

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 10

*

**TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN
VỀ QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG VÀ
HƯỚNG DẪN THỦ TỤC CẤP PHÉP XÂY
DỰNG NHÀ Ở RIÊNG LẺ TRÊN ĐỊA BÀN
QUẬN 10**

Tháng 9 năm 2019

I. NỘI DUNG TUYÊN TRUYỀN:

1. Người dân có nhu cầu sửa chữa cải tạo công trình thuộc trường hợp: *“Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình”* thì thông tin đến Ủy ban nhân dân Phường nơi công trình tọa lạc các hạng mục sửa chữa, cải tạo và treo biển báo trước nhà đang sửa chữa các hạng mục như đã thông tin đến Ủy ban nhân dân Phường.

2. Trong trường hợp người dân có nhu cầu tháo dỡ công trình nhà ở riêng lẻ thì liên hệ Ủy ban nhân dân Phường nơi công trình tọa lạc để thông báo và phải đảm bảo: *“Phá dỡ công trình phải được thực hiện theo phương án, giải pháp phá dỡ được duyệt, bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường”* và *“chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do mình gây ra”*.

3. Đối với công trình nhà ở riêng lẻ, người dân có nhu cầu *xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo làm thay đổi công năng, tăng diện tích sử dụng, thay đổi kết cấu chịu lực chính* thì người dân liên hệ Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ (Quầy số 8) – Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 (số: 474 đường Ba Tháng Hai, Phường 14 Quận 10) để nộp hồ sơ trực tiếp hoặc nộp hồ sơ trực tuyến qua website: www.cpxd.quan10.hochiminhcity.gov.vn Trong trường hợp người dân cần hướng dẫn chi tiết có thể liên hệ chuyên viên Phòng Quản lý đô thị tại Phòng Hướng dẫn thủ tục hành chính – Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 vào các buổi chiều **thứ Ba hoặc thứ Năm** hàng tuần từ **13 giờ 30 phút đến 16 giờ 00 phút**).

- Ủy ban nhân dân Quận có thẩm quyền cấp phép xây dựng mới (sửa chữa, cải tạo) công trình nhà ở riêng lẻ với quy mô tối đa: **06 tầng, 01 hầm** và các loại công trình khác (*công trình cấp III, xác định theo quy định về phân cấp công trình*) không thuộc trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị theo phụ lục ban hành kèm theo Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Ủy ban nhân dân Quận có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi Giấy phép xây dựng do mình cấp.

3.1. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ:

- Hồ sơ xin phép có bán tại Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả - Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 (có kèm theo mẫu đơn đề nghị xin phép xây dựng mới hoặc người dân có thể lấy thông tin tại Phụ lục 01 và 02 ban hành kèm theo Thông tư số: 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng).

- Các giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*bản sao y có chứng thực hoặc bản chụp mang theo bản chính để chuyên viên tiếp nhận hồ sơ đối chiếu*) theo quy định tại Điều 3 Nghị định 53/2017/ND-CP của Chính phủ ngày 08 tháng 5 năm 2017 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

- Bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ: số lượng **02 bản chính** (*chủ nhà tự liên hệ đơn vị tư vấn có chức năng hành nghề thiết kế xây dựng để thiết lập*).

- Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế (bản chính theo mẫu thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016) kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế (do Công ty đo vẽ cung cấp cho chủ nhà).

- Đối với công trình xây dựng có công trình liên kết phải có bản cam kết của chủ nhà bảo đảm an toàn đối với công trình liên kết theo Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời gian giải quyết 12 ngày làm việc (không tính ngày thứ 7, Chủ nhật và ngày lễ).

3.2. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo công trình nhà ở riêng lẻ:

- Hồ sơ xin phép cải tạo, sửa chữa có bán tại bàn photo của Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả - Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 (*có kèm theo mẫu đơn đề nghị xin phép xây dựng mới hoặc người dân có thể lấy thông tin tại Phụ lục 01 và 02 ban hành kèm theo Thông tư số: 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng*).

