

Số 04 /2006/QĐ-UBND TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2006

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 Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 91/CP, ngày 17 tháng 8 năm 1994 của Chính phủ ban hành điều lệ Quản lý quy hoạch đô thị;

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;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP, ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 08/2005/TT-BXD, ngày 06 tháng 5 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và xử lý chuyển tiếp thực hiện Nghị định số 16/2005/NĐ-CP, ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 09/2005/TT-BXD, ngày 06 tháng 5 năm 2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về giấy phép xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng thành phố tại Tờ trình số 9122/TT-XD-CPXD ngày 28 tháng 12 năm 2005;

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 và [23 biểu mẫu](#)”.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 217/2004/QĐ-UB-ĐT, ngày 17 tháng 9 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Các quyết định, quy định trái với Quyết định này đều được bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố, Trưởng ban quản lý: Khu đô thị Thủ Thiêm, Khu Nam Sài Gòn, Khu đô thị Tây Bắc; các Khu Chế xuất - Công nghiệp thành phố, Khu Công nghệ cao thành phố, 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./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- Ủy ban nhân dân thành phố;
- VP Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- UBMTTQ và các Đoàn thể thành phố;
- Viện KSND.TP, Tòa án nhân dân TP;
- Các Báo, Đài thành phố;
- VPHĐ-UB: CPVP, Các Tổ NCTH;
- Lưu (ĐT-Tu) TV.

}
đề
báo
cáo

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

Nguyễn Văn Đua

QUY ĐỊNH

**Về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng
theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh**
(Kèm theo Quyết định số 04 /2006/QĐ-UBND
ngày 17 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân thành phố)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh phải thực hiện theo quy định này và các quy định pháp luật khác liên quan.

Điều 3. 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 giám sát thi công, kiểm tra và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập biên bản nghiệm thu, bàn giao công trình, đăng ký sở hữu, sử dụng công trình.

Điều 4. Hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng

Trong hoạt động xây dựng nghiêm cấm các hành vi sau đây:

1. Xây dựng sai mục đích sử dụng đất;

2. Xây dựng công trình nằm trong khu vực cấm xây dựng, xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử-văn hóa và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này;

3. Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chỉ giới, cốt xây dựng; không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng hoặc xây dựng công trình không đúng giấy phép xây dựng được cấp;

4. Nhà thầu hoạt động xây dựng vượt quá điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng; chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng để thực hiện công việc;

5. Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được cơ quan cấp có thẩm quyền được ban hành và công bố;

6. Vi phạm các quy định về an toàn tính mạng con người, tài sản và vệ sinh môi trường trong xây dựng;

7. Cơi nới, lấn chiếm không gian, khu vực công cộng, lối đi và các sân bãi khác đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố;

8. Đưa và nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng; dàn xếp trong đấu thầu nhằm vụ lợi, mua bán thầu, thông đồng trong đấu thầu, bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình trong đấu thầu;

9. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn vi phạm pháp luật về xây dựng; dung túng, bao che cho hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng;

10. Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật;

11. Các hành vi khác vi phạm pháp luật về xây dựng.

CHƯƠNG II **QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

MỤC 1 **GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Điều 5. Giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, 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 được xác định bằng văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp được xác định bằng lệnh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

d) Công trình đã có thiết kế cơ sở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở quy định tại Điều 9 của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP thẩm định.

đ) Công trình được đầu tư bằng vốn ngân sách Nhà nước chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật xây dựng công trình đã có thiết kế bản vẽ thi công được Sở quy định tại khoản 5 Điều 9 của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP thẩm định.

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

g) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị; điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt (do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện xác định) thì được phép xây dựng tối đa hai tầng (trệt, 01 lầu) với tổng diện tích sàn xây dựng không quá 200m².

2. Đối với các công trình quy định tại điểm c, e và g khoản 1 của Điều này; trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi tọa lạc công trình để được kiểm tra, theo dõi thi công (theo Mẫu 23 phụ lục kèm theo Quy định này).

3. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn các quy định về cấp giấy phép xây dựng phải phù hợp tình hình thực tế ở địa phương. Ủy ban nhân dân huyện quy định cụ thể các điểm dân cư tập trung, điểm dân cư dọc các tuyến đường thuộc địa bàn phải cấp giấy phép xây dựng.

4. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm:

a) Việc cấp giấy phép xây dựng tạm chỉ áp dụng đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc tỷ lệ 1/500 được duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo quy hoạch.

b) Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng xác định cụ thể thời gian thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng. Quy mô công trình được phép xây dựng tạm là dạng bán kiên cố tối đa 2 tầng (trệt, gác gỗ hay bằng vật liệu lắp ghép do chủ đầu tư tự quyết định, tường gạch, mái tôn) và phải đảm bảo an toàn, vệ sinh, môi trường.

c) Trong nội dung giấy phép xây dựng tạm phải ghi rõ thời gian có hiệu lực của giấy phép (nếu đã xác định chính xác thời điểm thực hiện quy hoạch xây dựng). Trường hợp chưa xác định được thời điểm thực hiện quy hoạch xây dựng thì thời gian có hiệu lực của giấy phép cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hết thời hạn có hiệu lực của giấy phép, nếu Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch thì chủ công trình xây dựng phải tự phá dỡ và được bồi thường hay hỗ trợ vật kiến trúc theo quy định của pháp luật, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chủ công trình xây dựng phải chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế.

5. Nhà trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền: không được xây dựng mới, sửa chữa làm thay đổi quy mô, kết cấu công trình và diện tích sử dụng; chỉ được sửa chữa nhỏ (như chống dột, thay nèn, vách ngăn).

Trước khi sửa chữa, chủ đầu tư phải đăng ký tại Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi tọa lạc công trình để được kiểm tra, theo dõi việc sửa chữa (theo Mẫu 23 phụ lục kèm theo Quy định này).

6. Công trình quảng cáo phải phù hợp các quy định về việc lắp đặt và xây dựng bảng quảng cáo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

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

1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố;

2. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, 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;

3. Các công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ 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;

4. 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 gió, ánh sáng, vệ sinh môi trường, phòng, chống cháy, nổ;

5. 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;

6. Khi xây dựng, cải tạo các đường phố phải xây dựng hệ thống tuy nèn 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;

7. 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;

8. Đối với công trình xây dựng tạm, việc cấp phép xây dựng phải tuân theo quy định tại khoản 4 Điều 5 của Quy định này.

Điều 7. Các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất

1. Khi lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải có một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) 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 do Tổng Cục địa chính 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, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ;

b) 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 xác định chủ đầu tư đã thực hiện các yêu cầu nêu tại quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên. Trừ trường hợp quyết định giao đất cho cá nhân, hộ gia đình để xây dựng nhà ở riêng lẻ;

c) 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 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) 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;

đ) 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 được thị thực, đăng tịch, sang tên tại Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ;

e) Giấy tờ về thừa kế nhà, đất phù hợp với quy định của pháp luật về thừa kế;

g) 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;

h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo quyết định sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường-xã-thị trấn kiểm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân quận-huyện xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân phường-xã-thị trấn;

i) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT, ngày 05 tháng 8 năm 1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT, ngày 29 tháng 4 năm 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 tháng 10 năm 1993 hoặc từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 mà trong giá nhà đã tính đến giá đất ở của nhà đó;

k) Giấy tờ hợp lệ về nhà ở, đất ở theo quy định pháp luật.

2. Trường hợp không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ nằm trong khu dân cư hiện hữu, ổn định sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thời điểm thực hiện chính sách về đất đai của Nhà nước), phù hợp với 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 không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi công trình xây dựng xác nhận (theo Mẫu 2 phụ lục kèm theo Quy định này).

b) Đối với công trình tôn giáo: phải được Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn thẩm tra về đất không có tranh chấp, khiếu nại và được Ủy ban nhân dân quận-huyện xác nhận kết quả thẩm tra đó.

3. 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 ghi tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 8. 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, ranh giới thửa đất, cấp công trình, tuổi thọ công trình, phải do tổ chức có đăng ký hoạt động và có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình hoặc cá nhân có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề và có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình quy định tại Điều 56 của Luật Xây dựng.

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 3 tầng trở lên hoặc nhà ở trong các khu 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.

Điều 9. Nội dung giấy phép xây dựng

Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng bao gồm:

1. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình, tuyến xây dựng công trình;
2. Loại, cấp công trình;
3. Cốt xây dựng công trình;
4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
5. Bảo vệ môi trường và an toàn công trình;
6. Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp trong đô thị ngoài các nội dung quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này còn phải có nội dung về diện tích xây dựng công trình, chiều cao từng tầng, chiều cao tối đa toàn công trình, màu sắc công trình;
7. Những nội dung khác quy định đối với từng loại công trình;
8. Hiệu lực của giấy phép.

MUC 2 HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 10. Thành phần hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng gồm:
 - a) Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 3 phụ lục kèm theo Quy định này);
 - b) Bản sao có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 7 của Quy định này hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
 - c) Bản vẽ thiết kế xây dựng công trình:
 - Đối với công trình nhà ở riêng lẻ; 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 gồm các thành phần sau:
 - + Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 ÷ 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 công trình, tỷ lệ 1/100 ÷ 1/200.
 - + Mặt bằng móng, 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 ÷ 1/200.

- Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng và công trình quảng cáo, bản vẽ gồm các thành phần sau:

- + Sơ đồ vị trí công trình.
- + Tổng mặt bằng công trình, tỷ lệ $1/200 \div 1/500$.
- + Mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ $1/50 \div 1/100$.
- + Mặt bằng móng, tỷ lệ $1/100 \div 1/200$.

2. Trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng hoặc phá dỡ công trình cũ để xây dựng công trình mới, thì ngoài những tài liệu được quy định tại khoản 1 Điều này, hồ sơ xin giấy phép xây dựng còn phải có ảnh chụp *mặt đứng chính* hiện trạng công trình cũ, các bản vẽ hiện trạng thể hiện được mặt bằng, mặt cắt các tầng, mặt đứng và phương án phá dỡ công trình cũ (nếu có) do đơn vị tư vấn thiết kế có tư cách pháp nhân lập.

Trong trường hợp xây dựng nâng tầng phải có hồ sơ khảo sát hiện trạng xác định công trình đủ điều kiện nâng tầng, hoặc biện pháp gia cố của tổ chức tư vấn có tư cách pháp nhân.

3. Đối với nhà ở nông thôn:

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn gồm:

a) Đơn xin cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu 3b phụ lục kèm theo Quy định này;

b) Bản sao có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 7 của Quy định này hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc giấy xác nhận về nhà, đất không có tranh chấp, khiếu nại quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy định này;

c) Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình trên lô đất phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình phụ trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đấu nối điện, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có);

Sơ đồ mặt bằng do chủ nhà lập hoặc thuê cá nhân lập và được thể hiện theo Mẫu 22 phụ lục kèm theo Quy định này.

