

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 2700/BXD-QHKT

V/v xây dựng công trình thương mại,
dịch vụ trong khu vực đất dân cư hiện
hữu trên địa bàn Tp Hồ Chí Minh

Hà Nội, ngày 20 tháng 7 năm 2022

Kính gửi: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2158/SQHKT-QHKV1 ngày 20/6/2022 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về việc xây dựng công trình thương mại, dịch vụ trong khu vực đất dân cư hiện hữu trên địa bàn Thành phố. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Khoản 1 Điều 61 Luật Quy hoạch đô thị quy định: *“Các loại đất trong đô thị phải được sử dụng đúng mục đích, chức năng được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.”*

Khoản 1 Điều 69 Luật Quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại Luật Kiến trúc quy định: *“Tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa công trình kiến trúc, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đô thị đã được phê duyệt, quy chế quản lý kiến trúc và theo quy định của pháp luật về xây dựng.”*

Khoản 1 Điều 51 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật 35/2018/QH14 quy định dự án đầu tư xây dựng không phân biệt các loại nguồn vốn sử dụng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng.

Như vậy, việc thực hiện các dự án công trình thương mại, dịch vụ trong khu vực đất dân cư hiện hữu trên địa bàn Thành phố phải phù hợp với quy hoạch đô thị, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, ban hành.

2. Khoản 2 Điều 34 Luật Quy hoạch đô thị quy định *“Trên cơ sở nội dung bản vẽ, thuyết minh của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị, các kiến nghị và giải pháp thực hiện quy hoạch, tổ chức tư vấn lập đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị có trách nhiệm lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị trình cơ quan phê duyệt quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị.”*. Vì vậy, việc bổ sung quy định về “đất dân cư hiện hữu” vào quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được nêu tại văn bản số 2158/SQHKT-QHKV1 phải được tổ chức tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu nghiên cứu và căn cứ vào nội dung của đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

3. Việc “điều chỉnh chức năng sử dụng đất dân cư hiện hữu sang đất sử dụng hỗn hợp có chức năng chủ đạo là ở” như văn bản số 2158/SQHKT-QHKV1 đề xuất cần được nghiên cứu, thực hiện trên cơ sở rà soát, điều chỉnh

quy hoạch đô thị theo quy định pháp luật tại Luật Quy hoạch đô thị; đảm bảo phù hợp với quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật khác có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng đề Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, thực hiện theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Nguyễn Thanh Nghị (đề b/c);
- Lưu VT, QHKT.

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH –
KIẾN TRÚC
PHÓ VỤ TRƯỞNG**

(đã ký)

Vũ Anh Tú