- Các giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*bản sao y có chứng thực hoặc bản chụp mang theo bản chính để chuyên viên tiếp nhận hồ sơ đối chiếu*) theo quy định tại Điều 3 Nghị định 53/2017/ND-CP của Chính phủ ngày 08 tháng 5 năm 2017 quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

- Bản vẽ thiết kế xin phép cải tạo, sửa chữa nhà ở riêng lẻ: số lượng **02 bản chính** (*chủ nhà tự liên hệ đơn vị tư vấn có chức năng hành nghề thiết kế xây dựng để thiết lập*).

- Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế (bản chính theo mẫu thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016) kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế (do Công ty đo vẽ cung cấp cho chủ nhà).

- Hồ sơ kiểm định móng: số lượng 02 bản chính (*chủ nhà tự liên hệ đơn vị tư vấn có chức năng hành nghề thiết kế xây dựng để thiết lập*).

- Ảnh chụp (10cmx15cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

- Đối với công trình xây dựng có công trình liền kề phải có bản cam kết của chủ nhà bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề theo Quyết định số 44/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Thời gian giải quyết 12 ngày làm việc (không tính ngày thứ 7, Chủ nhật và ngày lễ).

3.3 Xử lý vi phạm xây dựng:

- Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng, theo quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP thì phạt tiền từ **20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng**.

- Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp **cấp phép sửa chữa, cải tạo**, theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP thì phạt tiền từ **3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng**.

- Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp **cấp phép xây dựng mới**, theo quy định tại Điểm a, Khoản 4, Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP thì phạt tiền từ **10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng**.

Đối với nhà thầu thi công xây dựng:

- Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định, theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP thì phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ **500.000 đồng đến 1.000.000 đồng**.

- Hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình vi phạm quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng gây lún, nứt hoặc hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình lân cận (mà các bên không thỏa thuận được việc bồi thường theo quy định của pháp luật dân sự); gây sụp đổ hoặc có nguy cơ gây sụp đổ công trình lân cận nhưng không gây thiệt hại về sức khỏe, tính mạng của người khác, theo quy định tại Điểm b, Khoản 3, Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP thì phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ **15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng**.

- Xử phạt nhà thầu tiếp tục thực hiện thi công xây dựng công trình mà chủ nhà công trình đó đã bị lập biên bản vi phạm hành chính, theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 30 Nghị định 139/2017/NĐ-CP: Phạt tiền từ **40.000.000 đồng đến 50.000.000 đồng**.

4. Đối với công trình cấp I, cấp II (*xác định theo quy định về phân cấp công trình, từ 07 tầng trở lên, 02 hầm*); công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình xây dựng theo tuyến nằm trên địa giới hành chính từ hai quận, huyện trở lên; công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) dọc các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị thuộc thẩm quyền cấp phép xây dựng của Sở Xây dựng Thành phố.

- Chủ nhà có nhu cầu xin phép xây dựng thì liên hệ Sở Xây dựng Thành phố (*địa chỉ: 60 Trương Định, Phường 7, Quận 3, Hồ Chí Minh*).

5. Đối với công trình có giấy phép xây dựng thì chủ nhà phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho Ủy ban nhân dân Phường nơi công trình tọa lạc xuất trình giấy phép xây dựng (*trước 07 ngày làm việc*) và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

6. Thẩm quyền cấp, Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng:

- Công trình do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

- Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định.

- Giấy phép xây dựng có hiệu khởi công xây dựng trong **12 tháng** kể từ ngày cấp. Trong thời hạn **30 ngày** trước khi giấy phép hết hiệu lực mà chủ đầu tư chưa đủ điều kiện khởi công xây dựng theo quy định thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

II. HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG LIÊN QUAN ĐẾN CẤP PHÉP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ:

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng năm 2014;
- Thông tư 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về cấp phép xây dựng;
- Nghị định 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp phép xây dựng;
- Quy chuẩn Việt Nam 03:2012/BXD của Bộ Xây dựng;
- Tiêu chuẩn Việt Nam 9411:2012 Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế;
- Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh
- Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân

dân Thành phố về việc ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 6011/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 10 đến năm 2020, tỷ lệ 1/5000;

- Các Quyết định về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư 15 Phường trên địa bàn Quận 10;

- Các Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận 10 về phê duyệt quy hoạch điều chỉnh quy hoạch hẻm < 12m và Quyết định phê duyệt đồ án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch hẻm < 12m của 15 Phường trên địa bàn Quận 10 năm.

2. Về quy mô tầng cao xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ:

2.1 Căn cứ mục 1.5.11 Quy chuẩn xây dựng 03:2012/BXD quy định về: “*số tầng cao của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm*” và căn cứ mục 5.5.1 Tiêu chuẩn thiết kế nhà ở liên kế TCVN 9411:2012 quy định: “*Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng*”.

2.2 Đối với vị trí mặt tiền đường:

- Lô đất có diện tích: $S < 15,0m^2$ hoặc có chiều ngang hoặc chiều sâu (phần phù hợp quy hoạch): $a < 3,0m$: chỉ được sửa chữa, cải tạo theo hiện trạng, **không xây dựng mới**.

- Lô đất có diện tích: $36,0m^2 > S \geq 15m^2$, có chiều rộng mặt tiền (phần phù hợp quy hoạch) và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng: $a \geq 3,0m$: **được phép cải tạo, sửa chữa theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng mới** tối đa: **04 tầng** (bao gồm : trệt, lửng, lầu, mái che thang), chiều cao toàn công trình không quá **13,4m** (đối với đường có lộ giới từ 20m trở lên) và không quá **12,2m** (đối với đường có lộ giới từ 12m đến dưới 20m).

- Lô đất có diện tích: $S \geq 36m^2$ và có chiều rộng mặt tiền (phần phù hợp quy hoạch): $4,0m > a \geq 3,0m$ thì chiều cao công trình được xem xét theo lộ giới đường và tầng cao tối đa không vượt quá **06 tầng** (**không xét đến yếu tố tầng cộng thêm**).

- Lô đất có diện tích: $S \geq 36m^2$ và có chiều rộng mặt tiền (phần phù hợp quy hoạch): $a \geq 4,0m$ thì chiều cao công trình được xem xét theo lộ giới đường và tầng cao tối đa không vượt quá **06 tầng** (**xem xét đến yếu tố tầng cộng thêm**).

2.3 Đối với vị trí trong hẻm:

2.3.1 Lô đất có diện tích: $S < 15,0m^2$ hoặc có chiều ngang (phần phù hợp quy hoạch): $a < 3,0m$: chỉ được sửa chữa, cải tạo theo hiện trạng, **không xây dựng mới**. Trường hợp có chiều ngang (phần phù hợp quy hoạch): $a > 3,0m$ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc **xây mới quy mô 03 tầng** (bao gồm: trệt, lửng, mái che thang), **chiều cao không quá 8,8m**.

2.3.2 Lô đất có diện tích: $36,0m^2 > S \geq 15,0m^2$:

a. Có chiều rộng mặt tiền (phần phù hợp quy hoạch): $a < 2,0m$: **cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng**.

b. Có chiều rộng mặt tiền (phần phù hợp quy hoạch): $3,0m > a \geq 2,0m$: **cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng** hoặc xây dựng mới tối đa **04 tầng** (bao gồm: trệt, lửng, lầu, mái che thang), **chiều cao không quá 12,2m**. Trường hợp 02 nhà kế cận giáp ranh đã xây dựng với quy mô tầng cao tối đa theo lộ giới thì xem xét hợp khối kiến trúc mặt ngoài với quy mô tầng cao như sau:

- Hẻm lộ giới $L < 3,5m$: quy mô xây dựng: **04 tầng** (bao gồm: trệt, 02 lầu, mái che thang); chiều cao tối đa: **13,6m**.

- Hẻm lộ giới: $6,0m > L \geq 3,5m$, quy mô xây dựng: **04 tầng** (bao gồm: trệt, lửng, 02 lầu; chiều cao tối đa: **12,6m** hoặc trệt, 02 lầu, mái che thang; chiều cao tối đa: **13,6m**).

- Hẻm lộ giới: $12,0m > L \geq 6,0m$, quy mô xây dựng: **05 tầng** (bao gồm: trệt, lửng, 02 lầu, mái che thang); chiều cao tối đa: **15,6m**.

2.3.3 Lô đất có diện tích: $S \geq 36m^2$:

a. Có chiều ngang nhà: $a < 2,0m$ hoặc $3,0m > a \geq 2,0m$, áp dụng tương tự điểm a và b, mục 3.2 ở trên.

b. Có chiều ngang nhà $4,0m > a \geq 3,0m$: thì chiều cao công trình được xem xét theo lộ giới hẻm và tầng cao tối đa không vượt quá **04 tầng** đối với hẻm có lộ giới (**không xét đến yếu tố tầng cộng thêm**).

c. Có chiều ngang nhà $a \geq 4,0m$: thì chiều cao công trình được xem xét theo lộ giới hẻm và tầng cao tối đa không vượt quá **06 tầng** (**không xét đến yếu tố tầng cộng thêm**).

3. Bảng tổng hợp hướng dẫn cấp phép trên địa bàn Quận 10 (xem Phụ lục 1 đính kèm).

4. Bản vẽ mẫu (Phụ lục 2 đính kèm):

4.1 Bản vẽ xin phép xây dựng mới nhà ở riêng lẻ:

- Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

- Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

- Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông; cấp

nước; thoát nước mưa, nước bẩn; xử lý nước thải; cấp điện; thông tin liên lạc; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác liên quan đến công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

- Đối với công trình xây chen có tầng hầm, hồ sơ còn phải bổ sung bản chính văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận (*chủ đầu tư tự liên hệ đơn vị tư vấn có chức năng hành nghề thiết kế, xây dựng để thiết lập*).

4.2 Bản vẽ xin phép xây dựng sửa chữa, cải tạo nhà ở riêng lẻ:

- Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

- Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200. Trong đó, thể hiện và phân biệt rõ phần diện tích hiện trạng hiện hữu, diện tích sửa chữa cải tạo trên mặt bằng các tầng và mặt cắt công trình

- Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, thể hiện rõ móng hiện hữu và phương án gia cố móng (nếu có), kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông; cấp nước; thoát nước mưa, nước bẩn; xử lý nước thải; cấp điện; thông tin liên lạc; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác liên quan đến công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

5. Các vấn đề khác:

5.1 Pháp lý tường chung:

- Trong trường hợp công trình có sử dụng kết cấu chung (*tường chung, cột chung,...*) với nhà kế cận giáp ranh và hiện nay chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng mới trên ranh tường chung thì bổ sung văn bản của chủ sở hữu nhà, đất kế cận giáp ranh đồng ý với nội dung: "*được tháo dỡ tường sử dụng chung hiện hữu giữa hai nhà (bao gồm cả hệ kết cấu: cột, đà...)*" và đồng ý cho chủ đầu tư, đơn vị thi công được xây dựng trên toàn bộ diện tích tường chung; không tranh chấp khiếu nại"; xác nhận chứng thực của Ủy ban nhân dân phường nơi công trình tọa lạc. Trường hợp không thỏa thuận được thì không thiết kế xây dựng trên ranh tim tường sử dụng chung cũng như trên diện tích (*theo chiều thẳng đứng về không gian*) ảnh hưởng đến kết cấu sử dụng chung (*cột, đà*) hiện hữu.

5.2 Mật độ xây dựng:

- Đối với lô đất có diện tích (*diện tích phù hợp quy hoạch*): $S \geq 50,0m^2$, khi xây dựng công trình phải chừa diện tích tối thiểu đảm bảo mật độ xây dựng công trình theo quy định. Tại vị trí chừa mật độ xây dựng thiết kế làm sân rào (không lợp mái); tường xây dựng cao 2,60m (*đối với vị trí tiếp giáp đường, hẻm*) hoặc cao 3,80m (*đối với vị trí tiếp giáp ranh đất nhà kế cận*) so với cốt ± 0.00 tính từ nền đường, hẻm hiện hữu.

- Công thức tính diện tích làm mật độ được xác định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m^2)		≤ 50	75	100	200	300	500		1000
-------------------------------	--	-----------	----	-----	-----	-----	-----	--	------

Mật độ XD tối đa (%)	Đối với quận nội thành	100	90	85	80	75	70		65
----------------------	------------------------	-----	----	----	----	----	----	--	----

5.3 Xử lý tầng cao đối với các trường hợp đặc biệt:

5.3.1 Trường hợp nhà tọa lạc ở vị trí góc giao của hai (02) đường có quy định khác nhau về tầng cao:

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới nhỏ hơn và mật độ xây dựng có thể tăng thêm 5%.

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu tối thiểu 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới lớn hơn. Nếu tầng trên cùng có khoảng lùi đối với đường có lộ giới lớn thì tầng đó cũng phải có khoảng lùi đối với đường có lộ giới nhỏ hơn.

5.3.2 Trường hợp nhà tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai (02) đường có quy định khác nhau về tầng cao:

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới nhỏ hơn và mật độ xây dựng có thể tăng thêm 5%.

- Nếu chiều rộng lô đất hiện hữu lớn hơn 3,0m quay về phía đường có lộ giới lớn hơn: các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường có lộ giới lớn hơn. Số tầng được xây sát lộ giới về phía đường lộ giới nhỏ hơn được xác định tương đồng với dãy nhà phía đường lộ giới nhỏ hơn; các tầng phía trên có khoảng lùi tối thiểu 3,5m về phía trong.

5.3.3 Tầng lửng tại trệt:

- Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình.
- Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt.

5.3.4 Tầng hầm: Trường hợp công trình có hầm, phải đảm bảo theo quy định sau:

- Phần nổi của hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

- Vị trí đường xuống hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3,0m.

- Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6,0m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ô tô tiếp cận trực tiếp với đường. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng hầm không sử dụng vào mục đích để xe thì bổ sung đơn cam kết về việc không mở lối tiếp cận

(ram dốc) xuống hầm và chỉ sử dụng vào mục đích sinh hoạt gia đình (làm kho); có xác nhận chứng thực tại Ủy ban nhân dân Phường nơi công trình tọa lạc.

5.3.5 Mái che thang: Việc thiết kế, xây dựng mái che thang phải đảm bảo theo quy định sau:

- Dàn hoa, mái che cầu thang (*nếu là mái bằng BTCT*) có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng). Trường hợp mái che cầu thang là mái dốc, độ dốc mái không quá 35° , chiều cao từ sàn sân thượng đến mép dưới mái ngói tối đa 3m.

- Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 50% diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân thượng tối thiểu 4,0m; khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2,0m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (*tính từ sàn sân thượng*).

5.3.6 Ban công, ô văng

- Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới, cụ thể như sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 6$	0
$6 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

6. Vấn đề hướng dẫn thủ tục hành chính và Tiếp công dân liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, cấp phép xây dựng:

6.1 Hướng dẫn thủ tục hành chính:

- Trường hợp người dân có nhu cầu liên hệ để biết thông tin về quy hoạch, cấp phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ có thể liên hệ Phòng Hướng dẫn Thủ tục hành chính – Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 vào các buổi chiều **thứ Ba** và **thứ Năm** hàng tuần (từ **14h00** đến **16h30**) để được chuyên viên Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn.

- Nếu người dân có nhu cầu xác nhận bằng văn bản đối với việc cung cấp thông tin quy hoạch (*áp dụng cho nhà ở riêng lẻ*) thì liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ (Quầy số 8) – Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 để được hướng dẫn theo quy trình ISO đã niêm yết.

- Đối với hồ sơ đề nghị xin phép xây dựng mới; sửa chữa, cải tạo; điều chỉnh; gia hạn; cấp lại giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ,... người dân có thể liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ (Quầy số 8) – Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 để được hướng dẫn cụ thể.

6.2 Tiếp công dân liên quan đến lĩnh vực cấp phép xây dựng:

- Đối với hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng mới (*hoặc sửa chữa, cải tạo*) nhà ở riêng lẻ đã nộp tại Bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ (Quầy số 8) - Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 và đã có văn bản của Phòng Quản lý đô thị hướng dẫn nội dung để bổ túc hồ sơ theo quy định, chủ đầu tư (*người được ủy quyền hoặc đại diện đơn vị tư vấn lập bản vẽ (có kèm theo giấy giới thiệu, hợp đồng thiết kế, giấy ủy quyền, ...hợp lệ)*) liên hệ chuyên viên thụ lý hồ sơ kiểm tra và hướng dẫn cụ thể tại Phòng Hướng dẫn Thủ tục hành chính – Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Quận 10 vào các buổi chiều **thứ Ba** hàng tuần (từ **14h00** đến **17h00**).