

**BỘ XÂY DỰNG**

Số: 231/BXD-QLN

V/v: hệ số sử dụng đất khi đầu tư  
xây dựng Chung cư nhà ở xã hội**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 23 tháng 9 năm 2019

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng OSC

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 19/CV-OIC ngày 22/8/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng OSC (Công ty) đề nghị hướng dẫn về hệ số sử dụng đất khi đầu tư xây dựng Chung cư nhà ở xã hội tại số 69 đường Huyền Trân Công Chúa, phường 8, thành phố Vũng Tàu (Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định 100/2015/NĐ-CP thì "*Việc sử dụng đất để phát triển nhà ở xã hội phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ theo đúng Giấy phép xây dựng trong trường hợp phải có giấy phép do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về xây dựng*".

Quy chuẩn quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008 đã có quy định cụ thể về các chỉ tiêu quy hoạch (mật độ xây dựng, chiều cao công trình...) khi lập quy hoạch các khu ở, nhóm nhà ở chung cư. Trong đó, mật độ xây dựng đối với các khu ở, nhóm nhà ở chung cư (kể cả khu vực xây dựng mới hay thuộc khu vực cải tạo, chỉnh trang đô thị hiện hữu) được thực hiện theo quy định tại mục 2.8.6 của Quy chuẩn.

2. Căn cứ quy định nêu trên, Công ty liên hệ với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để thực hiện việc lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án, đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện Dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về hệ số sử dụng đất khi đầu tư xây dựng Chung cư nhà ở xã hội tại số 69 đường Huyền Trân Công Chúa, phường 8, thành phố Vũng Tàu, đề nghị Công ty liên hệ với các cơ quan chức năng của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b).

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

(đã ký)

**Nguyễn Trọng Ninh**