**Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn: Kiến nghị cơ chế đặc thù cho nhà ở xã hội**

Nhà ở xã hội được ưu đãi về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo Luật Nhà ở do đó cần có quy định ngoại lệ trong điều chỉnh quy hoạch với loại hình này tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

Vừa qua, Ủy ban Kinh tế Quốc hội đã họp mở rộng thẩm tra sơ bộ dự án Luật Quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn. Dự án Luật được kỳ vọng sẽ tạo cơ sở pháp lý, công cụ quản lý đồng bộ, toàn diện, thống nhất, để điều chỉnh hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn khắc phục được các tồn tại, hạn chế, bất cập, khó khăn, vướng mắc trong thực tiễn, đáp ứng được yêu cầu của giai đoạn phát triển mới của đất nước.

Để thực hiện được mục tiêu trên, ***Hiệp hội bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA)*** đề nghị bổ sung ngoại lệ trong việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với trường hợp thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để thực hiện dự án nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư tại chỗ được ưu đãi về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở thì được điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để đảm bảo thực hiện dự án.

Mục 8 Chương II dự thảo Luật quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị, nông thôn, nhất là khoản 2 Điều 41 dự thảo Luật về điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã quy định điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

Cụ thể, điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

Trường hợp điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô 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 đã được phê duyệt thì được thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết. Nhưng phải bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết và phải phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; cơ quan nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án là cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 41 dự thảo Luật đã xác định nguyên tắc nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch, bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

Trường hợp điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô 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 đã được phê duyệt thì được thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nhưng phải bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết là đúng.

>>Bảo đảm đủ điều kiện để Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1/7

Nhưng HoREA nhận thấy, cần bổ sung ngoại lệ trong việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với “trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để thực hiện dự án nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư tại chỗ” do các trường hợp này được ưu đãi về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 41 dự thảo Luật cho phép:

Thứ nhất, điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, và nông thôn được tiến hành khi nội dung dự kiến điều chỉnh không làm thay đổi tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch; bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

Thứ hai, trường hợp điều chỉnh về ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch hoặc điều chỉnh các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành đối với lô 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 đã được phê duyệt thì được thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết nhưng phải bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết và phải phù hợp với quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn; cơ quan nhà nước hoặc chủ đầu tư dự án là cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết.

Thứ ba, trường hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để thực hiện dự án nhà ở xã hội, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tái định cư tại chỗ được ưu đãi về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở thì được điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị, nông thôn để đảm bảo thực hiện dự án.

Thứ tư, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch không thực hiện trình tự lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch được tự lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch hoặc lựa chọn tổ chức tư vấn đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật này để tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch.

**Tác giả: Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA)**

**Nguồn: Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp**