

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /QHKT-ĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

V/v quy mô nhà ở riêng lẻ tại khu vực nông thôn khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân xã Thạch Thất;
- Ủy ban nhân dân xã Tây Phương.

Văn phòng UBND Thành phố có các văn bản số 1814/PC-VP ngày 15/10/2025, số 16519/VP-ĐT ngày 13/10/2025 chuyển các văn bản số 429/UBND-KT ngày 10/10/2025 của UBND xã Thạch Thất và số 963/UBND-KT ngày 09/10/2025 của UBND xã Tây Phương kiến nghị về quy mô nhà ở riêng lẻ khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc để xem xét, hướng dẫn theo quy định; báo cáo UBND Thành phố những nội dung vượt thẩm quyền (nếu có) theo đúng quy định.

Sau khi xem xét, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

**1. Đề nghị của UBND các xã Thạch Thất và xã Tây Phương:**

Tại các văn bản số 429/UBND-KT ngày 10/10/2025 của UBND xã Thạch Thất và số 963/UBND-KT ngày 09/10/2025 của UBND xã Tây Phương có nêu nội dung:

- Theo khoản 3 Điều 93 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn): *Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ: Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.*

- Theo điểm a khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi, bổ sung tại điểm k khoản 1 Điều 57 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn): *Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Thuộc khu vực có quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

- Trên địa bàn các xã Thạch Thất và Tây Phương có nhiều công trình nhà ở riêng lẻ không thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. UBND các xã Thạch Thất và Tây Phương kiến nghị như sau:

UBND xã Thạch Thất:

+ Trường hợp đối với đất ở nông thôn phù hợp với quy hoạch chung xây dựng xã: Được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, quy mô công trình theo các đồ án quy hoạch chung xã trước đây đã được phê duyệt.

+ Trường hợp đối với đất ở nông thôn không phù hợp quy hoạch chung xây dựng xã: Được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, quy mô công trình theo quy định tại điểm đ, khoản 3, Điều 9, Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội.

UBND xã Tây Phương:

+ Điều chỉnh quy mô công trình nhà ở riêng lẻ tại khu vực điểm dân cư nông thôn... trong trường hợp cấp giấy phép có thời hạn với quy mô số tầng cao không quá 5 tầng để đảm bảo nhu cầu xây dựng nhà ở của người dân.

+ Trong thời gian chưa điều chỉnh quy mô công trình tại Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội được ban hành kèm theo Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố, cho phép tiếp tục áp dụng quy mô công trình nhà ở riêng lẻ tại khu vực nông thôn trong trường hợp cấp giấy phép có thời hạn theo khoản 1, Điều 4, Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND Thành phố về việc hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố<sup>1</sup>.

## **2. Quy hoạch tại các xã Thạch Thất và xã Tây Phương:**

- Trước đây, cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt (tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ) và Quy hoạch chung xây dựng huyện Thạch Thất, tỷ lệ 1/10.000 được duyệt (tại Quyết định số 5785/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND Thành phố), tại khu vực nông thôn thuộc các xã Thạch Thất, Tây Phương [có 13 xã cũ là các xã: Đại Đồng, Cẩm Yên, Lại Thượng, Phú Kim, Kim Quan (thuộc xã Thạch Thất) và các xã: Hương Ngải, Canh Nậu, Chàng Sơn, Dị Nậu, Thạch Xá, Bình Phú, Hữu Bằng, Phùng Xá (thuộc xã Tây Phương)] đã được UBND huyện Thạch Thất (năm 2018) phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã tỷ lệ 1/5000 không chế tầng cao chủ yếu cao tối đa 3 tầng đối với khu dân cư cũ (có 03 xã: Bình Phú, Phùng Xá, Hữu Bằng tối đa 4 tầng); và tối đa 05 tầng đối với khu dân cư mới.

Năm 2019, Sở Quy hoạch - Kiến trúc (tại công văn số 5469/QHKT-P1-HTKT ngày 27/9/2019) có tham gia góp ý 17 đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã và điểm dân cư các xã thuộc huyện Thạch Thất<sup>2</sup> (trong đó có các xã nay thuộc các xã Thạch Thất và xã Tây Phương hiện nay).

- Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt (tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ) quy định tại khu vực nông thôn quản lý phát triển xây dựng thấp tầng, phù hợp với cấu trúc làng hiện có, mật độ thấp.

