

Quy định hiện hành về diện tích đất xây dựng nhà ở

Diện tích xây dựng tối thiểu được cấp phép và những quy định về diện tích cấp phép xây dựng là những điều bạn nên tìm hiểu kỹ trước khi chuẩn bị xây nhà để tránh xảy ra những rắc rối không mong muốn. Trong bài viết này VnDoc xin được chia sẻ với các bạn quy định hiện hành về diện tích đất xây dựng nhà ở, mời các bạn cùng tham khảo.

Quy định về diện tích cấp phép xây dựng

Câu hỏi: Nhà tôi có mảnh đất sau khi thu hồi còn lại là 33 m². Chiều dài là 16,5m, chiều rộng là 1,97m. Vậy tôi muốn hỏi số đất còn lại đó của nhà tôi có đủ điều kiện để cấp phép xây dựng hay không?

Liên quan đến thắc mắc của bạn, chúng tôi xin tư vấn như sau:

Nhà ở hay các công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng thì sẽ thực hiện việc xin giấy phép trước khi tiến hành xây dựng. Đối với nhà ở, để được cấp phép xây dựng, lô đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu về quy hoạch xây dựng. Cụ thể:

Căn cứ vào Điều 2.8.9 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD quy định về kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà như sau:

– Kích thước lô đất quy hoạch xây dựng nhà ở được xác định cụ thể theo nhu cầu và đối tượng sử dụng, phù hợp với các giải pháp tổ chức không gian và được quản lý theo quy định về quản lý xây dựng của khu vực lập quy hoạch.

– Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

+ Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 45\text{m}^2$;

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$;

+ Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 5\text{m}$.

– Lô đất xây dựng nhà ở trong các khu ở quy hoạch xây dựng mới, khi tiếp giáp với đường phố có lộ giới $< 20\text{m}$, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về kích thước tối thiểu như sau:

+ Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở gia đình $\geq 36\text{m}^2$.

+ Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$.

+ Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở $\geq 4\text{m}$.

– Chiều dài tối đa của một dãy nhà liền kề hoặc riêng lẻ có cả hai mặt tiếp giáp với các tuyến đường cấp đường chính khu vực trở xuống là 60m. Giữa các dãy nhà phải bố trí đường giao thông phù hợp với các quy định về quy hoạch mạng lưới đường giao thông, hoặc phải bố trí đường đi bộ với bề rộng tối thiểu là 4m.

Như vậy với diện tích còn lại là 33 m². Chiều dài là 16,5m, chiều rộng là 1,97m bạn có thể xem xét quyết định của UBND cấp tỉnh về việc thu hồi nốt để bố trí đất tái định cư hoặc tiếp tục sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Thông tư 37/2014/TT-BTNMT như sau:

“2. Trường hợp phần diện tích còn lại của thửa đất có nhà ở bị thu hồi không đủ điều kiện được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất thu hồi thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi hoặc người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất còn lại theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”.

Ngoài ra bạn có thể thỏa thuận với các hộ liền kề mua thêm đất để đảm bảo diện tích tối thiểu.

Mời các bạn tham khảo thêm: <http://daotaodauthau.vn>