

NGUYỄN VŨ THÙY LINH
(Hệ thống)

SỔ TAY XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
GIẢI ĐÁP CÁC TÌNH HUỐNG
THƯỜNG GẶP VỀ
QUẢN LÝ
CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH,
CHI PHÍ XÂY DỰNG,
QUY HOẠCH XÂY DỰNG
VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG



NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG

NGUYỄN VŨ THÙY LINH
(Hệ thống)

SỔ TAY XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
TRA CỨU
CÁC TÌNH HUỐNG THƯỜNG GẶP VỀ
QUẢN LÝ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH
CHI PHÍ XÂY DỰNG, QUY HOẠCH
XÂY DỰNG VÀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG

Phần thứ nhất

TRA CỨU CHI TIẾT VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

*(Theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18-06-2014 của Quốc hội,
Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06-05-2015 của Chính phủ
Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng)*

I. QUY ĐỊNH CHUNG VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. Quy hoạch xây dựng là gì?

Quy hoạch xây dựng là việc tổ chức không gian của đô thị, nông thôn và khu chức năng đặc thù; tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sống tại các vùng lãnh thổ, bảo đảm kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia với lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu. Quy hoạch xây dựng được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch xây dựng gồm sơ đồ, bản vẽ, mô hình và thuyết minh.

2. Quy hoạch xây dựng gồm các loại quy hoạch nào?

Quy hoạch xây dựng gồm các loại sau:

- a) Quy hoạch vùng;
- b) Quy hoạch đô thị;
- c) Quy hoạch khu chức năng đặc thù;
- d) Quy hoạch nông thôn.

3. Căn cứ lập quy hoạch xây dựng?

1. Quy hoạch xây dựng được lập căn cứ vào các nội dung sau:

- a) Chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch ngành, định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị quốc gia, quy hoạch xây dựng có liên quan đã được phê duyệt;
- b) Quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng và quy chuẩn khác có liên quan;
- c) Bản đồ, tài liệu, số liệu về hiện trạng kinh tế - xã hội, điều kiện tự nhiên của địa phương.

2. Quy hoạch đô thị được thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

4. Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng?

Yêu cầu đối với quy hoạch xây dựng gồm:

- a) Phù hợp với mục tiêu của chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; bảo đảm quốc phòng, an ninh, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội bền vững; thống nhất

với quy hoạch phát triển ngành; công khai, minh bạch, kết hợp hài hòa giữa lợi ích quốc gia, cộng đồng và cá nhân;

b) Tổ chức, sắp xếp không gian lãnh thổ trên cơ sở khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, đất đai, di tích lịch sử, di sản văn hóa và nguồn lực phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đặc điểm lịch sử, văn hóa, trình độ khoa học và công nghệ theo từng giai đoạn phát triển;

c) Đáp ứng nhu cầu sử dụng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật; bảo đảm sự kết nối, thống nhất công trình hạ tầng kỹ thuật khu vực, vùng, quốc gia và quốc tế;

d) Bảo vệ môi trường, phòng, chống thiên tai và ứng phó với biến đổi khí hậu, giảm thiểu tác động bất lợi đến cộng đồng, bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị các di tích lịch sử, di sản văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo; bảo đảm đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

đ) Xác lập cơ sở cho công tác kế hoạch, quản lý đầu tư và thu hút đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và sử dụng các công trình xây dựng trong vùng, khu chức năng đặc thù, khu vực nông thôn.

5. Nguyên tắc tuân thủ đối với quy hoạch xây dựng?

Nguyên tắc tuân thủ đối với quy hoạch xây dựng gồm:

a) Việc thực hiện chương trình, hoạt động đầu tư xây dựng, quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và phù hợp với nguồn lực huy động;

b) Cấp độ quy hoạch xây dựng phải bảo đảm thống nhất và phù hợp với quy hoạch có cấp độ cao hơn.

6. Bản đồ phục vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng là bản đồ nào?

1. Bản đồ phục vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng là bản đồ địa hình tại thời điểm tổ chức lập quy hoạch xây dựng.

a) Trường hợp chưa có bản đồ địa hình thì phải khảo sát đo đạc để lập bản đồ theo yêu cầu của từng loại đồ án quy hoạch xây dựng.

b) Trường hợp đã có bản đồ địa hình nhưng chưa phù hợp với hiện trạng tại thời điểm lập quy hoạch hoặc chỉ có bản đồ địa chính thì thực hiện khảo sát đo đạc bổ sung, đảm bảo cho yêu cầu lập đồ án quy hoạch xây dựng và cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

2. Bản đồ địa hình được lập bởi cơ quan có tư cách pháp nhân, trên cơ sở phạm vi khu vực trực tiếp nghiên cứu lập quy hoạch và căn cứ theo nhiệm vụ quy hoạch, dự toán kinh phí khảo sát được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng được lựa chọn như thế nào?

