù hợp với Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch xây dựng vùng được phê duyệt. Trong thuyết minh cần có các sơ đồ, bảng biểu phân tích, đánh giá và các hình ảnh minh họa kèm theo cụ thể như sau:

1. Phần mở đầu

a) Sự cần thiết lập quy hoạch xây dựng vùng:

- Các chủ trương, chính sách phát triển kinh tế-xã hội có liên quan;
- Những tồn tại của thực trạng và nhu cầu phát triển vùng;

b) Các căn cứ lập quy hoạch:

- Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng đã được phê duyệt;
- Định hướng phát triển kinh tế-xã hội của vùng, định hướng phát triển các ngành có liên quan;
- Các kết quả điều tra, khảo sát và các tài liệu có liên quan;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

c) Quan điểm và mục tiêu đồ án:

Theo Nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng đã được phê duyệt.

2-Đánh giá tổng quan thực trạng và nguồn lực phát triển vùng

a) Vị trí và giới hạn vùng quy hoạch:

b) Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên:

- Khí hậu, thủy văn;
- Đặc điểm địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn;
- Địa chất tài nguyên;
- Địa chấn, hải triều;

c) Đánh giá Hiện trạng Kinh tế-Xã hội:

- Kinh tế:
 - + Những số liệu và chỉ tiêu kế hoạch tối thiểu 3 năm trước thời gian lập quy hoạch: dân số, đất đai, tổng thu nhập quốc dân, bình quân thu nhập đầu người/năm, mức độ tăng trưởng kinh tế trung bình năm, cơ cấu kinh tế;
 - + Các cơ sở kinh tế chủ yếu phát triển vùng (công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng cơ bản, giao thông, dịch vụ, du lịch, thương mại, khoa học công nghệ, đào tạo...);
 - + Những chương trình, dự án đầu tư trong vùng.
- Dân số-Xã hội: Phân tích hiện trạng ít nhất là của 3 năm gần nhất về:
 - + Dân số, lao động, nghề nghiệp, di dân;
 - + Dân tộc, truyền thống văn hóa;
 - + Những chỉ tiêu kinh tế-xã hội chủ yếu.

d) Tình hình phát triển đô thị, điểm dân cư nông thôn:

- Hệ thống các đô thị trong vùng, tính chất, chức năng, quy mô, tỷ lệ đô thị hóa, thực trạng quản lý đô thị... và một số vấn đề khác có liên quan;
- Hiện trạng các điểm dân cư nông thôn

e) Hiện trạng sử dụng đất đai và hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- Hiện trạng sử dụng đất đai:
 - + Đất nông nghiệp (trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản... có tính chất, qui mô lớn đặc trưng);
 - + Đất lâm nghiệp;

- + Đất đô thị, khu dân cư nông thôn;
- + Đất các khu công nghiệp;
- + Đất các khu du lịch tập trung nằm ngoài đô thị;
- + Đất các trung tâm dịch vụ lớn nằm ngoài đô thị;
- + Đất chuyên dùng khác;
- + Đất chưa sử dụng.
- + Ranh giới các vùng bảo vệ cảnh quan, môi trường, di tích văn hóa lịch sử có giá trị, hành lang kỹ thuật quốc gia, vùng khoáng sản...
- Hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội:
 - + Đánh giá tổng quát về hình thái phát triển đô thị và điểm dân cư, nông thôn;
 - + Các công trình hạ tầng xã hội, công trình phục vụ công cộng qui mô lớn, có ý nghĩa vùng về y tế, dịch vụ, thương mại, giáo dục đào tạo, văn hóa xã hội, thể dục thể thao...;
 - + Các công trình sản xuất, các nhà máy, khu, cụm công nghiệp;
- Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
 - + Phân tích đánh giá hiện trạng hệ thống giao thông: Đối với vùng liên tỉnh từ đường tỉnh trở lên; đối với vùng tỉnh từ đường huyện; đối với vùng Huyện từ đường xã.
- + Hiện trạng CBKT
- + Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang: Thoát nước và xử lý nước thải, thu gom và xử lý CTR, công nghệ xử lý nước thải, CTR của các đô thị, các khu công nghiệp, hiện trạng nghĩa trang.
- + Hiện trạng cấp điện: Hiện trạng và đánh giá hiện trạng về tiêu thụ điện, hiện trạng và đánh giá hiện trạng về nguồn điện và lưới điện.
 - Hiện trạng môi trường
- + Mô tả tổng quát và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái □) và môi trường xã hội.
- + Đánh giá chung: Chỉ ra những vấn đề về môi trường và những vùng dễ bị tác động, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

g) Đánh giá tổng hợp thực trạng nguồn lực và ưu thế phát triển:

- Vị thế và các mối quan hệ kinh tế liên vùng;
- Vai trò và hiệu quả của các công trình sản xuất và dịch vụ công cộng trong việc phát triển vùng;
- Quỹ đất phát triển (đất có khả năng được tái sử dụng, khai thác mới...)
- Các ưu thế và nguồn lực chủ yếu phát triển vùng;
- Những khó khăn, thách thức phát triển vùng.
- Đánh giá tổng hợp các dự án quy hoạch xây dựng trong vùng.

3. Các tiền đề phát triển vùng

a) Những mục tiêu và quan điểm phát triển vùng:

- Xác định tầm nhìn
- Các mục tiêu chiến lược phát triển vùng;
- Quan điểm phát triển;
- Tính chất vùng.

b) Các định hướng phát triển vùng:

Căn cứ vào các chiến lược phát triển kinh tế-xã hội và các chuyên ngành trong vùng để xác định các quan hệ nội, ngoại vùng và các động lực phát triển vùng.

c) Các dự báo phát triển vùng:

- Dự báo tăng trưởng về kinh tế, xã hội, dân số, lao động, đất đai và quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu lao động;
- Dự báo khả năng và quá trình đô thị hóa; các hình thái phát triển theo khả năng đô thị hóa của vùng;
- Dự báo sự thay đổi môi trường tự nhiên do sự tác động của phát triển kinh tế-xã hội.
- Xây dựng các kịch bản phát triển vùng.

