

Số: 117/QĐ-UB-QLĐT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 01 năm 1994

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ

Về việc ban hành “quy định về trình tự và thẩm quyền cấp phép sửa chữa và xây dựng bán kiên cố đối với nhà ở riêng lẻ 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 30 tháng 06 năm 1989;

- Căn cứ Quyết định số 256/CT ngày 13 tháng 7 năm 1992 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về việc thực hiện chế độ Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Quyết định số 83/BXD-TCLĐ-ĐT ngày 10/4/1993 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hồ Chí Minh ;

- Căn cứ Quyết định 1309/QĐ-UB-NC ngày 30/8/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện chế độ Kiến trúc sư Trưởng tại thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Quyết định số 1328/QĐ-UB-QLĐT ngày 06/9/1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc ban hành “Quy định về trình tự và thẩm quyền cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1.- Nay ban hành kèm theo quyết định này bản “Quy định về trình tự và thẩm quyền cấp phép sửa chữa và xây dựng bán kiên cố đối với nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Điều 2.- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 1994. Bãi bỏ các quyết định trước đây có nội dung trái với quyết định này.

Điều 3.- Các ông Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân 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 căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn thi hành quyết định này; đồng thời tổ chức phổ biến rộng rãi cho tất cả cơ quan, đơn vị và nhân dân ở thành phố biết để thực hiện và kiểm tra thực hiện của các ngành có liên quan.-

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

K/T Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Võ Viết Thanh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 01 năm 1994

QUY ĐỊNH

Về trình tự và thẩm quyền cấp phép sửa chữa
và xây dựng bán kiên cố đối với nhà ở
riêng lẻ trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

(Ban hành kèm theo quyết định số: 117/QĐ-UB-QLĐT
ngày 13/01/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1.- Việc sửa chữa và xây dựng bán kiên cố đối với loại nhà ở riêng lẻ (nhà ở cấp 3 và cấp 4) trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đều phải xin “Giấy phép sửa chữa” hoặc “Giấy phép xây dựng bán kiên cố”.

Điều 2.- Việc cấp giấy phép sửa chữa (GPSC) và giấy phép xây dựng bán kiên cố (GPXD-BKC) nằm trong sự quản lý thống nhất của Kiến trúc sư Trưởng thành phố theo chế độ Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ và Bộ Xây dựng quy định.

Điều 3.- Thủ tục cấp GPSC và GPXD-BKC phải bảo đảm nhanh gọn và đúng quy định.

Điều 4.- Việc thiết kế và thi công các công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng bán kiên cố phải do tổ chức hoặc cá nhân có đăng ký và có giấy phép hành nghề thiết kế và thi công xây dựng đúng chuyên ngành thực hiện.

Thiết kế phải tuân thủ các tiêu chuẩn quy phạm của Nhà nước.

Thi công phải xây dựng đúng họa đồ thiết kế được duyệt. Khi có thay đổi thiết kế phải được cơ quan cấp phép xây dựng chấp thuận bằng văn bản.

Điều 5.- Quy định về tính chất các công trình sửa chữa và các công trình xây dựng bán kiên cố thuộc phạm vi cấp phép theo văn bản này.

5.1 Đối với các công trình sửa chữa:

- Sửa chữa nâng cấp, là dạng sửa chữa có thay đổi vật liệu khác tốt hơn hoặc gia cố thêm những vật liệu hiện có; hoặc làm thêm một số bộ phận kiến trúc trong nội bộ công trình như thêm vách ngăn, cầu thang, trần, sàn... bằng vật liệu bán kiên cố.

- Sửa chữa cải tạo, là dạng sửa chữa làm thay đổi hình khối không gian kiến trúc của công trình như nâng mái, nâng chiều cao nhà hoặc làm tăng thêm diện tích của ngôi nhà; hoặc làm thay đổi hình dáng kiến trúc của công trình. Việc sửa chữa cải tạo chỉ làm bằng vật liệu bán kiên cố.

- Dạng sửa chữa có tính chất bảo trì, thực hiện theo quy định 1328/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân thành phố.

5.2 Đối với công trình xây dựng bán kiên cố:

Công trình xây dựng bán kiên cố là các loại công trình sau đây:

- Có thể tháo lắp di chuyển dễ dàng.

- Kết cấu chịu lực tường cột bằng gạch hoặc gỗ, mái bằng ngói, tôn hoặc vật liệu nhẹ khác, kèo bằng gỗ hoặc kim loại tháo lắp được.