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng quyết định hình thức lựa chọn tổ chức tư vấn tham gia lập quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Khi lựa chọn tư vấn lập quy hoạch xây dựng, cơ quan tổ chức lập quy hoạch xây dựng hoặc chủ đầu tư phải căn cứ vào điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây

dựng và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những thiệt hại do việc lựa chọn tổ chức tư vấn không đủ điều kiện năng lực.

3. Khuyến khích lựa chọn tổ chức tư vấn lập quy hoạch xây dựng thông qua hình thức thi tuyển đối với quy hoạch chung xây dựng khu chức năng đặc thù có quy mô lớn, có ý nghĩa đặc biệt và quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng các khu vực có ý nghĩa quan trọng trong khu chức năng đặc thù.

8. Kinh phí cho công tác lập quy hoạch xây dựng lấy từ nguồn nào?

1. Nhà nước bảo đảm kinh phí theo quy định của pháp luật cho công tác lập quy hoạch xây dựng.

2. Nhà nước khuyến khích tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tài trợ kinh phí để lập quy hoạch xây dựng.

9. Kinh phí từ ngân sách nhà nước dành cho công tác quy hoạch xây dựng được chi cho khoản mục nào?

1. Kinh phí từ ngân sách nhà nước được cân đối trong kế hoạch hàng năm để lập và tổ chức thực hiện:

a) Quy hoạch xây dựng vùng.

b) Quy hoạch chung xây dựng và quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù (nếu có).

c) Quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đặc thù không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

d) Quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn không thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức kinh doanh.

2. Kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng được sử dụng cho các công việc sau đây:

a) Lập hồ sơ, khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật:

- Lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ, dự toán chi phí lập bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng;

- Thu thập số liệu, khảo sát, đo đạc lập bản đồ địa hình.

b) Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật:

- Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch;

- Lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý nhà nước về đồ án quy hoạch xây dựng;

- Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư trong quá trình lập quy hoạch;

- Quản lý nghiệp vụ công tác lập quy hoạch.

c) Tổ chức thực hiện quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật:

- Công bố quy hoạch, lập kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng;

- Cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng được duyệt. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về việc cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

10. Nguồn kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng được quản lý như thế nào?

1. Thủ trưởng cơ quan chịu trách nhiệm quản lý kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng; kiểm soát việc tạm ứng, thanh toán, quyết toán theo khối lượng thông qua hợp đồng kinh tế. Các cơ quan liên quan có trách nhiệm phối hợp kiểm tra, giám sát.

2. Trách nhiệm lập kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước cho công tác quy hoạch xây dựng:

a) Bộ Xây dựng lập danh mục dự án quy hoạch xây dựng và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước hàng năm đối với các quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng tổ chức lập và các quy hoạch xây dựng khác do Thủ tướng Chính phủ giao.

b) Ủy ban nhân dân các cấp lập danh mục dự án quy hoạch xây dựng và kế hoạch kinh phí từ ngân sách nhà nước hàng năm đối với các quy hoạch xây dựng trong phạm vi quản lý hành chính, trừ các quy hoạch xây dựng quy định tại Điểm a, b Khoản 2.

3. Bộ Xây dựng công bố định mức, đơn giá hoặc phương pháp xác định chi phí cho công tác quy hoạch xây dựng.

4. Bộ Tài chính hướng dẫn việc tạm ứng, thanh toán và quyết toán vốn cho công tác quy hoạch xây dựng.

II. QUY ĐỊNH VỀ LẬP, THẨM ĐỊNH VÀ PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH XÂY DỰNG

1. QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

11. Quy hoạch xây dựng vùng là gì?

Quy hoạch xây dựng vùng là việc tổ chức hệ thống đô thị, nông thôn, khu chức năng đặc thù và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong địa giới hành chính của một tỉnh hoặc một huyện, liên tỉnh, liên huyện phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong từng thời kỳ.

12. Quy hoạch xây dựng vùng được lập cho vùng nào?

1. Quy hoạch xây dựng vùng được lập cho các vùng sau:

- a) Vùng liên tỉnh;
- b) Vùng tỉnh;
- c) Vùng liên huyện;
- d) Vùng huyện;
- đ) Vùng chức năng đặc thù;
- e) Vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh.

2. Trong đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật được cụ thể hóa thông qua các đồ án chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

13. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng là của cơ quan, tổ chức nào?

Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng được quy định như sau:

a) Bộ Xây dựng chủ trì phối hợp với các bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và cơ quan, tổ chức có liên quan tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng đối với vùng liên tỉnh, vùng chức năng đặc thù có ý nghĩa quốc gia, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh;

b) Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật vùng liên tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng các vùng khác thuộc đơn vị hành chính do mình quản lý.

14. Nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng phải bảo đảm yêu cầu nào?

Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng:

a) Luận cứ, xác định phạm vi ranh giới vùng; mục tiêu và thời hạn quy hoạch. Đối với vùng liên tỉnh, liên huyện, vùng chức năng đặc thù, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh nhiệm vụ quy hoạch cần phải luận cứ, cơ sở hình thành phạm vi ranh giới vùng.

b) Khái quát vùng lập quy hoạch xây dựng và các dự báo phát triển của các ngành có liên quan.

c) Dự báo sơ bộ quy mô dân số, đất đai, tỷ lệ đô thị hóa, tiềm năng, động lực phát triển, theo từng giai đoạn 10 năm, 20 năm; đề xuất lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật áp dụng.

d) Các yêu cầu trong thu thập số liệu, phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng; định hướng phát triển không gian, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật vùng; đánh giá môi trường chiến lược; quản lý quy hoạch vùng; các chương trình, dự án ưu tiên.

Đối với vùng chức năng đặc thù, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh cần phải xác định rõ các yêu cầu nội dung phù hợp với định hướng chuyên ngành và mục tiêu phát triển.

đ) Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm, tiến độ và tổ chức thực hiện.

e) Những yêu cầu khác liên quan đến đặc điểm riêng của từng vùng.

g) Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch xây dựng vùng.

15. Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng vùng?

Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng đối với vùng liên tỉnh, vùng tỉnh không quá 03 tháng; đối với các vùng khác không quá 02 tháng.

16. Nguyên tắc lập quy hoạch xây dựng vùng?

1. Các vùng liên tỉnh (bao gồm cả vùng đô thị lớn), vùng chức năng đặc thù, vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh được lập quy hoạch xây dựng vùng theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất của Bộ Xây dựng, phù hợp với chiến lược, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội; đáp ứng yêu cầu quản lý, đảm bảo phân bổ nguồn lực quốc gia có hiệu quả.

2. Các vùng tỉnh được lập quy hoạch xây dựng vùng làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện, quy hoạch chung các đô thị và quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù trong tỉnh.

3. Các vùng liên huyện trong một tỉnh, các vùng huyện được lập quy hoạch xây dựng vùng theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng các tỉnh (Sở Quy hoạch - Kiến trúc các thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh), đáp ứng yêu cầu quản lý, làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng các khu chức năng đặc thù, các quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chung các đô thị thuộc huyện.

4. Quy hoạch xây dựng chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật vùng liên tỉnh, vùng tỉnh để cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh. Việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

17. Đồ án quy hoạch xây dựng vùng gồm nội dung gì?

Nội dung đồ án quy hoạch xây dựng vùng gồm:

a) Quy hoạch xây dựng vùng liên tỉnh, vùng tỉnh, vùng liên huyện, vùng huyện phải xác định và phân tích tiềm năng, động lực phát triển vùng; dự báo về tốc độ đô thị hóa; giải pháp phân vùng chức năng, phân bố hệ thống đô thị và điểm dân cư nông thôn; xác định khu vực chức năng chuyên ngành, cơ sở sản xuất, hệ thống công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội có ý nghĩa vùng;

b) Quy hoạch xây dựng vùng chức năng đặc thù được hình thành trên cơ sở tiềm năng về kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, di sản văn hóa, cảnh quan thiên nhiên; xác định và phân tích tiềm năng phát triển, khả năng khai thác, phân vùng chức năng, bố trí dân cư và tổ chức hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất và mục tiêu phát triển vùng;

c) Quy hoạch xây dựng vùng dọc tuyến đường cao tốc, hành lang kinh tế liên tỉnh phải phân tích động lực và tác động của tuyến, hành lang đối với sự phát triển của các khu vực dọc tuyến, các giải pháp khai thác, sử dụng đất đai, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tính chất của tuyến, hành lang và bảo đảm an toàn giao thông trên toàn tuyến;

d) Quy hoạch xây dựng chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật phải dự báo phát triển và nhu cầu sử dụng đất; xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối, công trình phụ trợ, mạng truyền tải chính, mạng phân phối và phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn công trình;

đ) Căn cứ quy mô, tính chất của vùng, đồ án quy hoạch xây dựng vùng được nghiên cứu trên cơ sở bản đồ địa hình tỷ lệ 1/25.000 - 1/250.000;