



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

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

Số: 68/2010/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 9 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và
quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn
thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 93/2001/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2001 của Chính phủ về phân cấp quản lý một số lĩnh vực cho thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 71/2005/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2005 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về



quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07 tháng 12 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg ngày 18 tháng 6 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ thí điểm thành lập Thanh tra xây dựng quận, huyện và Thanh tra xây dựng phường, xã, thị trấn tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26 tháng 3 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn kiểm tra, chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 27/2009/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;



Căn cứ Thông tư số 39/2009/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý chất lượng xây dựng nhà ở riêng lẻ;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin và Truyền thông hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị;

Căn cứ Thông tư số 24/2009/TT-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết thi hành một số nội dung của Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Căn cứ Quyết định số 133/2007/QĐ-UBND ngày 23 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về thí điểm thành lập Thanh tra Xây dựng quận -huyện và Thanh tra Xây dựng phường - xã, thị trấn tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về 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 quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Công văn số 5291/SXD-CPXD ngày 06 tháng 7 năm 2010 về trình Quyết định quy định về cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này bản “Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”; danh mục các trục, tuyến phố chính và 13 biểu mẫu.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 04/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.



Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, Thủ trưởng các sở - ban - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện, phường - xã, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài



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

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

QUY ĐỊNH

**Về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng
theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND
ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quy định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
2. Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài tham gia hoạt động xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện theo Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Mục đích và yêu cầu của việc cấp giấy phép xây dựng

1. Tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi chung là chủ đầu tư) và các cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng chấp hành đúng quy định pháp luật, đồng thời thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thông qua giấy phép xây dựng;
2. Quản lý xây dựng theo quy hoạch và các quy định pháp luật khác có liên quan; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa, các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình;
3. Làm căn cứ để kiểm tra quá trình thực hiện xây dựng và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập biên bản nghiệm thu, bàn giao sử dụng và đăng ký sở hữu công trình.

Điều 3. Khi lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải có một trong các



loại giấy tờ sau đây:

1. Giấy tờ được cấp trước ngày 30 tháng 4 năm 1975:

a) Bằng khoán điền thổ;

b) Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở - đất ở, công trình xây dựng) có chứng nhận của Phòng Chương khế Sài Gòn, đã trước bạ;

c) Văn tự mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế nhà ở được pháp luật công nhận hoặc công trình xây dựng (có chứng thực của chính quyền cũ), đã trước bạ;

d) Tờ di chúc hoặc Tờ thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở, công trình xây dựng được Phòng Chương khế Sài Gòn hoặc cơ quan có thẩm quyền của chế độ cũ chứng nhận;

đ) Giấy phép cho xây cất nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp, đã trước bạ;

e) Bản án của cơ quan Tòa án đã có hiệu lực thi hành.

2. Giấy tờ được cấp sau ngày 30 tháng 4 năm 1975:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (do Tổng Cục Quản lý ruộng đất, Tổng Cục Địa chính trước đây hoặc do Bộ Tài nguyên và Môi trường phát hành), kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình mà trong đó có ghi diện tích đo đạc tạm thời hoặc ghi nợ tiền sử dụng đất;

b) Hợp đồng thuê nhà, đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp thuê lại nhà, đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của bên cho thuê và Hợp đồng thuê nhà, đất theo đúng quy định của pháp luật có nội dung cho phép bên thuê được đứng tên trong giấy phép xây dựng nhà ở hoặc công trình xây dựng trên đất thuê;

c) Giấy tờ về quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở và các công trình khác, trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai qua từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay;

d) Quyết định, Giấy phép hoặc Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban xây dựng cơ bản, Sở Xây dựng, Sở Quản lý nhà đất và công trình công cộng, Sở Nhà đất, Ban Quản lý ruộng đất, Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất, Kiến trúc sư trưởng, Ủy



ban nhân dân quận - huyện cấp có nội dung công nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu công trình xây dựng;

đ) Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố, Sở Nhà đất, Sở Địa chính - Nhà đất, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994; Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004; Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2005; Nghị định số 90/2006/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2006 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ;

e) Tờ di chúc hoặc Tờ thỏa thuận phân chia di sản được lập tại cơ quan công chứng, chứng thực hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận; kèm giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất (nếu có);

g) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu công trình xây dựng được chứng nhận tại cơ quan công chứng, chứng thực hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền nơi có nhà ở - đất ở, công trình xây dựng đã trước bạ và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tại Sở Nhà đất, Sở Địa chính - Nhà đất, Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất (hoặc Trung tâm Thông tin tài nguyên môi trường và Đăng ký nhà đất) hoặc Ủy ban nhân dân quận - huyện nơi có nhà ở - đất ở, công trình xây dựng;

h) Quyết định cấp phó bản liên quan đến quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền nêu tại điểm d của khoản này;

i) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở đối với trường hợp giao, phân, cấp nhà hoặc đất của cơ quan, tổ chức được Nhà nước giao quản lý, sử dụng đất;

k) Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp để xây dựng công trình, kèm theo giấy tờ pháp lý xác định chủ đầu tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất;

l) Các loại giấy tờ khác về quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật.

3. Đối với cơ sở tôn giáo chưa có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai: Phải được Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn thẩm tra về diện tích khuôn viên đất sử dụng không có tranh chấp, khiếu nại và được Ủy ban nhân dân quận - huyện xác nhận kết quả thẩm tra đó.



4. Đối với nhà ở riêng lẻ không có các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; nằm trong khu dân cư hiện hữu, ổn định, sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành); phù hợp quy hoạch xây dựng là đất ở: Chủ đầu tư phải có giấy cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về ranh giới thửa đất đang sử dụng (kể cả phần tường chung với các nhà liền kề nếu có) không có tranh chấp, khiếu nại và phải được Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi công trình xây dựng xác nhận.

