

Số: 58/2000/QĐ-UB-ĐT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2000

**QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Về việc ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng
(GPXD) 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 21 tháng 6 năm 1994 ;
- Căn cứ Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ Quản lý quy hoạch đô thị ;
- Căn cứ Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ; Nghị định số 12/2000/NĐ-CP ngày 05/5/2000 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ;
- Căn cứ Nghị định số 26/1999/NĐ-CP ngày 19/4/1999 của Chính phủ về các hoạt động tôn giáo ;
- Căn cứ Nghị định số 32/1999/NĐ-CP ngày 05/5/1999 của Chính phủ về khuyến mại, quảng cáo thương mại và hội chợ triển lãm thương mại ;
- Căn cứ Nghị định số 12/CP ngày 18/02/1997 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và Thông tư số 01/BXD-CSXD ngày 15 tháng 4 năm 1997 của Bộ Xây dựng triển khai thực hiện Nghị định trên ;
- Căn cứ Thông tư liên tịch số 09/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10 tháng 12 năm 1999 của Bộ Xây dựng-Tổng Cục Địa chính ; Thông tư số 03/2000/TT-BXD ngày 25 tháng 5 năm 2000 của Bộ Xây dựng về cấp phép xây dựng và quyết định số 17/2000/QĐ-BXD ngày 12 tháng 8 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về quản lý chất lượng công trình xây dựng ;
- Căn cứ Tờ trình số 635/TT-SXD ngày 14 tháng 7 năm 2000 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh và công văn của Bộ Xây dựng số 1279/BXD-KTQH ngày 14 tháng 7 năm 2000 ;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành kèm theo quyết định này bản Quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2.- Quyết định này thay thế quyết định số 3217/QĐ-UB-QLĐT ngày 26/6/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/11/2000. Các quyết định, quy định trái với quyết định này đều được bãi bỏ.

Điều 3.- Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng thành phố, Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Thủ trưởng các Sở Ban Ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận-huyện, phường-xã, thị trấn căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn thi hành quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 3
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- TT/TU, TT.HĐND/TP
- Thường trực UBND/TP
- UBMTTQ và các Đoàn thể TP
- Viện KSND/TP, Tòa án ND/TP
- Các Báo, Đài thành phố
- VPUB : CPVP, các Tổ
- Lưu

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Hùng Việt

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 (GPXD)
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.

(Ban hành kèm theo quyết định số 58 /2000/QĐ-UB-ĐT

ngày 25 tháng 10 năm 2000 của Ủy ban nhân dân thành phố)

CHƯƠNG I **NGUYÊN TẮC CHUNG**

Điều 1.- Mục đích và yêu cầu của việc cấp GPXD :

1- Tạo điều kiện cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (dưới đây gọi chung là chủ đầu tư) thực hiện xây dựng các công trình nhanh chóng, thuận tiện ;

2- Đảm bảo quản lý việc xây dựng theo quy hoạch và việc tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan ; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa và 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 giám sát thi công, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công và đăng ký sở hữu hoặc sử dụng công trình.

Điều 2.- Đối tượng phải xin cấp GPXD :

Đối tượng phải xin cấp GPXD gồm :

1- Nhà ở riêng lẻ của nhân dân không thuộc đối tượng miễn GPXD quy định tại khoản 3-Điều 39 Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 52/1999/NĐ-CP).

2- Các công trình thuộc các dự án của tư nhân, tổ chức kinh tế không thuộc doanh nghiệp Nhà nước, không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước ;

3- Các công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế, các công trình tôn giáo.

Điều 3.- Quản lý xây dựng các công trình được miễn GPXD :

Việc quản lý xây dựng các công trình được miễn GPXD quy định tại Điều 39 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP được thực hiện như sau :

1- Chủ đầu tư phải đảm bảo thực hiện đầy đủ thủ tục về đầu tư xây dựng và điều kiện khởi công công trình, quy định tại Điều 45 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP mới được tiến hành xây dựng.

2- Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật và thiết kế kỹ thuật các công trình được miễn GPXD của cấp có thẩm quyền quy định tại các tiết a, b, c, điểm 3.1 - khoản 3 - Điều 38 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP được dùng để kiểm tra, giám sát quá trình thi công, xử lý các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng (nếu có) và làm căn cứ để lập hồ sơ hoàn công.

3- Đối với các công trình được miễn GPXD quy định tại các tiết a, h, i, k - khoản 1 - Điều 39 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP, trước khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải gửi quyết định phê duyệt thiết kế (1 hay 2 bước) của cấp có thẩm quyền, kèm hồ sơ thiết kế (thành phần hồ sơ như thành phần hồ sơ thiết kế

xin cấp GPXD), được trích từ hồ sơ thiết kế kỹ thuật được duyệt, đến cơ quan cấp GPXD có thẩm quyền để theo dõi thi công và lưu trữ.

Trường hợp cơ quan cấp GPXD đồng thời cũng là cơ quan phê duyệt thiết kế kỹ thuật công trình đó, mà chủ đầu tư đã gửi hồ sơ thiết kế kỹ thuật xin phê duyệt rồi thì không phải gửi các bản vẽ theo quy định tại khoản 3 - điều 3, Chương I quy định này nữa.

4- Đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng trong các dự án phát triển nhà quy định tại tiết b - khoản 3 điều 39 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP, chủ đầu tư từng dự án phát triển nhà chịu trách nhiệm hướng dẫn xây dựng, tổ chức nghiệm thu, kiểm tra về mặt quy hoạch, kiến trúc và bảo vệ môi trường, đảm bảo phù hợp với thiết kế kỹ thuật của dự án đầu tư đã được duyệt.

Điều 4.- Căn cứ để xét cấp GPXD :

Để xét cấp Giấy phép Xây dựng cơ quan cấp GPXD phải dựa vào các căn cứ sau đây :

1- Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt :

2- Thiết kế xây dựng công trình đã được lập, thẩm định và phê duyệt theo nội dung quy định tại Điều 36 và Điều 38 (khoản 4) của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP và tại chương 2, quyết định số 17/2000/QĐ.BXD.

Đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có chiều cao từ 3 tầng trở xuống (một trệt, 2 lầu) và có diện tích sàn không quá 200m² thì chủ đầu tư có thể tự lập hồ sơ thiết kế xây dựng (nếu chủ đầu tư không có chuyên môn thì phải thuê Kiến trúc sư hoặc Kỹ sư xây dựng thiết kế) theo hướng dẫn chung của Sở Xây dựng và phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về an toàn, bền vững công trình của mình để xin cấp GPXD.

Đối với các loại nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có chiều cao lớn hơn 3 tầng và có diện tích sàn vượt quá 200m², chủ đầu tư cũng có thể tự lập hồ sơ thiết kế xây dựng (hoặc thuê Kiến trúc sư hay Kỹ sư) nhưng hồ sơ thiết kế xây dựng nói trên phải được một cơ quan tư vấn thiết kế xây dựng có chức năng kiểm tra, xác nhận đảm bảo tuân thủ các Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm về kiến trúc, quy hoạch, xây dựng, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy và các văn bản pháp luật có liên quan được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, để xin cấp GPXD.

Hồ sơ xin cấp GPXD do chủ đầu tư lập thành ba bộ, một bộ trả cho chủ đầu tư, hai bộ nộp cho cơ quan cấp GPXD.

Điều 5.- Trách nhiệm của cơ quan cấp GPXD và cán bộ, công chức làm thủ tục cấp GPXD và hoàn công công trình :

1- Đối với cơ quan cấp GPXD :

a) Phải tuyển dụng đủ cán bộ và công chức theo quy định của pháp luật ;

b) Sở Xây dựng và các cơ quan cấp GPXD phải thường xuyên phổ biến các quy định của pháp luật đến các đối tượng (chủ đầu tư, các tổ chức tư vấn, thầu xây lắp... và cán bộ, công chức làm thủ tục cấp GPXD) trên các phương tiện thông tin đại chúng, cơ quan cấp GPXD niêm yết công khai các hướng dẫn về điều kiện, trình tự và các thủ tục hành chính về cấp GPXD và quản lý thực hiện theo GPXD trên địa bàn tại nơi tiếp dân để các đối tượng trên hiểu rõ trách nhiệm của mình và chấp hành đầy đủ.

c) Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời các khiếu nại, tố cáo của các tổ chức và công dân về việc cấp GPXD, theo đúng quy định tại Nghị định số 89/CP ngày 07/8/1997 của Chính phủ ban hành Quy chế tổ chức tiếp công dân ;

d) Phải cử cán bộ công chức có đủ năng lực chuyên môn và thẩm quyền để tiếp nhận hồ sơ xin cấp GPXD ; nếu có những thành phần hồ sơ chưa hợp lệ thì người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn cho người xin cấp GPXD biết để bổ sung ; hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp GPXD theo đúng quy định. Tuyệt đối không được gây khó khăn, bắt ép người xin cấp GPXD phải dùng bản vẽ hoặc thuê thiết kế theo ý mình.

e) Sau khi cấp GPXD phải tổ chức kiểm tra, theo dõi quá trình thực hiện xây dựng theo giấy phép đã cấp ; phân công quản lý để phát hiện và có biện pháp xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cho cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm GPXD theo quy định của pháp luật.

f) Phải đảm bảo thời gian xét cấp GPXD công trình :

- Thời gian giải quyết cấp GPXD công trình không quá 30 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ ; tối đa sau 30 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ (có giấy biên nhận hồ sơ hợp lệ của cán bộ thụ lý hồ sơ), cơ quan cấp GPXD phải giải quyết cấp GPXD hoặc có văn bản trả lời lý do không cấp GPXD.

- Đối với nhà ở riêng lẻ bán kiên cố, thời gian giải quyết cấp GPXD không quá 20 ngày, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

- Trường hợp nhà có nguy cơ sụp đổ, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn thì thời gian xét cấp GPXD không quá 10 ngày kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Chủ đầu tư phải thực hiện chống đỡ và các biện pháp phòng ngừa đảm bảo an toàn cho người và môi trường, không phải chờ ý kiến cơ quan cấp phép.

g) Chịu trách nhiệm về hậu quả chuyên môn thuộc lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc đô thị và môi trường do việc cấp GPXD gây ra ;

h) Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp GPXD theo quy định.

i) Thủ trưởng cơ quan cấp GPXD báo cáo việc cấp GPXD và kết quả kiểm tra theo dõi tình hình thực hiện xây dựng theo GPXD đã được cơ quan mình cấp về Sở xây dựng và Cục Thống kê thành phố với nội dung và thời hạn theo quy định ; báo cáo sơ kết 6 tháng và tổng kết hàng năm về công tác này cho Sở Xây dựng, để Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo cho Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng theo quy định.

