

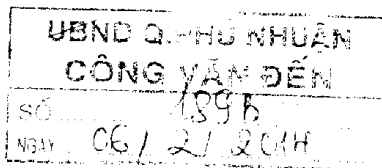
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: 898 /SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 01 năm 2014

V/v hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng tại cuộc họp ngày 10 tháng 01 năm 2014.



- Kính gửi: - Ủy ban nhân dân các quận- huyện.
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc.
 - Sở Tài nguyên – Môi trường.
 - Sở Tư pháp.
 - Ban Quản lý Khu Công nghiệp&Khu Chế xuất;Khu Nam Sài Gòn, Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Khu đô thị Tây Bắc, Khu Công nghệ cao.

Thực hiện chỉ đạo của đồng chí Nguyễn Hữu Tín, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 1003/TB-VP ngày 27/12/2013; theo đó giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư Pháp trực tiếp làm việc với các Ban Quản lý Khu Nam, Khu Tây Bắc, Ủy ban nhân dân các quận-huyện để rà soát, đánh giá việc triển khai thực hiện Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố để kịp thời tháo gỡ, hướng dẫn thực hiện thống nhất.

Ngày 10 tháng 01 năm 2014, Sở Xây dựng đã tổ chức cuộc họp theo Thư mời họp số 06/MH-SXD-VP ngày 06 tháng 01 năm 2014 để rà soát, đánh giá việc triển khai thực hiện các quy định về cấp giấy phép xây dựng theo chỉ đạo của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố - Nguyễn Hữu Tín. Qua ý kiến của các đơn vị dự họp, Sở Xây dựng có ý kiến về các vướng mắc của các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng như sau:

1. Về việc áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố để cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu:

Theo Khoản 4 Công văn số 3208/UBND-ĐTMT ngày 28/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân quận – huyện áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố để cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu đến ngày 31/12/2013 hoặc đến thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc hoặc Thiết kế đô thị.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân thành phố chưa ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc hoặc Thiết kế đô thị; do đó, Sở Xây dựng đã có Công văn số 03/SXD-CPXD ngày 02/01/2014 kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố cho phép tiếp tục áp dụng Quyết định 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định 45/2009/QĐ-UBND để cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu đến thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc hoặc Thiết kế đô thị. Vì vậy, để công tác cấp giấy phép xây dựng không bị ngưng trệ trên địa bàn thành phố, Sở Xây dựng đề nghị các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tiếp tục áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố để cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở liên kế trong khu đô thị hiện hữu.

2. Về việc cấp giấy phép xây dựng cho nhà ở riêng lẻ với quy mô trên 06 tầng:

Việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ có quy mô trên 06 tầng là không phù hợp với quy định tại Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế; theo đó, trong mọi trường hợp quy mô nhà ở liên kế không vượt quá 06 tầng.

Đề nghị các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không yêu cầu thẩm tra thiết kế kết cấu đối với nhà ở riêng lẻ. Riêng công trình nhà ở kết hợp văn phòng có quy mô từ 07 tầng trở lên thuộc đối tượng phải thẩm tra thiết kế (theo Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng).

3. Về việc cấp giấy phép xây dựng tạm trong khu quy hoạch 1/2000 đối với phần đất thuộc quy hoạch khác đất ở:

Theo Luật Quy hoạch đô thị, quy định bản vẽ của đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 là quy hoạch phân khu và **bản vẽ của đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 là quy hoạch chi tiết**. Theo Điều 7 – Nghị định 64/2012/NĐ-CP, công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, 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.

Hiện nay, các quận huyện ven ngoại thành vẫn bán khoán cấp giấy phép xây dựng chính thức đối với công trình nằm trong khu vực quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (do quận huyện lo ngại sẽ khó khăn đền bù sau này). Ví dụ: cấp phép xây dựng tạm nhà ở liên kế trong khu quy hoạch biệt thự, công viên cây xanh, công trình công cộng tỷ lệ 1/2000 là không phù hợp quy định.