4. Định hướng phát triển không gian vùng

a) Phân vùng chức năng và tổ chức không gian vùng:

- Phân vùng phát triển kinh tế:
 - + Phân bố các khu, cụm sản xuất (công, nông, lâm, ngư nghiệp, dịch vụ, du lịch, thương mại...);
 - + Các khu kinh tế, hành chính;
- Tổ chức hệ thống mạng lưới đô thị, điểm dân cư nông thôn:
 - + Cơ sở hình thành hệ thống mạng lưới đô thị, điểm dân cư nông thôn; phân cấp, phân loại theo không gian lãnh thổ và quản lý hành chính;
 - + Mô hình phát triển hệ thống mạng lưới đô thị, điểm dân cư nông thôn;
 - + Các vùng, các trục hành lang đô thị hóa, các cực phát triển.

b) Hệ thống các trung tâm, công trình hạ tầng xã hội:

- Các trung tâm giáo dục, đào tạo, văn hóa, nghệ thuật, y tế, TDTT... có quy mô lớn, mang ý nghĩa vùng;
- Các trung tâm thương mại, dịch vụ cấp vùng;
- Các vùng hoặc khu du lịch, nghỉ dưỡng, các khu vực bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường và các di tích văn hóa-lịch sử có giá trị.

5- Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Phân tích, đánh giá về địa hình, các tai biến địa chất: Động đất, sụt lún, trượt, xói lở núi, sông, suối, biển, cảnh báo các vùng cấm và hạn chế xây dựng;
- Các giải pháp về phòng chống và xử lý các tai biến địa chất, ngập lụt;
- Xác định lưu vực, hướng thoát nước chính;
- Cập nhật quy hoạch thủy lợi của vùng nghiên cứu;

b) Giao thông:

- Chiến lược phát triển giao thông quốc gia liên quan trực tiếp đến vùng;
- Phân tích mô hình phát triển và xác định các hành lang giao thông quan trọng;
- Tổ chức mạng lưới và xác định qui mô các tuyến giao thông: Đường bộ, đường sắt, đường thủy, đường hàng không;
- Xác định tính chất, quy mô các công trình giao thông: Ga đường sắt, cảng hàng không, cảng biển, cảng sông, bến, bãi đỗ ô tô, đầu mối giao thông chính;
- Đề xuất các giải pháp đảm bảo an toàn giao thông và hành lang bảo vệ các công trình giao thông;

- *Giao thông đô thị và nông thôn.*

c) Cấp nước:

- Xác định trữ lượng nguồn nước trong vùng bao gồm: Chất lượng nguồn nước, trữ lượng và đánh giá tài nguyên nước mặt, nước dưới đất (kể cả nước nóng);
- Các chỉ tiêu và tiêu chuẩn áp dụng;
- Dự báo tổng hợp các nhu cầu dùng nước (sinh hoạt, sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, dịch vụ ...);
- Cân bằng nguồn nước;
- Các phương án kinh tế kỹ thuật chọn nguồn nước và phân vùng cấp nước;
- Các giải pháp cấp nước;
- Xác định quy mô các công trình đầu mối, dây chuyền công nghệ xử lý nước, hệ thống truyền tải nước chính;
- Các giải pháp về bảo vệ nguồn nước và các công trình đầu mối cấp nước.

d) Cấp điện:

- Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn cấp điện;
- Dự báo nhu cầu sử dụng điện;
- Xác định nguồn điện: Các nhà máy điện, trạm biến áp nguồn.
- Các giải pháp cấp điện lưới truyền tải và phân phối điện như sau:
 - + Các đồ án quy hoạch vùng huyện, liên huyện: Nêu cơ cấu lưới điện từ trung áp trở lên.

+ Các đồ án quy hoạch vùng tỉnh: Nêu cơ cấu lưới điện từ 110KV trở lên, điện áp và dung lượng từng trạm biến áp từ 110KV trở lên.

Các đồ án quy hoạch vùng liên tỉnh: Nêu cơ cấu lưới điện từ 110KV trở lên, khối lượng và dung lượng các trạm 110KV, điện áp và công suất từng trạm 220KV trở lên.

e) Thoát nước thải, quản lý CTR, nghĩa trang:

- Xác định các chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang theo loại đô thị
- Dự báo tổng khối lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang;
- Các giải pháp lớn về:
 - + Lựa chọn hệ thống thoát nước thải các đô thị, các khu chức năng lớn
 - + Tổ chức thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn
 - + Quy mô khu xử lý nước thải, khu liên hợp xử lý chất thải rắn, công nghệ xử lý
 - + Quy mô nghĩa trang.

f) Đánh giá môi trường chiến lược

- Dự báo, đánh giá tác động xấu đối với môi trường của các phương án quy hoạch xây dựng vùng làm cơ sở lựa chọn phương án quy hoạch tối ưu, đảm bảo phát triển bền vững.

- Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch.

- Khuyến nghị giải pháp tổng thể giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

6- Các dự án ưu tiên đầu tư

Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo lực phát triển đô thị về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội và bảo vệ môi trường đột đầu; sắp xếp danh

mục các dự án theo thứ tự ưu tiên, yêu cầu về quy mô xây dựng, phân kỳ đầu tư, dự báo nhu cầu vốn và kiến nghị nguồn vốn đầu tư.

7- Cơ chế quản lý phát triển vùng

8- Kết luận và kiến nghị.