## **3. Về Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố:**

- Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội được lập trước đây đã được tổ chức lấy ý kiến đóng góp rộng rãi của các địa phương, cơ quan của Thành phố, tổ chức, cá nhân có liên quan, Bộ Xây dựng... đã được HĐND Thành phố thông qua và UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện. Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội quy định đối với Nhà ở riêng lẻ tại nông thôn<sup>3</sup>: Tầng cao đặc trưng từ 1-3 tầng (một số khu vực cho phép tối đa 5 tầng) và được phép xây dựng công trình có thời hạn: Trong khu vực điểm dân cư nông thôn: tầng cao không quá 2 tầng nổi, chiều cao không quá 9m; Ngoài khu vực điểm dân cư nông thôn: cao 1 tầng nổi, chiều cao không quá 6m.

- Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố quy định quy mô xây dựng công trình có thời hạn nhằm để kiểm soát các công trình kiến trúc tạm thời (có thời hạn), tránh phát sinh công trình kiến cố, gây lãng phí, khó khăn và đảm bảo việc thực hiện theo quy hoạch, yêu cầu quản lý không gian chung khu vực nông thôn trên toàn địa bàn Thành phố, cũng như quản

<sup>1</sup> Điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND của UBND Thành phố quy định: quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng mới được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Tối đa bốn (04) tầng nổi, không xây dựng tầng lửng, tầng hầm hoặc bán hầm; chiều cao công trình tính đến mái tầng 4 không quá 15m;...

<sup>2</sup> Sở Quy hoạch - Kiến trúc chưa được tiếp nhận các Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn các xã được UBND huyện Thạch Thất phê duyệt.

<sup>3</sup> Theo đ, khoản 3, Điều 9 Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội được UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024.

lý không gian tầng cao công trình không chế theo Quy hoạch chung các xã cũ trước đây được duyệt (vẫn còn hiệu lực).

#### **4. Ý kiến của Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

- Tại công văn số 12445/SXD-CP ngày 19/9/2025, Sở Xây dựng gửi UBND các xã trên địa bàn Thành phố có ý kiến hướng dẫn: Quy định tại Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND của UBND Thành phố chỉ quy định tối đa. Các chỉ tiêu cụ thể cần căn cứ theo quy chế và quy hoạch khu vực.

- Việc UBND các xã đề nghị quy mô công trình nhà ở riêng lẻ tại khu vực nông thôn trong trường hợp được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như nêu trên (UBND xã Thạch Thất kiến nghị theo quy mô tầng cao tại các đồ án quy hoạch chung xã cũ trước đây - tương đương với quy mô tầng cao công trình được cấp giấy phép xây dựng mới; UBND xã Tây Phương kiến nghị với quy mô số tầng cao không quá 5 tầng - cao hơn quy định về tầng cao công trình tại một số khu vực theo Quy hoạch chung xã cũ trước đây) là chưa có cơ sở pháp lý. Việc cấp giấy phép xây dựng công trình có thời hạn cần thực hiện theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Hà Nội, quy định của Luật Xây dựng.

- Đề nghị UBND các xã rà soát quy hoạch chung xây dựng các xã cũ, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn các xã trước đây (đang còn hiệu lực pháp lý) thực hiện quản lý cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Thực hiện theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Quyết định số 3908/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND Thành phố, UBND các xã tập trung đẩy nhanh công tác tổ chức lập quy hoạch chung xã mới, lập/điều chỉnh quy hoạch chi tiết, lập quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn còn thiếu, đảm bảo công cụ quản lý về quy hoạch kiến trúc, đất đai, đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng công trình trên địa bàn theo quy định.

- Đối với nội dung đề xuất nâng quy mô công trình nhà ở riêng lẻ tại khu vực nông thôn trong trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Sau khi Quy hoạch chung các xã mới được phê duyệt, trong quá trình rà soát, đánh giá thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố theo định kỳ, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ nghiên cứu, tổng hợp các kiến nghị của UBND các xã trên địa bàn Thành phố, báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến đề Ủy ban nhân dân các xã Thạch Thất và xã Tây Phương được biết, thực hiện./.

#### ***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND Thành phố
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Sở Xây dựng (để biết);
- UBND các xã trên địa bàn Thành phố (để t/hiện);
- PGĐ Sở-Trần Quang Tuyên;
- Lưu VP, ĐTVT.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Quang Tuyên**