

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ XÂY DỰNG

Số: **8718** /SXD-CPXD
Về việc cấp Giấy phép xây dựng
công trình có tầng hầm trên địa bàn
Thành phố Hồ Chí Minh

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **18** tháng 9 năm 2024

Kính gửi:

- Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp;
- Ban Quản lý Khu Công nghệ cao;
- Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Thực hiện Thông báo số 1024-TB/BCSD ngày 10 tháng 9 năm 2024 của Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố về tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn liên quan đến quy hoạch, xây dựng, môi trường, đầu tư trên địa bàn Thành phố và Thông báo số 850/TB-VP ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường về tháo gỡ vướng mắc liên quan quy hoạch không gian xây dựng ngầm và cấp Giấy phép xây dựng công trình có tầng hầm trên địa bàn Thành phố;

Căn cứ Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm Thành phố hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh 930ha đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012.

Căn cứ Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về bổ sung Quy định quản lý theo đồ án về nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm đối với các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố (đính kèm danh mục các đồ án);

Căn cứ QCVN 13:2018/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Gara ô-tô;
Căn cứ QCVN 04:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế;

Căn cứ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành;

Căn cứ 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;

Thực hiện khoản 4 Điều 3 Quyết định số 3804/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Xây dựng hướng dẫn các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, thực hiện thống nhất trong việc giải quyết cấp phép xây dựng công trình có tầng hầm (phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất) trên toàn địa bàn Thành phố như sau:

1. Đối với nhóm nhà ở thấp tầng, nhà ở riêng lẻ: cho phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm để bố trí tầng kỹ thuật, bãi đậu xe (*không bố trí chức năng ở và chức năng khác*). Chiều cao thông thủy đối với tầng hầm nhà ở riêng lẻ không nhỏ hơn 2m trong trường hợp không bố trí đậu xe ô-tô (*căn cứ Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 13967:2024 Nhà ở riêng lẻ - Yêu cầu chung về thiết kế*) và không nhỏ hơn 2,2m trong trường hợp có bố trí đậu xe ô-tô (*căn cứ QCVN 13:2018/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Gara ô-tô*); vị trí ram dốc xuống tầng hầm (nếu có) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m (*căn cứ 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*). Trường hợp nhà ở riêng lẻ kết hợp chức năng khác có nhu cầu xây dựng từ 02 tầng hầm trở lên phải lập quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng (*quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn*).

2. Đối với nhóm nhà ở cao tầng (chung cư), các công trình dịch vụ, công cộng và trụ sở, công trình xây dựng trong các khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao và công trình xây dựng khác...: cho phép xây dựng tầng hầm phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Số tầng hầm và vị trí tầng hầm của công trình được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết (quy hoạch tổng mặt bằng), bản vẽ xin phép xây dựng, thiết kế cơ sở, các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng chuyên ngành, Quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị (nếu có).

3. Một số lưu ý khi cấp Giấy phép xây dựng công trình có tầng hầm:

a. Việc xây dựng công trình ngầm đô thị phải tuân thủ các nội dung sau:

- Quy chuẩn về xây dựng ngầm, giấy phép xây dựng.

- Ranh giới xây dựng tầng hầm công trình không vượt quá phạm vi sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị.

- Tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy, thoát nạn, cứu hộ liên quan đến tầng hầm của công trình.

b. Tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe và hệ thống kỹ thuật, không tính vào hệ số sử dụng đất; trường hợp ngoài các chức năng nêu trên cần tính toán các diện tích sàn hầm này vào hệ số sử dụng đất, đảm bảo không vượt hệ số theo quy hoạch cho phép.

4. Đối với công trình xây dựng trên địa bàn thành phố Thủ Đức: việc cấp Giấy phép xây dựng công trình có tầng hầm được thực hiện theo các nội dung hướng dẫn tại mục 1, 2, 3 Công văn này sau khi Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức thực hiện bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào Quy định quản lý đã được phê duyệt (hoặc cần lập mới) theo các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (còn hiệu lực pháp lý) trên địa bàn thành phố Thủ Đức, theo thẩm quyền quy định tại Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội.

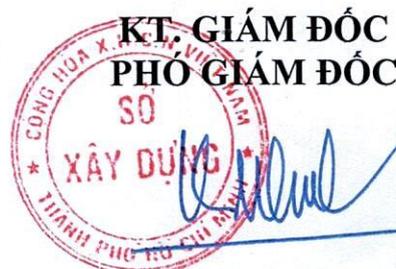
Sở Xây dựng có ý kiến hướng dẫn với nội dung trên, kính chuyển Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét và triển khai thực hiện phù hợp theo chỉ đạo của Ban Cán sự đảng Ủy ban nhân dân Thành phố, nội dung tại các Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024, số 3804/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Cán sự Đảng Ủy ban nhân dân Thành phố (để báo cáo);
- Ủy ban nhân dân Thành phố (để báo cáo);
- Sở QH-KT;
- Ban Giám đốc Sở Xây dựng (để báo cáo);
- Thủ trưởng các phòng, đơn vị trực thuộc Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, P.CPXD.

CVĐ: 28953 NHT

Chức



Huỳnh Thanh Khiết



