

Số: **2291**/BXD-QHKTHà Nội, ngày **05** tháng **6** năm 2023

V/v hướng dẫn vướng mắc liên
quan đến lập quy hoạch phân
khu các khu vực trong đô thị
mới loại V trên địa bàn tỉnh

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

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1894/SXD-QHKT ngày 27/4/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu về việc có ý kiến, hướng dẫn vướng mắc liên quan đến lập quy hoạch phân khu các khu vực trong đô thị mới loại V trên địa bàn tỉnh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 các khu vực trong đô thị mới loại V

a) Theo Chương trình phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã được UBND Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định 05/2016/QĐ-UBND, trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có định hướng phát triển các đô thị mới mục tiêu để thành lập các thị trấn Bình Châu, Hòa Bình, Hồ Tràm (huyện Xuyên Mộc); Lộc An, (huyện Đất Đỏ) và tổ chức đánh giá phân loại cho các khu vực dự kiến thành lập các thị trấn này đạt tiêu chí đô thị loại V. Định hướng của tỉnh đã được địa phương đề xuất với Bộ Xây dựng để trình Thủ tướng phê duyệt Kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030 tại Quyết định 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

Luật quy hoạch đô thị quy định việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch cho các đối tượng là thành phố, thị xã, thị trấn và đô thị mới. Khu vực dự kiến hình thành đô thị mới trong trường hợp này có dự kiến thành lập các thị trấn, do đó khi tổ chức lập quy hoạch chung đô thị ngoài việc phải tuân thủ các quy định của Luật quy hoạch đô thị 2009, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn dưới Luật còn phải tuân thủ và áp dụng các quy định tại quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và các quy định về phân loại đô thị.

b) Quy định pháp luật liên quan đến công tác lập quy hoạch đối với đô thị mới loại V

- Điều 1 Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị quy định:

“1. Thành phố trực thuộc trung ương được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại đặc biệt hoặc đô thị loại I.

2. Thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại I hoặc đô thị loại II hoặc đô thị loại III.

3. Thị xã được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại III hoặc đô thị loại IV.

4. Thị trấn được phân loại đô thị theo tiêu chí đô thị loại IV hoặc đô thị loại V.”.

- Khoản 4 Điều 27 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 quy định “4. Đồ án quy hoạch chung thị trấn đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.”.

- Điều 28 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 quy định “Đồ án quy hoạch chung đô thị mới đã được phê duyệt là cơ sở để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị mới”.

- Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị quy định “2. Các khu vực trong thành phố, thị xã phải được lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung, làm cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết.”.

Căn cứ các quy định nêu trên, đối với các khu vực phát triển cần quản lý đầu tư xây dựng trong đô thị loại V được dự kiến phát triển thành thị trấn đã có quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng đủ các yêu cầu quy định tại Điều 17 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP thì được lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng Điều 27 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009.

Hiện nay, Bộ Xây dựng đang tổ chức nghiên cứu xây dựng dự thảo Luật quy hoạch đô thị và nông thôn. Bộ sẽ đề xuất chỉnh sửa, bổ sung để quy định rõ hơn về nội dung Sở xây dựng Bà Rịa - Vũng Tàu kiến nghị.

2. Về điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Poulo Condor tại Bãi Vông, Cỏ Ống, huyện Côn Đảo

Khoản 3 Điều 10 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng quy định: “3. Các khu vực trong khu chức năng hoặc các khu chức năng có quy mô dưới 500 ha, theo yêu cầu quản lý và phát triển, được lập quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết xây dựng.”.

Theo nội dung văn bản số 1894/SXD-QHKT nêu trên của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, dự án Khu du lịch Poulo Condor tại Bãi Vông, Cỏ Ống, huyện Côn Đảo đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 16/4/2010 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đã được đầu tư xây dựng, khai thác sử dụng giai đoạn 1; dự án phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1518/QĐ-TTg ngày 05/9/2011 và tiếp tục được định hướng tại Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đến

năm 2045 đang được tổ chức lập (Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 417/QĐ-TTg ngày 01/4/2022). Dự án đã được hình thành và kết nối với không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực xung quanh trước thời điểm điều chỉnh, phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo.

Tại khoản 6 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 ngày 30/8/2019 quy định: *“Trường hợp cần phải điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc công trình riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết căn cứ vào nội dung quy hoạch đã được phê duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực, quy chế quản lý kiến trúc để quyết định việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng. Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.”.*

Vì vậy, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu căn cứ kết quả rà soát, đánh giá việc triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết dự án Khu du lịch Poulo Condor; nghiên cứu quy định pháp luật nêu trên, quy định pháp luật về điều chỉnh quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật có liên quan để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án Khu du lịch Poulo Condor; bảo đảm phù hợp với các định hướng quy hoạch chung Côn Đảo đang được nghiên cứu tại đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo đến năm 2045; đồng thời, kiểm soát chặt chẽ quá trình triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định pháp luật.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về các vướng mắc liên quan đến lập quy hoạch phân khu các khu vực trong đô thị mới loại V trên địa bàn tỉnh. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nghiên cứu để tổ chức thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- Lưu: VT, QHKT

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



Vũ Anh Tú