

Số: /SXD-QHKT&PTĐT
V/v hướng dẫn thẩm định quy
hoạch và cấp giấy phép xây dựng
đối với dự án đầu tư trên
địa bàn huyện Văn Lãng

Lạng Sơn, ngày tháng 3 năm 2024

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Văn Lãng

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 85/UBND-KT&HT ngày 12/01/2024 của UBND huyện Văn Lãng về việc đề nghị hướng dẫn thẩm định quy hoạch và cấp giấy phép xây dựng đối với dự án đầu tư trên địa bàn huyện Văn Lãng, sau khi rà soát, nghiên cứu các quy định hiện hành, Sở Xây dựng hướng dẫn như sau:

1. Về Quy hoạch chi tiết đối với dự án đầu tư

Dự án Trạm trộn bê tông Công ty Thuận An Phát 161 được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn. Nhà đầu tư thực hiện dự án: Công ty cổ phần Xây dựng Thuận An Phát 161. Tổng diện tích khu đất: 17.561,9 m². Địa điểm thực hiện dự án thuộc, thôn Thanh Hảo, xã Bắc Hùng, huyện Văn Lãng, tỉnh Lạng Sơn, nằm ngoài phạm vi ranh giới lập quy hoạch đô thị (ngoài ranh giới hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Na Sầm, huyện Văn Lãng đến năm 2035, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 10/3/2022), không thuộc phạm vi lập quy hoạch xây dựng khu chức năng; dự án tại khu vực nông thôn đã phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng xã.

Việc lập quy hoạch chi tiết rút gọn theo quy định tại Điều 1 và Điều 2, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng chỉ áp dụng đối với dự án tại các khu vực trong phạm vi phát triển đô thị (có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu đô thị được phê duyệt) và các khu vực trong khu chức năng (có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt) và không có quy định cho các trường hợp tại khu vực nông thôn.

Tại khu vực nông thôn, sau khi quy hoạch chung xây dựng xã được lập và phê duyệt, sau đó quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được lập cho các đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 35 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 thôn¹

¹ 1. Các loại quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn

a) Quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng hoặc xây dựng mới Trung tâm xã.

b) Quy hoạch chi tiết cải tạo xây dựng thôn, bản, ấp hoặc xây dựng các khu dân cư mới và khu tái định cư.

c) Quy hoạch chi tiết khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn và khu chức năng khác trên địa bàn xã.

Theo Hướng dẫn tại Văn bản số 2307/BXD-QHKT ngày 27/6/2022 của Bộ Xây dựng V/v hướng dẫn Bộ tiêu chí quốc gia về nông thôn mới các cấp giai đoạn 2021-2025, Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn ²

Các quy định về lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn như nêu trên hiện nay chưa có quy định rõ việc bắt buộc phải lập quy hoạch chi tiết cho một dự án đơn lẻ tại nông thôn hay không, ví dụ cụ thể như dự án Dự án Trạm trộn bê tông của Công ty Thuận An Phát 161.

Với các khó khăn vướng mắc phát sinh trong quá trình thực tế áp dụng các quy định của pháp luật về công tác lập quy hoạch chi tiết đối với các dự án đầu tư tại nông thôn nêu trên, ngày 28/02/2024 Sở xây dựng đã có Văn bản số 358/SXD-QHKT&PTĐT gửi đến Bộ Xây dựng V/v Hướng dẫn lập Quy hoạch chi tiết xây dựng và chấp thuận Tổng mặt bằng đối với các dự án ĐTXD tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa có văn bản ý kiến trả lời hoặc hướng dẫn cụ thể của Bộ Xây dựng.

Căn cứ trên nhu cầu thực tế tại địa phương, để có cơ sở lập dự án đầu tư phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 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 (được sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 12 Nghị định 35/2023/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 20/06/2023)³ và quy định về yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng tại khoản 1 Điều 51 Luật Xây dựng năm 2014 (được sửa đổi bởi Khoản 17 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018 có hiệu lực từ ngày 01/01/2019)⁴. Việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng đối với Dự án Trạm trộn bê tông của Công ty Thuận An Phát 161 là cần thiết và phù hợp với yêu cầu thực tế về quản lý đầu tư xây dựng. Do không có quy định về quy hoạch chi tiết rút gọn đối với dự án (quy mô nhỏ hơn 05ha) tại nông thôn, do đó việc lập quy hoạch chi tiết áp dụng theo quy định về lập quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn, gồm có hai (02) bước Nhiệm vụ quy hoạch và Đồ án quy hoạch.

2. Về cấp giấy phép xây dựng

Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm phê duyệt, việc cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng sẽ áp dụng theo quy định tại Điều

² Khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn gồm/hoặc các chức năng: sản xuất công nghiệp (chủ yếu là chế tạo nông cụ, công nghiệp chế biến gắn với các vùng sản xuất chuyên canh); thương mại (chuyên doanh bán buôn nông sản và vật tư nông nghiệp, chế biến bảo quản, kho bãi); về dịch vụ sản xuất nông nghiệp, tập trung phát triển các lĩnh vực (khuyến nông, bảo vệ thực vật, thú y, quản lý chất lượng, chuyển đổi số), dịch vụ thị trường (phân tích, dự báo thị trường; thông tin thị trường, xúc tiến thương mại; quản lý vệ sinh an toàn thực phẩm, quản lý chất lượng; bảo hiểm rủi ro, phòng chống thiên tai; bảo vệ môi trường). Ưu tiên hỗ trợ nhóm sản phẩm đặc sản địa phương được xác định tại Quyết định số 255/QĐ-TTg ngày 25/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Kế hoạch cơ cấu lại ngành nông nghiệp giai đoạn 2021-2025.

³ a) Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm các công việc: khảo sát xây dựng; lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo 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 tư xây dựng; lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng để phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết khác liên quan đến chuẩn bị dự án;

⁴ 1. Phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch xây dựng, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất tại địa phương nơi có dự án đầu tư xây dựng.”.

89, 90, 91, 92 Luật Xây dựng năm 2014, cụ thể:

Các trường hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 sửa đổi, bổ sung tại Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020 thì được miễn giấy phép xây dựng; các trường hợp còn lại phải được cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định tại Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014; Khoản 37 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020; Quyết định số 16/2021/QĐ-UBND ngày 02/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn Quy định về phân cấp, ủy quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 92 Luật Xây dựng năm 2014, khoản 12 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

Văn bản số 85/UBND-KT&HT ngày 12/01/2024 của UBND huyện Văn Lãng không có các thông tin cụ thể về cấp công trình, do đó không có cơ sở để Sở Xây dựng hướng dẫn cụ thể hơn.

Sở Xây dựng có ý kiến với nội dung như trên, đề nghị UBND huyện Văn Lãng nghiên cứu, tổ chức thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các phòng CM;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QHKT&PTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Duy Đông