

Số: 290 /UBND-QLĐT

Quận 1, ngày 07 tháng 02 năm 2023

V/v công bố mẫu bản vẽ thiết kế
để hộ gia đình, cá nhân tham khảo
khi tự lập thiết kế xây dựng
đối với Nhà ở riêng lẻ trên địa bàn
Quận 1.

Kính gửi:

- Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 1;
- Trung tâm Công nghệ thông tin Quận 1;
- Phòng Quản lý đô thị;
- Ủy ban nhân dân 10 phường.

Tiếp nhận Văn bản số 109/UBND-ĐT ngày 12/01/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc công bố mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với Nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Để kịp thời thông tin đến người dân được biết mẫu bản vẽ thiết kế để tham khảo khi triển khai tự lập thiết kế xây dựng đối với Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Quận 1 có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng, Ủy ban nhân dân Quận 1 có ý kiến như sau:

1. Đối tượng áp dụng

Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng, phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành kèm theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận theo quy định tại điểm b, khoản 7, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 (Đính kèm mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ và hướng dẫn cách thức lập mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ).

2. Giao các đơn vị thực hiện

2.1. Văn phòng Ủy ban nhân dân Quận 1: Niêm yết công khai tại Trụ sở Ủy ban nhân dân Quận 1 mẫu bản vẽ và hướng dẫn cách thức lập mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với Nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 1.

2.2. Trung tâm Công nghệ thông tin Quận 1: Niêm yết trên trang thông tin điện tử của Quận 1 mẫu bản vẽ và hướng dẫn cách thức lập mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với Nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 1.

2.3. Ủy ban nhân dân 10 phường: Niêm yết công khai tại Trụ sở Ủy ban nhân dân phường và trang thông tin điện tử của phường mẫu bản vẽ và hướng dẫn cách thức lập mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với Nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Quận 1.

2.4. Phòng Quản lý đô thị: Kịp thời tổng hợp báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân Quận có ý kiến chỉ đạo trong trường hợp tiếp nhận các ý kiến góp ý hoặc có khó khăn vướng mắc của các đơn vị và người dân trong quá trình áp dụng triển khai thực hiện.

Ủy ban nhân dân Quận 1 có ý kiến như trên, đề nghị các đơn vị khẩn trương thực hiện./.

(Đính kèm mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ và hướng dẫn cách thức lập mẫu bản vẽ thiết kế).

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP UBND Q1: CVP;
- Lưu: VT, (QLĐT/Nghĩa).

KT.CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Nguyễn Quang Vinh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: **109** /UBND-ĐT
Về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết
kế để hộ gia đình, cá nhân tham
khảo khi tự lập thiết kế xây dựng
đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **12** tháng **01** năm 2023

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

Căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Xét báo cáo, đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 15455/SXD-CPXD ngày 07 tháng 11 năm 2022, số 2172/SXD-CPXD ngày 03 tháng 07 năm 2022, về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Ủy ban nhân dân Thành phố công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tổ chức, triển khai lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Đối tượng áp dụng: Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng, phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận theo quy định tại điểm b, khoản 7, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 (*Đính kèm Mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ và hướng dẫn cách thức lập Mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ*).

2. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân các quận, huyện tổ chức công bố công khai mẫu bản vẽ thiết kế nêu trên đến người dân trên địa bàn quản lý biết để áp dụng thực hiện.

Trong quá trình thực hiện, có khó khăn vướng mắc, giao Sở Xây dựng kịp thời tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT/TrHieu). **4**



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Xuân Cường

**HƯỚNG DẪN CÁCH THỨC LẬP MẪU BẢN VẼ THIẾT KẾ
THEO DẠNG SƠ ĐỒ ĐỀ HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN THAM KHẢO
KHI TỰ LẬP THIẾT KẾ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

(Đính kèm Công văn số 409.../UBND-ĐT ngày 12 tháng 01 năm 2023
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

1. Đối tượng áp dụng

Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 03 tầng (không kể tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và tầng tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng).

2. Các bước thực hiện lập bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ

2.1. Bước 1: Xác định chỉ tiêu xây dựng nhà ở riêng lẻ

Căn cứ các quy định tại Phụ lục 18 của Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố (sau đây gọi tắt là Quy chế số 56/2021), cụ thể:

- *Yêu cầu về diện tích và kích thước lô đất:* Quy định tại điểm 2 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021;

- *Mật độ xây dựng:* Quy định tại điểm 3 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021;

- *Tầng cao nhà liên kế:* Không quá 03 tầng (không kể tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và tầng tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái)

- *Hệ số sử dụng đất:* Quy định tại điểm 5 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021; theo đó, hệ số sử dụng đất nhà liên kế bằng tổng diện tích sàn xây dựng (được tính theo số tầng, mật độ, khoảng lùi nhà liên kế được quy định tại các điểm 3, 4, 6 của Phụ lục này) chia cho diện tích lô đất phù hợp quy hoạch. Hệ số sử dụng đất đối với nhà liên kế có thể khác hệ số sử dụng đất trung bình của ô chức năng. Trong trường hợp đồ án Quy hoạch phân khu có quy định hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất xây dựng, hệ số sử dụng đất nhà liên kế không được vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa nêu trên.