9- Phụ lục

II- NỘI DUNG THUYẾT MINH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ theo Điều 16 và khoản 2, Điều 17 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng. Nội dung thuyết minh quy hoạch chung xây dựng đô thị phải phù hợp với Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt. Trong thuyết minh cần có các sơ đồ, biểu bảng phân tích, đánh giá và các hình ảnh minh họa kèm theo cụ thể như sau:

1- Phần mở đầu

- Sự cần thiết phải lập hoặc điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị;
- Các căn cứ thiết kế quy hoạch;
- Mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án.

2- Các điều kiện tự nhiên và hiện trạng

- Phân tích, đánh giá hiện trạng đất đai, dân số lao động: Trên cơ sở các số liệu xã hội học tổng quan ở khu vực (*dân số, cơ cấu nghề nghiệp, cơ cấu xã hội theo tuổi, giới tính, cơ cấu gia đình phổ biến, thu nhập*) đánh giá hiện trạng đất đai dân số lao động (phân tích xu hướng biến đổi thông qua số liệu của tối thiểu là 3 năm gần nhất); cơ sở kinh tế-kỹ thuật; hạ tầng xã hội;

- Phân tích điều kiện tự nhiên và các đặc điểm nổi trội của khu vực:

+ Xác định đặc điểm của toàn vùng, hay tiểu vùng (*khí hậu, địa hình, lịch sử phát triển kinh tế xã hội*). Các liên kết với các khu vực lân cận (*hệ thống giao thông chính, lưới đường, các bến bãi đỗ xe và các công trình hạ tầng khác*)

+ Đặc điểm tự nhiên/ Xác định khả năng khai thác sử dụng tài nguyên thiên nhiên tạo cảnh quan đô thị (*các yếu tố cảnh quan, hệ thống cây xanh mặt nước...*).

+ Đặc điểm sử dụng đất và phân khu chức năng (*đánh giá phân bố và hiệu quả sử dụng các khu vực chức năng; các không gian công cộng quan trọng trong đô thị; các khu vực sử dụng không gian ngầm*)

+ Hình thái, cấu trúc không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị (*hình thái đô thị đặc điểm các không gian chính trong đô thị*).

+ Các công trình kiến trúc có giá trị văn hóa, lịch sử trong đô thị.

+ Các đặc trưng khác

- Nhận dạng và phân tích hệ thống điểm nhìn:

+ Các khu vực có điểm nhìn đẹp, các điểm nhìn, hướng nhìn, các trục không gian chủ đạo tới các công trình điểm nhấn (*tượng đài/ các công trình nghệ thuật...*) và các điểm cao trong đô thị (*các công trình cao tầng, núi, đồi...*)

+ Các khu vực *cửa ngõ, các khu trung tâm, quảng trường, khu cây xanh vui chơi giải trí*

- Phân tích các yếu tố văn hoá xã hội liên quan:

+ Tìm hiểu các yếu tố văn hoá, lịch sử, phong tục tập quán của địa phương.

- + Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực.
- + Hiện trạng các khu vực có giá trị văn hóa lịch sử (*phố cổ, cũ, truyền thống văn hóa, di tích lịch sử, cảnh quan...*).
- Phân tích hiện trạng hạ tầng kỹ thuật
- + Giao thông, cấp nước, san nền, thoát nước mưa, thoát nước bản, quản lý CTR, nghĩa trang, cấp điện và chiếu sáng đô thị
- Phân tích đánh giá hiện trạng môi trường đô thị:
- + Mô tả tổng quát và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội.
- + Chỉ ra những vấn đề về môi trường và những khu vực dễ bị tác động trong đô thị, những khuyến cáo về tình hình ô nhiễm, suy thoái môi trường; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.
- Đánh giá tổng hợp:
- + Đặc điểm điều kiện tự nhiên ảnh hưởng đến đô thị
- + Thực trạng phát triển của đô thị.
- + Đánh giá chung các dự án quy hoạch xây dựng đã, đang triển khai trên địa bàn.

3- Các tiền đề phát triển đô thị

- Động lực phát triển đô thị:
- + Các quan hệ nội, ngoại vùng;
- + Cơ sở kinh tế-kỹ thuật tạo thị;
- + Tiềm năng khai thác quỹ đất xây dựng đô thị.
- Tính chất và chức năng của đô thị;
- Quy mô dân số lao động xã hội theo các phương án dự báo;
- Quy mô đất đai xây dựng đô thị theo phương án chọn;
- Đánh giá phân hạng quỹ đất, chọn đất xây dựng đô thị;
- Các chỉ tiêu, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

4- Định hướng phát triển đô thị

a) Trình bày ý tưởng

Xây dựng các kịch bản, mô hình, xác định cấu trúc phát triển đô thị (*diễn giải ý tưởng chủ đạo, các cơ cấu ứng với các kịch bản đặt ra, lựa chọn kịch bản tương ứng với tương lai mong muốn của khu vực và cũng là các mục tiêu cụ thể đồ án quy hoạch phải giải quyết*)

b) Định hướng quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng

- Các phương án chọn đất.
- Quy hoạch sử dụng đất xác định cụ thể hệ thống các khu chức năng:
- + Công nghiệp, kho tàng;
- + Hệ thống các trung tâm (*hành chính, văn hóa, giáo dục, y tế, dịch vụ, vui chơi giải trí...*)
- + Các cơ quan, trường chuyên nghiệp phục vụ ngoài phạm vi đô thị;
- + Các đơn vị ở;
- + Công viên, cây xanh;
- Điều chỉnh ranh giới nội, ngoại thị.

- Xác định nội dung yêu cầu cụ thể trong việc quản lý xây dựng cho từng khu vực với những thông số như: Diện tích, tầng cao tối đa, tối thiểu; mật độ xây dựng gộp (bruttô) hoặc mật độ xây dựng thuần (nettô) tối đa và tối thiểu; và những quy định khác có liên quan.

