

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 261/BXD-QLN

V/v hướng dẫn việc xác định
chỉ tiêu dân số khi điều chỉnh
cơ cấu căn hộ theo quy định tại
TT số 02/2013/TT- BXD

Hà Nội, ngày 09 tháng 02 năm 2015

Kính gửi: Công ty TNHH thương mại, quảng cáo, xây dựng địa ốc Việt Hân

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 02/2015/CV-VH ngày 19/01/2015, văn bản số 10/2015/CV-VH ngày 27/01/2015 của Công ty TNHH thương mại, quảng cáo, xây dựng địa ốc Việt Hân, đề nghị hướng dẫn xác định chỉ tiêu dân số khi điều chỉnh cơ cấu căn hộ theo quy định tại Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng, đối với Dự án Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo của Công ty TNHH thương mại, quảng cáo, xây dựng địa ốc Việt Hân (văn bản số 02/2015/CV-VH, văn bản số 10/2015/CV-VH và hồ sơ gửi kèm) thì dự án Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận giao cho Công ty làm chủ đầu tư tại văn bản 8532/UBND-KH&ĐT ngày 03/9/2009; Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 11/5/2010, khi đó đang áp dụng TCXDVN: 323-2004; Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thu hồi và giao đất tại Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 20/7/2011; Bộ Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở tại văn bản số 1840/BXD-HĐXD ngày 23/9/2010... Phương án đề xuất của Công ty là điều chỉnh cơ cấu căn hộ đối với Dự án nhưng không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng, cũng như các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch đã được các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt. Từ đó, Công ty đề nghị được tính toán chỉ tiêu dân số đối với Dự án theo TCXDVN: 323-2004 - Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng.

2. Để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu và đẩy mạnh việc giải quyết tồn kho bất động sản, ngày 07/01/2013 Chính phủ ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP. Trong đó, một trong những giải pháp chính để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản là cho phép điều chỉnh lại cơ cấu hàng hóa cho phù hợp với khả năng chi trả của thị

trường. Triển khai Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ, ngày 08/3/2013 Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 02/2013/TT-BXD hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Thông tư số 02/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng thì: Trường hợp dự án chỉ điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án.

Tại Điểm b Khoản 2 văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng quy định: Trường hợp điều chỉnh cơ cấu căn hộ trong dự án nhà ở thương mại mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, trường hợp dự án Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ, tại số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội chỉ điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, điều chỉnh chỉ tiêu về dân số và hạ tầng xã hội của dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 02/2015/CV-VH, văn bản số 10/2015/CV-VH của Công ty TNHH thương mại, quảng cáo, xây dựng địa ốc Việt Hân, Công ty làm việc với các cơ quan chức năng của Thành phố Hà Nội để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Trịnh Đình Dũng (để báo cáo);
- Các Sở: XD và QH-KT TP Hà Nội;
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

Nguyễn Trần Nam