

TP.HCM đề xuất cấp phép xây dựng chính thức cho đất hỗn hợp

17:37 21/02/2021

Sở Xây dựng TP.HCM vừa đề xuất cấp phép xây dựng chính thức cho người dân có đất thuộc quy hoạch dân cư xây dựng mới và đất hỗn hợp với các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch của công trình, nhà ở riêng lẻ được xác định tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9411:2012.

Theo Sở Quy hoạch và Kiến trúc, TP.HCM có gần 14.000 ha đất hỗn hợp và đất dân cư xây dựng mới, chủ yếu tập trung trong 310 đồ án quy hoạch được lập, thẩm định và phê duyệt từ năm 2013. Diện tích đất này tập trung chủ yếu tại TP.Thủ Đức, quận 7, quận 12, quận Bình Tân và 3 huyện Nhà Bè, Bình Chánh, Hóc Môn.



Đất thuộc quy hoạch đất hỗn hợp sẽ được cấp phép xây dựng như đất trong khu dân cư hiện hữu (Ảnh: Tuổi trẻ)

Dù vậy, các đồ án quy hoạch được thực hiện rất hạn chế, nhất là ở những khu vực đông dân cư nên đa số rơi vào tình trạng quy hoạch treo, khiến người dân gặp khó khi xin cấp phép xây dựng.

Trước thực trạng trên, Sở Xây dựng TP.HCM đã có văn bản đề xuất UBND thành phố cấp phép xây dựng chính thức cho người dân có đất thuộc quy hoạch dân cư xây dựng mới và đất hỗn hợp nhằm tháo gỡ khó khăn cho hàng nghìn hộ dân.

Theo đó, trong báo cáo, Sở Xây dựng đưa ra hai phương án cấp phép xây dựng cho người dân có đất thuộc quy hoạch dân cư xây dựng mới và đất hỗn hợp trong các đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 và đề xuất phương án 2 là phương án có lợi nhất cho người dân.

Cụ thể, cơ quan quản lý nhà nước sẽ cấp phép xây dựng chính thức cho người dân có đất thuộc quy hoạch dân cư xây dựng mới và đất hỗn hợp với các chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch của công trình, nhà ở riêng lẻ được xác định theo Tiêu chuẩn Quốc gia TCVN 9411:2012. Tiêu chuẩn này nêu rõ, nhà ở riêng lẻ được xây dựng không quá 6 tầng, nhà trong hẻm có lộ giới dưới 6m được xây dựng không quá 4 tầng.

Tuy nhiên phương án này có nhược điểm là chưa phù hợp về điều kiện cấp giấy phép xây dựng của luật Xây dựng và sẽ gây khó khăn trong việc mời gọi đầu tư các dự án theo quy hoạch xây dựng do chi phí đền bù tăng. Nhưng ngược lại, sẽ đáp ứng được nhu cầu xây dựng của các cá nhân, tổ chức cũng như đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người sử dụng đất.

Để khắc phục nhược điểm này, Sở Xây dựng đề nghị UBND TP giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc khẩn trương nghiên cứu quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung TP theo hướng phân loại cụ thể các chức năng tại quy hoạch phân khu.

Theo đó, đất dân cư hiện hữu, đất ở cải tạo chỉnh trang, đất hỗn hợp, đất dân cư xây dựng mới, đất nhóm nhà ở cao tầng/thấp tầng được cấp phép xây dựng chính thức. Các chức năng quy hoạch còn lại như đất cây xanh, giao thông, công trình chỉ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Được biết, trước đó, UBND TP.HCM cũng đã chỉ đạo Sở Quy hoạch và Kiến trúc hướng dẫn UBND quận, huyện đánh giá việc thực hiện quy định diện tích tối thiểu được tách thửa. Hướng xử lý, tháo gỡ khó khăn liên quan đến đất hỗn hợp, đất dân cư xây dựng mới sẽ chia thành 3 trường hợp.

Đối với những quy hoạch không khả thi, phải đề xuất điều chỉnh quy hoạch, xóa quy hoạch để trả lại quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân.

Những khu vực quy hoạch đất hỗn hợp còn tính khả thi, đủ điều kiện thuận lợi để thực hiện chỉnh trang đô thị, nhưng chưa lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy hoạch được duyệt thì đề xuất lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, cụ thể hóa quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, để xác định rõ vị trí, ranh giới từng loại chức năng sử dụng đất, công khai lấy ý kiến nhân dân, hướng dẫn người dân cùng tham gia đầu tư hạ tầng trong khu vực và thực hiện theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

Với khu vực quy hoạch đất dân cư xây dựng mới còn tính khả thi thì đề xuất kêu gọi đầu tư. Các sở ngành và địa phương cần quản lý chặt chẽ trật tự xây dựng, xử lý nghiêm các trường hợp xây dựng, không phép, sai phép, tự ý phân lô hộ lẻ, để phát triển các khu dân cư theo định hướng đô thị mới.

Nguyễn Tùng