

Số: 1986/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2022

V/v trả lời văn bản số
46/SXD-QHPTĐT ngày
17/01/2022 của Sở Xây
dựng tỉnh Hải Dương.

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương.

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 46/SXD-QHPTĐT ngày 17/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương đề nghị hướng dẫn xác định quỹ đất ở thương mại và khoảng cách giữa các công trình trong dự án Khu chung cư Tạ Quang Bửu thuộc quy hoạch chi tiết Khu tập thể CBCNV Làng Lilama 69-3, TP Hải Dương (Thay thế Công văn số 2/SXD-QHPTĐT ngày 4/01/2022 của Sở Xây dựng Hải Dương). 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 phần 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 Hải Dương xem xét, hướng dẫn việc bố trí quỹ đất ở thương mại (để bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội) theo 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.

(3) Về việc điều chỉnh quy hoạch và bố trí các công trình theo quy hoạch:

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu tập thể CBCNV làng Lilama 69-3, thành phố Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 3176/QĐ-UBND ngày 02/11/2021; vì vậy, việc lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch trên thuộc trách nhiệm của địa phương. Do Sở Xây dựng là cơ quan thẩm định và đã trình quy hoạch trên để UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt, vì vậy Bộ Xây dựng đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cần rà soát Quy hoạch nêu trên, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, các quy hoạch cấp trên và các quy định của QCVN:01/2021 để xác định khoảng cách giữa các công trình (đồng thời xem xét quy định tại mục 1.4.10 liên quan đến lô đất), đảm bảo thống nhất về chức năng sử dụng đất cũng như lô đất có 02 thửa đất có chức năng sử dụng khác nhau; việc xây dựng các khu nhà ở xã hội phải đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Nhà ở, đảm bảo cảnh quan chung của khu vực cũng như phải đáp ứng về hạ tầng xã hội (công trình công cộng), cây xanh, hạ tầng kỹ thuật đối với lô đất có chức năng ở thương mại và ở xã hội.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 46/SXD-QHPTĐT ngày 17/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương. Đề nghị Quý Sở nghiên cứu, tham khảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- UBND tỉnh Hải Dương;
- Lưu: QHKT, QLN (3b).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng