|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH LÂM ĐỒNG  SỞ TƯ PHÁP  Số: 1075 /STP-XDKTVB  V/v báo cáo, đề xuất về việc rà soát nội dung lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn trong quá trình triển khai dự án đầu tư công trình sửa chữa, cải tạo trên nền hiện trạng | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  *Lâm Đồng, ngày 11 tháng 7 năm 2024* |
|  |  |

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 5514/UBND-QH ngày 04/7/2024 về việc rà soát nội dung lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn trong quá trình triển khai dự án đầu tư công trình sửa chữa, cải tạo trên nền hiện trạng. Trong đó, Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo: *“giao Sở Tư pháp rà soát, thẩm định nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1528/SXD-QLXD ngày 27/6/2024 nêu trên và dự thảo Văn bản giải quyết của UBND tỉnh (kèm theo Văn bản này); đánh giá căn cứ pháp lý, sự phù hợp với tình hình thực tiễn, tham mưu đề xuất UBND tỉnh trước ngày 12/7/2024”.*

Ngày 08/7/2024, Sở Tư pháp đã tổ chức cuộc họp với Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Công thương, Sở Giáo dục và Đào tạo, Sở Y tế, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Lâm Đồng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Lâm Đồng, Ban Quản lý dự án công trình Giao thông, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt về việc rà soát nội dung lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn trong quá trình triển khai dự án đầu tư công trình sửa chữa, cải tạo trên nền hiện trạng theo Văn bản số 5514/UBND-QH ngày 04/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh, các ý kiến đề xuất tại cuộc họp và quy định của pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp kính báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh:

1. Nội dung đề xuất của các cơ quan, đơn vị

Trên cơ sở ý kiến tại cuộc họp ngày 08/7/2024 nêu trên, Sở Tư pháp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh nội dung cuộc họp như sau:

a) Ý kiến của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng đã có Văn bản số 1528/SXD-QLXD ngày 27/6/2024. Theo đó, Sở Xây dựng đã giải trình: *Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 quy định: “a) Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm các công việc khảo sắt xây dựng lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng hoặc Bảo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư (nếu có); lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phục vụ lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu ti xây dựng lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Bảo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng để phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dụng và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án;* ".

Theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ thì khi thực hiện các dự án đầu tư cụ thể tại Điều 1 như sau:

Điều 1: "*3. Các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại khoản 4 Điều này thì được lập* *quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định từ khoản 4a đến khoản 4d Điều này.*”

Điều 2: *“**4. Các khu vực trong khu chức năng thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng, khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của**[Luật Xây dựng](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Luat-Xay-dung-2014-238644.aspx" \t "_blank) thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu xây dựng), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại khoản 5 Điều này thì được lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định từ khoản 5a đến khoản 5đ Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.”.*

Theo các quy định nêu trên, trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện dự án đầu tư hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng theo quy định phải lập quy hoạch chi tiết phục vụ lập dự án đầu tư: Đối với các dự án có quy mô nhỏ khu vực đô thị, khu chức năng thì phải lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng), đối với khu vực nông thôn thì lập quy hoạch chi tiết (không có quy trình rút gọn), *phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng phục vụ lập Bảo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.*

Vì vậy, Sở Xây dựng vận dụng điều khoản chuyển tiếp của nghị định số 35/2023/NĐ-CP đề xuất không cần lập quy hoạch chi tiết đối với các trường hợp dự án sơn sửa, cải tạo mà lập dự án mới để cải tạo sửa chữa cho dự án đã có trước đó.

Sở Xây dựng đề xuất không lập quy hoạch chi tiết đối với các báo cáo nghiên cứu khả thi/báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo công trình hiện trạng với điều kiện:

(1) Việc sửa chữa, cải tạo công trình không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, quy mô của báo cáo nghiên cứu khả thi/báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng đã được phê duyệt (gồm: mật độ xây dựng, diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, hệ số sử dụng đất, số tầng cao…).

(2) Nguồn vốn đầu tư: Đối với các báo cáo nghiên cứu khả thi/báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo sử dụng nguồn vốn đầu tư công hoặc báo cáo nghiên cứu khả thi/báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng sửa chữa, bảo dưỡng được bố trí từ nguồn kinh phí chi thường xuyên.

(3) Không áp dụng đối với các công trình tháo dỡ để xây dựng lại.

b) Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt

- Đề nghị xem xét lại cụm từ “quy trình rút gọn” tại dự thảo văn bản của UB tỉnh vì nếu ghi như vậy sẽ hiểu theo cách các dự án đầu tư không theo quy trình rút gọn sẽ vẫn phải lập quy hoạch chi tiết.

- Xem xét sửa mục c khoản 1 dự thảo văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: “*c) Không áp dụng đối với các công trình tháo dỡ để xây dựng mới*.” thành “*Áp dụng đối với các công trình tháo dỡ để xây dựng mới theo đúng quy mô, chỉ tiêu kiến trúc hiện trạng*”.

c) Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh

Trong quá trình triển khai nghị định số 35/2023/NĐ-CP chưa có vướng mắc. Xét về mặt thực tế các công trình sửa chữa, cải tạo đã có quy hoạch; để công tác đầu tư xây dựng nhanh chóng đẩy nhanh công tác giải ngân, không áp dụng quy hoạch chi tiết giai đoạn đầu mà không làm tăng quy mô công trình là cần thiết. Kiến nghị Sở Xây dựng báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét để rút gọn quy trình.

d) Ý kiến Ban quản lý các KCN

Thống nhất như đề xuất của Sở Xây dựng, đồng thời đề nghị xem xét áp dụng quy định này đối với cả dự án đầu tư ngoài vốn đầu tư công để đảm bảo tính công bằng trong áp dụng quy định pháp luật.

đ) Ý kiến của Sở Y tế

- Về dự thảo văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh:

Thống nhất với ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt; đề nghị xem xét bỏ cụm từ “theo quy trình rút gọn” trước cụm từ “đối với các dự án đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo công trình trên nền hiện trạng” tại điểm a Mục 1 và trích yếu của dự thảo văn bản.

Đề nghị xem xét lại yếu tố “công năng” tại dự thảo văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh vì tại Văn bản 1528 của Sở Xây dựng không có nội dung này; đồng thời, không ghi dấu ba chấm cuối câu sẽ gây khó khăn khi thực hiện mà ghi rõ và đủ các điều kiện thực hiện.

- Đề xuất Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản xin ý kiến của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành.

e) Ý kiến của Sở Nông nghiệp và PTNT

- Việc triển khai cần có văn bản xin ý kiến gửi Bộ Xây dựng.

- Nghiên cứu lại sự phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Mục 8 Luật Xây dựng 2014.

- Phân tích Nghị định số 35/2023/NĐ-CP để tham mưu phù hợp với điều kiện thực tế sửa chữa các công trình tại địa phương, việc sửa chữa trên cơ sở hiện trạng cũ đã được phê duyệt, không làm thay đổi quy mô, diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích hiện có.

- Nên nghiên cứu lại cụm từ “cải tạo” theo quy định vì theo Luật Nhà ở 2023 có nêu:“Cải tạo nhà ở là việc nâng cấp chất lượng, tăng diện tích hoặc điều chỉnh cơ cấu diện tích của nhà ở hiện có” để từ đó có định hướng là giữ cụm từ “cải tạo, sửa chữa” hay chỉ “sửa chữa” công trình.

- Việc Sở Xây dựng tham mưu với định hướng như vậy là phù hợp với thực tế hiện nay. Nên áp dụng cho các dự án đầu tư xây dựng vốn ngân sách nhà nước để đẩy nhanh tiến độ đầu tư công, không nên áp dụng cho dự án ngoài ngân sách vì thực trạng việc đầu tư các dự án ngoài ngân sách theo quy hoạch được duyệt còn nhiều phức tạp và bất cập.

- Cần ghi rõ các tiêu chí cụ thể để các đơn vị căn cứ thực hiện.

g) Ý kiến của Sở Công Thương

- Qua trao đổi ý kiến các sở, ngành, địa phương, nội dung đề xuất của Sở xây dựng chưa được quy định cụ thể. Để có cơ sở vững chắc đảm bảo các quy định, Sở Xây dựng cần xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh đảm bảo đầy đủ tính pháp lý.

