

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: *1835* /BXD-QLN

Hà Nội, ngày *26* tháng 5 năm 2022

V/v trả lời văn bản số
372/SXD-QLQHKT&NO
ngày 07/02/2022 của Sở
Xây dựng tỉnh Ninh Thuận

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 372/SXD-QLQHKT&NO ngày 07/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận đề nghị hướng dẫn dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật

- Tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có quy định: “*Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên tại các đô thị loại đặc biệt và loại I hoặc từ 5ha trở lên tại các đô thị loại II và loại III phải dành 20% tổng diện tích đất ở trong các đồ án quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dành để xây dựng nhà ở xã hội*”.

- Theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (sửa đổi, bổ sung Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ) thì *chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư*.

- Theo quy định tại khoản 8 và 9 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì *Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hoá nội dung quy hoạch chung. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội nhằm cụ thể hoá nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung*”.

- Tại khoản 3 Điều 19 và khoản 3 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị về nội dung đồ án quy hoạch phân khu có quy định: “*Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: a) Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có)*”; về nội dung đồ án quy hoạch chi tiết có quy định: “*Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có)*”.

- Theo quy định tại khoản 3 và 4 Điều 30 Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 thì **Đồ án quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là cơ sở để xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết. Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng.**

- Theo quy định tại mục 1.4.10 QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng thì **lô đất bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.**

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

(1) Pháp luật về quy hoạch và pháp luật về nhà ở chỉ quy định phân quỹ đất dành để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại nằm trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư kể từ thời điểm Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ có hiệu lực thi hành (01/4/2021), thì vị trí và diện tích quỹ đất mà chủ đầu tư được dành để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại được xác định bằng 20% tổng diện tích đất ở (đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật) trong đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

(2) Đối với đề xuất của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận dành 20% tổng diện tích đất ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại vị trí ô đất được xác định là nhà ở xã hội (NOXH-03) theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ thì ngoài việc định lượng về diện tích đất có chức năng xây dựng nhà ở còn phải tính đến điều chỉnh các chỉ tiêu quy hoạch để quản lý như dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian, kiến trúc cảnh quan trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, phù hợp với quy chuẩn hiện hành đối với nhà ở thương mại.

Do đó, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh (nếu có) các quy hoạch có liên quan của Dự án Khu đô thị biển Bình Sơn - Ninh Chữ để đảm bảo không gây quá tải về dân số, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu K2, phù hợp với quy chuẩn hiện hành đối với nhà ở thương mại.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 372/SXD-QLQHKT&NO ngày 07/02/2022 để Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận nghiên cứu, tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/cáo);
- CT Bùi Xuân Dũng (đề b/c);
- UBND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu: QHKT, HXXD, QLN (3b). *LD*

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



Hà Quang Hưng