

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

Số: 09/2005/TT-BXD

Hà Nội, ngày 06 tháng 5 năm 2005

**THÔNG TƯ****Hướng dẫn một số nội dung về giấy phép xây dựng**

*Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;*

*Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về giấy phép xây dựng được quy định tại mục 2 Chương III của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (dưới đây viết tắt là NĐ 16/CP) như sau:*

**I. VỀ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐƯỢC QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1, 2 ĐIỀU 17 CỦA NĐ 16/CP**

**1. Những công trình khi xây dựng không phải xin giấy phép xây dựng, bao gồm:**

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước

được xác định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp được xác định bằng lệnh của các cấp có thẩm quyền.

c) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính, bao gồm công trình tạm của chủ đầu tư và công trình tạm của nhà thầu nằm trong sơ đồ tổng mặt bằng công trường xây dựng đã được phê duyệt.

d) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

e) Công trình đã có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở quy định tại Điều 9 của NĐ 16/CP thẩm định.

g) Công trình được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình đã có thiết kế bản vẽ thi công được Sở quy định tại khoản 5 Điều 9 của ND 16/CP thẩm định.

h) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình;

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các công trình: nhà máy xử lý rác thải, bãi chôn lấp rác, cấp nước, thoát nước, đường, kênh, mương,...) có tổng mức đầu tư dưới 5 tỷ đồng thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không vi phạm các khu vực bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa.

k) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị; điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

## **2. Về giấy phép xây dựng tạm được quy định tại khoản 2 Điều 17 của ND 16/CP:**

a) Việc cấp giấy phép xây dựng tạm chỉ áp dụng đối với những vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện.

b) Tùy thuộc vào tình hình, đặc điểm của mỗi địa phương, mỗi khu vực, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng, quy mô công trình được phép xây dựng tạm cho phù hợp, tránh lãng phí nhưng vẫn phải bảo đảm an toàn, vệ sinh, môi

trường để làm cơ sở cho việc cấp giấy phép xây dựng tạm và xác định thời gian có hiệu lực của giấy phép xây dựng tạm.

c) Trong nội dung giấy phép xây dựng tạm phải ghi rõ thời gian có hiệu lực của giấy phép. Hết thời hạn có hiệu lực của giấy phép, nếu Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch thì chủ công trình xây dựng phải tự phá dỡ và được đền bù phần hiện trạng công trình đã có trước khi xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chủ công trình xây dựng phải chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế.

## **II. VỀ HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ NHÀ Ở ĐÔ THỊ ĐƯỢC QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU 18 CỦA ND 16/CP**

Trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình yêu cầu phải có giấy phép xây dựng, thì ngoài những tài liệu được quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 18 của ND 16/CP hồ sơ xin giấy phép xây dựng còn phải có ảnh chụp hiện trạng công trình cũ và các bản vẽ hiện trạng thể hiện được mặt bằng, mặt cắt các tầng, mặt đứng và biện pháp phá dỡ (nếu có).

## **III. VỀ HỒ SƠ XIN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG NHÀ Ở NÔNG THÔN ĐƯỢC QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU 19 CỦA ND 16/CP**

### **1. Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình**

được quy định tại khoản 3 Điều 19 của ND 16/CP phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình phụ trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đấu nối điện, thông tin liên lạc, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có).

2. Sơ đồ mặt bằng do chủ nhà lập hoặc thuê cá nhân lập và được thể hiện theo mẫu tại Phụ lục số 1 của Thông tư này.

Trên bản vẽ phải ghi rõ tên chủ nhà, địa chỉ nơi ở, địa điểm xây dựng và tên, địa chỉ người vẽ sơ đồ.

#### IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Căn cứ các quy định về giấy phép xây dựng của Luật Xây dựng, Nghị định số 16/CP và Thông tư này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm ban hành quy trình cấp giấy phép xây dựng, chỉ đạo việc cấp giấy phép xây dựng bảo

đảm nhanh, gọn, chặt chẽ, chính xác; thường xuyên kiểm tra, xử lý nghiêm những hành vi vi phạm các quy định về giấy phép xây dựng.

#### V. HIỆU LỰC THI HÀNH

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo và thay thế cho Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10/12/1999 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính về hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng và Thông tư số 03/2000/TT-BXD ngày 25/5/2000 về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10/12/1999 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng./.

KT. BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

*Thứ trưởng*

**Nguyễn Văn Liên**

## Phụ lục số 1

(ban hành kèm theo Thông tư số 09/2005/TT-BXD ngày 06/5/2005  
của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

*Ranh giới đường theo quy hoạch*

*Nhà ở*

*Ranh giới đường hiện tại*

*Ranh giới lô đất của chủ hộ*

**SƠ ĐỒ MẶT BẰNG XÂY DỰNG**

Chủ nhà: .....

Vị trí xây dựng: .....

Thôn (ấp):..... xã:..... huyện:.....

Tên người vẽ: .....

Địa chỉ:.....

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ XUẤT BẢN

Điện thoại: 04.8233947; 04.8231182

Fax: 08044517

Email: congbaovpcp@cpt.gov.vn

In tại Xí nghiệp Bản đồ 1 - Bộ Quốc phòng

Giá: 5.000 đồng