

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Số: 7372/UBND-XD

V/v lập quy hoạch chung xây dựng
các xã sau sát nhập

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Tĩnh, ngày 04 tháng 11 năm 2020

Kính gửi:

- Các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Nông nghiệp và PTNT, Công an tỉnh, Văn phòng Điều phối NTM tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố, thị xã.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 2931/SXD-QHHT₅ ngày 15/10/2020 (sau khi tổng hợp ý kiến của các Sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố, thị xã); UBND tỉnh hướng dẫn lập quy hoạch chung xây dựng các xã sau sát nhập với các nội dung chính sau:

I. Nguyên tắc lập quy hoạch

1. Đảm bảo thực hiện Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới cấp xã, cấp huyện có liên quan theo Quyết định 1980/QĐ-TTg ngày 17/10/2016 của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Tiêu chí xã, huyện đạt chuẩn nông thôn mới thực hiện trên địa bàn tỉnh theo quy định của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

2. Đồ án quy hoạch chung xây dựng xã sau sát nhập phải bảo đảm sự tuân thủ, tính liên tục, kế thừa, ổn định, thứ bậc trong hệ thống quy hoạch quốc gia; tuân thủ các đồ án quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt (quy hoạch vùng huyện, vùng tỉnh, Quy hoạch chung đô thị...).

3. Lựa chọn phương án quy hoạch xây dựng hạ tầng phù hợp, không gây lãng phí; tận dụng tối đa cơ sở hạ tầng hiện có, nhất là các trụ sở làm việc, trung tâm văn hóa....

4. Quy hoạch chung xây dựng xã sau sát nhập được phê duyệt là cơ sở để lập các quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, quản lý sử dụng đất, lập dự án xây dựng trên địa bàn.

II. Lấy ý kiến về quy hoạch

1. Trách nhiệm, hình thức, thời gian lấy ý kiến về quy hoạch thực hiện theo Điều 16, Điều 17 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 23, Điều 24 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Nội dung lấy ý kiến về quy hoạch:

Nội dung lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung xây dựng xã bao gồm: Vị trí quy hoạch khu vực trung tâm xã sau sát nhập; Những định hướng cơ bản về phát triển dân cư; các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hạ tầng xã hội, sản xuất nông nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ.

III. Nội dung và quy cách thể hiện hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch

1. Nội dung thuyết minh, bản vẽ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phải tuân thủ quy định tại mục V, VI Văn bản này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Hệ thống ký hiệu bản vẽ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phải tuân thủ quy định tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

IV. Trình tự thực hiện lập quy hoạch chung xây dựng xã sau sát nhập

1. Căn cứ vào việc thay đổi ranh giới hành chính các xã sau sát nhập; sau khi rà soát quy hoạch xây dựng, UBND xã báo cáo UBND cấp huyện xem xét, lập quy hoạch chung xây dựng xã.

2. UBND cấp huyện xem xét chấp thuận về chủ trương lập quy hoạch chung xây dựng xã.

3. UBND xã lựa chọn đơn vị tư vấn khảo sát, lập quy hoạch có đủ năng lực kinh nghiệm theo quy định.

4. UBND xã tổ chức lập đề cương nhiệm vụ, dự toán quy hoạch chung xã và lấy ý kiến tổ chức, cá nhân có liên quan về đề cương nhiệm vụ quy hoạch.

5. UBND cấp huyện xin ý kiến của các đơn vị liên quan, xem xét thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch theo quy định.

6. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch thiết kế các phương án quy hoạch chung xây dựng xã.

7. Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

8. Đơn vị tư vấn căn cứ ý kiến của các cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan, hoàn chỉnh phương án quy hoạch để UBND cấp xã trình UBND cấp huyện thẩm định và phê duyệt.

9. UBND cấp huyện phối hợp với các đơn vị liên quan, xem xét thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch và ban hành quy định quản lý quy hoạch.

10. Công bố quy hoạch xây dựng nông thôn mới:

UBND xã tổ chức công bố đồ án quy hoạch chung xây dựng xã đã được UBND huyện phê duyệt. Hình thức công bố quy hoạch như sau:

- Hội nghị công bố quy hoạch có sự tham gia của đại diện các tổ chức, đoàn thể, mặt trận tổ quốc, đại diện nhân dân.

