

*Hà Nội, ngày 22 tháng 4 năm 2008*

**THÔNG TƯ**  
**Hướng dẫn về việc đánh giá,  
công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Khu đô thị mới;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27/02/2007 của Chính phủ về Quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ nhu cầu thực tế phát triển khu đô thị mới ở nước ta hiện nay. Nhằm xây dựng, nhân rộng mô hình khu đô thị mới chất lượng cao, kiểu mẫu ra phạm vi cả nước, Bộ Xây dựng hướng dẫn việc đánh giá, công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu như sau:

**I . QUY ĐỊNH CHUNG**

1. Thông tư này hướng dẫn điều kiện, tiêu chí, trình tự thủ tục, lập hồ sơ, thẩm định, công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu trên phạm vi cả nước.

2. Khu đô thị mới kiểu mẫu là khu đô thị mới được cơ quan có thẩm quyền công nhận đạt được các tiêu chí tại mục III và các quy định liên quan khác của thông tư này.

3. Đối tượng áp dụng bao gồm: Ủy ban nhân dân các cấp, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng, quản lý các khu đô thị mới.

**II. ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC XEM XÉT CÔNG NHẬN**

1. Diện tích khu đô thị mới phải từ 50 ha trở lên, nếu khu vực cải tạo đô thị hiện tại thì có thể nhỏ hơn nhưng không nhỏ hơn 20 ha.

2. Quy mô dân số hoặc số lượng căn hộ thuộc khu đô thị từ 5.000 người trở lên hoặc tương đương khoảng 1.000 căn hộ, hộ gia đình các loại, có diện tích sử dụng lớn, trung bình và nhỏ, được tính cho các nhà chung cư cao tầng, thấp tầng, các loại biệt thự, nhà ở phân lô đất theo quy hoạch chi tiết.

3. Vị trí khu đô thị mới phù hợp với quy hoạch xây dựng.

### **III. TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ KHU ĐÔ THỊ MỚI KIỂU MẪU**

#### **1. Sự hình thành khu đô thị tuân thủ pháp luật**

a) Có chủ trương, chính sách và các văn bản mang nội dung liên quan đến cơ sở pháp lý để hình thành khu đô thị mới.

b) Quá trình hình thành, xây dựng khu đô thị mới tuân thủ pháp luật về xây dựng.

c) Phù hợp quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **2. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hạ tầng xã hội đầy đủ**

a) Yêu cầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật với tỷ lệ lấp đầy theo quy hoạch tính theo diện tích lớn hơn 70%, đối với khu vực dân cư đạt 100 %. Đã xây dựng đồng bộ, đúng theo quy hoạch xây dựng, sẵn sàng đầu nối cho các công trình xây dựng. Đảm bảo sự tiếp cận sử dụng các công trình hạ tầng công cộng, dịch vụ chung đối với người khuyết tật. Đảm bảo hệ thống phòng cháy chữa cháy chung của khu đô thị và riêng đối với công trình.

b) Tỷ lệ đất giao thông, chỗ để xe tính theo người, độ rộng vỉa hè phù hợp quy chuẩn quy hoạch xây dựng. Khoảng cách tiếp cận với các phương tiện giao thông công cộng từ nơi ở, làm việc không quá 500 m.

c) Tiêu chuẩn cấp nước từ 150 lít/người/ngày trở lên. Chất lượng nước phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam. Áp lực nước trong hệ thống đường ống tại điểm bất lợi nhất phải đạt tối thiểu là 10 m cột nước (áp lực tương đương 1atm). Đảm bảo liên tục 24/24 h.

d) Đảm bảo khả năng tiêu thoát nước bề mặt. Có hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, khác (y tế, công nghiệp...).

e) Tỷ lệ cây xanh công cộng từ 7 m<sup>2</sup>/người trở lên. Đảm bảo sự phù hợp về cây xanh chức năng, cây xanh đường phố; đảm bảo mỹ quan.

g) Tỷ lệ chất thải rắn được thu gom đạt 100%, có phân loại tại nguồn, xử lý thu gom rác độc hại. Phương tiện vận chuyển đúng tiêu chuẩn môi trường; đảm bảo đường phố luôn luôn sạch, đẹp.

h) Cấp điện liên tục, điện áp ổn định.

i) Chiếu sáng đủ 100% tại khu vực dân cư và khu vực công cộng đảm bảo độ rọi theo tiêu chuẩn, tạo cảnh quan đẹp, tiết kiệm, an toàn.

k) Quảng cáo ngoài trời đúng quy định về vị trí, độ lớn, màu sắc, nội dung quảng cáo lành mạnh.

l) Thông tin liên lạc (truyền hình cáp, điện thoại, internet ...) đầy đủ, đáp ứng yêu cầu cuộc sống đô thị hiện đại.

m) Về hạ tầng xã hội: các công trình như hành chính, thương mại, dịch vụ, trường học các cấp, bệnh viện, nhà văn hoá, các công trình thể thao phù hợp đúng theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn về số lượng, quy mô diện tích.

