

Số: **139** /BXD-PTĐTHà Nội, ngày **19** tháng 11 năm 2019

V/v chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị Hồng Vũ, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên

Bộ Xây dựng nhận được Công văn số 2466/SXD-PTĐT&HTKT ngày 04/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên (tiếp theo Công văn số 720/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/4/2019) giải trình và làm rõ các nội dung liên quan của Dự án Khu đô thị Hồng Vũ, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (sau đây gọi tắt là Dự án), được UBND tỉnh Thái Nguyên đề nghị chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Công văn số 5314/UBND-CNN ngày 27/12/2018. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về thông tin chung của Dự án

Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000035 ngày 04/11/2013 cho Công ty Xây dựng và san nền Thái Nguyên là chủ đầu tư Dự án, với quy mô diện tích là 58,4 ha; phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 3270/QĐ-UBND ngày 23/12/2011 (điều chỉnh tại các Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 và 2545/QĐ-UBND ngày 29/8/2018). Dự án thuộc Khu vực phát triển đô thị thị xã Sông Công (nay là thành phố Sông Công) được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 11/02/2015.

Hiện nay, giai đoạn 1 của Dự án (quy mô 19,7 ha) đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 12/02/2015 và đã được Chủ đầu tư cơ bản hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thiết yếu (theo Công văn số 2466/SXD-PTĐT&HTKT ngày 04/10/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên).

2. Ý kiến về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án

Căn cứ vị trí, đặc điểm của Dự án, nhu cầu phát triển nhà ở 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 Xây dựng và 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, Bộ Xây dựng đề nghị UBND tỉnh Thái Nguyên thực hiện một số nội dung sau:

- Chỉ đạo Sở Xây dựng và các cơ quan liên quan thống nhất lựa chọn các mẫu thiết kế nhà ở cho Dự án; hướng dẫn cho người dân tự xây dựng nhà ở, giám sát, kiểm tra đảm bảo việc xây dựng nhà ở của người dân tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan; đồng thời đảm bảo việc kết nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong Dự án và giữa Dự án với khu vực; quy định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc đầu tư xây dựng và quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở tại Dự án.

- Việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án chỉ được tiến hành sau khi khu vực dự kiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất 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 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.

- Quyết định theo thẩm quyền việc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan; không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án đối với các lô đất có vị trí tại mặt tiền của các tuyến đường sau: mặt cắt 3-3, mặt cắt ngang 22m; mặt cắt 4-4, mặt cắt ngang 20m; mặt cắt 5-5, mặt cắt ngang 16,5m (*Bản vẽ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 lần 2: Bản đồ quy hoạch giao thông chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng - QHĐC-05*).

### 3. Một số vấn đề lưu ý khác

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 (lần 2) tại Quyết định số 2545/QĐ-UBND ngày 29/8/2018, UBND tỉnh Thái Nguyên đã thực hiện điều chỉnh giảm quy mô toàn khu vực (58,4ha), trong đó: tách riêng phần diện tích 27,3ha của Khu trung tâm hành chính thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên; điều chỉnh giảm khoảng 9,83 ha (đất ở hiện có, đất ở liền kề, đất hành lang kỹ thuật và đất giao thông). Đến nay, phần diện tích khu đô thị theo quy hoạch là 21,275 ha, bao gồm: giai đoạn 1 là 19,7 ha đất xây dựng nhà ở và giai đoạn 2 là 1,575 ha đất xây dựng các hạng mục hạ tầng xã hội (trường học, nhà văn hóa, công viên cây xanh thể dục thể thao và hồ cảnh quan). Do đó, để đảm bảo đầu tư đồng bộ các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở của Dự án và toàn khu vực, căn cứ các nội dung giải trình của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên tại các Công văn số: 720/SXD-PTĐT&HTKT ngày 16/4/2019 và 2466/SXD-PTĐT&HTKT ngày 04/10/2019, đề nghị UBND tỉnh Thái Nguyên chỉ đạo các cơ quan chức năng của tỉnh thực hiện những nội dung sau:

- Căn cứ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Dự án và Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm hành chính thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đã được phê duyệt, tổ chức thực hiện lập phương án đầu tư Dự án và Khu trung tâm hành

chính thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên trong các giai đoạn tiếp theo đảm bảo đồng bộ với phần diện tích do Chủ đầu tư đang triển khai thực hiện. Lưu ý việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án cần đảm bảo theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01: 2008/BXD) và kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của Dự án đối với khu vực.

- Căn cứ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật có liên quan, hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện việc lập, phê duyệt điều chỉnh Dự án đảm bảo theo đúng quy định; đảm bảo sự phù hợp của Dự án với các nội dung đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Dự án và Quyết định phê duyệt điều chỉnh Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thực hiện đảm bảo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội tại Dự án theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- SXD tỉnh Thái Nguyên (để t/h);
- Lưu: VT, PTĐT (5b).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
CỤC TRƯỞNG CỤC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



**Nguyễn Tường Văn**