- Trưng bày công khai panô, bản vẽ tại nơi công cộng như trụ sở UBND xã; nhà văn hoá xã, thôn, xóm; các điểm nút giao thông trục chính xã, nơi giao thương tập trung đông người.

- Tuyên truyền trên các thông tin đại chúng.

11. Cấm mốc giới xây dựng ngoài thực địa:

- UBND xã có trách nhiệm thực hiện cắm mốc giới quy hoạch: Mốc chỉ giới đường đỏ hoặc mốc chỉ giới xây dựng; mốc các tuyến giao thông, khu trung tâm, các khu chức năng, các công trình thủy lợi, nghĩa trang...

- Các mốc giới phải đảm bảo độ bền vững, có kích thước theo tiêu chuẩn và được ghi các chỉ số theo quy định.

V. Nhiệm vụ quy hoạch chung xã sau sát nhập

Nhiệm vụ quy hoạch là các yêu cầu đối với việc lập đồ án quy hoạch chung xây dựng xã sau sát nhập.

1. Yêu cầu về nội dung nhiệm vụ quy hoạch gồm:

a) Vị trí, phạm vi ranh giới xã; mục tiêu và thời hạn quy hoạch.

b) Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, lao động, đất đai.

c) Các nguyên tắc cơ bản đối với việc phân tích, đánh giá hiện trạng; rà soát các dự án và quy hoạch trong địa bàn xã đang còn hiệu lực; xác định các yếu tố tác động đến phát triển kinh tế xã hội của xã; yêu cầu về tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức phân bố các khu chức năng (sản xuất, khu dân cư), hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

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

đ) Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch chung xây dựng xã.

2. Thời hạn quy hoạch chung xây dựng xã là 10 năm và phân kỳ quy hoạch là 05 năm.

3. Nội dung hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã

a) Bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng huyện, vùng liên huyện, bản đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu quy hoạch chung xây dựng xã theo tỷ lệ thích hợp.

b) Thuyết minh:

- Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch; xác định quy mô, phạm vi và ranh giới lập quy hoạch.

- Xác định mục tiêu của quy hoạch; tính chất, chức năng, kinh tế chủ đạo của xã (kinh tế thuần nông, nông lâm kết hợp, tiểu thủ công nghiệp...).

- Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, lao động, quy mô đất xây dựng toàn xã trong thời hạn quy hoạch và phân kỳ quy hoạch.

- Các yêu cầu trong quá trình lập đồ án:

+ Phân tích, đánh giá hiện trạng bao gồm: Hiện trạng về điều kiện tự nhiên, hiện trạng sử dụng đất, nhà ở, các công trình công cộng, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, sản xuất, môi trường...

+ Xác định các yếu tố tác động của vùng xung quanh ảnh hưởng đến phát triển không gian trên địa bàn xã.

+ Rà soát, đánh giá các dự án và các quy hoạch còn hiệu lực trên địa bàn xã.

+ Xác định tiềm năng, động lực chính phát triển kinh tế - xã hội của xã.

+ Tổ chức không gian tổng thể toàn xã, tổ chức, phân bố các khu chức năng; hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất.

+ Đánh giá môi trường chiến lược.

- Danh mục các bản vẽ, số lượng hồ sơ và tổng dự toán chi phí lập quy hoạch.

- Tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án.

c) Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã.

d) Các văn bản pháp lý có liên quan; Địa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

4. Nội dung phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng xã

a) Tên đồ án, vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

b) Quan điểm, mục tiêu, động lực phát triển kinh tế chủ đạo của xã.

c) Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai; lựa chọn các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật áp dụng.

d) Các yêu cầu nghiên cứu đồ án:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định tính chất, chức năng; các yếu tố tác động đến phát triển kinh tế - xã hội của xã.

- Tổ chức không gian các khu chức năng công cộng, dịch vụ, nhà ở và chức năng khác.

- Tổ chức mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất toàn xã.

- Các yêu cầu khác theo đặc điểm của từng địa phương.

e) Danh mục, số lượng hồ sơ, tổng dự toán chi phí lập quy hoạch.

f) Tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án.

VI. Đồ án quy hoạch

1. Nội dung đồ án quy hoạch chung xây dựng xã phải đảm bảo đáp ứng nhiệm vụ quy hoạch được duyệt và các yêu cầu cụ thể sau:

a) Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường; hiện trạng xây dựng và sử dụng các công trình.