- *Khoảng lùi xây dựng công trình:* Quy định tại điểm 6 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021;

- *Độ vươn ban công, ô văng:* Quy định tại điểm 10 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021.

2.2. Bước 2: Thể hiện nội dung thông tin về đất ở

Hộ gia đình, cá nhân tiến hành lập bản vẽ hiện trạng vị trí có thể hiện thông tin về đất đai được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*trường hợp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở được cấp trước đây không có thông tin về thửa đất, chủ đầu tư phải thuê đơn vị có chức năng đo đạc lập bản vẽ hiện trạng vị trí có thể hiện đầy đủ thông số thửa đất được cơ quan quản lý đất đai kiểm tra, xác nhận*) có thể hiện các nội dung cụ thể như:

- Thửa đất, tờ bản đồ, diện tích theo hiện trạng, diện tích không phù hợp quy hoạch (diện tích thuộc phạm vi lộ giới và diện tích thuộc hành lang công thoát nước (nếu có)), diện tích được công nhận và diện tích không được công nhận;
- Bảng liệt kê tạo độ góc ranh (theo hệ tọa độ VN 2000);
- Sơ đồ vị trí có thể hiện vị trí khu đất và các lô đất liền kề;
- Bản vẽ vị trí có tỷ lệ 1/500 có thể hiện điểm góc ranh, kích thước lộ giới hoặc hẻm và ranh đất, ranh lộ giới, chỉ giới xây dựng.

Về nội dung và hình thức thể hiện xem cụ thể tại Mục a của Mẫu bản vẽ thiết kế duyệt đính kèm Văn bản này.

2.3. Bước 3: Thể hiện nội dung quy mô xây dựng nhà ở riêng lẻ

Căn cứ ranh đất được thể hiện tại Mục a và chỉ tiêu xây dựng nhà ở riêng lẻ đã được xác định tại Bước 1; hộ gia đình, cá nhân tiến hành lập bản vẽ thiết kế nhà ở riêng lẻ theo dạng sơ đồ có thể hiện các nội dung cụ thể như:

- Địa chỉ, cấp (hạng) nhà ở, kết cấu nhà, chiều cao công trình, tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn xây dựng của từng tầng;
- Mặt bằng tầng 1 có thể hiện kích thước lô đất, ranh xây dựng nhà ở, ô thông tầng (nếu có), ranh lộ giới, chỉ giới xây dựng, cao độ sàn tầng 1;
- Mặt bằng các tầng lầu (tầng lửng – nếu có) có thể hiện ranh xây dựng nhà ở, ô thông tầng (nếu có), độ vưon ban công (nếu có), kết cấu sàn, cao độ sàn của từng tầng;
- Mặt đứng và mặt cắt có thể hiện chiều cao từng tầng, chiều cao toàn công trình, độ vưon ban công (nếu có), chiều cao lan can của ban công, kích thước khoảng lùi công trình, cao độ của từng tầng.

Về nội dung và hình thức thể hiện xem cụ thể tại Mục b của Mẫu bản vẽ thiết kế duyệt đính kèm Văn bản này.

3. Lưu ý: Sau khi được cơ quan có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận, huyện) cấp Giấy phép xây dựng kèm bản vẽ thiết kế theo Mẫu; hộ gia đình, cá nhân được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình hoặc thuê tổ chức tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu xây dựng lập, triển khai thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình theo đúng quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng được quy định tại Điều 33 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý đầu tư xây dựng (*theo đó, việc bố cục các hạng mục nội thất bên trong căn nhà sẽ do chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng tự quyết định và phải chịu trách nhiệm về an toàn cho bản thân công trình và các công trình kế cận*).

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: **15455** /SXD-CPXD
Về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế
để hộ gia đình, cá nhân tham khảo
khi tự lập thiết kế xây dựng đối với
nhà ở riêng lẻ trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 11 năm 2022

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ: “4. Căn cứ điều kiện thực tế tại địa phương và khoản 3 Điều này Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng theo quy định tại điểm b, khoản 7, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014”.

Ngày 03/7/2022, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 2172/SXD-CPXD về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 14/7/2022, Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố đã có Văn bản số 5593/VP-ĐT về truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Phan Văn Mãi, với nội dung: *Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc nghiên cứu nội dung đề xuất tại Văn bản số 2172/SXD-CPXD ngày 07/3/2022 của Sở Xây dựng, có ý kiến góp ý gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.* Theo đó, đối tượng áp dụng: “Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét, 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 xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận”.

Ngày 27/7/2022, Sở Quy hoạch - Kiến trúc ban hành Văn bản số 2645/SQHKT-NCKT có ý kiến góp ý về Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, với nội dung như sau:

Nội dung góp ý của Sở Quy hoạch – Kiến trúc	Ý kiến của Sở Xây dựng
- Mẫu bản vẽ thiết kế chỉ xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, chiều cao, tường bao công trình nhưng chưa có nội dung hướng dẫn đối với việc thể hiện giao thông đứng, không gian sử dụng bên trong để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ.	- Mẫu bản vẽ thiết kế thể hiện ở dạng sơ đồ, thiết kế trên nền bản vẽ hiện trạng vị trí lô đất (kèm theo giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất); đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc (theo Quy chế quản lý kiến trúc được ban hành tại Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố), đáp ứng

	<p>các điều kiện cấp Giấy phép xây dựng (theo quy định tại Điều 93 của Luật Xây dựng năm 2014).</p> <p>Việc bố trí không gian sử dụng bên trong căn nhà sẽ do chủ đầu tư quyết định, không xem là xây dựng sai phép và sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi xây dựng xong công trình.</p>
<p>- Cần tổ chức dịch vụ công để cung cấp cho người dân các thông tin liên quan như thông tin thửa đất, sơ đồ vị trí, bảng liệt kê tọa độ góc ranh...khi người dân tự lập thiết kế làm thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và các thủ tục pháp lý đất liên quan.</p>	<p>- Các thông tin về đất đai được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (trường hợp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở được cấp trước đây không có thông tin về thửa đất, chủ đầu tư thuê đơn vị có chức năng đo đạc lập bản vẽ hiện trạng vị trí có thể hiện đầy đủ thông số thửa đất được cơ quan quản lý đất đai kiểm tra, xác nhận).</p>
<p>+ Trên mặt cắt: cần tách riêng hoặc thay đổi hình thức thể hiện để thấy rõ sự khác biệt giữa các nét vẽ ranh lộ giới, ranh khoả lủi, ranh ban công với nét cắt công trình.</p> <p>+ Mặt bằng: các tầng trên thể hiện cùng trục với tầng trệt, tránh gây hiểu nhầm cho người dân là chỉ chừa hành lang công thoát nước tại tầng trệt. Tương tự mặt cắt nét thấy ban công và nét cắt của tường bao công trình giống nhau để gây nhầm lẫn cho người dân về việc được phép xây tường bao toàn bộ ban công.</p> <p>+ Về cao độ đối với tầng trệt và tầng lửng: đề xuất đổi cao độ tầng trệt từ 2,8m thành 3,0m và tầng lửng từ 3,0m thành 2,8m do không gian tầng lửng nhỏ hơn so với không gian tầng trệt.</p> <p>+ Cần xác định chiều cao tối thiểu và tối đa (nếu có) của ban công công trình để người dân tham khảo khi lập bản vẽ.</p> <p>+ Đề nghị bổ sung cao độ ban công, thể hiện tối thiểu theo quy định.</p> <p>+ Theo bản vẽ độ vượn của ban công là 1,0m. Tuy nhiên số liệu này sẽ thay đổi theo lộ giới, cần có lưu ý thêm về nội dung này (có thể ghi cụ thể theo từng lộ giới ở phần ghi chú hoặc nêu trong hướng dẫn đính kèm mẫu – hiện chưa có).</p>	<p>+ Sở Xây dựng tiếp thu và chỉnh sửa theo nội dung góp ý.</p>

Qua xem xét ý kiến góp ý của Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Đối tượng áp dụng

Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 03 tầng (không kể tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và tầng tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng).

2. Về ưu điểm và hạn chế của việc áp dụng Mẫu bản vẽ thiết kế

a) Ưu điểm:

Với bản vẽ lược giản dạng sơ đồ, các cơ quan chức năng về quản lý trật tự xây dựng chỉ quản lý theo các nội dung quy định tại Giấy phép xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc như: *Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, số tầng cao và chiều cao công trình; độ vươn ban công và việc che chắn ban công thành phòng trái Quy chuẩn xây dựng*; các nội dung khác chủ đầu tư được thực hiện mà không xem là hành vi xây dựng sai phép (như: *thay đổi bố cục nội thất bên trong căn nhà, thay đổi kích thước bước cột, ô thông tầng, ...*). Từ đó, khắc phục được tình trạng cơ quan chức năng quản lý trật tự xây dựng kiểm tra chi tiết bản vẽ thiết kế (đặc biệt là bố cục nội thất bên trong công trình) để xác định công trình xây dựng sai phép (gây bức xúc, khiếu nại trong dân).

Việc đề xuất dự thảo Mẫu bản vẽ thiết kế đề nghị cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ theo dạng sơ đồ để người dân có thể sử dụng chung 01 bản vẽ cho cả 02 thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; tạo các tiện ích hỗ trợ tốt nhất để người dân có thể nộp hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng trực tuyến dễ tiếp thu và dễ thao tác; cũng như giảm tỷ lệ hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng phải trả để người dân chỉnh sửa, bổ túc; hạn chế việc sai sót của các công ty đo vẽ do bản vẽ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng được đơn giản hơn và tạo tiền đề cho việc thực hiện giải quyết hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trực tuyến mức độ 3, 4 do bản vẽ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng có thể rút gọn trên khổ A3, A4. Đồng thời, nghiên cứu nội dung pháp lý hóa chữ ký số trong giải quyết các thủ tục hành chính trực tuyến và nghiên cứu phần mềm phục vụ cho công tác cấp Giấy phép xây dựng trực tuyến đảm bảo đồng bộ, yêu cầu liên thông tích hợp với Cổng Dịch vụ công Thành phố, nhằm hướng đến việc tích hợp Cổng Dịch vụ công Quốc gia.

b) Hạn chế: Đối với các trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo các quy định pháp luật trước đây không có bản vẽ hiện trạng vị trí thể hiện đầy đủ thông tin kỹ thuật thửa đất, người dân phải thuê đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc lập và phải được cơ quan quản lý đất đai xác nhận, làm cơ sở trích lập bản vẽ sơ đồ theo mẫu.

3. Ý kiến của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng đã tiếp thu chỉnh sửa Mẫu bản vẽ theo ý kiến góp ý của Sở Quy hoạch – Kiến trúc, kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành văn bản công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi

tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời, Sở Xây dựng bổ sung bản hướng dẫn cách thức lập Mẫu bản vẽ thiết kế dạng sơ đồ để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập bản vẽ thiết kế trình cho cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng để được xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 4, Điều 46 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 đầu tư xây dựng.

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức) cấp Giấy phép xây dựng kèm bản vẽ thiết kế theo Mẫu; hộ gia đình, cá nhân được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình hoặc thuê tổ chức tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu xây dựng lập, triển khai thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình theo đúng quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng được quy định tại Điều 33 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 đầu tư xây dựng *(theo đó, việc bố cục các hạng mục nội thất bên trong căn nhà sẽ do chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng tự quyết định và phải chịu trách nhiệm về an toàn cho bản thân công trình và các công trình kế cận)*.

Sở Xây dựng báo cáo với các nội dung trên. Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, CPXD.



Lê Trần Kiên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



Số: /UBND-ĐT
Về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết
kế để hộ gia đình, cá nhân tham
khảo khi tự lập thiết kế xây dựng
đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

Dự thảo

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức.

Xét báo cáo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số.../SXD-CPXD ngày ...tháng...năm 2022; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 7291/STNMT-BĐVT ngày 09/11/2021; Văn phòng đăng ký đất đai thành phố tại Văn bản số 9675/VPĐK-KTĐC ngày 09/11/2021; Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản số 2645/SQHKT-NCKT ngày 27/7/2022 về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 46 Nghị định 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, Ủy ban nhân dân Thành phố công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tổ chức, triển khai lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đối tượng áp dụng: Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng, phù hợp với quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận theo quy định tại điểm b, khoản 7, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 (Đính kèm Mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ và hướng dẫn cách thức lập Mẫu bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ).

2. Giao Ủy ban nhân dân các quận - huyện và Thành phố Thủ Đức công bố công khai mẫu bản vẽ thiết kế nêu trên đến người dân và các tổ dân phố trên địa bàn quản lý để áp dụng thực hiện. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở ngành; Ủy ban nhân dân các quận - huyện và Thành phố Thủ Đức phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2022



vượt quá thẩm quyền Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo giải quyết kịp thời./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT-)

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



**HƯỚNG DẪN CÁCH THỨC LẬP MẪU BẢN VẼ THIẾT KẾ
THEO DẠNG SƠ ĐỒ ĐỀ HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN THAM KHẢO
KHI TỰ LẬP THIẾT KẾ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

(Đính kèm Văn bản số/UBND-ĐT ngày tháng 9 năm 2022
của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh)

1. Đối tượng áp dụng

Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 03 tầng (không kể tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và tầng tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng).

2. Các bước thực hiện lập bản vẽ thiết kế theo dạng sơ đồ

2.1. Bước 1: Xác định chỉ tiêu xây dựng nhà ở riêng lẻ

Căn cứ các quy định tại Phụ lục 18 của Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố (sau đây gọi tắt là Quy chế số 56/2021), cụ thể:

- *Yêu cầu về diện tích và kích thước lô đất:* Quy định tại điểm 2 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021;

- *Mật độ xây dựng:* Quy định tại điểm 3 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021;

- *Tầng cao nhà liên kế:* Không quá 03 tầng (không kể tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và tầng tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái)

- *Hệ số sử dụng đất:* Quy định tại điểm 5 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021; theo đó, hệ số sử dụng đất nhà liên kế bằng tổng diện tích sàn xây dựng (được tính theo số tầng, mật độ, khoảng lùi nhà liên kế được quy định tại các điểm 3, 4, 6 của Phụ lục này) chia cho diện tích lô đất phù hợp quy hoạch. Hệ số sử dụng đất đối với nhà liên kế có thể khác hệ số sử dụng đất trung bình của ô chức năng. Trong trường hợp đồ án Quy hoạch phân khu có quy định hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất xây dựng, hệ số sử dụng đất nhà liên kế không được vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa nêu trên.

- *Khoảng lùi xây dựng công trình:* Quy định tại điểm 6 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021;

- *Độ vươn ban công, ô văng:* Quy định tại điểm 10 Phụ lục 18 của Quy chế số 56/2021.

2.2. Bước 2: Thể hiện nội dung thông tin về đất ở

Hộ gia đình, cá nhân tiến hành lập bản vẽ hiện trạng vị trí có thể hiện thông tin về đất đai được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*trường hợp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở được cấp trước đây không có thông tin về thửa đất, chủ đầu tư phải thuê đơn vị có chức năng đo đạc lập bản vẽ hiện trạng vị trí có thể hiện đầy đủ thông số thửa đất được cơ quan quản lý đất đai kiểm tra, xác nhận*) có thể hiện các nội dung cụ thể như:

- Thửa đất, tờ bản đồ, diện tích theo hiện trạng, diện tích không phù hợp quy hoạch (diện tích thuộc phạm vi lộ giới và diện tích thuộc hành lang công thoát nước (nếu có)), diện tích được công nhận và diện tích không được công nhận;
- Bảng liệt kê tạo độ góc ranh (theo hệ tọa độ VN 2000);
- Sơ đồ vị trí có thể hiện vị trí khu đất và các lô đất liền kề;
- Bản vẽ vị trí có tỷ lệ 1/500 có thể hiện điểm góc ranh, kích thước lộ giới hoặc hẻm và ranh đất, ranh lộ giới, chỉ giới xây dựng.

Về nội dung và hình thức thể hiện xem cụ thể tại Mục a của Mẫu bản vẽ thiết kế duyệt đính kèm Văn bản này.

2.3. Bước 3: Thể hiện nội dung quy mô xây dựng nhà ở riêng lẻ

Căn cứ ranh đất được thể hiện tại Mục a và chỉ tiêu xây dựng nhà ở riêng lẻ đã được xác định tại Bước 1; hộ gia đình, cá nhân tiến hành lập bản vẽ thiết kế nhà ở riêng lẻ theo dạng sơ đồ có thể hiện các nội dung cụ thể như:

- Địa chỉ, cấp (hạng) nhà ở, kết cấu nhà, chiều cao công trình, tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn xây dựng của từng tầng;
- Mặt bằng tầng 1 có thể hiện kích thước lô đất, ranh xây dựng nhà ở, ô thông tầng (nếu có), ranh lộ giới, chỉ giới xây dựng, cao độ sàn tầng 1;
- Mặt bằng các tầng lầu (tầng lửng – nếu có) có thể hiện ranh xây dựng nhà ở, ô thông tầng (nếu có), độ vưon ban công (nếu có), kết cấu sàn, cao độ sàn của từng tầng;
- Mặt đứng và mặt cắt có thể hiện chiều cao từng tầng, chiều cao toàn công trình, độ vưon ban công (nếu có), chiều cao lan can của ban công, kích thước khoảng lùi công trình, cao độ của từng tầng.

Về nội dung và hình thức thể hiện xem cụ thể tại Mục b của Mẫu bản vẽ thiết kế duyệt đính kèm Văn bản này.

3. Lưu ý: Sau khi được cơ quan có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức) cấp Giấy phép xây dựng kèm bản vẽ thiết kế theo Mẫu; hộ gia đình, cá nhân được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình hoặc thuê tổ chức tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu xây dựng lập, triển khai thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình theo đúng quy cách hồ sơ thiết kế xây dựng được quy định tại Điều 33 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 đầu tư xây dựng (*theo đó, việc bố cục các hạng mục nội thất bên trong căn nhà sẽ do chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng tự quyết định và phải chịu trách nhiệm về an toàn cho bản thân công trình và các công trình kế cận*).

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: **2172** /SXD-CPXD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **07** tháng **3** năm 2022

Về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế
để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi
tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở
riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ
Chí Minh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Căn cứ Luật Xây dựng 2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 về sửa đổi, bổ sung Luật Xây dựng 2014,
có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2021 (sau đây gọi tắt là “*Luật số 62/2020/QH14*”);

Căn cứ 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, có hiệu lực kể từ
ngày ký 03/3/2021 (sau đây gọi tắt là “*Nghị định số 15/2021/NĐ-CP*”).

Căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày
03/3/2021 của Chính phủ, quy định: “4. Căn cứ điều kiện thực tế tại địa phương
và khoản 3 Điều này Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố mẫu bản vẽ thiết kế để hộ
gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng theo quy định tại điểm b,
khoản 7, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014”

Sở Xây dựng báo cáo và đề xuất, kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố
như sau:

1. Đối tượng áp dụng

Căn cứ điểm b, khoản 7, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014 quy định:

*“Hộ gia đình được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng
nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét, 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 xây dựng đến môi trường và an toàn của
các công trình lân cận”.*

2. Ý kiến của các đơn vị liên quan

Qua quá trình nghiên cứu và xây dựng thiết kế Mẫu bản vẽ để hộ gia đình,
cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh theo dạng sơ đồ; Sở Xây dựng đã nhận ý kiến góp ý của
các đơn vị liên quan, cụ thể như sau:

- Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 7291/STNMT-BĐVT ngày
09/11/2021 có ý kiến: về cơ bản Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất với bố

cục của Mẫu bản vẽ. Tuy nhiên, có một số nội dung cần điều chỉnh, bổ sung hoàn thiện:

+ Nội dung ghi chú: chỉ cần ghi một ghi chú và bỏ một số nội dung trùng lặp.

+ Ranh giới khu đất ghi rõ ngày, tháng, năm và cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Điều chỉnh sơ đồ vị trí thửa đất theo đúng hướng Bắc của tờ bản đồ; ghi thêm số thửa ở phía Đông phần giáp ranh thửa đất (theo hướng Bắc sơ đồ vị trí đã điều chỉnh).

- Văn phòng đăng ký đất đai thành phố tại Văn bản số 9675/VPĐK-KTĐC ngày 09/11/2021 có ý kiến: về cơ bản Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thống nhất Dự thảo Mẫu bản vẽ. Tuy nhiên có một số điểm góp ý như sau: tại phần ghi chú của phần Thông tin về đất:

+ Về “Nét, lực nét, ký hiệu thể hiện theo Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT...”. Đề nghị thêm: “*Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính*”.

+ “Về sơ đồ chỉ dẫn và họa đồ vị trí: Tham khảo bản đồ hiện trạng vị trí...hoặc đơn vị đo đạc lập”. Đề nghị sửa thành: “*Về sơ đồ vị trí: Tham khảo Bản đồ Hiện trạng vị trí; bản vẽ sơ đồ nhà, đất của khu đất đính kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Trích lục bản đồ địa chính.*”

Sở Xây dựng đã ghi nhận các ý kiến góp ý và hoàn chỉnh Mẫu bản vẽ trên cơ sở góp ý của các đơn vị nêu trên.

3. Đề xuất, kiến nghị

Sở Xây dựng kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành văn bản công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo dạng sơ đồ để người dân có thể sử dụng chung 01 bản vẽ cho cả 02 thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Sở Xây dựng báo cáo với các nội dung trên. Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./.

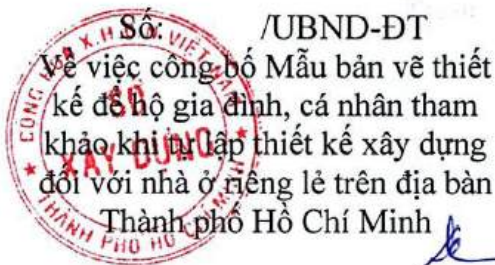
Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, CPXD.



Lê Trần Kiên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



Số: /UBND-ĐT

Về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế đồ hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Dự thảo

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 202

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức

Xét báo cáo đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số/SXD-CPXD ngàytháng... năm 2021; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 7291/STNMT-BĐVT ngày 09/11/2021; Văn phòng đăng ký đất đai thành phố tại Văn bản số 9675/VPĐK-KTĐC ngày 09/11/2021 về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế đồ hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 46 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân Thành phố công bố Mẫu bản vẽ thiết kế đồ hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (đính kèm mẫu bản vẽ).

1. Đối tượng áp dụng: Nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét, 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 xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận (theo quy định tại điểm b, khoản 7, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2014).

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các Sở ngành; Ủy ban nhân dân các quận - huyện và Thành phố Thủ Đức phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt quá thẩm quyền Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét chỉ đạo giải quyết kịp thời./

Nơi nhận:

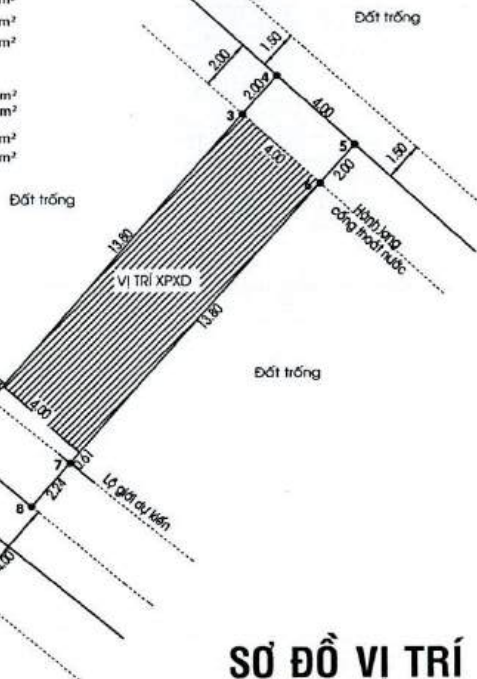
- Như trên;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng ĐT;
- Lưu: VT, (ĐT-)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Hòa Bình

a/ Thông tin về đất, đất ở

Thửa đất số: C
Tờ bản đồ số: 151 Phường A, Quận B (Theo Tài liệu...)
Diện tích theo hiện trạng: 77,06 m²
- Sử dụng riêng: 47,06 m²
- Sử dụng chung: 30,00 m²
*Diện tích không phù hợp quy hoạch:
+ Thuộc phạm vi quy hoạch: 8,96 m²
+ Thuộc hàng lang công thoát nước: 8,00 m²
*Diện tích được công nhận: 58,10 m²
*Diện tích không được công nhận: 16,96 m²



