

Số: 204/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 6 năm 1991

QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ
Về việc ban hành “Qui định về cấp giấy
phép xây dựng tại 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 6 năm 1989;
- Căn cứ chỉ thị số 19-CT ngày 22 tháng 01 năm 1991 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng về việc chấn chỉnh công tác quản lý đô thị;
- Xét đề nghị của đồng chí Giám đốc Sở xây dựng thành phố;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. - Nay ban hành kèm theo quyết định này “Qui định về cấp giấy phép xây dựng tại thành phố Hồ Chí Minh”.

Điều 2. - Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành. Những văn bản trước đây của thành phố trái với quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 3. - Các đồng chí Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

K/T Chủ tịch
Phó Chủ tịch/Thường trực

Nguyễn Văn Huấn

QUY ĐỊNH

Về cấp giấy phép xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 204/QĐ-UB
ngày 24-6-1991 của Ủy ban nhân dân thành phố HCM).

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. - Mọi việc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa các công trình của các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đều phải xin phép và được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, sửa chữa (gọi chung là giấy phép xây dựng) mới được thực hiện.

Các công trình trong quy định này bao gồm tất cả các công trình xây dựng, sửa chữa kể cả nhà ở của hộ nhân dân, công trình xây dựng tạm, công trình quảng cáo có: thay đổi mặt tiền các kiến trúc hiện hữu...

Điều 2. - Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan chuyên môn giúp Ủy ban nhân dân thành phố trong việc thống nhất quản lý Nhà nước trong các lĩnh vực xây dựng.

Việc cấp giấy phép xây dựng phải bảo đảm phù hợp các yêu cầu quy hoạch, mỹ quan kiến trúc, cảnh quan và vệ sinh môi trường của đô thị.

Điều 3. - Thủ tục hành chính trong việc cấp giấy phép xây dựng phải bảo đảm nguyên tắc nhanh, gọn, chặt chẽ, nhận và trả hồ sơ ở một số cơ quan.

Điều 4. -

1/ Việc thiết kế xây dựng, sửa chữa lớn các công trình phải do tổ chức hoặc cá nhân có đăng ký và được cấp giấy phép hành nghề thiết kế xây dựng đúng chuyên ngành thực hiện. Tổ chức và cá nhân thiết kế phải tuân thủ đúng các tiêu chuẩn quy phạm Nhà nước, các yêu cầu về phòng chữa cháy, hệ thống xử lý nước thải và vệ sinh môi trường.

2/ Việc thi công xây dựng công trình phải do đơn vị thi công có đăng ký và được cấp giấy phép hành nghề thực hiện. Đơn vị thi công và chủ đầu tư phải xây dựng đúng họa đồ thiết kế đã được duyệt. Nếu muốn thay đổi thiết kế phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

Điều 5. - Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc, nhà ở trên phạm vi hành lang bảo vệ tuyến ống dẫn nước chính thành phố, hệ thống dây dẫn điện bu-đi-ên, giếng nước ngầm, kinh ngầm dẫn nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác.

Điều 6. -

1/ Giấy phép sửa chữa nhà (không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu công trình) được cấp một lần. Các trường hợp sửa chữa mang tính chất bảo trì thường xuyên nhà cửa như: trát vữa, quét vôi, đảo ngói, thay cánh cửa, lát nền, ngăn vách bằng vật liệu nhẹ thì không phải xin phép.

2/ Giấy phép xây dựng mới, sửa chữa lớn được thực hiện theo hai bước:

Bước 1: Cấp giấy phép khởi công xây dựng.

Giấy phép khởi công xây dựng chỉ có giá trị trong thời gian thi công công trình, không có giá trị để đăng ký quyền sở hữu. Giấy phép khởi công xây dựng có hiệu lực khởi công trong thời hạn một năm kể từ ngày ký. Quá hạn trên nếu muốn khởi công chủ đầu tư phải xin phép gia hạn.

Bước 2: Trao giấy phép xây dựng (là giấy phép chính thức để đăng ký sở hữu).

Chỉ khi nào công trình xây dựng được kiểm tra theo quy định, có kèm biên bản và thực hiện theo đúng hoạ đồ thiết kế được duyệt, chủ đầu tư mới được trao giấy phép xây dựng công trình đó. Trường hợp vi phạm xây dựng được xử lý theo quy định ở chương VI quy định này.

Điều 7. - Sau khi có giấy phép khởi công, chủ đầu tư phải hợp đồng với tổ chức (hoặc cá nhân) thiết kế để lập thiết kế thi công theo đúng hoạ đồ kiến trúc đã được duyệt đính kèm giấy phép khởi công.

Khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải thông báo cho Ủy ban nhân dân phường (xã), Phòng xây dựng quận (huyện) biết.

Giấy phép khởi công xây dựng phải được niêm yết tại hiện trường. Chủ đầu tư có trách nhiệm xuất trình giấy tờ, hồ sơ thiết kế có liên quan cho tổ chức có chức năng kiểm tra, thanh tra xây dựng.

Trong khi xây dựng, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải bảo đảm trật tự, vệ sinh, an toàn cho nhân dân và các công trình xung quanh, nếu gây ra thiệt hại tới nhà cửa và các công trình khác phải bồi thường.

Khi công trình hoàn thành, chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan cấp giấy phép kiểm tra và xét trao giấy phép xây dựng.

Điều 8. - Trừ trường hợp nhà ở hộ dân được quy định ở điều 16, hồ sơ xin phép xây dựng của mọi loại công trình khác đều nộp tại Văn phòng kiến trúc sư trưởng thành phố và do Sở Xây dựng thụ lý giải quyết.

Chương II

THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP

Điều 9. - Giám đốc Sở Xây dựng thành phố thừa uỷ quyền Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa cho tất cả các công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 10. - Trưởng phòng xây dựng Quận (huyện) duyệt ký giấy phép sửa chữa nhỏ (không làm thay đổi kiến trúc và kết cấu công trình).

Chương III

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI MỘT SỐ CÔNG TRÌNH KỸ

THUẬT ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH LỚN

Điều 11. - Việc sửa chữa hay xây dựng mới các công trình kỹ thuật ngầm như hệ dây thông tin, ống dẫn nước, cống thoát nước.v.v... có đào mặt đường hoặc va chạm các công trình kỹ thuật khác thì chủ đầu tư phải lập đề án xin phép cơ quan có thẩm quyền. Đối với loại công trình này, tùy theo mức độ ảnh hưởng tới giao thông và sinh hoạt đô thị mà Ủy ban nhân dân thành phố quy định thời gian thi công cụ thể.

Nếu mặt đường xây dựng bằng loại vật liệu nào thì khi đào xong, chủ đầu tư phải khôi phục trạng thái mặt đường bằng loại vật liệu ấy và bảo đảm độ phẳng và cường độ chịu tải như thiết kế ban đầu.

Điều 12. - Chủ đầu tư xây dựng nhiều hạng mục công trình trên diện tích đất rộng lớn và tiến hành nhiều năm, phải lập hoạ đồ thiết kế tổng mặt bằng. Khi xây dựng phải xin phép cho từng hạng mục công trình. Trường hợp thay đổi tổng mặt bằng phải được cơ quan quản lý xây dựng thành phố thoả thuận.

Điều 13. - Các trường hợp muốn thay đổi tiết diện dây dẫn hoặc cấp điện thế trên các tuyến dẫn điện đã có, cơ quan chủ đầu tư phải xin phép cơ quan quản lý điện trước khi xin phép xây dựng hoặc sửa chữa cải tạo (tại Sở Xây dựng).

Các trường hợp xây dựng mới đường dây tải điện cao thế trong thành phố, phải được Ủy ban nhân dân thành phố thoả thuận và Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng chuẩn y.

Điều 14. - Các công trình dân dụng và công nghiệp mà nội dung sử dụng có yêu cầu phòng cháy và dây chuyền hoạt động có thể gây ô nhiễm môi trường, thì trong giai đoạn thiết kế sơ bộ, chủ đầu tư (có thể qua tổ chức thiết kế) một mặt phải tuân thủ các quy định trong tiêu chuẩn quy phạm Nhà nước, mặt khác phải xin ý kiến của Hội đồng bảo vệ môi sinh thành phố và Phòng Cảnh sát PCCC (công an thành phố).

Chương IV

QUY ĐỊNH VỀ XÂY DỰNG, SỬA CHỮA NHÀ HỘ DÂN

Điều 15. - Nhà ở hộ dân là loại nhà ở của từng hộ gia đình riêng biệt. Các loại nhà chung cư, khách sạn, công trình nhiều công năng lớn và các công trình

dân dụng công nghiệp khác không thuộc loại này.

Điều 16. - Việc cấp giấy phép xây dựng, sửa chữa nhà ở hộ dân được tập trung giải quyết tại phòng xây dựng quận (huyện). Người đứng đơn xin phép xây dựng, sửa chữa đóng vai trò chủ đầu tư và phải tuân thủ các quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc xây dựng hoặc sửa chữa ngôi nhà mình xin phép.

Điều 17. - Phòng xây dựng quận huyện có nhiệm vụ:

1/ Tiếp nhận hồ sơ xin phép, xem xét hướng dẫn cho chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ và điều chỉnh thiết kế cho phù hợp với quy định hiện hành.

