

Số: **1444** /BXD-QLNHà Nội, ngày **26** tháng 4 năm 2022

V/v trả lời văn bản số 4426/SXD-
QLN&TTBĐS ngày 24/11/2021 của
Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 4426/SXD-QLN&PTĐT ngày 24/11/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế liên quan đến việc bố trí quỹ đất 20% để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và bố trí nhà để xe trong dự án nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về nguyên tắc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

Theo quy định tại khoản 6 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 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có quy định “ *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tới đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Việc tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất phải đảm bảo sự phù hợp với chỉ tiêu 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 và phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó phê duyệt điều chỉnh*”. Do đó, việc “*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 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.

Mặt khác theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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 có quy định một trong các nguyên tắc lựa

chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức đấu thầu là phải có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Do đó, để đảm bảo chỉ tiêu 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 thì việc 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 phải được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

2. Về nhà để xe ô tô trong dự án nhà ở xã hội:

Tiêu chuẩn bãi đậu xe chung cư được quy định tại QCVN 04:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng (có hiệu lực từ ngày 05/7/2021). Theo đó, tại mục 2.2.17.1 quy định:

“Chỗ để xe của nhà chung cư, phần căn hộ trong nhà chung cư hỗn hợp phải tuân thủ các yêu cầu của QCVN 13:2018/BXD và phải tính toán đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Phải nằm trong phần diện tích của dự án đã được phê duyệt; phải bố trí khu vực để ô tô riêng với xe máy, xe đạp.

b) Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.

c) Nhà ở xã hội, tái định cư và nhà ở thu nhập thấp: diện tích chỗ để xe được phép lấy bằng 60% định mức quy định tại khoản b) của điều này đồng thời đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.”

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Thừa Thiên Huế nghiên cứu, tham khảo các quy định nêu trên để tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- Lưu: VT, QL. 

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



Hà Quang Hưng