2- Đối với các cán bộ, công chức làm thủ tục cấp GPXD :

a) cán bộ, công chức được giao nhiệm vụ làm các thủ tục cấp GPXD là người có đủ tiêu chuẩn chuyên môn, nghiệp vụ được tuyển dụng theo quy định của pháp luật và phải qua lớp tập huấn nghiệp vụ về cấp GPXD do Ủy ban nhân dân thành phố tổ chức ;

b) Phải nắm vững pháp luật về xây dựng và quản lý đô thị, trình tự, thủ tục hành chính và có năng lực tổ chức thực hiện, giải quyết nhanh gọn công việc theo nhiệm vụ được phân công ; không được gây khó khăn, phiền hà cho người xin cấp GPXD ;

c) Phải chịu trách nhiệm về kết quả phân việc của mình được giao thực hiện trong việc làm thủ tục cấp GPXD và hoàn công công trình đúng theo quy định của pháp luật, trước cơ quan thụ lý cấp Giấy phép Xây dựng.

d) Khuyến khích việc thụ lý hồ sơ nhanh hơn thời hạn quy định và đảm bảo đúng pháp luật.

Điều 6.- Trách nhiệm của chủ đầu tư xin cấp GPXD :

1- Chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật và GPXD được cấp ;

2- Báo cáo đúng và kịp thời cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền biết về các hành vi gây phiền hà, sách nhiễu hoặc tiêu cực để có biện pháp xử lý đối với các cán bộ, công chức thuộc cơ quan cấp GPXD ;

3- Được khởi công xây dựng công trình sau 30 ngày kể từ khi :

- Đã nộp đủ hồ sơ xin phép xây dựng hợp lệ (có biên nhận hồ sơ hợp lệ của cán bộ thụ lý hồ sơ) nhưng không được cơ quan cấp GPXD trả lời về lý do không cấp GPXD ;

- Đã báo với Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn sở tại biết về ngày khởi công xây dựng công trình bằng văn bản.

4- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả gây ra do thực hiện không đúng GPXD được cấp.

5- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi thiệt hại do việc xây dựng công trình của mình gây ra liên quan đến các công trình ngầm, trên mặt đất và trên không.

- Trong khi xây dựng, chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng phải đảm bảo trật tự, vệ sinh, che chắn công trình, đảm bảo an toàn cho nhân dân và các công trình xung quanh, nếu gây ra thiệt hại tới quyền lợi, nhà cửa và các công trình khác của tổ chức và nhân dân thì phải bồi thường. Nếu có tranh chấp, không hòa giải được thì hai bên (bên bị thiệt hại và chủ đầu tư) đưa nội vụ ra tòa án xét xử.

Điều 7.- Trách nhiệm của chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân tư vấn đầu tư và xây dựng, nhà thầu xây dựng :

Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tư vấn đầu tư và xây dựng và nhà thầu xây dựng phải chịu trách nhiệm về kết quả công việc của mình theo quy định tại Điều

14, 15, 16, 46 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG II **NHỮNG GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT** **ĐỀ XIN CẤP GPXD**

Điều 8.- Chủ đầu tư có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây thì được cấp GPXD :

1- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (do Tổng Cục Quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng Cục Địa chính 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, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ.

2- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về việc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị ;

3- Quyết định giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở và các công trình khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai ;

4- Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở, chuyên dùng, 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 ;

5- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp ;

6- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp gồm : bằng khoán điền thổ hoặc trích lục, trích sao bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa ; chứng thư đo đạc mãi đã thi thực, đăng tịch, sang tên tại văn phòng Chưởng khế, Ty điền địa, Nha trước bạ.

7- Giấy tờ về thừa kế nhà, đất được Ủy ban nhân dân xã-phường, thị trấn xác nhận về thừa kế, về đất đó không có tranh chấp ;

8- Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật ;

9- Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân cấp xã

10- Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT ngày 05/8/1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/4/1992 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện ý kiến của Thường trực Hội đồng Bộ trưởng về việc hóa giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị từ trước ngày 15/10/1993 hoặc từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 05/7/1994 mà trong giá nhà đã tính đến giá đất ở của nhà đó.

11- Giấy tờ hợp lệ về nhà ở, đất ở quy định ở Điều 2, quyết định số 38/2000/QĐ-UB-ĐT ngày 19/6/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 9.- Trường hợp không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đủ điều kiện để cấp GPXD :

Trong trường hợp hộ gia đình không có các loại giấy tờ quy định tại Điều 8 Chương II quy định này thì phải được Ủy ban nhân dân cấp phường-xã, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân cấp quận-huyện xác nhận kết quả thẩm tra đó thì cũng được cấp GPXD.

Điều 10.- Chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước khi xin cấp GPXD :

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng trên đất của mình đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng không phù hợp mục đích sử dụng thì phải làm thủ tục thay đổi mục đích sử dụng đất (từ đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối... sang đất xây dựng) phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, trước khi xin cấp GPXD.

CHƯƠNG III

THẨM QUYỀN VÀ PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT CẤP GPXD

Điều 11.- Giám đốc Sở Xây dựng :

1- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng cấp GPXD tất cả các loại công trình xây dựng mới và cải tạo trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, trừ các công trình sau đây :

a) Các công trình được miễn GPXD quy định tại Điều 39 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP.

b) Các công trình đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện giải quyết việc cấp GPXD.

c) Các công trình xây dựng trong các Khu đô thị mới mà các khu đô thị này đã được Thủ tướng phê duyệt và đã có quy chế hoạt động được ban hành.

