

Số: 123 /HD-SXD

Hoà Bình, ngày 29 tháng 10 năm 2019

HƯỚNG DẪN

Về việc hướng dẫn quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh

Thực hiện nhiệm vụ trọng tâm năm 2019 được Ủy ban nhân dân tỉnh giao tại Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 15/3/2019 của UBND tỉnh Hòa Bình.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của đồng chí Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 1733/UBND-CNXD ngày 28/10/2019 về việc ban hành hướng dẫn quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

Căn Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ;

Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;

Sở Xây dựng hướng dẫn quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình như sau:

1. Nhà ở riêng lẻ là công trình được xây dựng trên diện tích khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

2. Khảo sát xây dựng nhà ở

Tùy theo quy mô nhà ở, việc khảo sát xây dựng thực hiện theo các quy định sau:

a) Đối với nhà ở dưới 7 tầng, chủ nhà được tự thực hiện hoặc thuê cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện khảo sát xây dựng. Trường hợp không thuê khảo sát xây dựng, chủ nhà có thể áp dụng một trong các phương pháp sau: kiểm tra trực tiếp thông qua hố đào thủ công để xác định chiều dày, chất lượng các lớp đất và xác định lớp đất dự kiến đặt móng nhà; tham khảo số liệu khảo sát địa chất công trình, giải pháp xử lý nền móng của các công trình liền kề, lân cận; tham khảo số liệu địa chất công trình nơi xây dựng nhà ở do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp.

b) Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc khảo sát xây dựng phải được tổ chức khảo sát có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

3. Thiết kế xây dựng nhà ở

a) Đối với nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ nhà được tự thiết kế.

b) Đối với nhà ở dưới 7 tầng, trừ trường hợp quy định tại điểm a Khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

c) Đối với nhà ở từ 7 tầng trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện và phải được thẩm định theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

4. Hồ sơ thiết kế

- Bản sao các bản vẽ thiết kế, gồm: Mặt bằng công trình; mặt bằng các tầng; 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.

- Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét: ngoài việc gửi thông báo ngày khởi công, gửi kèm theo Sơ đồ mặt bằng vị trí xây dựng. Hộ gia đình được tự thiết kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

- Ngoài hồ sơ thiết kế, giấy tờ gửi kèm còn có:

+ Bản sao báo cáo kết quả thẩm định thiết kế của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình theo quy định phải được thẩm định thiết kế.

+ Văn bản bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận đối với công trình xây chen, có tầng hầm.

+ Bản cam kết bảo đảm an toàn cho công trình liền kề đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có công trình liền kề.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ UBND xã để được hướng dẫn và cung cấp thông tin quy hoạch vị trí khu đất xây dựng về: Chức năng sử dụng đất, cốt xây dựng công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chiều cao tối đa toàn công trình theo địa điểm, vị trí xây dựng công trình... làm cơ sở quản lý xây dựng công trình.

5. Quản lý xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng

a) Trước khi khởi công chủ đầu tư cần liên hệ UBND cấp xã nơi xây dựng nhà ở để được cung cấp thông tin tại khu đất dự kiến xây dựng nhà ở làm cơ sở thiết kế nhà ở (như thông tin về hành lang bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, lộ giới giao thông,

khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh...).

b) Có giấy tờ hợp pháp về đất và mục đích sử dụng đất đảm theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

c) Yêu cầu tất cả công trình nhà ở phải thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản và kèm theo hồ sơ thiết kế cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình và UBND cấp xã xác nhận đã tiếp nhận Thông báo khởi công xây dựng.

d) Đối với nhà ở riêng lẻ > 7 tầng chủ đầu tư gửi thông báo ngày khởi công kèm theo bản sao Giấy phép xây dựng được Sở Xây dựng cấp theo quy định tại Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Hòa Bình.

đ) UBND cấp xã có trách nhiệm kiểm tra việc xây dựng theo hồ sơ thiết kế, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng mục đích sử dụng, đất kịp thời báo cáo UBND cấp huyện giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

e) Tiếp nhận Thông báo và xử lý Thông báo ngày khởi công xây dựng

- Trong thời gian 07 ngày, UBND cấp xã có trách nhiệm xem xét và có Thông báo về việc chấp thuận khởi công xây dựng nhà ở gửi cho chủ đầu tư, nếu không chấp thuận nêu rõ lý do.

- Sau thời hạn 07 ngày kể từ ngày tiếp nhận Thông báo khởi công của chủ đầu tư, nếu UBND cấp xã không ban hành Thông báo về việc chấp thuận khởi công xây dựng nhà ở thì xem như thống nhất việc khởi công xây dựng và UBND cấp xã tự chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Chủ đầu tư được khởi công xây dựng theo hồ sơ đã gửi kèm Thông báo cho UBND xã.

g) Trong quá trình xây dựng, nếu có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi các nội dung (vị trí xây dựng, diện tích xây dựng, quy mô, chiều cao công trình, số tầng, tổng diện tích sàn) so với thiết kế đã được chấp thuận khởi công thì chủ đầu tư phải có Thông báo về việc thay đổi thiết kế gửi UBND cấp huyện để UBND cấp huyện xem xét có văn bản chấp thuận việc điều chỉnh.

6. Tổ chức thực hiện

a) Phòng Quản lý đô thị thành phố, Phòng Kinh tế - Hạ tầng các huyện có trách nhiệm:

- Tham mưu UBND cùng cấp thực hiện quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ; tổ chức rà soát đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới theo các nội dung: Cốt xây dựng công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy định

chiều cao tối đa toàn công trình theo địa điểm các tuyến đường... làm cơ sở quản lý xây dựng công trình.

- Hướng dẫn UBND các xã công bố thủ tục xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng, hướng dẫn và cung cấp thông tin quy hoạch bằng văn bản cho chủ đầu tư khi có yêu cầu.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra việc thực hiện xây dựng nhà ở công trình kiến trúc tránh tình trạng nhà ở xây dựng không đúng với thiết kế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và có biện pháp xử lý theo thẩm quyền được quy định tại Quyết định số 47/2016/QĐ-UBND ngày 23/11/2016 của UBND tỉnh và Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng, khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà ở và công sở. Nếu vượt quá thẩm quyền báo cáo UBND cấp huyện xử lý theo quy định

c) Việc quản lý san, hạ và khai thác đất san, lấp khi cải tạo mặt bằng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh được thực hiện theo Văn bản số 1340/UBND-NNTN ngày 23/8/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh và các quy định hiện hành.

d) Các tổ chức, cá nhân liên quan phải tuân thủ các quy định hiện hành của nhà nước, các quy định của UBND tỉnh và văn bản này trong quá trình thực hiện quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

Sở Xây dựng hướng dẫn quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình với những nội dung trên. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến bằng văn bản về Sở Xây dựng để được xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- TT Tỉnh ủy;
- UBND tỉnh;
- TT HĐND tỉnh;
- Các Sở, Ban, Ngành;
- UBND các huyện, thành phố;
- Bộ phận phụ trách Website Sở XD;
- Lưu: VT, QN&TTBDS(30b).

Dê B/c

