

Số: **3497**/BXD-HĐXDHà Nội, ngày **21** tháng 7 năm 2020.

V/v công tác cấp phép xây dựng và giấy phép xây dựng có thời hạn công trình nhà ở riêng lẻ ngoài bãi sông trên địa bàn TP Hà Nội.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 1592/UBND-ĐT ngày 29/4/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị hướng dẫn công tác cấp phép xây dựng có thời hạn các công trình ở riêng lẻ tại các khu vực dân cư tập trung hiện có ngoài bãi sông trên địa bàn thành phố Hà Nội. Ngày 12/6/2020, Sở Xây dựng thành phố Hà Nội có văn bản số 4827/SXD-CP gửi Bộ Xây dựng để làm rõ về một số nội dung và đối tượng cần được hướng dẫn. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Quy hoạch chung xây dựng thủ đô đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011. Tuy nhiên, theo nội dung văn bản số 1592/UBND-ĐT và văn bản số 4827/SXD-CP nêu trên thì đến nay các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng tại khu vực ngoài bãi sông Hồng, sông Đuống chưa được phê duyệt. Do đó, để có đầy đủ cơ sở phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội sớm triển khai thực hiện theo đúng quy định.

Đối với các nội dung liên quan đến vấn đề dân sinh bức thiết như nêu tại các văn bản nêu trên, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội nghiên cứu các hướng dẫn dưới đây để tổ chức thực hiện và chỉ đạo thực hiện theo quy định và thẩm quyền, cụ thể:

1) Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc nhóm đối tượng được nêu tại mục 2.1 Văn bản số 4827/SXD-CP:

Ngày 02/4/2019, Bộ Xây dựng đã có ý kiến tại văn bản số 80/BXD-HĐXD. Theo đó, UBND thành phố Hà Nội có thể chỉ đạo các cơ quan chuyên môn kiểm tra, kiểm soát thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng cho sửa chữa, cải tạo, xây mới đối với công trình nhà ở riêng lẻ có đủ các điều kiện sau:

- Đã có một trong những loại giấy tờ hợp pháp về đất đai theo quy định của Nghị định số 53/2017/NĐ-CP;

- Nằm tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trước ngày 26/7/2011 (thời điểm phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thủ đô theo Quyết định số 1259/QĐ-TTg) và quy hoạch chi tiết này phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thủ đô, chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thay thế;

- Phù hợp với quy hoạch phòng chống lũ hoặc đảm bảo yêu cầu quy định về quản lý đê điều, phòng chống lũ và phù hợp với các quy định của pháp luật khác có liên quan.

2) Đối các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc nhóm đối tượng được nêu tại mục 2.2 Văn bản số 4827/SXD-CP nêu trên:

Nhóm công trình này thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt trước ngày 26/7/2011 (thời điểm phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thủ đô theo Quyết định số 1259/QĐ-TTg), nhưng chức năng sử dụng đất theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thủ đô sẽ không còn phù hợp (định hướng là đất công cộng, cây xanh,...). Do vậy, trong khi chưa nghiên cứu hoàn chỉnh để phê duyệt quy hoạch phân khu, chưa triển khai thực hiện quy hoạch (theo quy hoạch chung), nhằm bảo đảm vấn đề dân sinh bức thiết và đảm bảo quyền lợi của người dân đã được xác nhận quyền sử dụng đất ở, UBND thành phố Hà Nội căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 để quy định rõ về quy mô, thời hạn tồn tại của công trình nhà ở riêng lẻ làm cơ sở xem xét ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo thẩm quyền.

Việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch phòng chống lũ hoặc đảm bảo yêu cầu quy định về quản lý đê điều, phòng chống lũ và phù hợp với các quy định của pháp luật khác có liên quan.

3) Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc nhóm đối tượng được nêu tại mục 2.3 Văn bản số 4827/SXD-CP nêu trên:

Với những nội dung phân tích tại văn bản số 4827/SXD-CP, Bộ Xây dựng cho rằng đây là những khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt. Do đó, trong thời gian trước mắt, bảo đảm vấn đề dân sinh bức thiết, UBND thành phố Hà Nội căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 2 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng để ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc (hoặc Quy chế quản lý kiến trúc theo Luật Kiến trúc) để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

Về lâu dài, để có đủ cơ sở và công cụ trong quản lý trật tự xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội sớm tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội nghiên cứu và thực hiện theo thẩm quyền. /.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng (để b/c);
- Sở Xây dựng tp Hà Nội;
- Lưu: VT, HXD (NLĐ - 04).



**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỦ TƯỚNG**

**Lê Quang Hùng**