

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 12960 /UBND-KTN

Đồng Nai, ngày 30 tháng 11 năm 2023

V/v triển khai thực hiện Văn bản số  
5086/BXD-HĐXD ngày 07/11/2023  
của Bộ Xây dựng trả lời một số kiến  
nghị của UBND tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Giám đốc Sở Xây dựng

UBND tỉnh nhận được Văn bản số 5086/BXD-HĐXD ngày 07/11/2023 của Bộ Xây dựng về việc kiến nghị của UBND tỉnh Đồng Nai và Đoàn công tác Thường trực Ủy ban Kinh tế của Quốc hội (đính kèm). Về việc này, Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Xây dựng chủ trì, cùng Sở Công Thương và các đơn vị liên quan nghiên cứu ý kiến của Bộ Xây dựng tại Văn bản số 5086/BXD-HĐXD ngày 07/11/2023 để triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Sở: Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



**Võ Tấn Đức**



Bộ Xây dựng  
07-11-2023  
16:09:00 +07:00

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **5086** /BXD-HĐXD  
V/v kiến nghị của UBND tỉnh  
Đồng Nai và Đoàn công tác  
Thường trực Ủy ban Kinh tế

*Hà Nội, ngày 07 tháng 11 năm 2023.*

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 8217/VPCP-QHĐP ngày 20/11/2023 của Văn phòng Chính phủ về việc xử lý kiến nghị của các địa phương và Đoàn công tác Thường trực Ủy ban Kinh tế của Quốc hội. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến về kiến nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phụ lục số 01 gửi kèm Văn bản số 8217/VPCP-QHĐP như sau:

1. Về cấp giấy phép xây dựng công trình tại các khu đất du lịch nông nghiệp, du lịch sinh thái:

Theo quy định tại Khoản 12 Điều 12 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 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, về sự phù hợp quy hoạch xây dựng của dự án du lịch nông nghiệp, du lịch sinh thái dự kiến có xây dựng các công trình phụ trợ trên đất nông nghiệp, đất rừng, ... thì căn cứ 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 tại Điều 92 Luật Xây dựng năm 2014, Điều 41 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và pháp luật khác có liên quan.



2. Về quy định kích thước, diện tích lô đất để đáp ứng việc xây dựng nhà ở riêng lẻ:

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 cơ sở các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD như sau:

2.1. Đối với khu vực xây dựng mới, bề rộng mặt tiền được quy định tại mục 2.6.6 - QCVN 01:2021/BXD, cụ thể:

- 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  $60\text{m}$ .

2.2. Đối với các khu vực đô thị hiện hữu, bề rộng mặt tiền được quy định tại mục 2.7.2 - QCVN 01:2021/BXD, được quy định như sau:

- Đối với 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  $\geq 3\text{ha}$  áp dụng quy định như khu vực xây dựng mới;

- Đối với khu vực quy hoạch thuộc khu di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc có giá trị cần bảo tồn... hoặc được áp dụng một số quy định riêng tại mục 2.7 của QCVN 01:2021/BXD thì không bắt buộc tuân thủ theo Quy chuẩn này, nhưng phải đảm bảo các yêu cầu về PCCC<sup>(1)</sup>.

3. Về thành phần hồ sơ thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng:

Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 26/10/2023 về việc công bố thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung thay thế

---

<sup>1</sup> + 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.



trong lĩnh vực hoạt động xây dựng thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng thay thế Quyết định số 700/QĐ-BXD ngày 08/6/2021.

4. Về xử lý đối với hệ thống điện mặt trời mái nhà đã hoàn thành đầu tư xây dựng lắp đặt và đang vận hành:

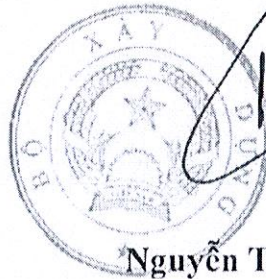
Bộ Xây dựng tiếp nhận ý kiến đề xuất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và chuyển đề nghị đến Bộ Công Thương (Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành) hướng dẫn chính sách pháp luật có liên quan đến điện mặt trời áp mái nhà nói riêng và dự án công trình năng lượng nói chung.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- VPCP (để biết);
- Đoàn Công tác Thường trực Ủy ban Kinh tế của Quốc hội (để b/c);
- Lưu: VT, HĐXD (NLĐ - 04).

**BỘ TRƯỞNG**



**Nguyễn Thanh Nghị**