- Xác định khu vực sử dụng không gian ngầm đô thị với những nội dung về phân bố chức năng, quy mô và những quy định khác có liên quan

c) Định hướng tổ chức không gian

+ Hướng phát triển không gian trên cơ sở cấu trúc phát triển đô thị lựa chọn (*làm rõ hệ khung giao thông chính đô thị trên mặt đất và ngầm và các liên kết với các khu vực khác*)

+ Xác định các vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị, đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, vùng giáp ranh, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, quảng trường lớn, vị trí tượng đài, không gian cây xanh mặt nước và các điểm nhấn trong đô thị;

+ Xác định vị trí các vùng, khu vực, các điểm, tuyến, diện, kết nối đặc trưng cần có hướng dẫn thiết kế đô thị để kiểm soát phát triển.

+ Xác định các độ cao trung bình, các vị trí cao tối đa và cao tối thiểu trong các khu vực điển hình của đô thị.

+ Thiết kế minh họa kiến trúc cảnh quan điển hình

- Thiết lập quy định kiểm soát các vùng kiến trúc cảnh quan và xác định các khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

+ Đưa ra vị trí, quy mô các khu vực đặc trưng cần kiểm soát

+ Xác định các nội dung cần thực hiện để kiểm soát phát triển

- Khái toán kinh phí xây dựng.

d) Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị

- *Chuẩn bị kỹ thuật:*

+ Xác định cao độ khống chế xây dựng cho đô thị, từng khu vực và các trục chính đô thị;

+ Xác định sơ bộ khối lượng đào, đắp của khu vực đào hoặc đắp;

+ Phương án thoát nước mưa, hướng thoát, lưu vực chính, miệng xả, kích thước ống chính;

+ Đánh giá tổng hợp đất bao gồm : Các loại đất thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi cho xây dựng và tỷ lệ của các loại đất đó. (Các khu vực cần xây dựng, hạn chế xây dựng, các khu vực có nguy cơ tai biến địa chất...)

+ Đề xuất các giải pháp phòng chống tai biến địa chất: Ngập úng, sạt lở...

- *Giao thông:*

+ Dự báo nhu cầu vận tải đô thị, xác định cơ cấu phương tiện;

+ Phân loại, phân cấp và tổ chức mạng lưới giao thông đối ngoại và giao thông nội thị bao gồm đường bộ, đường sắt, đường sắt đô thị (tuyến tàu điện ngầm, trên mặt đất, trên cao), đường thủy và đường hàng không□

+ Xác định vị trí quy mô, số lượng các công trình giao thông: Ga đường sắt, (kể cả ga cho đường sắt đô thị), cảng biển, cảng sông, cảng hàng không - sân bay, bến ô tô khách liên tỉnh, các bãi, điểm đỗ xe công cộng (trên mặt đất, trên cao và ngầm), các nút giao thông, hệ thống cầu vượt, hầm đường bộ và hầm cho người đi bộ, cầu qua sông..;

+ Mặt cắt ngang các loại đường cải tạo, xây dựng mới;

- + Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- + Tổ chức giao thông công cộng đối với đô thị loại III, loại II, loại I và loại đặc biệt bao gồm: Lựa chọn phương thức vận tải hành khách công cộng; phân loại các tuyến vận tải hành khách công cộng; xác định lộ trình các tuyến (bao gồm xác định điểm đầu, cuối, điểm trung chuyển).

- *Cấp nước:*

- + Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế;
- + Dự báo nhu cầu dùng nước;
- + Đánh giá và lựa chọn nguồn cấp nước;
- + Các phương án cấp nước;
- + Lựa chọn công nghệ xử lý nước;
- + Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước (có tính toán thủy lực mạng lưới đường ống);
- + Xác định quy mô các công trình cấp nước;
- + Biện pháp bảo vệ nguồn nước và các công trình cấp nước.

- *Cấp điện:*

- + Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế;
- + Dự báo nhu cầu sử dụng điện;
- + Lựa chọn nguồn điện (nhà máy điện, các trạm biến nguồn)
- + Thiết kế mạng lưới cấp điện: Gồm lưới cung cấp và phân phối điện từ trung áp trở lên;
- + Nêu giải pháp chính về tổ chức lưới 0,4KV .

- *Chiếu sáng đô thị:*

- + Xác định các chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình: Chiếu sáng công trình giao thông; chiếu sáng công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội (nếu có).
- + Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng
- + Đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn cấp, lưới điện, nguồn sáng cũng như các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng của đô thị, cho các nhóm công trình trên.

- *Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:*

- + Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang;
- + Dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang;
- + Lựa chọn và thiết kế mạng lưới thoát nước thải (trạm bơm, trạm xử lý nước thải);
- + Các giải pháp về thu gom, vị trí, quy mô cơ sở xử lý chất thải và đề xuất công nghệ xử lý chất thải rắn;
- + Lựa chọn địa điểm và xác định qui mô nghĩa trang.

- Tổng hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- + Nguyên tắc bố trí, sắp xếp, vị trí tuyến hào, tuynel kỹ thuật, đường dây, đường ống và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt trên các đường phố chính quy hoạch xây dựng mới;

+ Quy định khoảng cách đứng, khoảng cách ngang giữa các tuyến với các công trình liên quan;

- *Đánh giá môi trường chiến lược:*

+ Dự báo, đánh giá tác động xấu đối với môi trường của các phương án quy hoạch chung xây dựng đô thị làm cơ sở lựa chọn phương án quy hoạch tối ưu, đảm bảo phát triển đô thị bền vững.

+ Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch.

+ Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

5- Quy hoạch xây dựng đột đầu (quy hoạch giai đoạn 5—10 năm)

- Mục tiêu;

- Đề xuất điều chỉnh ranh giới hành chính nội, ngoại thị (nếu cần thiết);

- Quy hoạch sử dụng đất đai, phân khu chức năng và xác định địa điểm xây dựng các công trình chủ yếu bao gồm:

+ Khu dân dụng: Các đơn vị ở (phố cổ, phố cũ, làng đô thị hóa, khu ở mới), dịch vụ, cây xanh, TDTT;

+ Khu công nghiệp, kho tàng;

+ Các khu trung tâm chuyên ngành (y tế, đào tạo, cơ quan hành chính);

+ Các khu bảo tồn, du lịch;

+ Khu quân sự;

+ Khu khác;

+ Các công trình kỹ thuật chủ yếu và vệ sinh môi trường.

