

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

Theo quy định tại Điểm K Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 thì nhà ở riêng lẻ ở nông thôn (trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử văn hóa) là đối tượng được miễn cấp giấy phép xây dựng.

- Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;
- 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 Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều 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 15/2015/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 về việc hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của UBND tỉnh ban hành quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước,

Để thống nhất trong công tác quản lý nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng, Sở Xây dựng hướng dẫn UBND các huyện, thị xã cụ thể như sau:

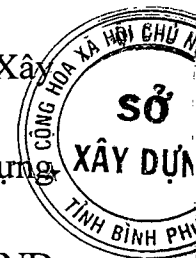
1. Quy định khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng

a) Khảo sát xây dựng:

- Đối với nhà ở dưới 07 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.
- Đối với nhà ở từ 07 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.

b) Thiết kế xây dựng:

- 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.



- Đối với nhà ở từ 07 tầng trở lên, ngoài việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện, còn phải được Sở Xây dựng thẩm định theo quy định tại Khoản 11 Điều 1 Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ.

c) Thi công xây dựng:

- 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 tổ chức thi công xây dựng và chịu trách nhiệm về an toàn xây dựng và các ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở đến các công trình liền kề, lân cận.

- Đối với nhà ở dưới 7 tầng (trừ nhà ở có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m) việc thi công xây dựng được các tổ chức, cá nhân có kinh nghiệm thi công xây dựng công trình với quy mô tương tự thực hiện.

- Đối với nhà ở từ 07 tầng trở lên, việc thi công xây dựng phải được tổ chức có đủ điều kiện năng lực thi công xây dựng theo quy định thực hiện.

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

Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan. Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã có trách nhiệm ban hành Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

Nội dung quản lý trật tự xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) hoặc Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc. Đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì nội dung quản lý xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ thiết kế đã được thẩm định và các quy định của pháp luật có liên quan.

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, mật độ, tầng cao xây dựng, chiều cao tối đa công trình... làm cơ sở triển khai xây dựng công trình.

3. Trách nhiệm của Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng:

- Tổ chức rà soát đồ án quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đối với các nội dung: Cốt xây dựng công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ, tầng cao xây dựng, chiều cao tối đa công trình... làm cơ sở quản lý xây dựng.

- Hướng dẫn UBND các xã quản lý 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.

- Tham mưu UBND huyện, thị xã cấp giấy phép xây dựng khi chủ đầu tư có yêu cầu.

Trên đây là nội dung hướng dẫn của Sở Xây dựng liên quan đến công tác quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thuộc trường hợp miễn giấy phép xây dựng. Sở Xây dựng gửi UBND các huyện, thị xã; Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Quản lý đô thị các huyện, thị xã để biết, triển khai thực hiện./

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- UBND các huyện, thị xã;
- Phòng QLĐT các thị xã;
- Phòng KT&HT các huyện;
- Lưu VT, P.QH-KT.

GIÁM ĐỐC



Huỳnh Chanh Dũng