Trường hợp nhà thuộc sở hữu nhà nước, cơ quan quản lý nhà phải có ý kiến chính thức bằng văn bản về nội dung sửa chữa, cải tạo hoặc phá dỡ hiện trạng cũ để xin phép xây dựng mới của chủ đầu tư.

5. Công trình dự kiến xây dựng phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng loại công trình xây dựng không phù hợp với mục đích sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thì phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (đối với trường hợp theo quy định phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất) trước khi lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Mục 1

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 4. Giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước: là công trình xây dựng thuộc danh mục bí mật Nhà nước, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về bí mật Nhà nước.

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp: là công trình phải được xây dựng và hoàn thành kịp thời, đáp ứng yêu cầu của lệnh khẩn cấp do người có thẩm quyền ban hành theo



quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp, tình huống khẩn cấp và pháp luật khác có liên quan đến yêu cầu khẩn cấp.

c) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính, bao gồm công trình 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.

đ) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, thủ trưởng cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư (hoặc cơ quan được ủy quyền) phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; trừ công trình chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước kể cả các dự án thành phần, Nhà nước quản lý toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng, từ việc xác định chủ trương đầu tư, lập dự án, quyết định đầu tư, lập thiết kế, dự toán, lựa chọn nhà thầu, thi công xây dựng đến khi nghiệm thu, bàn giao và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ vốn theo tiến độ thực hiện dự án, nhưng không quá 3 năm đối với dự án nhóm C, không quá 5 năm đối với dự án nhóm B.

e) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, 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.

g) 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; công trình nâng nền, nâng gác, nâng mái phù hợp tiêu chuẩn xây dựng; xây dựng lại tường bao che bị hư hỏng theo nguyên trạng; công trình gia cố, cải tạo chống nghiêng, lún, nứt không làm thay đổi quy mô diện tích, không ảnh hưởng đến kết cấu.

h) Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ, có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng thuộc vùng sâu, vùng xa không nằm trong các khu vực bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa.

i) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được



duyet.

k) Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp của hộ nông dân (có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật về đất đai), không thuộc quy hoạch xây dựng đô thị, không thuộc quy hoạch điểm dân cư nông thôn, nhằm mục đích phục vụ nông nghiệp như: nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản; cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; kho chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp.

Quy mô xây dựng là dạng công trình tạm bán kiên cố, 01 tầng (tường gạch, mái tôn; hoặc khung thép, bao che bằng tôn, lá, tấm nhựa; hoặc bằng vật liệu gỗ, tranh, tre, nứa, lá), diện tích xây dựng phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương do Ủy ban nhân dân huyện quy định. Chủ đầu tư phải thực hiện đăng ký xây dựng tại Ủy ban nhân dân xã nơi công trình xây dựng để được kiểm tra việc xây dựng theo đúng quy định.

2. Đối với công trình quy định tại điểm a, b, c khoản 1 của Điều này được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2005/NĐ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2005 của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ dọc các tuyến đường hiện hữu từ 12m trở lên tại các huyện ngoại thành không thuộc điểm dân cư tập trung, thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500:

a) Ủy ban nhân dân huyện quy định cụ thể những khu vực phải cấp phép xây dựng và thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định trong phạm vi 100m tính từ tìm đường hiện hữu về mỗi bên.

b) Chủ đầu tư thực hiện việc đăng ký xây dựng tại Ủy ban nhân dân xã theo quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Quy định này đối với nhà ở riêng lẻ nằm ngoài phạm vi quy định tại điểm a khoản này.

4. Đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động được thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin và Truyền thông.

5. Đối với công trình có một phần phù hợp quy hoạch xây dựng đủ điều kiện được cấp



phép xây dựng, phần còn lại không phù hợp quy hoạch xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu xin phép xây dựng tạm, thì tại giấy phép xây dựng phải thể hiện thêm phần xây dựng tạm (có kết cấu tách biệt với kết cấu khối nhà chính), chủ đầu tư phải có cam kết tháo dỡ không bồi thường đối với phần được phép xây dựng tạm theo đúng quy định.

6. Đối với công trình có nguồn gốc là biệt thự cũ (đã xây dựng trước năm 1975): phải có văn bản chấp thuận phá dỡ công trình cũ để xây dựng mới của Ủy ban nhân dân thành phố trên cơ sở tờ trình của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, cho đến khi có quy định về quản lý quy hoạch xây dựng đối với nhà biệt thự được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

7. Đối với các khu vực dân cư hiện hữu ổn định, đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước), nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: được cấp Giấy phép xây dựng công trình, nhà ở nhưng phải phù hợp với quy hoạch chung, phải đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng; các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Ủy ban nhân dân quận - huyện có trách nhiệm phải cập nhật, bổ sung các khu vực dân cư hiện hữu ổn định nêu trên vào quy hoạch chi tiết xây dựng theo đúng quy định.

8. Đối với công trình ngầm đô thị được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị.

9. Đối với dự án phát triển nhà ở (trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng), chủ đầu tư phải lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

10. Giấy phép xây dựng được áp dụng theo các mẫu sau:

a) Các mẫu Giấy phép xây dựng đã được ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ, gồm:

- Mẫu Giấy phép xây dựng sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ đô thị theo Phụ lục VI (mẫu 1);

- Mẫu Giấy phép xây dựng tạm sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ theo Phụ lục VI (mẫu 2);

- Mẫu Giấy phép xây dựng dùng cho nhà ở nông thôn theo Phụ lục VI (mẫu 3).



b) Mẫu Giấy phép xây dựng sử dụng cho công trình đường dây, đường ống ngầm, hào và cống, bề kỹ thuật theo Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ.

c) Các mẫu Giấy phép xây dựng đã được ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin và Truyền thông, gồm:

- Mẫu Giấy phép xây dựng sử dụng cho công trình trạm BTS loại 1 theo Phụ lục 3;

- Mẫu Giấy phép xây dựng sử dụng cho công trình trạm BTS loại 2 theo Phụ lục 4;

d) Mẫu Giấy phép di dời công trình áp dụng theo mẫu số 5 Phụ lục 3 ban hành kèm theo Quyết định này.

