

UBND TỈNH TRÀ VINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QLN

Trà Vinh, ngày tháng 9 năm 2023

V/v tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng, kiểm soát trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở

Kính gửi: UBND các huyện, thị xã, và thành phố

Căn cứ công văn 4157/BXD-QLN ngày 15/9/2023 của Bộ Xây dựng về việc tăng cường thực hiện các quy định của pháp luật về xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ, công trình có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ ở (đính kèm),

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Trà Vinh tại Công văn số 4239/UBND-CNXD ngày 21/9/2023, Sở Xây dựng phổ biến UBND các huyện, thị xã, và thành phố biết, và phối hợp triển khai thực hiện các nội dung như sau:

Thời gian qua, tại số nhà 37, ngách 29/70 phố Khương Hạ (phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội đã xảy ra vụ cháy chung cư gây hậu quả đặc biệt nghiêm trọng làm nhiều người thương vong, cũng như gây thiệt hại rất lớn về tài sản của người dân. Đồng thời, ở một số đô thị lớn trong nước đã xuất hiện tình trạng các hộ gia đình, cá nhân đã tự ý thực hiện việc xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ theo kiểu nhiều tầng, nhiều căn hộ ở mà không tuân thủ các quy định của pháp luật như: xây dựng không phép, xây dựng sai phép, xây dựng sai quy hoạch, lấn chiếm không gian, chia nhỏ căn hộ, tự ý nâng tầng...rồi tự do mua bán, chuyển nhượng. Điều này sẽ dẫn đến nhiều hệ lụy như: vi phạm các quy định về phòng cháy chữa cháy dẫn đến nguy cơ cháy nổ cao trong cộng đồng dân cư; quá tải về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; không cấp được Giấy chứng nhận sở hữu cho người mua căn hộ do vi phạm về thiết kế, mật độ xây dựng dẫn đến tình trạng tranh chấp, khiếu kiện giữa người mua và người bán; việc gia tăng mật độ dân số tại các khu vực này sẽ gây ách tắc giao thông, không bảo đảm vệ sinh môi trường làm ảnh hưởng đến tình hình an ninh trật tự của địa phương, phá vỡ quy hoạch, làm mất mỹ quan, thiết kế của đô thị.

Luật Xây dựng 2014 đã quy định công trình xây dựng trong đó có nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị phải được các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng ở trung ương, địa phương quản lý, kiểm soát chặt chẽ thông qua hoạt động cấp Giấy phép xây dựng, Quản lý chất lượng xây dựng tùy theo quy mô, cấp công trình. Công trình nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện như: (1) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất; (2) Bảo đảm an toàn cho công trình; (3) Đáp ứng yêu cầu về môi trường, phòng chống cháy nổ, bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật; (4) Có thiết kế tuân thủ tiêu chuẩn, quy

chuẩn, đáp ứng yêu cầu về công năng sử dụng, bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn trong quá trình sử dụng...

Theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ thì việc xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân phải tuân thủ các quy định như: (i) Nếu xây dựng nhà ở không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình; (ii) Nếu xây dựng nhà ở dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại (i), việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện; (iii) Nếu xây dựng nhà ở từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.

Theo quy định tại mục 1.1.13 của Quy chuẩn 06:2021/BXD thì nhà ở riêng lẻ cho hộ gia đình có chiều cao từ 6 tầng trở xuống hoặc có không quá 1 tầng hầm, không bắt buộc áp dụng quy chuẩn này mà thực hiện theo hướng dẫn riêng, phù hợp cho từng đối tượng nhà và khu dân cư. Trường hợp chuyển đổi công năng sang các mục đích khác phải tuân thủ theo quy định của quy chuẩn này và phải được cơ quan Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ có thẩm quyền thẩm duyệt như đối với các công trình thuộc diện phải thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy.

Đồng thời, Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng, trong đó có quy định cụ thể các hành vi vi phạm: xây dựng không phép, thi công sai với nội dung Giấy phép xây dựng được cấp, xây dựng công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, vi phạm chỉ giới xây dựng, coi nói, lấn chiếm diện tích... và có các chế tài xử phạt tương ứng các hành vi vi phạm. Cùng với việc xử phạt, trong các Nghị định này còn bổ sung các chế tài nghiêm khắc như: tước quyền sử dụng Giấy phép xây dựng, buộc khôi phục tình trạng ban đầu; dừng thi công công trình xây dựng; tháo dỡ công trình, phần công trình sai phạm...

Như vậy, pháp luật về xây dựng, nhà ở đã tạo hành lang pháp lý để điều chỉnh đầy đủ các hoạt động có liên quan trong lĩnh vực xây dựng công trình nói chung, xây dựng nhà ở riêng lẻ nói riêng trong đó có loại hình nhà ở riêng lẻ thiết kế nhiều tầng, nhiều hộ ở tại khu vực đô thị từ việc cấp Giấy phép xây dựng, bảo đảm an toàn phòng cháy, chữa cháy, thi công, quản lý chất lượng,... cũng như việc xử lý các hành vi vi phạm có liên quan.

Để bảo vệ tính mạng, tài sản của người dân và nhằm hạn chế tối đa tình trạng vi phạm trong hoạt động xây dựng trên địa bàn, đặc biệt là vi phạm các quy định về quy hoạch, cấp Giấy phép xây dựng, thi công và quản lý chất lượng đối với nhà ở riêng lẻ có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ kiểu khép kín; Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân huyện, thị xã và thành phố khẩn trương thực hiện các công việc sau đây:

1. Tiếp tục Tăng cường phổ biến, tuyên truyền các quy định của Luật xây dựng 2014, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực hoạt động xây dựng ... về các nội dung liên quan đến quy hoạch xây dựng, Giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng để chính quyền địa phương (UBND cấp huyện, cấp xã) và người dân có nhu cầu xây dựng nhà ở riêng lẻ trong đó có nhà ở có thiết kế nhiều tầng, nhiều căn hộ kiểu khép kín hiểu rõ được các quy định của pháp luật trong việc quản lý các hoạt động xây dựng nhà ở này theo đúng quy hoạch, Giấy phép xây dựng, việc thi công và quản lý chất lượng công trình nhà ở thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện các nội dung nêu trong công văn số 2937/BXD-QLN ngày 18/6/2020 và công văn 4157/BXD-QLN ngày 15/9/2023 của Bộ Xây dựng.

2. Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ ở đã hoàn thành thì phải khẩn trương rà soát toàn bộ các công trình này để phát hiện các vi phạm về trật tự xây dựng đặc biệt là vi phạm về phòng cháy, chữa cháy; có giải pháp ngăn cách khu vực để xe với khu vực ở và có lối thoát nạn riêng; đầu tư trang thiết bị về phòng cháy, chữa cháy phù hợp; bố trí người có sức khỏe, kinh nghiệm để quản lý vận hành tòa nhà, đồng thời xử lý nghiêm các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Đối với các công trình nêu trên khi xây dựng mới thì các cơ quan có thẩm quyền của địa phương phải kiểm soát chặt chẽ việc tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy, quản lý việc cấp giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng, quản lý trật tự xây dựng theo quy định.

4. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra để phát hiện và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trật tự xây dựng, phòng cháy, chữa cháy của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Trong quá trình thực hiện kiểm tra, rà soát có phát sinh, vướng mắc, đề nghị UBND cấp huyện phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

Sở Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, và thành phố khẩn trương triển khai thực hiện các nội dung nêu trên./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- BGĐ Sở;
- Website Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Tăng Thị Đẹp