

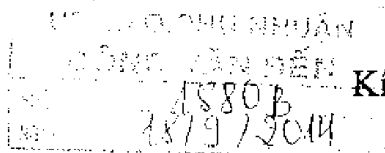
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 7886 /SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 9 năm 2014

Về hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại buổi triển khai thực hiện Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04/8/2014 của UBND. TP



Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các quận-huyện;
- BQL các Khu Công nghiệp & khu Chế xuất, Khu Công nghệ cao, Khu Nam, Thủ Thiêm, Tây Bắc.

Ngày 15/8/2014, Sở Xây dựng đã tổ chức Hội nghị triển khai thực hiện Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 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. Qua ý kiến của các đơn vị dự họp, Sở Xây dựng hướng dẫn một số vướng mắc trong công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép như sau:

I. VỀ CÔNG TÁC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

1. Hỏi: Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng, chủ đầu tư có phải nộp bản vẽ thiết kế để cơ quan chức năng kiểm tra hay không?

Trả lời:

Tại điểm a khoản 2 Điều 19 Nghị định 64/2012/NĐ-CP quy định: “a) Trước khi khởi công xây dựng 7 ngày làm việc, chủ đầu tư công trình phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng, đồng thời gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo bản sao giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình biết để theo dõi thực hiện. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng thì chủ đầu tư phải gửi bản sao các bản vẽ thiết kế, gồm: Mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chính công trình; mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ đấu nối đường giao thông, thoát nước với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào công trình.”

Như vậy, trước khi khởi công xây dựng công trình (bao gồm cả công trình đã được cấp giấy phép xây dựng hay công trình được miễn giấy phép xây dựng), chủ đầu tư đều phải thông báo cụ thể ngày khởi công bằng văn bản kèm bản sao Giấy phép xây dựng hoặc bản sao các bản vẽ thiết kế đã được thẩm duyệt theo quy định

(đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng) đến Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi xây dựng công trình được kiểm tra, theo dõi thực hiện.

Đồng thời, cơ quan cấp giấy phép xây dựng cũng phải có trách nhiệm gửi bản sao Giấy phép xây dựng đã cấp cho Thanh tra xây dựng và Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi xây dựng công trình để thực hiện kiểm tra, quản lý xây dựng theo giấy phép.

2. Hỏi: Đề nghị hướng dẫn về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, sửa chữa, cải tạo đối với nhà ở riêng lẻ trong khu vực do Ban Quản lý các khu chức năng: Khu Công nghiệp & Khu Chế xuất, Khu Công nghệ cao, Khu Nam, Thủ Thiêm, Tây Bắc quản lý.

Trả lời:

- Tại khoản 2 Điều 5 Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND quy định: “Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho các Ban quản lý Đầu tư và Xây dựng khu đô thị mới: Nam Thành phố, Thủ Thiêm, Tây Bắc; Ban Quản lý Khu Chế xuất và Công nghiệp, Khu Công nghệ cao... được cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trong phạm vi ranh đất được giao quản lý (**trừ nhà ở riêng lẻ**; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng).

- Tại khoản 3 Điều 5 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND quy định: “Ủy ban nhân dân quận-huyện cấp giấy phép xây dựng đối với **nhà ở riêng lẻ**; các công trình tín ngưỡng, quảng cáo, các trạm BTS ...”.

Như vậy, việc cấp giấy phép xây dựng, giấy phép sửa chữa, cải tạo đối với nhà ở riêng lẻ sẽ do Ủy ban nhân dân quận-huyện giải quyết (kể cả nhà ở riêng lẻ thuộc các khu chức năng thành phố và dọc các tuyến đường phố chính theo danh mục đính kèm Quyết định 27/2014/QĐ-UBND).

3. Hỏi: Đề nghị giải thích về tượng đài, tranh hoành tráng và thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với tranh cổ động chính trị kết hợp quảng cáo thương mại theo hình thức xã hội hóa?

Trả lời:

- Tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ, quy định: “**Tượng đài, tranh hoành tráng là tác phẩm mỹ thuật có chất liệu bền vững, kích thước lớn, có tính biểu tượng cao, đặt cố định nơi công cộng**”.

- Về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo (kể cả công trình quảng cáo có kết hợp tranh cổ động chính trị) sẽ do Ủy ban nhân dân quận-huyện giải quyết theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 5 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Hỏi: Đề nghị hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng chòi canh và hàng rào trên đất nông nghiệp?