đ) Bản vẽ kèm theo Giấy phép xây dựng được đóng dấu theo mẫu số 10 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 5. Thành phần hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

1. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (01 bộ bản chính), tùy theo loại công trình xin cấp giấy phép xây dựng mà áp dụng:

a) Theo mẫu ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ, gồm: Phụ lục IV (mẫu 1) sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ ở đô thị; Phụ lục V sử dụng cho nhà ở nông thôn.

b) Theo mẫu Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ sử dụng cho công trình đường dây ngầm, đường ống ngầm, hào và cống, bề kỹ thuật.

c) Theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin và Truyền thông, gồm: Phụ lục 1 sử dụng cho công trình trạm và cột ăng ten xây dựng trên mặt đất - BTS loại 1; Phụ lục 2 sử dụng cho trạm và cột ăng-ten được lắp đặt vào công trình đã xây dựng - BTS loại 2.

2. Bản sao có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 của Quy định này (01 bộ). Trường hợp bản sao không có chứng thực thì cán bộ, công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đối chiếu với bản chính, ký xác nhận vào bản sao và chịu trách nhiệm về tính chính xác của bản sao so với bản chính.



a) Đối với trường hợp xây dựng, sửa chữa nhà là tài sản thế chấp: phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp theo quy định của pháp luật.

b) Đối với việc xây dựng, cải tạo công trình thuộc cơ sở tôn giáo (theo quy định phải xin cấp cấp giấy phép xây dựng): phải có ý kiến chấp thuận của Ban Tôn giáo - Dân tộc (Sở Nội vụ).

c) Đối với công trình ngầm đô thị là đường dây ngầm, đường ống ngầm, hào và cống, bể kỹ thuật: phải có giấy tờ về cho phép đầu tư xây dựng công trình và thỏa thuận về hướng tuyến với cơ quan quản lý quy hoạch địa phương nếu công trình đó chưa được xác định trong quy hoạch đô thị được phê duyệt.

3. Bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng công trình (02 bộ bản chính):

a) Đối với nhà ở riêng lẻ trong đô thị; công trình công nghiệp, dân dụng, công cộng; công trình tôn giáo; công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế, bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng bao gồm các thành phần sau:

- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 hoặc tỷ lệ 1/500; kèm theo họa đồ vị trí công trình có thể hiện số lô, ranh thửa đất và ranh lộ giới;

- Mặt bằng các tầng, mặt đứng và mặt cắt điển hình của công trình, tỷ lệ 1/100 hoặc tỷ lệ 1/200;

- Mặt bằng, mặt cắt móng công trình; sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải, tỷ lệ 1/100 hoặc tỷ lệ 1/200.

b) Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng, bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng bao gồm các thành phần sau:

- Sơ đồ vị trí công trình;

- Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ 1/200 hoặc tỷ lệ 1/500;

- Mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt điển hình của công trình, tỷ lệ 1/50 hoặc tỷ lệ 1/100;

- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100 hoặc tỷ lệ 1/200.

c) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật như: cầu, đường, đường dây tải điện, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống chiếu sáng, các tuyến cấp thoát nước, dẫn khí, hệ thống kênh mương thủy lợi, công trình ngầm đô thị, bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng gồm các thành phần sau:



- Sơ đồ vị trí tuyến công trình, tỷ lệ 1/5.000 hoặc tỷ lệ 1/10.000;
- Mặt bằng tổng thể công trình (tỷ lệ 1/500 hoặc tỷ lệ 1/2.000), sơ đồ đấu nối kỹ thuật;
- Các mặt bằng, mặt cắt điển hình thể hiện được chiều sâu công trình, các yếu tố kỹ thuật chủ yếu của công trình (tỷ lệ 1/20, tỷ lệ 1/50 hoặc tỷ lệ 1/100).

d) Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn: sơ đồ mặt bằng xây dựng căn nhà trên lô đất phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của công trình, các công trình phụ trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đấu nối điện, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có).

đ) Đối với công trình ngầm đô thị: Bản vẽ thiết kế thể hiện được vị trí, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng điển hình; mặt bằng và chiều sâu móng của công trình; sơ đồ vị trí hoặc tuyến công trình; sơ đồ hệ thống và các điểm đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian.

Điều 6. Điều kiện để xét cấp giấy phép xây dựng

Việc cấp giấy phép xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Phù hợp với quy hoạch xây dựng được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố;
2. Bảo đảm quy định về độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý theo quy định tại Nghị định số 20/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ;
3. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; độ cao tính không; thiết kế đô thị (tại những khu vực đã có thiết kế đô thị); yêu cầu về phạm vi an toàn đối với công trình xung quanh; hành lang bảo vệ các công trình giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật; hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật;
4. Các công trình xây dựng trong khu bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường;
5. Công trình sửa chữa, cải tạo không làm ảnh hưởng đến các công trình lân cận về kết cấu, khoảng cách đến các công trình xung quanh, cấp nước, thoát nước, thông thoáng, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ;
6. Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hóa chất



độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, không làm ảnh hưởng đến người sử dụng ở các công trình liền kề xung quanh;

7. Khi xây dựng, cải tạo các đường phố phải xây dựng hệ thống tụy nen ngầm để lắp đặt đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; cốt xây dựng mặt đường phải tuân thủ theo cốt xây dựng của quy hoạch xây dựng và thiết kế đô thị;

8. Đối với công trình nhà cao tầng cấp đặc biệt, cấp I phải có thiết kế tầng hầm, trừ các trường hợp khác có yêu cầu riêng về thiết kế tầng hầm.

9. Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình (không sử dụng vốn ngân sách nhà nước), việc lấy ý kiến về thiết kế cơ sở do người quyết định đầu tư quyết định khi thấy cần thiết.

