

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 442/BXD-KHCN

V/v quản lý đầu tư xây dựng dự án
chung cư đơn lẻ trên địa bàn tỉnh
Khánh Hòa

Hà Nội, ngày 09 tháng 5 năm 2019

Kính gửi: Sở Xây dựng Khánh Hòa

Bộ Xây dựng đã nhận công văn số 582/SXD-KTQH ngày 11/02/2019 của Sở Xây dựng Khánh Hòa về một số nội dung vướng mắc trong quá trình quản lý đầu tư xây dựng dự án chung cư đơn lẻ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

- Luật Nhà ở (Luật số 65/2014/QH13) quy định tại Điều 19: Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chỉ được lập, phê duyệt và triển khai thực hiện tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tuân thủ các nội dung quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Luật Xây dựng (Luật số 50/2014/QH13) quy định tại Điều 45: Nguyên tắc quản lý xây dựng theo quy hoạch xây dựng: (1) Việc quản lý đầu tư xây dựng phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (2) Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình kiến trúc, công trình hạ tầng xã hội và nhà ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2008 về Quy hoạch xây dựng đưa ra những quy định bắt buộc phải tuân thủ trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch xây dựng; là cơ sở pháp lý để ban hành các quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch tại địa phương. Trong quá trình lập đồ án quy hoạch xây dựng, các địa phương phải tuân thủ các quy định trong quy chuẩn này.

Theo đó, việc đầu tư xây dựng các dự án nhà ở nói chung, các dự án nhà chung cư tại các lô đất đơn lẻ nói riêng, phải tuân thủ quy hoạch xây dựng hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và có trong chương trình phát triển nhà ở tại địa phương. Hiện nay, pháp luật không quy định cứng về kích thước xây dựng nhà chung cư. Các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch (trong đó có chỉ tiêu về đất cây xanh, khoảng lùi, chiều cao tầng, quy mô dân số...), phải được tính toán, xác định trong các đồ án quy hoạch xây dựng hoặc quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trên cơ sở đó, các cơ quan chuyên môn thẩm duyệt hướng dẫn các chủ đầu tư tính toán xác định cơ cấu căn hộ phù hợp với dân số đã được phê duyệt.

Trên đây là hướng dẫn của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng Khánh Hòa căn cứ trên các văn bản, quy định đã có để báo cáo UBND tỉnh Khánh Hòa quyết định các vấn đề quản lý phát triển đô thị tại địa phương bằng các quy hoạch xây dựng hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLN, HĐXD, KHCN.

**TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ KHOA HỌC CÔNG NGHỆ
VÀ MÔI TRƯỜNG**

(đã ký)

Vũ Ngọc Anh