Trả lời:

Việc xây dựng chòi canh và hàng rào trên đất nông nghiệp khác (không thuộc quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn hay quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) nhằm bảo vệ thành quả sản xuất nông nghiệp theo đúng mục đích sử dụng đất thì không cần phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 7 Điều 3 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện (hoặc Ủy ban nhân dân các quận còn quỹ đất nông nghiệp khác) trên cơ sở kế hoạch sử dụng đất hàng năm và tình hình thực tế sử dụng đất nông nghiệp tại địa phương mình để quy định cụ thể quy mô diện tích xây dựng các công trình phục vụ nông nghiệp (kể cả chòi canh, cũng như kiến trúc, kết cấu của phần hàng rào) đảm bảo vệ sinh môi trường, không ngăn chặn dòng chảy (có giải pháp xử lý chất thải, nước thải và tiêu thoát nước thích hợp) để hộ nông dân thực hiện.

5. Hỏi: Đối với nhà ở thuộc các dự án phát triển nhà, dự án phát triển đô thị có quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500m² nếu có nhu cầu xây dựng thêm tầng hầm hoặc tầng lửng thì có phải xin cấp giấy phép xây dựng hay không?

Trả lời:

- Trường hợp có nhu cầu điều chỉnh mẫu nhà hay thay đổi phương án kiến trúc, chủ đầu tư liên hệ Ủy ban nhân dân quận-huyện để được hướng dẫn thực hiện điều chỉnh theo đúng quy định.

- Nếu việc xây thêm tầng hầm và tầng lửng (được Ủy ban nhân dân quận-huyện chấp thuận) có tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả diện tích sàn tầng hầm và tầng lửng) từ 500m² trở lên thì chủ đầu tư phải lập thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành, cụ thể:

+ Trường hợp nhà ở thuộc dự án sẽ do Sở Xây dựng hoặc Ban Quản lý các khu chức năng (nếu dự án thuộc các khu chức năng thành phố) cấp.

+ Nếu là nhà ở riêng lẻ (hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sẽ do Ủy ban nhân dân quận-huyện cấp.

6. Hỏi: Đề nghị hướng dẫn việc xây dựng nhà ở tại các dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật để phân lô kinh doanh và hiện nay không còn chủ đầu tư dự án. Việc thực hiện xây dựng và quản lý xây dựng đối với nhà ở thuộc những dự án có quy hoạch chi tiết 1/500 nhưng không có mẫu nhà được duyệt kèm theo?

Trả lời:

- Đối với các dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật để phân lô kinh doanh và hiện nay không còn chủ đầu tư dự án (hoặc chủ đầu tư dự án đã bàn giao cho quận-huyện quản lý), Ủy ban nhân dân quận-huyện chủ động rà soát quy hoạch chi tiết 1/500, thiết kế mẫu nhà (nếu có) để xem xét điều chỉnh cho phù hợp, đúng quy định; đồng thời ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc để người dân có cơ

sở triển khai thiết kế và xây dựng nhà ở của mình theo đúng quy hoạch, quy chế đã được phê duyệt.

- Đối với những dự án có quy hoạch chi tiết 1/500 nhưng không có mẫu nhà được duyệt kèm theo, Ủy ban nhân dân quận-huyện yêu cầu chủ đầu tư dự án lập Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc để phê duyệt theo đúng quy định làm cơ sở triển khai thiết kế, xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo đúng quy hoạch, quy chế đã được duyệt.

7. Hỏi: Đề nghị hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với 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 quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Trả lời:

- Đối với 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 được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn với quy mô tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại trệt và mái che thang tại sân thượng nếu có) nhưng phải đảm bảo hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước, viễn thông), các quy định về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường và phải được Ủy ban nhân dân quận-huyện quy định cụ thể về quy mô tầng cao thích hợp để đảm bảo hài hòa kiến trúc khu vực nhưng không vượt quá 03 tầng nêu trên.