2/ Xem xét hồ sơ xin phép xây dựng về chủ quyền nhà, đất, cử cán bộ kỹ thuật (KTS, KS) thực địa kiểm tra hiện trường nơi xin phép xây dựng hoặc sửa chữa và khu lân cận, lập bản báo cáo có sơ đồ kèm theo về kiến trúc, đường sá, lộ giới, công trình kỹ thuật đô thị ngầm, nổi (theo biểu mẫu, quy trình nghiệp vụ thống nhất cho tất cả mọi công trình - do Sở Xây dựng quy định) để trình Giám đốc Sở Xây dựng xét cấp giấy phép.

3/ Thu lệ phí và trao giấy phép khởi công.

4/ Theo dõi và kiểm tra việc thi công theo đúng hoạ đồ thiết kế được duyệt kèm theo giấy phép khởi công xây dựng. Kiểm tra lập biên bản việc xây dựng đảm bảo vệ sinh tự hoại và cho phép chủ đầu tư xây dựng tiếp phần bên trên hầm vệ sinh tự hoại. Kiểm tra và lập biên bản hoàn công sau khi việc xây dựng, sửa chữa hoàn tất.

Điều 18. - Sở Xây dựng có nhiệm vụ:

1/ Tiếp nhận hồ sơ xin phép do Phòng xây dựng các quận huyện đã nghiên cứu, đề xuất giải quyết.

2/ Căn cứ vào báo cáo của Phòng xây dựng, nghiên cứu xử lý, kiểm tra, hướng dẫn, giải quyết và cấp giấy phép khởi công xây dựng.

3/ Hướng dẫn, kiểm tra nghiệp vụ việc nghiên cứu hồ sơ và lập biên bản hoàn công của Phòng xây dựng sau khi việc xây dựng, sửa chữa hoàn tất để xét trao giấy phép xây dựng (chính thức).

4/ Giải quyết khiếu nại trong việc xét cấp giấy phép xây dựng, cải tạo sửa chữa của các quận huyện và quyết định xử lý vi phạm xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

5/ Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng, cải tạo sửa chữa, lập sổ bộ quy hoạch xây dựng đô thị.

Chương V

QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH

Điều 19. - Hồ sơ xin phép xây dựng công trình mới hoặc cải tạo sửa chữa lớn (mỗi thứ 3 bản) gồm có:

- Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu).

- Bản sao hộ khẩu thường trú người đứng đơn (nếu là nhà ở tư nhân).
- Giấy chứng nhận chủ quyền nhà hiện hữu hoặc giấy phép sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố cấp và hoá đồ cắm mốc giao đất.

Trường hợp nhà thuê mượn phải có hợp đồng thuê nhà và giấy thoả thuận của cơ quan, đơn vị hoặc người chủ cho thuê.

- Luận chứng KTKT hoặc chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu là công trình do Nhà nước quản lý).

- Hoạ đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 (nếu là các công trình theo điều 12).

- Hoạ đồ thiết kế kiến trúc gồm mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt (tỉ lệ 1/100) do đơn vị hoặc cá nhân có tư cách pháp nhân và giấy phép hành nghề lập. Hoạ đồ mặt bằng cần thể hiện rõ vị trí hầm vệ sinh tự hoại và đường thoát nước từ trong công trình ra đường ống công cộng.

- Hoạ đồ chi tiết hầm vệ sinh tự hoại (nếu có xây dựng mới).

- Hoạ đồ vị trí công trình có ranh lô (bằng khoán) đất, lộ giới (tỉ lệ 1/500 hoặc 1/1000).

- Biên bản khảo sát nhà hiện hữu đủ điều kiện coi lâu do người thiết kế lập (trường hợp coi lâu trên nhà hiện hữu).

- Ý kiến thoả thuận thiết kế của cảnh sát PCCC (Công an thành phố) đối với những công trình nguy hiểm cháy nổ được xếp hạng sản xuất A, B, C, F và công trình dân dụng, công nghiệp có yêu cầu từ 2 cột nước chữa cháy bên trong nhà trở lên với lưu lượng 2.5 lít/S một cột (theo tiêu chuẩn TCVN 2622 - 78).

- Ý kiến Hội đồng bảo vệ môi sinh thành phố (nếu có dây chuyền sản xuất gây ô nhiễm về tiếng ồn, khói bụi, chất thải độc hại, có mùi.v.v...)

Lưu ý:

- Các bản sao giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân phường chứng thực sao y bản chính.

- Hoạ đồ thiết kế phải đủ chữ ký và dấu của đơn vị thiết kế và chữ ký thoả thuận của chủ đầu tư xây dựng.