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
(Theo hệ tọa độ VN 2000)

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
số AB 123456 cấp ngày ... tháng ... năm ... do ... cấp

Điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
1	1197210...	603704...	22.40
2	1197191...	603709...	14.64
3	1197190...	603705...	2.00
4	1197209...	603700...	4.00
5	1197210...	603704...	2.00
6	1197190...	603705...	14.41
7	1197209...	603700...	22.40
8	1197210...	603704...	4.00
1	1197190...	603705...	

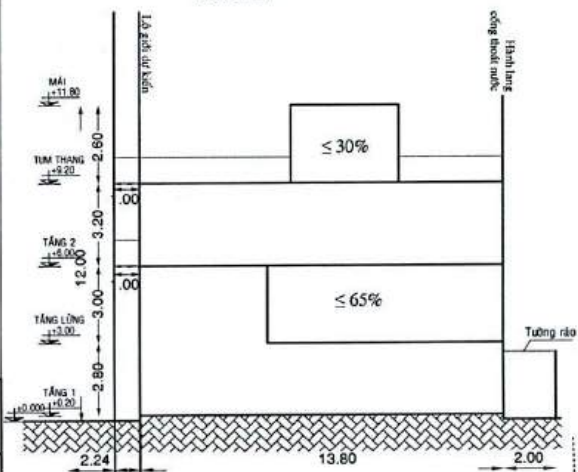
- Nét, lực nét, ký hiệu thể hiện theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Bản đồ hành chính;
- Về sơ đồ vị trí: Tham khảo bản đồ Hiện trạng vị trí; bản vẽ sơ đồ nhà, đất của khu đất đính kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Trích lục bản đồ địa chính.
- Bản vẽ này không thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b/ Quy mô xây dựng: Nhà ở riêng lẻ

Địa chỉ:
Số tầng: 02 tầng
Cấp (hạng) nhà ở: 3
Kết cấu nhà: Tường: gạch ; Cột: BTCT
Sàn: BTCT ; Mái: BTCT

Chiều cao công trình: 11.80m
Tổng diện tích sàn xây dựng:

+ Tầng 1(DTXD): 55.20 m²
+ Tầng lửng: 35.88 m² (65% DTXD tầng 1)
+ Tầng 2: 55.20 m²
+ Ban công tầng 2: 4.00 m²
+ Tum thang: 16.56 m² (30% DTXD tầng 2)
166.84 m²

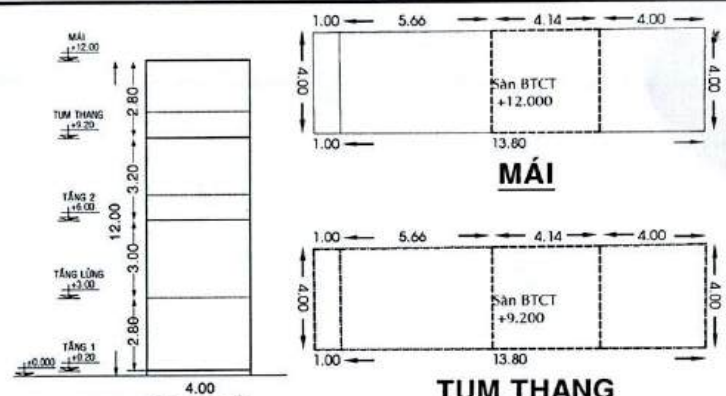


(TÊN CƠ QUAN THỰC HIỆN CẤP
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG)
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số:/.....
ngày tháng năm 20.....
Ký tên:

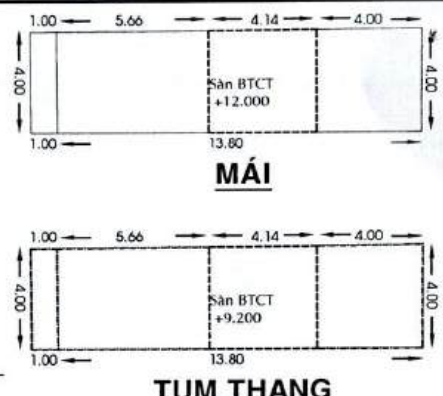
Ghi chú:

- Ranh giới khu đất được cấp Giấy chứng nhận.
- Ranh kiến trúc
- Ranh ban công

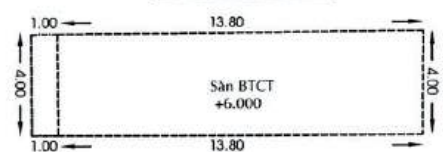
- Chiều cao các tầng áp dụng TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định khác có liên quan;
- Trước khi khởi công xây dựng, Chủ đầu tư, tổ chức triển khai thiết kế xây dựng nhà ở phù hợp với bản vẽ sơ đồ đã được cấp Giấy phép xây dựng và thực hiện đúng quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Thông tư số 10/2021/TT-BXD ngày 25 tháng 08 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số điều và biện pháp thi hành Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ;
- Việc bố trí móng, hầm tự hoại: Phải nằm trong ranh khuôn viên đất được công nhận và phù hợp quy hoạch; đồng thời, việc thiết kế hầm tự hoại phù hợp với Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 10334:2014;
- Việc bố trí bậc thềm, bậc tam cấp, vệt đất xe, cửa sổ, cửa đi ... thực hiện theo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Việt Nam;
- Đối với nhà ở tiếp giáp với đường có yêu cầu về quản lý kiến trúc thì thực hiện theo Quy chế quản lý kiến trúc mặt ngoài đã được phê duyệt.



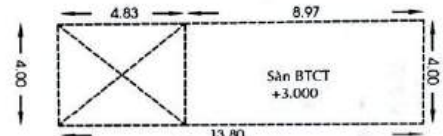
MẶT ĐỨNG



TUM THANG



TẦNG 2



TẦNG LỬNG



TẦNG 1

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

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

Số: 2645/SQHKT-NCKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 7 năm 2022

Về góp ý Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Sở Xây dựng

Thực hiện ý kiến kết luận của Đồng chí Phan Văn Mãi – Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại cuộc họp giao ban Khối đô thị theo Thông báo số 457/TB-VP ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố;

Sau khi nghiên cứu, rà soát kiến nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 2172/SXD-CPXD ngày 07/3/2022 về việc công bố Mẫu bản vẽ thiết kế để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có ý kiến như sau:

- Thống nhất với thành phần thể hiện theo Mẫu bản vẽ của Sở Xây dựng đề xuất để hướng dẫn người dân về thành phần, nội dung chính cần thể hiện khi làm thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và các thủ tục pháp lý đất liên quan.

- Mẫu bản vẽ thiết kế chỉ xác định các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, chiều cao, tường bao công trình nhưng chưa có nội dung hướng dẫn đối với việc thể hiện giao thông đứng, không gian sử dụng bên trong để hộ gia đình, cá nhân tham khảo khi tự lập thiết kế xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ.

- Trong nội dung Bản vẽ mẫu có thành phần sơ đồ vị trí và sơ đồ nhà đất theo góp ý của Sở Tài nguyên và Môi trường. Các thành phần này cần tổ chức dịch vụ công để cung cấp cho người dân các thông tin liên quan như thông tin thửa đất, sơ đồ vị trí, bảng liệt kê tọa độ góc ranh... khi người dân tự lập thiết kế làm thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và các thủ tục pháp lý đất liên quan.

- Về nội dung chi tiết liên quan đến thể hiện và cao độ:

- + Trên mặt cắt: cần tách riêng hoặc thay đổi hình thức thể hiện để thấy rõ sự khác biệt giữa các nét vẽ ranh lộ giới, ranh khoảng lùi, ranh ban công với nét cắt công trình.

- + Cần xác định chiều cao tối thiểu và tối đa (nếu có) của ban công công trình để người dân tham khảo khi lập bản vẽ.

- + Mặt bằng: các tầng trên nên thể hiện cùng trục với tầng trệt, tránh gây hiểu nhầm cho người dân là chỉ chừa hành lang cống thoát nước tại tầng trệt.

Tương tự mặt cắt nét thấy ban công và nét cắt của tường bao công trình giống nhau dễ gây nhầm lẫn cho người dân về việc được phép xây tường bao toàn bộ ban công.

+ Về cao độ đối với tầng trệt và tầng lửng: đề xuất đổi cao độ tầng trệt từ 2,8m thành 3,0m và tầng lửng từ 3,0 m thành 2,8 m do không gian tầng lửng nhỏ hơn so với không gian tầng trệt.

+ Đề nghị bổ sung cao độ ban công, thể hiện tối thiểu theo quy định.

+ Theo bản vẽ độ vượn của ban công là 1,0 m. Tuy nhiên số liệu này sẽ thay đổi theo lộ giới, cần có lưu ý thêm về nội dung này (có thể ghi cụ thể theo từng lộ giới ở phần ghi chú hoặc nêu trong hướng dẫn đính kèm mẫu – hiện chưa thấy có).

Sở Quy hoạch – Kiến trúc chuyển đến Sở Xây dựng nội dung góp ý nêu trên để xem xét tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT.UBNDTP (Đề báo cáo);
- VP.UBNDTP (Đề theo dõi);
- Lưu: VT, NCKT.TK2. 3b. *slu*

GIÁM ĐỐC



[Signature]
Nguyễn Thanh Nhã

