

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 10740/UBND-KTN
V/v triển khai thực hiện Văn bản số
4358/BXD-VP ngày 29 tháng 9 năm
2023 của Bộ Xây dựng về việc trả lời
kiến nghị của tỉnh Đồng Nai

Đồng Nai, ngày 13 tháng 10 năm 2023

Kính gửi: Giám đốc Sở Xây dựng.

Thực hiện Văn bản số 4358/BXD-VP ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Bộ Xây dựng về việc trả lời kiến nghị của tỉnh Đồng Nai (File điện tử đính kèm), Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng các đơn vị liên quan nghiên cứu hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Văn bản nêu trên, triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh theo đúng quy định; đồng thời, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xử lý những nội dung thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh.

Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh **trong tháng 10 năm 2023./.**

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa - Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông;
 - UBND các huyện, thành phố;
 - Chánh, Phó Chánh VP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, THNC, KTNS, KTN, Tan.
- <F:\2023\BXD>



Q. CHỦ TỊCH

Võ Tấn Đức



Bộ Xây dựng
29-09-2023
10:57:18 +07:00

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 4358 /BXD-VP
V/v trả lời kiến nghị
của tỉnh Đồng Nai

Hà Nội, ngày 29 tháng 9 năm 2023

Kính gửi: UBND tỉnh Đồng Nai.

Ngày 29/7/2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã chủ trì Đoàn công tác liên ngành (gồm các Bộ: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn) làm việc định kỳ theo hình thức trực tuyến với Ủy ban nhân dân các tỉnh: Đồng Nai, Bình Dương và Tiền Giang để tiếp tục theo dõi nắm bắt tình hình sản xuất kinh doanh, đầu tư công, xây dựng hạ tầng và xuất nhập khẩu trên địa bàn các tỉnh; kiểm đếm việc xử lý kiến nghị của các địa phương và tiếp nhận, xử lý các kiến nghị mới phát sinh.

Trên cơ sở ý kiến tại cuộc họp và Báo cáo số 208/BC-UBND ngày 28/7/2023 UBND tỉnh Đồng Nai, sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Tiếp tục hoàn thiện, sửa đổi, bổ sung chính sách về nhà ở xã hội, nhà ở cho người có thu nhập thấp cho các nhóm đối tượng xã hội; đảm bảo sự đồng bộ chính sách pháp luật về quy hoạch, nhà ở, đất đai, đầu tư; quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế theo hướng có chính sách riêng về nhà ở cho công nhân khu công nghiệp, phát triển mô hình nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; một số đề xuất cụ thể: (1) Đề nghị quy định nhà ở xã hội không thu tiền sử dụng đất (hiện nay vẫn phải xác định tiền sử dụng đất rồi mới thực hiện thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất); (2) Đề nghị bỏ quy định dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng (3) Đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh quy định về thẩm định giá bán/cho thuê/cho thuê mua nhà ở xã hội, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế. (4) Đề nghị bổ sung đối tượng là doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội; các đối tượng "Hộ gia đình có thu nhập thấp tại khu vực nông thôn" được mua/thuê/thuê mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội...

Về các nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Hiện nay, Chính phủ đang tiếp thu, chỉnh lý Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) theo ý kiến của các đại biểu Quốc hội sau khi lấy ý kiến lần thứ nhất tại Kỳ họp thứ 5, Quốc hội Khóa XV. Trong đó, đề xuất sửa đổi các chính sách liên quan đến: quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội; lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội; ưu đãi chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán; xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội,... nhằm khuyến khích, đẩy mạnh đầu tư, phát triển nhà ở xã hội nhằm giảm giá nhà ở xã hội ở mức phù hợp để người thu nhập thấp, trong đó có công nhân lao động có thể tiếp cận mua nhà ở, ổn định cuộc sống. Bên cạnh đó, dự thảo Luật cũng được sửa đổi theo hướng quy định nhằm giám sát thủ tục hành chính (trình tự thủ tục đầu tư; thẩm định giá

bán; đối tượng, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ, quy trình thực hiện mua bán,...). Cụ thể là:

(1) Về kiến nghị quy định nhà ở xã hội không thu tiền sử dụng đất (hiện nay vẫn phải xác định tiền sử dụng đất rồi mới thực hiện thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất).

Tại Điều 83 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai.

