

Số: ~~5078~~/BXD-QHKT

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2020

V/v hướng dẫn trong công tác  
quản lý quy hoạch đô thị

Kính gửi: Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2602/SQHKT-VP ngày 29/7/2020 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo các khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý quy hoạch đô thị. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

**1. Về Quy chuẩn quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng:**

- Về chỉ tiêu cây xanh trong nhóm ở: Tại mục 2.2 của QCVN 01:2019/BXD đã quy định: “*Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ không lớn hơn 300m; Đất cây xanh công cộng trong đơn vị ở, nhóm nhà ở phải được dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời*”. Đồng thời, tại bảng 2.4 quy định diện tích sân chơi tối thiểu trong nhóm nhà ở là 0,8m<sup>2</sup>/người. Do đó, đề nghị căn cứ quy mô dân số của đơn vị ở và nhóm nhà ở; giải pháp tổ chức không gian của đơn vị ở để tính toán diện tích đất cây xanh công cộng trong nhóm nhà ở theo quy định.

- Về đất cây xanh ven sông, rạch: Việc xem xét để tính toán đất cây xanh ven sông, rạch trong cơ cấu sử dụng đất của một đơn vị ở cần đảm bảo phù hợp, không chồng chéo, mâu thuẫn với quy định về tổ chức không gian, quy hoạch sử dụng đất tại quy hoạch chung Thành phố và quy hoạch phân khu có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Về chỉ tiêu đất giáo dục: Hiện nay, Bộ Giáo dục và Đào tạo đã ban hành Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/5/2020 quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học. Theo đó, đã quy định diện tích đất bình quân tối thiểu cho 01 chỗ học đối với từng khu vực; định mức diện tích sàn xây dựng các hạng mục công trình trong trường học các cấp. Vì vậy, quy mô của các công trình giáo dục đào tạo tại khu vực hiện hữu trong Thành phố phải đảm bảo tiêu chuẩn cơ sở vật chất tối thiểu theo quy định của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

- Về mật độ xây dựng công trình giáo dục khu vực hiện hữu trong khu đô thị: Căn cứ quy định tại mục 1.4.19 của QCVN 01:2019/BXD, công trình giáo dục thuộc hệ thống dịch vụ - công cộng trong đô thị và đơn vị ở. Theo quy định tại mục 2.7.7 của QCVN 01:2019/BXD, “*Trong trường hợp do đặc thù hiện trạng*

*của khu vực quy hoạch không còn quỹ đất để đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất của các công trình dịch vụ - công cộng, cho phép tăng mật độ xây dựng thuận tối đa của các công trình dịch vụ - công cộng nhưng không vượt quá 60%”. Vì vậy đối với công trình giáo dục khu vực hiện hữu trong khu đô thị, đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố căn cứ các quy định nêu trên để thực hiện và quản lý quy hoạch đô thị.*

## **2. Về công tác lập Quy chế quản lý kiến trúc theo Luật Kiến trúc:**

Căn cứ Điều 14 Luật Kiến trúc, quy chế quản lý kiến trúc được lập cho các đối tượng là thành phố, thị xã, thị trấn và điểm dân cư nông thôn.

Việc phân cấp ủy quyền trong lập quy chế quản lý kiến trúc và thẩm định, phê duyệt, ban hành quy chế quản lý kiến trúc đã được quy định tại Điều 8, Điều 9 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

## **3. Về công tác quản lý quy hoạch xây dựng tại các khu vực nông thôn thuộc huyện:**

Hiện nay, Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng đã được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021. Theo đó, quy định về miễn giấy phép xây dựng đối với công trình nhà ở nông thôn đã được quy định chặt chẽ hơn. Trong thời gian tới, để tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng tại khu vực nông thôn, đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố để chỉ đạo UBND các huyện, xã trên địa bàn thực hiện rà soát, tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn, làm cơ sở quản lý quy hoạch xây dựng theo quy định.

## **4. Về công tác lập quy hoạch Khu đô thị sáng tạo tương tác cao phía Đông Thành phố Hồ Chí Minh**

Theo Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, khu vực quận 2, quận 9 và quận Thủ Đức nằm trong khu nội thành phát triển của vùng phát triển đô thị, thuộc khu đô thị trung tâm của Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian qua, các quận nêu trên đã được đầu tư xây dựng, quản lý phát triển theo quy hoạch được duyệt và đến nay, quy mô dân số tại khu vực đã đạt trên 1.000.000 người. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 7 Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, UBND Thành phố phải lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chung khu vực phát triển đô thị nêu trên, trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Hiện nay, trên địa bàn quận 2, quận 9 và quận Thủ Đức được định hướng phát triển nhiều trung tâm quan trọng của Thành phố như: Trung tâm tài chính, khu công nghệ cao, khu Đại học quốc gia, công viên văn hóa - lịch sử - dân tộc, khu đô thị khoa học - công nghệ và tập trung nhiều tuyến giao thông quan trọng cấp vùng và Thành phố như: Đường cao tốc TpHCM- Long Thành -Dầu Giây, đường vành đai 2, vành đai 3, xa lộ Hà Nội, đại lộ Đông Tây, cảng Cát Lái,...Việc hình thành thành phố Thủ Đức cần được xem xét đồng bộ với sự phát triển của khu vực đô thị trung tâm thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo thống nhất trong quản lý và tổ chức thực hiện. Do đó, đề nghị Sở Quy hoạch – Kiến trúc tham mưu UBND Thành phố trong lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố, xác định rõ vai trò, chức năng, mối quan hệ của thành phố Thủ Đức với các khu vực phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, UBND Thành phố tổ chức lập Nhiệm vụ quy hoạch chung thành phố Thủ Đức. Việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch được thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị.

### **5. Về quy hoạch không gian ngầm đô thị**

Bộ Xây dựng đã có văn bản số 4191/BXD-HTKT ngày 27/8/2020 hướng dẫn công tác lập quy hoạch xây dựng không gian ngầm đô thị tại khu trung tâm hiện hữu mở rộng Thành phố Hồ Chí Minh và khu đô thị mới Thủ Thiêm. (*Bản đính kèm theo*)

### **6. Việc lập quy hoạch xây dựng tại huyện Cần Giờ**

Căn cứ quy định tại Điều 6 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 khoản 9 Điều 2 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng, trên cơ sở yêu cầu quản lý, đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc báo cáo UBND Thành phố chỉ đạo tổ chức lập quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giờ để kiểm soát quản lý phát triển trên địa bàn huyện.

Căn cứ quy định tại Điều 13 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 28 Luật số 35/2018/QH14, việc lập quy hoạch xây dựng vùng huyện cần căn cứ vào quy hoạch cấp quốc gia; quy hoạch vùng; quy hoạch tỉnh và quy hoạch thời kỳ trước. Tuy nhiên, hiện nay, các quy hoạch cấp quốc gia; quy hoạch vùng; quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh chưa được tổ chức lập theo quy định tại Luật Quy hoạch; quy hoạch chung Thành phố đang được nghiên cứu điều chỉnh theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Vì vậy, để có cơ sở lập quy

hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giờ, đề nghị Sở Quy hoạch - Kiến trúc tham mưu UBND Thành phố sớm trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, xác định rõ vai trò, chức năng là mối liên hệ không gian giữa huyện Cần Giờ với các khu vực chức năng khác của Thành phố. Sau khi Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giờ được thực hiện theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng đề Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu, báo cáo UBND Thành phố và triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT. Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT. Nguyễn Tường Văn (để b/c);
- UBND Tp.HCM;
- Lưu: QHKT

**TL. BỘ TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC**



**Trần Thu Hằng**