

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: **6625** /UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **19** tháng 12 năm 2012

Về tổ chức thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố trong khi Bộ Xây dựng chưa có Thông tư hướng dẫn thi hành Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng

KHẨN

Kính gửi:

- Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thành phố;
- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

Thực hiện kết luận chỉ đạo của Ban Thường vụ Thành ủy (tại Công văn số 99-KL/TU ngày 30 tháng 11 năm 2012) về quản lý quy hoạch, kiến trúc, thiết kế đô thị làm điều kiện để cấp phép xây dựng;

Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo như sau:

1. Để giải quyết tình hình bức xúc trong nhân dân về cấp phép xây dựng và tình hình đầu tư giám sát hiện nay, trong khi Bộ Xây dựng chưa có Thông tư hướng dẫn thi hành Nghị định, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thành phố (có thẩm quyền cấp phép xây dựng) và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện tiếp tục thực hiện cấp phép xây dựng như quy định hiện hành.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các quận, huyện khẩn trương tổ chức nghiên cứu thật sâu Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ và các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch, xây dựng để đề xuất hoàn thiện những nội dung chưa sát với thực tiễn đô thị đặc biệt; quá trình nghiên cứu cần phối hợp với Bộ Xây dựng và các chuyên gia về pháp lý, về quản lý, phát triển đô thị... gắn với thực tiễn năng động của thành phố để đề xuất cụ thể, thuyết phục, khả thi và dự thảo văn bản cho Ủy ban nhân dân thành phố tiếp tục trình Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng để chỉ đạo tháo gỡ vướng mắc trong công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố.

3. Giao Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện tiếp tục khẩn trương triển khai thực hiện Nghị quyết số 16/2012/NQ-HĐND ngày 05 tháng 10 năm 2012 của Hội đồng nhân dân thành phố, Kế hoạch số 5100/KH-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về giải quyết một số vấn đề cấp bách cần khắc phục theo tinh thần Nghị quyết Hội nghị Trung ương 4 khóa XI để tăng cường hiệu lực, hiệu quả

công tác quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố và Chi thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về công tác lập, tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, đề khẩn trương hoàn thiện, đẩy nhanh tiến độ lập, thẩm định, phê duyệt các quy hoạch đô thị (quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc) làm cơ sở nâng cao năng lực, hiệu quả quản lý, phát triển đô thị, trong đó có công tác cấp phép xây dựng trên địa bàn./.

Nơi nhận:

- Như trên (kèm Công văn số 6044, 5201 của Ủy ban nhân dân thành phố; Công văn 2094 của Bộ Xây dựng);
- TT/TU, TT/HĐND TP, TT/UBND TP;
- VP Thành ủy;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND/TP;
- Các Ban HĐND/TP;
- VPUB: CPVP; Các Phòng CV;
- Lưu: VT, (ĐTMT-MT) TV. 460

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 6044/UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 11 năm 2012

Về đề xuất một số nội dung để tổ chức thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố trong thời gian chờ Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng trong việc thực hiện Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 về cấp giấy phép xây dựng

KHẨN

Kính gửi: Thường trực Thành ủy

Hiện nay, Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng đã có hiệu lực thi hành (kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2012) và thay thế cho các quy định trước đây của Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương về giấy phép xây dựng trái với Nghị định này đều bãi bỏ. Tuy nhiên, trên địa bàn thành phố cho đến nay chưa phủ kín được Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, chưa có đầy đủ Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, thiết kế đô thị làm điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định; đồng thời chưa có biểu mẫu để áp dụng thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP.

Thực tế hiện nay, các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố gặp rất nhiều khó khăn trong việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ cấp giấy phép xây dựng (có nơi nhận, có nơi ngưng như thông tin báo chí đã phản ánh). Về việc này, Ủy ban nhân dân thành phố đã có báo cáo kiến nghị Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng tại Công văn số 5201/UBND-ĐTMT ngày 11 tháng 10 năm 2012 về một số nội dung liên quan nhằm đảm bảo việc triển khai thực hiện Nghị định này phù hợp với tình hình thực tế tại thành phố và Thủ tướng Chính phủ đã có ý kiến chỉ đạo (tại Công văn số 8513/VPCP-KTN ngày 25 tháng 10 năm 2012) giao Bộ Xây dựng để nghiên cứu, hướng dẫn triển khai thực hiện và ngày 07 tháng 11 năm 2012, Lãnh đạo Ủy ban nhân dân thành phố đã trực tiếp làm việc với Bộ trưởng Bộ Xây dựng tại Hà Nội về việc triển khai thực hiện Nghị định số 64/2012/NĐ-CP nhưng đến nay vẫn chưa có văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng. Để có cơ sở cấp phép xây dựng cho người dân theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP của Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo (tại Thông báo số 839/TB-VP ngày 13 tháng 11 năm 2012) giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các quận - huyện khẩn trương lập kế hoạch cụ thể việc tổ chức thực hiện thiết kế đô thị một số tuyến đường chính làm cơ sở để cấp phép xây dựng cho người dân (số lượng các tuyến đường, tiến độ thực hiện, đề xuất thuê các đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực và kinh nghiệm theo quy định