4. Tùy theo tính chất công trình, chủ đầu tư phải bổ sung thêm thành phần hồ sơ quy định tại Điều 11 của Quy định này.

Điều 11. Ngoài thành phần hồ sơ được quy định tại Điều 10 của Quy định này, đối với các loại công trình sau chủ đầu tư phải có thêm giấy tờ:

1. Đối với công trình ngoại giao và tổ chức quốc tế; công trình di tích lịch sử-văn hóa; công trình miếu, đình; công trình có nguy cơ cháy, nổ; công trình có ảnh hưởng vệ sinh môi trường: văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý ngành liên quan theo quy định của pháp luật.

2. Đối với công trình tôn giáo: văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo thành phố;
3. Đối với nhà thuê: hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật và văn bản chấp thuận việc xây dựng của chủ sở hữu nhà;
4. Đối với trường hợp thuê đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
5. Đối với trường hợp thuê lại đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước cho thuê: hợp đồng thuê lại đất theo quy định của pháp luật về đất đai và phải xây dựng công trình theo đúng mục đích sử dụng đất;
6. Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng tạm: giấy cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch xây dựng và bản vẽ hiện trạng công trình cũ (nếu có công trình hiện hữu);
7. Đối với việc xây dựng các công trình quảng cáo: Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai và xác nhận của Ủy ban nhân dân quận, huyện tại hợp đồng về vị trí xây dựng phù hợp quy hoạch các điểm quảng cáo đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.
8. Đối với các công trình đặc thù khác phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố.

MỤC 3 THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 12. Giám đốc Sở Xây dựng

Giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I theo phân cấp công trình tại Nghị định quản lý chất lượng công trình xây dựng (Nghị định số 209/2004/NĐ-CP, ngày 16 tháng 12 năm 2004); công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử – văn hóa; công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng trên địa bàn thành phố; những công trình trên tuyến, trục đường phố chính đô thị do Ủy ban nhân dân thành phố quy định. Trừ các công trình quy định không phải xin giấy phép xây dựng tại khoản 1 Điều 5; các công trình quy định tại Điều 14 của Quy định này.

1. Đối với các công trình có quy mô được xác định thuộc cấp đặc biệt, Sở Xây dựng chủ trì cùng với Sở Quy hoạch – Kiến trúc để tổng hợp ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi cấp giấy phép xây dựng.

2. Đối với các công trình: Tôn giáo, miếu, đình, di tích lịch sử–văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng; Sở Xây dựng trên cơ sở ý kiến của Ban Tôn giáo thành phố bằng văn bản các công trình Tôn giáo; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc có ý kiến bằng văn bản các công trình Miếu, thờ; Sở Văn hóa và Thông tin, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, các cơ quan hoặc các Hội chuyên ngành liên quan (nếu cần) để tổng hợp ý kiến trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi cấp giấy phép xây dựng.

Điều 13. Ủy ban nhân dân quận-huyện

Ủy ban nhân dân quận-huyện thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với tất cả các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ thuộc địa giới hành chính do quận-huyện quản lý; trừ các công trình quy định không phải xin giấy phép xây dựng tại khoản 1 Điều 5; các công trình quy định tại Điều 12, Điều 14 và Điều 15 của Quy định này.

Điều 14. Thủ trưởng Ban quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, Khu Công nghiệp, chế xuất thành phố, Khu Công nghệ cao thành phố đã có quy chế hoạt động được cấp có thẩm quyền ban hành

Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Thủ trưởng Ban quản lý đầu tư và xây dựng các 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 thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng tất cả các công trình xây dựng mới, công trình xây dựng tạm, công trình sửa chữa, cải tạo mà theo quy định phải xin cấp giấy phép xây dựng trong phạm vi ranh giới được giao quản lý, trừ các công trình quy định không phải xin giấy phép xây dựng tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này.

Điều 15. Ủy ban nhân dân xã

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 thuộc địa giới hành chính do xã quản lý theo quy định của Ủy ban nhân dân huyện.

MỤC 4 TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 16. Lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

1. Chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) khi có nhu cầu xin phép xây dựng có thể liên hệ Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn, cơ quan cấp giấy phép xây dựng hoặc cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế có tư cách pháp nhân hành nghề tư vấn thiết kế xây dựng hợp pháp để được hướng dẫn lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Trong trường hợp người lập hồ sơ không phải là chủ đầu tư thì phải được sự ủy quyền theo đúng quy định của pháp luật.

2. Người lập hồ sơ xin giấy phép xây dựng phải lập thành 02 bộ hồ sơ quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Quy định này. Tùy theo loại công trình xây dựng, hồ sơ được nộp tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 12, 13, 14 và 15 của Quy định này.

Điều 17. Tiếp nhận và phân loại hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cử cán bộ có đủ năng lực để tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra nội dung và quy cách hồ sơ, sau đó phân loại 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 làm thành 2 bản, một bản giao cho chủ đầu tư và một bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng (theo Mẫu 14 phụ lục kèm theo Quy định này).

3. Đối với hồ sơ chưa đúng quy định, người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn cụ thể, đầy đủ bằng văn bản (theo Mẫu 15 phụ lục kèm theo Quy định này). Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời hạn cấp giấy phép xây dựng.

Điều 18. Thẩm tra hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ Điều 6, 7, 8, 10 và 11 của Quy định này để xét cấp giấy phép xây dựng. Trong trường hợp không cấp giấy phép xây dựng hoặc có hướng dẫn bổ sung hồ sơ để cấp giấy phép xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải có văn bản hướng dẫn (theo Mẫu 16 phụ lục kèm theo Quy định này) đầy đủ, một lần cho chủ đầu tư. Thời hạn trả lời trước thời hạn cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 20 của Quy định này.

