

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

Số: 26/2017/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định một số nội dung về cấp Giấy phép xây dựng
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 7264/TTr-SXD-CPXD ngày 25 tháng 5 năm 2017 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 2838/STP-VB ngày 31 tháng 3 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về quy mô công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn; việc tổ chức thực hiện và trách nhiệm phối hợp của các cơ quan, đơn vị có liên quan trong công tác cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Việc cấp Giấy phép xây dựng được tổ chức thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng; Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Công trình hoặc nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) của tổ chức, cá nhân thuộc khu vực có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thì được xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo và xây dựng công trình hoặc nhà ở riêng lẻ theo đúng mục đích sử dụng đất trước đó (trừ công trình xây dựng có mục đích sử dụng gây ô nhiễm môi trường, có nguy cơ cháy, nổ; các công trình theo quy định phải di dời ra khỏi khu dân cư).

2. Các đối tượng công trình cụ thể được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn khi đã có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc đảm bảo điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này và phải tuân thủ các quy định khác về Giấy phép xây dựng có thời hạn tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014.

Điều 3. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hòa với kiến trúc, cảnh quan khu vực nhưng không được vượt quá 03 tầng (xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật hiện hành). Trường hợp hiện trạng công trình, nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) đã có tầng hầm thì được xét cấp phép xây dựng, cải tạo gia cố lại tầng hầm nhưng không gây sụt lún, làm ảnh hưởng đối với công trình lân cận.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong phần đất dành cho đường giao thông (giới hạn trong phạm vi chỉ giới đường đỏ) thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc xây dựng lại với quy mô tối đa không quá 03 tầng.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng và sử dụng ổn định nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, không có tranh chấp, khiếu nại, được Ủy ban

nhân dân phường - xã, thị trấn thẩm tra, xác nhận, thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp nhà ở đã tồn tại trước thời điểm đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc xây dựng lại với quy mô tối đa không quá 03 tầng.

b) Trường hợp nhà ở xây dựng sau ngày đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố thì chỉ được phép sửa chữa, cải tạo (như: nâng nền; nâng mái, thay mái; thay sàn bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn; xây lại vách) không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, an toàn của căn nhà và không được phép thay đổi công năng sử dụng.

4. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực quy hoạch thực hiện các dự án đường sắt đô thị:

a) Trường hợp ranh hướng tuyến và hành lang an toàn đường sắt được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố và đã xác định mốc giới ngoài thực địa thì không được phép xây dựng; chỉ được phép sửa chữa, cải tạo gia cố lại theo hiện trạng căn nhà (không thay đổi quy mô, diện tích, kết cấu căn nhà cũ; nhưng có thể nâng nền, xây lại vách; nâng mái, thay lại sàn, mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, an toàn của căn nhà và không được phép thay đổi công năng sử dụng.

b) Trường hợp ranh hướng tuyến và hành lang an toàn đường sắt được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa xác định mốc giới ngoài thực địa thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc xây dựng lại với quy mô tối đa không quá 03 tầng.

5. Đối với công trình, nhà ở có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực hành lang bảo vệ cầu: Không được phép xây dựng mới làm tăng quy mô diện tích, kết cấu công trình; chỉ được phép sửa chữa, cải tạo (nâng nền, xây lại vách; nâng mái, thay lại sàn, mái bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn) nhưng không làm thay đổi công năng sử dụng, không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực và an toàn công trình.

6. Đối với việc sửa chữa, cải tạo nâng cấp, xây dựng lại cửa hàng xăng dầu hiện hữu đã tồn tại, hoạt động từ ngày 16 tháng 3 năm 2007 trở về trước được xét cấp Giấy phép xây dựng trên cơ sở các tiêu chí quy định tại Quyết định số 17/2012/QĐ - UBND ngày 09 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, xây dựng lại cửa hàng xăng dầu hiện hữu đã hoạt động từ ngày 16 tháng 3 năm 2007 trở về trước tại thành phố Hồ Chí Minh và Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01: 2013/BCT ban hành kèm theo Thông tư số 11/2013/TT- BCT

ngày 18 tháng 6 năm 2013 của Bộ Công Thương ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về yêu cầu thiết kế cửa hàng xăng dầu.

Điều 4. Về thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

1. Phân cấp cho Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng sau:

a) Công trình cấp I, cấp II (xác định theo quy định về phân cấp công trình).

b) Công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng. Trên cơ sở ý kiến bằng văn bản của các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành, Sở Xây dựng tổng hợp đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi cấp Giấy phép xây dựng.

Đối với công trình tôn giáo đã được Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và cấp Giấy phép quy hoạch sẽ là cơ sở để chủ đầu tư triển khai thiết kế phòng cháy chữa cháy, môi trường, thiết kế bản vẽ thi công, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định và cấp Giấy phép xây dựng mà không cần phải báo cáo, xin ý kiến Ủy ban nhân dân thành phố thêm lần nữa.

c) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình xây dựng theo tuyến nằm trên địa giới hành chính từ hai quận, huyện trở lên; công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) dọc các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị theo phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này; công trình theo quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng và các công trình khác do Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp.

