

CHẤP THUẬN ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG

MỤC I

CHẤP THUẬN ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

Điều 17. Chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch

1. Tổ chức, cá nhân có ý tưởng đầu tư tại Làng Văn hóa liên hệ với Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư để được hướng dẫn, giới thiệu các quy hoạch xây dựng được duyệt, các dự án nằm trong danh mục thu hút, kêu gọi đầu tư của Làng Văn hóa và các nội dung liên quan đến trình tự, thủ tục đầu tư để triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo quy định này.

2. Đối với trường hợp tổ chức, cá nhân nghiên cứu địa điểm đầu tư tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc đã có quy hoạch xây dựng được duyệt nhưng cần điều chỉnh; tổ chức, cá nhân thực hiện lập thủ tục chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch.

2.1. Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch của tổ chức, cá nhân (có nguyện vọng tự bỏ kinh phí nghiên cứu lập quy hoạch).

- Ý tưởng nghiên cứu lập quy hoạch, gồm các nội dung chính sau: Thông tin tổ chức, cá nhân (trong đó phải nêu rõ năng lực tài chính lập quy hoạch); địa điểm nghiên cứu; mục tiêu, quy mô khu vực dự kiến quy hoạch; tiến độ nghiên cứu lập quy hoạch; dự kiến tổng vốn nghiên cứu quy hoạch và các cam kết của tổ chức, cá nhân (khoảng từ 5 đến 10 trang).

- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

- Sơ đồ địa điểm vị trí khu vực nghiên cứu do tổ chức, cá nhân lập (Sơ đồ địa điểm phải xác định sơ bộ về vị trí, ranh giới, hiện trạng và các dự án quy hoạch liên kề; sơ đồ thể hiện trên khổ giấy A3, dưới dạng bản đồ tỷ lệ 1/2000, 1/5000; 1/10000; đánh dấu vị trí (X) dự kiến nghiên cứu).

- Số lượng hồ sơ: 06 bộ (trong đó 02 bộ gốc, riêng Sơ đồ địa điểm 06 bộ gốc) + 01 CD ghi toàn bộ nội dung, thành phần hồ sơ.

2.2. Trình tự giải quyết:

- Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ tại Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư: Sau khi kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, ghi phiếu hẹn và tiếp nhận hồ sơ.

- Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư chủ trì, phối hợp cùng các Ban chức năng có liên quan trực thuộc Ban Quản lý nghiên cứu địa điểm đề xuất của tổ chức, cá nhân (nếu cần); tổng hợp đề xuất, báo cáo Trưởng Ban Quản lý xem xét, quyết định chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch.

2.3 Thời gian giải quyết:

Tổng thời gian giải quyết hồ sơ chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch là 09 ngày làm việc, trong đó: Thời gian thẩm định là 06 ngày (thời gian lấy ý kiến các đơn vị liên quan (nếu cần) là 04 ngày làm việc), thời gian giải quyết, xem xét chấp thuận của Ban Quản lý là 03 ngày làm việc.

2.4. Căn cứ thời gian quy định tại quyết định chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch; tổ chức, cá nhân thực hiện các trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng theo quy định.

MỤC II QUY HOẠCH XÂY DỰNG

Điều 18. Yêu cầu và nguyên tắc tuân thủ quy hoạch xây dựng

Thực hiện theo các quy định tại Điều 5, Điều 6 Luật Quy hoạch đô thị; Điều 14 Luật Xây dựng.

Điều 19. Nguyên tắc lập quy hoạch xây dựng

1. Các khu vực dự kiến thực hiện đầu tư xây dựng thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng.

2. Các khu vực chức năng trong khu đất thu hút đầu tư được lập quy hoạch phân khu làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo giai đoạn phát triển, nhu cầu đầu tư.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng do một đơn vị tổ chức thực hiện có quy mô nhỏ hơn 05ha thì tiến hành lập dự án đầu tư xây dựng mà không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng. Bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật trong nội dung thiết kế cơ sở phải phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng hoặc giấy phép quy hoạch; đảm bảo việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với không gian kiến trúc khu vực.

4. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tài trợ, tự nguyện bỏ kinh phí lập các

đồ án quy hoạch xây dựng (quy hoạch phân khu chức năng 1/2000, quy hoạch chi tiết 1/500) đảm bảo phù hợp với các quy hoạch chung Làng Văn hóa.

Điều 20. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng

Tổ chức, cá nhân căn cứ các nội dung đã được Ban Quản lý chấp thuận địa điểm nghiên cứu lập quy hoạch, triển khai trình tự lập, trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch như sau:

1. Lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng;

2. Điều tra, khảo sát thực địa; thu thập bản đồ, tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế - xã hội, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành có liên quan để lập đồ án quy hoạch xây dựng (các đơn vị nghiên cứu lập quy hoạch đặc biệt chú ý phân đánh giá hiện trạng);

3. Lập đồ án quy hoạch xây dựng;

4. Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng;

Trong quá trình triển khai các bước nêu trên, thực hiện việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân liên quan theo các quy định của pháp luật và quy định này.

5. Các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phải được tổ chức lấy, tiếp thu ý kiến về quy hoạch trước khi Ban Quy hoạch, Kiến trúc và Môi trường thẩm định, trình Trường Ban Quản lý phê duyệt. Văn bản giải trình, tiếp thu ý kiến đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng là một thành phần của hồ sơ trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch xây dựng.

Điều 21. Cung cấp thông tin về quy hoạch

1. Trình tự thực hiện:

1.1. Tổ chức, cá nhân liên hệ với Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư để được hướng dẫn.

1.2. Tổ chức, cá nhân căn cứ vào thời gian ghi trong giấy tiếp nhận hồ sơ đến Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư nhận kết quả.

2. Thành phần hồ sơ:

Đơn đề nghị cung cấp thông tin của tổ chức, cá nhân kèm theo sơ đồ vị trí lập trên bản đồ 1/2.000-1/5.000, có xác định sơ bộ về vị trí, ranh giới nghiên cứu (số lượng: 01 bộ).

3. Thời gian giải quyết:

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ; Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư có trách nhiệm cung cấp thông tin cho tổ chức, cá nhân. Nếu không đủ điều kiện thì có văn bản trả lời và hướng dẫn cho tổ chức, cá nhân cụ thể.

Điều 22. Cấp chứng chỉ quy hoạch

1. Trình tự thực hiện:

1.1. Tổ chức, cá nhân liên hệ với Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư để được hướng dẫn.

1.2. Tổ chức, cá nhân căn cứ vào thời gian ghi trong giấy tiếp nhận hồ sơ

Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư nhận kết quả.

2. Thành phần hồ sơ: Theo Phụ lục số 2 của Quy định này.

3. Thời gian giải quyết:

Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ; Ban Quản lý có trách nhiệm cấp chứng chỉ quy hoạch. Nếu không đủ điều kiện thì có văn bản trả lời và hướng dẫn cho cơ quan, tổ chức, cá nhân cụ thể.

Điều 23. Cấp phép quy hoạch

1. Các trường hợp phải có giấy phép quy hoạch làm cơ sở để lập, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết hoặc lập dự án đầu tư:

1.1. Dự án đầu tư xây dựng công trình chưa có quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết.

1.2. Dự án đầu tư xây dựng công trình có quy hoạch phân khu nhưng chưa đủ các căn cứ để lập quy hoạch chi tiết.

1.3. Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ chưa có quy hoạch chi tiết.

1.4. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng cần điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với một lô đất.

1.5. Trường hợp nội dung đầu tư có khác hoặc không phù hợp với quy hoạch phân khu (hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000, 1/500) đã được phê duyệt, nếu xét thấy có cơ sở xem xét thì Ban Quản lý sẽ nghiên cứu, tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo quy định, không thực hiện thủ tục cấp phép quy hoạch.

2. Thành phần, số lượng hồ sơ: Theo Phụ lục số 2 của Quy định này.

3. Trình tự giải quyết:

Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ tại Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư: Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư có trách nhiệm tổ chức triển khai quy trình thẩm định, phê duyệt.

4. Thời gian giải quyết:

4.1. Thời gian thẩm định, phê duyệt không quá 20 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4.2. Trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được hồ sơ hợp lệ; nếu không đủ điều kiện thì Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư trả lời và hướng dẫn tổ chức, cá nhân bằng văn bản và báo cáo Lãnh đạo Ban Quản lý.

Điều 24. Điều chỉnh quy hoạch xây dựng

Trình tự, thời gian thực hiện như trường hợp lập mới quy hoạch. Thành phần hồ sơ có thêm:

1. Bản sao chấp thuận chủ trương của Ban Quản lý chấp thuận lập điều chỉnh quy hoạch.

2. Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch đã được Ban Quản lý phê duyệt kèm bản đồ quy hoạch (tổng mặt bằng) được Ban Quản lý phê duyệt.

Điều 25. Lấy ý kiến về quy hoạch

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch, nhà đầu tư được giao nghiên cứu, triển khai các dự án có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân trực thuộc Ban Quản lý theo quy định của Trường Ban Quản lý.

2. Các đơn vị trực thuộc Ban Quản lý có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp trong việc lấy ý kiến; cơ quan, tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm tổng hợp, phân tích, giải trình đầy đủ các nội dung góp ý, làm cơ sở hoàn chỉnh các phương án quy hoạch theo hướng đảm bảo sự phù hợp, có tính khả thi, hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp, nhà nước và cộng đồng hoạt động tại Làng Văn hóa.

Điều 26. Lưu trữ hồ sơ quy hoạch

1. Hồ sơ đề án quy hoạch đã được phê duyệt phải được lưu trữ theo quy định của pháp luật về lưu trữ.

2. Ban Quy hoạch, Kiến trúc và Môi trường có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ đề án quy hoạch và cung cấp tài liệu về đề án quy hoạch cho cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật. Đồng thời gửi 01 bộ hồ sơ cho Ban Đối ngoại và Xúc tiến đầu tư.

3. Các tổ chức, cá nhân được giao tổ chức lập quy hoạch chỉ được giữ 01 hồ sơ quy hoạch được phê duyệt.

Điều 27. Công bố công khai quy hoạch

1. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, đề án quy hoạch phải được công bố công khai theo quy định tại Điều 53, 54 Luật Quy hoạch đô thị; Điều 40, 41, 42 Luật Xây dựng.

2. Ban Quy hoạch, Kiến trúc và Môi trường: Công bố công khai các đề án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tại Làng Văn hóa.

3. Tổ chức, cá nhân lập quy hoạch có trách nhiệm phối hợp với Ban Quy hoạch, Kiến trúc và Môi trường để thực hiện công bố công khai quy hoạch được giao lập (hoặc giao làm chủ đầu tư dự án).