

TP. Hồ Chí Minh tháo gỡ vướng mắc trong cấp phép xây dựng tầng hầm

14:34 17/09/2024

Ngày 17/9, ông Bùi Xuân Cường, Phó chủ tịch UBND TP. Hồ Chí Minh ký 2 quyết định tháo gỡ vướng mắc cho cấp phép xây dựng đối với công trình có tầng hầm trên địa bàn thành phố.

Theo đó, Quyết định số 3803 bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm thành phố hiện hữu TP. Hồ Chí Minh 930 ha đã được UBND TP. Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 6708/2012.

Quyết định 3804 bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt trên địa bàn thành phố.

Quyết định quản lý không gian xây dựng ngầm (phần ngầm công trình xây dựng trên đất) nêu, đối với nhóm nhà ở thấp tầng, nhà ở riêng lẻ, cho phép xây dựng tối đa 1 tầng hầm để bố trí tầng kỹ thuật, bãi đậu xe. Trường hợp nhà ở riêng lẻ kết hợp chức năng khác có nhu cầu xây dựng từ 2 tầng hầm trở lên phải lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn).



Ảnh minh họa (nguồn: Song Lê)

Đối với nhóm nhà ở cao tầng (chung cư), các công trình dịch vụ, công cộng và trụ sở, công trình xây dựng trong các khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao và các công trình xây dựng khác cho phép xây dựng tầng hầm phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng. Số tầng hầm và vị trí tầng hầm của công trình được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết (quy hoạch tổng mặt bằng), bản vẽ xin phép xây dựng, thiết kế cơ sở, các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị (nếu có).

Cũng theo Quyết định, việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng; ranh giới xây dựng tầng hầm công trình không vượt quá phạm vi sử dụng đất được xác định trên sổ đỏ. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Xây dựng tầng hầm phải đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận. Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

Tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe và hệ thống kỹ thuật, không tính vào hệ số sử dụng đất. Trường hợp ngoài các chức năng nêu trên cần tính toán các diện tích sàn hầm này vào hệ số sử dụng đất, đảm bảo không vượt hệ số theo quy hoạch cho phép.

UBND TP. Hồ Chí Minh chỉ đạo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày quyết định này được phê duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc và UBND các quận, huyện, các Ban Quản lý các khu chức năng đô thị thành phố có trách nhiệm công bố công khai nội dung điều chỉnh này theo quy định.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu phát sinh khó khăn vướng mắc hoặc cần thiết bổ sung thêm nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý các đồ án quy hoạch phân khu cho phù hợp điều kiện thực tế thì UBND các quận, huyện, đơn vị liên quan có ý kiến gửi về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp, báo cáo đề xuất trình UBND thành phố xem xét quyết định.

UBND TP. Hồ Chí Minh giao UBND TP. Thủ Đức nghiên cứu nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm của quyết định này, để xem xét quyết định thực hiện bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý đã được phê duyệt (hoặc cần lập mới) theo các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000, tỷ lệ 1/2.000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (còn hiệu lực pháp lý) trên địa bàn TP. Thủ Đức, theo thẩm quyền được quy định tại Nghị quyết số 98.

Hoàng Bách (t/h)