2- ở những nơi chưa có quy hoạch chi tiết sử dụng đất được duyệt, Giám đốc Sở Xây dựng, căn cứ vào quy hoạch chung, lộ giới và các quy chuẩn, quy phạm xây dựng để xét cấp GPXD.

3- Đối với các công trình có chiều cao trên 15 tầng, hay xác định có giá trị lớn về văn hóa, nghệ thuật, kiến trúc, Sở Xây dựng tham vấn Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Sở Văn hóa và Thông tin, sau đó trình Ủy ban nhân dân thành phố cho

ý kiến trước khi cấp GPXD. Trong khi chờ ý kiến của các đơn vị này, hồ sơ vẫn được cơ quan cấp phép xây dựng xem xét đối với các nội dung khác.

4- Đối với các công trình tôn giáo :

a) Giám đốc Sở Xây dựng xét cấp giấy phép sửa chữa lớn không thay đổi kết cấu, kiến trúc công trình tại cơ sở thờ tự, hoặc khôi phục công trình thờ tự.

b) Trường hợp sửa chữa lớn có thay đổi kết cấu, kiến trúc hay xây dựng mới các cơ sở thờ tự và công trình thờ tự (nhà tượng, bia, đài, tháp và các công trình nhằm phục vụ mục đích thờ tự), căn cứ văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo thành phố và của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng xét cấp GPXD.

Điều 12.- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện :

1- Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện thực hiện việc cấp GPXD công trình xây dựng mới và cải tạo nhà ở riêng lẻ của nhân dân ; các công trình có tổng diện tích sàn không quá 1000m² hoặc có tổng kinh phí đầu tư không quá 2 tỷ đồng thuộc các dự án của tư nhân, các tổ chức kinh tế không thuộc doanh nghiệp Nhà nước trên địa bàn quận-huyện.

2- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện được xem xét cấp GPXD ở những nơi chưa có quy hoạch chi tiết sử dụng đất được duyệt theo đúng quy định ở điều 11 khoản 2 nói trên.

3- Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện phải thực hiện việc cấp GPXD và quản lý xây dựng theo GPXD đúng quy định của pháp luật và sự chỉ đạo nghiệp vụ chuyên môn của Sở Xây dựng.

Điều 13.- Trưởng Ban Quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới (đã có quy chế hoạt động được ban hành) :

Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền Trưởng Ban Quản lý đầu tư và xây dựng ở các Khu đô thị mới thực hiện việc cấp GPXD tất cả các công trình xây dựng mới và cải tạo trong phạm vi ranh giới của từng Khu đô thị mới ; ngoại trừ nhà ở riêng, lẻ, các công trình khác đã phân cấp cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận-huyện ở Điều 12 nói trên và các công trình được miễn Giấy phép Xây dựng quy định tại Điều 39 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP.

**CHƯƠNG IV
HỒ SƠ XIN CẤP GPXD**

Điều 14.- Nhà ở :

1- Hồ sơ xin cấp GPXD mới nhà ở (3 bộ) gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng tên.

b) Bản sao có thị thực, 1 trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất, kèm theo bản trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định sơ đồ ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.
- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100.
- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100 - 1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100 - 1/200.

2- Hồ sơ xin cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo, mở rộng nhà ở riêng lẻ hiện hữu (3 bộ) gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên ;

b) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (nếu có) kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200-1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.
- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100.
- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100-1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100-1/200.

e) ảnh chụp khổ 9 x 12cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo sửa chữa và mở rộng.

f) Hồ sơ khảo sát hiện trạng (xác định khả năng nâng tầng và biện pháp gia cố) của tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân (trường hợp có nâng tầng).

3- Hồ sơ xin cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo, mở rộng nhà ở thuộc sở hữu tập thể (3 bộ) gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do đại diện hợp pháp của chủ sở hữu nhà đứng tên và được sự thống nhất của cơ quan quản lý nhà trên đơn và bản vẽ xin phép.

b) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200-1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100.

- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100-1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100-1/200.

e) ảnh chụp khổ 9 x 12cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo sửa chữa và mở rộng.

f) Hồ sơ khảo sát hiện trạng (xác định khả năng nâng tầng và biện pháp gia cố) của tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân (trường hợp có nâng tầng).

Điều 15.- Công trình công nghiệp, dịch vụ và các công trình dân dụng không phải nhà ở (3 bộ) gồm có :

1- Hồ sơ xin cấp GPXD công trình trên đất mới được giao đất hoặc thuê đất :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên.

b) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200-1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100-1/200.

- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100-1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100-1/200.

2- Hồ sơ xin cấp GPXD mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp công trình trên khu đất hiện hữu đang sử dụng hợp pháp (3 bộ) gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên ;

b) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất và sở hữu công trình (nếu có) kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200-1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100-1/200.

- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100-1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100-1/200.

e) Đối với các công trình cải tạo, sửa chữa phải có ảnh chụp khổ 9 x 12cm mặt chính công trình có không gian liền kề trước khi cải tạo sửa chữa.

f) Đối với các công trình là di tích văn hóa, lịch sử và danh lam thắng cảnh quốc gia đã được Nhà nước công nhận, phải có giấy phép của Bộ trưởng Bộ Văn hóa-Thông tin và phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ và sử dụng di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh.