- Chương trình hóa các mục tiêu cải tạo và xây dựng đô thị, trong đó xác định các dự án đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo lực và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên về các lĩnh vực: Nhà ở, dịch vụ, cây xanh, TDTT, các cơ sở y tế, đào tạo, cơ quan chuyên ngành, giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng đô thị, thoát nước thải, quản lý CTR nghĩa trang, đầu tư cải tạo phát triển các cơ sở sản xuất kinh doanh đô thị, công nghiệp, thương nghiệp, du lịch, dịch vụ...;

- Khái toán kinh phí đầu tư, phân kỳ đầu tư, nguồn vốn.

6- Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

0. Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng

- Phân vùng quản lý quy hoạch kiến trúc-cảnh quan, trong đó làm rõ:

+ Các vùng, các khu vực quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan theo điều tiết của mặt bằng quy hoạch tổng thể và thiết kế đô thị;

+ Các chỉ tiêu cơ bản về diện tích, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng...;

- Quản lý chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đến cấp khu vực.

- Phân vùng quản lý sử dụng khai thác không gian ngầm đô thị, trong đó làm rõ: Các vùng, các khu vực quy hoạch xây dựng các công trình ngầm;

0. Quy chế quản lý kiểm soát phát triển: (theo quy chế quản lý kiến trúc đô thị)

7- Kết luận và kiến nghị

8- Phụ lục

Các biểu bảng tính toán chi tiết, hồ sơ thu nhỏ các bản vẽ của đồ án theo qui định, các văn bản thỏa thuận, thông báo hội nghị xét duyệt, thẩm định và các văn bản pháp lý khác.

III- NỘI DUNG THUYẾT MINH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ

Căn cứ Điều 24 và khoản 2, Điều 26, Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ về quy hoạch xây dựng, nội dung thuyết minh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị cần có các sơ đồ, bảng biểu phân tích, đánh giá và các hình ảnh minh họa kèm theo cụ thể như sau:

3.1- Đối với đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000

1. Phần mở đầu:

- Lý do, thiết kế và mục tiêu của đồ án;
- Cơ sở thiết kế quy hoạch.

2. Đặc điểm hiện trạng khu đất xây dựng:

- Vị trí và đặc điểm điều kiện tự nhiên:
 - + Vị trí, giới hạn khu đất;
 - + Địa hình, địa mạo;
 - + Khí hậu, thủy văn (nêu các yếu tố thủy văn ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch chi tiết);
 - + Địa chất thủy văn, địa chất công trình;
 - + Cảnh quan thiên nhiên.
- Hiện trạng:
 - + Hiện trạng dân cư: Số hộ, số người (độ tuổi, giới tính, trình độ văn hoá, nghề nghiệp, các đặc trưng văn hoá, các yếu tố xã hội khác...);
 - + Hiện trạng lao động: Hiện trạng ngành nghề của lao động trong khu vực;
 - + Hiện trạng sử dụng đất: Diện tích và tỷ lệ % các loại đất (xác định bởi đường phân khu vực) bao gồm các nhóm nhà ở, công trình công cộng, cơ quan, công nghiệp, kho tàng, cây xanh, đường và sân chơi nội bộ nhóm nhà,... trong khu vực thiết kế;
 - + Đánh giá hiện trạng các công trình về hình thức kiến trúc, diện tích xây dựng, tầng cao, các phần ngầm (tầng hầm) của các công trình, tính chất sử dụng và chất lượng công trình;
 - + Phân tích hiện trạng hệ thống hạ tầng xã hội của các khu vực lân cận hoặc toàn đô thị có liên quan đến khu vực lập quy hoạch;
 - + Những nét đặc trưng về môi trường cảnh quan
 - + Không gian kiến trúc của khu vực nghiên cứu: Xác định các điểm nhìn chính trong khu vực, các trục không gian chủ đạo, các khu trung tâm, đánh giá tầng cao, mật độ xây dựng các khu vực;
 - + Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông: Các công trình giao thông đối ngoại có liên quan và các công trình giao thông gồm: Tuyến đường bộ, đường thủy, đường sắt, bến, bãi đỗ xe; ga đường sắt, bến cảng, sân bay, các loại đường phố... (kể cả các công trình giao thông ngầm nếu có);
 - + Hiện trạng nền xây dựng, cống thoát nước mưa (về mạng lưới, năng lực tiêu thoát...);

+ Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước (về mạng lưới, cao độ theo từng tuyến) và các công trình cấp nước (về công suất, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực);

+ Hiện trạng nguồn điện, lưới điện từ 0,4KV trở lên và chiếu sáng đô thị;

+ Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ;

+ Mô tả và đánh giá hiện trạng môi trường khu vực:

. Mô tả tổng quát và đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái □) và môi trường xã hội.

. Đánh giá: Chỉ ra những vấn đề về môi trường trong khu vực; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.

