

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 2695/BXD-QHKT
V/v hướng dẫn cách tính mật độ xây
dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ

Hà Nội, ngày 14 tháng 7 năm 2021

Kính gửi: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công

Phúc đáp Văn bản số 247/QLĐT ngày 21/6/2021 của Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đề nghị hướng dẫn cách tính mật độ xây dựng đối với công trình nhà ở riêng lẻ, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD thay thế QCVN 01:2019/BXD có hiệu lực thi hành từ ngày 05/7/2021, quy định một số nội dung như sau:

- Tại Mục 1.4.20: “Mật độ xây dựng thuần là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).”

- Tại Mục 1.4.10: “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.”

Theo đó, đối với nội dung hỏi tại Văn bản số 247/QLĐT, trường hợp thửa đất diện tích 6000m², mục đích sử dụng là thổ cư (trong đó 150m² là đất ODT, còn lại là đất cây lâu năm) thì cách tính mật độ xây dựng thuần chỉ tính trên diện tích 150m² đất ở ODT; mật độ xây dựng thuần tối đa quy định tại Bảng 2.8 – QCVN 01:2021/BXD.

Ngoài ra, chức năng và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình...) đối với từng lô đất được xác định tại nội dung đồ án quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc hoặc thiết kế đô thị của từng khu vực được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ban hành.

Trên đây là ý kiến hướng dẫn của Bộ Xây dựng để Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công nghiên cứu thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- SXD tỉnh Thái Nguyên (để h/d);
- Lưu: VT, QHKT.

TL. BỘ TRƯỞNG
VỤ TRƯỞNG VỤ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

(đã ký)

Trần Thu Hằng