- Trường hợp nhà ở liên kế hiện hữu có một phần diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới, hẻm giới thì xem xét giải quyết trên toàn bộ diện tích nhà, đất theo hiện trạng:

+ Nếu phần diện tích trong phạm vi quy hoạch lộ giới $< 15m^2$ hoặc có chiều sâu đến ranh lộ giới $\leq 3m$ và phần diện tích còn lại (ngoài phạm vi quy hoạch lộ giới) đủ chuẩn xây dựng theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố, thì phần diện tích trong phạm vi quy hoạch lộ giới chỉ được phép sửa chữa, cải tạo theo hiện trạng nhà cũ hoặc xây dựng lại với quy mô 01 tầng. Khuyến khích việc tháo dỡ phần diện tích nhà cũ trong phạm vi quy hoạch lộ giới để xây dựng lại cổng, tường rào sử dụng làm sân trước.

+ Nếu phần diện tích còn lại (ngoài phạm vi quy hoạch lộ giới) không đủ chuẩn xây dựng theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cùng với phần diện tích nằm trong lộ giới.

+ Nếu phần diện tích ngoài phạm vi lộ giới $> 15m^2$ có chiều rộng, chiều sâu so với lộ giới $\geq 3m$ và phần diện tích còn lại (ngoài phạm vi quy hoạch lộ giới) đủ chuẩn xây dựng theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố thì xem xét cấp chung cùng một giấy phép xây dựng. Tại giấy phép xây dựng phải thể hiện phân biệt phần nhà

trong phạm vi quy hoạch lộ giới (được sử dụng có thời hạn) và phần nhà ngoài phạm vi quy hoạch lộ giới.

8. Hỏi: Đối với dự án có quy hoạch chi tiết 1/500, chủ dự án đã hoàn tất cơ sở hạ tầng nhưng chưa bàn giao, chủ dự án có thẩm quyền cho chủ đầu tư xây dựng nhà không?

Trả lời:

Để đảm bảo đầy đủ thủ tục pháp lý về quy hoạch, ngoài việc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư dự án còn phải lập, trình duyệt Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc làm cơ sở để triển khai thiết kế và xây dựng công trình.

Do đó, đối với dự án phát triển nhà ở, dự án phát triển đô thị đã đầu tư xong hạ tầng nhưng chưa bàn giao, chủ đầu tư dự án được quyền triển khai thiết kế và xây dựng nhà ở có quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn không quá 500m² trên cơ sở Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không cần phải có giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

9. Hỏi: Trường hợp nhà ở không phù hợp quy hoạch tỷ lệ 1/2000, chưa có quyết định thu hồi đất nhưng có đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì giải quyết cấp giấy phép xây dựng chính thức hay có thời hạn?

Trả lời:

Tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND, quy định: “*Giấy phép xây dựng có thời hạn là giấy phép xây dựng cấp cho công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng hay kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực đã công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm*”.

Do đó, đối với nhà ở không phù hợp quy hoạch 1/2000 thuộc khu vực đã công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, với thời hạn sử dụng nhà ở theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được công bố nhưng không quá 03 năm.

10. Hỏi: Quyết định 27/2014/QĐ-UBND không quy định bản vẽ kết cấu trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng nhưng tại Thông tư 10/2012/TT-BXD vẫn yêu cầu phải có Báo cáo thẩm tra thiết kế. Như vậy, có yêu cầu phải có Báo cáo thẩm tra thiết kế khi giải quyết cấp giấy phép xây dựng hay không?

Trả lời:

Quyết định 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố đã giảm bớt quy trình lập, thẩm tra bản vẽ kết cấu (tức bản vẽ thiết kế kỹ thuật hay thiết kế bản vẽ thi công) trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng để tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư sau khi được cấp giấy phép xây

dựng sẽ triển khai thiết kế kỹ thuật hay thiết kế bản vẽ thi công trình cơ quan có chức năng thẩm tra theo đúng quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP và Thông tư số 10/2013/TT-BXD. Do đó, trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cũng không yêu cầu phải có Báo cáo thẩm tra thiết kế kỹ thuật hay thiết kế bản vẽ thi công.

11. Hỏi: Khi thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, có được áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố hay không?

Trả lời:

Quyết định 27/2014/QĐ-UBND nhằm xử lý một số trường hợp cụ thể phù hợp thực tiễn đô thị thành phố Hồ Chí Minh; đáp ứng nhu cầu xây dựng, sửa chữa, cải tạo nhà ở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân trong vùng quy hoạch nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện theo quy hoạch. Theo đó, về tầng cao xây dựng nhà ở sẽ tương ứng với từng trường hợp cụ thể nhưng không quá 03 tầng (do Ủy ban nhân dân quận-huyện quy định để hài hòa kiến trúc, cảnh quan khu vực); các chỉ tiêu còn lại như: mật độ xây dựng, khoảng lùi, vạt góc tại giao lộ... được áp dụng phù hợp theo các quy định hiện hành như: Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng; các Quy chế, Quy định về kiến trúc, cảnh quan... có liên quan.

Vì vậy, đối với nhà ở liên kế cũng được áp dụng các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, khoảng lùi, vạt góc tại giao lộ... theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố để xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

12. Hỏi: Đối với nhà ở thuộc các dự án phát triển nhà đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt trước thời điểm Nghị định 90/2006/NĐ-CP có hiệu lực thì có được miễn giấy phép xây dựng hay không?

Trả lời:

Tại khoản 3 Điều 1 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND, quy định: "... Nhà ở thuộc dự án phát triển nhà, dự án phát triển đô thị có quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không cần phải có giấy phép xây dựng".

Như vậy, đối với nhà ở thuộc các dự án phát triển nhà đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt trước thời điểm Nghị định 90/2006/NĐ-CP có hiệu lực thì cũng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

II. VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG:

Việc quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 17 và Điều 18 Nghị định 64/2012/NĐ-CP của Chính phủ. Theo đó, trong công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố cần lưu ý một số nội dung chính như sau:

1. Về chức năng thanh tra xây dựng trong quản lý trật tự xây dựng:

Thực hiện kiểm tra, thanh tra, xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở theo quy định tại Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ. Trong đó, các hành vi vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng bao gồm:

- Vi phạm quy định về khảo sát xây dựng;
- Vi phạm quy định về lưu trữ, điều chỉnh quy hoạch xây dựng;
- Vi phạm quy định về lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Vi phạm quy định về thiết kế, dự toán xây dựng công trình;
- Vi phạm quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Vi phạm quy định về đầu tư phát triển đô thị;
- Vi phạm quy định về khởi công xây dựng công trình;
- Vi phạm quy định về tổ chức thi công xây dựng;
- Vi phạm quy định về giải phóng mặt bằng xây dựng công trình;
- Vi phạm quy định về giám sát thi công xây dựng công trình;
- Vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Vi phạm quy định về bảo hành, bảo trì công trình xây dựng;
- Vi phạm quy định về nghiệm thu, thanh toán khối lượng hoàn thành và quyết toán công trình xây dựng đối với công trình sử dụng vốn nhà nước;
- Vi phạm quy định về đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng...

Ngoài các hành vi vi phạm đối với chủ đầu tư nêu trên còn có hành vi vi phạm đối với các nhà thầu, các tổ chức, cá nhân liên quan.

2. Kiểm tra về điều kiện khởi công theo Điều 72 của Luật xây dựng:

Chủ đầu tư chỉ được phép khởi công xây dựng công trình khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Có mặt bằng xây dựng: Chủ đầu tư phải đảm bảo đầy đủ giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất đối với mặt bằng dự kiến xây dựng công trình;

b) Có giấy phép xây dựng đối với trường hợp theo quy định phải có giấy phép xây dựng. Trường hợp công trình được miễn giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải trình bản sao các bản vẽ thiết kế xây dựng được triển khai trên cơ sở các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500, Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, Thiết kế đô thị (nếu có) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; ý kiến về Thiết kế cơ sở của cơ quan chức năng có trong dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt theo quy định.

c) Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt sau khi đã được các cơ quan, đơn vị có chức năng thẩm tra theo đúng quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 10/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

d) Có hợp đồng xây dựng với các nhà thầu có năng lực phù hợp;

đ) Có đủ nguồn vốn để đảm bảo tiến độ xây dựng công trình;

e) Có biện pháp để đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công;

g) Đối với khu đô thị mới phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.

3. Về nội dung giấy phép xây dựng:

Nội dung giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 4 Nghị định 64/2012/NĐ-CP của Chính phủ; các bản vẽ thiết kế kiến trúc được cơ quan cấp giấy phép xây dựng đóng dấu là bộ phận không tách rời giấy phép xây dựng được cấp.

Riêng đối với nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng, các nội dung thay đổi thiết kế bên trong công trình (kể cả kích thước bước cột) nhưng không làm thay đổi các chỉ tiêu xây dựng theo giấy phép xây dựng đã cấp thì không xem là xây dựng sai phép. Chủ đầu tư, tư vấn thiết kế và nhà thầu xây dựng chịu trách nhiệm về an toàn, chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định pháp luật.