### **3. Xây dựng các công trình kiến trúc phù hợp quy hoạch, hài hoà cảnh quan**

a) Các công trình kiến trúc tại khu khu đô thị mới khi xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt hoặc theo chấp thuận của cấp có thẩm quyền về cốt nền, chiều cao, mật độ, khoảng lùi.

b) Các công trình đã xây dựng có tính thống nhất và hài hoà, trật tự.

c) Mức độ hoàn thiện mặt ngoài nhà tốt, hài hoà với không gian kề cạnh, phù hợp thiết kế đô thị hoặc Quy chế quản lý kiến trúc đô thị tại khu vực. Công trình kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu; khai thác tốt đặc điểm tự nhiên của vùng, miền.

d) Mức độ phủ đầy các công trình kiến trúc theo quy hoạch là 70% trở lên.

e) Áp dụng phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

g) Có các giải pháp nhằm tiết kiệm tài nguyên, năng lượng; tận dụng năng lượng tự nhiên và bảo vệ môi trường.

### **4. Quản lý xây dựng và bảo trì công trình**

a) Quản lý hoạt động xây dựng đúng quy định hiện hành về đầu tư, chất lượng công trình, an toàn lao động, vệ sinh môi trường khi xây dựng. Có chứng nhận phù hợp chất lượng đối với những công trình

phải có theo quy định pháp luật, có nghiệm thu chất lượng công trình trước khi giao cho người mua sử dụng.

b) Có kiểm soát việc thực hiện chế độ bảo trì theo định kỳ và thường xuyên theo quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chung toàn khu và các công trình khác theo quy định.

#### **5. Môi trường văn hoá đô thị lành mạnh, thân thiện**

a) Có xây dựng chế độ người dân tự quản;

b) Không có tệ nạn xã hội.

c) nếp sống đô thị văn minh trật tự.

d) Quan hệ cộng đồng thân thiện.

#### **6. Quản lý, khai thác sử dụng khu đô thị mới vì lợi ích công cộng, xã hội**

a) Có Cơ quan quản lý khu đô thị mới (Ban quản lý) được thành lập bởi cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc quản lý khu đô thị mới theo chức năng.

b) Có lực lượng bảo vệ đủ số lượng cần thiết và chuyên môn; có biện pháp an ninh chung, đảm bảo an toàn cho con người khi có cháy nổ; có phương tiện cấp cứu khi có sự cố xảy ra.

c) Có quy định giá dịch vụ cho từng loại đối tượng, có mức sử dụng tiện nghi khác nhau; quy định mức thu các loại phí dịch vụ công cộng tối thiểu như: thu gom rác, bảo vệ, gửi xe máy, xe đạp.

### **IV. TRÌNH TỰ LẬP HỒ SƠ, ĐÁNH GIÁ ĐỀ NGHỊ CÔNG NHẬN KHU ĐÔ THỊ MỚI KIỂU MẪU**

#### **1. Bước 1:**

Cơ quan quản lý khu đô thị mới lập hồ sơ đề nghị công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đánh giá chất lượng khu đô thị mới. Hồ sơ bao gồm:

a) Tờ trình gửi UBND cấp tỉnh của cơ quan quản lý khu đô thị mới đề nghị công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu.

b) Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện theo các tiêu chí trên của các khu đô thị đề nghị công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu do cơ quan quản lý khu đô thị mới đó lập.

c) Văn bản xác nhận của UBND cấp huyện, cấp xã tại khu đô thị mới xin công nhận khu đô thị kiểu mẫu.

d) Bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phần thuyết minh, phần mô tả đặc điểm khu đô thị, phim ghi hình thực tế bằng đĩa CD, các ảnh chụp minh hoạ kèm theo.

## 2. Bước 2:

Sau khi nhận được hồ sơ hợp lệ đề nghị công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu quy định tại bước 1, UBND cấp tỉnh thực hiện:

a) Điều tra xã hội đối với người dân sống tại khu đô thị (theo mẫu phiếu điều tra ban hành kèm Thông tư):

- Thành lập tổ điều tra xã hội, thành phần bao gồm: đại diện UBND cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã tại địa bàn khu đô thị mới.

- Số lượng phiếu điều tra gửi tới các hộ gia đình, chủ công trình, không nhỏ hơn 70% tổng số hộ dân cư đang sinh sống, làm việc tại khu đô thị. Trước khi trình lên cấp trên xem xét, công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu, Tổ điều tra lấy ý kiến có trách nhiệm làm báo cáo ghi rõ tỷ lệ cụ thể từng vấn đề được hỏi và được chứng thực của UBND các cấp đang quản lý khu đô thị vào văn bản tổng hợp.

- Lưu phiếu điều tra tại cơ quan quản lý khu đô thị mới.

b) Đánh giá đề nghị công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu:

- Thành lập Hội đồng đánh giá khu đô thị mới, thành phần bao gồm các thành viên đại diện các sở liên quan về chuyên môn như: Quy hoạch - Kiến trúc (đối với Hà Nội, TP Hồ Chí Minh), Xây dựng, Giao thông, Tài nguyên - Môi trường, Văn hoá - Thông tin, đại diện các Hội nghề nghiệp: Hội Kiến trúc sư, Hội Quy hoạch, Hội Xây dựng cấp tỉnh và thành viên Hiệp hội các Đô thị Việt Nam tại địa phương, đại diện chính quyền cấp xã, cấp huyện tại khu đô thị mới.

- Căn cứ hồ sơ, báo cáo, kết quả điều tra của Tổ điều tra, Hội đồng họp đánh giá, cho điểm phân loại chất lượng khu đô thị mới theo thang điểm sau:

- + Thực hiện tốt, đầy đủ các nội dung trong mỗi tiêu chí tại mục III thì được cho điểm tối đa là 15 điểm. Nếu thực hiện chưa tốt, không đầy đủ các nội dung theo các tiêu chí thì tùy theo mức độ mà cho điểm thấp hơn, nhưng điểm cho mỗi tiêu chí phải đạt tối thiểu là 8/15 điểm.

- + Điểm tối đa cho sự hài lòng của dân cư thông qua phiếu điều tra xã hội là 10 điểm nếu có 100% dân cư hài lòng trên tổng số phiếu điều tra nhận được về đô thị họ đang sống, mức thấp hơn được tính cho 10% tương đương 1 điểm.

Tổng số điểm của 6 tiêu chí và điểm hài lòng của dân cư thông qua phiếu điều tra xã hội nếu đạt từ 80 điểm trở lên là đủ tiêu chuẩn xét Khu đô thị mới kiểu mẫu để UBND cấp tỉnh trình Bộ Xây dựng xem xét công nhận.

### 3. Bước 3:

UBND cấp tỉnh trình Bộ Xây dựng hồ sơ xem xét công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu. Thành phần hồ sơ bao gồm:

a) Tờ trình UBND cấp tỉnh quản lý Khu đô thị mới lập gửi Bộ Xây dựng đề nghị công nhận Khu đô thị kiểu mẫu.

b) Hồ sơ đề nghị công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu bao gồm các thành phần ghi tại bước 1, số lượng 20 bộ.

c) Biên bản đánh giá, cho điểm của Hội đồng cấp tỉnh ghi tại điểm b bước 2.

d) Văn bản tổng hợp của Tổ điều tra xã hội đánh giá các mặt chất lượng sống của dân cư về khu đô thị mới có đủ chứng thực của UBND các cấp nơi đang quản lý khu đô thị.

## **V. THẨM ĐỊNH VÀ CÔNG NHẬN KHU ĐÔ THỊ MỚI KIỂU MẪU**

Bộ Xây dựng quyết định thành lập Hội đồng thẩm định trên cơ sở Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch của Bộ Xây dựng và các thành viên khác liên quan để thẩm định hồ sơ xem xét, ra quyết định công nhận Khu đô thị mới kiểu mẫu.

Trước phiên họp thẩm định, Bộ Xây dựng tổ chức khảo sát thực tế tại khu đô thị mới được đề nghị công nhận khu đô thị mới kiểu mẫu, tổ khảo sát lập báo cáo trình Hội đồng làm căn cứ đánh giá công nhận.

Quyết định công nhận Khu đô thị kiểu mẫu có thời hạn hiệu lực 05 năm; trước khi hết thời gian hiệu lực 01 năm danh hiệu khu đô thị kiểu mẫu được cấp có thẩm quyền xem xét, đánh giá lại.

## **VI. HIỆU LỰC THI HÀNH**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị UBND Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương gửi ý kiến về Bộ Xây dựng nghiên cứu, giải quyết.

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỨ TRƯỞNG**

***Nơi nhận:***

- Thủ tướng CP, các Phó Thủ tướng CP,
- Các Bộ, Cơ quan ngang Bộ, Cơ quan thuộc CP,
- HĐND, UBND các tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương,
- VP Chủ tịch nước,
- VP Chính phủ,
- Văn phòng Quốc hội,
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể,
- Website Chính phủ,
- Sở XD các tỉnh, Thành phố trực thuộc TƯ
- Sở QHKT TP HN & TP HCM
- Cục KT văn bản Bộ Tư pháp
- Công báo
- Lưu: VP, KTQH, PC, HTKT.

Dã ký

**Nguyễn Văn Liên**