(2) Về kiến nghị bỏ quy định dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng.

Tại Điều 79 dự thảo Luật quy định về loại hình dự án và yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hướng bỏ quy định chủ đầu tư phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê.

(3) Về kiến nghị nghiên cứu, điều chỉnh quy định về thẩm định giá bán/cho thuê/cho thuê mua nhà ở xã hội, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế.

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (được đầu tư xây dựng không phải bằng vốn đầu tư công) xây dựng phương án giá bán, giá cho thuê mua nhà ở xã hội bảo đảm nguyên tắc theo quy định và trình cơ quan chuyên môn của tỉnh thẩm định tại thời điểm nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở.

(4) Về kiến nghị bổ sung đối tượng là doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất công nghiệp, dịch vụ được thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội; các đối tượng "Hộ gia đình có thu nhập thấp tại khu vực nông thôn" được mua/thuê/cho thuê mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội...

- Tại Điều 89 dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà lưu trú công nhân, trong đó có doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất; doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất.

Trường hợp doanh nghiệp sản xuất thuê nhà lưu trú công nhân để cho công nhân của mình thuê lại thì chi phí thuê nhà lưu trú công nhân từ nguồn phúc lợi của doanh nghiệp hoặc các nguồn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật (tại Điều 96 dự thảo Luật).

- Do đặc thù khu vực đô thị và nông thôn nên hiện nay, dự thảo Luật tiếp tục kế thừa quy định đối với nhóm đối tượng là Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn; Hộ gia đình nghèo và cận nghèo tại khu vực nông thôn thuộc vùng thường xuyên bị ảnh hưởng bởi thiên tai, biến đổi khí hậu sẽ được hỗ trợ theo các chương trình mục tiêu quốc gia hoặc chương trình đầu tư công về nhà ở để xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

(5) Về kiến nghị bổ sung thêm đối tượng là các doanh nghiệp được phép mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội để dành cho công nhân mình được thuê lại:

Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định nhóm đối tượng là Doanh nghiệp,

hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp thì được thuê nhà lưu trú công nhân để bố trí cho người lao động của doanh nghiệp, hợp tác xã mình thuê lại theo quy định.

(6) Về kiến nghị xem xét giảm tiêu chí về nhà ở, đất ở đối với các đối tượng công nhân trong việc mua, thuê mua nhà ở xã hội (công nhân làm xa đã có nhà, đất ở quê vẫn có thể được mua, thuê mua được nhà ở xã hội gần chỗ làm để yên tâm lao động, sản xuất):

- Trường hợp công nhân thuê nhà lưu trú công nhân thì chỉ cần có hợp đồng lao động và xác nhận của doanh nghiệp, hợp tác xã sản xuất trong khu công nghiệp.

- Trường hợp công nhân mua, thuê mua nhà ở xã hội:

+ Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) không quy định điều kiện về đất ở.

+ Điều kiện về thu nhập: phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

+ Điều kiện về nhà ở: Công nhân, người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án nhà ở xã hội đó, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà ở tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ (tại Điều 76 dự thảo Luật).

2. Về nội dung tình kiến nghị: Trong lĩnh vực xây dựng hiện nay chưa có quy định đối với diện tích và kích thước tối thiểu lô đất xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ để làm cơ sở áp dụng cấp giấy phép xây dựng cho các lô đất sau khi bị thu hồi có diện tích nhỏ. Kiến nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn lô đất có diện tích tối thiểu, kích thước như thế nào để đáp ứng được việc xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Việc xác định kích thước lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ, thuộc thẩm quyền quyết định của địa phương thể hiện tại đồ án quy hoạch chi tiết, đồ án thiết kế đô thị trên các nguyên tắc được quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD như sau:

(1) Khi thiết kế quy hoạch các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ trong các khu vực xây dựng mới phải đảm bảo các quy định khống chế về bề rộng mặt tiền công trình ứng với bề rộng chỉ giới đường đỏ đã được quy định tại mục 2.6.6 - QCVN 01:2021/BXD. Cụ thể là:

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ $\geq 19\text{m}$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 5\text{m}$;

- Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới tiếp giáp với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ $< 19\text{m}$, bề rộng mặt tiền của công trình nhà ở $\geq 4\text{m}$;

- Chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế có hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m.

