

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 3185 /BXD-QLN

V/v hướng dẫn việc phân biệt dự án

Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2014

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bạc Liêu

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 776/SXD-QLQH ngày 29/10/2014 của Sở Xây dựng tỉnh Bạc Liêu, đề nghị hướng dẫn việc triển khai Dự án (đang xin chủ trương đầu tư) có quy mô sử dụng đất khoảng 38 ha, số lượng nhà ở khoảng 1.600 căn, được thực hiện theo quy định tại Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/3/2013 của Chính phủ về quản lý và phát triển đô thị, hay được thực hiện theo quy định tại Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ hướng dẫn Luật Nhà ở. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Tại Điều 30 Luật nhà ở về yêu cầu của dự án phát triển nhà ở được quy định: "*Dự án phát triển nhà ở phải được lập và phê duyệt theo quy định của Luật này, pháp luật về xây dựng và phải bảo đảm các yêu cầu sau đây:*

1. *Dự án phát triển nhà ở phải phù hợp với quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển nhà ở trong từng giai đoạn của địa phương;*

2. *Dự án phát triển nhà ở phải bảo đảm yêu cầu đầu tư xây dựng đồng bộ giữa nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Các công trình hạ tầng xã hội phải được tính toán, xác định theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, phù hợp với quy mô dân số của dự án và có sự tính toán đến các yếu tố ảnh hưởng trong quá trình sử dụng;*"

Tại Điều 30 Luật nhà ở quy định về định hướng, chương trình và quy hoạch phát triển nhà ở được thực hiện như sau:

"1. *Căn cứ vào chương trình phát triển kinh tế - xã hội, Chính phủ ban hành định hướng phát triển nhà ở quốc gia làm cơ sở hoạch định các chính sách cụ thể bảo đảm nhu cầu thiết yếu của nhân dân về cải thiện chỗ ở.*

2. *Căn cứ vào định hướng phát triển nhà ở quốc gia, các chính sách về nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua.*

3. *Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trong việc lập, phê duyệt quy hoạch phát triển khu dân cư, nhà ở và có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cho phát triển nhà ở; chỉ đạo tổ chức thực hiện chương trình, quy hoạch, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn."*

2. Theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị, thì nguyên tắc đầu tư phát triển đô thị được quy định: Bảo đảm phù hợp quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và quốc gia, tuân thủ quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, kế hoạch triển khai khu vực

phát triển đô thị, pháp luật về đầu tư xây dựng và pháp luật có liên quan. (Khoản 1 Điều 3 Nghị định 11/2013/NĐ-CP)

### 3. Về thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án:

- Theo quy định của pháp luật về nhà ở thì đối với dự án phát triển nhà ở có quy mô số căn hộ từ 2.500 căn trở xuống, thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Khoản 3 Điều 7 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ hướng dẫn Luật nhà ở);

- Theo quy định về phát triển và quản lý đô thị thì đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 100 ha, thẩm quyền chấp thuận đầu tư thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng (Khoản 2 Điều 21 Nghị định 11/2013/NĐ-CP ngày 14/3/2013 của Chính phủ về quản lý và phát triển đô thị).

Như vậy, đối với Dự án đầu tư xây dựng có quy mô sử dụng đất khoảng 38 ha, số lượng nhà ở khoảng 1.600 căn, nếu được triển khai theo Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua thì triển khai theo trình tự, thủ tục của Dự án phát triển nhà ở. Trường hợp Dự án đó đã có trong kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì triển khai theo trình tự, thủ tục của Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị. Trường hợp Dự án đó đã có trong Chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án, chấp thuận đầu tư thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sau khi có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Bộ Xây dựng. Trường hợp Dự án đó không có trong Chương trình phát triển nhà ở đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, không có trong kế hoạch triển khai khu vực phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt bổ sung trước khi chấp thuận đầu tư.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về một số nội dung đề nghị hướng dẫn của Sở Xây dựng tỉnh Bạc Liêu. Sở Xây dựng Bạc Liêu cần bám sát các quy định nêu trên để tổ chức thực hiện./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- BT. Trịnh Đình Dũng (đề B/C);
- Cục Phát triển đô thị;
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

Đã ký

**Nguyễn Trần Nam**