Điều 16.- Công trình tôn giáo :

1- Hồ sơ xin cấp GPXD mới hoặc sửa chữa lớn (có thay đổi kết cấu, kiến trúc), các công trình tôn giáo, 3 bộ gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng tên ;

b) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

c) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Tổng mặt bằng trên lô đất, tỷ lệ 1/200-1/500.

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100-1/200.

- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100-1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100-1/200.

d) Văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo thành phố và của Ủy ban nhân dân thành phố đối với các công trình quy định tại điều 11, khoản 4, tiết b.

e) Trường hợp sửa chữa, xây dựng tại các cơ sở thờ tự tôn giáo đã được Nhà nước xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh chủ đầu tư phải có giấy phép của Bộ trưởng Bộ Văn hóa-Thông tin.

2- Trường hợp tu bổ và sửa chữa nhỏ thường xuyên, không thay đổi kết cấu và kiến trúc công trình thuộc cơ sở thờ tự được miễn GPXD. Chủ đầu tư tổ chức thực hiện sau khi thông báo cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp phường-xã, thị trấn sở tại.

3- Việc quản lý đầu tư, cải tạo xây dựng và thẩm quyền cấp GPXD các công trình tôn giáo phải tuân thủ các quy định tại điều 12 của Nghị định số 26/1999/NĐ-CP ngày 19/4/1999 của Chính phủ về hoạt động tôn giáo.

Điều 17.- Công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật :

1- Hồ sơ xin cấp GPXD các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nếu là công trình như nhà ga, nhà máy nước, trạm biến thế, bưu điện, tháp truyền hình, v.v... thì lập hồ sơ theo quy định như đối với các công trình công nghiệp, dịch vụ và các công trình dân dụng.

2- Đối với các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật xây dựng theo tuyến đường như đường xá, đường dây tải điện, các tuyến cấp thoát nước, dẫn khí, thì hồ sơ cấp GPXD, 3 bộ gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên ;

b) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính. (Nếu xây dựng trên đất có công trình chuyên ngành thì phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành).

c) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

d) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Sơ đồ vị trí tuyến công trình.
- Mặt bằng tổng thể công trình, tỷ lệ 1/500-1/5000.
- Các mặt cắt ngang chủ yếu thể hiện bố trí tổng hợp đường dây, đường ống của tuyến công trình, tỷ lệ 1/100-1/200.

3- Các trường hợp sau đây không phải xin thỏa thuận về hướng tuyến

- Cải tạo các tuyến đường, ống hiện hữu.
- Lắp mới các ống cấp nước $\varnothing \leq 100\text{mm}$; thoát nước $\varnothing \leq 600\text{mm}$ trong lộ giới đường giao thông.
- Đường dây điện đi nội trung và hạ thế $\leq 15\text{KV}$.
- Các công trình, hạng mục công trình trong dự án đã được phê duyệt.

Điều 18.- Công trình tượng đài, tranh hoành tráng và quảng cáo :

1- Đối với công trình quảng cáo ngoài trời, chủ đầu tư phải tuân thủ Điều 20 (về sản phẩm, phương tiện và địa điểm quảng cáo thương mại) Nghị định số 32/1999/NĐ-CP của Chính phủ và quy định riêng của Ủy ban nhân dân thành phố về quy hoạch của các loại quảng cáo ngoài trời trên địa bàn thành phố.

Trong thời gian chuyển tiếp (chờ quy định nói trên được ban hành), hồ sơ xin cấp GPXD công trình quảng cáo tạm thời quy định như khoản 2 dưới đây.

2- Hồ sơ xin cấp GPXD công trình quảng cáo ngoài trời (có diện tích panô quảng cáo lớn hơn 12m^2), 3 bộ gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu).

b) ý kiến bằng văn bản của chủ nhà hoặc người có quyền sử dụng đất cho phép chủ đầu tư xây dựng công trình quảng cáo.

c) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà (nếu đặt quảng cáo trên nhà); hoặc quyền sử dụng đất (nếu đặt quảng cáo trên đất trống), kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

d) Giấy phép của Sở Văn hóa-Thông tin thành phố về địa điểm và nội dung quảng cáo, theo quy định chi tiết của Ủy ban nhân dân thành phố.

e) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Họa đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/500-1/1000, nếu công trình quảng cáo xây dựng trên đất trống ; tỷ lệ 1/200 nếu công trình quảng cáo đặt trên công trình kiến trúc hiện có.

- Họa đồ thiết kế hình dạng và kết cấu công trình quảng cáo, bao gồm mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt, tỷ lệ 1/50-1/100.

f) ảnh chụp vị trí đặt quảng cáo ở khoảng cách 50m và 200m. Chụp ở hai góc 90° và 45° so với mặt tiền công trình quảng cáo.

g) Hồ sơ khảo sát hiện trạng của tổ chức tư vấn thiết kế có tư cách pháp nhân xác định khả năng xây dựng, lắp đặt công trình quảng cáo trên công trình kiến trúc hiện hữu (nếu có), và biện pháp gia cố.

3- Hồ sơ xin cấp GPXD các công trình tượng đài, tranh, hoành tráng 3 bộ gồm có :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên ;

b) Giấy phép của Sở Văn hóa và Thông tin về địa điểm và nội dung quảng cáo ;

c) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

d) Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp).

e) Hồ sơ thiết kế gồm có :

- Sơ đồ vị trí công trình.