(2) Đối với các khu vực đô thị hiện hữu, căn cứ việc phân định loại khu vực đô thị hiện hữu theo quy định tại mục 2.7.2 - QCVN 01:2021/BXD, được quy định như sau:

- Đối với các khu vực quy hoạch thuộc hai bên tuyến đường xây dựng mới hoặc cải tạo mở rộng (từ đường cấp khu vực trở lên); các dự án tái phát triển đô thị có quy mô ≥ 3 ha) phải áp dụng quy định như khu vực xây dựng mới;

- Đối với các khu vực quy hoạch thuộc các khu di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc có giá trị cần bảo tồn...) hoặc có thể được áp dụng một số quy định riêng tại mục 2.7 của QCVN 01:2021/BXD thì không phải tuân thủ theo Quy chuẩn này, nhưng phải đảm bảo các yêu cầu về PCCC, cụ thể:

+ Các thông số về diện tích lô đất, mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng cách giữa các công trình, hệ số sử dụng đất và chuyển đổi chức năng sử dụng đất phải xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị;

+ Các tuyến đường phố mở mới hoặc các tuyến đường phố cải tạo mở rộng phải quy hoạch, thiết kế các công trình tiếp giáp với tuyến đường đồng bộ với các công trình liên kế, đảm bảo mỹ quan chung trên toàn tuyến; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị phải tính toán đến hiện trạng hình dạng các lô đất không đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan và an toàn trong xây dựng để điều chỉnh, hợp khối;

+ Các công trình nằm trong các lô đất không tiếp giáp với tuyến đường phố (mở mới, tuyến cải tạo mở rộng, tuyến đường hiện hữu) phải được quy hoạch đảm bảo cho mọi công trình phải được thông gió, chiếu sáng, thuận lợi về giao thông, đảm bảo khoảng cách an toàn về phòng cháy và tiếp cận được với các phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy.

3. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Điểm a khoản 7 Điều 12 Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ quy định “mẫu thẩm định theo quy định tại Mẫu số 8 Phụ lục I kèm theo Nghị định này”, tuy nhiên, qua rà soát thì Phụ lục I chỉ có mẫu số 01 và 02.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Tại khoản 38 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP quy định: “Thay thế Mẫu số 02, Mẫu số 03; bổ sung Mẫu số 02a, Mẫu số 03a Phụ lục I tại Phụ lục VI kèm theo Nghị định này”. Theo đó, ngoài các mẫu nêu trên, các mẫu còn lại được thực hiện theo quy định tại các Phụ lục của 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. Như vậy, mẫu dấu thẩm định vẫn được thực hiện theo Mẫu số 08 Phụ lục I Nghị định số 15/2021/NĐ-CP. Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai chỉ đạo địa phương thực hiện theo đúng quy định.

4. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp một số dự án du lịch nông nghiệp, du lịch sinh thái dự kiến xây dựng các công trình phụ trợ như nhà hàng phục vụ ăn uống, khu trưng bày - bán đồ lưu niệm, các chòi nghỉ với kết cấu bán kiên cố, sử dụng vật

liệu lắp ghép, các vật liệu tự nhiên như gỗ, mây, tre, nứa. Tuy nhiên, chức năng sử dụng đất của các điểm du lịch này là đất nông nghiệp hoặc đất rừng, đất rừng sản xuất. (Sở Xây dựng Đồng Nai đã có Văn bản số 1747/SXD-QLXD ngày 21/6/2022 và Văn bản số 870/SXD-QLXD ngày 20/3/2023 kiến nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Theo quy định tại khoản 12 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ thì: “a) Đối với khu vực đã có quy hoạch xây dựng và theo quy định, dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác thì quy hoạch xây dựng và quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành này là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng;

b) Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng thì quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác có liên quan hoặc thiết kế đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc 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) là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng”.