- Có cột chịu lực bằng gạch, gỗ, kim loại tháo lắp hoặc bằng bê tông cốt thép (BTCT) nhưng không đúc liền với dầm giằng để hình thành hệ thống khung chịu lực bằng bê tông cốt thép; không đúc dầm, sàn, ô-văng, ban công, máng nước, mái nhà bằng bê tông cốt thép.

Điều 6.- Các công trình bán kiên cố xây chen trong khuôn viên của tất cả các loại biệt thự và trong khuôn viên của các khu cư xá đều không nằm trong phạm vi cấp phép xây dựng theo quy định này.

- Các nhà thuộc diện Nhà nước quản lý (cấp thành phố và quận huyện) khi xin phép sửa chữa nâng cấp hoặc sửa chữa cải tạo đều hải có ý kiến thỏa thuận của Sở Nhà đất thành phố trước khi cấp phép.

Điều 7.- Người đứng tên xin phép xây dựng bán kiên cố hoặc sửa chữa với tư cách chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định của Nhà nước về xây dựng cơ bản và bản quy định này.

- Chủ đầu tư và người nhận hợp đồng thi công phải chịu trách nhiệm thực hiện đúng giấy phép sửa chữa hoặc giấy phép xây dựng bán kiên cố cùng với họa đồ thiết kế được duyệt, và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi có vi phạm.

Điều 8.- Giấy phép sửa chữa và giấy phép xây dựng – bán kiên cố được cấp 1 lần và chỉ có hiệu lực trong 6 tháng kể từ ngày ký.

- Được xét gia hạn giấy phép xây dựng thêm 6 tháng, nếu chưa có điều kiện khởi công xây dựng công trình.

- Khi công trình hoàn thành, chủ đầu tư phải báo cho cơ quan cấp phép sửa chữa hoặc xây dựng kiểm tra và xác nhận công trình hoàn thành. Trường hợp nếu có vi phạm xây dựng thì phải bị xử lý vi phạm xây dựng theo quy định hiện hành và phải khắc phục xong hậu quả trước khi được phép xác nhận công trình hoàn thành,

- Giấy phép sửa chữa nhà không có giá trị về quyền sở hữu Nhà.

- Giấy phép xây dựng- bán kiên cố kèm theo biên bản hoàn thành công trình và giấy phép hoặc quyết định cấp đất của cấp có thẩm quyền mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu nhà.

Điều 9.- Hồ sơ xin phép sửa chữa hoặc xây dựng bán kiên cố đều theo mẫu thống nhất của Kiến trúc sư Trưởng thành phố ban hành. Chủ đầu tư nộp đơn và nhận giấy phép tại Phòng Quản lý đô thị các quận, huyện.

Điều 10.- Mọi việc tranh chấp khiếu nại có liên quan đến việc cấp phép sửa chữa và cấp phép xây dựng bán kiên cố trong quy định này đều được thống nhất thụ lý tại Phòng Quản lý đô thị để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận huyện giải quyết.

Chương II

THẨM QUYỀN CẤP PHÉP

Điều 11.- Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện được sự ủy nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố cấp phép sửa chữa và cấp phép xây dựng bán kiên cố đối với các loại nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quận, huyện trừ phạm vi do thành phố trực tiếp cấp phép.

Điều 12.- Phạm vi thuộc thẩm quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận huyện cấp phép sửa chữa và cấp phép xây dựng bán kiên cố bao gồm:

- Cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ bán kiên cố và sửa chữa theo quy định ở điều 5 trên các tuyến đường phố và hẻm có lộ giới không lớn hơn 12m.

- Cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ bán kiên cố trong các khu chức năng đã có quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp đối với các khu đã có dự kiến quy hoạch xây dựng chi tiết nhưng chưa được phê duyệt chính thức thì phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Kiến trúc sư Trưởng thành phố về ý đồ quy hoạch xây dựng (qua chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố) trước khi Chủ tịch quận huyện cấp phép xây dựng.

- Cấp phép sửa chữa nhà ở riêng lẻ (ngoài diện bảo trì) trên toàn địa bàn quận huyện.

Chương III

QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÁNH

Điều 13.- Hồ sơ xin phép sửa chữa nhà (được lập thành 3 bộ):

1- Đơn xin phép sửa chữa có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường hoặc xã sở tại (theo mẫu).

2- Giấy chủ quyền nhà (nếu có) hoặc giấy thỏa thuận của cơ quan quản lý Nhà hoặc chủ tư nhân. Trường hợp nhà của chủ tư nhân, giấy thỏa thuận phải có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân phường hoặc xã sở tại.