Điều 20. - Hồ sơ xin phép sửa chữa nhỏ (mỗi thứ 2 bản) gồm có:

- Đơn xin phép (theo mẫu)
- Bản sao hộ khẩu thường trú.
- Giấy chủ quyền nhà.
- Hoạ đồ thiết kế (tỉ lệ 1/100)

Điều 21. - Thời gian xét duyệt cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

- Nhà ở hộ dân, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ (Phòng

xây dựng quận huyện 15 ngày - Sở Xây dựng 15 ngày).

- Các công trình khác (ngoài nhà ở tư nhân) không quá 40 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

Đối với một số công trình đặc biệt quan trọng đối với bộ mặt kiến trúc của thành phố, đòi hỏi phải lập Hội đồng nghiên cứu, thời hạn giải quyết cho phép tối đa không quá 60 ngày và chủ đầu tư được thông báo trước.

Điều 22. - Các cơ quan chức năng được Sở Xây dựng tham khảo ý kiến các vấn đề liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tối đa là 15 ngày để trả lời, bảo đảm cho Sở Xây dựng giải quyết hồ sơ đúng hạn định.

Điều 23. - Khi chủ đầu tư không đồng ý với nội dung giấy phép hoặc các văn bản trả lời của cơ quan xét cấp giấy phép thì trong thời hạn 30 ngày có thể làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết.

Chương VI

XỬ LÝ VI PHẠM XÂY DỰNG

Điều 24. - Mọi trường hợp xây dựng, sửa chữa công trình (kể cả nhà ở tư nhân) không có giấy phép hoặc không đúng nội dung ghi trong giấy phép và họa đồ thiết kế được duyệt đều bị xử phạt. Căn cứ kết quả việc xử phạt và xử lý vi phạm, Sở Xây dựng quyết định việc cho phép hoặc huỷ bỏ giấy phép xây dựng.

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

Điều 25. - Các hình thức và biện pháp xử phạt và xử lý vi phạm xây dựng:

1/ Chủ đầu tư xây dựng và đơn vị thi công xây dựng vi phạm các điều như đã quy định trên phải chịu một trong các hình phạt sau đây:

a) Cảnh cáo.

b) Phạt tiền.

2/ Ngoài hình phạt trên, chủ đầu tư và đơn vị thi công còn có thể chịu các hình phạt bổ sung và biện pháp xử lý vi phạm sau:

a) Đình chỉ việc xây dựng hoặc sửa chữa trái phép.

b) Tạm đình chỉ hoạt động hoặc thu hồi giấy phép hành nghề của đơn vị thi công xây dựng.

c) Buộc khôi phục lại tình trạng đã bị thay đổi do vi phạm xây dựng gây ra hoặc buộc tháo dỡ một phần hay toàn bộ công trình xây dựng trái phép.

d) Buộc bồi thường thiệt hại trực tiếp do vi phạm xây dựng gây ra.

e) Tịch thu vật liệu và phương tiện xây dựng trái phép.

Trường hợp gây hậu quả nghiêm trọng, chủ đầu tư, thủ trưởng đơn vị thi công có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự. (Nội dung và mức độ xử lý vi

phạm cụ thể theo một quy định riêng).

Điều 26. - Chủ đầu tư là cơ quan Nhà nước, đơn vị thi công là doanh nghiệp quốc doanh, thủ trưởng cơ quan, đơn vị hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc vi phạm xây dựng. Ngoài việc xử lý theo các hình thức trên, cá nhân thủ trưởng cơ quan, đơn vị phải nộp bằng 5% đến 10% tổng số tiền phạt về xử lý vi phạm và chịu kỷ luật hành chính theo đề nghị của cơ quan chức năng.

Điều 27. - Khiếu nại quyết định xử phạt:

1/ Cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm xây dựng hoặc người đại diện của họ có quyền khiếu nại quyết định xử phạt và xử lý vi phạm trong thời gian 10 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định xử phạt.

2/ Khiếu nại phải gửi cho cấp trên trực tiếp của người ra quyết định xử phạt.

Việc khiếu nại quyết định xử phạt không làm đình chỉ việc thi hành quyết định xử phạt đó.

Chương VII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 28. - Sở Xây dựng phối hợp với Sở Tư pháp dự thảo quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong công tác quản lý xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành bằng một quyết định riêng. Mức độ xử phạt được điều chỉnh theo thời giá do Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Điều 29. - Sở xây dựng phối hợp với Sở tài chính xây dựng qui định về lệ phí xây dựng để trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Lệ phí xây dựng được thay đổi theo từng thời kỳ thích hợp với thời giá chung.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