hiện hành để thực hiện), với 5 nội dung chính cần nghiên cứu: Tầng cao xây dựng tối đa, khoảng lùi xây dựng công trình, hình thể kiến trúc, màu sắc, chất liệu; giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện phê duyệt thiết kế đô thị đối với các tuyến đường trên địa bàn được phân cấp quản lý theo thẩm quyền để đẩy nhanh tiến độ thực hiện. Trình Ủy ban nhân dân thành phố trước ngày 18 tháng 11 năm 2012.

Trong thời gian chờ ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Xây dựng, để công tác cấp giấy phép xây dựng được thực hiện liên tục nhằm giải quyết nhu cầu về xây dựng tại thành phố và đồng thời thực hiện Nghị quyết số 16/2012/NQ-HĐND ngày 05 tháng 10 năm 2012 của Hội đồng nhân dân thành phố về việc: *"Nghiên cứu, đề xuất để tiếp tục hoàn thiện chính sách đảm bảo hài hòa lợi ích trước mắt và lâu dài, vừa đáp ứng yêu cầu phát triển nhanh, bền vững của thành phố và lợi ích chính đáng, hợp pháp của người đang có quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở trong địa bàn quy hoạch"*; Ủy ban nhân dân thành phố kính trình xin ý kiến Thường trực Thành ủy để chỉ đạo thực hiện như sau:

1. Về nghĩa vụ và quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất trong khu vực không phù hợp với quy hoạch được duyệt nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được tiếp tục sử dụng theo mục đích đã được xác định trước khi công bố quy hoạch và được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo luật định.

2. Về xây dựng, sửa chữa công trình trong khu đô thị hiện hữu:

a. Đối với nhà liên kế phố: Tiếp tục áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu để cấp giấy phép xây dựng.

b. Đối với các công trình còn lại (thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt): Căn cứ Giấy phép quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch và các thông tin về quy hoạch kiến trúc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy phép xây dựng.

c. Đối với các trường hợp đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng: Tiếp tục sử dụng mẫu giấy phép xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ, có bổ sung đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP để giải quyết.

d. Các nội dung nêu trên sẽ được thực hiện cho đến khi có ý kiến chỉ đạo của Chính phủ hoặc hướng dẫn của Bộ Xây dựng; các nội dung khác thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

3. Đối với các hồ sơ mà người dân (chủ đầu tư) đã nộp trước ngày 20 tháng 10 năm 2012 tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng: Tiếp tục áp dụng thực hiện theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố để giải quyết.

4. Đối với nhà ở riêng lẻ (có một phần hoặc toàn bộ diện tích nhà hiện trạng) thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới của các tuyến đường, hẻm hiện hữu trong đô thị đã được phê duyệt và công bố nhưng chưa có kế hoạch tổ chức thực hiện:

a. Trường hợp phần hiện trạng nhà ở thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới được xây dựng trước ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố: Được xét cấp phép xây dựng theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc tối đa không quá 3 tầng và tồn tại cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch.

b. Trường hợp nhà ở được xây dựng sau ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và công bố lộ giới (không thuộc trường hợp bị buộc tháo dỡ theo quy định hiện hành): Chỉ được phép sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kiến trúc các mặt ngoài, kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và an toàn của công trình.

c. Trường hợp khuôn viên nhà ở có phần diện tích là sân vườn trong phạm vi quy hoạch lộ giới: Không được phép xây dựng trên phần đất sân vườn đó. Nếu có nhu cầu xây dựng hoặc sửa chữa cổng, hàng rào thì được xem xét để cấp phép xây dựng nhưng phải phù hợp kiến trúc cảnh quan tại khu vực.

