

Số: **08** /BXD-QLN

V/v hướng dẫn một số nội dung liên quan đến triển khai đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh.

Hà Nội, ngày **03** tháng **3** năm 2015

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 01/SXD-QLN ngày 05/01/2015 của Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng đề nghị hướng dẫn một số nội dung liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội liền kề thấp tầng:

Tại điểm c, khoản 2, Điều 4 của Thông tư số 08/2014/TT-BXD ngày 23/5/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định: "*Nhà ở xã hội liền kề thấp tầng phải bảo đảm quy định diện tích đất xây dựng mỗi căn nhà không vượt quá 70m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phù hợp với quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*".

Theo đó, cách hiểu hệ số sử dụng đất là tổng diện tích sàn nhà ở trên diện tích lô đất và với trường hợp lô đất xây dựng nhà ở là 70m² thì tổng diện tích sàn của nhà ở xây trên đó không được vượt quá 140m² là phù hợp.

Tuy nhiên cần lưu ý, mức tối đa đối với diện tích sàn nhà ở còn phụ thuộc vào diện tích mỗi lô đất xây dựng, quy hoạch do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt của từng địa điểm, dự án cụ thể. Ví dụ, trường hợp lô đất có diện tích 60m², quy hoạch được duyệt với tầng cao tối đa là 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 80% thì diện tích sàn nhà ở tối đa là $60 \times 2 \times 80\% = 96\text{m}^2$.

2. Về trình tự thủ tục đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên đất ở cấp cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại Điều 11 Thông tư số 08/2014/TT-BXD. Theo đó, công trình nhà ở trước khi được xây dựng phải được cấp giấy phép xây dựng hoặc được sự chấp thuận bằng văn bản của Ủy ban nhân dân xã,

phường sở tại (đối với khu vực không phải cấp giấy phép xây dựng) và đảm bảo các quy định tại Điều 8, 9, 10 của Thông tư số 08/2014/TT-BXD. -

Các trường hợp khác, đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo dự án bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật về nhà ở và pháp luật về xây dựng đối với dự án phát triển nhà ở, Điều 11 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP và Điều 7 của Thông tư số 08/2014/TT-BXD.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về việc triển khai thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định Nghị định số 188/2013/NĐ-CP của Chính phủ. Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Sóc Trăng nghiên cứu, triển khai thực hiện./.

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

Nơi nhận:

- Như trên; *lv*
- TT Nguyễn Trần Nam (đề B/C);
- UBND tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu: VT, QL(2b).



Nguyễn Mạnh Hà