

Số: **153** /BXD-PTĐTHà Nội, ngày **06** tháng 12 năm 2019

V/v chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại dự án Khu nhà ở thương mại Đại Ngàn, phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương

Phúc đáp Công văn số 4531/UBND-KTN ngày 09/9/2019 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu nhà ở thương mại Đại Ngàn, phường Thuận Giao, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương và hồ sơ gửi kèm (ngày 27/9/2019) và Công văn số 5681/UBND-KT ngày 07/11/2019 của UBND tỉnh Bình Dương giải trình, bổ sung hồ sơ. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Thông tin chung về Dự án

Dự án Khu nhà ở thương mại Đại Ngàn (sau đây gọi tắt là Dự án) được UBND tỉnh Bình Dương giao Công ty Cổ phần Bất động sản Đại Ngàn (sau đây gọi tắt là Công ty) làm Chủ đầu tư tại Văn bản số 310/UBND-KTN ngày 27/01/2014 (đổi tên Chủ đầu tư thành Công ty Cổ phần Bất động sản Đại Ngàn - Chi nhánh Bình Dương tại Văn bản số 3353/UBND-KTN ngày 28/9/2015).

Dự án có quy mô 28.193,15 m² (gồm 186 lô nhà ở liền kề) có quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND thị xã Thuận An phê duyệt tại Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 03/7/2014; phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 3819/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 và Quyết định số 5353/QĐ-UBND ngày 21/8/2018.

UBND thị xã Thuận An đã chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Văn bản số 2375/UBND-KT ngày 09/12/2015. Công ty đã phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật phần hạ tầng kỹ thuật dự án tại Quyết định số 10/QĐ-ĐN-BD ngày 29/5/2018. Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép xây dựng số 2586/GPXD ngày 03/8/2018. Theo Công văn số 5681/UBND-KT ngày 07/11/2019 của UBND tỉnh Bình Dương, Dự án đã được đầu tư cơ bản hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu.

2. Ý kiến cụ thể đối với khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại Dự án

Căn cứ vị trí, đặc điểm của Dự án, nhu cầu phát triển nhà ở trên địa bàn thị xã Thuận An và các quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị, Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Bộ trưởng Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan, đề nghị UBND tỉnh Bình Dương thực hiện một số nội dung sau:

- Xem xét và chịu trách nhiệm theo thẩm quyền việc quyết định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở tại Dự án.

- Chỉ đạo Sở Xây dựng, các cơ quan chức năng liên quan phối hợp với Chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ về các giải pháp thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và bản vẽ thiết kế mẫu nhà theo quy định tại Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 quy định hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị, trước khi quyết định việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây nhà ở.

- Chỉ đạo Sở Xây dựng hướng dẫn Chủ đầu tư, người dân thống nhất lựa chọn các mẫu thiết kế nhà ở trong Dự án; giám sát chặt chẽ việc xây dựng nhà ở tại từng lô đất trong khu vực Dự án đảm bảo tuân thủ chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi) theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị và các mẫu thiết kế nhà ở đã được phê duyệt; đồng thời phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008; phù hợp với các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu vực.

- Chỉ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi Dự án đã hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho người dân khi đến ở.

3. Một số vấn đề lưu ý khác

Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Dự án tại Quyết định số 5353/QĐ-UBND ngày 21/8/2018 của UBND thị xã Thuận An đã làm tăng quy mô dân số của Dự án (do điều chỉnh đất thương mại dịch vụ sang chung cư), do đó UBND tỉnh Bình Dương cần chỉ đạo các cơ quan có liên quan rà soát, chịu trách nhiệm về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết, có các giải pháp phù hợp đảm bảo khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án và khu vực trước khi triển khai các thủ tục tiếp theo; hướng dẫn Chủ đầu tư thực hiện việc điều chỉnh, phê duyệt dự án điều chỉnh theo đúng quy định pháp luật; rà soát, chịu trách nhiệm về quy trình, sự tuân thủ pháp luật của Dự án về đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch và các pháp luật khác có liên quan trong quá trình triển khai Dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị UBND tỉnh Bình Dương nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng BXD (để b/c);
- SXD tỉnh Bình Dương (để t/h);
- Lưu: VT, PTĐT.

TL. BỘ TRƯỞNG

CỤC TRƯỞNG CỤC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ



Nguyễn Tường Văn