+ Các dự án chuẩn bị đầu tư có liên quan;

3. Đánh giá chung

Qua phân tích đánh giá về hiện trạng và các dự án QHXD đã, đang triển khai, rút ra những nhận xét về ưu, nhược điểm và những vấn đề cần giải quyết trong đồ án thiết kế quy hoạch.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

Căn cứ vào những quy định của quy hoạch chung đô thị, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

- Quy mô dân số và dự kiến cơ cấu dân số theo độ tuổi;

- Diện tích đất và tiêu chuẩn đối với các loại đất có áp dụng chỉ tiêu;

- Các chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao đối với từng khu chức năng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết và đối với toàn khu vực lập quy hoạch chi tiết;

- Tiêu chuẩn diện tích đất ở cho một hộ, diện tích sàn/người;

- Các tiêu chuẩn thiết kế về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

5. Đề xuất quy hoạch:

a) Cơ cấu tổ chức không gian:

+ Nêu các nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về kinh tế-xã hội và kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch chi tiết; đối với các quy hoạch cải tạo chỉnh trang cần xác định rõ các khu vực, các công trình cần giữ lại bảo tồn nguyên trạng, các khu vực, các công trình cần cải tạo chỉnh trang hoặc thay đổi chức năng sử dụng và các khu vực phát triển mới. Xác định, lựa chọn cơ cấu phân khu chức năng (*Cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch chi tiết*)

+ Phân tích so sánh, lựa chọn phương án

b) Quy hoạch sử dụng đất:

+ Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn;

+ Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian: Nhóm nhà ở, các loại công trình công cộng, dịch vụ đô thị cây xanh công viên (ngoài nhóm nhà ở), cơ quan hành chính, công nghiệp, TTCN... ;

+ Các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật đối với từng ô phố: Diện tích, quy mô dân số, qui mô công trình, qui định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng. Nếu trong một ô phố có nhiều khu chức năng thì cần xác định các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật cho từng khu chức năng;

- + Đối với đất công viên, cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất: Cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; xây dựng công trình; sân lát, đường dạo...;
- + Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố;
- + Phân kỳ đầu tư, xác định danh mục các dự án ưu tiên đầu tư.

c) Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc:

- + Bố cục không gian kiến trúc toàn khu;
- + Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, các điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng;
- + Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.
- + Cấu trúc quy hoạch đô thị và các khu chức năng đô thị hiện nay

+ *Xác định các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát*

- Đưa ra vị trí, quy mô các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát
- Xác định các nội dung cần thực hiện để kiểm soát phát triển
- Mô tả các nội dung cần thực hiện tại các vùng, khu vực kiểm soát.

+ *Tổ chức không gian*

Trên cơ sở cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch chi tiết lựa chọn, đề xuất giải pháp thiết kế kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà chung cư cao tầng có xây dựng tầng hầm...)

d) Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Xác định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trên các đường phân khu vực trở lên; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật: Nêu đủ các thông số kỹ thuật, phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư.

- *Giao thông:*

+ Các giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới và các công trình giao thông, tính toán các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật của mạng lưới, các tuyến và các công trình giao thông (tuyến tàu điện ngầm, ga, bến bãi, hầm đường ô tô, hầm cho người đi bộ, cầu vượt cho người đi bộ, các đầu mối giao thông...)

- *Chuẩn bị kỹ thuật:*

- + Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung;
- + Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Ta luy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ,
- + Thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp.
- + Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước mưa;
- + Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

- *Cấp nước:*

- + Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước;
- + Các giải pháp cấp nước;
- + Thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới cấp nước;
- + Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước;
- + Xác định quy mô các công trình cấp nước.

- *Cấp điện:*
 - + Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng điện;
 - + Thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới cấp điện (nguồn điện, lưới điện cao áp, trung áp, hạ áp).
- *Chiếu sáng đô thị*
 - + Xác định chỉ tiêu chiếu sáng
 - + Tính toán nhu cầu sử dụng điện
 - + Đề xuất các giải pháp thiết kế chiếu sáng về nguồn cấp, lưới điện... cho (chiếu sáng các công trình giao thông; các công trình công cộng...)
- *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*
 - + Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn;
 - + Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước và xử lý nước thải;
 - + Chọn hình thức thu gom, xác định quy mô điểm tập kết và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ.
- *Đánh giá môi trường chiến lược:*
 - + Dự báo, đánh giá tác động xấu đối với môi trường của các phương án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị làm cơ sở lựa chọn phương án quy hoạch tối ưu.
 - + Các vấn đề môi trường đã và chưa được giải quyết trong đồ án quy hoạch.
 - + Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.
 - + Đề xuất biện pháp quản lý, giám sát môi trường khu vực.

e) Tổng hợp kinh phí đầu tư:

- Lập bảng tổng hợp khối lượng đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, kinh phí đầu tư xây dựng theo phân kỳ đầu tư và danh mục các dự án ưu tiên đầu tư hoặc các dự án có tính chất tạo lực. Tính toán suất đầu tư tổng và suất đầu tư hạ tầng kỹ thuật;

f) Đề xuất các yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng:

- Phân vùng quản lý kiến trúc-cảnh quan trong đó quy định các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch về quy mô diện tích, dân số, qui mô công trình, qui định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng,.. và các quy định khác về kiến trúc công trình
- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các tuyến đường trong khu vực.

6. Kết luận và kiến nghị:

7. Phụ lục:

- Các biểu bảng tính toán;
- Các bản vẽ thu nhỏ;
- Các văn bản có liên quan.

3.2- Đối với đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500

Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 và lớn hơn về cơ bản theo nội dung thuyết minh đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000, nhưng cần làm rõ thêm một số vấn đề cụ thể sau:

- *Hiện trạng:* Cần đánh giá đến từng lô đất, đặc biệt cần phân tích đến đất ở (xác định bởi đường vào nhà).

Phân tích, đánh giá kỹ các công trình kiến trúc như nhà ở, công cộng và các công trình khác về hình thức kiến trúc, tính chất, chức năng, phân loại chất lượng công trình, tầng cao, mật độ xây dựng, các công trình hư hỏng phải phá bỏ, các công trình có giá trị giữ lại, cải tạo, bảo tồn, cây xanh, cảnh quan mặt nước có giá trị.

