

Số: 10178 /SXD-QHKT

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 10 năm 2018

V/v liên quan đến quy định quản lý xây
dựng công trình cao tầng trên địa bàn
thành phố Đà Nẵng

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên & Môi trường;
- Sở Giao thông vận tải;
- Sở Kế hoạch & Đầu tư;
- Sở Du lịch;
- UBND các quận, huyện;
- UBND các phường, xã;
- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố;
- VP Đăng ký đất đai thành phố;
- Các chủ đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn thành phố;
- Các đơn vị Tư vấn thiết kế kiến trúc xây dựng.

Thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo thành phố liên quan đến quản lý xây dựng công trình cao tầng, Sở Xây dựng thông tin đến các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân về chủ trương và các quy định liên quan đến quản lý xây dựng công trình cao tầng trên địa bàn thành phố như sau:

Trước đây thành phố quản lý kiến trúc, xây dựng tại những khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết và Thiết kế đô thị theo Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 12/10/2012 về Ban hành quy định quản lý kiến trúc công trình trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Qua 06 năm triển khai quy định phần nào đã tạo diện mạo đô thị hiện đại cho thành phố, tuy nhiên việc xây dựng cao tầng có thể ảnh hưởng về hạ tầng đô thị trong tương lai, đồng thời nhiều thông tin cho rằng Quyết định trên tồn tại nhiều nội dung chưa phù hợp với pháp luật hiện hành.

Do đó, ngày 20/8/2018, UBND thành phố có chủ trương bãi bỏ Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND và không ban hành thay thế, việc quản lý xây dựng công trình hiện nay được thực hiện quản lý theo Quy chuẩn xây dựng VN 01:2008 của Bộ Xây dựng và các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Về chủ trương của thành phố về xây dựng công trình nhà cao tầng:

- Ngày 19/3/2018, Thành ủy Đà Nẵng có Thông báo số 348-TB/TU, trong đó tại Mục III.1 "*giao BCS Đảng UBND thành phố chỉ đạo các ngành chức năng nghiên cứu việc dừng, không cấp phép xây dựng các dự án nhà cao tầng trên địa bàn các quận Hải Châu, Thanh Khê*".

- Ngày 21/3/2018, Thành ủy có Công văn số 1934-CV/TU ngày 21/3/2018 "*trong đó "giao Sở Xây dựng rà soát, tổng hợp, báo cáo tình hình xây dựng các công trình nhà cao tầng đã, đang và dự kiến triển khai trên địa bàn các quận Hải Châu, Thanh Khê"*.

- Ngày 21/3/2018, Sở Xây dựng đã báo cáo UBND thành phố tại Công văn số 2278/SXD-QHKT gửi Thường trực Thành ủy và UBND thành phố liên quan đến quản lý xây dựng công trình cao tầng.

- Ngày 02/4/2018, UBND thành phố có Công văn số 2237/UBND-KGVX *chỉ đạo Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND các quận Hải Châu, Thanh Khê nghiên cứu việc dừng, không cấp phép xây dựng các dự án nhà cao tầng trên địa bàn các quận Hải Châu, Thanh Khê.*

- Ngày 15/5/2018, UBND thành phố có Thông báo số 63/TB-UBND ngày 15/5/2018 UBND thành phố *“Giao Sở Xây dựng căn cứ ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo UBND thành phố tại cuộc họp, hoàn chỉnh lại nội dung, dự thảo Văn bản trình UBND thành phố ký báo cáo Ban Cán sự Đảng UBND thành phố, trình Thường trực Thành ủy xin chủ trương thực hiện”.*

- Ngày 31/5/2018, UBND thành phố có Công văn số 4010/UBND-QLĐT, trong đó *“chỉ cho phép xây dựng tối đa 09 tầng đối với việc ghép các lô đất ở liền kề, ngoại trừ các khu vực đã có thiết kế đô thị hoặc quy định quản lý kiến trúc xây dựng được phê duyệt”.*

- Ngày 08/06/2018, Sở Xây dựng có Công văn 5178/SXD-QHKT báo cáo UBND thành phố trình Thường trực Thành Ủy xin chủ trương.

