

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC
SỞ XÂY DỰNG

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

Số: /SXD-QHKT

Bình Phước, ngày tháng năm 2023

V/v hướng dẫn về giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các đơn vị, tổ chức lập và triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 (có đất ở).

Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 31 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014: “*Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được phê duyệt là cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng*”; quy định tại khoản 4 Điều 30 của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 quy định đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: “*Đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt là cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và lập dự án đầu tư xây dựng*”.

Để thống nhất trong công tác quản lý, cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Sở Xây dựng hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố quản lý, cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho chủ đầu tư, cụ thể như sau:

1. Đối với đất ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao cho tổ chức (chủ đầu tư) thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở đồng bộ để đưa vào kinh doanh:

Theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 “*Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt*” thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng. Do đó, các lô đất ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được chấp thuận giao cho tổ chức thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở đồng bộ để đưa vào kinh doanh (không thuộc đối tượng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở) là nhà ở riêng lẻ thấp tầng (*dưới 07 tầng*) và đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định của

pháp luật về xây dựng thì được phép khởi công xây dựng mà không yêu cầu phải có giấy phép xây dựng theo quy định.

2. Đối với đất ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 52 của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 “Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng không phải lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng”. Do đó, các lô đất ở có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở, người dân đã có một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, thì thuộc trường hợp phải có giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ do UBND huyện, thị xã, thành phố cấp cho người dân theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Về quy trình thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đã quy định cụ thể tại Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng và Quyết định số 1899/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về công bố Danh mục thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung, thay thế trong lĩnh vực hoạt động xây dựng được tiếp nhận tại Trung tâm Phục vụ hành chính công, UBND cấp huyện thuộc thẩm quyền quản lý và giải quyết của ngành Xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Sở Xây dựng gửi UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị, tổ chức lập và triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 (có đất ở) để biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC

Võ Tất Dũng