

PHẦN VĂN BẢN KHÁC**SỞ XÂY DỰNG**

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: 7386/HD-SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 9 năm 2011

HƯỚNG DẪN

**Thủ tục cấp giấy phép xây dựng, chuẩn bị và thực hiện xây dựng
sau khi có giấy phép đối với công trình thuộc cơ sở tôn giáo
trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**

Nhằm nâng cao hơn nữa ý thức trách nhiệm của các chủ đầu tư trong việc tự giác chấp hành các quy định về việc xin phép xây dựng, tuân thủ các quy định về an toàn chất lượng công trình xây dựng nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối về mọi mặt, an toàn cho người và các tài sản liên quan trong quá trình chuẩn bị và thi công xây dựng các công trình thuộc cơ sở tôn giáo; đồng thời đảm bảo quyền lợi chính đáng của chủ đầu tư, các bên xây dựng công trình và cộng đồng dân cư xung quanh trong quá trình xây dựng.

Sở Xây dựng hướng dẫn những nội dung cơ bản về thủ tục, quy trình cấp giấy phép xây dựng; chuẩn bị và thực hiện thi công xây dựng, quản lý chất lượng quá trình thi công xây dựng các công trình tôn giáo sau khi đã được cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1. Đối tượng của hướng dẫn này là các chủ đầu tư khi xây dựng, sửa chữa, cải tạo, di dời các công trình thuộc cơ sở tôn giáo trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Nếu công trình đã được công nhận là Di tích văn hóa - lịch sử cấp thành phố hoặc cấp quốc gia, hồ sơ xin phép sửa chữa, trùng tu, xây dựng không theo các quy định tại hướng dẫn này. Chủ đầu tư phải liên hệ Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch để được hướng dẫn lập hồ sơ.

- Trường hợp công trình chỉ sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình, chủ đầu tư không cần xin phép xây dựng; trước khi khởi công sửa chữa chủ đầu tư phải đăng ký tại UBND phường, xã nơi tọa lạc công trình để được hướng dẫn, kiểm tra, theo dõi thi công.

2. Thủ tục cấp giấy phép xây dựng:

Ngày 14 tháng 9 năm 2010, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, trong đó, thủ tục cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình tôn giáo được quy định:

2.1. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng: gồm 04 loại:

- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (01 bản chính - theo mẫu);

- Giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (01 bộ bản sao có chứng thực). Trường hợp bản sao không có chứng thực thì cán bộ, công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đối chiếu với bản chính, ký xác nhận vào bản sao và chịu trách nhiệm về tính chính xác của bản sao so với bản chính.

Trường hợp chưa có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), chủ đầu tư phải liên hệ Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi tọa lạc khu đất để được thẩm tra về ranh nhà, đất sử dụng không có tranh chấp, khiếu nại (nếu có tranh chấp, khiếu nại phải được cơ quan chức năng giải quyết theo đúng quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo) và được Ủy ban nhân dân quận - huyện xác nhận kết quả thẩm tra theo đúng quy định tại Khoản 3 - Điều 3 - Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo - Dân tộc (Sở Nội vụ) theo Quy định tại Điều 29 - Nghị định số 22/2005/NĐ-CP ngày 01 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Pháp lệnh Tín ngưỡng, tôn giáo và quy định tại Điểm b - Khoản 2 - Điều 5 - Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố;

- Bản vẽ xin phép xây dựng theo quy định (02 bộ bản chính), gồm:

+ Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 ÷ 1/500; kèm theo họa đồ vị trí công trình có thể hiện số lô, ranh thửa đất và ranh lộ giới;

+ Mặt bằng các tầng, mặt đứng, mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200;

+ Mặt bằng, mặt cắt móng (không thể hiện chi tiết cốt thép và kích thước móng), sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải, tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.

2.2. Một số điểm cần lưu ý khi chuẩn bị hồ sơ xin phép xây dựng:

a) Trường hợp xây dựng nâng tầng (cơi nới có ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực của công trình): phải có hồ sơ khảo sát hiện trạng xác định công trình đủ điều kiện nâng tầng hoặc biện pháp gia cố của tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân.

b) Bản vẽ xin phép xây dựng phải do tổ chức tư vấn thiết kế có pháp nhân lập, theo đúng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Nhà nước.

Tổng mặt bằng công trình phải thể hiện được ranh đất, ranh lộ giới; khoảng cách công trình xin phép xây dựng đến ranh đất, ranh lộ giới và các công trình khác trong khuôn viên đất; thể hiện rõ hành lang an toàn điện cao áp, hành lang bảo vệ sông rạch; ghi rõ kích thước công trình hiện hữu.

c) Trường hợp công trình nằm dưới đường điện cao áp, hồ sơ xin phép xây dựng phải có Biên bản thỏa thuận về việc cải tạo hoặc xây dựng mới trong hành lang bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp của đơn vị quản lý vận hành lưới điện cao áp khu vực. Hồ sơ thiết kế cần lưu ý:

Khoảng cách từ bất kỳ bộ phận nào của công trình đến dây dẫn gần nhất khi dây ở trạng thái tĩnh không được nhỏ hơn khoảng cách quy định trong bảng sau:

| Điện áp | Đến 35 KV | 66 đến 110 KV | 220 KV |
|-------------|-----------|---------------|--------|
| Khoảng cách | 3,0 m | 4,0 m | 6,0 m |

d) Xây dựng tường rào:

Các công trình tôn giáo thường có diện tích khuôn viên lớn, phải xây tường rào bao quanh. Khi thiết kế và xây dựng tường rào, phải lưu ý các quy định sau:

- Chỉ xây dựng tường rào trong ranh đất có chủ quyền hoặc đã được xác nhận không tranh chấp, không vi phạm lộ giới.

- Trừ trường hợp đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất với kiến trúc công trình, quy định của từng khu vực và tuân thủ các yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa của tường rào 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).

+ Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

3. Quy định về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc cơ sở tôn giáo:

3.1. Quy trình cấp Giấy phép xây dựng:

Giấy phép xây dựng tất cả các công trình tôn giáo trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh do Sở Xây dựng thành phố cấp, sau khi có ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố.

Các chủ đầu tư nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng tại Sở Xây dựng thành phố (60 Trương Định - Quận 3). Nếu cần được hướng dẫn thêm về thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng, đề nghị chủ đầu tư liên hệ trực tiếp tại Sở Xây dựng, hoặc qua số điện thoại (39326214 xin 403 - Phòng Cấp phép xây dựng).

3.2. Các trường hợp không xét cấp giấy phép xây dựng:

- Công trình vi phạm hành lang bảo vệ công trình lưới điện; phạm vi bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Công trình lấn chiếm lộ giới; trong hành lang bảo vệ an toàn bờ sông, kênh, rạch.
- Công trình đang có tranh chấp về đất đai và các tài sản trên đất.

3.3. Cấp giấy phép xây dựng tạm:

Trường hợp công trình nằm trong khu vực đã được quy hoạch chi tiết nhưng chưa có Quyết định thu hồi đất, chỉ được cấp giấy phép xây dựng tạm có giá trị đến khi Nhà nước thu hồi đất. Công trình xây dựng tạm không được đền bù khi Nhà nước thu hồi đất. Chủ đầu tư phải có giấy cam kết tự tháo dỡ và không yêu cầu đền bù khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện tiếp theo sau khi được cấp giấy phép xây dựng:

4.1. Yêu cầu chung:

- Chỉ được khởi công xây dựng công trình sau khi có giấy phép xây dựng và thiết kế bản vẽ thi công. Không được thực hiện xây dựng sai với giấy phép xây dựng đã cấp.

- Phải thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày làm việc, trước khi khởi công xây dựng công trình.

- Treo biển báo tại công trường thi công, nội dung biển báo bao gồm: số và ngày cấp Giấy phép xây dựng, tên chủ đầu tư xây dựng công trình, ngày khởi công, ngày dự kiến hoàn thành; tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trường công trình; tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế; tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình. Ngoài việc ghi rõ họ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

- Đọc kỹ và chấp hành nghiêm chỉnh các nội dung đã được quy định tại Giấy phép xây dựng.

Lưu ý:

+ Trong thời hạn 12 tháng, nếu chủ đầu tư chưa khởi công công trình, phải xin gia hạn giấy phép xây dựng tại Sở Xây dựng.

+ Nếu muốn thay đổi thiết kế, phải xin điều chỉnh thiết kế tại Sở Xây dựng trước khi thi công phần thiết kế thay đổi.

- Phải xuất trình Giấy phép xây dựng và bản vẽ duyệt kèm theo giấy phép, khi có yêu cầu của cơ quan chức năng kiểm tra.

4.2. Khi chuẩn bị và tổ chức thực hiện xây dựng công trình, chủ đầu tư phải:

- Thuê tổ chức khảo sát có đăng ký kinh doanh, có năng lực về khảo sát xây dựng để tiến hành khảo sát địa hình, địa chất công trình và giám sát công tác khảo sát, làm căn cứ để thiết kế công trình.

- Thuê tổ chức tư vấn thiết kế có đăng ký kinh doanh, có năng lực về thiết kế xây dựng để tiến hành thiết kế xin phép xây dựng công trình, thiết kế kỹ thuật (kể cả thiết kế PCCC) và thiết kế bản vẽ thi công công trình.

Thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công của công trình phải được một tổ chức tư vấn thiết kế khác thẩm tra thiết kế, thiết kế phòng cháy, chữa cháy phải được phê duyệt của Sở Cảnh sát PCCC trước khi thực hiện thi công xây dựng.

Người đứng tên chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế phải có chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc hoặc thiết kế kết cấu xây dựng. Tổ chức tư vấn thiết kế chịu trách

nhệm về sản phẩm thiết kế của mình và có trách nhiệm giám sát thiết kế trong quá trình thi công xây dựng.

- Chọn nhà thầu thi công xây dựng có đăng ký kinh doanh, có đủ điều kiện năng lực để ký hợp đồng thi công xây dựng. Nhà thầu thi công phải thi công công trình theo đúng giấy phép xây dựng và thiết kế đã được duyệt, chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về chất lượng, an toàn công tác thi công xây lắp của công trình do mình thi công và đảm bảo an toàn cho các công trình lân cận, kể cả những phần việc do nhà thầu phụ của mình thực hiện.

Nhà thầu phải chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình thi công và thực hiện chế độ bảo hành theo quy định;

- Thuê tổ chức tư vấn giám sát có đăng ký kinh doanh, có đủ năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để thực hiện giám sát thi công xây dựng (cá nhân giám sát thi công xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề giám sát).

- Các tổ chức tư vấn và nhà thầu thi công chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về các nội dung đã cam kết trong hợp đồng, bao gồm cả số lượng, chất lượng, thời gian thực hiện, tính chính xác của sản phẩm, chất lượng và độ an toàn sản phẩm; phải bồi thường thiệt hại do các sai sót do mình gây ra.

- Chủ đầu tư tự tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình đã xây dựng. Nhà thầu thi công phải lập bản vẽ thi công (bản vẽ hoàn công) để nghiệm thu, bàn giao công trình theo quy định;

Đối với các hạng mục công trình có tập trung đông người khi sử dụng, đề nghị các chủ đầu tư thuê công ty tư vấn có chức năng (thiết kế, giám sát, kiểm định) để thực hiện việc chứng nhận đảm bảo an toàn chịu lực và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng trước khi đưa vào sử dụng.

4.3. Báo cáo khi công trình xây dựng có sự cố:

- Khi có sự cố, phải khẩn trương cứu nạn, sau đó phải cô lập hiện trường, giữ nguyên trạng và báo khẩn cấp đến cơ quan chức năng (Sở Xây dựng, Phòng QLĐT quận - huyện). Trường hợp có khả năng sụp đổ thêm, thì phải có biện pháp chống đỡ tạm. Trường hợp quá nguy hiểm, phải phong tỏa hiện trường, không cho phép bất cứ người nào ở trong phạm vi nguy hiểm, chờ các cơ quan chức năng đến giải quyết.

Chỉ tiến hành thi công lại khi các cơ quan chức năng đã lập xong hồ sơ sự cố và cho phép tiếp tục thi công (nếu đã bị đình chỉ thi công khi xảy ra sự cố).

- Khi công trình xây dựng bị lún, nghiêng, chủ đầu tư cần thuê tổ chức tư vấn

kiểm định chất lượng đánh giá về khả năng sử dụng (sửa chữa, phá dỡ từng phần hoặc toàn bộ) công trình, đồng thời chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo ngay cơ quan chức năng để có quyết định phù hợp, đặc biệt khi công trình bị nghiêng lún bất ngờ.

Các chủ đầu tư cần đọc kỹ hướng dẫn này để áp dụng đúng các quy định của Nhà nước về việc xin phép và thực hiện khởi công xây dựng. Nếu còn có vướng mắc, đề nghị liên hệ trực tiếp Sở Xây dựng (60 Trương Định - Quận 3; ĐT 39326214) để được hướng dẫn thêm./.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Quách Hồng Tuyền