Trên cơ sở nêu trên, đề nghị Ủy ban nhân dân quận – huyện chỉ thực hiện **cấp giấy phép xây dựng tạm** đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực có **quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**, 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. Đồng thời, đề nghị Ủy ban nhân dân các quận - huyện căn cứ Điều 7, Điều 8, Điều 9 của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị để ban hành quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc để không chế quy mô các công trình cấp giấy phép xây dựng trong khu quy hoạch tỷ lệ 1/2000.

4. Về việc giải thích Quốc Lộ 1A là đường đô thị hay đường quốc lộ và cấp giấy phép xây dựng tạm cho phần đất trống trong lộ giới và trong khu quy hoạch đã có dự án được phê duyệt nhưng chưa có chủ đầu tư (Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cũng có Công văn số 4475/UBND-QLĐT ngày 10/12/2013 đề nghị hướng dẫn cấp phép xây dựng tạm các cơ sở y tế, dịch vụ thương mại trên phần đất trống trong lộ giới Quốc lộ 1):

Theo Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08/4/2013 của Thủ tướng chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020, quy định **Quốc lộ 1 là đường ô tô cấp I không phải là đường đô thị** và Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND chỉ áp dụng đối cho những người dân đã có nhà ở hiện hữu trong khu quy hoạch và đường, hẻm hiện hữu trong đô thị; Do đó, việc áp dụng Quyết định 21/2013/QĐ-UBND để cấp giấy phép xây dựng tạm các công trình nêu trên trong phần đất trống Quốc lộ 1 là không phù hợp.

5. Về việc tháo dỡ công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm: theo Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ, khi hết thời hạn ghi trên giấy phép xây dựng tạm chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình; theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Thông tư số 10/2012/TT-BXD, trường hợp công trình theo giấy phép xây dựng tạm hết thời hạn tồn tại, nhưng Nhà nước vẫn chưa thực hiện quy hoạch, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì đề nghị với cơ quan cấp phép xem xét cho phép kéo dài thời hạn tồn tại. Đồng thời, đề nghị chuyển đổi giấy phép xây dựng tạm đã cấp trước đây thành giấy phép xây dựng chính thức (đối với những trường hợp đã xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm nhưng theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP thì được cấp giấy phép xây dựng chính thức):

Về thời hạn tồn tại công trình xây dựng tạm, theo Khoản 2 - Điều 2 của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định *"Nếu trong vòng 05 năm, kể từ ngày công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì không được bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc được xây dựng mới trong lộ giới hoặc phạm vi quy hoạch; sau 05 năm Nhà nước mới thực hiện quy hoạch thì bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành"*.

Theo quy định, Giấy phép xây dựng chỉ có giá trị khởi công xây dựng công trình; do đó, trường hợp công trình đã được cấp giấy phép xây dựng tạm và đã xây dựng sẽ không được cấp giấy phép xây dựng thay thế. Việc bồi thường hỗ trợ sẽ được xem xét trong quá trình ban hành chính sách đền bù của từng trường hợp.

6. Về việc cấp giấy phép xây dựng cho nhà kính phục vụ nông nghiệp trên đất có mục đích sử dụng là nông nghiệp khác (Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn cũng có Công văn số 82/UBND ngày 09/01/2014 đề nghị hướng dẫn về việc xây dựng công trình trên đất có mục đích sử dụng là nông nghiệp khác):

Theo điểm đ - Khoản 4 - Điều 6 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, quy định: *"Đất nông nghiệp khác là đất tại nông thôn sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép, xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản, xây dựng cơ sở ương tạo cây giống, con giống; xây dựng kho, nhà của hộ gia đình, cá nhân để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp"*. Theo đó, để thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân huyện cần xem xét trên cơ sở tình hình thực tế sử dụng đất nông nghiệp tại địa phương và thẩm quyền đã được quy định; lập kế hoạch sử dụng đất, xác định quy mô diện tích xây dựng thích hợp của các công trình phục vụ nông nghiệp (kể cả quy mô về kiến trúc, kết cấu); đảm bảo vệ sinh môi trường, có giải pháp xử lý chất thải, nước thải và tiêu thoát nước thích hợp làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định.

7. Về việc cấp giấy phép xây dựng tường rào trên đất nông nghiệp:

Theo quy định tại Điều 5 của Nghị định 64/2012/NĐ-CP, việc cấp giấy phép xây dựng phải phù hợp quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư, 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; đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường. Vì vậy, việc cấp giấy phép xây dựng tường rào trên đất nông nghiệp là không phù hợp quy định.

Ngoài ra, đối với các khu vực trồng cây nông nghiệp có sản lượng, giá trị cao, Ủy ban nhân dân quận huyện có thể ban hành quy định về việc xây dựng tường rào để bảo vệ cây trồng.

8. Về việc cấp giấy phép xây dựng tạm đối với công trình nằm trong khu vực quy hoạch nút giao thông:

Hiện nay, các quận huyện đã trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 (trong đó có quy hoạch nút giao thông), đề nghị quận huyện căn cứ quy hoạch được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt để xem xét, cấp giấy phép xây dựng.

Ngoài ra, đối với các quận huyện chưa trình phê duyệt quy hoạch nút giao thông, đề nghị có văn bản trao đổi với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Giao thông – Vận tải trước khi cấp giấy phép xây dựng.

9. Về việc cấp giấy phép xây dựng cho phần đất còn lại (sau khi cắt ranh quy hoạch lộ giới) phù hợp quy hoạch nhưng có diện tích và kích thước lô đất không đủ chuẩn:

Liên quan đến vấn đề nêu trên, trước đây Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Sở Quy hoạch – Kiến trúc lập quy hoạch, thiết kế đô thị các tuyến đường đại lộ Đông Tây, Xa lộ Hà Nội, tuyến đường Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành đai ngoài. Vì vậy, đề nghị Ủy ban nhân dân các quận – huyện phối hợp Sở Quy hoạch – Kiến trúc để lập quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị cho các tuyến đường mới mở rộng để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

10. Việc cấp phép xây dựng trạm thu phát sóng di động (BTS) trên đất nông nghiệp:

Về việc xây dựng trạm thông tin di động (trạm BTS) trên đất nông nghiệp, việc cho thuê đất để lắp đặt trạm BTS phải được đăng ký theo đúng quy định, khi được cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc cho thuê đất để xây dựng trạm BTS thì xem như đã đăng ký thay đổi mục đích sử dụng đất tạm thời; do đó, việc cấp phép xây dựng trạm BTS trên đất thuê đã được xác nhận đăng ký là phù hợp với mục đích sử dụng đất.

11. Về việc xây dựng mở rộng hoặc di dời nhà hiện hữu trên đất nông nghiệp:

Theo khoản 2 – Điều 3 của Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố chỉ cho phép xây dựng lại theo quy mô cũ đối với nhà ở hiện hữu, không cho phép cấp giấy phép xây dựng mở rộng hoặc di dời nhà ở hiện hữu đến vị trí khác.

12. Về việc định vị móng công trình do chủ đầu tư cùng các đơn vị tư vấn thiết kế, giám sát, thi công thực hiện việc định vị móng để bảo đảm xây dựng theo đúng giấy phép xây dựng, đúng thiết kế đã được phê duyệt, trên cơ sở mốc

giới của cơ quan quản lý quy hoạch địa phương cung cấp. Cơ quan quản lý nhà nước chỉ tham gia, giám sát việc định vị móng công trình.

13. Về việc điều chỉnh mẫu nhà trong các Khu đô thị đã được cơ quan thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

Theo Công văn số 2542/SQHKT-QHKTT ngày 15 tháng 9 năm 2010 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc hướng dẫn điều chỉnh mẫu nhà trong các dự án nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, quy định việc điều chỉnh các chỉ tiêu xây dựng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận – huyện (nơi công trình tọa lạc).