- Bố cục quy hoạch kiến trúc:

+ Quy hoạch sử dụng đất: Xác định chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật đối với từng lô đất (xác định bởi tường rào hoặc đường vào nhà). Riêng với đất ở cần phân biệt: Quy định chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật cho các lô đất xây dựng nhà ở liên kế hoặc biệt thự xác định bởi hàng rào các hộ gia đình (trong đó không có đất đường nội bộ và sân chơi chung của nhóm nhà ở).

Đối với đất ở chung cư quy định chỉ tiêu về diện tích đất, mật độ xây dựng chung cho cả nhóm chung cư, nhưng cần tính toán phân tích riêng về diện tích từng loại đất như: Đất ở (đất xây dựng các khối nhà chung cư); Đất sân, đường, bãi đỗ xe nội bộ nhóm nhà ở; Đất cây xanh, sân chơi nhóm nhà ở và quy định tầng cao xây dựng cũng như tính toán qui mô dân số cho từng khối nhà chung cư; Nếu có các công trình sử dụng hỗn hợp cần phân tích tỷ lệ diện tích sàn tương ứng của mỗi loại chức năng trong công trình đó.

+ Tổ chức không gian quy hoạch: Trên cơ sở cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch làm rõ việc tổ chức các không gian, bố trí các công trình điểm nhấn trong khu vực, tổ chức hình khối kiến trúc theo các trục và từng lô đất trong khu vực thiết kế. Xác định chỉ giới xây dựng trong khu vực thiết kế.

- Mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

+ *Giao thông*: Làm rõ quy mô chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phố, vị trí, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình giao thông: Bến, bãi đỗ xe, trạm đỗ xe công cộng, nút giao nhau, hầm cho người đi bộ, cầu vượt cho người đi bộ, quảng trường, chỗ quay đầu xe và đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường;

+ *San nền và thoát nước mưa*: Thiết kế san nền, tính khối lượng đào đắp, cao độ xây dựng của các lô đất, các nút giao nhau. Tính toán mạng lưới thoát nước mưa, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình: Kè, tường chắn, ta luy, giếng thu, giếng thăm.

+ *Thoát nước thải, CTR, nghĩa trang*: Tính toán mạng lưới thoát nước thải, xác định quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình thoát nước thải. Xác định số lượng vị trí các điểm thu gom rác thải, nhà vệ sinh công cộng, nghĩa trang, nhà tang lễ;

+ *Cấp nước*: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước đến các công trình. Các công trình cấp nước trên mạng lưới đường ống như: Trạm bơm tăng áp, hồ van, bể chứa nước sạch, hòng cứu hỏa□

+ *Cấp điện và chiếu sáng đô thị*: Thiết kế mạng lưới cấp điện, trạm biến áp. Bố trí hệ thống cột chiếu sáng đường phố; chiếu sáng các công trình kiến trúc...

IV- NỘI DUNG THUYẾT MINH QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

CĂN CỨ ĐIỀU 33 VÀ KHOẢN 1, MỤC B KHOẢN 2 ĐIỀU 34 NGHỊ ĐỊNH SỐ 08/2005/NĐ-CP CỦA CHÍNH PHỦ VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG, NỘI DUNG

THUYẾT MINH QUY HOẠCH ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN CẦN ĐƯỢC LỒNG GHÉP HỆ THỐNG SƠ ĐỒ PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ, HÌNH ẢNH MINH HỌA CỤ THỂ NHƯ SAU:

1. Phần mở đầu:

- Sự cần thiết phải lập quy hoạch;
- Các căn cứ thiết kế quy hoạch;
- Mục tiêu của đồ án.

2. Cơ sở hình thành và phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã:

- Các điều kiện tự nhiên (*vị trí địa lý, khí hậu, thủy văn-địa chất thủy văn, địa chất công trình, tài nguyên, khoáng sản và các thiên tai*);
- Đánh giá hiện trạng xây dựng tổng hợp:
 - + Dân số và lao động toàn xã; dân số từng điểm dân cư trên địa bàn xã;
 - + Sử dụng đất đai toàn xã; diện tích từng điểm dân cư trên địa bàn xã;
 - + Hạ tầng xã hội;
 - + Hạ tầng kỹ thuật;
 - + Hiện trạng môi trường tự nhiên (nước, không khí, đất, hệ sinh thái...) và môi trường xã hội của khu vực. Chỉ ra những vấn đề bức xúc về môi trường trong khu vực; xác định các nội dung bảo vệ môi trường mà quy hoạch cần giải quyết.
 - + Đánh giá tổng hợp những thuận lợi cơ bản và những vấn đề tồn tại chính cần được quan tâm giải quyết.
- Các quan hệ liên vùng hình thành và phát triển điểm dân cư trên địa bàn xã;
- Cơ sở kinh tế-kỹ thuật phát triển điểm dân cư trên địa bàn xã;
- Dự báo quy mô dân số, số hộ và lao động toàn xã; quy mô dân số, số hộ của từng điểm dân cư trên địa bàn xã;
- Xác định quy mô đất đai xây dựng toàn xã và từng điểm dân cư trên địa bàn xã;

- Khả năng quỹ đất xây dựng điểm dân cư nông thôn;
- Các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật chủ yếu phát triển điểm dân cư nông thôn;

3. Định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã:

- Quan điểm và chọn đất phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã;
- Cân bằng đất đai toàn xã;
- Tổ chức mạng lưới và các không gian chức năng xây dựng điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã;
- Tổ chức hệ thống công trình phục vụ sản xuất và dịch vụ trên địa bàn xã (*hạng mục, vị trí, quy mô*);
- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối trên địa bàn xã:
 - + *Giao thông*: Mạng lưới đường trên địa bàn xã (đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường xã, đường thôn); loại và mặt cắt các đường; các công trình phục vụ giao thông; xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật;

+ *Chuẩn bị kỹ thuật*: Các giải pháp về chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, xác định cao độ khống chế cho từng điểm dân cư; xác định hướng, mạng và lưu vực thoát nước chính;

+ *Cấp nước*: Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế; dự báo nhu cầu dùng nước và lựa chọn nguồn cấp nước; lựa chọn công nghệ xử lý nước; thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước chính và xác định quy mô các công trình cấp nước (đối với cấp nước tập trung); biện pháp bảo vệ nguồn nước và công trình cấp nước;

+ *Cấp điện*: Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế; dự báo nhu cầu sử dụng điện và lựa chọn nguồn cấp điện; thiết kế mạng lưới cấp điện: Xác định số lượng, quy mô các trạm biến áp, lưới điện từ trung áp trở lên, hành lang bảo vệ các tuyến điện cao áp đi qua;

+ *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường*: Nêu chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang và dự báo nhu cầu; thiết kế mạng lưới thoát nước và xử lý nước thải; thu gom và công nghệ xử lý chất thải rắn; qui mô nghĩa trang, công nghệ táng.

