

7. Thủ tục Cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ (đối với nhà ở nông thôn)

- Trình tự thực hiện:

* Bước 1: Chuẩn bị lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

* Bước 2: Nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện (trong giờ hành chính từ thứ hai đến thứ sáu và sáng thứ bảy hàng tuần).

• Đối với người nộp hồ sơ không phải là chủ đầu tư thì phải được sự ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật.

• Đối với công chức tiếp nhận kiểm tra tính pháp lý và nội dung hồ sơ, trường hợp hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thì viết giấy hẹn trao cho người nộp.

Trong trường hợp yêu cầu bổ sung hồ sơ để cấp giấy phép được hướng dẫn đầy đủ bằng văn bản một lần cho người nộp hồ sơ, hoặc không cấp giấy phép xây dựng được trả lời trước thời hạn cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

* Bước 3: Nhận giấy phép xây dựng tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Văn phòng Ủy ban nhân dân huyện (trong giờ hành chính từ thứ hai đến thứ sáu và sáng thứ bảy hàng tuần).

- Cách thức thực hiện: Trực tiếp tại trụ sở cơ quan hành chính nhà nước

- Thành phần, số lượng hồ sơ:

* Thành phần hồ sơ:

- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (sử dụng cho nhà ở nông thôn) theo mẫu.

- Về giấy tờ nhà đất: Bản sao có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. 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.

+ Đối với trường hợp xây dựng, sửa chữa nhà là tài sản thế chấp: phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng công trình (02 bộ bản chính). Sơ đồ mặt bằng xây dựng căn nhà trên lô đất phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của công trình, các công trình phụ trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đấu nối điện, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có).

* Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

- Thời hạn giải quyết: 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ.

- Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Cá nhân
- Cơ quan thực hiện thủ tục hành chính:
 - * Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Ủy ban nhân dân huyện;
 - * Cơ quan hoặc người có thẩm quyền được ủy quyền hoặc phân cấp thực hiện: Không có
 - * Cơ quan trực tiếp thực hiện: Phòng Quản lý đô thị huyện;
 - * Cơ quan phối hợp (nếu có): Ủy ban nhân dân xã, thị trấn
- Kết quả thủ tục hành chính: Giấy phép xây dựng.
- Lệ phí (nếu có): 50.000 đồng/giấy phép.
- Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:

Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (sử dụng cho nhà ở nông thôn) theo mẫu.
- Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:
 - * Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn các quy định về cấp giấy phép xây dựng phải phù hợp tình hình thực tế ở địa phương. Ủy ban nhân dân quận-huyện quy định cụ thể các điểm dân cư tập trung, điểm dân cư dọc các tuyến đường thuộc địa bàn phải cấp giấy phép xây dựng.
 - * Nhà ở riêng lẻ tại điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt (do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện xác định) thì được phép xây dựng tối đa hai tầng (trệt, 01 lầu) với tổng diện tích sàn xây dựng không quá 200m².
 - * Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố;
 - * Bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử- văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật
 - * Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250m², từ 3 tầng trở lên hoặc nhà ở trong các khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện
 - * Nhà ở riêng lẻ có quy mô nhỏ hơn nhà ở quy định tại điểm a khoản 2 Điều 8 thì cá nhân, hộ gia đình được tự tổ chức thiết kế nhưng phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.
- Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:
 - * Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014.
 - * Nghị định Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/09/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng (có hiệu lực sau ngày 20/10/2012)

* Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng.

* Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18/4/2008 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng.

* Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng.

* Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27/02/2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị.

* Nghị định số 37/2004/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2004/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

* Nghị định số 39/2004/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

* Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 7/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử phạt vi phạm trật tự xây dựng đô thị.

* Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

* Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời Việt Nam.

* Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

* Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

* Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 08/8/2010).

* Thông tư số 97/2006/TT-BTC ngày 16/10/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

* Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

* Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22/7/2009 của Bộ Xây dựng Quy

định chi tiết thi hành một số nội dung của Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

* Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng Quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (có hiệu lực kể từ ngày 16/10/2010).

* Quyết định số 39/2007/QĐ-UBND ngày 6/3/2007 của UBNDTP về phê duyệt quy hoạch hệ thống cửa hàng trạm xăng dầu trên địa bàn TPHCM giai đoạn 2007-2010 và định hướng đến năm 2020.

* Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/7/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành quy định về lộ giới và quản lý đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu thuộc địa bàn TP.

* Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 8/12/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Quy định kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu tại địa bàn TPHCM.

* Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

* Thông tư 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng.

* Quyết định số 3113/QĐ-UBND ngày 14/6/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành, sửa đổi, bổ sung và bãi bỏ thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân quận - huyện, Ủy ban nhân dân phường – xã, thị trấn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

* Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2012/TT-BXD
ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng)

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Sử dụng cho nhà ở nông thôn)

Kính gửi: UBND xã

1. Tên chủ hộ gia đình:
- Số chứng minh thư: Ngày cấp:
- Địa chỉ thường trú:
- Số điện thoại:
2. Địa điểm xây dựng:
3. Nội dung đề nghị cấp phép xây dựng:
- Diện tích xây dựng tầng mộtm²
- Tổng diện tích sàn m²
- Chiều cao công trìnhm; số tầng
4. Cam kết:

Tôi xin cam đoan làm theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Gửi kèm theo Đơn này các tài liệu:

- 1-
- 2-

....., ngày.....tháng.....năm.....

Người làm đơn
(Ký ghi rõ họ tên)