UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
SỞ XÂY DỰNG

Số: 4964/SXD-QLXD

V/v tăng cường kiểm soát công tác cấp phép xây dựng đối với loại hình nhà ở nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân; cơ sở dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao

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

Thừa Thiên Huế, ngày 29 tháng 12 năm 2023

Kính gửi:

- Công an tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế;
- Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh.

Thực hiện Công văn số 5400/BXD-HĐXD ngày 27/11/2023 của Bộ Xây dựng về việc tăng cường kiểm soát công tác cấp phép xây dựng đối với loại hình nhà ở nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân; cơ sở dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao; Ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 13434/UBND-XD ngày 13/12/2023; Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế, Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh thực hiện nghiêm công tác cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp, ủy quyền của UBND tỉnh và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng, đặc biệt lưu ý công tác rà soát các yêu cầu về PCCC đối với loại hình nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân, cơ sở dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao, cụ thể như sau:

1. Về các yêu cầu PCCC đối với thiết kế xây dựng cho loại hình công trình nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân, cơ sở dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao.

Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 về Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

- Theo quy định tại sửa đổi, bổ sung điểm 1.1.2 của Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD, các đối tượng là nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ có kết hợp mục đích sử dụng khác và nhà ở riêng lẻ được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác có yêu cầu áp dụng Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD khi có quy mô như sau:

+ Cao từ 7 tầng trở lên (hoặc có chiều cao PCCC từ 25 m trở lên);

+ Có khối tích từ 5000 m^3 trở lên;

+ Có nhiều hơn 1 tầng hầm đến 3 tầng hầm.

- Tại sửa đổi, bổ sung điểm 1.1.2 của Quy chuẩn QCVN 06:2022/BXD bổ sung nội dung tại mục Chú thích: đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ được chuyển đổi sang mục đích sử dụng khác có quy mô khác với quy mô nêu trên (không thuộc đối tượng bắt buộc áp dụng Quy chuẩn 06:2022/BXD) thì có thể

áp dụng các yêu cầu an toàn cháy nêu trong tiêu chuẩn về nhà ở riêng lẻ[1], các tài liệu có liên quan khác để thiết kế an toàn cháy và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.

2. Các nội dung cần lưu ý rà soát về PCCC khi thực hiện cấp phép xây dựng đối với các công trình nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân, cơ sở dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao

2.1. Kiểm tra việc thực hiện thủ tục thẩm duyệt PCCC đối với các công trình thuộc đối tượng có yêu cầu thẩm duyệt về PCCC theo quy định tại Phụ lục V Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy[2].

2.2. Khi xem xét cấp phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cần kiểm soát chặt chẽ về các điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 12 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng, tuân thủ trình tự, nội dung xem xét cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 54 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, trong đó cần tập trung rà soát, xem xét các yêu cầu về PCCC theo quy định:

- Đối với các công trình thuộc đối tượng phải thực hiện thẩm duyệt thiết kế PCCC: cần kiểm tra sự phù hợp của bản vẽ thiết kế xây dựng tại hồ sơ xin phép xây dựng với bản vẽ thiết kế xây dựng được thẩm duyệt về PCCC của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về PCCC.

- Đối với các công trình còn lại: cần kiểm tra, rà soát thiết kế xây dựng tại hồ sơ xin phép xây dựng với các yêu cầu về PCCC theo quy định[3].

3. Về quản lý trật tự xây dựng

Tăng cường kiểm tra, giám sát đảm bảo quản lý trật tự xây dựng, tuân thủ theo giấy phép xây dựng được cấp; phát hiện và ngăn chặn kịp thời tình trạng xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đơn thuần nhưng sau khi xây dựng hoàn thành thực hiện bán hoặc cho thuê theo hình thức nhà nhiều tầng, nhiều căn hộ. Thực hiện nghiêm việc quản lý trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội

---

[1] Hiện nay Bộ Xây dựng đang chỉ đạo biên soạn tiêu chuẩn thiết kế về nhà ở riêng lẻ, dự kiến ban hành trong tháng 12/2023.

[2] Nhà ở nhiều căn hộ của hộ gia đình, cá nhân, cơ sở dịch vụ cho thuê trọ có mật độ người ở cao có yêu cầu thẩm duyệt PCCC khi thuộc các đối tượng: (i) nhà hỗn hợp cao từ 7 tầng trở lên hoặc có tổng khối tích từ 5.000 m3 trở lên; (ii) Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, nhà trọ, cơ sở lưu trú khác được thành lập theo Luật Du lịch cao từ 7 tầng trở lên hoặc có tổng khối tích từ 5.000 m^3 trở lên.

[3] Luật Phòng cháy và chữa cháy, Nghị định số 136/2020/NĐ-CP, Thông tư số 149/2020/TT-BCA; QCVN 06:2022/BXD, sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD; Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 18/01/2022 của UBND tỉnh về ban hành Quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở hộ gia đình và nhà để ở kết hợp sản xuất, kinh doanh trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Quyết định số 52/2022/QĐ-UBND ngày 03/11/2022 của UBND tỉnh Quy định quản lý trật tự xây dựng và phân cấp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

4. Về việc chuyển đổi công năng một phần hoặc toàn bộ công trình trong quá trình khai thác sử dụng

- Việc quản lý các công trình nhà ở riêng lẻ chuyển đổi công năng cần thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều của Luật an toàn, vệ sinh lao động về hoạt động kiểm định kỹ thuật an toàn lao động, huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động và quan trắc môi trường lao động. Theo đó, đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố Huế, Ban Quản lý Khu kinh tế, công nghiệp tỉnh tăng cường kiểm tra, rà soát việc đáp ứng các quy định pháp luật có liên quan căn cứ trên công năng sử dụng mới của công trình; chỉ cấp phép kinh doanh hoạt động khi công trình đảm bảo tuân thủ nghiêm các quy định của pháp luật về PCCC và pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc xin phản hồi về Sở Xây dựng để có cơ sở tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định ./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND Tỉnh (b/c);
- Sở XD: GĐ và các PGĐ;
- Lưu: VP, QLXD.

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Hoàng Tiến Minh