+ *Đánh giá tác động môi trường*: Dự báo, đánh giá tác động/ảnh hưởng xấu đối với môi trường và đề xuất các biện pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

4. Bố cục quy hoạch không gian kiến trúc trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn:

- Quy hoạch sử dụng đất đai (*giải pháp về phân bố quỹ đất và các chỉ tiêu KTKT cho từng lô đất*);

- Tổ chức không gian quy hoạch-kiến trúc (*quan điểm về tổ chức không gian quy hoạch-kiến trúc, các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan, các quy định khi thiết kế các công trình cụ thể*)

5. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn:

- *Giao thông*: Tổ chức mạng lưới đường, phân loại đường theo chức năng, xác định mặt cắt và các thông số kỹ thuật. Thiết kế chỗ đỗ xe, chỗ quay đầu xe. Tính toán các chỉ tiêu KTKT của mạng lưới và các tuyến. Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư;

- *Chuẩn bị kỹ thuật*: Xác định cao độ xây dựng, tính toán khối lượng đào đắp. Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật như taluy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ. Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa. Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư;

- *Cấp nước*: Xác định chỉ tiêu và nhu cầu cấp nước, quy mô các công trình cấp nước, các giải pháp cấp nước, thiết kế mạng lưới cấp nước (chỉ cho cấp nước tập trung). Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư (chỉ cho cấp nước tập trung);

- *Cấp điện*: Xác định chỉ tiêu và nhu cầu sử dụng điện, thiết kế mạng lưới cấp điện. (Nguồn, lưới điện từ 0,4KV trở lên và chiếu sáng đường). Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư;

- *Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường*: Xác định chỉ tiêu, khối lượng nước thải và chất thải rắn. Thiết kế mạng lưới thoát và xử lý nước thải. Tổ chức thu gom và xử lý chất thải rắn, qui mô nghĩa trang. Dự kiến phân đợt xây dựng và tính toán kinh phí đầu tư.

- *Đánh giá tác động môi trường*: Dự báo, đánh giá tác động/ảnh hưởng xấu đối

với môi trường. Đề xuất các biện pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch.

6. DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ VÀ TỔNG HỢP KINH PHÍ XÂY DỰNG:

7. Các biện pháp quản lý quy hoạch xây dựng:

- Phân vùng quản lý quy hoạch kiến trúc-cảnh quan:
 - + Các điểm dân cư phát triển, hạn chế phát triển và không phát triển; các khu vực dân cư xây dựng mới; các khu trung tâm; các khu sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp...;
 - + Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tối thiểu của công trình trong các khu chức năng;
 - + Các yêu cầu cụ thể về mặt kiến trúc công trình.
- Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật (*chỉ giới đường đỏ, cốt xây dựng không chế, hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật và các biện pháp bảo vệ môi trường...*);
- Các khu vực cấm xây dựng.

8. Kết luận tồn tại và kiến nghị:

9. PHỤ LỤC:

- Các biểu bảng tính toán chi tiết
- Các văn bản thoả thuận của cơ quan thẩm định hoặc xét duyệt.

V- ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Yêu cầu nội dung điều chỉnh quy hoạch xây dựng được quy định tại các Điều 12, 20, 29 và 37 của Nghị định 08/2005/NĐ-CP và hướng dẫn cụ thể một số nội dung như sau:

1- Nhiệm vụ điều chỉnh:

- Nghiên cứu đánh giá thường xuyên việc thực hiện quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt. Căn cứ tình hình thực tiễn phát triển kinh tế-xã hội và các yếu tố tác động tới quá trình phát triển đô thị, xác định những vấn đề bất cập cần phải điều chỉnh theo định kỳ;

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng do phát sinh những yếu tố thay đổi một hoặc một số trong các nội dung về tính chất, chức năng, quy mô, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật,... của một hoặc vài khu vực đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước nhưng không làm thay đổi các định hướng phát triển lớn về kinh tế xã hội, bố cục không gian kiến trúc, bố trí mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chính đã được xác định tại quy hoạch xây dựng trước

- Chỉ tập trung nghiên cứu những vấn đề phải điều chỉnh, đề xuất bổ sung hay thay đổi những nội dung gì và thay đổi như thế nào, nhằm thu hút các nguồn vốn đầu tư xây dựng đô thị và đáp ứng các mục tiêu khác;

2- Nội dung thuyết minh điều chỉnh quy hoạch xây dựng:

- Cấu trúc của thuyết minh điều chỉnh quy hoạch xây dựng tuân thủ theo cấu trúc thuyết minh quy hoạch xây dựng được quy định tại phần B của hướng dẫn này

- Các vấn đề không cần điều chỉnh được nêu tóm tắt

- Nêu rõ được các các vấn đề phải điều chỉnh gắn với các vấn đề không phải điều chỉnh, đảm bảo tính kế thừa đồ án quy hoạch đã được phê duyệt trước đó;

KT. BỘ TRƯỞNG

THỨ TRƯỞNG

Đã ký

Trần Ngọc Chính