Điều 7. Yêu cầu về bản vẽ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng

1. Bản vẽ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 6 của Quy định này, trong đó xác định rõ vị trí xây dựng, lộ giới, chỉ giới xây dựng, ranh giới thửa đất, cấp công trình; phù hợp Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng, quy định về kiến trúc và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Đối với việc thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ:

a) Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250m², từ 03 tầng trở lên hoặc nhà ở trong các khu ảnh hưởng đến di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện.

b) Nhà ở riêng lẻ có quy mô nhỏ hơn nhà ở quy định tại điểm a khoản này thì cá nhân, hộ gia đình được tự tổ chức thiết kế nhưng phải 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 đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

Mục 2

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM

Điều 8. Giấy phép xây dựng tạm

1. 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 có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quy hoạch; chủ đầu tư có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà theo quy định tại Điều 3 Quy định này, nếu có nhu cầu xây dựng thì được xét cấp giấy phép xây dựng tạm với quy mô tối đa 05 tầng; nhưng phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

a) Đối với khu vực được xác định trong quy hoạch chung xây dựng đô thị là các công trình hạ tầng kỹ thuật (như: nhà ga, bến xe, đường dự phòng, hành lang bảo vệ đường ray xe lửa, hệ thống cấp điện, cấp thoát nước... và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy định của pháp luật), các công trình hạ tầng xã hội (như: trường học, bệnh viện, công viên, nhà văn hóa...) mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch: được xem xét cấp giấy phép xây dựng tạm với quy mô tối đa 05 tầng, có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch, nhưng phải phù hợp với mục đích sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Đối với các công trình, nhà ở trong khu vực hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu; hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch và hành lang bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật mà nhà nước chưa có chủ trương, kế hoạch thực hiện di dời các công trình, nhà ở đó ra khỏi khu vực nêu trên: không được phép xây dựng mới, chỉ được sửa chữa, cải tạo nhưng không làm thay đổi quy mô diện tích, kết cấu chịu lực an toàn của công trình.

c) Đối với công trình, nhà ở nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới của các tuyến đường hiện hữu trong đô thị đã được phê duyệt và công bố lộ giới nhưng chưa có kế hoạch thực hiện mở rộng đường: được phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở nhưng không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu hiện trạng cũ hoặc cấp giấy phép xây dựng tạm để xây dựng cải tạo công trình, nhà ở với quy mô bán kiên cố 01 tầng (trệt, tường gạch, mái tôn hoặc ngói). Nếu hiện trạng là đất trống, không cho phép xây dựng mới công trình, nhà ở; cho phép cải tạo lại hàng rào, cổng hiện hữu nhưng phải phù hợp với quy định về kiến trúc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Chủ đầu tư phải cam kết và thực hiện tháo dỡ không điều kiện nhà ở, công trình xây



dựng khi Nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch.

3. Khi giải phóng mặt bằng để thực hiện theo quy hoạch xây dựng được duyệt, chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình, nhà ở, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình.

4. Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch áp dụng theo quy định hiện hành; riêng phần xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm thì không được bồi thường.

Điều 9. Thành phần hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng tạm

1. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng tạm theo mẫu Phụ lục IV (mẫu 2) ban hành kèm theo Nghị định số 12/2009/NĐ-CP;

2. Bản sao có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 của Quy định này. Trường hợp bản sao không có chứng thực thì cán bộ, công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đối chiếu với bản chính, ký xác nhận vào bản sao và chịu trách nhiệm về tính chính xác của bản sao so với bản chính.

3. Giấy cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước triển khai thực hiện quy hoạch xây dựng theo Mẫu số 13 Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quy định này.

4. Bản vẽ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng tạm (02 bộ bản chính), gồm các thành phần sau:

a) Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 hoặc tỷ lệ 1/500; kèm theo họa đồ hiện trạng vị trí công trình có thể hiện số lô, ranh thửa đất và ranh lộ giới;

b) Mặt bằng các tầng, mặt đứng và mặt cắt điển hình của công trình, tỷ lệ 1/100 hoặc tỷ lệ 1/200;

c) Mặt bằng móng công trình; sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, chất thải, tỷ lệ 1/100 hoặc tỷ lệ 1/200.

Mục 3

ĐĂNG KÝ XÂY DỰNG, SỬA CHỮA, CẢI TẠO

Điều 10. Việc đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình theo quy định không phải xin cấp giấy phép xây dựng, chỉ áp dụng đối với các trường hợp sau:



1. Các công trình hoặc nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm c, d, đ, e, g, h, i, k khoản 1 và điểm b khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

2. Nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố, đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền nhưng chưa triển khai thực hiện quy hoạch thì không được xây dựng mới; sửa chữa, cải tạo làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ như: thay mái chống dột, thay nền, thay vách ngăn.

Điều 11. Trước khi khởi công, chủ đầu tư phải thực hiện đăng ký việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo công trình (theo Mẫu số 4 của Phụ lục 2 ban hành kèm theo Quyết định này) tại Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi tọa lạc công trình để được kiểm tra, theo dõi thi công.

Riêng đối với công trình gia cố, cải tạo chống nghiêng, lún, nứt không làm thay đổi quy mô diện tích, chủ đầu tư phải nộp phương án gia cố, cải tạo do tổ chức có chức năng hoặc cá nhân có năng lực hành nghề lập tại Ủy ban nhân dân quận - huyện để kiểm tra, theo dõi thi công.

Mục 4

DI DỜI CÔNG TRÌNH

Điều 12. Di dời công trình

1. Việc di dời công trình (gồm: dịch chuyển từ vị trí này tới vị trí khác hoặc dịch chuyển lên cao) phải phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, bảo đảm giữ nguyên kiến trúc và an toàn của công trình.

2. Trước khi di dời công trình, chủ đầu tư xây dựng công trình phải xin giấy phép theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Nhà thầu thực hiện việc di dời công trình phải thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình di dời và các công trình lân cận, bảo đảm vệ sinh môi trường.

Điều 13. Thành phần hồ sơ xin phép di dời công trình

1. Đơn xin phép di dời công trình (theo Mẫu số 1 của Phụ lục 2 ban hành kèm theo



Quyết định này);

2. Bản sao có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 của Quy định này đối với công trình di dời và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai tại địa điểm công trình sẽ di dời đến. Trường hợp bản sao không có chứng thực thì cán bộ, công chức tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đối chiếu với bản chính, ký xác nhận vào bản sao và chịu trách nhiệm về tính chính xác của bản sao so với bản chính.

3. Phương án di dời công trình của nhà thầu có năng lực thực hiện việc di dời, bảo đảm an toàn lao động, an toàn đối với công trình di dời và các công trình lân cận, bảo đảm vệ sinh môi trường.

Điều 14. Giấy phép di dời công trình

1. Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho các cơ quan, đơn vị sau đây cấp giấy phép di dời:

a) Giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép di dời các công trình thuộc thẩm quyền được quy định tại khoản 1 Điều 15 Quy định này.

b) Trưởng Ban Quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, Khu công nghiệp - Khu chế xuất, Khu công nghệ cao cấp giấy phép di dời các công trình thuộc thẩm quyền được quy định tại khoản 1 Điều 16 Quy định này.

c) Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp giấy phép di dời đối với các công trình còn lại.

2. Giấy phép di dời được cấp trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn cấp giấy phép di dời không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Nội dung giấy phép di dời công trình được áp dụng theo Mẫu số 5 của Phụ lục 3 ban hành kèm theo Quyết định này.

Mục 5

THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 15. Giám đốc Sở Xây dựng

1. Giám đốc Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình sau: Công



trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình Tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa; công trình tượng đài, tranh hoành tráng; những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị (theo danh mục tại phụ lục 1 ban hành kèm theo Quy định này); công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án mà theo quy định phải xin cấp giấy phép xây dựng và các công trình khác theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố, trừ những công trình không phải xin cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

2. Sở Xây dựng trên cơ sở ý kiến bằng văn bản của Ban Tôn giáo - Dân tộc thành phố đối với công trình tôn giáo; Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng và các công trình nằm trong khu vực bảo tồn kiến trúc cảnh quan; để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi cấp giấy phép xây dựng.

Điều 16. Trưởng Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới, Khu công nghiệp - Khu chế xuất, Khu công nghệ cao (đã có quy chế hoạt động được cấp có thẩm quyền ban hành) cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình theo quy định phải xin cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi địa giới do mình quản lý.

Điều 17. Ủy ban nhân dân quận - huyện

Cấp giấy phép xây dựng đối với tất cả các công trình còn lại; các công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế kỹ thuật do Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định đầu tư; công trình tín ngưỡng và nhà ở riêng lẻ thuộc phạm vi địa giới hành chính do quận - huyện quản lý, trừ các công trình quy định không phải xin cấp giấy phép xây dựng tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

Điều 18. Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn

1. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ ở những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt, những điểm dân cư theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện phải cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

2. Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn tiếp nhận hồ sơ đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo đối với những công trình mà theo quy định không phải xin cấp giấy phép xây dựng; thông báo ngày khởi công xây dựng của chủ đầu tư theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Quy định này để kiểm tra, theo dõi thi công.



Chương III

QUY TRÌNH CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Mục 1

CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 19. Tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tổ chức tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả tại một đầu mối theo cơ chế một cửa liên thông, kiểm tra đủ thành phần hồ sơ theo quy định và ghi vào sổ theo dõi.

2. Khi nhận đủ hồ sơ theo quy định, người tiếp nhận hồ sơ phải ghi mã số vào biên nhận, có chữ ký của bên nộp hồ sơ, bên nhận hồ sơ và có ngày hẹn nhận kết quả. Biên nhận hồ sơ được lập thành 02 bản, một bản giao cho chủ đầu tư và một bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

Điều 20. Thẩm tra hồ sơ, cấp giấy phép xây dựng và thu phí, lệ phí

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan để giải quyết cấp giấy phép xây dựng.

a) Trường hợp hồ sơ chưa đảm bảo điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo quy định: trong thời gian tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải có thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do không cấp giấy phép xây dựng hoặc hướng dẫn đầy đủ, một lần để chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ đảm bảo điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Thời gian để chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ đảm bảo điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định không tính vào thời gian cấp giấy phép xây dựng.

b) Khi cần làm rõ thông tin liên quan đến các cơ quan khác để phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng mà không thuộc trách nhiệm của người xin cấp giấy phép xây dựng, thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan có liên quan để làm rõ và xử lý.

c) Khi cần xác minh trên thực địa làm cơ sở giải quyết hồ sơ, cơ quan cấp phép xây



dựng phải thông báo cho chủ đầu tư biết thời gian cụ thể (có thể thông báo tại biên nhận hồ sơ) để phối hợp kiểm tra, xác minh và lập biên bản ghi nhận tại hiện trường.

2. Giấy phép xây dựng được cấp trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn cấp giấy phép xây dựng không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Giấy phép xây dựng được lập thành 02 bản chính, 01 bản cấp cho chủ đầu tư và 01 bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

4. Trước khi trao giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thu lệ phí và phí xây dựng theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân thành phố.

Mục 2

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 21. Gia hạn giấy phép xây dựng

1. Trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng mà công trình chưa đủ điều kiện khởi công theo quy định, thì chủ đầu tư phải xin gia hạn giấy phép xây dựng.

Quá thời hạn nêu trên, nếu quy hoạch xây dựng, các quy định về cấp giấy phép xây dựng và kiến trúc, cảnh quan được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và ban hành vẫn không thay đổi, thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét, giải quyết gia hạn giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư.

2. Hồ sơ xin gia hạn giấy phép xây dựng gồm:

a) Đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng (theo Mẫu số 2 của Phụ lục 2 ban hành kèm theo Quyết định này);

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

3. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng gia hạn trên bản chính giấy phép xây dựng và thu lệ phí gia hạn giấy phép xây dựng theo quy định.

4. Thời gian giải quyết gia hạn giấy phép xây dựng không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.



Điều 22. Điều chỉnh giấy phép xây dựng

1. Điều chỉnh giấy phép xây dựng khi thay đổi thiết kế đã được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng:

a) Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp về: vị trí xây dựng công trình, cốt nền xây dựng công trình; các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; diện tích xây dựng; tổng diện tích sàn; chiều cao công trình; số tầng (đối với công trình dân dụng) và những nội dung khác được ghi trong giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Những nội dung khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

Cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh giấy phép xây dựng. Nội dung điều chỉnh giấy phép xây dựng được ghi bổ sung vào mục “gia hạn, điều chỉnh” hoặc bằng phụ lục kèm theo giấy phép xây dựng đã cấp cho chủ đầu tư.

b) Hồ sơ xin điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

- Đơn xin phép điều chỉnh giấy phép xây dựng (theo Mẫu số 3 của Phụ lục 2 ban hành kèm theo Quyết định này);

- Bản chính giấy phép xây dựng đã cấp kèm bản vẽ thiết kế được duyệt;

- Bản vẽ thiết kế xin phép điều chỉnh (02 bộ).

c) Thời hạn xét điều chỉnh giấy phép xây dựng chậm nhất là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Trường hợp công trình, nhà ở đã được cấp giấy phép xây dựng, sau khi phá dỡ có diện tích chiếm đất xây dựng lớn hơn diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất (sau đây gọi chung là chủ quyền); không có tranh chấp, khiếu nại; không lấn chiếm đất công; phù hợp quy hoạch và các quy định pháp luật về xây dựng; nếu chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh lại giấy phép xây dựng cho phù hợp diện tích đất thực tế, cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải quyết điều chỉnh giấy phép theo đúng quy định, tại giấy phép xây dựng điều chỉnh cần ghi chú: “Đối với phần diện tích đất chênh lệch ngoài chủ quyền, chủ đầu tư phải hoàn tất thủ tục về quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai”.



3. Các trường hợp sau đây được phép thay đổi thiết kế mà không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng (Chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn thiết kế và nhà thầu xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm về an toàn đối với công trình xây dựng và các công trình lân cận; đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy, thoát nạn và vệ sinh môi trường):

a) Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Thay đổi bố cục nội thất bên trong căn nhà (phòng, cửa, cầu thang, khu vệ sinh, tầng lửng, vị trí ô thông tầng, chiều cao từng tầng) nhưng phải đảm bảo các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, chiều cao căn nhà và phù hợp quy định về kiến trúc;

- Xây dựng giàn hoa trang trí tại mặt bằng sân thượng; thay đổi kiểu dáng kiến trúc của ban công nhưng phải phù hợp Quy chuẩn xây dựng, quy định kiến trúc.

b) Đối với các công trình còn lại: việc thay đổi thiết kế không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu xây dựng công trình được quy định trong giấy phép xây dựng (cụ thể: mật độ xây dựng; chỉ giới xây dựng công trình; số tầng cao, chiều cao công trình; diện tích xây dựng (tầng một), tổng diện tích sàn xây dựng công trình).

Chương IV

QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO GIẤY PHÉP

Điều 23. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng

1. Đối với chủ đầu tư xây dựng công trình:

a) Chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 72 của Luật Xây dựng. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước kể cả các dự án thành phần và các dự án sử dụng vốn có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước, việc tổ chức lễ động thổ, lễ khởi công và lễ khánh thành công trình xây dựng phải được thực hiện theo đúng quy định tại Quyết định số 226/2006/QĐ-TTg ngày 10 tháng 10 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ.

b) Thông báo bằng văn bản việc khởi công xây dựng công trình (Theo mẫu 6 của Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quyết định này) kèm bản sao chụp giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế được duyệt theo giấy phép cho Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn (nơi công trình



xây dựng) trong thời hạn 07 ngày trước khi khởi công xây dựng. Đối với công trình theo quy định không phải xin cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư thực hiện đăng ký theo mẫu 4 của Phụ lục 2 ban hành kèm theo Quyết định này;

c) Chủ đầu tư hoặc tổ chức, cá nhân xây dựng công trình phải ký hợp đồng với đơn vị có đủ tư cách pháp nhân để thu gom, vận chuyển phế thải xây dựng đổ đúng nơi quy định của thành phố. Chủ các phương tiện và người điều khiển phương tiện vận chuyển phải thực hiện thu gom, vận chuyển phế thải xây dựng đổ đúng nơi quy định và tuân thủ các biện pháp giảm bụi theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố. Xe vận chuyển vật tư, vật liệu rời, phế thải xây dựng, bùn, đất, chất thải sinh hoạt... phải là xe chuyên dùng hoặc phải có thùng xe kín khí, che chắn đảm bảo không chảy, rơi vãi vật tư, vật liệu, phế thải khi vận chuyển; không vận chuyển quá tải trọng quy định. Các phương tiện vận chuyển khi đi vào nội thành, nội thị và ra khỏi công trường phải được rửa sạch, đảm bảo mỹ quan và không gây bẩn đường phố.

d) Phải công khai nội dung giấy phép xây dựng theo quy định. Đối với nhà cao tầng hoặc công trình có tầng hầm, chủ đầu tư phải công khai trên biển báo số tầng hầm, phạm vi mặt bằng các tầng hầm và phải thuê tư vấn độc lập để thẩm tra thiết kế biện pháp thi công của nhà thầu trước khi chấp thuận;

đ) Thực hiện theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng được cấp. Tổ chức giám sát các nhà thầu thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật và theo hợp đồng đã ký kết;

e) Không được chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực theo quy định tham gia xây dựng công trình, đặc biệt lưu ý năng lực về kinh nghiệm của nhà thầu thực hiện thi công xây dựng nhà cao tầng có tầng hầm.

2. Đối với các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng:

a) Các nhà thầu khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, thi công xây dựng, tư vấn giám sát thi công chỉ được nhận thầu thực hiện các công việc phù hợp với điều kiện năng lực theo quy định;

b) Phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, tổ chức giám sát, nghiệm thu theo quy định hiện hành. Không được thực hiện những công việc sai với nội dung giấy phép xây dựng được cấp;



c) Tư vấn thiết kế phải thực hiện giám sát tác giả thường xuyên để kịp thời xử lý những phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình;

d) Đối với công trình cao tầng, công trình có tầng hầm: nhà thầu thi công xây dựng công trình phải thực hiện khảo sát bổ sung để lập thiết kế biện pháp thi công và chỉ được khởi công xây dựng khi đã có giải pháp thi công đảm bảo an toàn được duyệt và có đủ các điều kiện khác theo quy định hiện hành. Phải lập hệ thống quan trắc biến dạng đối với công trình và các công trình lân cận, khi có dấu hiệu bất thường phải dừng thi công và báo cho chủ đầu tư để tìm biện pháp xử lý; nếu cố tình không thông báo để gây ra sự cố thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm.

3. Chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng công trình phải tổ chức nghiệm thu theo quy định tại Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 12 năm 2004, Nghị định số 49/2008/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2008 của Chính phủ; quản lý chất lượng công trình xây dựng theo hướng dẫn tại Thông tư số 27/2009/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2009 của Bộ Xây dựng; kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng theo quy định tại Thông tư số 16/2008/TT-BXD ngày 11 tháng 9 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

Điều 24. Kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị

1. Việc thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng, Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính, Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ và các quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính có liên quan.

2. Người đứng đầu cơ quan có thẩm quyền quản lý trật tự xây dựng đô thị chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định tại Điều 10 - Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07 tháng 12 năm 2007 của Chính phủ.

Điều 25. Hoàn thành công trình xây dựng

Sau khi xây dựng xong công trình, chủ đầu tư phải tổ chức lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng hoặc biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình.

1. Đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng theo quy định ban hành kèm theo các Quyết định số 217/2004/QĐ-UB ngày 17 tháng 9 năm 2004, Quyết định số 04/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2006 và Quyết định này: Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng và nhà thầu tư vấn thiết kế xây dựng phải tổ chức nghiệm thu và lập biên bản



nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (theo Mẫu số 7 của Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quyết định này).

2. Đối với công trình đã được cấp giấy phép khởi công xây dựng theo Quyết định số 204/QĐ-UB ngày 24 tháng 6 năm 1991, Giấy phép xây dựng theo Quyết định số 1328/QĐ-UB-QLĐT ngày 06 tháng 9 năm 1993, Quyết định số 3217/QĐ-UB-QLĐT ngày 26 tháng 6 năm 1997 và Quyết định số 58/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 25 tháng 10 năm 2000 của Ủy ban nhân dân thành phố mà chưa được cơ quan có thẩm quyền trao giấy phép xây dựng chính thức (bước 2) hoặc cấp biên bản kiểm tra công trình hoàn thành: Chủ đầu tư phải liên hệ đơn vị tư vấn thiết kế có tư cách pháp nhân hoặc nhà thầu xây dựng để xác lập bản vẽ cùng biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình (theo Mẫu số 8 của Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quyết định này).

3. Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng hoặc biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình là cơ sở để chủ đầu tư lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định.

Chương V

YÊU CẦU ĐỐI VỚI CÁN BỘ, CÔNG CHỨC VÀ CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 26. Đối với cán bộ, công chức giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng

1. Là người có đủ tiêu chuẩn về chuyên môn nghiệp vụ và được tuyển dụng theo quy định của pháp luật.

2. Nắm vững pháp luật về xây dựng và quản lý xây dựng đô thị, trình tự, thủ tục hành chính.

3. Nghiêm cấm việc lợi dụng nhiệm vụ để gây khó khăn, phiền hà cho người xin cấp giấy phép xây dựng; không được cậy quyền, bắt ép người xin cấp giấy phép xây dựng phải dùng bản vẽ hoặc thuê thiết kế theo ý của mình.

4. Chịu trách nhiệm trước Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng về kết quả, hậu quả phần việc hành chính của mình được giao thực hiện trong việc cấp giấy phép xây dựng.

Điều 27. Đối với cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Cung cấp thông tin, niêm yết công khai các quy định về việc cấp giấy phép xây



dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ và nơi tiếp công dân;

2. Tuyển dụng đủ cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật để thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng;

3. Cập nhật và phổ biến thường xuyên các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ và nơi tiếp công dân;

4. Phải đảm bảo thời gian cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 20 của Quy định này kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc có văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ đảm bảo điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 của Quy định này;

5. Thu, quản lý và sử dụng lệ phí và phí xây dựng theo đúng quy định;

6. Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp phép sai hoặc cấp phép chậm gây ra;

7. Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép;

8. Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo đúng quy định của pháp luật;

9. Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thiết kế hoặc lập các đơn vị thiết kế trực thuộc để thực hiện thiết kế cho người xin cấp giấy phép xây dựng.

Chương VI

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 28. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép theo ủy quyền tại điểm a khoản 1 Điều 14 và Điều 15 của Quy định này;

2. Tổ chức tập huấn việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép cho Ủy ban nhân dân quận - huyện và phường - xã, thị trấn và các cá nhân, tổ chức hoạt động xây dựng;

3. Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép tại các cơ quan cấp giấy phép xây dựng thực hiện đúng Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan, với các nội dung sau:



- a) Tổ chức bộ máy và nhân sự hoạt động đảm bảo quy trình thực hiện theo đúng quy định;
 - b) Trình tự, thủ tục hành chính, thời gian thụ lý hồ sơ và việc áp dụng mẫu theo quy định.
4. Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất các hoạt động của các tổ chức tư vấn thiết kế và nhà thầu xây dựng;
 5. Tổng hợp, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có khó khăn vướng mắc theo đề nghị các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố;
 6. Báo cáo định kỳ (6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng.

Điều 29. Trách nhiệm của Ban Quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới; Khu Công nghiệp, Khu Chế xuất, Khu Công nghệ cao thành phố

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép theo ủy quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 và Điều 16 của Quy định này;
2. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, phối hợp với quận - huyện và các sở, ngành liên quan giám sát tiến độ thực hiện dự án. Khi phát hiện vi phạm xây dựng trên địa bàn phải có văn bản gửi Thanh tra Xây dựng cấp thẩm quyền để kịp thời xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật;
3. Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn được giao quản lý;
4. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng và Cục Thống kê thành phố (theo Mẫu 12 của Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quyết định này).

Điều 30. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận - huyện

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép theo ủy quyền và phân cấp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 và Điều 17 của Quy định này;
2. Quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn quận - huyện và xử lý vi phạm xây dựng theo



quy định của pháp luật. Chánh Thanh tra xây dựng quận - huyện thực hiện thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP;

3. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn mình quản lý, phối hợp với các sở, ngành liên quan giám sát tiến độ thực hiện dự án;

4. Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cung cấp đầy đủ đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị được duyệt trên địa bàn quận - huyện cho Sở Xây dựng và cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân huyện xác định những khu vực thuộc vùng xa xôi, hẻo lánh (thuộc khu vực nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, cách xa trung tâm huyện, xã; có hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn chỉnh, hạ tầng xã hội còn yếu kém); các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt trên địa bàn huyện không phải xin phép xây dựng để công bố cho người dân biết và thực hiện đăng ký xây dựng theo quy định;

6. Ủy ban nhân dân quận - huyện cập nhật trên bản đồ địa chính: chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình giao thông (cầu, đường bộ, đường sắt), các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường điện, trạm điện; hệ thống cấp nước, thoát nước); hành lang bảo vệ bên bờ sông, kênh, rạch; phạm vi bảo vệ các công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và thực hiện đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo theo quy định.

7. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng và Cục Thống kê thành phố (theo Mẫu 12 của Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quyết định này).

Điều 31. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn

1. Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền quy định tại Điều 18 của Quy định này và tiếp nhận văn bản thông báo ngày khởi công xây dựng của chủ đầu tư hoặc giấy đăng ký xây dựng, sửa chữa, cải tạo đối với các trường hợp theo quy định không phải xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 của Quy định này để kiểm tra, theo dõi thi công;

2. Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của



pháp luật. Thanh tra viên, cán bộ quản lý xây dựng phường - xã, thị trấn thực hiện thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 180/2007/NĐ-CP;

3. Niêm yết công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này;

4. Có ý kiến và xác nhận về việc tranh chấp, khiếu nại đối với những trường hợp phát sinh diện tích nhà, đất ngoài chủ quyền trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận được yêu cầu của chủ đầu tư;

5. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn cho Ủy ban nhân dân quận - huyện (theo Mẫu 11 của Phụ lục 4 ban hành kèm theo Quyết định này).

Điều 32. Trách nhiệm của các sở, ngành và tổ chức liên quan

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, các sở - ngành và tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Quá thời hạn nêu trên nếu không có văn bản trả lời thì xem như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả xảy ra do việc không trả lời hoặc trả lời chậm trễ.

2. Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

3. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở - ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành để nhà đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

4. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm chủ trì, phối hợp tiến hành việc cấp Giấy phép thực hiện quảng cáo cho tổ chức, cá nhân; thu phí, lệ phí theo quy định tại điểm 3.5 khoản 3 Mục II Thông tư liên tịch số 06/2007/TTLT/BVHTT-BYT-BNN-BXD ngày 28 tháng 02 năm 2007.

5. Sở Thông tin và Truyền thông chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác



định các khu vực phải xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 6 Mục I và đối với các trạm BTS loại 2 quy định tại khoản 5 Mục III của Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11 tháng 12 năm 2007 để trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành, công bố công khai theo đúng quy định.

Chương VII

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Xử lý chuyên tiếp

1. Đối với các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình đã được phê duyệt trước ngày Nghị định số 12/2009/NĐ-CP có hiệu lực thuộc đối tượng phải xin giấy phép xây dựng, nếu đã nộp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng trước khi Nghị định số 12/2009/NĐ-CP có hiệu lực thì không phải làm lại hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.

2. Đối với các hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng đã nộp trước ngày Quyết định này có hiệu lực, thì áp dụng thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo Quyết định số 04/2006/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 34. Điều khoản thi hành

1. Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp với các sở ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các quận - huyện xem xét, bổ sung, kiện toàn bộ máy quản lý nhà nước về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng; có kế hoạch đào tạo, nâng cao năng lực cán bộ.

2. Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng chịu trách nhiệm ban hành quy chế quy định quy trình tiếp nhận, chuyển hồ sơ, trình ký, trả kết quả cho bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để trao lại cho chủ đầu tư; trách nhiệm của các bộ phận và cán bộ, công chức liên quan trong quy trình thực hiện theo cơ chế một cửa liên thông.

3. Sở Xây dựng thành phố chịu trách nhiệm triển khai, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

4. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp./.



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG & KIỂM ĐỊNH BÁCH KHOA VIỆT
(BACH KHOA VIET CONSULTING DESIGN CONSTRUCTION & VERIFY CORPORATION)

TEL: (08)-2 969 139 / 8 443 399 FAX: (08)-9 971 846

Website: www.polycons.vn

Email: bkv@polycons.vn

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài