

Số: 122/BXD-HĐXD

Hà Nội, ngày 04 tháng 5 năm 2019

V/v hướng dẫn về thẩm quyền, thủ tục phê duyệt điều chỉnh mái tum cho nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị của công trình nhà ở thấp tầng và công trình nhà cộng đồng tại Khu đô thị C2 – Gamuda Gardens

Kính gửi: Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số GLVN/TMD/MOC/2503/2019 ngày 25/03/2019 của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam về việc xin ý kiến hướng dẫn về thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh mái tum cho nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị của công trình nhà ở thấp tầng và công trình nhà cộng đồng tại Khu đô thị C2 – Gamuda Gardens. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến trả lời như sau:

Theo nội dung được nêu tại văn bản số GLVN/TMD/MOC/2503/2019, các công trình nhà thấp tầng thuộc Khu đô thị mới C2 Gamuda Gardens đã hoàn thành xây dựng và bàn giao cho các hộ dân sử dụng. Các hộ dân có nhu cầu sửa chữa, cải tạo (bổ sung thang lên mái, nâng chiều cao và mở rộng tum thang) để phục vụ công tác cứu hộ, cứu nạn trong trường hợp khẩn cấp.

Các công trình là nhà thấp tầng (nhà liền kề, nhà biệt thự với quy mô 03 tầng và 1 tum) là công trình cấp III, do đó thiết kế sửa chữa, cải tạo công trình không thuộc đối tượng phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng. Với đề xuất cải tạo nâng chiều cao và mở rộng diện tích tum thang, nếu việc cải tạo chỉ sử dụng vào mục đích tum thang kỹ thuật và diện tích tầng tum không vượt quá 30% diện tích sàn tầng mái thì tầng tum không tính vào số tầng cao công trình.

Trường hợp dự án Khu đô thị mới C2 Gamuda Gardens vẫn thuộc quản lý của Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam, chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý, các công trình nếu đáp ứng quy định tại điểm e Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng (có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500m<sup>2</sup>) thuộc dự án phát triển đô thị có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt thì các công trình thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng. Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam có trách nhiệm phê duyệt thiết kế cải tạo, kiểm soát quá trình thi công sửa chữa cải tạo của các hộ dân đảm bảo việc cải tạo không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới C2 Gamuda Gardens.

Trường hợp dự án Khu đô thị mới C2 Gamuda Gardens đã kết thúc việc đầu tư xây dựng, bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý hạ tầng kỹ thuật và quản lý hành chính, việc cải tạo, sửa chữa nhà ở riêng lẻ cần tuân thủ theo quy định của Điều 93 và Điều 96 Luật Xây dựng thông qua giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về thủ tục, thẩm quyền cho phép điều chỉnh mái tum cho nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị của công trình nhà ở thấp tầng và công trình nhà cộng đồng tại Khu đô thị C2 – Gamuda Gardens, đề nghị Công ty TNHH Gamuda Land Việt Nam nghiên cứu thực hiện theo quy định.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TTr. Lê Quang Hùng (đề b/c);
- Vụ KHCN & MT
- Lưu: VP, HĐXD (NTH).

**TL. BỘ TRƯỞNG  
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ  
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

(đã ký)

**Hoàng Quang Nhu**