5. Đối với trường hợp hiện trạng là đất nông nghiệp xen cài trong khu dân cư đô thị hiện hữu nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quy hoạch:

a. Giao Ủy ban nhân dân quận, huyện phối hợp với Tổ công tác liên ngành do Sở Quy hoạch - Kiến trúc làm tổ trưởng (theo điểm 1.3 khoản 1 Mục I Kế hoạch số 5100/KH-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố) rà soát quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng để xem xét điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, làm cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

b. Trường hợp sau khi điều chỉnh quy hoạch nhưng chức năng sử dụng đất không phải là đất ở, được xử lý như sau:

- Đối với nhà ở đã được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành): được cấp phép xây dựng để xây dựng lại nhà ở, với quy mô không quá 03 tầng và phải tuân thủ các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch khác theo quy định tại Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Đối với nhà ở được xây dựng sau ngày 01 tháng 7 năm 2004: chỉ được phép sửa chữa, cải tạo lại nhà ở để chống ngập, chống dột và chống nguy cơ sụp đổ nhưng không làm thay đổi quy mô, diện tích xây dựng của căn nhà đó.

6. Ủy ban nhân dân các quận, huyện khi cấp phép xây dựng đối với các trường hợp tại khoản 4 và 5 nêu trên phải xác định thời điểm xây dựng và hiện trạng nhà cũ (làm cơ sở để giải quyết khi triển khai thực hiện quy hoạch) và phải đảm bảo hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật và phòng cháy chữa cháy theo đúng quy định hiện hành.

Ủy ban nhân dân Thành phố kính trình Thường trực Thành ủy để xin ý kiến chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên; (Đính kèm tài liệu liên quan)
- TT/TU, TT HĐND TP, TT/UB;
- Sở XD; Sở QH-KT; Sở TN&MT;
- Sở TC; Sở KH&ĐT; Sở GTVT;
- VPUB; CPVP; Các Phòng CV;
- Lưu: VI, (ĐTMT-MTu) TV. 40

KT. CHỦ TỊCH
~~PHÓ CHỦ TỊCH~~

~~Nguyễn Hữu Tín~~

Số: 5204 /UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 44 tháng 10 năm 2012

Về chuẩn bị triển khai thực hiện
Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày
04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ
về cấp giấy phép xây dựng

KHẨN

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng.

Ngày 04 tháng 9 năm 2012, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 64/2012/NĐ-CP về cấp giấy phép xây dựng, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2012 và thay thế cho các quy định trước đây của Chính phủ, các Bộ, cơ quan ngang Bộ và địa phương về giấy phép xây dựng trái với Nghị định này đều bãi bỏ. Qua nghiên cứu nội dung Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 nêu trên và để triển khai thực hiện các quy định của Nghị định này phù hợp với tình hình thực tế của địa phương; Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét như sau:

I. Về các nội dung chưa được quy định trong Nghị định số 64/2012/NĐ-CP:

1. Đối với việc cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng đối với các công trình, nhà ở có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới các tuyến đường hiện hữu trong đô thị đã được phê duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện:

Theo quy định tại Khoản 9, Điều 28, Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, thì: "*Trường hợp công trình trên đất hành lang an toàn đường bộ có trước khi quy định về quản lý hành lang an toàn đường bộ có hiệu lực, đúng với mục đích sử dụng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền cấp, không ảnh hưởng đến an toàn giao thông thì được tiếp tục sử dụng*" và tại Khoản 1, Điều 7, Nghị định số 64/2012/NĐ-CP quy định điều kiện để công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm là: "*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*". Do đó, đối với những trường hợp công trình, nhà ở có một phần hoặc toàn bộ diện tích thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới các tuyến đường hiện hữu trong đô thị nhưng chưa thực hiện mở rộng đường theo quy hoạch thì không được cấp phép xây dựng (chỉ được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng cũ). Quy định này sẽ ảnh hưởng lớn đến nhu cầu sửa chữa, cải tạo và xây

dựng lại công trình, nhà ở của người dân khi đã xuống cấp, có nguy cơ sụp đổ; đồng thời cũng ảnh hưởng đến bộ mặt kiến trúc đô thị dọc các tuyến đường khi Nhà nước chưa có kinh phí để thực hiện mở rộng đường theo quy hoạch.

Kiến nghị:

Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ (có một phần diện tích hoặc toàn bộ diện tích khuôn viên) thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới của các tuyến đường, hẻm hiện hữu trong đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có kế hoạch thực hiện mở rộng đường; không ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Trường hợp công trình, nhà ở riêng lẻ tạo lập trước ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và công bố lộ giới, **được xét cấp giấy phép xây dựng tạm và tồn tại cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện mở rộng đường:**

- Nếu vị trí tiếp giáp đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn 12m, được xét cấp giấy phép xây dựng tạm đối với phần diện tích thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới tương ứng với quy mô không quá 03 tầng; hoặc theo quy mô hiện trạng cũ (nếu hiện trạng công trình, nhà ở có quy mô lớn hơn 3 tầng) nhưng phải hài hòa với kiến trúc quy hoạch tại khu vực (đối với nhà liên kế phải phù hợp quy định tại Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh nhưng không xét áp dụng các yếu tố cộng thêm tại các Quyết định trên).

- Nếu vị trí tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới quy hoạch từ 12m trở xuống được cấp giấy phép xây dựng tạm đối với phần diện tích thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới, với quy mô tối đa không quá 3 tầng (nhưng phải đảm bảo quy định lộ giới cho các loại đường hẻm tại Điều 4 Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh).

- Nếu hiện trạng công trình, nhà ở riêng lẻ có phần diện tích thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới là sân vườn (hoặc có một phần là nhà và một phần là sân, vườn) thì không được phép xây dựng công trình, nhà ở trên phần đất hiện trạng là sân, vườn đó; chỉ được xét cấp giấy phép xây dựng tạm để xây dựng cổng, hàng rào (khi phần đất hiện trạng đó, chủ đầu tư đã có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất) hoặc sửa chữa, cải tạo lại cổng, hàng rào hiện hữu nhưng phải phù hợp quy định về kiến trúc **cảnh quan đô thị (cùng dãy cổng nhà, vật liệu, màu sắc, độ cao...)** được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Trường hợp phần diện tích đất còn lại (không thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới) không đủ chuẩn áp dụng theo quy định tại Khoản 2, Điều 6, Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 và Khoản 5, Điều 1, Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; thì được xét cấp phép xây dựng trên toàn bộ khuôn viên đất hiện trạng. Chủ đầu tư phải có cam kết tự tháo dỡ công trình, nhà ở (kể cả phần xây dựng trên

diện tích đất còn lại nêu trên) khi nhà nước tiến hành đầu tư xây dựng mở rộng đường, hẻm; nếu không tự tháo dỡ thì bị cưỡng chế tháo dỡ, chủ đầu tư (chủ nhà) phải chịu mọi chi phí cho việc tháo dỡ đó. Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch áp dụng theo quy định hiện hành; riêng phần xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm thì không được bồi thường.

b) Trường hợp công trình, nhà ở riêng lẻ được tạo lập sau ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và công bố lộ giới; **không thuộc trường hợp bị buộc tháo dỡ theo quy định hiện hành**: chỉ được phép sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong nhưng không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình.

2. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng các công trình quảng cáo, các trạm BTS loại 1 trên đất nông nghiệp, theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012: **việc cấp giấy phép xây dựng phải phù hợp mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư** (kể cả việc cấp giấy phép xây dựng tạm). Vì vậy, chủ đầu tư phải thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất xây dựng công trình quảng cáo hoặc trạm BTS loại 1 thì mới được cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Trên thực tế, các công trình này thường chiếm diện tích đất xây dựng rất nhỏ (khoảng dưới 20m²) thuê lại của cá nhân, tổ chức sử dụng đất và không phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nên không thể chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh vẫn còn tồn tại nhiều khu vực là đất nông nghiệp xen cài trong khu dân cư, nhưng không thể sử dụng làm nông nghiệp được; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng đất do không phù hợp quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Theo Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ thì không cấp phép xây dựng (kể cả cấp giấy phép xây dựng tạm) đối với những trường hợp này; nên sẽ ảnh hưởng lớn đến nhu cầu sửa chữa, cải tạo và xây dựng của người dân, gây lãng phí trong việc sử dụng đất.

Kiến nghị:

Cho cấp giấy phép xây dựng tạm công trình, nhà ở để khai thác, sử dụng trong thời gian chưa thực hiện quy hoạch xây dựng nhằm góp phần cải tạo, chỉnh trang môi trường đô thị; đáp ứng nhu cầu sửa chữa, cải tạo và xây dựng của người dân trong khu vực. Với điều kiện khi triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng, chủ công trình, nhà ở đó phải tự phá dỡ, không yêu cầu bồi thường đối với công trình, nhà ở đã được cấp giấy phép xây dựng tạm; nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ công trình, nhà ở đó phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ.

Đề nghị Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu đưa nội dung trên vào Thông tư hướng dẫn và quy định cụ thể các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, để được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2, Điều 25, Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ.

II. Về các nội dung quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP cần được hướng dẫn thực hiện cụ thể:

1. Về điều kiện để cấp giấy phép xây dựng là phải phù hợp Quy hoạch chi tiết xây dựng (tức quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500), quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị (đối với khu vực trong đô thị) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt (đối với khu vực nông thôn).

Trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh hầu hết các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình do chủ đầu tư lập; các quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị chưa hoàn chỉnh cơ sở pháp lý và chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn hay quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới được duyệt. Từ thực trạng trên, nhằm tạo cơ sở pháp lý trong việc cấp giấy phép xây dựng trong thời gian chờ hoàn chỉnh các điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định,

Kiến nghị:

a) Đối với dạng nhà liên kế trong đô thị: Cho phép thành phố Hồ Chí Minh được tiếp tục áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm các quyết định nêu trên) để cấp giấy phép xây dựng.

b) Đối với các công trình còn lại thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt: Cho phép căn cứ Giấy phép quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch và các thông tin về chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp để cấp giấy phép xây dựng.

2. Tại Điểm c, Khoản 1, Điều 3 quy định: "*Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư*" thì không cần phải có giấy phép xây dựng. Trong khi đó, các công trình sửa chữa, cải tạo hoặc xây dựng có tổng mức đầu tư nhỏ (thuộc đối tượng không phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình, mà chỉ lập báo cáo kinh tế kỹ thuật) được cấp thẩm quyền quyết định đầu tư thì phải có giấy phép xây dựng.

Thực tế, các công trình sử dụng vốn ngân sách để đầu tư xây dựng đều phải lập dự án đầu tư hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật trình cơ quan chức năng của cấp quyết định đầu tư thẩm định trước khi cấp quyết định đầu tư phê duyệt hoặc quyết định đầu tư (kể cả việc đầu tư xây dựng các công trình thuộc các tổ chức Đảng, Đoàn thể có sử dụng từ nguồn vốn ngân sách).

Kiến nghị:

Bổ sung tại Điểm c, Khoản 1, Điều 3 nêu trên: "*Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng (kể cả công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật) được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư*" thì không cần phải có giấy phép xây dựng. Đồng thời, kiến nghị xem xét, quy định thêm đối với các tổ chức: Đảng, Đoàn Thanh niên, Liên đoàn lao động... có sử dụng từ nguồn vốn ngân sách Nhà nước để đầu tư xây dựng công trình.

3. Tại Điểm b, Khoản 3, Điều 6 quy định: "Đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt, thì phải phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quản lý trật tự xây dựng". Theo đó, mỗi quận-huyện (có khu vực nông thôn) sẽ có quy định về quản lý trật tự xây dựng khác nhau.

Kiến nghị:

Bộ Xây dựng có hướng dẫn làm cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện căn cứ lập quy định thống nhất.

4. Tại Điểm c, Khoản 3, Điều 8 quy định: "Bản vẽ mặt bằng móng, mặt cắt móng, các bản vẽ kết cấu chịu lực chính (móng, khung, tường, mái chịu lực)". Theo đó, khi cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp phép phải xem thêm cả phần kết cấu của công trình (kể cả nhà ở riêng lẻ) nhưng vẫn phải đảm bảo thời gian giải quyết hồ sơ (không được tăng thêm). Trong khi phần kết cấu của công trình được thực hiện trong quá trình thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công (là các bước được triển khai tiếp theo sau khi được cấp giấy phép xây dựng) và là trách nhiệm của đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng (có năng lực hành nghề thích hợp đối với từng loại công trình) thực hiện trước khi khởi công xây dựng công trình theo quy định tại Điều 72 của Luật Xây dựng; cơ quan chức năng thực hiện công tác quản lý Nhà nước, kiểm tra về điều kiện khởi công, việc tuân thủ giấy phép xây dựng, các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan trong giai đoạn sau giấy phép xây dựng.

Kiến nghị:

Không quy định bản vẽ kết cấu trong thành phần hồ sơ cấp giấy phép xây dựng, tách công tác quản lý nhà nước về chất lượng công trình xây dựng ra sau giai đoạn cấp giấy phép xây dựng (thuộc giai đoạn quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng).

