**Phụ lục**

**Đề cương quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị mới loại IV, V**

*(ban hành theo Thông tư số 10/2010/TT-BXD)*

***(1) Đối với đô thị mới loại IV***

***(a) Phần I: Quy định chung***

+ Đối tượng áp dụng, phân công quản lý;

+ Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị;

+ Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị:

- Tổng thể chung toàn đô thị;

- Các trục không gian chính;

- Các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng;

- Vị trí và mô hình phát triển ngoại thị, xã, điểm dân cư nông thôn.

+ Quy định về quy mô phát triển vùng ngoại thành, ngoại thị (công nghiệp, nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch, sinh thái.v.v…);

+ Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn (nếu có);

+ Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội;

+ Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

+ Các quy định chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh, núi…), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn.

***(b) Phần II: Quy định cụ thể***

+ Quy định về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

- Khu vực hiện có hạn chế phát triển;

- Khu vực chỉnh trang, cải tạo; khu cần bảo tồn, tôn tạo;

- Khu vực chuyển đổi chức năng; khu phát triển mới; khu cấm xây dựng, khu dự trữ phát triển;

- Khu vực dọc trục và hành lang phát triển đô thị;

- Khu vực trung tâm hành chính;

- Khu đô thị mới và khu đô thị cũ cần cải tạo;

- Khu công viên, cây xanh;

- Khu chức năng đặc biệt (khu di tích lịch sử văn hóa, khu phố cổ, công viên quốc gia, lâm viên, cảnh quan tự nhiên đặc thù);

- Khu dân cư ngoại thị;

- Khu danh lam thắng cảnh;

- Khu đặc thù (đất trũng, bãi bồi, đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất hoang hóa, đất chứa khoáng sản, công trình ngầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật- khu công nghiệp, kho tàng);

- Các khu vực khác.

*(Nội dung quy định cần làm rõ ranh giới, quy mô mô diện tích các khu chức năng; quy định về mật độ dân cư; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị: mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình; nguyên tắc phát triển, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu vực và khu chức năng)*

+ Quy định về hệ thống hạ tầng xã hội:

- Nhà ở (trong khu đô thị mới, khu đô thị cũ, làng xóm, nhà ở xã hội…);

- Hệ thống hạ tầng xã hội khác về y tế, giáo dục đào tạo, thể thao, thưong mại dịch vụ…

*(Nội dung quy định cần làm rõ yêu cầu và nguyên tắc kiểm soát phát triển)*

+ Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu vực trung tâm, khu vực cửa ngõ của đô thị, trục không gian chính, quảng trường, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển);

+ Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính;

+ Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính và công trình ngầm.

***(c) Phần III: Tổ chức thực hiện***

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung (lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết).

**(2). Đối với đô thị mới loại V:**

***(a) Phần I: Quy định chung***

+ Đối tượng áp dụng, phân công quản lý;

+ Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị;

+ Quy định chung về quản lý phát triển không gian đô thị:

- Tổng thể chung toàn đô thị;

- Các trục không gian chính;

- Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn (nếu có); Các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng;

+ Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội;

+ Quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

+ Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên (sông, hồ, rừng, cây xanh, núi…), địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn….

***(b) Phần II: Quy định cụ thể***

+ Vị trí, quy mô diện tích các khu chức năng. Quy định về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình), nguyên tắc kiểm soát phát triển (chỉnh trang, bảo tồn, cải tạo hoặc phát triển mới), yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu chức năng của thị trấn gồm:

- Khu đô thị (mới và cải tạo)

- Khu công viên, cây xanh;

- Khu chức năng đặc biệt (khu di tích lịch sử văn hóa, khu phố cổ, cảnh quan tự nhiên đặc thù);

- Khu dân cư ngoại thị;

- Khu đặc thù (đất trũng, bãi bồi, đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất hoang hóa, đất chứa khoáng sản, công trình ngầm, công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, - Khu công nghiệp, kho tàng);

- Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ, trung tâm công cộng, thể dục thể thao;

- Khu cấm xây dựng, khu dự trữ phát triển của thị trấn;

+ Quy định kiểm soát gian, kiến trúc các khu chức năng, trục không gian chính, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn (làm rõ những nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển);

+ Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.

***(c) Phần III. Tổ chức thực hiện***

Các quy định về tính pháp lý, kế hoạch tổ chức thực hiện quy hoạch chung đô thị (lập các quy hoạch chi tiết)

*+ Phụ lục định mức chi phí đính kèm:*