

Số: 1660 /BXD-QLN

V/v hướng dẫn việc xác định
chỉ tiêu dân số khi điều chỉnh
cơ cấu căn hộ theo quy định tại
TT số 02/2013/TT- BXD

Hà Nội, ngày 23 tháng 7 năm 2014

Kính gửi: Công ty cổ phần phát triển đầu tư Hà Nội - Sunrise

Ngày 08/7/2014, Công ty cổ phần phát triển đầu tư Hà Nội - Sunrise là chủ đầu tư dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại văn phòng và nhà ở tại lô đất No 4.5 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, có văn bản số 28/HDIS đề nghị được hướng dẫn việc xác định chỉ tiêu dân số khi điều chỉnh cơ cấu căn hộ đối với Dự án này theo quy định tại Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 của Bộ Xây dựng. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo báo cáo của Công ty cổ phần phát triển đầu tư Hà Nội - Sunrise (văn bản số 28/HDIS và hồ sơ gửi kèm) thì dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại văn phòng và nhà ở, được đầu tư xây dựng tại lô đất No 4.5 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố Hà Nội thoả thuận quy hoạch mặt bằng và phương án kiến trúc tại văn bản số 2756/QHKT-P2 ngày 09/8/2011; được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận cho phép điều chỉnh cơ cấu diện tích căn hộ tại văn bản số 1397/UBND-QHXDGT ngày 04/3/2014. Phương án đề xuất của Công ty là điều chỉnh cơ cấu căn hộ đối với Dự án này nhưng không thay đổi diện tích sàn xây dựng, mật độ xây dựng, định vị tầng cao và hình dáng mặt bằng và kiến trúc công trình. Từ đó, Công ty đề nghị hướng dẫn việc thực hiện tính toán chỉ tiêu dân số đối với Dự án.

2. Để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu và đẩy mạnh việc giải quyết tồn kho bất động sản, ngày 07/01/2013 Chính phủ ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP. Trong đó, một trong những giải pháp chính để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản là cho phép điều chỉnh lại cơ cấu hàng hóa cho phù hợp với khả năng chi trả của thị trường. Triển khai Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ, ngày 08/3/2013 Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 02/2013/TT-BXD hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ.

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Thông tư số 02/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng thì: "Trường hợp dự án chỉ điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án; không áp dụng quy định về diện tích, cơ cấu căn hộ tại điểm 6.2.4.9 và 6.2.4.10 của Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở cao tầng TCXDVN: 323-2004."

Tại Điểm b Khoản 2 văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/6/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng quy định: Trường hợp điều chỉnh cơ cấu căn hộ trong dự án nhà ở thương mại và dự án chuyển đổi nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số và quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, trường hợp dự án chỉ điều chỉnh cơ cấu căn hộ mà không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở, mật độ xây dựng, định vị, tầng cao theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải xem xét, phê duyệt lại chỉ tiêu về dân số (tức tính toán theo TCXDVN: 323-2004 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước đây).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 28/HDIS của Công ty cổ phần phát triển đầu tư Hà Nội - Sunrise, Công ty bám sát các quy định nêu trên để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận: *Hy*

- Như trên;
- BT. Trịnh Đình Dũng (để báo cáo);
- Các Sở: XD và QH-KT TP Hà Nội;
- Lưu: VT, Cục QLNN (2b).



Nguyễn Trần Nam