

**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 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*).