

UBND TỈNH BẮC NINH  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /SXD-QLN

Bắc Ninh, ngày tháng 5 năm 2022

V/v tăng cường công tác quản lý  
quy hoạch xây dựng, phát triển  
đô thị và thực hiện chương trình,  
kế hoạch phát triển nhà ở trên  
địa bàn tỉnh

Kính gửi: UBND các huyện, thành phố

Trên cơ sở rà soát, tổng hợp tình hình thực hiện các dự án phát triển đô thị, nhà ở, đất ở đầu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, Sở Xây dựng nhận thấy một số dự án còn có nhiều tồn tại, bất cập trong công tác quy hoạch xây dựng, quản lý phát triển đô thị, trình tự thủ tục thực hiện các quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh.

Nhằm hạn chế việc phá vỡ sự đồng bộ, thống nhất trong công tác quy hoạch xây dựng, sự phù hợp giữa các quy hoạch từ Quy hoạch vùng tỉnh (QHV), Quy hoạch chung (QHC), Quy hoạch phân khu (QHPK) đến Quy hoạch chi tiết (QHCT); đảm bảo sự phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, các chỉ tiêu sử dụng đất đã được xác định trong các quy hoạch cấp trên, các chương trình phát triển đô thị, phát triển nhà ở; tránh việc gia tăng dân số, tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,

Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thành phố thực hiện một số nội dung sau:

1. Về việc lập QHPK đô thị và sự phù hợp giữa đồ án QHCT với các cấp quy hoạch:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 23 và Điều 24 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, đồ án QHCT phải căn cứ vào nhiệm vụ quy hoạch đã được phê duyệt và nhiệm vụ này phải phù hợp với QHC, QHPK được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Theo quy định tại Điều 29 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, đồ án QHPK được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập QHCT.

Theo quy định tại mục 1.5.4.2 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng, các phân khu đô thị phải dự báo, xác định được quy mô dân số làm cơ sở tính toán và phân bổ dân cư trong QHCT và dự án.

Như vậy, việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt QHCT tại các khu vực trong đô thị phải căn cứ vào QHPK được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Do đó, trước khi thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt QHCT yêu cầu UBND các huyện, thành phố cần tổ chức rà soát, lập, thẩm định, phê duyệt QHPK tại các khu vực trong đô thị đã có QHC đô thị từ đô thị loại IV trở lên, nhằm đảm bảo quỹ đất phát triển công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các chỉ tiêu kinh tế-xã hội đối với cấp đơn vị ở trong đô thị.

2. Về việc phát triển dự án nhà ở, khu đô thị, nhà ở xã hội đảm bảo phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị:

a) Tổng kết, đánh giá kết quả thực hiện theo Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị, tình hình thực hiện, quản lý theo quy hoạch xây dựng:

- Tổng hợp, rà soát các dự án nhà ở, đất ở đầu giá, khu đô thị, chung cư, điểm dân cư nông thôn đã và đang triển khai đầu tư xây dựng từ năm 2015 đến nay;

- Tổng hợp các dự án đã được UBND tỉnh giới thiệu địa điểm, các dự án đã lựa chọn chủ đầu tư, đã được phê duyệt kết quả trúng đấu giá để đối chiếu, đánh giá sự phù hợp với Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, chương trình phát triển đô thị;

- Rà soát các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết và đánh giá sự phù hợp với các cấp quy hoạch theo giai đoạn (từ QHV, QHC đô thị, QHC nông thôn mới, QHPK, Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã, huyện);

- Thống kê các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đánh giá sự phù hợp với các cấp quy hoạch; rà soát quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5 ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III để báo cáo, đề xuất điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định trước khi tổ chức lựa chọn chủ đầu tư;

- Đánh giá đảm bảo sự tuân thủ trình tự, thủ tục thực hiện dự án theo quy định pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, đất đai, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị;

- Đánh giá tình hình thực hiện, kết quả triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, công trình hạ tầng xã hội (nếu có) tại các dự án đã lựa chọn chủ đầu tư, đã có quyết định trúng đấu giá, đảm bảo tiến độ đầu tư, tuân thủ quy hoạch chi tiết, dự án được duyệt.

b) Rà soát, lập chương trình phát triển đô thị từng đô thị, khu vực phát triển đô thị, kế hoạch phát triển nhà ở của từng huyện, thành phố:

UBND các huyện, thành phố căn cứ chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 5 năm, hàng năm của tỉnh và chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh, của từng đô thị đã được phê duyệt để xác định chỉ tiêu phát triển nhà ở, đất ở, đề xuất khu vực phát triển đô thị và lập danh mục dự án phát triển nhà ở, khu đô thị cho phù hợp.

c) Về việc đề xuất giới thiệu địa điểm lập QHCT, lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị:

Trên cơ sở tổng hợp, đánh giá tình hình thực hiện, triển khai đầu tư xây dựng các dự án nhà ở, dự án khu đô thị, đất ở đầu giá, dân cư nông thôn, chung cư trên địa bàn, UBND các huyện, thành phố cần tổ chức đánh giá, đối chiếu quỹ đất phát triển nhà ở, diện tích nhà ở so với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị đã được phê duyệt trước khi đề xuất giới thiệu địa điểm với một số yêu cầu sau:

- Tổng hợp kết quả thực hiện các dự án: Số lượng dự án đã thực hiện (tương ứng số lượng đất ở, nhà ở); đối chiếu, so sánh với quỹ nhà ở, đất ở theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của tỉnh theo từng huyện, thành phố đã được duyệt theo từng giai đoạn.

- Đánh giá tính khả thi, các điều kiện xác định dự án đầu tư có sử dụng đất theo Điều 11 Nghị định 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 (thuộc danh mục dự án có sử dụng đất được duyệt; phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội, kế hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; đủ điều kiện hay không đủ điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai).

- Đề xuất thu hồi, điều chỉnh, thay thế hoặc bổ sung văn bản giới thiệu địa điểm đối với những trường hợp dự án thay đổi vị trí, ranh giới, quy mô hoặc đã hết hiệu lực mà không khả thi hoặc không còn phù hợp với các quy hoạch hiện hành; đề nghị gia hạn thời

gian nếu vẫn đảm bảo tính khả thi, sự phù hợp với quy hoạch và tuân thủ các nguyên tắc, yêu cầu khi giới thiệu địa điểm theo quy định.

- Chỉ đề xuất giới thiệu địa điểm trong trường hợp còn quỹ nhà ở, đất ở so với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, khu vực phát triển đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo một số nguyên tắc dưới đây.

d) Về nguyên tắc đối với dự án đề xuất địa điểm:

+ Vị trí dự án nằm trong khu vực đã có QHPK được phê duyệt đối với các khu vực trong đô thị; đảm bảo phù hợp với các cấp quy hoạch xây dựng từ QHV, QHC, QHPK;

+ Phù hợp với QHV huyện, QHC xây dựng nông thôn mới xã được phê duyệt đối với khu vực nông thôn, khu vực ngoài đô thị (khu vực ngoại thị) hoặc nằm ngoài phạm vi ranh giới QHC đô thị.

+ Phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, chương trình phát triển đô thị, khu vực phát triển đô thị đã được phê duyệt:

+ Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của xã, huyện, thành phố được phê duyệt: UBND các huyện, thành phố căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện, thành phố được duyệt để lựa chọn địa điểm, quy mô diện tích đảm bảo tương ứng quỹ nhà ở, đất theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở được duyệt.

+ Lập danh mục dự án đề xuất giới thiệu địa điểm để đối chiếu, đánh giá sự phù hợp với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (có gợi ý phụ lục kèm theo).

3. Trách nhiệm của UBND các huyện, thành phố; UBND các xã, phường, thị trấn:

- UBND các huyện, thành phố và UBND các xã phường, thị trấn chịu trách nhiệm rà soát, đánh giá trong việc đề xuất giới thiệu địa điểm dự án phát triển nhà ở, khu đô thị tràn lan, không phù hợp với các cấp quy hoạch, phá vỡ chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, chương trình phát triển đô thị và công tác quản lý nhà nước về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, đất đai và các quy định pháp luật liên quan.

- Tổ chức kiểm tra, rà soát, đánh giá tình hình thực hiện các dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn; làm cơ sở để tổng hợp tình hình thực hiện quy hoạch, chương trình phát triển nhà ở, kế hoạch phát triển nhà ở, chương trình phát triển đô thị, tình hình chung về phát triển kinh tế-xã hội của địa phương. Theo đó, tổng kết đánh giá sự cần thiết, tính khả thi trước khi đề xuất giới thiệu địa điểm các dự án nhà ở, khu đô thị tại địa phương.

Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thành phố tổ chức thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Giám đốc, các PGĐ Sở XD;
- Lưu: VT, QLN, Tnx.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Tuấn Dũng**