- Ngày 30/7/2018, UBND thành phố có Công văn số 5868/UBND-SXD ngày 30/7/2018 báo cáo Ban cán sự Đảng UBND thành phố về việc quản lý xây dựng công trình nhà cao tầng trên địa bàn thành phố.

- Ngày 10/8/2018 Ban cán sự Đảng thành phố có Báo cáo số 362-BC/BCSD báo cáo Thường trực Thành ủy.

- Ngày 7/9/2018, Đảng đoàn Hội đồng nhân dân thành phố có Công văn số 56-CV-ĐĐ ngày 7/9/2018 báo cáo Thường trực Thành ủy về việc liên quan đến quản lý xây dựng công trình cao tầng trên địa bàn thành phố.

- Ngày 3/10/2018, UBND thành phố có Công văn số 7600/UBND –QLĐT ngày 3/10/2018 về việc quản lý xây dựng công trình cao tầng trên địa bàn thành phố, theo đó *“Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan tiếp thu ý kiến Đảng đoàn HĐND tại Công văn số 56-CV-ĐĐ ngày 7/9/2018; Sớm ban hành Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch để làm cơ sở quản lý và cấp phép xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố”.*

(Có photo các Công văn, tài liệu kèm theo)

Như vậy, theo các Công văn và quy định nêu trên, Sở Xây dựng tóm tắt các nội dung quy định về quy hoạch và quản lý xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Đà Nẵng hiện nay, cụ thể như sau:

1. Đối với các khu vực đã phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 và Thiết kế đô thị được duyệt: các cơ quan, tổ chức, đơn vị có thẩm quyền liên quan căn cứ quy hoạch và Thiết kế đô thị được duyệt để thực hiện các thủ tục xây dựng cơ bản đúng quy định.

2. Đối với những khu vực đã phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 mà chưa có Thiết kế đô thị được duyệt: các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan quản lý theo đúng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt, riêng đối với việc ghép các lô đất ở liền kề chỉ cho phép xây dựng tối đa 09 tầng (*Do đang nghiên cứu việc dừng, không cấp phép xây dựng các dự án nhà cao tầng, do đó trên địa bàn các quận Hải Châu, Thanh Khê được xây dựng tối đa 08 tầng*).

3. Đối với các dự án và khu vực đã được UBND thành phố thống nhất về quy định về các chỉ tiêu kiến trúc, xây dựng thì việc quản lý xây dựng được tiếp tục thực hiện theo các chủ trương mà thành phố đã thống nhất.

4. Đối với các khu vực chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết TL1/500 thì công tác xây dựng công trình được thực hiện quản lý theo đúng Luật Xây dựng, Quy chuẩn Xây dựng VN 01:2008 của Bộ Xây dựng và Tiêu chuẩn hiện hành. Tại Quyết định số 2000/QĐ-UBND ngày 2/04/2014 của UBND thành phố V/v ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050, trong đó: “*hạn chế phát triển kiến trúc cao tầng trong khu dân cư hiện hữu, trên các tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20m, hạn chế xây dựng chung cư cao tầng trong các khu dân cư hiện hữu, trong các khu đất nhỏ hơn 1.200m²*”. Như vậy đối với các khu đất có diện tích 1.200m² trở lên, trên cơ sở đề xuất của Chủ đầu tư, UBND thành phố sẽ xem xét cụ thể từng trường hợp tùy vào Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu, Quy chuẩn xây dựng, mục đích sử dụng đất và điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực để cho phép lập quy hoạch chi tiết trình duyệt trước khi thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Sở Xây dựng thông báo đến các cơ quan, tổ chức, cá nhân, đơn vị tư vấn thiết kế kiến trúc xây dựng trên địa bàn thành phố, đề nghị các đơn vị phối hợp khi triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (thay b/c);
- TTTU (thay b/c);
- TT HĐND (thay b/c);
- UBND TP (thay b/c);
- Các phòng: CPXD, Thanh tra Sở; CCGĐXD, QLXD, PTĐT, HT (đề t/h);
- Đăng tải trên Trang thông tin Điện tử SXD;
- Lưu: VT, Tổ TN-THS (để phổ biến cho các CĐT và đơn vị tư vấn); QHKT (L.Anh).



Vũ Quang Hùng