

UBND TỈNH ĐẮK LẮK
SỞ XÂY DỰNG

Số: /SXD-QLXD
V/v trả lời câu hỏi của ông Lê
Minh Việt

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

Đắk Lắk, ngày tháng 9 năm 2022

Kính gửi: Ông Lê Minh Việt
Số 14 đường Tô Vĩnh Diện, phường Tân Thành, thành phố Buôn Ma Thuột

Sở Xây dựng nhận được đơn đề ngày 23/8/2022 của ông Lê Minh Việt, trong đó, đề nghị Sở Xây dựng hướng dẫn, thống nhất việc xác định mật độ xây dựng tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ làm cơ sở cho việc cấp phép xây dựng. Sở Xây dựng trả lời như sau:

- Mục 1.4 Quy chuẩn 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 quy định như sau:

“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.”

“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).”

- Vị trí lô đất của ông Lê Minh Việt và bà Nguyễn Thị Tuyền thuộc Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 264/QĐ-UBND ngày 26/01/2022, các chỉ tiêu quy hoạch được quy định như sau: mật độ xây dựng tối đa 80%, hệ số sử dụng đất tối đa 4 lần, chiều cao 2-5 tầng.

Đối chiếu với các quy định trên, việc xác định mật độ xây dựng của công trình được quy định là *“tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất”*. Cách xác định mật độ xây dựng theo diện tích đất ở thuộc lô đất như phản ánh của ông Lê Minh Việt là không phù hợp. Lô đất của ông Lê Minh Việt có vị trí thuộc Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phường Ea Tam, thành phố Buôn Ma Thuột nên khi thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng phải đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt đã được nêu ở trên.

Sở Xây dựng có ý kiến như trên, đề ông Lê Minh Việt được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP BMT;
- GD, các PGD Sở;
- Website Sở XD;
- Lưu VT, QLXD (NB-5b).

GIÁM ĐỐC

Phạm Văn Lập