

ỦY BAN NHÂN DÂN
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 4604/SXD-CPXD

Sở Xây Dựng, ngày 27 tháng 6 năm 2011

V/v triển khai hướng
dẫn hồ sơ xin phép xây
dựng nhà ở riêng lẻ.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

Ngày 14/9/2010, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Ngay sau khi Quyết định có hiệu lực thi hành (ngày 24/9/2010), Sở Xây dựng đã tổ chức Hội nghị triển khai việc thực hiện Quyết định cho các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định đồng thời phối hợp với các cơ quan báo, đài để phổ biến rộng rãi đến người dân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố.

Tuy nhiên, trong thời gian qua, Sở Xây dựng vẫn nhận được các ý kiến của cá nhân, tổ chức đề nghị hướng dẫn, tháo gỡ vướng mắc trong hồ sơ cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ và các hồ sơ xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ vẫn còn nhiều sai sót phải chỉnh sửa làm mất thời gian cho cả chủ đầu tư và cơ quan cấp phép xây dựng.

Với mục đích để người dân hiểu rõ trình tự thủ tục và tránh những sai sót trong việc chuẩn bị hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, Sở Xây dựng đã biên soạn tài liệu "*Hướng dẫn hồ sơ cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ*". Tài liệu hệ thống lại nội dung chủ yếu như sau: chuẩn bị thành phần, nội dung hồ sơ xin phép xây dựng; cơ quan để nộp hồ sơ xin giấy phép xây dựng; quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ xin phép xây dựng; những việc phải thực hiện khi đã được cấp giấy phép xây dựng.

Nhằm giúp người dân chuẩn bị tốt hồ sơ, hiểu rõ được các quy định cơ bản khi xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ, đề nghị Ủy ban nhân dân các quận huyện có kế hoạch phổ biến rộng rãi tài liệu này đến người dân (ví dụ: gửi cho người dân khi nộp hồ sơ xin phép xây dựng; niêm yết tại các bảng thông tin của Tổ dân phố, Khu phố, Phường...)

Nếu trong quá trình thực hiện công tác cấp phép xây dựng có những vấn đề tồn tại, chưa rõ qua phản ánh của người dân, đề nghị các quận-huyện hướng dẫn giải thích theo quy định, hoặc tập hợp ý kiến gửi về Sở Xây dựng để được nghiên cứu giải quyết kịp thời./.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Bền

HƯỚNG DẪN HỒ SƠ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ

I. CHUẨN BỊ THÀNH PHẦN VÀ NỘI DUNG HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG (viết tắt GPXD):

Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn thiết kế phải chuẩn bị thành phần, nội dung hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định, cụ thể như sau:

1) Đơn đề nghị cấp GPXD (01 bộ bản chính): Áp dụng theo mẫu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2) Bản sao có chứng thực sao y bản chính của cơ quan công chứng – chứng thực, hoặc của Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn, hoặc của đơn vị đã cấp loại giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà (được pháp luật công nhận) (01 bộ). Trường hợp bản sao không có chứng thực thì cán bộ, công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đối chiếu với bản chính, ký xác nhận vào bản sao và chịu trách nhiệm về tính chính xác của bản sao so với bản chính.

Lưu ý:

- Đối với trường hợp xin cấp GPXD tạm, chủ đầu tư có văn bản cam kết tự tháo dỡ không bồi hoàn đối với công trình xây dựng khi Nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng.

- Đối với nhà ở riêng lẻ không có các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và nằm trong khu dân cư hiện hữu, ổn định, sử dụng trước ngày 01/07/2004, phù hợp quy hoạch xây dựng là đất ở; Chủ đầu tư phải có giấy cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về ranh giới thửa đất đang sử dụng (kể cả phần tường chung với các nhà liền kề nếu có) không có tranh chấp, khiếu nại và phải được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi công trình xây dựng xác nhận. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng công trình trên ranh đất lớn hơn ranh hiện trạng nhà cũ hoặc thay đổi vị trí khác, chủ đầu tư phải hoàn tất thủ tục pháp lý về quyền sử dụng đất trước khi xin cấp giấy phép xây dựng.

3) Về bản vẽ thiết kế xin cấp GPXD (02 bộ bản chính) thể hiện:

- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 hoặc tỷ lệ 1/500; kèm theo họa đồ vị trí công trình có thể hiện số lô, ranh thửa đất và ranh lộ giới;

- Mặt bằng các tầng, mặt đứng và mặt cắt điển hình của công trình, tỷ lệ 1/100 hoặc tỷ lệ 1/200;

- Mặt bằng, mặt cắt móng công trình; sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải, tỷ lệ 1/100 hoặc tỷ lệ

1/200.

Lưu ý:

- Bản vẽ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng phải thể hiện rõ vị trí xây dựng công trình; kích thước công trình, chiều cao từng tầng, chiều cao toàn công trình; ranh lộ giới, chỉ giới xây dựng, ranh giới thửa đất.
- Bản vẽ mặt bằng, mặt cắt móng không thể kích thước và cốt thép móng.
- Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ, các bộ phận của công trình được vượt quá chỉ giới xây dựng: bậc thêm, vệt dắt xe, bậu cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà, ban công.
- Thể hiện đầy đủ chức năng các tầng công trình, tên công trình tại khung tên bản vẽ phù hợp tên công trình tại Đơn xin phép xây dựng.
- Ban công được nhô quá chỉ giới xây dựng không quá 1,4m và không được che chắn thành buồng hoặc lô gia.
- Khoảng cách công trình so với ranh đất xung quanh được tính từ tầng 1 đến tầng trên cùng của công trình.
- Đối với công trình cấp giấy phép xây dựng tạm thì **quy mô tối đa 05 tầng**; nhưng phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; Bản vẽ thể hiện phần xây dựng chính và phần xây dựng tạm thì phần xây dựng tạm có kết cấu tách biệt với kết cấu khối nhà chính.
- Đối với công trình cải tạo sửa chữa hoặc điều chỉnh thiết kế thì phải thể hiện rõ phần hiện hữu công trình và phần xin cải tạo sửa chữa hoặc điều chỉnh

thiết kế.

- Đối với việc thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ:

+ Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250m² hoặc từ 03 tầng trở lên hoặc nhà ở trong các khu ảnh hưởng đến di sản văn hóa, di tích lịch sử – văn hóa thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện.

+ Nhà ở riêng lẻ có quy mô nhỏ hơn nhà ở quy định nêu trên thì cá nhân, hộ gia đình được tự tổ chức thiết kế nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

- Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn: bản vẽ sơ đồ mặt bằng xây dựng căn nhà trên lô đất phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của công trình, các công trình phụ trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đầu nối điện, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có).

- Nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố, đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền nhưng chưa triển khai thực hiện quy hoạch thì không được xây dựng mới; sửa chữa, cải tạo làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ như: thay mái chống dột, thay nền, thay vách ngăn.

II. THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

- Nhà ở riêng lẻ (kể cả nhà ở riêng lẻ thuộc các trục, tuyến đường phố chính trong đô thị) thuộc thẩm quyền cấp GPXD của Ủy ban nhân dân các quận-huyện.

- Nhà ở riêng lẻ ở những điểm dân cư nông thôn (đã có quy hoạch xây dựng được duyệt, những điểm dân cư theo quy định của Ủy ban nhân dân huyện phải cấp GPXD) do Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng.

- UBND phường-xã, thị trấn tiếp nhận hồ sơ đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo & thông báo ngày khởi công xây dựng đối với những công trình mà theo quy định không phải xin giấy phép xây dựng.

III. GIẢI QUYẾT HỒ SƠ XIN PHÉP XÂY DỰNG:

- Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp phép xây dựng có văn bản hướng dẫn trong thời hạn **10** ngày làm việc.

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng, thời gian cấp phép xây dựng:

+ Đối với nhà ở riêng lẻ là **15** ngày làm việc.

+ Đối với nhà ở nông thôn là **10** ngày làm việc.

IV. HƯỚNG DẪN CHỦ ĐẦU TƯ SAU KHI CÓ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

- Chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản việc khởi công xây dựng công trình kèm bản sao chụp giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế được duyệt theo giấy phép cho Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn (nơi công trình xây dựng) **trong thời hạn 07 ngày trước khi khởi công xây dựng.**

- Treo biển báo tại công trường thi công. Nội dung biển báo: số, ngày cấp giấy phép xây dựng, tên chủ đầu tư xây dựng công trình, ngày khởi công, ngày dự kiến hoàn thành, tên đơn vị thi công, tên chỉ huy trưởng công trình; tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế; tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình (ngoài việc ghi rõ họ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại).

- Phải có bản sao (có chứng thực) của Giấy phép xây dựng và bản vẽ đính kèm theo giấy phép xây dựng tại công trình để thuận lợi cho việc kiểm tra.

- Tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát xây dựng, thiết kế và thi công xây dựng phải có năng lực phù hợp với công việc đảm nhận (thể hiện tại giấy đăng ký kinh doanh, chứng chỉ hành nghề) và phải chịu trách nhiệm trước chủ nhà và pháp luật về chất lượng công việc do mình đảm nhận. **Giao kết giữa chủ nhà và các nhà thầu phải được thể hiện thông qua hợp đồng xây dựng xác lập bằng văn bản.** Trường hợp chủ nhà có đủ năng lực thì được tự thực hiện các công việc trên.

- Việc thi công xây dựng nhà ở phải đảm bảo chất lượng công trình, an toàn lao động và đảm bảo vệ sinh môi trường; tuân thủ các quy định trong giấy phép xây dựng, không làm ảnh hưởng bất lợi tới các công trình liền kề, lân cận.

- Những công trình có nguy cơ sụp đổ bất ngờ phải có biện pháp chống đỡ an toàn, đặt rào ngăn, biển cấm người qua lại vùng nguy hiểm.

- Phải liên hệ cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân phường-xã, Phòng quản lý đô thị, Sở Giao thông – Vận tải) để làm thủ tục xin phép sử dụng lề đường (nếu có sử dụng lề đường khi thi công).

- Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng nhà ở khác với nội dung giấy

phép xây dựng đã được cấp về: vị trí xây dựng công trình, cao độ nền xây dựng công trình; các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; diện tích xây dựng; tổng diện tích sàn; chiều cao công trình; số tầng và những nội dung khác được ghi trong giấy phép xây dựng thì chủ nhà phải **xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng theo nội dung điều chỉnh**. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

- Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng mà công trình chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định, thì chủ đầu tư phải xin gia hạn giấy phép xây dựng.

Các vấn đề liên quan đến cấp phép xây dựng, đề nghị chủ đầu tư tham khảo tại Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh hoặc tại website của Sở Xây dựng: **www.constructiondpt.hochiminhcity.gov.vn**, website của các quận huyện. Trong quá trình sử dụng tài liệu, các cá nhân, tổ chức thấy có điểm nào cần bổ sung cho phù hợp tình hình thực tế, làm rõ hơn các vấn đề cần hướng dẫn, đề nghị có ý kiến gửi về Phòng cấp phép xây dựng – Sở Xây dựng (số 60 Trương Định, phường 7, quận 3) bằng văn bản, hoặc email đến website của Sở Xây dựng. Rất mong nhận được các ý kiến đóng góp./.

SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH