

Số: **5400**/BXD-HĐXDHà Nội, ngày **27** tháng **11** năm 2023

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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Trong thời gian qua, nhiều địa phương đã ban hành Quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy (PCCC) đối với nhà ở riêng lẻ và nhà để ở kết hợp sản xuất, kinh doanh trên địa bàn. Tuy nhiên, tại một số địa phương gần đây còn xảy ra một số vụ hỏa hoạn gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản, đặc biệt là vụ cháy nhà ở nhiều căn hộ (thường gọi là chung cư mini) tại phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Tiếp theo Văn bản số 4157/BXD-QLN ngày 15/9/2023 của Bộ Xây dựng về 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; thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 825/CD-TTg ngày 15/9/2023 về triển khai thực hiện chỉ đạo của đồng chí Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng về việc tăng cường công tác PCCC, Công điện số 991/CD-TTg ngày 22/10/2023 về việc tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng và phòng cháy, chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ có nhiều tầng, nhiều căn hộ, bảo đảm an toàn, bảo vệ tài sản, sức khỏe, tính mạng của Nhân dân, Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chú trọng trong công tác quản lý và chỉ đạo các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp tại địa phương thực hiện nghiêm công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng, đặc biệt là 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 vừa 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 m³ 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 lẻ¹, 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 Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cần 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 cháy².

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 định³.

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 m³ 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; Quy định của UBND tỉnh về an toàn phòng cháy và chữa cháy đối với nhà ở riêng lẻ và nhà ở kết hợp sản xuất, kinh doanh,...

3. Về quản lý trật tự xây dựng

Các địa phương cần 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 dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

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 và Nghị định số 44/2016/NĐ-CP ngày 15/5/2016 của Chính phủ. Theo đó, đề nghị các địa phương 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.

5. Để tăng cường hiệu quả công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đảm bảo an toàn phòng chống cháy, nổ, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiên cứu, triển khai thực hiện; tổ chức quán triệt, hướng dẫn chi tiết đến các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, cơ quan quản lý trật tự xây dựng và cơ quan chuyên môn về xây dựng theo các nội dung nêu trên và các quy định của pháp luật có liên quan. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để được hướng dẫn, tháo gỡ kịp thời ./

Nơi nhận:

- Như trên;
- BT. Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Công an;
- Lưu: VT, KHCN, HĐXD_(NTH).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Xuân Dũng