

Số: 4843/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày 23 tháng 11 năm 2021

V/v hướng dẫn một số vấn đề vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Quy hoạch đô thị và luật Xây dựng

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 3438/SXD-QHKT ngày 12/8/2021 và văn bản số 4466/SXD-QHKT ngày 25/10/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu đề nghị hướng dẫn một số vấn đề vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về cơ quan tổ chức lập và thủ tục thông qua Hội đồng nhân dân đối với các đồ án quy hoạch xây dựng

a) Đối với việc tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới

Khoản 2 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 quy định “*Đô thị mới là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật.*”

Điều 4 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị và Thông tư số 12/2014/TT-BXD ngày 25/8/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định và phê duyệt Chương trình phát triển đô thị, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo xây dựng, phê duyệt chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh, trong đó có đô thị mới để cụ thể hóa các chỉ tiêu phát triển đô thị, danh mục và lộ trình triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng vùng tỉnh (quy hoạch tỉnh).

Hiện nay, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030 (Danh mục đô thị thực hiện phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2025 và giai đoạn 2026 – 2030). Theo đó, đã xác định danh mục các đô thị thực hiện phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021 – 2030, bao gồm các đô thị mới.

Như vậy, việc lập quy hoạch chung đô thị mới làm cơ sở thực hiện, đầu tư xây dựng, phân loại đô thị và phân loại tiêu chuẩn đơn vị hành chính đô thị cần căn cứ vào quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, chương trình phát triển đô

thị và Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc nêu trên. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới được thực hiện theo quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị.

Về việc giao các cơ quan trực thuộc UBND tỉnh tổ chức lập nhiệm vụ, đồ án quy hoạch chung đô thị mới phải đảm bảo phù hợp với quy định về ủy quyền cho cơ quan hành chính nhà nước ở địa phương theo quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương, đồng thời, đảm bảo thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị theo quy định.

b) Về việc thông qua Hội đồng nhân dân đối với quy hoạch chung đô thị mới

Luật Quy hoạch đô thị không quy định về việc báo cáo Hội đồng nhân dân đối với quy hoạch chung của đô thị mới trước khi phê duyệt quy hoạch. Việc báo cáo, trình Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định về quy hoạch chung đô thị mới đề nghị Sở Xây dựng căn cứ Luật Tổ Chức chính quyền địa phương để tham mưu UBND tỉnh tổ chức thực hiện.

c) Về những đồ án bắt buộc phải thông qua Hội đồng nhân dân

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị, khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14, các quy hoạch cần thông qua Hội đồng nhân dân trước khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch gồm: Quy hoạch chung thành phố, thị xã, thị trấn; Quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện; Quy hoạch xây dựng khu chức năng; Quy hoạch xây dựng nông thôn.

Đối với quy hoạch xây dựng, UBND các cấp tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp với UBND tổ chức lập quy hoạch để Hội đồng nhân dân quyết định quy hoạch xây dựng theo quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương; đối với quy hoạch chung đô thị, UBND thành phố, thị xã, thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn về quy hoạch chung đô thị trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trình tự, thủ tục việc UBND các cấp báo cáo, trình Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định được thực hiện theo quy chế làm việc của các cơ quan nhà nước tại địa phương và đảm bảo phù hợp với quy định về hoạt động của chính quyền địa phương được quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

2. Về dự án đầu tư tại khu vực nông thôn:

Trường hợp tại khu vực nông thôn (khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn) có nhiều dự án không thuộc khu chức năng thì cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng là văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình không theo

tuyến ngoài đô thị) hoặc các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành có liên quan hoặc quy chế quản lý kiến trúc theo quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

Khoản 3 Điều 29 Luật Xây dựng quy định Ủy ban nhân dân xã có trách nhiệm chủ trì lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch nông thôn; đối với các quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

### 3. Về công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 43 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình tín ngưỡng, tôn giáo bao gồm: “... báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng đối với các công trình tín ngưỡng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng”. Quy định nêu trên là cần thiết khi công trình tín ngưỡng được xây dựng có ảnh hưởng đến an toàn, lợi ích cộng đồng. Tuy nhiên tại Phụ lục X của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP không có danh mục loại công trình này. Đối với việc cần thiết phải quản lý về an toàn của công trình này tại giai đoạn cấp giấy phép xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tổng hợp, đánh giá, đề xuất Bộ Xây dựng nghiên cứu, rà soát để báo cáo Chính phủ sửa đổi pháp luật có liên quan.

### 4. Về cấp phép xây dựng:

- Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ: Được quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

- Về cấp giấy phép xây dựng phần san nền:

Giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình; công trình xây dựng là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước.