Ngoài ra, đối với các khu vực đặc biệt sẽ do Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo. *(Ví dụ: Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo Sở Quy hoạch – Kiến trúc điều chỉnh quy hoạch Khu trung tâm thành phố).*

14. Về việc dự án đã có Quyết định giao đất nhưng chưa hoàn tất giải phóng 100% mặt bằng và đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính phần diện tích đã bồi hoàn, đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với diện tích đã bồi hoàn này:

Đề tháo gỡ thị trường bất động sản và tạo chỗ ở cho người dân, đối với phần diện tích đất đã được bồi hoàn (đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính & xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật), kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Sở Tài nguyên – Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các lô đất trong khu vực đó để làm cơ sở xem xét cấp giấy phép xây dựng.

15. Về việc cấp phép xây dựng đối với những công trình thuộc khu vực chưa có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000:

Đề nghị Ủy ban nhân dân các quận, huyện hướng dẫn chủ đầu tư liên hệ cơ quan có chức năng để thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch trước khi tiến hành thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng.

16. Liên quan đến bài báo Pháp Luật ngày 07/01/2014 về việc nhiều địa phương lúng túng trong việc cấp giấy phép xây dựng cho người dân trong khu quy hoạch đất hỗn hợp,

Trong khu quy hoạch đất hỗn hợp có nhiều loại đất (*đất ở, thương mại – dịch vụ, sản xuất...*), đề nghị các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thực hiện cấp giấy phép xây dựng công trình đúng với chức năng sử dụng đất của từng lô đất trong khu quy hoạch đất hỗn hợp.

17. Ngoài ra, Sở Xây dựng nhận được Công văn số 1538/UBND ngày 17/12/2013 của Ủy ban nhân dân quận 3 và Công văn số 2504/QLĐT-QH ngày 23/12/2013 của Phòng Quản lý đô thị quận 5 đề nghị hướng dẫn cấp phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ.

Việc đề nghị hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng tạm tại các công văn nêu trên đều thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân quận (theo quy định

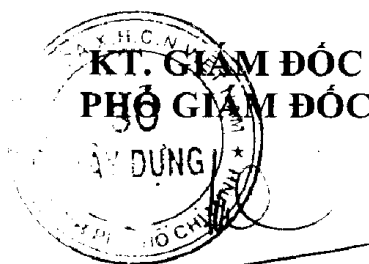
tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND), đề nghị Ủy ban nhân dân quận 3 và quận 5 giải quyết theo đúng thẩm quyền và các quy định pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, thành phần mời dự gồm Lãnh đạo Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Tài nguyên – Môi trường, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện (phụ trách đô thị), Lãnh đạo phụ trách công tác cấp giấy phép xây dựng của các Ban Quản lý Khu Công nghiệp – Khu Chế xuất, Khu Nam Sài Gòn, Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Khu đô thị Tây Bắc, Khu Công nghệ cao. Tuy nhiên, thành phần tham dự tại cuộc họp chỉ có Lãnh đạo Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Tài nguyên – Môi trường, Thường trực Ủy ban nhân dân quận 6, 9, 10, 12, Thủ Đức, Phó Ban Quản lý Khu Nam tham dự, **còn lại đa số là Trưởng, Phó phòng, chuyên viên của các Phòng quản lý đô thị quận huyện và các phòng của Ban Quản lý các Khu chức năng thành phố tham dự.** Do đó, để thực hiện đúng theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Xây dựng đã đề nghị các đơn vị dự họp có văn bản nêu các vướng mắc trong công tác cấp giấy phép xây dựng và đề xuất bổ sung các nội dung chưa quy định tại Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND gửi đến Sở Xây dựng **chậm nhất vào ngày 20/01/2014**; Cho đến nay, Sở Xây dựng chỉ nhận được văn bản của Ban Quản lý khu công nghệ cao, Ban Quản lý khu Nam, Ủy ban nhân dân quận 2, đề nghị các đơn vị dự họp khẩn trương gửi văn bản đến Sở Xây dựng **chậm nhất vào ngày 12/02/2014** để Sở Xây dựng có cơ sở tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố.

Sở Xây dựng có ý kiến nêu trên, đề nghị các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận: *Ấy*

- Đ/c Nguyễn Hữu Tín- Phó Chủ tịch UBND.TP;
 - Giám đốc Sở;
 - Lưu VP Sở, CPXD.
- CVD 26150 ngày 27/12/2013



Quách Hồng Tuyền