- Về giao thông: Cần đánh giá hiện trạng giao thông hiện có của xã sau sáp nhập (của từng xã trước khi sáp nhập), trên cơ sở đó so sánh, phân tích mức độ đáp ứng của hạ tầng giao thông đối với hướng phát triển của xã mới.

- Về lĩnh vực Công thương:

+ Đối với hạ tầng lưới điện:

Phối hợp với Điện lực huyện, thị xã, thành phố để thống kê hiện trạng về hệ thống điện trung, hạ áp trên địa bàn xã (trạm biến áp, đường dây trung áp, hạ áp, khách hàng sử dụng điện...).

Đánh giá hiện trạng hệ thống lưới điện và đề xuất kế hoạch xây mới, nâng cấp, cải tạo hệ thống điện đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật và đạt chuẩn NTM theo quy định của Bộ Công Thương.

+ Đối với lĩnh vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp:

Đánh giá tình hình hoạt động các ngành nghề công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề truyền thống trên địa bàn, như số lượng, lao động, doanh thu... nêu một số doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ sản xuất có doanh thu lớn hoặc giải quyết được nhiều lao động trên địa bàn.

Đối với địa bàn có khu công nghiệp, cụm công nghiệp: đánh giá tình hình hoạt động của khu, cụm công nghiệp về số lượng, lao động, doanh thu...

+ Đối với lĩnh vực thương mại:

Rà soát, đánh giá hiện trạng hạ tầng thương mại và nhu cầu lưu thông hàng hóa trên địa bàn (bao gồm cả nhu cầu tiêu thụ sản phẩm trên địa bàn và nhu cầu tiêu dùng của người dân).

b) Xác định các tiềm năng, động lực phát triển; dự báo về phát triển kinh tế, quy mô dân số, đất xây dựng; xác định chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật toàn xã.

c) Quy hoạch không gian tổng thể toàn xã:

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng (khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu dân cư mới, khu vực làng xóm cũ cải tạo, khu trung tâm xã) và định hướng phát triển các khu vực;

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, xác định quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng thôn xóm, khu làng nghề, khu sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Định hướng hệ thống công trình công cộng, xây dựng nhà ở, bảo tồn công trình văn hóa lịch sử.

d) Dự kiến sử dụng đất xây dựng toàn xã theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

đ) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp năng lượng (điện, khí đốt), chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động, cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Dự kiến các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện (Cần cụ thể hóa các loại nguồn vốn, trong đó trọng tâm là huy động nguồn xã hội hóa để thực hiện).

h) Một số nội dung cần quan tâm trong quá trình lập quy hoạch:

- Quá trình thực hiện lập quy hoạch chung các xã sau sát nhập cần cập nhật theo các định hướng phát triển, kể cả các định hướng trong Nghị quyết Đại hội Đảng bộ xã, Đảng bộ huyện, định hướng phát triển lâu dài như xây dựng xã nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu; cập nhật quy hoạch theo Đề án thí điểm tỉnh đạt chuẩn nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 và các Quy hoạch liên quan khác đã được phê duyệt (như Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch khác,...), cũng như theo định hướng phát triển trong tương lai.

- Việc lập quy hoạch chung xây dựng các đơn vị hành chính cấp xã sau sát nhập đảm bảo bảo vệ quỹ đất trồng lúa, đặc biệt là diện tích đất chuyên trồng lúa tại các địa phương; do vậy, cần căn cứ kết quả thống kê, kiểm kê đất đai hàng năm, định kỳ và việc quản lý, sử dụng quỹ đất trồng lúa tại từng địa phương để lựa chọn phương án bố trí thực hiện, xây dựng các công trình trong quy hoạch chung tiết kiệm diện tích và hạn chế sử dụng đến diện tích đất chuyên trồng lúa tại các địa phương.

- Quá trình lập quy hoạch cần xem xét kỹ về việc kết nối liên hệ vùng (giữa nông thôn với đô thị, đô thị với nông thôn và đảm bảo tính kết nối với quy hoạch của các xã liền kề), đảm bảo phù hợp về hạ tầng kỹ thuật (Giao thông, cấp điện, cấp thoát nước...), hạ tầng xã hội (Công trình công cộng, thương mại dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao...), quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch các khu chức năng (đặc biệt là khu trung tâm), khu nghĩa trang, khu tập kết trung chuyển rác, khu công nghiệp, khu sản xuất...

