

Số: /SXD-QLXD

Bắc Ninh, ngày tháng 6 năm 2024

V/v tăng cường quản lý về số tầng cao và công năng sử dụng tầng tum, tầng mái đối với các công trình xây dựng theo quy hoạch và giấy phép xây dựng

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- Chủ đầu tư các công trình xây dựng trên địa bàn.

Trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh, tại các khu vực đô thị hoặc các khu dân cư gần các khu công nghiệp, cụm công nghiệp hiện có nhiều công trình cao tầng, nhiều nhà ở kết hợp kinh doanh có nhiều tầng đã được thi công xây dựng hoàn thành và đang được các chủ đầu tư vận hành, khai thác sử dụng. Song trong quá trình vận hành, khai thác sử dụng, nhiều chủ đầu tư đã tiến hành cải tạo, sửa chữa, coi nói, làm mới,... các bộ phận, cấu kiện, hạng mục công trình làm ảnh hưởng hoặc sai lệch các thông số, chỉ tiêu về quy hoạch và giấy phép xây dựng đã được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, cấp theo quy định.

Việc cải tạo, sửa chữa, coi nói, làm mới các bộ phận, cấu kiện, hạng mục công trình (ví dụ như: Xây dựng mới trên phần đất không được phép xây dựng do vượt mật độ xây dựng theo Quy chuẩn áp dụng; bịt các không gian thông tầng trong các công trình nhằm tăng diện tích sử dụng; coi nói, sử dụng sai công năng tầng tum, tầng mái; cải tạo, thay đổi kiến trúc mặt ngoài công trình; thay đổi, làm mới bộ phận công trình làm tăng tổng chiều cao công trình,...) tiềm ẩn nhiều nguy cơ gây mất an toàn công trình, vi phạm các quy định quy hoạch xây dựng, về đầu tư xây dựng, về phòng cháy chữa cháy,... dẫn đến nguy cơ cháy nổ cao trong cộng đồng dân cư, ảnh hưởng đến tình hình an ninh - trật tự xã hội của địa phương; đặc biệt, ảnh hưởng đến hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước và tạo tiền lệ xấu trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, về đầu tư xây dựng và trật tự xây dựng.

Nhằm ngăn chặn, khắc phục các tồn tại, sai phạm nêu trên, Sở Xây dựng đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo các cơ quan, đơn vị (Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Đội Quản lý trật tự xây dựng) và UBND các xã, phường, thị trấn khẩn trương thực hiện một số nội dung sau:

1. Khẩn trương kiểm tra, rà soát các công trình (công trình cao tầng; nhà ở kết hợp kinh doanh; nhà ở riêng lẻ nhiều tầng, nhiều căn hộ;...) để phát hiện,

tổng hợp, thống kê các tồn tại, sai phạm để báo cáo và đề xuất giải pháp khắc phục, tháo gỡ. Nội dung các báo cáo cần làm rõ về quy mô sai phạm, mức độ sai phạm, việc xử lý các sai phạm (nếu có) và đề xuất biện pháp khắc phục.

2. Đối với những trường hợp cải tạo, sửa chữa, coi nói, làm mới các bộ phận công trình mà không có Giấy phép xây dựng, không đúng Giấy phép xây dựng, không phù hợp quy hoạch xây dựng hoặc xây dựng sai thiết kế được duyệt, vi phạm trật tự xây dựng, không đảm bảo các quy định về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn áp dụng cần kiên quyết xử lý các vi phạm (*buộc tháo dỡ, buộc khôi phục tình trạng ban đầu*) nhằm đảm bảo an toàn sinh mạng và tài sản của nhân dân, tránh tình trạng hợp thức hoá sai phạm của các cá nhân, tổ chức trong lĩnh vực hoạt động xây dựng. Đồng thời, xem xét trách nhiệm cụ thể của từng tổ chức, từng cán bộ, công chức trong việc thực thi công vụ theo từng địa bàn, từng lĩnh vực.

3. Tiếp tục chỉ đạo các cơ quan chuyên môn trực thuộc và UBND cấp xã tăng cường và nâng cao hiệu quả công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đầu tư xây dựng hoặc cải tạo công trình, nhà ở riêng lẻ. Xác định đúng đối tượng được miễn giấy phép xây dựng, đối tượng phải cấp giấy phép xây dựng<sup>1</sup> và việc thực hiện các thủ tục về đất đai, bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành; Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp xã<sup>2</sup> chịu trách nhiệm người đứng đầu nếu để xảy ra sai phạm.

Kiểm soát chặt chẽ việc tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, phòng cháy, chữa cháy trong việc tổ chức thẩm định, cấp giấy phép xây dựng và quản lý chất lượng, quản lý trật tự xây dựng theo quy định.

4. Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị 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, vi phạm các quy định về phòng cháy, chữa cháy của các tổ chức, cá nhân có liên quan; đồng thời, giám sát việc tổ chức thực hiện việc khắc phục (nếu có).

5. Tăng cường phổ biến, tuyên truyền, quán triệt về các quy định của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 62/2020/QH14, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP<sup>3</sup>, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP<sup>4</sup>, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP<sup>5</sup>, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP<sup>6</sup>, v.v về các nội

<sup>1</sup> Theo điểm i Khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật số 62/2020/QH14.

<sup>2</sup> Khoản 1 Điều 14 Quyết định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 14/8/2021 của UBND tỉnh quy định về phân công, phân cấp quản lý chất lượng, bảo trì công trình xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh: “UBND cấp xã chịu trách nhiệm trực tiếp về quản lý TTXD trên địa bàn đối với công trình nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật và trước UBND cấp huyện”.

<sup>3</sup> Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;

<sup>6</sup>

dung liên quan đến việc tuân thủ quy hoạch xây dựng, giấy phép xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng để chính quyền địa phương và các chủ đầu tư hiểu rõ và nghiêm túc thực hiện quy định pháp luật về quản lý dự án đầu tư xây dựng, công trình xây dựng.

6. Đối với những nội dung vướng mắc, bất cập cần nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế, đề nghị các địa phương tổng hợp, báo cáo về Sở Xây dựng để xem xét, đề nghị cơ quan có thẩm quyền nghiên cứu, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Đây là nội dung quan trọng, đề nghị đồng chí Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố quan tâm chỉ đạo thực hiện. Trong quá trình triển khai, nếu có phát sinh, vướng mắc thì đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

Sở Xây dựng trân trọng đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố phối hợp, khẩn trương chỉ đạo triển khai thực hiện./.

**Nơi nhận**

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (b/c);
- Các phòng: QLĐT, KT&HT huyện, tx, tp;
- GD và các PGĐ Sở;
- Cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở XD;
- Lưu: VT, QLXD, Nvh.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Xuân Đoàn**

---

<sup>6</sup> Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng.