

## 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

Căn cứ các cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 58/2014/QĐ-UBND ngày 09/10/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành quy định cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Sở Xây dựng hướng dẫn UBND thành phố, các huyện quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng 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. Theo Điều 89 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 quy định:

*"1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.*

*2. Công trình được miễn giấy phép xây dựng gồm:*

*...*

*k) ...; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử.*

*..."*

3. Quy định khảo sát và thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn

a) Khảo sát xây dựng nhà ở riêng lẻ:

- Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup>, từ 2 tầng trở xuống, chủ đầu tư có thể tự thực hiện khảo sát xây dựng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng khảo sát nhằm đảm bảo an toàn công trình nhà ở và các công trình lân cận.

- Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn lớn hơn 250 m<sup>2</sup>, từ 3 tầng trở lên, chủ đầu tư phải thuê nhà thầu khảo sát xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định để thực hiện khảo sát địa chất công trình.

b) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ:

- Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup>, từ 2 tầng trở xuống:

+ Mọi tổ chức, cá nhân được thiết kế nếu có đủ năng lực, kinh nghiệm thiết kế nhà ở riêng lẻ có quy mô tương tự và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ một tầng có kết cấu đơn giản thì không bắt buộc lập bản vẽ thiết kế cụ thể, chủ đầu tư có thể thi công theo mẫu nhà ở đã được xây dựng.

- Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn lớn hơn 250 m<sup>2</sup>, từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở trong khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa hoặc nâng tầng thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

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

- Căn cứ Khoản c, Điểm 1, Điều 2 Quyết định số 58/2014/QĐ-UBND quy định: "Đối với công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng, trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi thông báo khởi công và một bộ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình đến UBND cấp xã", cụ thể:

+ 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 phù hợp với quy hoạch nông thôn mới đã được phê duyệt cho UBND cấp xã phục vụ công tác quản lý trật tự xây dựng đúng theo quy định.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ một tầng có kết cấu đơn giản, tổng diện tích sàn xây dựng bằng hoặc nhỏ hơn 250 m<sup>2</sup>, từ 2 tầng trở xuống đã được xây dựng thì không bắt buộc lập bản vẽ thiết kế cụ thể.

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

- Tham mưu UBND thành phố, các huyện ban hành quy định quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng, tổ chức rà soát đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới 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, báo cáo Sở Xây dựng trong tháng 10/2015.

- 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.

Sở Xây dựng hướng dẫn UBND thành phố, các huyện quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn cấp giấy phép xây dựng biết để thực hiện./.

Nơi nhận :

- UBND tỉnh (b/c);
- UBND các huyện, TP;
- Phòng KTHH các huyện, QLĐT TP;
- Lưu: VT, KTQHXD.