- Về việc lựa chọn địa điểm trạm y tế chung của các xã sau sáp nhập phải đảm bảo các yêu cầu:

+ Vị trí của Trạm Y tế phải đáp ứng được yêu cầu theo Tiêu chuẩn 52 CN-CTYT 0001:2002 được ban hành theo Quyết định số 2271/QĐ-BYT ngày 17/6/2002 của Bộ Y tế và các quy định khác có liên quan (*Vị trí khu đất trạm y tế cần đặt gần các trục giao thông liên xã qua các khu vực trung tâm xã, phường, thị trấn; thuận tiện cho cư dân tới trạm để chăm sóc sức khỏe ban đầu và khám - chữa bệnh....*).

+ Đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế tại địa phương, trong đó xem xét sử dụng cơ sở hạ tầng của các trạm y tế xã trước khi sáp nhập (*các trạm đã được đầu tư khang trang*) để làm trụ sở của Trạm Y tế chung, tránh lãng phí.

- Đối với công trình văn hóa xã:

+ Mỗi xã lựa chọn 01 nhà văn hóa đảm bảo đạt chuẩn theo quy định, có vị trí thuận lợi nhất cho việc quản lý và khai thác hoạt động chuyên môn. Những nhà văn hóa còn lại, tùy theo nhu cầu riêng của từng địa phương có thể tiếp tục sử dụng để xây dựng các mô hình hoạt động văn hóa hoặc quy hoạch chuyển đổi sử dụng với mục đích khác.

+ Các Khu vui chơi giải trí, thể thao cho trẻ em và người cao tuổi trên địa bàn tiếp tục được sử dụng để phục vụ nhân dân khai thác hoạt động, không quy hoạch chuyển đổi sử dụng với mục đích khác.

- Đối với công trình thể thao xã: Các sân vận động, sân bóng đá, khu thể thao xã hiện có, tiếp tục sử dụng để phục vụ nhân dân khu vực lân cận khai thác hoạt động thể thao, không quy hoạch chuyển đổi sử dụng với mục đích khác.

- Về cơ sở Giáo dục đào tạo: Căn cứ Đề án sắp xếp các trường mầm non và phổ thông trên địa bàn, tổ chức rà soát, quy hoạch lại vị trí đặt trường, điểm trường đảm bảo thuận lợi cho việc học tập của học sinh gắn với các điều kiện đảm bảo chất lượng, phù hợp đơn vị hành chính mới và khả năng đầu tư của nhà nước; dự phòng quỹ đất cho phát triển giáo dục đào tạo. Xử lý theo thẩm quyền hoặc đề xuất phương án xử lý đất và tài sản gắn liền với đất của các cơ sở giáo dục không cần sử dụng sau sáp nhập.

- Đối với lĩnh vực công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp: Căn cứ Nghị quyết số 08-NQ/TU ngày 18/5/2018 của Ban Chấp hành Đảng bộ tỉnh về phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp đến năm 2025 và những năm tiếp theo; phương án phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trong Quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 để cập nhật định hướng quy hoạch phát triển công nghiệp trong đề án.

Nghiên cứu, tính toán, bố trí khu sản xuất sản phẩm OCOP trong khu tiểu thủ công nghiệp hoặc khu sản xuất tập trung.

- Lĩnh vực thương mại:

+ Định hướng quy hoạch phát triển thương mại phù hợp với Quy hoạch phát triển hệ thống chợ trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2020 và những năm tiếp theo; dự thảo Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

+ Đề nghị rà soát, bố trí quỹ đất có lợi thế thương mại để thu hút các công trình thương mại theo hướng văn minh hiện đại (trung tâm thương mại, siêu thị, siêu thị mini, cửa hàng chuyên doanh, kho....) phù hợp với nhu cầu của địa phương trong 05 đến 10 năm tới.

- Về giao thông:

+ Định hướng, tầm nhìn, quy hoạch mạng lưới giao thông xã mới phù hợp phát triển KTXH, đảm bảo ANQP.

+ Xây dựng lộ trình đầu tư mạng lưới giao thông, nhất là các tuyến được quy hoạch mới, các tuyến cần nâng cấp mở rộng quy mô phù hợp.