3- Họa đồ hiện trạng nhà bao gồm cả vị trí nhà do Phòng Quản lý đô thị quận huyện lập và xác nhận với tỷ lệ 1 : 100.

4- Họa đồ thiết kế sửa chữa nhà do tổ chức hoặc cá nhân có đăng ký hành nghề thiết kế lập với tỷ lệ 1 : 100.

Điều 14.- Hồ sơ xin phép xây dựng bán kiên cố (được lập thành 03 bản)

1- Đơn xin phép xây dựng nhà bán kiên cố có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường hoặc xã sở tại (theo mẫu).

2- Giấy chứng nhận chủ quyền nhà kèm theo bản đồ hiện trạng ranh đất đã được cơ quan có thẩm quyền (Chủ tịch Ủy ban Nhân dân quận huyện hoặc Sở Nhà đất thành phố) xác nhận; hoặc giấy phép sử dụng đất và họa đồ cắm mốc giao đất của Ban Quản lý đất đai thành phố.

3- Họa đồ thiết kế tỷ lệ 1 : 100, kèm theo họa đồ vị trí công trình có ranh lô (bằng khoán), lộ giới với tỷ lệ 1 : 500 và họa đồ chi tiết hầm vệ sinh tự hoại (nếu có xây dựng mới). Hồ sơ thiết kế phải do tổ chức hoặc cá nhân có đăng ký hành nghề thiết kế lập.

Điều 15.- Thời hạn cấp phép:

Thời gian xét duyệt cấp phép kể từ ngày nộp đủ hồ sơ theo đúng thủ tục quy định:

- Đối với cấp phép sửa chữa: 10 ngày.
- Đối với cấp phép xây dựng bán kiên cố: 20 ngày.

Chương IV

XỬ LÝ VI PHẠM XÂY DỰNG

Điều 16.- Mọi trường hợp sửa chữa và xây dựng bán kiên cố nhà ở riêng lẻ không có giấy phép hoặc không đúng với nội dung ghi trong giấy phép và bản vẽ được duyệt kèm theo giấy phép đều bị đình chỉ xây dựng và bị xử lý vi phạm xây dựng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Cơ quan quản lý Nhà nước cấp phép không đúng thẩm quyền hoặc sai quy định thì tùy tính chất và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy tố trước pháp luật.

Điều 17.- Chủ tịch Ủy ban Nhân dân Quận, Huyện, Phường, Xã chịu trách nhiệm kiểm tra, đình chỉ và xử lý mọi trường hợp xây dựng vi phạm trên địa bàn phụ trách.

Chương V

KIỂM TRA VÀ BÁO CÁO

Điều 18.- Ủy ban nhân dân các Quận, Huyện có trách nhiệm định kỳ hàng tháng báo cáo tình hình quản lý xây dựng, cấp phép sửa chữa và xây dựng bán kiên cố nhà ở riêng lẻ lên Kiến trúc sư Trưởng thành phố, Sở xây dựng và Sở Nhà đất thành phố theo mẫu thống nhất của liên Sở.

Điều 19.- Kiến trúc sư Trưởng thành phố có trách nhiệm thường xuyên hướng dẫn, kiểm tra việc quản lý xây dựng và cấp phép sửa chữa, xây dựng bán kiên cố nhà ở riêng lẻ ở các quận huyện theo chế độ Kiến trúc sư Trưởng đã được Nhà nước quy định.

Chương VI

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 20.- Kiến trúc sư Trưởng thành phố có trách nhiệm ra văn bản thông báo về lộ giới và các khu vực chức năng được phê duyệt, đồng thời hướng dẫn các thủ tục thỏa thuận về quy hoạch và kiến trúc đối với các khu vực đã có dự kiến quy hoạch nhưng chưa được phê duyệt chính thức.

Điều 21.- Kiến trúc sư Trưởng thành phố có trách nhiệm phối hợp với Giám đốc Sở Tài chính thành phố lập quy định thống nhất về thu lệ phí đối với việc xin phép sửa chữa và xây dựng bán kiên cố nhà ở riêng lẻ.

Điều 22.- Quy định này có hiệu lực kể từ 01/02/1994. Mọi công trình nhà ở riêng lẻ đang xin phép sửa chữa và xin phép xây dựng bán kiên cố chưa được cấp giấy phép đều phải áp dụng theo quy định này.

Điều 23.- Các quy định trước đây về việc cấp phép sửa chữa và xây dựng bán kiên cố nhà ở riêng lẻ trái với quy định này đều bãi bỏ.-

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