2. Sau khi chủ đầu tư bổ sung hồ sơ đầy đủ theo văn bản hướng dẫn nêu trên, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải giải quyết cấp giấy phép xây dựng không quá thời hạn quy định tại Điều 20 của Quy định này.

Điều 19. Xin ý kiến các tổ chức có liên quan

1. Đối với công trình xây dựng liên quan đến phạm vi quản lý của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành, cơ quan cấp giấy phép xây dựng có văn bản xác minh ý kiến của các cơ quan nêu trên về các quy định chuyên ngành liên quan trước khi cấp giấy phép xây dựng.

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến, các 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.

Điều 20. Thời hạn cấp giấy phép xây dựng

1. Đối với nhà ở riêng lẻ không quá 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Đối với các công trình còn lại không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Ủy ban nhân dân thành phố khuyến khích các cơ quan cấp giấy phép xây dựng rút ngắn thời hạn cấp giấy phép xây dựng tại khoản 1, 2 Điều này.

Điều 21. Cấp giấy phép xây dựng và thu lệ phí

1. Giấy phép xây dựng (áp dụng theo Mẫu 17 ban hành kèm theo Quyết định này) được lập thành 02 bản chính, 01 bản cấp cho chủ đầu tư, 01 bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

2. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng gửi bản sao giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn nơi công trình xây dựng biết để kiểm tra, theo dõi việc xây dựng công trình.

3. Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng và đọc kỹ tại nơi nhận có gì sai sót thì đề nghị chỉnh sửa ngay.

4. Trước khi giao giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư, cơ quan cấp giấy phép xây dựng thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

CHƯƠNG III

GIA HẠN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG, THAY ĐỔI THIẾT KẾ

Điều 22. Gia hạn giấy phép xây dựng

1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng mà công trình vẫn chưa có điều kiện khởi công thì chủ đầu tư mang bản chính giấy phép xây dựng và đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng (theo Mẫu 6 phụ lục kèm theo Quy định này) liên hệ cơ quan cấp giấy phép xây dựng để gia hạn.

2. 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.

3. Chủ đầu tư có thể gia hạn giấy phép xây dựng nhiều lần, mỗi lần là 12 tháng. Ngoại trừ khi quy hoạch hoặc quy định khác về xây dựng có thay đổi không phù hợp với nội dung giấy phép xây dựng; đất bị Nhà nước thu hồi theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai hoặc đất đã hết thời hạn sử dụng mà chưa gia hạn quyền sử dụng đất.

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

Điều 23. Điều chỉnh giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng

1. Điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Khi giấy phép xây dựng đã cấp có sai sót, chủ đầu tư liên hệ cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng để đề nghị chỉnh sửa lại cho đúng.

b) Hồ sơ đề nghị chỉnh sửa giấy phép xây dựng (01 bộ):

- Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng (theo Mẫu 8 phụ lục kèm theo Quy định này);

- Giấy tờ pháp lý liên quan (nếu có);

- Bản sao giấy phép xây dựng đã cấp.

c) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải quyết cấp giấy xác nhận điều chỉnh nội dung theo Mẫu 19 phụ lục kèm theo Quy định này. Thời hạn điều chỉnh giấy phép xây dựng không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Thay đổi thiết kế đã được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng:

a) Khi chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh, thay đổi thiết kế được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

b) Hồ sơ xin thay đổi thiết kế:

- Đơn xin thay đổi thiết kế (theo Mẫu 7 phụ lục kèm theo Quy định này);

- Bản chính giấy phép xây dựng kèm bản vẽ được duyệt;

- Bản vẽ thiết kế xin điều chỉnh theo điểm c khoản 1 hoặc điểm c khoản 3 Điều 10 của Quy định này tùy theo loại công trình (02 bộ).

c) Thời gian cấp giấy phép xây dựng thay thế giấy phép xây dựng đã cấp theo quy định tại Điều 20 của Quy định này.

CHƯƠNG IV QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

MỤC 1 THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 24. Điều kiện để khởi công xây dựng công trình

Công trình xây dựng chỉ được khởi công khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Có mặt bằng xây dựng để bàn giao toàn bộ hoặc từng phần theo tiến độ xây dựng do chủ đầu tư xây dựng công trình và nhà thầu thi công xây dựng thỏa thuận;

2. Có giấy phép xây dựng đối với những công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng;

3. Có thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình đã được phê duyệt, trừ trường hợp chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế quy định tại điểm b khoản 2 Điều 8 của Quy định này;

4. Có hợp đồng xây dựng, trừ trường hợp chủ đầu tư được tự tổ chức xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 25 của Quy định này;

5. Có đủ nguồn vốn để bảo đảm tiến độ xây dựng công trình theo tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư xây dựng công trình;

6. Có biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;

7. Đối với khu đô thị mới, tùy theo tính chất, quy mô phải xây dựng xong toàn bộ hoặc từng phần các công trình hạ tầng kỹ thuật thì mới được khởi công xây dựng công trình.

Điều 25. Điều kiện thi công xây dựng công trình

1. Nhà thầu khi hoạt động thi công xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

- a) Có đăng ký hoạt động thi công xây dựng công trình;
- b) Có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình tương ứng với loại, cấp công trình;
- c) Chỉ huy trưởng công trường có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình phù hợp;
- d) Có thiết bị thi công đáp ứng yêu cầu về an toàn và chất lượng công trình.

2. Cá nhân tự tổ chức xây dựng nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng thì phải có năng lực hành nghề thi công xây dựng công trình và chịu trách nhiệm về chất lượng, an toàn và vệ sinh môi trường.

Điều 26. Yêu cầu đối với công trường xây dựng

Tất cả các công trình xây dựng phải có biện pháp an toàn lao động và bảo vệ môi trường theo quy định Nhà nước và treo biển báo tại công trường thi công. Nội dung biển báo bao gồm:

1. Tên chủ đầu tư xây dựng công trình, tổng vốn đầu tư, ngày khởi công, ngày hoàn thành;
2. Tên đơn vị thi công, tên người chỉ huy trưởng công trình;
3. Tên đơn vị thiết kế, tên chủ nhiệm thiết kế;
4. Tên tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình;
5. Chủ đầu tư xây dựng công trình, chỉ huy trưởng công trường, chủ nhiệm thiết kế, tổ chức hoặc người giám sát thi công xây dựng công trình ngoài việc ghi rõ tên, chức danh còn phải ghi địa chỉ liên lạc, số điện thoại.

MỤC 2
HOÀN THÀNH CÔNG TRÌNH, LƯU TRỮ HỒ SƠ
VÀ CẤP SAO LỤC BẢN CHÍNH

Điều 27. Hoàn thành công trình

1. Đối với công trình đã cấp giấy phép xây dựng theo Quyết định số 217/2004/QĐ-UB, ngày 17 tháng 9 năm 2004 và Quyết định ban hành Quy định này: chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng và nhà thầu tư vấn thiết kế phải tổ chức nghiệm thu và lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng (theo Mẫu 12 phụ lục kèm theo Quy định này) trước khi đưa công trình vào khai thác sử dụng và đăng ký quyền sở hữu.

2. Trong thời hạn 12 tháng sau khi xây dựng hoàn thành công trình, chủ đầu tư phải lập thủ tục để đăng ký quyền sở hữu công trình.

3. Đối với công trình chưa có giấy về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy định này đã được cấp giấy phép xây dựng: chủ đầu tư phải hoàn tất thủ tục về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước khi đăng ký quyền sở hữu công trình.

4. Đối với công trình đã 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 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 13 phụ lục kèm theo Quy định này) để làm cơ sở trong việc lập thủ tục đăng ký quyền sở hữu công trình.

Điều 28. Nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng

1. Việc nghiệm thu công trình xây dựng phải thực hiện theo các quy định sau đây:

a) Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng xây dựng công trình;

b) Nghiệm thu từng công việc, từng bộ phận, từng giai đoạn, từng hạng mục công trình, nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng. Riêng các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo;

c) Chỉ được nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành và có đủ hồ sơ theo quy định;

d) Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi bảo đảm đúng yêu cầu thiết kế, bảo đảm chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.

2. Việc bàn giao công trình xây dựng phải thực hiện các quy định sau đây:

a) Bảo đảm các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Bảo đảm an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

3. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thiện thi công xây dựng, thu dọn hiện trường, lập bản vẽ hoàn công và chuẩn bị các tài liệu để phục vụ việc nghiệm thu công trình và bàn giao công trình.

4. Chủ đầu tư xây dựng công trình có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu, tiếp nhận công trình xây dựng. Người tham gia nghiệm thu, bàn giao công trình phải chịu trách nhiệm cá nhân về sản phẩm do mình xác nhận trong quá trình thi công xây dựng công trình và bàn giao công trình xây dựng.

Điều 29. Lưu trữ hồ sơ

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ cấp giấy phép xây dựng do mình cấp để đưa vào lưu trữ quốc gia và khai thác các thông tin liên quan. Công tác tổ chức lưu trữ theo quy định của pháp luật. Thời gian lưu trữ hồ sơ theo tuổi thọ công trình.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ biên bản kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng quy định tại điểm r khoản 2 Điều 32 và biên bản nghiệm thu công trình xây dựng hoàn thành quy định tại khoản 1 Điều 27 hoặc biên bản nghiệm thu theo hiện trạng công trình quy định tại khoản 4, Điều 27 của Quy định này để trình cơ quan quản lý Nhà nước khi đăng ký quyền sở hữu công trình hoặc khi có yêu cầu kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

3. Đối với các công trình cao tầng từ 09 tầng trở lên (công trình cấp II trở lên); chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công xây dựng công trình có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ lý lịch của công trình như: hồ sơ thiết kế xây dựng, hồ sơ thi công xây dựng công trình theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 30. Sao lục bản chính

1. Khi chủ công trình có nhu cầu cấp bản sao lục giấy phép xây dựng hoặc bản vẽ thiết kế được duyệt kèm theo giấy phép, chủ công trình gửi đơn (theo Mẫu 5 phụ lục kèm theo Quy định này) đến cơ quan cấp giấy phép xây dựng để được cấp bản sao lục theo quy định.

2. Thời gian cấp bản sao lục không quá 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn.

CHƯƠNG V
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC CÁ NHÂN, TỔ CHỨC
TRONG VIỆC THỰC HIỆN THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 31. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp giấy phép xây dựng

1. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các quyền sau:

- a) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép xây dựng giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép xây dựng;
- b) Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;
- c) Được khởi công xây dựng công trình nếu sau thời gian quy định tại Điều 20 của Quy định này mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không có ý kiến trả lời bằng văn bản khi đã đủ các điều kiện quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 24 của Quy định này;
- d) Được tham vấn ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan đến việc xin cấp giấy phép xây dựng.

2. Người xin cấp giấy phép xây dựng có các nghĩa vụ sau:

- a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;
- b) Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng;
- c) Thông báo ngày khởi công xây dựng công trình bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân phường-xã-thị trấn nơi xây dựng công trình trong thời hạn không quá 7 ngày trước khi khởi công xây dựng công trình (theo Mẫu 10 phụ lục kèm theo Quy định này) kể cả các công trình quy định tại điểm c, d, đ, e, g, h, k khoản 1 Điều 5 Quy định này;
- d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng;
- đ) Chịu trách nhiệm về nội dung cam kết khi xảy ra tranh chấp khiếu nại.

Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư đối với việc đầu tư xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình có các quyền sau đây:

- a) Được thực hiện thiết kế, thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình;
- b) Đàm phán, ký kết, giám sát việc thực hiện hợp đồng thiết kế, hợp đồng thi công xây dựng công trình (tham khảo Mẫu 21 phụ lục kèm theo Quy định này);
- c) Yêu cầu tư vấn thiết kế thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;

- d) Yêu cầu sửa đổi, bổ sung thiết kế;
- đ) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng thiết kế xây dựng công trình, hợp đồng thi công trình theo quy định của pháp luật;
- e) Dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường;
- g) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình;
- h) Không thanh toán giá trị khối lượng không đảm bảo chất lượng hoặc khối lượng phát sinh không hợp lý;
- i) Được tham vấn ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan đến việc đầu tư xây dựng;
- k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Lựa chọn tư vấn thiết kế, nhà thầu thi công xây dựng có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực thi công xây dựng công trình phù hợp để thiết kế, thi công xây dựng công trình;
- b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình;
- c) Cung cấp thông tin, tài liệu cho tư vấn thiết kế;
- d) Thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định pháp luật;
- đ) Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế;
- e) Lưu trữ hồ sơ thiết kế, hồ sơ công trình;
- g) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ thiết kế, cung cấp thông tin, tài liệu, nghiệm thu hồ sơ thiết kế không đúng quy định; bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho nhà thầu thi công xây dựng công trình, nghiệm thu không đảm bảo chất lượng làm sai lệch kết quả nghiệm thu và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- h) Tham gia với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải phóng mặt bằng xây dựng để giao cho nhà thầu thi công xây dựng công trình;
- i) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình;
- k) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;
- l) Tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán công trình;
- m) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết;

n) Xem xét và giải quyết các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình;

o) Tôn trọng quyền tác giả thiết kế công trình;

p) Mua bảo hiểm công trình;

q) Chịu trách nhiệm về các quyết định của mình; chịu trách nhiệm về việc bảo đảm công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả;

r) Tổ chức định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng theo đúng thiết kế quy hoạch – kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Thông báo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng bằng văn bản (có đề xuất ngày, giờ kiểm tra) cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng trước 07 (bảy) ngày để có kế hoạch cử cán bộ đến kiểm tra tại hiện trường và xác nhận tại biên bản (theo Mẫu 11 phụ lục kèm theo Quy định này), Nếu quá 02 (hai) ngày làm việc mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không cử người đến kiểm tra, xác minh tại hiện trường, thì chủ đầu tư được tiếp tục triển khai thi công công trình.

Trong trường hợp chưa xác định mốc giao đất, cốt xây dựng để định vị công trình, chủ đầu tư phải thuê cá nhân hoặc đơn vị có tư cách pháp nhân đo đạc để xác định;

s) Trường hợp công trình có nguy cơ sụp đổ, chủ công trình phải có phương án chống đỡ để ngăn ngừa tháo dỡ được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc biện pháp tự phòng ngừa ngăn chặn tai nạn hoặc nhờ khu phố, Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn giúp đỡ để đảm bảo an toàn cho tính mạng người trong gia đình và người xung quanh mà không phải chờ ý kiến của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

t) Thực hiện theo treo biển báo tại công trường quy định tại Điều 26 của Quy định này.

u) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Đối với chủ đầu tư dự án khu dân cư xây dựng mới, ngoài các nghĩa vụ trên phải có các nghĩa vụ sau đây:

a) Quản lý xây dựng công trình phải đảm bảo theo quy hoạch – kiến trúc và giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp;

b) Phải thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở tái định cư (nếu có) theo quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tổ chức quản lý và nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Báo cho Ủy ban nhân dân quận-huyện, các cơ quan chuyên ngành liên quan để kiểm tra và xác nhận bằng văn bản việc nghiệm thu nối kết hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hạ tầng chung của khu vực;

d) Tổ chức bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho Ủy ban nhân dân quận-huyện, các sở quản lý chuyên ngành theo phân cấp đính kèm hồ sơ nghiệm thu chất lượng công trình và có biên bản bàn giao;

đ) Đối với các dự án xây dựng khu nhà ở được duyệt trước Chỉ thị 08/2002/CT-UB, ngày 22 tháng 4 năm 2002, chủ đầu tư dự án khu nhà ở phải căn cứ theo nội dung dự án được duyệt để xác nhận nhà ở cho các cá nhân, hộ gia đình xây dựng trong dự án, làm cơ sở lập thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở theo quy định (theo Mẫu 9 phụ lục kèm theo Quy định này);

e) Bảo hành chất lượng công trình xây dựng theo đúng quy định của pháp luật, khắc phục những sai sót trong công tác thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình;

g) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về:

- Hậu quả gây ra do thực hiện không đúng dự án đầu tư xây dựng công trình, giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp;

- Thiệt hại do việc xây dựng công trình của mình gây ra liên quan đến người và các công trình xung quanh. Chủ đầu tư phải khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế

1. Cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế có các quyền sau đây:

a) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế;

b) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác thiết kế;

c) Quyền tác giả đối với thiết kế công trình;

d) Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện theo đúng thiết kế;

đ) Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế;

e) Được tham vấn ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan đến việc thiết kế xây dựng theo quy định chuyên ngành;

g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế có các nghĩa vụ sau đây:

a) Chỉ được nhận thầu thiết kế xây dựng công trình phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình;

b) Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng;

c) Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình đảm nhận;

d) Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng công trình;

đ) Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu từng bước thiết kế;

e) Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng công trình;

g) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp;

h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

i) Xác định cấp công trình, niên hạn sử dụng công trình và theo dõi để cung cấp thông tin cho người sử dụng công trình và cơ quan quản lý xây dựng quận-huyện khi sắp hết niên hạn sử dụng;

k) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả theo quy định; người được nhà thầu thiết kế cử thực hiện nhiệm vụ giám sát tác giả phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình trong quá trình thực hiện nghĩa vụ giám sát tác giả và chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

l) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo yêu cầu của chủ đầu tư xây dựng công trình; tham gia kiểm tra định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng;

m) Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư xây dựng công trình về những bất hợp lý trong thiết kế;

n) Phát hiện và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư xây dựng công trình về việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng công trình và kiến nghị biện pháp xử lý.

o) Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế xây dựng công trình do mình đảm nhận; bản vẽ thiết kế xây dựng công trình phải đảm bảo các quy định về: quy hoạch xây dựng, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định về phòng, chống cháy, nổ; vệ sinh, môi trường, các quy định pháp luật khác theo Điều 6 của Quy định này;

p) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu xây dựng công trình

1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây:

a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật;

b) Đề xuất sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế để bảo đảm chất lượng và hiệu quả công trình;

c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành đúng theo hợp đồng;

d) Dừng thi công xây dựng công trình nếu bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký kết gây trở ngại và thiệt hại cho nhà thầu;

đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê xây dựng công trình gây ra;

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết;

b) Chỉ thi công những công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, các công trình quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này; thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn và vệ sinh môi trường;

c) Có nhật ký thi công xây dựng công trình;

d) Kiểm định vật liệu, sản phẩm xây dựng;

đ) Quản lý công nhân xây dựng trên công trường, bảo đảm an toàn, trật tự, không gây ảnh hưởng đến khu dân cư xung quanh;

e) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình;

g) Bảo hành công trình;

h) Mua các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm;

i) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không đảm bảo chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

k) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận;

l) Phối hợp chặt chẽ với các cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế trong quá trình thi công và cộng tác nghiêm túc với người thi hành công vụ thực hiện kiểm tra việc xây dựng công trình;

m) Tham gia thực hiện việc định vị móng, công trình ngầm, xác định cốt xây dựng;

n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Trách nhiệm của công dân

Khiếu nại và tố cáo các hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng quy định tại Điều 4 của Quy định này và các hành vi vi phạm pháp luật khác có liên quan.

CHƯƠNG VI
TRÁCH NHIỆM CÁ NHÂN
TRONG VIỆC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 36. Đối với Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời các khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.
2. Phân công cán bộ công chức có đủ năng lực để tiếp nhận và thụ lý hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng.
3. Chịu trách nhiệm đối với hậu quả về quản lý hành chính do việc cấp giấy phép xây dựng không đúng pháp luật.
4. Khuyến khích, khen thưởng kịp thời cán bộ, công chức có thành tích trong công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép theo quy định pháp luật.
5. Xem xét xử lý, kỷ luật cán bộ, công chức có hành vi gây khó khăn, những nhiễu, tiêu cực, không làm tròn trách nhiệm theo quy định pháp luật.

Điều 37. Đối với cán bộ, công chức làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng

1. 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 giấy phép xây dựng do cơ quan chuyên ngành thành phố tổ chức.
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 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;
5. Phải có ý thức tham gia xây dựng lực lượng cán bộ, công chức thật sự là công bộc cho nhân dân, đấu tranh tố cáo công khai những hành vi sai phạm của cán bộ, công chức trong lúc thi hành công vụ.

CHƯƠNG VII TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

MỤC 1 CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 38. Quy định chung đối với cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thực hiện theo quy định chung nêu tại khoản 2 Điều này và quy định riêng nêu tại Điều 40, 41, 42 và 43 của Quy định này.

2. Các quy định chung:

a) Niêm yết công khai và hướng dẫn các quy định về việc cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp dân để các đối tượng liên quan hiểu rõ trách nhiệm của mình và chấp hành đầy đủ;

b) Tuyển dụng đủ cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật. Cán bộ, công chức được tuyển dụng phải thông qua lớp đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ và được phân công theo đúng ngành nghề đã được đào tạo. Nếu qua kiểm tra trình độ chuyên môn tác nghiệp hành chính mà chưa thành thạo thì phải có chế độ bồi dưỡng nghiệp vụ, nếu đã qua chế độ bồi dưỡng nghiệp vụ mà vẫn còn yếu kém thì chấm dứt hợp đồng thử việc theo quy định pháp luật;

c) Thường xuyên phổ biến các quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng đến các đối tượng (chủ dự án, chủ đầu tư, các tổ chức tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng ... và cán bộ, công chức làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng) trên các phương tiện thông tin đại chúng;

d) Phải đảm bảo thời gian cấp giấy phép xây dựng quy định tại 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 quy định tại Điều 18 của Quy định này;

đ) Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

e) Cung cấp bằng văn bản thông tin liên quan đến cấp giấy phép xây dựng khi có yêu cầu của người xin phép xây dựng. Thời hạn cung cấp thông tin chậm nhất là 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ khi nhận được yêu cầu;

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

h) Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép, tham gia kiểm tra định vị móng, công trình ngầm và xác định cốt xây dựng theo thông báo của chủ đầu tư. Trường hợp phát hiện vi phạm, cơ quan cấp giấy phép xây dựng đình chỉ xây dựng. Nếu đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà người được cấp giấy phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý;

i) Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước cho các hoạt động kinh doanh, sử dụng công trình đối với những công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp;

k) Giải quyết khiếu nại, tố cáo về việc cấp giấy phép xây dựng, có văn bản yêu cầu chính quyền địa phương xử lý kịp thời các hành vi nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng quy định tại Điều 4 của Quy định này khi phát hiện hay tố cáo của công dân được xác minh là đúng;

l) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng 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.

Điều 39. Ủy ban nhân dân thành phố

Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến chỉ đạo trong thời gian 10 ngày làm việc đối với những trường hợp sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân quận-huyện có tờ trình đề xuất ý kiến liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng.

Điều 40. Sở Xây dựng thành phố

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền tại Điều 12 của Quy định này;

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

3. Tổ chức kiểm tra thường xuyên, định kỳ công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng 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 theo quy trình;

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. Có văn bản trả lời các cá nhân, tổ chức theo quy định tại Điều 19 của Quy định này;

6. Xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật;

7. Tổng hợp, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết, hoặc xin ý kiến các bộ, ngành có liên quan trong quá trình tổ chức thực hiện có khó khăn vướng mắc theo đề nghị các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố;

8. 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 41. Ủy ban nhân dân quận-huyện

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp quy định tại Điều 13 của Quy định này;

2. Quản lý xây dựng trên địa bàn quận-huyện theo quy định của pháp luật;

3. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, 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;

5. Ủy ban nhân dân huyện xác định những khu vực thuộc vùng sâu, vùng xa; các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt trên địa bàn huyện;

6. Hướng dẫn quy định khung như: lộ giới, đường dự phóng, hành lang bảo vệ bên bờ sông, kênh, rạch... tại những nơi chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, tỷ lệ 1/500 làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng;

7. Có văn bản trả lời các cá nhân, tổ chức theo quy định tại Điều 19 của Quy định này;

8. Xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật;

9. 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 20 phụ lục kèm theo Quy định này).

Điều 42. Ban quản lý đầu tư và xây dựng các Khu đô thị mới, Khu Công nghiệp, chế xuất thành phố, Khu Công nghệ cao thành phố

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền quy định tại Điều 14 của Quy định này;

2. Quản lý xây dựng trên địa bàn quản lý theo quy định của pháp luật;

3. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn, phối hợp với các sở, ngành liên quan giám sát tiến độ thực hiện dự án. Khi phát hiện vi phạm xây dựng trên địa bàn phải lập ngay biên bản vi phạm hành chính để làm cơ sở chuyển cấp thẩm quyền xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật;

4. Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

5. Có văn bản trả lời các cá nhân, tổ chức theo quy định tại Điều 19 của Quy định này;

6. 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 20 phụ lục kèm theo Quy định này).

Điều 43. Ủy ban nhân dân phường-xã, thị trấn

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 15 của Quy định này;

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 hành chính về xây dựng theo quy định của pháp luật;

3. Công bố 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 công bố này;

4. Có văn bản trả lời các cá nhân, tổ chức theo quy định tại Điều 19 của Quy định này;

5. Xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật;

6. Xác nhận về tranh chấp, khiếu nại đối với công trình xây dựng tại đơn xin cấp giấy phép xây dựng hoặc đơn xin cấp giấy phép xây dựng tạm trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc;

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 cho Ủy ban nhân dân quận-huyện.

MỤC 2 SỞ, NGÀNH LIÊN QUAN

Điều 44. Trách nhiệm của các sở, ngành liên quan

1. Căn cứ chức năng nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các sở, ngành thành phố có trách nhiệm hướng dẫn và cung cấp các quy định pháp luật, các thông tin có liên quan cho các cơ quan cấp giấy phép xây dựng để giải quyết hồ sơ kịp thời, đồng thời công bố công khai cho người xin cấp giấy phép xây dựng biết để thực hiện đúng theo quy định;

2. Tạo điều kiện thuận lợi và trả lời bằng văn bản về các lĩnh vực chuyên ngành có liên quan quy định tại Điều 19 của Quy định này;

3. Phối hợp chặt chẽ với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các cấp trong việc giải quyết cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra quản lý quá trình thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng.

CHƯƠNG VIII TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 45. Khen thưởng và xử lý vi phạm

1. Tổ chức, cá nhân có thành tích trong quản lý, hoạt động xây dựng thì được khen thưởng theo quy định của pháp luật.
2. Tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm quy định này thì tùy theo tính chất, mức độ sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 46. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

Việc khiếu nại, tố cáo trong hoạt động cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép được giải quyết theo quy định của Luật Khiếu nại – tố cáo

Điều 47. Hướng dẫn thi hành

1. Sở Xây dựng thành phố chịu trách nhiệm triển khai và hướng dẫn thực hiện Quy định này.
2. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu gặp khó khăn, vướng mắc, cá nhân và tổ chức có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết hoặc xin ý kiến Bộ Xây dựng.
3. Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng đối với các hồ sơ nộp trước ngày có hiệu lực của Quyết định này thì áp dụng theo Quyết định số 217/2004/QĐ-UB-ĐT, ngày 17 tháng 9 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Đua