- Về cấp điện:

+ Về định hướng quy hoạch hạ tầng lưới điện trên địa bàn: căn cứ định hướng Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn 2016-2025, có xét đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2134/QĐ-UBND ngày 31/7/2017 (Hợp phần II - Quy hoạch chi tiết lưới điện trung và hạ áp sau các trạm biến áp 110kV). Phối hợp với ngành điện để lấy thông tin về các danh mục, khối lượng và kế hoạch đầu tư các dự án điện các năm tiếp theo.

- Về thông tin liên lạc:

+ Quy hoạch điểm phục vụ bưu chính (điểm Bru điện Văn hóa xã) trên cơ sở giữ nguyên các điểm cũ theo hiện trạng, hoặc quy hoạch ra vị trí mới (đối với

các điểm nằm ở vị trí không phù hợp) đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của xã, tạo điều kiện thuận lợi cho người dân đến giao dịch và đạt tiêu chí xây dựng nông thôn mới của ngành.

+ Quy hoạch hạ tầng viễn thông: Bổ sung thêm các vị trí phát triển nhà, trạm, mạng lưới viễn thông đảm bảo 100% khu dân cư trên địa bàn có hạ tầng dịch vụ viễn thông, Internert phục vụ công tác chỉ đạo, điều hành trong phát triển kinh tế - xã hội; đảm bảo hạ tầng cho chuyển đổi số, kinh tế số; thông suốt thông tin liên lạc trong PCTT&TKCN và nhu cầu thông tin ngày càng cao của người dân.

- Khi thực hiện lập quy hoạch chung các xã sau sáp nhập, UBND các huyện, thành phố và thị xã cần thực hiện một số nội dung liên quan đến lĩnh vực sắp xếp tài sản công, trụ sở:

+ Đẩy nhanh triển khai sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo phương án đã được phê duyệt theo Chỉ thị số 32/CT-TTg ngày 10/12/2019 của Chính phủ, Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 20/7/2020 của UBND tỉnh. Trường hợp các cơ quan, tổ chức, đơn vị không thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thì không được cải tạo, sửa chữa. Trong đó, yêu cầu tập trung triển khai một số nhiệm vụ chủ yếu như sau:

Đối với các cơ sở nhà, đất đã được phê duyệt hình thức xử lý “Giữ lại tiếp tục sử dụng”, “Điều chuyển”: Tổng hợp hồ sơ đề nghị đề nghị giữ lại tiếp tục sử dụng và hồ sơ đề nghị điều chuyển đối với toàn bộ cơ sở nhà, đất của các đơn vị thuộc phạm vi quản lý, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị được giao quản lý, sử dụng nhà, đất có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ pháp lý về nhà, đất theo quy định của pháp luật về đất đai và bố trí, sử dụng nhà, đất đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

Đối với các cơ sở nhà, đất đã được phê duyệt hình thức xử lý “Bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”: Căn cứ ý kiến của cơ quan chuyên môn về quy hoạch sử dụng đất, tổng hợp hồ sơ đề nghị bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ cơ sở nhà, đất của các đơn vị thuộc phạm vi quản lý, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Đối với các cơ sở nhà, đất đã được phê duyệt hình thức xử lý “Chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý”: Tổng hợp hồ sơ đề nghị đề nghị chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý đối với toàn bộ cơ sở nhà, đất của các đơn vị thuộc phạm vi quản lý, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định. Sau khi hoàn thành chuyển giao, chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn căn cứ nhu cầu sử dụng, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy định liên quan để lập phương án quản lý, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất này.

Đối với các cơ sở nhà, đất đã được phê duyệt hình thức xử lý “Tạm giữ lại tiếp tục sử dụng”: Thực hiện quản lý, sử dụng, xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP.

+ Việc lập quy hoạch chung xây dựng các xã sau sáp nhập cần có sự kế thừa quy hoạch hiện trạng các cơ sở nhà, đất được các cơ quan, tổ chức, đơn vị giữ lại tiếp tục sử dụng (bao gồm các cơ sở nhà, đất tiếp nhận từ cơ quan, tổ chức, đơn vị khác để sử dụng); đồng thời, đảm bảo đầy đủ, chi tiết để làm căn cứ phê duyệt phương án bán đấu giá và xác định giá khởi điểm của quyền sử dụng đất khi tổ chức bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Thời gian lập đồ án quy hoạch chung xây dựng xã không quá 06 tháng.

3. Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chung xây dựng xã

a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, mối liên hệ vùng: Xác định vị trí, ranh giới lập quy hoạch (toàn bộ ranh giới hành chính của xã); thể hiện các mối quan hệ giữa xã và vùng trong huyện có liên quan về kinh tế - xã hội; Điều kiện địa hình, địa vật, các vùng có ảnh hưởng lớn đến kiến trúc cảnh quan của xã; hạ tầng kỹ thuật đầu mối và các vấn đề khác tác động đến phát triển xã. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

- Bản đồ hiện trạng tổng hợp, đánh giá đất xây dựng: Sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); hiện trạng giao thông, cấp điện và chiếu sáng, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước bản; thu gom chất thải rắn, nghĩa trang, môi trường. Xác định khu vực thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi cho phát triển của xã. Thể hiện theo tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

- Sơ đồ định hướng phát triển không gian toàn xã. Thể hiện theo tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Thể hiện theo tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

- Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; hạ tầng phục vụ sản xuất. Thể hiện theo tỷ lệ 1/5000 hoặc 1/10.000.

b) Thuyết minh:

- Nêu lý do sự cần thiết lập quy hoạch; nêu đầy đủ căn cứ lập quy hoạch; xác định quan điểm và mục tiêu quy hoạch.

- Phân tích và đánh giá hiện trạng tổng hợp:

+ Điều kiện tự nhiên như: đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng, biển. Các ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu, môi trường và các hệ sinh thái;

+ Dân số (số hộ dân, cơ cấu dân số, cơ cấu lao động, đặc điểm phát triển), đặc điểm về văn hóa, dân tộc và phân bố dân cư;

+ Phát triển kinh tế trong các lĩnh vực nông nghiệp và phi nông nghiệp; đánh giá thế mạnh, tiềm năng và các hạn chế trong phát triển kinh tế;

+ Hiện trạng sử dụng và biến động từng loại đất (lưu ý các vấn đề về sử dụng và khai thác đất nông nghiệp; những vấn đề tồn tại trong việc sử dụng đất đai);

+ Hiện trạng về nhà ở, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, môi trường, các công trình di tích, danh lam, thắng cảnh du lịch;

+ Việc thực hiện các quy hoạch có liên quan, các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn xã.

- Xác định tiềm năng, động lực và dự báo phát triển xã:

+ Dự báo quy mô dân số, lao động, số hộ cho giai đoạn quy hoạch 10 năm và phân kỳ quy hoạch 5 năm;

+ Dự báo loại hình, động lực phát triển kinh tế chủ đạo như: kinh tế thuần nông, nông lâm kết hợp; chăn nuôi; tiểu thủ công nghiệp; dịch vụ; quy mô sản xuất, sản phẩm chủ đạo, khả năng thị trường, định hướng giải quyết đầu ra;

+ Xác định tiềm năng đất đai phục vụ cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất (nông nghiệp sang phi nông nghiệp hoặc đất đô thị) phục vụ dân cư, công trình hạ tầng và sản xuất;

+ Xác định quy mô đất xây dựng cho từng loại công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản; quy mô và chỉ tiêu đất ở cho từng loại hộ gia đình như: hộ sản xuất nông nghiệp; hộ sản xuất tiểu thủ công nghiệp; hộ thương mại, dịch vụ trong toàn xã;

- Định hướng quy hoạch không gian tổng thể xã:

+ Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản. Xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đất ở cho từng khu dân cư mới và thôn, bản;

+ Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ. Xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản;

+ Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các thôn, bản cũ. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương;

+ Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp;

+ Định hướng tổ chức các khu chức năng đặc thù khác trên địa bàn xã.

- Quy hoạch sử dụng đất:

+ Quy hoạch các loại đất trên địa bàn xã cập nhật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

+ Xác định diện tích đất cho nhu cầu phát triển theo các giai đoạn 5 năm, 10 năm và các thông số kỹ thuật chính cho từng loại đất, cụ thể: đất nông nghiệp, đất xây dựng và các loại đất khác;

+ Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

+ Định hướng quy hoạch xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi xã. Xác định khung hạ tầng phục vụ sản xuất như: đường nội đồng, kênh mương thủy lợi;

+ Xác định vị trí, quy mô cho các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: đường trục xã, đường liên thôn, đường trục thôn, cao độ nền, cấp điện, cấp thoát nước, xử lý chất thải và nghĩa trang.

- Đánh giá môi trường chiến lược. Nội dung đánh giá môi trường chiến lược thực hiện theo quy định tại Luật Bảo vệ môi trường, Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/ 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi và các văn bản khác có liên quan.