Trên đây là một số nội dung kiến nghị của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trong việc chuẩn bị triển khai thực hiện Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng để phù hợp với tình hình thực tế tại thành phố Hồ Chí Minh. Kính trình Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét chấp thuận./.

Nơi nhận:

- Như trên; (Đính kèm tài liệu liên quan)
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Giao thông vận tải;
- TT/TU, TT HĐND TP, TT/UB;
- Sở XD; Sở QH-KT; Sở TN&MT;
- Sở TC; Sở KH&ĐT; Sở GTVT;
- Ủy ban nhân dân quận - huyện;
- VPUB: CPVP; Các Phòng CV;
- Lưu: VT, (ĐTMT, MTu) D. 70

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hữu Tín

Số: ~~2034~~ /BXD-HĐXD

Hà Nội, ngày 26 tháng 11 năm 2012.

V/v: Hướng dẫn thực hiện
Nghị định số 64/2012/NĐ-CP
về cấp giấy phép xây dựng.

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 8513/VPCP-KTN ngày 15/10/2012 của Văn phòng Chính phủ kèm theo văn bản số 5201/UBND-ĐT/MT ngày 11/10/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về hướng dẫn thực hiện Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng (viết tắt là Nghị định 64/CP). Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về các nội dung chưa được quy định trong Nghị định 64/CP:**1. UBND thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị:**

Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ (có một phần diện tích hoặc toàn bộ diện tích khuôn viên) thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới của các tuyến đường, hầm hiện hữu trong đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có kế hoạch thực hiện mở đường, không ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật:

a) Nếu công trình, nhà ở riêng lẻ tạo lập trước ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và công bố lộ giới, được xét cấp giấy phép xây dựng tạm và tồn tại cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện mở rộng đường

b) Nếu công trình, nhà ở riêng lẻ được tạo lập sau ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch và công bố lộ giới, không thuộc trường hợp bị buộc tháo dỡ theo quy định hiện hành thì chỉ được phép sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong nhưng không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực an toàn của công trình.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 62 Luật Xây dựng "việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện thì chỉ được cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch". Đồng thời tại khoản 1 Điều 7 Nghị định 64/CP quy định nếu công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn đã 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 thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng tạm.

Đối chiếu với quy định của Luật Xây dựng và hướng dẫn của Nghị định 64/CP, thì các công trình, nhà ở (kể cả khu đất chưa xây dựng) nằm trong khu

vực quy hoạch mở rộng các tuyến đường, hẻm hiện hữu trong đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố, tức là những tuyến đường này cũng phải được thể hiện trong quy hoạch xây dựng đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố. Do vậy, các trường hợp này cũng được xem xét cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định. Tuy nhiên, các công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm vẫn phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 5, Điều 6 của Nghị định 64/CP về an toàn công trình, an toàn cháy nổ, đảm bảo hành lang an toàn, môi trường,...

Về quy mô và thời hạn tồn tại của các công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm căn cứ theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, phù hợp với thời gian mà nhà nước sẽ mở đường.

2. UBND thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị:

- Đề nghị được cấp giấy phép xây dựng tạm cho công trình, nhà ở nằm trong khu vực là đất nông nghiệp xen cài trong khu dân cư, chưa chuyển mục đích sử dụng đất, nhưng không thể sử dụng làm nông nghiệp được.

- Hướng dẫn việc xây dựng công trình quảng cáo và trạm BTS trên đất nông nghiệp, không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của Nghị định 64/CP.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

- Việc xây dựng công trình kể cả công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm vẫn phải đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Nếu chưa chuyển mục đích sử dụng đất sang đất xây dựng thì không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng kể cả giấy phép xây dựng tạm.

- Về đất xây dựng công trình quảng cáo và trạm BTS trên đất không phải đất xây dựng, Bộ Xây dựng đang phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường soạn thảo Thông tư liên tịch hướng dẫn về các loại giấy tờ được xem xét cấp giấy phép xây dựng.

II- Về hướng dẫn các nội dung của Nghị định 64/CP:

1. UBND thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị:

- Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, đề nghị cho phép UBND thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào Quyết định 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định 45/2009/QĐ-UBND của UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định về kiến trúc nhà liền kề trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh để cấp giấy phép xây dựng cho các dãy nhà liền kề.

