

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 3652/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2020

V/v: trả lời văn bản số
15/2020/CV-VĐ ngày 16/3/2020
của Công ty Cổ phần xúc tiến đầu
tư thương mại Việt Đức.

Kính gửi: Công ty Cổ phần xúc tiến đầu tư thương mại Việt Đức

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 15/2020/CV-VĐ ngày 16/3/2020 của Công ty Cổ phần xúc tiến đầu tư thương mại Việt Đức (Công ty Việt Đức) xin ý kiến về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để triển khai dự án Chung cư cao tầng Sông Hồng Red River View tại ô đất A4/N04 phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Hà Nội (Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung văn bản số 15/2020/CV-VĐ ngày 16/03/2020 và tài liệu kèm theo, Công ty Việt Đức được UBND thành phố Hà Nội cho phép chủ trương thực hiện Dự án tại văn bản số 5327/UBND-ĐT ngày 31/10/2018; Dự án đã được UBND quận Long Biên cấp Giấy phép quy hoạch số 01/GPQH ngày 07/6/2018. Hiện nay Công ty đang tiến hành lập quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Dự án. Công ty đề xuất thiết kế, xây dựng công trình với chỉ tiêu sàn sử dụng bình quân từ 32m² đến 45m²/người và thiết kế căn hộ tại Dự án theo tỷ lệ cơ cấu diện tích các căn hộ từ 50m² – 75m² chiếm khoảng 30% tổng số căn hộ tại Dự án, còn lại là các căn hộ có diện tích 96m² – 110m².

2. Tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 24 của Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án quyết định lựa chọn loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng loại nhà ở thương mại nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

Theo quy định tại mục 2.2.3 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư - QCVN 04:2019/BXD (sau đây gọi tắt là QCVN 04:2019/BXD) thì dân số cho nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp phải được tính toán thống nhất trong toàn bộ các bước lập hồ sơ thiết kế theo quy định, phải xác định phù hợp với chỉ tiêu dân số đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho dự án đầu tư xây dựng. Theo quy định tại mục 2.2.4.1 và mục 2.2.4.2 QCVN 04:2019/BXD thì diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư không nhỏ hơn 25m²; đối với dự án nhà ở thương mại, phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² không vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án. Như vậy, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về nhà chung cư thương mại không có quy định giới hạn diện tích tối đa đối với căn hộ chung cư và diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân/người đối với nhà chung cư.

Tại mục 4.2 của QCVN 04:2019/BXD quy định Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố quy định phương pháp xác định dân số trong các nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp đảm bảo phù hợp với điều kiện thực tế về quy mô dân số và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đảm bảo áp dụng và quản lý trong địa bàn tỉnh/thành phố.

Như vậy, nếu dự án bảo đảm các quy định nêu trên thì đề xuất của Công ty về chỉ tiêu bình quân diện tích sàn sử dụng căn hộ/người và cơ cấu diện tích căn hộ nêu trong văn bản số 15/2020/CV-VĐ ngày 16/03/2020 của Công ty Cổ phần xúc tiến đầu tư thương mại Việt Đức được xem xét, triển khai để phù hợp với nhu cầu của thị trường. Đề nghị Công ty liên hệ với các cơ quan chức năng của thành phố Hà Nội để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 15/2020/CV-VĐ ngày 16/03/2020 của Công ty Cổ phần xúc tiến đầu tư thương mại Việt Đức, đề nghị Công ty nghiên cứu, thực hiện đúng quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (đề b/c);
- Lưu VT, QLN (3b).

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

(đã ký)

Nguyễn Mạnh Khởi