Do đó, dự án du lịch nông nghiệp, du lịch sinh thái dự kiến xây dựng các công trình phụ trợ trên đất nông nghiệp, đất rừng,... phải căn cứ thêm các quy hoạch của ngành du lịch, nông nghiệp, lâm nghiệp và pháp luật liên quan để làm cơ sở xem xét cấp giấy phép xây dựng. Ngoài ra, điều kiện để cấp giấy phép xây dựng phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

5. Về nội dung tình kiến nghị: Công trình khẩn cấp được miễn giấy phép xây dựng; tuy nhiên, đối với nhóm công trình xây dựng khẩn cấp thuộc điểm b khoản 1 Điều 130 Luật Xây dựng “Công trình được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo phải thực hiện nhanh để kịp thời đáp ứng yêu cầu giải quyết các vấn đề bức thiết về bảo đảm an ninh năng lượng, nguồn nước, ứng phó sự cố môi trường, phát triển hệ thống công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ”. Nghị định 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, trong đó chỉ quy định chi tiết đối với các công trình khẩn cấp thuộc điểm a khoản 1 Điều 130, nhưng không thấy quy định chi tiết đối với các công trình khẩn cấp thuộc điểm b khoản 1 Điều 130 và qua rà soát chưa thấy quy định nào của Chính phủ quyết định các cơ chế đặc thù đối với công trình khẩn cấp thuộc điểm b khoản 1 Điều 130. Kiến nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xây dựng công trình mới hoặc sửa chữa, cải tạo phải thực hiện nhanh để kịp thời đáp ứng yêu cầu giải quyết các vấn đề bức thiết về bảo đảm an ninh năng lượng, nguồn nước, ứng phó sự cố môi trường.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Đối tượng công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều 130 Luật Xây dựng rất đa dạng về loại hình, quy mô và tình huống thực hiện. Do đó, tại khoản 3 Điều 130 Luật Xây dựng đã quy định: “Thủ tướng Chính phủ quyết định các cơ chế đặc thù đối với từng công trình quy định tại điểm b khoản 1 Điều này bao gồm khảo sát, thiết kế xây dựng công trình; hình thức lựa chọn nhà thầu và các cơ chế đặc thù khác theo thẩm quyền để đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện đầu tư xây dựng. Người được giao quản lý, thực hiện xây dựng công trình có trách nhiệm tổ chức

thực hiện các cơ chế đặc thù theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ và triển khai các công việc liên quan khác đến quá trình đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan”. Như vậy, với mỗi công trình/dự án cụ thể, Thủ tướng Chính phủ sẽ quy định chi tiết về trình tự thực hiện đặc thù riêng.

6. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định được miễn giấy phép xây dựng (GPXD). Tuy nhiên, thực tế có việc đầu tư các tuyến ống cấp/thoát nước đi trong hành lang an toàn đường bộ, đường sông, cây xanh cách ly... chưa có trong quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành nhưng có văn bản thỏa thuận hướng tuyến. Trường hợp này thì không thuộc diện miễn GPXD. Vậy điều kiện cấp GPXD trong trường hợp này áp dụng theo điều kiện nào, vì Luật Xây dựng chỉ có quy định về điều kiện cấp phép công trình không theo tuyến ngoài đô thị (Điều 92).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Với vướng mắc phát sinh từ thực tế về điều kiện “phù hợp quy hoạch” của đối tượng này, Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 35/2023/NĐ-CP. Theo đó, tại khoản 12 Điều 12 Nghị định này đã quy định “...văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình theo tuyến ngoài đô thị) là cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng”.

7. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Hiện tại ở địa phương, các nhà đầu tư kiến nghị xây dựng các trạm sạc điện ô tô điện lắp đặt tại các trạm xăng dầu, trung tâm thương mại, khu chung cư. Trạm sạc xe điện được thiết kế dưới dạng tủ đứng thiết bị lắp đặt trên bệ, cung cấp dòng điện một chiều để sạc trực tiếp cho các loại pin xe ô tô. Qua rà soát nhận thấy loại công trình này không thuộc diện được miễn giấy phép xây dựng. Kiến nghị hướng dẫn cụ thể việc cấp giấy phép xây dựng cho công trình này (theo điều kiện, quy chuẩn, tiêu chuẩn nào) và hướng dẫn việc lắp đặt các trạm sạc tại các trạm xăng dầu, trung tâm thương mại, khu chung cư... cần thỏa mãn điều kiện gì?

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Đây là đối tượng mới phát sinh thời gian vừa qua, cùng với công trình điện mặt trời áp mái nhà, về điều kiện cấp giấy phép xây dựng. Bộ Công Thương đã có văn bản số 7327/BCT-ĐL ngày 18/11/2022 quy định các đối tượng này là công trình xây dựng. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 91, Điều 92 của Luật Xây dựng năm 2014. Đối với điều kiện liên quan đến sự phù hợp quy hoạch và mục đích sử dụng đất, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ đã quy định tại khoản 12 Điều 12 về xác định điều kiện phù hợp với quy hoạch và khoản 15 Điều 12 về các trường hợp thuê đất, thuê công trình để xây dựng đối với các đối tượng này công trình này.

Đối với các nội dung về quy hoạch hệ thống công trình trạm sạc; quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan, phòng chống cháy nổ,...: Ngày 24/7/2023, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 766/QĐ-BXD về Kế hoạch triển khai thực hiện Quyết định số 876/QĐ-TTg ngày 22/7/2022 của Thủ tướng Chính

phủ; như vậy, các Bộ có liên quan đang khẩn trương hoàn thiện các quy định để đảm bảo cơ sở pháp lý để triển khai thực hiện trong vấn đề này.

Các vấn đề vướng mắc phát sinh khác, đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai liên hệ với Bộ Công Thương để được hướng dẫn theo Quyết định số 13/2020/QĐ-TTg ngày 06/4/2020 của Thủ tướng Chính phủ về cơ chế khuyến khích phát triển điện mặt trời tại Việt Nam và pháp luật về Điện lực.

8. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Trên thực tế có nhiều cá nhân được cấp quyền sử dụng đất trên một mảnh đất ở (đất đồng sở hữu). Tuy nhiên, pháp luật về xây dựng chưa có quy định cụ thể đối với việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đối với các thửa đất đồng sở hữu. Do đó, kiến nghị Bộ Xây dựng có hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng trên đất đồng sở hữu để làm cơ sở giải quyết hồ sơ cấp giấy phép xây dựng cho người dân.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Pháp luật về xây dựng không quy định về hình thức “đồng sở hữu đất”, không quy định về cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình (đồng sở hữu), chỉ quy định về điều kiện cấp giấy phép xây dựng. Theo đó, một trong những điều kiện để cấp giấy phép xây dựng là giấy tờ hợp pháp về đất đai.

Do đó, đối với các trường hợp “đồng sở hữu” nêu trên, đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai cần liên hệ với Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn cụ thể.

9. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Theo quy định của Luật Xây dựng: “Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan Trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch UBND các cấp quyết định đầu tư xây dựng”. Tuy nhiên, trong một số trường hợp một số dự án vốn đầu tư công được các cơ quan nêu trên phân cấp/ủy quyền cho các cơ quan cấp dưới quyết định đầu tư (ví dụ: các dự án do Tổng cục Thuế, Tổng cục Hải quan quyết định đầu tư; các dự án do Chủ tịch UBND tỉnh phân cấp/ủy quyền cho cơ quan chuyên môn quyết định đầu tư...) hoặc các dự án cải tạo, sửa chữa (kết hợp xây dựng mới với quy mô nhỏ) do Chủ tịch UBND các cấp quyết định đầu tư nhưng không sử dụng nguồn vốn đầu tư công thì có thuộc đối tượng được miễn GPXD theo quy định nêu trên không?

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Tại điểm b khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 quy định: Đối với các công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công do Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp phân cấp quyết định đầu tư sẽ không thuộc đối tượng miễn giấy

phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 89 nêu trên (trừ trường hợp cơ quan được phân cấp là một trong các cơ quan có tên nêu trên hoặc thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều này đã được thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở). Theo đó:

- Đối với các công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công do Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp ủy quyền quyết định đầu tư sẽ thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 89 nêu trên.

- Các công trình thuộc dự án không sử dụng vốn đầu tư công do Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư không thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 89 nêu trên.

10. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Theo các mẫu giấy phép xây dựng (GPXD) nêu tại Phụ lục II Nghị định 15/2021/NĐ-CP thì GPXD có hiệu lực khởi công xây dựng trong vòng 12 tháng và trước thời điểm GPXD hết hiệu lực khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn GPXD (theo quy định tại Điều 99 Luật Xây dựng). Tuy nhiên, hiện nay chưa có quy định thời hạn hiệu lực khởi công xây dựng công trình đối với trường hợp công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở và đánh giá đủ điều kiện miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng được sửa đổi tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu tiếp thu để bổ sung quy định phù hợp trong thời gian tới, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cung cấp thêm các thông tin thực tiễn làm cơ sở đề xuất bổ sung các quy định pháp luật theo quy định.

11. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Dự án vốn đầu tư công do UBND cấp huyện, UBND tỉnh làm chủ đầu tư thì “Cơ quan có thẩm quyền” quy định tại điểm d khoản 6 Điều 24 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ được hiểu bao gồm là những cơ quan nào để có thẩm quyền được mời tổ chức có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu:

- Trường hợp thứ nhất: “mời” là chỉ định trực tiếp cho một tổ chức có năng lực phù hợp, và tổ chức này được trực tiếp ký hợp đồng với chủ đầu tư để tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu.

- Trường hợp thứ hai: “mời” là phải thực hiện một trong các hình thức lựa chọn theo quy định của pháp luật về đấu thầu, pháp luật về đầu tư công để chọn tổ chức có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu.

Khoản 8 Điều 24 quy định “Chi phí cho việc kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng do chủ đầu tư lập dự toán, thẩm định, phê duyệt và được tính trong tổng mức đầu tư xây dựng công trình”. Như vậy, dự toán chi phí cho việc kiểm tra công tác nghiệm thu có giá trị từ 500 triệu đồng trở xuống hoặc trên 500 triệu đồng, thì việc áp dụng điểm d khoản 6 Điều 24 được thực hiện theo quy định pháp luật nào có liên quan?

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

(1) Cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm d khoản 6 Điều 24 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP¹ là các cơ quan được quy định tại khoản 2 Điều 24 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 11 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP².

(2) Việc “mời các tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu” theo quy định tại điểm d khoản 6 Điều 24 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP phải thực hiện một trong các hình thức lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật có liên quan.

(3) Trường hợp dự toán chi phí cho việc “mời các tổ chức, cá nhân có năng lực phù hợp tham gia thực hiện việc kiểm tra công tác nghiệm thu” có giá trị không quá 500 triệu đồng thì có thể áp dụng quy định về chỉ định thầu tại Điều 54 của Nghị định số 63/2014/NĐ-CP³ và thực hiện theo quy trình tại khoản 2 Điều 56 của Nghị định số 63/2014/NĐ-CP; trường hợp giá trị dự toán chi phí trên 500 triệu đồng thì áp dụng quy định chung về lựa chọn nhà thầu tư vấn theo pháp luật về đấu thầu và pháp luật có liên quan.

12. Về nội dung tính kiến nghị: Bộ Xây dựng hướng dẫn cách xác định chiều dài tuyến ống (cấp, thoát nước, đường giao thông) để hạ cấp công trình là tính tổng chiều dài các tuyến ống trong dự án hay tính tổng chiều dài ống trên 01 tuyến hay tính tổng chiều dài ống cùng nhóm tiết diện tính cấp trong dự án.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

(1) “Tổng chiều dài” áp dụng để xác định cấp công trình cho các loại kết cấu đường ống/cống nêu tại mục 2.10 Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng (Thông tư số 06/2021/TT-BXD) là tổng chiều dài của từng loại kết cấu đường ống/cống tương ứng với tiêu chí phân cấp công trình (ví dụ như đường kính trong, diện tích mặt cắt ngang bên trong ống, bề rộng thông thủy ...).

(2) Ngoài ra, việc xác định cấp công trình đối với kết cấu đường ống/tuyến ống có thể tham khảo thêm mục 3.8 Phụ lục III Thông tư số 06/2021/TT-BXD.

¹ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

² Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

³ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

13. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Hiện nay, tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý của Bộ Xây dựng, theo đó đối với trường hợp đầu tư xây dựng công trình gắn vào công trình, bộ phận của công trình hiện hữu thì thành phần hồ sơ phải có báo cáo kết quả đánh giá an toàn công trình và bản vẽ thể hiện giải pháp liên kết của công trình với công trình hiện hữu (tương tự như trường hợp lắp đặt của điện mặt trời). Do đó, kiến nghị Bộ Xây dựng phối hợp các Bộ, ngành trung ương báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận, cho phép sử dụng cơ chế riêng đối với hệ thống điện mặt trời mái nhà, cụ thể: Trong trường hợp các hệ thống điện mặt trời mái nhà không thực hiện đầy đủ thủ tục xây dựng mà kết quả kiểm định đáp ứng an toàn chịu lực công trình và đáp các yêu cầu về môi trường, phòng chống cháy nổ thì cho phép được tồn tại và không buộc tháo dỡ theo quy định.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Bộ Xây dựng tiếp nhận ý kiến đề xuất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, trong quá trình làm việc sẽ góp ý với Bộ Công Thương (Bộ được phân công quản lý về dự án, công trình năng lượng) về các chính sách pháp luật có liên quan đến điện mặt trời áp mái nhà nói riêng và dự án công trình năng lượng nói chung.

14. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Đối với nội dung quy định tại điểm 4 khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch: “UBND các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt”. Kiến nghị điều chỉnh và quy định rõ hơn việc chỉ trình HĐND cùng cấp quyết định về nội dung đồ án quy hoạch, đối với nhiệm vụ quy hoạch không cần thiết thông qua. Đề nghị bổ sung làm rõ quy định việc thông qua HĐND cùng cấp đối với các hồ sơ quy hoạch xây dựng thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng (đô thị mới).

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

(1) Tại các Điều 23, 26, 27, 28, 30, 31 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 62/2020/QH14 quy định quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, vùng huyện; quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch xây dựng nông thôn bao gồm nhiệm vụ và đồ án quy hoạch. Điều 34 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 quy định về thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng. Trong đó, tại khoản 4 quy định: “Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt”.

Căn cứ các quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định trước khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

(2) Về việc thông qua Hội đồng nhân dân cùng cấp đối với quy hoạch chung đô thị mới thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng.

Khoản 6 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị năm 2010 quy định: “6. Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn có trách nhiệm báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp

về quy hoạch chung đô thị trước khi quy hoạch này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch đô thị có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố, thị xã, thị trấn trong việc báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về quy hoạch chung đô thị của thành phố, thị xã, thị trấn”.

Tại điểm e khoản 3 Điều 19 Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân tỉnh trong lĩnh vực kinh tế, tài nguyên, môi trường là: “Quyết định quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trong phạm vi được phân quyền theo quy định của pháp luật; việc liên kết kinh tế vùng giữa các cấp chính quyền địa phương phù hợp với tình hình, đặc điểm của địa phương và bảo đảm tính thống nhất của nền kinh tế quốc dân”.

Như vậy, Luật Quy hoạch đô thị không quy định cụ thể 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 và trình Hội đồng nhân dân xem xét, quyết định về quy hoạch chung đô thị mới, đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương để tổ chức thực hiện.

Vừa qua, Bộ Xây dựng đã xây dựng dự thảo và đang lấy ý kiến UBND cấp tỉnh về Thông tư phân cấp cho UBND cấp tỉnh tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại III trở lên, thuộc trách nhiệm tổ chức lập của Bộ Xây dựng. Hiện nay, phần lớn các đô thị mới có quy mô dân số dự báo tương đương đô thị loại III trở lên được định hướng trở thành thành phố, thị xã thuộc tỉnh; có vai trò là trung tâm, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, của vùng. Quy hoạch chung các đô thị nêu trên được phê duyệt là cơ sở để thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý phát triển đô thị; là cơ sở, căn cứ để tổ chức đánh giá phân loại đô thị và thành lập đơn vị hành chính đô thị. Như vậy, việc lập quy hoạch chung đô thị mới loại III trở lên có tác động tới việc tổ chức các đơn vị hành chính trên địa bàn tỉnh và hoạt động liên kết kinh tế vùng giữa các đơn vị hành chính cấp huyện trong tỉnh. Vì vậy, việc cơ quan tổ chức lập quy hoạch chung đô thị mới báo cáo Hội đồng nhân dân cùng cấp về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch là cần thiết, để đảm bảo việc tổ chức lập quy hoạch đô thị thống nhất với các chủ trương, định hướng phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn tỉnh đã được Hội đồng nhân dân thông qua, quyết định theo thẩm quyền.

15. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Cần có quy định hướng dẫn rõ và trong thời gian hiện chưa có hướng dẫn việc thực hiện lập, trình duyệt quy hoạch xây dựng đối với các dự án mà theo quy định trước đây là khu chức năng (như: khu xử lý chất thải, nghĩa trang, cảng - bến thủy, khu logistic, khu chăn nuôi tập trung, khu đầu mối hạ tầng đô thị, khu vực cảng hàng không, khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, cụm công nghiệp...) nhưng hiện nay lại không thuộc quy định là khu chức năng, kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét chấp thuận việc lập, trình duyệt quy hoạch các khu này được áp dụng như đối với các khu chức năng.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Tại khoản 25, khoản 32 Điều 3 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 35/2018/QH14 quy định:

“25. Khu chức năng bao gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao.”.

“32. Quy hoạch xây dựng khu chức năng là việc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi một khu chức năng quy định tại khoản 25 Điều này. Quy hoạch xây dựng khu chức năng gồm quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng và quy hoạch chi tiết xây dựng.”.

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, việc UBND tỉnh Đồng Nai kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét, chấp thuận việc lập, trình duyệt quy hoạch xây dựng khu chức năng đối với các đối tượng không phải là khu chức năng, không thuộc phạm vi khu chức năng là không đủ cơ sở; đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai căn cứ quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật chuyên ngành giao thông, công thương, văn hoá,... để triển khai thực hiện các Dự án liên quan theo quy định pháp luật hiện hành.

16. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Kiến nghị Bộ Xây dựng điều chỉnh, bổ sung Điều 36 Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn, cụ thể: “Đối với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn lập trên tỷ lệ 1/2000 (dùng để quản lý), đối với 1/500 áp dụng cho việc triển khai dự án”.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau: Tại điểm b, điểm d khoản 2 Điều 31 Luật Xây dựng năm 2014 quy định:

“b) Bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được thể hiện theo tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000”.

“d) Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được phê duyệt là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng”.

Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn được quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn được lập theo tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 phải đáp ứng các yêu cầu để làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng.

17. Về nội dung tỉnh kiến nghị: Trong quá trình thẩm định thiết kế cơ sở và thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở của một số tuyến đường giao thông (đường ô tô và đường trong đô thị) trên địa bàn tỉnh; Sở Xây dựng lồng ghép hướng tuyến dự án lên bản đồ quy hoạch chung đô thị tỷ lệ 1/10.000, quy hoạch chung xã tỷ lệ 1/10.000 để đánh giá sự phù hợp về quy hoạch xây dựng và yêu cầu bình đồ tuyến đường bắt buộc trùng khớp hoàn toàn với quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 mới phù hợp về quy hoạch xây dựng. Do các quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 là sơ đồ, bản đồ định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, bộ khung giao thông của đô thị, nó sẽ được cụ thể hóa bằng quy hoạch phân khu tỷ

lệ 1/2.000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và một số đồ án quy hoạch được phê duyệt đã lâu nên việc yêu cầu trùng khớp hoàn toàn là rất khó khăn cho việc đánh giá sự phù hợp quy hoạch. Kiến nghị Bộ Xây dựng có ý kiến hướng dẫn về những nội dung cần phải đánh giá để đáp ứng yêu cầu về sự phù hợp về quy hoạch xây dựng. Ngoài ra, việc đánh giá sự phù hợp quy hoạch xây dựng của dự án dựa trên trên cơ sở quy hoạch chung hay quy hoạch phân khu.

Về nội dung này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Khoản 1, khoản 2 Điều 34 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2010 quy định như sau: “1. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị là các quy định về chỉ tiêu sử dụng đất tại từng khu vực hoặc lô đất, các thông số kỹ thuật của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch đô thị.

2. 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”.

Tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 35 của Luật Quy hoạch đô thị năm 2010 đã quy định về nội dung quy định quản lý đối với đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trong đó có nội dung quy định về chỉ giới đường đỏ (đối với quy hoạch chung); chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường (đối với quy hoạch phân khu); chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật (đối với quy hoạch chi tiết). Ngoài ra, Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị năm 2010 cũng quy định sau khi đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.

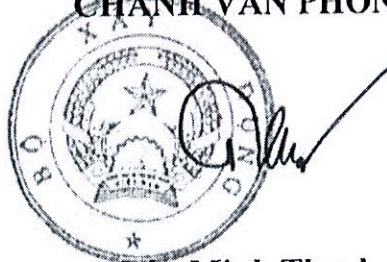
Căn cứ quy định pháp luật nêu trên, việc đánh giá sự phù hợp của dự án tuyến đường trong đô thị với các cấp độ quy hoạch cần căn cứ vào bản đồ quy hoạch giao thông, hồ sơ cấm mốc giới được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và nội dung quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- SXD tỉnh Đồng Nai;
- Lưu: VT, VP_{TN(01)}

**TL. BỘ TRƯỞNG
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Đậu Minh Thanh