Công việc san nền chỉ để chuẩn bị mặt bằng xây dựng, không bao gồm việc thi công các công trình xây dựng của dự án thì có thể xác định đây không phải là thi công xây dựng công trình và không thuộc đối tượng phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014.

### 5. Về diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung:

- Tại khoản 2 Điều 2 Nghị định số 72/2012/NĐ-CP ngày 24/9/2012 của Chính phủ về quản lý và sử dụng chung công trình hạ tầng kỹ thuật quy định “*Công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung là các công trình được xây dựng để bố trí, lắp đặt đường dây, cáp và đường ống, bao gồm: Cột ăng ten; cột treo cáp (dây dẫn); công cáp; hào và tuy nèn kỹ thuật; đường đô thị; hầm đường bộ; hầm đường sắt; cống ngầm; cầu đường bộ và cầu đường sắt*”. Như vậy, *kết cấu hạ tầng sử dụng chung* không được hiểu là *công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung*.

- Tại mục 2.5.3 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD quy định về sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao nhằm đảm bảo tỷ lệ tối thiểu đất giao thông, cây xanh, các khu kỹ thuật trong khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, làm cơ sở lập quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.

Vì vậy, đề nghị Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu làm việc với các Bộ, ngành liên quan (Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương,...) để được hướng dẫn cụ thể về *kết cấu hạ tầng sử dụng chung*, làm cơ sở xác định quy mô đất đai và các cơ chế, chính sách phù hợp, đảm bảo thống nhất trong quản lý, đầu tư tại khu công nghiệp và cụm công nghiệp.

#### 6. Về việc điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu chức năng

a) Theo quy định khoản 2 Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 05/6/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP; khoản 5 Điều 13 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, khu chức năng, khu vực chức năng có quy mô trên 500ha, nằm trong khu vực đã có quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt thì không phải lập quy hoạch chung xây dựng mà được lập quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng và xác định dự án đầu tư xây dựng.

Đối với khu công nghiệp quy mô trên 500ha, nằm trong khu vực đã có quy hoạch chung xây dựng được phê duyệt; đã được phê duyệt quy hoạch phân khu 1/2000, việc điều chỉnh quy hoạch cần căn cứ điều kiện, mức độ, nội dung điều chỉnh và tác động của việc điều chỉnh đối với quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt để xác định cấp độ quy hoạch cần điều chỉnh và loại hình điều chỉnh phù hợp, đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ giữa các cấp độ quy hoạch trong thực hiện quản lý và triển khai đầu tư xây dựng.

b) Về điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp quy mô dưới 200ha

Quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng tại Luật Xây dựng năm 2003 và Thông tư số 19/2008/TT-BXD ngày 20/11/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng và quản lý quy hoạch xây dựng khu công nghiệp, khu kinh tế, “*Quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp được tiến hành lập 1 bước tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/500. Khi lập quy hoạch chi tiết: đối với khu công nghiệp có diện tích lớn hơn 200 ha thì quy hoạch chi tiết xây dựng được lập trên bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000. Đối với khu công nghiệp có diện tích từ 200 ha trở xuống thì quy hoạch chi tiết xây dựng được lập trên bản đồ tỷ lệ 1/500*”.

Việc lập, phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 được thực hiện từ khi Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực. Theo đó, Luật Xây dựng năm 2014 và Thông tư số 12/2016/TT-BXD quy định: “*Đối với các khu công nghiệp, khu chế xuất có quy mô từ 200 ha đến 500 ha: Quy hoạch phân khu xây dựng được lập trên nền bản đồ tỷ lệ 1/2.000 với đầy đủ các nội dung yêu cầu để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật và cấp giấy phép xây dựng*”; “*Các khu công nghiệp, khu chế xuất có quy mô diện tích dưới 200 ha và cụm công nghiệp thì tiến hành lập ngay quy hoạch chi tiết xây dựng để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật*”; “*nội dung không điều chỉnh của đồ án quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt vẫn được thực hiện*”.

Vì vậy, đối với các khu công nghiệp đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định tại Luật Quy hoạch năm 2003 thì việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được thực hiện theo quy định tại mục 6 Luật Xây dựng năm 2014, Thông tư số 12/2016/TT-BXD và pháp luật khác có liên quan.

#### 7. Về thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị

Hiện nay, Bộ Xây dựng đang nghiên cứu đề xuất sửa đổi một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị tại nghị định về tháo gỡ khó khăn cho đầu tư, kinh doanh. Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu ý kiến của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thành lập Ban quản lý khu vực phát triển đô thị, báo cáo Chính phủ để quy định cụ thể tại nghị định sửa đổi, đảm bảo thống nhất với chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng để Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh tổ chức thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- BT.Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- BXD: PTĐT, HTKT, HĐXD, PC;
- Lưu: VT, QHKT

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

(đã ký)

**Vũ Anh Tú**