- Mặt bằng công trình, tỷ lệ 1/200-1/500.

- Mặt đứng, mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100-1/200.

Điều 19.- Các công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế

1- Việc cải tạo, xây dựng các công trình thuộc dự án của các cơ quan ngoại giao tổ chức quốc tế và cơ quan nước ngoài khác đầu tư tại Việt Nam được quản lý theo Hiệp định hoặc thỏa thuận đã được ký kết với Chính phủ Việt Nam (nếu có).

2- Khi có nhu cầu cải tạo xây dựng các công trình thuộc các dự án trên, chủ đầu tư phải lập hồ sơ xin cấp GPXD, 3 bộ gồm :

a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu), do chủ đầu tư đứng tên ;

b) Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất, kèm theo trích lục bản đồ đất ; hoặc trích đo trên thực địa hoặc xác định ranh giới lô đất, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính.

c) Mỗi hồ sơ thiết kế gồm

- Sơ đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/5000-1/25000.

- Mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200-1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100-1/200.

- Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và chi tiết mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100 - 1/200.

Điều 20.- Gia hạn GPXD :

1- Trong thời hạn 12 tháng kể từ khi nhận được GPXD mà công trình vẫn chưa có điều kiện khởi công thì chủ đầu tư phải xin phép gia hạn. Thời hạn gia hạn thêm là 12 tháng. Quá thời hạn trên mà chủ đầu tư vẫn không khởi công xây dựng công trình thì GPXD không còn giá trị.

2- Hồ sơ xin gia hạn GPXD gồm có :

- Đơn xin gia hạn GPXD (theo mẫu) ;

- Bản chính GPXD đã được cấp.

3- Thời gian xét cấp GPXD gia hạn là 10 ngày, kể từ ngày chủ đầu tư nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 21.- Cấp phó bản GPXD :

1- Hồ sơ xin cấp phó bản GPXD gồm có :

+ Đơn xin cấp phó bản GPXD (theo mẫu) ;

+ Đơn có mất GPXD để xin cấp phó bản GPXD được chính quyền địa phương xác nhận.

2- Thời gian xét cấp phó bản GPXD là 10 ngày, kể từ ngày chủ đầu tư nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

CHƯƠNG V
TRÌNH TỰ CẤP GPXD VÀ KIỂM TRA
VIỆC THỰC HIỆN GPXD

Điều 22.- Tiếp nhận và phân loại hồ sơ xin cấp GPXD :

1- Cơ quan cấp có thẩm quyền cấp GPXD có nhiệm vụ cử cán bộ có đủ thẩm quyền và năng lực tiếp nhận hồ sơ xin cấp GPXD, kiểm tra nội dung và quy cách hồ sơ, sau đó phân loại ghi vào sổ theo dõi.

2- Khi nhận đầy đủ hồ sơ hợp lệ, người tiếp nhận hồ sơ phải ghi mã số vào phiếu nhận, có chữ ký của bên giao, biên nhận hồ sơ và có giấy hẹn ngày giải quyết. Phiếu nhận hồ sơ làm thành 2 bản, một bản giao cho chủ đầu tư và một bản lưu tại cơ quan cấp GPXD.

3- Đối với hồ sơ chưa hợp lệ, trong thời gian tối đa là 7 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, người tiếp nhận hồ sơ phải trực tiếp thông báo bằng văn bản cho đương sự biết yêu cầu cần bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ. Chủ đầu tư có quyền đề nghị người tiếp nhận hồ sơ giải thích rõ những yêu cầu cần bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ hợp lệ. Người tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đáp ứng đề nghị đó của đương sự. Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời gian thụ lý hồ sơ.

4- Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ xin cấp GPXD (hoặc hoàn công), thì người trực tiếp nhận hồ sơ phải trả lời bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do từ chối cho đương sự biết.

Điều 23.- Xin ý kiến các tổ chức có liên quan :

1- Khi giải quyết cấp GPXD, trong trường hợp cần thiết cơ quan cấp GPXD có thể gửi văn bản cho các tổ chức có liên quan như : kiến trúc, quy hoạch, địa chính, văn hóa, y tế, công nghệ môi trường, phòng cháy, chữa cháy, giao thông công chính, quốc phòng... và Ủy ban nhân dân thành phố để xin ý kiến.

2- Sau 10 ngày kể từ khi nhận được công văn xin ý kiến, các tổ chức và cá nhân được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp GPXD. Quá thời hạn nêu trên, nếu các tổ chức và cá nhân được hỏi không trả lời thì được xem là đồng ý, các cơ quan cấp GPXD tiếp tục xem xét giải quyết theo quy định.

Điều 24.- Giải quyết các khiếu nại :

1- Khi nhận được khiếu nại trong phạm vi cấp GPXD thì cơ quan cấp GPXD phải cử cán bộ có đủ khả năng và thẩm quyền nhận đơn và trả lời cho chủ đầu tư.

2- Trường hợp chủ đầu tư vẫn không thống nhất ý kiến trả lời của người đại diện cơ quan cấp GPXD, thì thủ trưởng cơ quan cấp GPXD phải trực tiếp gặp và giải quyết khiếu nại đó với chủ đầu tư.

3- Nếu chủ đầu tư vẫn không thống nhất với cách giải quyết của Thủ trưởng cơ quan cấp GPXD, thì khiếu nại lên cơ quan cấp có thẩm quyền giải quyết. Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại phải thực hiện đúng Luật khiếu nại, tố cáo được Quốc hội thông qua ngày 02/12/1998 và các qui định pháp luật có liên quan.

Điều 25.- Thẩm tra hồ sơ, quyết định cấp GPXD và thu lệ phí :

1- Căn cứ vào hồ sơ xin cấp GPXD, các ý kiến tham vấn, chứng chỉ quy hoạch (nếu có), quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan, cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD thẩm tra hồ sơ, kiểm tra tại thực địa để quyết định cấp hoặc từ chối cấp GPXD.

2- GPXD được lập thành 2 bản chính, một bản cấp cho chủ đầu tư và một bản lưu ở cơ quan cấp GPXD. Trường hợp GPXD bị mất, thì chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan cấp GPXD biết để xét cấp lại phó bản.

3- Trước khi giao GPXD cho chủ đầu tư, cơ quan cấp GPXD thu lệ phí theo quy định của Bộ Tài chính.

Điều 26.- Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện GPXD :

1- Các chủ đầu tư phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại GPXD, đặc biệt các quy định về quản lý chất lượng và an toàn cho người và môi trường chung quanh.

2- Khi có nhu cầu thay đổi, bổ sung những nội dung ghi trong GPXD, thì chủ đầu tư phải làm đơn xin phép cơ quan cấp GPXD, trong đó phải giải trình rõ lý do và nội dung cần thay đổi, bổ sung, kèm bản vẽ thiết kế mới hợp lệ.

Cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD xem xét và quyết định cho phép (hay không) việc thay đổi, bổ sung GPXD trong thời gian không quá 10 ngày kể từ ngày khi nhận được đơn giải trình của chủ đầu tư kèm bản vẽ thiết kế mới hợp lệ.

3- Chủ đầu tư phải xuất trình GPXD cho chính quyền sở tại (cấp phường xã) trước khi khởi công xây dựng và niêm yết báo số giấy phép, tên người hoặc đơn vị thiết kế, đơn vị thi công, ngày hoàn thành và phối cảnh công trình (nếu có) tại địa điểm xây dựng công trình.

4- Khi tiến hành định vị công trình, xác định cao độ nền cốt $\pm 0,00$ (theo QCXDVN); xây móng và công trình ngầm, chủ đầu tư phải báo bằng văn bản (có đề xuất ngày giờ kiểm tra) cho cơ quan cấp GPXD biết trước một tuần để có kế hoạch cử cán bộ đến kiểm tra tại hiện trường và xác nhận việc thi công công trình theo đúng GPXD đã cấp. Nếu quá hai ngày so với ngày giờ hẹn trước trong giấy báo của chủ đầu tư mà cơ quan cấp GPXD không cử người đến kiểm tra, xác minh tại hiện trường, thì chủ đầu tư được tiếp tục triển khai thi công công trình. Mọi sai sót do việc kiểm tra chậm trễ gây ra, cơ quan cấp GPXD phải chịu trách nhiệm.

5- Đối với các giai đoạn thi công còn lại, chủ đầu tư phải thi công theo đúng GPXD được cấp. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng sai với quy định của GPXD thì phải được xử lý theo quy định pháp luật, sau đó mới được tiếp tục thi công.

6- Khi công trình đã được xây dựng xong thì chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

CHƯƠNG VI HOÀN CÔNG CÔNG TRÌNH

Điều 27.- Thẩm quyền :

Các cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD là các cơ quan có thẩm quyền cấp biên bản kiểm tra hoàn công các công trình do mình đã cấp GPXD.

Điều 28.- Hồ sơ xin cấp biên bản kiểm tra hoàn công gồm có :

- 1 giấy báo kiểm tra công trình hoàn thành (theo mẫu).
- 1 bản photo GPXD.
- 1 bản photo các biên bản nghiệm thu đã thực hiện theo điều 26 của quá trình thi công công trình.
- 1 bản sao có thị thực hợp đồng thi công với nhà thầu xây dựng có tư cách pháp nhân.

Điều 29.- Thẩm tra hồ sơ, quyết định cấp Biên bản kiểm tra hoàn công

1- Cơ quan cấp GPXD căn cứ theo Điều 26 của quy định này để quyết định cấp hoặc từ chối cấp Biên bản kiểm tra hoàn công. Thời hạn thực hiện công tác này tối đa 30 ngày, kể từ ngày chủ đầu tư nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

2- GPXD có kèm theo biên bản kiểm tra hoàn công mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu công trình.

Điều 30.- Trường hợp công trình xây dựng không đúng với GPXD đã cấp : nhưng có lý do chính đáng và đã được cơ quan cấp GPXD chấp thuận cho phép điều chỉnh thì chủ đầu tư phải lập hồ sơ hoàn công. Thành phần hồ sơ hoàn công quy định tại Điều 28 nói trên kèm bản vẽ hoàn công (chỉ phải thể hiện lại những bản vẽ mà thực tế xây dựng công trình có những thay đổi so với GPXD).

