

## ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH**

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

Số: 05/2014/QĐ-UBND

*Bình Chánh, ngày 30 tháng 12 năm 2014*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc quy định khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng, quy mô công trình xây dựng có thời hạn, công trình trên đất nông nghiệp khác và công trình phục vụ sinh hoạt văn hóa, thể thao theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của UBND Thành Phố trên địa bàn huyện Bình Chánh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 09 năm 2012 của Chính Phủ về cấp phép xây dựng;

Căn cứ Thông tư 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 tháng 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 722/TTr-QLĐT-CPXD ngày 05 tháng 12 năm 2014;

Xét Báo cáo số 731/BC-TP ngày 15 tháng 12 năm 2014 của Phòng Tư pháp,

**QUYẾT ĐỊNH:****Điều 1. Quy định khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng và những khu vực nông thôn thuộc thẩm quyền cấp phép xây dựng của Ủy ban nhân dân xã**

1. Toàn bộ địa bàn huyện Bình Chánh khi xây dựng chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ những công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 4 tháng 9 năm 2012 của Chính Phủ và Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành Phố.

2. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ nông thôn nằm trong các khu vực quy hoạch chức năng là đất nông nghiệp và các điểm, tuyến dân cư nông thôn theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Bình Chánh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt và các Đồ án quy hoạch xây dựng xã Nông thôn mới được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh phê duyệt (trừ địa bàn thị trấn Tân Túc, xã Tân Kiên, xã Phong Phú, xã Bình Hưng và xã An Phú Tây).

3. Trường hợp lô đất ở có một phần nằm trong khu vực quy hoạch đô thị và một phần nằm trong khu vực quy hoạch là đất nông nghiệp hoặc các điểm, tuyến dân cư nông thôn thì thuộc thẩm quyền cấp phép xây dựng của Ủy ban nhân dân huyện.

**Điều 2. Quy định quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**

1. Quy mô cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Khoản 2 Điều 2 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND

Công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực không phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được cấp phép xây dựng có thời hạn, quy mô tối đa 3 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có).

2. Quy mô cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Khoản 1 Điều 3 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND

Nhà ở riêng lẻ hiện hữu có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng của các tuyến đường, hẻm; trong phạm vi quy hoạch các

nút giao thông trong đô thị đã được phê duyệt và công bố, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo quy hoạch, được sửa chữa, cải tạo theo qui mô cũ hoặc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:

a) Qui mô tối đa 2 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có) đối với nhà nằm trong lộ giới các tuyến đường có lộ giới từ 30m;

b) Qui mô tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có) đối với nhà nằm trong lộ giới các tuyến đường có lộ giới dưới 30m.

3. Quy mô cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Điểm a Khoản 2 Điều 3 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND

a) Đối với nhà ở riêng lẻ hiện hữu trên đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng và sử dụng ổn định nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 (kể cả các trường hợp tự khai thác, lấn chiếm đất nhà nước mà Nhà nước không quản lý, sử dụng), không có tranh chấp, khiếu nại; đã tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 (hay quy hoạch phân khu) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố; nhưng qua rà soát, điều chỉnh vẫn không phù hợp quy hoạch là đất ở, được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, qui mô tối đa 2 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có);

b) Đối với nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực có chức năng quy hoạch là đất công trình công cộng và khu vực quy hoạch là đường dự phóng có lộ giới từ 30m trở lên; những khu vực khác, được xây dựng qui mô tối đa 3 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có).

4. Quy mô cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Khoản 5 Điều 3 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND

Nhà, đất nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới các tuyến đường xa lộ, quốc lộ, cao tốc; trong phạm vi quy hoạch các nút giao thông và trong phạm vi quy hoạch các tuyến đường sắt đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và công bố, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quy hoạch và nằm ngoài hành lang an toàn đường bộ, được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn:

a) Qui mô tối đa 2 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có), đối với nhà đất thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới tuyến xa lộ, quốc lộ, cao tốc (nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ hiện hữu), trong phạm vi quy hoạch nút giao thông;

b) Qui mô tối đa 3 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có), đối với nhà, đất thuộc phạm vi quy hoạch các tuyến đường sắt (ranh hướng tuyến và hành lang bảo vệ tuyến chưa được phê duyệt và công bố).

**Điều 3. Quy định xây dựng công trình trên đất nông nghiệp có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp khác theo qui định của pháp luật đất đai**

1. Chủ đầu tư phải xin giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình trên đất nông nghiệp không thuộc quy hoạch xây dựng đô thị, không thuộc quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), có kết cấu từ bán kiên cố trở lên (cột, khung bằng bê tông cốt thép hoặc thép hình).

2. Đối với hàng rào trên đất nông nghiệp:

a) Hàng rào có kết cấu tạm, không làm móng trụ hàng rào (cột cây, trụ đá, trụ bê tông đúc sẵn, kéo kẽm gai hoặc lưới thép...) thì không cần giấy phép xây dựng. Trước khi khởi công xây dựng 07 ngày làm việc, chủ đầu tư công trình phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo sơ đồ bố trí công trình cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi công trình xây dựng, để kiểm tra, theo dõi việc xây dựng của chủ đầu tư.

b) Hàng rào trên đất nông nghiệp có kết cấu kiên cố hoặc bán kiên cố (loại hàng rào có móng trụ và có xây tường gạch), trước khi khởi công chủ đầu tư phải lập thủ tục xin phép xây dựng, hàng rào chỉ được phép xây dựng ở dạng lưới thép trống thoáng; Chỉ cho phép xây dựng chân tường rào bằng vật liệu bán kiên cố cao tối đa 01m (so với mặt đất tự nhiên);

c) Hàng rào tiếp giáp đường đi phải có khoảng lùi đúng lộ giới. Đối với đường chưa có quy định lộ giới, khoảng lùi tối thiểu 3m từ tim đường hoặc tối thiểu 1,5m từ mép đường đối với đường có hiện trạng chiều rộng lớn hơn 3m (chủ đầu tư phải có cam kết chấp hành tự tháo dỡ hàng rào khi nhà nước thực hiện quy hoạch);

**Điều 4. Quy định về công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng**

1. Công trình phục vụ sinh hoạt thể dục, thể thao ngoài trời: Sân tập luyện, thi đấu các môn thể dục, thể thao phong trào ngoài trời; sân chơi dành cho thiếu nhi, lắp đặt thiết bị phục vụ thể dục thể thao ngoài trời. Diện tích khu đất phải phù hợp với loại hình sinh hoạt thể dục, thể thao theo tiêu chuẩn ngành; quy mô tối đa 1 tầng, có các công trình phụ trợ; mật độ xây dựng tối đa 5% diện tích đất khuôn viên (bao gồm cả công trình phụ trợ); phải đảm bảo đủ chỗ đậu xe cho người tham gia sinh hoạt.

2. Công trình phục vụ sinh hoạt thể dục, thể thao trong nhà: Nhà tập luyện, thi

đầu các môn thể dục, thể thao phong trào trong nhà. Diện tích khu đất phải phù hợp với loại hình sinh hoạt thể dục, thể thao theo tiêu chuẩn ngành; quy mô công trình xây dựng tối đa 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% diện tích đất khuôn viên (bao gồm cả công trình phụ trợ); phải đảm bảo đủ chỗ đậu xe cho người tham gia sinh hoạt.

3. Công trình phục vụ sinh hoạt văn hóa cộng đồng ngoài trời: Nhà hàng (quán ăn) sân vườn; Khu câu cá, giải trí; sân khấu văn nghệ ngoài trời; công viên văn hóa chuyên đề. Quy mô công trình xây dựng tối đa 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 25% diện tích đất khuôn viên (bao gồm cả công trình phụ trợ); phải đảm bảo đủ chỗ đậu xe cho người tham gia sinh hoạt.

4. Công trình phục vụ sinh hoạt văn hóa cộng đồng trong nhà: Thư viện; nhà bảo tàng; chợ truyền thống nông thôn. Diện tích khu đất phải phù hợp với loại hình sinh hoạt theo tiêu chuẩn ngành. Quy mô công trình xây dựng tối đa 1 tầng; mật độ xây dựng tối đa 40% diện tích đất khuôn viên (bao gồm cả công trình phụ trợ); phải đảm bảo đủ chỗ đậu xe cho người tham gia sinh hoạt.

**Điều 5.** Quyết định này có hiệu lực thi hành 07 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 6.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Huyện, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân Huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoạt động xây dựng trên địa bàn huyện Bình Chánh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Tươi**