

Số: 05/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2019

V/v: triển khai thực hiện Dự án
Khu nhà ở cao tầng phường Phú
Thuận, quận 7, Tp HCM.

Kính gửi: Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 339/2018/PĐ-ĐT ngày 28/11/2018 của Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt (Công ty) xin ý kiến về việc triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung văn bản và tài liệu kèm theo, Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận thực hiện dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận tại phường Phú Thuận, quận 7 theo văn bản số 4505/UBND-ĐTMT ngày 18/7/2007; Dự án đã được Ủy ban nhân dân quận 7 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/500 tại Quyết định số 109/QĐ-UBND ngày 16/10/2009; được Sở Xây dựng Thành phố phê duyệt dự án đầu tư tại Quyết định số 89/QĐ-SXD-TĐDA ngày 09/07/2010.

Ngày 3/12/2015, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 6404/QĐ-UBND chấp thuận cho điều chỉnh cơ cấu căn hộ của Dự án. Trong đó, cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ của Dự án (với tổng số căn là 4.800 căn) và yêu cầu chủ đầu tư tổ chức đề lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Dự án theo quy định.

Trên cơ sở đó, Công ty đang nghiên cứu phương án điều chỉnh Dự án cho phù hợp với các chỉ tiêu được duyệt và điều kiện thực tế. Nhằm khai thác hiệu quả dự án, đa dạng các loại căn hộ phục vụ nhu cầu người dân, Công ty đề xuất triển khai Dự án với chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng bình quân của căn hộ khoảng 45m²/người.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng về nội dung đề xuất điều chỉnh dự án:

- Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 24 Luật Nhà ở quy định về loại nhà và tiêu chuẩn diện tích nhà ở thương mại như sau:

"1. Loại nhà ở, tiêu chuẩn diện tích của từng loại nhà ở thương mại do chủ đầu tư dự án quyết định lựa chọn nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, kiến trúc nhà ở và nội dung quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đối với căn hộ chung cư thì phải thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín, có diện tích sàn căn hộ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng".

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về nhà ở chưa có quy định giới hạn tối đa đối với diện tích căn hộ chung cư và sàn sử dụng căn hộ bình quân/người;

Việc Công ty đề xuất điều chỉnh Dự án như nêu trên và chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng bình quân của căn hộ cụ thể áp dụng đối với từng dự án do các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định theo thẩm quyền. Liên quan nội dung đề xuất, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 03/BXD-HĐXD ngày 04/01/2018 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương hướng dẫn xác định dân số và số căn hộ ở của các dự án xây dựng công trình chung cư, khu đô thị. Theo đó, việc đề xuất chỉ tiêu diện tích sàn sử dụng căn hộ bình quân và xác định dân số của dự án phải bảo đảm phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở Thành phố, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, phù hợp với khả năng dung nạp dân số, khả năng đáp ứng về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực; dân số của dự án phải được tính toán đầy đủ bao gồm dân số cư trú, dân số vắng lại; cơ cấu dân số mỗi căn hộ đảm bảo phù hợp với cơ cấu dân số căn hộ thực tế của từng địa phương.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt làm việc với các cơ quan chức năng của Thành phố Hồ Chí Minh để được xem xét, giải quyết theo thẩm quyền./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Các Sở: XD, QHKT Tp Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, Cục QLN (2b).

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

(đã ký)

Nguyễn Trọng Ninh