Điều 31.- Đối với các công trình được miễn GPXD :

Quy định tại các tiết a, h, i, k khoản 1, và tại tiết b khoản 3 Điều 39 của Nghị định số 52/1999/NĐ-CP, chủ đầu tư không phải xin cấp biên bản kiểm tra hoàn công công trình, nhưng phải tổ chức quản lý chất lượng công trình xây dựng theo điều 17 của Quyết định số 17/2000/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Biên bản tổng nghiệm thu bàn giao công trình được lập theo Điều 19 của quyết định trên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý chất lượng công trình xây dựng kiểm tra xác nhận sẽ là văn bản pháp lý để chủ đầu tư đưa công trình vào khai thác sử dụng hoặc đăng ký quyền sở hữu công trình.

Đơn vị có thẩm quyền cấp GPXD sẽ là đơn vị thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng.

Điều 32.- Lưu trữ hồ sơ xin cấp GPXD và hồ sơ hoàn công :

1- Cơ quan cấp GPXD có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ cấp GPXD và hồ sơ hoàn công để quản lý chặt chẽ việc cải tạo và xây dựng các công trình. Công tác tổ chức lưu trữ theo đúng quy định của pháp luật.

2- Sau khi cấp GPXD và biên bản kiểm tra hoàn công, Ủy ban nhân dân quận, huyện và Ban quản lý các khu đô thị mới phải gửi một bộ hồ sơ cấp GPXD và hoàn công (bản sao) về Sở Xây dựng để lưu trữ.

CHƯƠNG VII
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33.-

- Sở Xây dựng tiếp tục giải quyết thủ tục hoàn công cho các công trình do Kiến trúc sư trưởng thành phố hoặc do Sở Xây dựng đã cấp Giấy phép khởi công, Giấy phép xây dựng trước đây theo Quyết định số 204/QĐ-UB-QLĐT ngày 24/6/1991, Quyết định số 1328/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/1993 và Quyết định số 3217/QĐ-UB-QLĐT ngày 26/6/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố.

- Kiến trúc sư trưởng thành phố cùng Trưởng Ban Tổ chức Chính quyền thành phố và Giám đốc Sở Xây dựng tiến hành lập kế hoạch bàn giao nhiệm vụ, nhân sự, hồ sơ tài liệu, cơ sở vật chất... để Sở Xây dựng có đủ điều kiện tổ chức, vận hành bộ máy cấp GPXD và quản lý xây dựng theo GPXD trên địa bàn thành phố.

- Kiến trúc sư trưởng có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, các cơ quan cấp GPXD triển khai quy hoạch chi tiết sử dụng đất để có căn cứ cấp GPXD ; công bố quy hoạch chi tiết để mọi người dân và tổ chức có liên quan thực hiện công tác xây dựng đảm bảo quy hoạch, cảnh quan kiến trúc và môi trường đô thị của thành phố Hồ Chí Minh.

- Kiến trúc sư trưởng có trách nhiệm tổ chức kiểm tra định kỳ việc thực hiện quy hoạch - kiến trúc được phê duyệt trên địa bàn.

Điều 34.- Giám đốc các Sở, ban, ngành liên quan có trách nhiệm tạo điều kiện cho cơ quan cấp GPXD có điều kiện thực hiện quy định này; trả lời bằng văn bản cho các cơ quan cấp GPXD không quá 10 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến của các cơ quan này về các lĩnh vực chuyên ngành có liên quan.

Điều 35.- Giám đốc Sở Địa chính - Nhà đất có trách nhiệm :

- Hướng dẫn thực hiện và quản lý các bản đồ đất đảm bảo ranh, cao độ và tỷ lệ đúng quy định địa chính và kiểm tra định kỳ các chủ thể sử dụng đất xây dựng đảm bảo các quy định của pháp luật về sử dụng đất có liên quan, trong quá trình sử dụng công trình.

- Trả lời các cơ quan cấp phép xây dựng về các vấn đề liên quan đến mốc địa chính cao độ khi có yêu cầu.

Điều 36.- Giám đốc Sở Tài chính-Vật giá và Cục trưởng Cục Thuế thành phố hướng dẫn nghiệp vụ việc thu và sử dụng lệ phí cho công tác cấp GPXD và hoàn công công trình.

Điều 37.- Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức kiểm tra định kỳ công tác cấp GPXD tại các cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD để đảm bảo việc cấp GPXD và quản lý thực hiện theo GPXD đúng quy định của pháp luật; theo dõi nắm vững tình hình để tổng hợp báo cáo và đề xuất biện pháp để Ủy ban nhân dân thành phố kịp thời ra quyết định giải quyết các vướng mắc chung, xử lý các vi phạm pháp luật và ngăn chặn các hành vi tiêu cực khác.

Giám đốc Sở Xây dựng và Trưởng Ban Tổ chức Chính quyền thành phố phối hợp tổ chức tập huấn về mặt nghiệp vụ và hình thành bộ máy có năng lực để giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện và Trưởng Ban quản lý đầu tư và xây dựng các khu đô thị mới trong việc xét cấp GPXD đúng theo quy định của pháp luật.

Điều 38.- Trưởng Ban Tổ chức Chính quyền chủ trì phối hợp với Giám đốc Sở Xây dựng thành phố và Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận huyện thiết lập Quy chế tổ chức và hoạt động cho các Đội quản lý trật tự xây dựng đô thị tại các quận huyện, trình UBND.TP ban hành, để giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận huyện kiểm soát và chấn chỉnh công tác xây dựng đúng quy hoạch và pháp luật, đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh đô thị.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các cơ quan cấp GPXD trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân thành phố nghiên cứu giải quyết hoặc xin ý kiến Bộ Xây dựng và Tổng Cục Địa chính./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