- Dự kiến các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư.

+ Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn xã và kế hoạch thực hiện theo từng giai đoạn;

+ Dự kiến sơ bộ nhu cầu vốn và các nguồn lực thực hiện.

- Kết luận và kiến nghị.

c) Các phụ lục tính toán kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan. Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

d) Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch; Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã

- Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

- Mục tiêu quy hoạch, tính chất, chức năng của xã.

- Quy mô dân số, lao động; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu.

- Phân khu chức năng. Hệ thống trung tâm xã; hệ thống thôn, bản, các khu dân cư tập trung; khu sản xuất; các khu vực có khả năng phát triển, hạn chế phát triển; khu vực cấm xây dựng; khu đặc thù; các công trình đầu mối, kết nối hạ tầng.

- Định hướng tổ chức không gian xã:

+ Vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản.

+ Chỉ tiêu, hình thức kiến trúc cho từng loại đất ở khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản cũ.

+ Tổ chức các khu vực sản xuất, (tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề và phục vụ sản xuất nông nghiệp...) dịch vụ và các khu vực đặc thù khác.

- Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, (mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, nghĩa trang toàn xã, các thôn, bản và vùng sản xuất), công trình đầu mối trong phạm vi xã.

- Danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn vốn.

- Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Tiến độ, giải pháp tổ chức thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã.

VII. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

1. Đối với quy hoạch chung xây dựng xã, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Ranh giới, phạm vi, tính chất xã.

b) Kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm: Cơ quan hành chính xã, giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ.

c) Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trục chính xã, liên thôn xóm, trục chính thôn xóm, cốt xây dựng khống chế.

d) Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

đ) Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan.

VIII. Nội dung công bố quy hoạch

UBND xã có trách nhiệm công bố, công khai quy hoạch với các nội dung: Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã; Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch; Sơ đồ quy hoạch không gian tổng thể xã; Bản đồ quy hoạch sử dụng đất; Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng phục vụ sản xuất.

IX. Tổ chức cấm mốc chỉ giới xây dựng

Thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

X. Lưu trữ đồ án

Sau khi đồ án quy hoạch chung xây dựng xã sau sát nhập được phê duyệt, UBND các huyện, thành phố, thị xã có trách nhiệm gửi toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch (đã ký tên, đóng dấu) và đĩa CD (lưu toàn bộ hồ sơ: thuyết minh, bản vẽ AutoCAD, Quyết định phê duyệt, quy định quản lý quy hoạch) về Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng điều phối chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới tỉnh để phục vụ công tác quản lý quy hoạch.

XI. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng: Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn, chỉ đạo UBND cấp huyện trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng các xã sau khi sát nhập.

2. Sở Tài chính: Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn, chỉ đạo UBND cấp huyện trong công tác sắp xếp, xử lý tài sản công, trụ sở, công sở tại các xã sau khi sát nhập.

3. Các Sở, ngành: Theo lĩnh vực ngành phụ trách, hướng dẫn UBND cấp huyện các nội dung liên quan trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án quy hoạch chung xây dựng các xã sau khi sát nhập.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố:

- Chỉ đạo, hướng dẫn UBND cấp xã trong công tác lập đồ án quy hoạch chung xây dựng các xã sau khi sát nhập.

- Tổ chức thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng các xã sau khi sát nhập đảm bảo tiến độ và chất lượng theo quy định và các nội dung khác liên quan.

- Triển khai sắp xếp, xử lý tài sản công, trụ sở, công sở tại các xã sau khi sát nhập.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã:

- Thực hiện lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch có năng lực theo quy định; Tổ chức lập đề án quy hoạch chung xây dựng các xã sau khi sát nhập; lấy ý kiến các đơn vị, cá nhân liên quan về đề án quy hoạch; trình UBND cấp huyện thẩm định và phê duyệt đảm bảo tiến độ và chất lượng theo quy định; tổ chức công bố, công khai đề án sau khi được phê duyệt; tổ chức cắm mốc và quản lý thực hiện quy hoạch và các nội dung khác liên quan theo đúng quy định.

- Phối hợp với UBND cấp huyện trong công tác sắp xếp, xử lý tài sản công, trụ sở công sở tại các xã sau khi sát nhập./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VP, PVP Nguyễn Duy Nghị;
- Trung tâm TT-CB-TH;
- Lưu: VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Đặng Ngọc Sơn