- Xem xét đối với việc áp dụng trong lĩnh vực đầu tư ngoài khu vực công để đảm bảo sự hài hòa giữa các thành phần kinh tế.

h) Ý kiến Sở Kế hoạch và Đầu tư

Theo quy định Điều 1 Nghị định số 35/2023/ND-CP quy định “*Các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan…*”

Theo tại khoản 1, 2 Điều 69 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định:

*“**1. 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 này đã được sửa đổi bởi điểm a khoản 2 Điều 39 Luật Kiến trúc năm 2019).

*2. Công trình xây dựng hiện có phù hợp với quy hoạch đô thị nhưng chưa phù hợp về kiến trúc thì được tồn tại theo hiện trạng; trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình thì phải bảo đảm yêu cầu về kiến trúc theo quy định của pháp luật.*”.

Do đó, đối với trường hợp cải tạo, nâng cấp, sửa chữa công trình trên nền hiện trạng đảm bảo yêu cầu về kiến trúc (không vượt quá mật độ xây dựng, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc,…) đề nghị cơ quan chủ trì nghiên cứu thêm quy định nêu trên để báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Ý kiến báo cáo, đề xuất của Sở Tư pháp

Trên cơ sở ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh; ý kiến đề xuất của các cơ quan, đơn vị tại cuộc họp và căn cứ quy định hiện hành có liên quan, Sở Tư pháp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh:

Thứ nhất, theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số [72/2019/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/nghi-dinh-72-2019-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-lap-tham-dinh-phe-duyet-va-quan-ly-quy-hoach-do-thi-422685.aspx" \t "_blank) ngày 30/8/2019 của Chính phủ; được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ:

"*3. Các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị thì phải lập quy hoạch chi tiết để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại khoản 4 Điều này thì được lập quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định từ khoản 4a đến khoản 4d Điều này.*”

Đồng thời, theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 44/2015NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số [72/2019/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/xay-dung-do-thi/nghi-dinh-72-2019-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-lap-tham-dinh-phe-duyet-va-quan-ly-quy-hoach-do-thi-422685.aspx) ngày 30/8/2019 của Chính phủ; được sửa đổi, bổ sung tại Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ:

*“4. Các khu vực trong khu chức năng thuộc đối tượng phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng, khi thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của*[*Luật Xây dựng*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Xay-dung-Do-thi/Luat-Xay-dung-2014-238644.aspx)*thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng để cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu xây dựng (đối với trường hợp quy định phải lập quy hoạch phân khu xây dựng), làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng và triển khai các công việc khác theo quy định của pháp luật liên quan. Đối với các lô đất có quy mô nhỏ quy định tại khoản 5 Điều này thì được lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy trình rút gọn (gọi là quy trình lập quy hoạch tổng mặt bằng) theo quy định từ khoản 5a đến khoản 5đ Điều 2 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP.”.*

Thứ hai, trên cơ sở quy định tại Điều 1, Điều 2 của Nghị định số 35/2023/NĐ-CP nêu trên và ý kiến của các Sở, ngành có liên quan, hiện nay không có quy định về việc không lập quy hoạch chi tiết đối với các báo cáo nghiên cứu khả thi/báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng sửa chữa, cải tạo công trình hiện trạng với các điều kiện kèm theo như đề xuất tại Văn bản số 1528/SXD-QLXD ngày 27/6/2024 của Sở Xây dựng về việc báo cáo, đề xuất hướng giải quyết các dự án cải tạo, sửa chữa công trình hiện trạng trong việc lập quy hoạch chi tiết.

Như vậy, trên cơ sở quy định pháp luật hiện hành và ý kiến của các Sở, ngành có liên quan; Sở Tư pháp kính báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh: Đối với những nội dung thực hiện quy định pháp luật còn vướng mắc, khó khăn nêu trên, kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Xây dựng tiếp tục theo dõi việc triển khai thực hiện của các địa phương và kịp thời xin ý kiến hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ của Bộ Xây dựng để tổ chức thực hiện cho đảm bảo.

Sở Tư pháp kính báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  -Giám đốc;  - Phó Giám đốc phụ trách;  - Trang TTĐT STP;  - Lưu: VT, XDKTVB. | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Vũ Văn Thúc** |