- Đối với các khu vực khác chưa có quy hoạch 1/500, cho phép căn cứ Giấy phép quy hoạch, chứng chỉ quy hoạch để cấp giấy phép xây dựng.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

- Theo quy định tại Điều 35 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP thì giấy phép quy hoạch là cơ sở để chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch trình cấp có thẩm quyền

phê duyệt. Do vậy, giấy phép quy hoạch không đủ cơ sở để cấp giấy phép xây dựng.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 65 Luật Xây dựng (năm 2003), điều kiện để cấp giấy phép xây dựng là công trình phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Theo quy định tại Điều 32 Luật Quy hoạch đô thị thì thiết kế đô thị là một nội dung của đồ án quy hoạch đô thị. Trường hợp khu vực đô thị đã cơ bản ổn định về chức năng sử dụng các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị, nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị để làm cơ sở quản lý đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng.

Căn cứ các quy định tại các Luật nêu trên, đề nghị UBND thành phố Hồ Chí Minh đẩy nhanh việc lập, phê duyệt quy hoạch và thiết kế đô thị để có căn cứ cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo đúng luật định, vì các nội dung này đã được quy định từ năm 2003.

2. UBND thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị:

Đề nghị bổ sung vào Điều 3 Nghị định 64/CP: công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng cũng bao gồm cả công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo KTKT

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

- Theo quy định tại khoản 18 Điều 3 của Luật Xây dựng thì Báo cáo kinh tế - kỹ thuật cũng là dự án rút gọn. Do vậy, những công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt cũng thuộc đối tượng không phải xin giấy phép xây dựng.

Tuy nhiên, đối với các loại công trình này theo quy định không phải lấy ý kiến về thiết kế cơ sở, nên khi phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật yêu cầu phải lấy ý kiến của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng của địa phương nơi xây dựng công trình.

3. UBND thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị:

Bộ Xây dựng hướng dẫn việc UBND cấp huyện quy định về khu vực phải xin cấp giấy phép xây dựng.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Về việc này Bộ Xây dựng đang soạn thảo Thông tư hướng dẫn Nghị định 64/CP, trong đó có nội dung này, theo đó đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết dân cư nông thôn, thì UBND cấp huyện quy định các khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng.

4. UBND thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị:

Không nên quy định bản vẽ kết cấu trong thành phần hồ sơ cấp giấy phép xây dựng.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 8 Nghị định 64/CP thì thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có các bản vẽ kết cấu chịu lực là phù hợp

với quy định về điều kiện tại Điều 72 Luật Xây dựng, theo đó công trình khởi công xây dựng phải có thiết kế bản vẽ thi công. Như vậy, chủ đầu tư chỉ cần lấy một số bản vẽ kết cấu chịu lực chính trong hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt nộp trong hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng; để cơ quan cấp phép xây dựng thấy được thiết kế công trình đã được thẩm định, phê duyệt. Đơn vị thiết kế và thẩm tra thiết kế (nếu có) phải chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế và an toàn công trình.

Đối với nhà ở riêng lẻ từ 3 tầng trở xuống, tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² thì theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định 64/CP chủ đầu tư tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận, mà không bắt buộc thẩm định, phê duyệt như công trình yêu cầu phải lập dự án.

Về kiến nghị này, Bộ Xây dựng sẽ hướng dẫn cụ thể khi ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định 64/CP.

III- Kiến nghị của Bộ Xây dựng:

Những ý kiến giải trình nêu trên sẽ được Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể trong Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định 64/CP và Thông tư liên tịch giữa Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Riêng kiến nghị của UBND thành phố Hồ Chí Minh được phép áp dụng Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND để xem xét cấp giấy phép xây dựng trong thời gian chờ hoàn chỉnh các quy định về kiến trúc, quy hoạch và thiết kế đô thị, Bộ Xây dựng thấy rằng đây là tình trạng chung của tất cả các địa phương, nên để đảm bảo đủ các điều kiện về quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định 64/CP sẽ bị vướng mắc. Do vậy, Bộ Xây dựng đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép được áp dụng các điều kiện theo quy định hiện hành đến ngày 01/7/2013 để các địa phương có thời gian hoàn thiện các đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị phục vụ cho công tác cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định 64/CP.

Bộ Xây dựng kính báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Nơi nhận:

- Nhu cầu:
- UBND TP Hồ Chí Minh (để biết);
- Lưu: VI. Vụ QLHXD (NLD - 04) ✓

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**

Bùi Phan Khánh