4. Về thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công:

4.1. Các công trình phải thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công gồm:

a) Nhà chung cư từ cấp III trở lên, nhà ở riêng lẻ từ 7 tầng trở lên;

b) Công trình công cộng từ cấp III trở lên;

c) Công trình công nghiệp: Đường dây tải điện, nhà máy thủy điện, nhà máy nhiệt điện, nhà máy luyện kim, nhà máy sản xuất Alumin, nhà máy xi măng từ cấp III trở lên; đối với các công trình nhà máy lọc hóa dầu, chế biến khí, các công trình nhà kho và tuyến đường ống dẫn xăng, dầu, khí hóa lỏng, nhà máy sản xuất và kho chứa hóa chất nguy hiểm, nhà máy sản xuất và kho chứa vật liệu nổ công nghiệp không phân biệt cấp;

d) Công trình giao thông: cầu, hầm, đường bộ từ cấp III trở lên đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước và từ cấp II trở lên đối với công trình sử dụng vốn khác; công trình đường sắt, sân bay, bến, ụ nâng tàu, cảng bến đường thủy, hệ thống cáp treo vận chuyển người không phân biệt cấp;

đ) Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn: Hồ chứa nước, đập ngăn nước, tràn xả lũ, cống lấy nước, cống xả nước, kênh, đường ống kín dẫn nước, đường hầm thủy công, đê, kè, trạm bơm và công trình thủy lợi khác không phân biệt cấp;

e) Công trình hạ tầng kỹ thuật: Từ cấp III trở lên đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước và từ cấp II trở lên đối với công trình sử dụng vốn khác; riêng các công trình xử lý chất thải rắn độc hại không phân biệt cấp.

4.2. Các cơ quan thẩm quyền thẩm tra gồm:

a) Cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Xây dựng và Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành quy định tại Khoản 2 Điều 41 Nghị định 15/2013/NĐ-CP thẩm tra thiết kế các công trình theo chuyên ngành quản lý, bao gồm: Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng do Bộ trưởng Bộ quản lý công trình chuyên ngành quyết định đầu tư; công trình cấp I, công trình cấp đặc biệt và công trình quan trọng quốc gia được Thủ tướng Chính phủ giao;

b) Sở Xây dựng, Sở quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân các quận-huyện và Ban Quản lý các khu chức năng thành phố thực hiện thẩm tra thiết kế các công trình xây dựng theo thẩm quyền (trừ các công trình thuộc phạm vi quy định tại điểm a nêu trên) đã được Sở Xây dựng hướng dẫn tại Công văn số 1167/SXD-KTXD ngày 17 tháng 02 năm 2014.

5. Về quản lý quy hoạch, xây dựng nhà ở dưới 7 tầng và tổng DTSXD dưới 500m² thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà đã có QHCT tỷ lệ 1/500 được duyệt (thuộc đối tượng miễn GPXD theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định 27/2014/QĐ-UBND của UBND. TP):

a) Để đảm bảo hoàn tất thủ tục pháp lý về quy hoạch, chủ đầu tư các dự án phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt phải lập Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc theo đồ án QHCT 1/500 trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở để lập bản vẽ thiết kế, triển khai các bước tiếp theo.

b) Chỉ được phép khởi công xây dựng khi đã đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 72 của Luật Xây dựng (trừ giấy phép xây dựng).

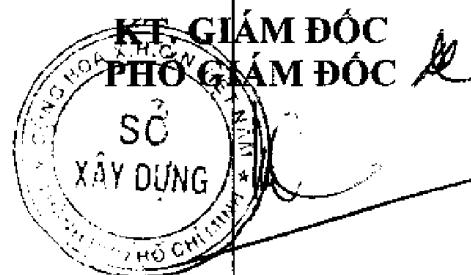
Trên đây là một số nội dung liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép; Sở Xây dựng có ý kiến đề Ủy ban nhân dân các quận-huyện, Ban Quản lý các khu chức năng thành phố, Thanh tra xây dựng và các đơn vị có chức năng liên quan nghiên cứu, thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND. TP (thay b/c);
- GD Sở XD (để b/c);
- Thanh tra XD;

Lưu: VT, CPXD

MS: 15253 ngày 15/8/2014



Quách Hồng Tuyến