

Số: 2258 /HD-SXD

Tây Ninh, ngày 09 tháng 9 năm 2021

HƯỚNG DẪN

Về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 và Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Sở Xây dựng hướng dẫn về việc thực hiện công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, như sau đây:

1. Phạm vi và đối tượng hướng dẫn

Hướng dẫn này hướng dẫn về việc thực hiện công tác lập; trình thẩm định, trình phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn tỉnh Tây Ninh có cơ sở triển khai, thực hiện.

2. Một số quy định chung

2.1. Đô thị là khu vực nội thành, ngoại thành của thành phố; nội thị, ngoại thị của thị xã và thị trấn. Phạm vi, quy mô đô thị xác định theo quyết định phân loại đô thị được cấp có thẩm quyền công nhận (09 đô thị hiện hữu trên địa bàn tỉnh gồm thành phố Tây Ninh, thị xã Hòa Thành, thị xã Trảng Bàng và các thị trấn thuộc huyện Gò Dầu, Bến Cầu, Châu Thành, Dương Minh Châu, Tân Biên, Tân Châu).

2.2. Quy định về rà soát quy hoạch đô thị thực hiện theo Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009

a) Theo đó, quy hoạch chung đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung là 5 năm kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt.

b) Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm rà soát quy hoạch chung thành phố, thị xã, thị trấn đã được phê duyệt thuộc địa bàn quản lý. Kết quả rà soát quy hoạch đô thị phải được báo cáo bằng văn bản với Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Căn cứ tình hình phát triển kinh tế - xã hội và các yếu tố tác động đến quá trình phát triển đô thị, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc điều chỉnh quy hoạch chung đô thị (quy hoạch thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh). Các huyện Gò Dầu, Châu Thành, Tân Biên, Tân Châu và Dương Minh Châu hiện nay đang trong quá trình lập quy hoạch chung đô thị¹ cho thời kỳ mới theo chủ trương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận. Trong thời gian lập, trình phê duyệt quy hoạch chung đô thị cho thời kỳ mới, các huyện có thể rà soát quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt đáp ứng yêu cầu quản lý, phát triển đô thị, nhu cầu thu hút đầu tư xây dựng.

2.3. Quy định điều kiện điều chỉnh quy hoạch đô thị quy định tại Điều 47 Luật Quy hoạch đô thị và sửa đổi, bổ sung tại Khoản 8 Điều 29 Luật số 35/2018/QH14. Quy hoạch đô thị chỉ được điều chỉnh khi có một trong các trường hợp sau:

a) Có sự điều chỉnh về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh hoặc điều chỉnh về địa giới hành chính ảnh hưởng lớn đến tính chất, chức năng, quy mô của đô thị;

b) Hình thành các dự án trọng điểm có ý nghĩa quốc gia làm ảnh hưởng lớn đến sử dụng đất, môi trường, bố cục không gian kiến trúc đô thị;

c) Quy hoạch đô thị không thực hiện được hoặc việc triển khai thực hiện gây ảnh hưởng xấu đến sự phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, an sinh xã hội và môi trường sinh thái, di tích lịch sử, văn hóa được xác định thông qua việc rà soát, đánh giá thực hiện quy hoạch đô thị và ý kiến cộng đồng;

d) Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng.

¹ Thành phố Tây Ninh đang trong giai đoạn trình duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố.

2.4. Nguyên tắc điều chỉnh quy hoạch

- Việc điều chỉnh quy hoạch cần tập trung vào nội dung cần điều chỉnh, nội dung không điều chỉnh của đồ án quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

- Việc điều chỉnh phải trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu cải tạo, chỉnh trang đô thị để đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình hạ tầng xã hội phù hợp với yêu cầu phát triển.

2.5. Điều chỉnh quy hoạch chung đô thị gồm điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung đô thị và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh quy hoạch.

3. Trình tự tiến hành điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị thực hiện theo quy định tại Khoản 11 Điều 29 Luật số 35/2018/QH14

a) Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

- Lập báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị (nội dung, thành phần hồ sơ theo **mục 4**);

- Tổ chức xin ý kiến cộng đồng dân cư trong khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch và các khu vực xung quanh chịu ảnh hưởng trực tiếp về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị (nội dung, hình thức theo **mục 5**).

b) Sở Xây dựng thẩm định về các căn cứ, điều kiện và nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị (thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh) tổng hợp kết quả thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung của mình.

Thời gian thẩm định là 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị trên cơ sở ý kiến của Sở Xây dựng. Quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị phải có các nội dung điều chỉnh và bản vẽ kèm theo.

d) Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung điều chỉnh.

đ) Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị phải được công bố công khai theo quy định (nội dung, hình thức theo **mục 6**).

4. Hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị

a) Thuyết minh, phân tích, làm rõ nguyên nhân dẫn đến việc điều chỉnh cục bộ; nêu lý do, sự cần thiết, luận cứ về đề nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cụ thể:

- Báo cáo đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch, tình hình triển khai thực hiện quy hoạch đối với khu vực đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch và khu vực lân cận; báo cáo đánh giá hiện trạng khu vực đề xuất điều chỉnh cục bộ quy hoạch;

- Đánh giá các nội dung dự kiến điều chỉnh, phân tích, xác định nội dung dự kiến điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi tính chất, ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch để xác định là điều chỉnh cục bộ.

- Thuyết minh sơ bộ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị; xác định rõ phạm vi, mức độ, nội dung điều chỉnh; bảo đảm tính liên tục, đồng bộ của quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết hiện có trên cơ sở phân tích, làm rõ các nguyên nhân dẫn đến việc phải điều chỉnh; hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh; giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh.

- Nội dung trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải có Bảng so sánh cơ cấu, chức năng sử dụng đất trước sau và điều chỉnh; nêu rõ các nội dung theo quy hoạch được duyệt và dự kiến điều chỉnh luận cứ chặt chẽ, khả thi, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành; các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật thể hiện bằng thuyết minh, số liệu, bản vẽ.

- Trường hợp trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch có nội dung quy hoạch mới/xóa quy hoạch/mở rộng/giảm/điều chỉnh hướng tuyến các trục đường giao thông trong đô thị thì thuyết minh điều chỉnh quy hoạch kèm theo ngoài nội dung giải trình, đánh giá, thuyết minh tác động kinh tế - xã hội, dân cư

khu vực, môi trường trước và sau điều chỉnh... phải tổng hợp các ý kiến đồng ý nội dung dự kiến điều chỉnh (bằng phiếu ý kiến) của cộng đồng dân cư, các tổ chức, cá nhân chịu tác động, liên quan trực tiếp đến nội dung dự kiến điều chỉnh.

b) Thành phần hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Báo cáo về nội dung và kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung;

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung (thể hiện đầy đủ những nội dung dự thảo quyết định phê duyệt) - 03 bản chính.

- Thuyết minh nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung gồm các bản vẽ in màu thu nhỏ kèm phụ lục tính toán kèm theo (nếu có);

c) Dự thảo quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị;

d) Các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định (thể hiện nội dung điều chỉnh);

đ) Tập các văn bản pháp lý (khổ A4): Văn bản pháp lý liên quan; Tập phiếu ý kiến của cộng đồng dân cư, ý kiến tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư của cơ quan lập điều chỉnh quy hoạch. Văn bản của cơ quan lập điều chỉnh quy hoạch giải trình ý kiến của các cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư kèm hồ sơ, phiếu lấy ý kiến.

- Số lượng hồ sơ trình thẩm định, trình phê duyệt gồm: 03 bộ bản vẽ (màu) tỷ lệ thích hợp kèm thuyết minh tổng hợp khổ A4 có bản vẽ thu nhỏ khổ A3 (màu).

- Số lượng hồ sơ ban hành kèm theo quyết định phê duyệt 07 bộ; thuyết minh, bản vẽ kèm theo quyết định phê duyệt quy hoạch phải được cơ quan lập quy hoạch, cơ quan thẩm định quy hoạch và cơ quan phê duyệt quy hoạch đóng dấu xác nhận.

5. Lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị

a) Trách nhiệm, các bước thực hiện lấy ý kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Lấy ý kiến giai đoạn lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

+ Cơ quan lập điều chỉnh quy hoạch có trách nhiệm lấy ý kiến cơ quan, tổ chức có liên quan, cơ quan quản lý nhà nước (các cấp tùy theo nội dung có liên quan), cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung dự kiến điều chỉnh.

+ UBND xã và tổ chức tư vấn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan lập quy hoạch trong việc lấy ý kiến nội dung dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Lấy ý kiến các cơ quan quản lý nhà nước (các cấp theo yêu cầu quy hoạch) có liên quan; tổ chức xã hội, nghề nghiệp có liên quan về nội dung dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch khi xem xét, thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

- Lấy ý kiến giai đoạn xem xét, phê duyệt nội dung dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch: UBND các huyện lấy ý kiến các ngành, các cấp, cơ quan, tổ chức có liên quan theo yêu cầu, quy chế làm việc về nội dung dự kiến điều chỉnh cục bộ.

- Các ý kiến góp ý qua các kỳ lấy ý kiến phải được cơ quan thẩm định tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo UBND tỉnh xem xét trước khi quyết định phê duyệt nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị.

- Phòng Quản lý đô thị thị xã, thành phố/phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện có trách nhiệm tổng hợp ý kiến góp ý điều chỉnh cục bộ quy hoạch bằng văn bản.

b) Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

c) Thời gian lấy ý kiến cơ quan **10 ngày**, đối với cộng đồng dân cư **45 ngày**.

6. Quy định cập nhật, công bố, lưu trữ điều chỉnh cục bộ quy hoạch

a) Cập nhật các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt vào hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt, ban hành gồm bản vẽ và quy định quản lý (nếu có tác động) theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt để đảm bảo tính thống nhất.

b) Nội dung công bố công khai bao gồm toàn bộ nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch trừ những nội dung liên quan đến quốc phòng, an ninh, bí mật nhà nước.

c) Chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, điều chỉnh cục bộ quy hoạch phải được công bố công khai bằng các hình thức sau đây:

- Đăng tải trên trang thông tin điện tử các đơn vị; trưng bày thường xuyên, liên tục về nội dung điều chỉnh quy hoạch, bản vẽ tại khu vực quy hoạch; tại trụ sở: Sở Xây dựng; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; phòng Quản lý đô thị thị xã, thành phố và phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện.

- Tổ chức hội nghị, hội thảo công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch có sự tham gia của đại diện tổ chức, cơ quan có liên quan và đại diện nhân dân chịu tác động.

d) Chậm nhất 15 ngày kể từ khi có quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố phải gửi Sở Xây dựng 01 bộ hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để quản lý, lưu trữ theo quy định

Sở Xây dựng hướng dẫn việc thực hiện công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, phòng Quản lý đô thị thị xã, thành phố và các đơn vị thông tin để Sở Xây dựng kịp thời bổ sung, làm rõ./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- P.QLĐT thị xã, thành phố;
- P.KTHT các huyện;
- Lưu: VT, QHPTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**