2. Phân cấp cho các Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam thành phố, Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố; Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh (đã xác định nhiệm vụ và quyền hạn về lĩnh vực quản lý xây dựng trong Quy chế tổ chức và hoạt động được cấp có thẩm quyền ban hành) được cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình trong phạm vi ranh đất được giao quản lý (trừ nhà ở riêng lẻ; công trình cấp đặc biệt; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng; các công trình tín ngưỡng, tôn giáo; công trình quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động).

3. Ủy ban nhân dân quận, huyện: tổ chức thực hiện cấp Giấy phép xây dựng theo thẩm quyền đã được quy định tại Khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014, bao gồm: nhà ở riêng lẻ; công trình tín ngưỡng, quảng cáo, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động (trừ các trường hợp được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp

luật về viễn thông) và các công trình còn lại thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý (trừ các công trình đã được Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp cho Sở Xây dựng và Ban Quản lý các khu chức năng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này).

4. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi Giấy phép xây dựng do mình cấp.

Điều 5. Về sự phối hợp và trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác cấp Giấy phép xây dựng

1. Các cơ quan thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng tại Điều 4 Quyết định này có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định này; niêm yết công khai quy trình, thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ; báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) về công tác cấp Giấy phép xây dựng về Sở Xây dựng và Cục Thống kê thành phố để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành có trách nhiệm phối hợp, trả lời và cung cấp đầy đủ các thông tin trong thời hạn 12 ngày kể từ khi nhận được yêu cầu của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.

3. Ban Quản lý đường sắt đô thị thành phố:

a) Phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận, huyện có liên quan cập nhật ranh, hướng tuyến các tuyến đường sắt đô thị vào các đồ án quy hoạch xây dựng để trình, phê duyệt và công bố theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Giao thông vận tải, Ủy ban nhân dân quận, huyện và các đơn vị có liên quan lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc giới và tổ chức thực hiện việc xác định, cắm mốc giới ngoài thực địa; cung cấp bản đồ quy hoạch hướng tuyến, hành lang bảo vệ được duyệt đến các cơ quan thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng và các đơn vị có chức năng liên quan để quản lý và thực hiện theo đúng quy định.

4. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát các đồ án quy hoạch phân khu (hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) không phù hợp thực tế, thiếu tính khả thi; các khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc quy hoạch tổng mặt bằng) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc thỏa thuận để cập nhật, bổ sung vào các đồ án quy hoạch phân khu (hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000) cho phù hợp; khẩn trương hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận, huyện trong việc lập, ban hành các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc

đô thị, thiết kế đô thị đủ điều kiện để có cơ sở cấp Giấy phép xây dựng theo đúng quy định pháp luật.

b) Phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện xác định chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt và công bố, đề trình đề án, kế hoạch tổ chức và triển khai cắm mốc giới theo quy định; tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố ban hành kế hoạch thực hiện đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo quy định.

5. Sở Xây dựng:

a) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này đến các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố. Tổ chức kiểm tra, thanh tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp Giấy phép xây dựng tại các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố.

b) Tổng hợp, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố kiến nghị các Bộ, ngành trung ương hướng dẫn giải quyết những khó khăn vướng mắc.

6. Ủy ban nhân dân quận, huyện:

a) Công bố công khai theo quy định các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chỉ giới đường đỏ của đường và hẻm; các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Cập nhật trên bản đồ địa chính, phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức xác định, cắm mốc giới ngoài thực địa các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp Giấy phép xây dựng theo quy định.

7. Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn:

a) Thăm tra, xác nhận đối với nhà ở riêng lẻ trên đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư về thời điểm xây dựng nhà ở; tình trạng tranh chấp, khiếu nại (nếu có). Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng quy định này để vụ lợi; xác nhận không đúng đối tượng, không đúng thời điểm xây dựng; mua gom đất nông nghiệp, phân lô bán nền, xây dựng thêm công trình trên đất nông nghiệp. Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn chịu trách nhiệm về việc đảm bảo giải quyết đúng đối tượng, đúng quy định tại Quyết định này.

b) Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn tiếp nhận văn bản thông báo ngày khởi công xây dựng công trình, nội dung sửa chữa cải tạo của chủ đầu tư (đối với công

trình sửa chữa cải tạo được miễn Giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014); tổ chức kiểm tra và xử lý công trình xây dựng không có Giấy phép xây dựng trên địa bàn do mình quản lý. Phát hiện, đình chỉ để xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

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

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Trưởng Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam thành phố, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị Tây Bắc thành phố, Trưởng Ban Quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh, Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao thành phố Hồ Chí Minh, Trưởng Ban Quản lý đường sắt đô thị, Thủ trưởng các sở - ban - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này (kèm Phụ lục danh mục các tuyến đường phố chính trên địa bàn Thành phố) có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2017 và thay thế Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định chi tiết một số nội dung về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh./.

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

Lê Văn Khoa

PHỤ LỤC
DANH MỤC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG PHỐ CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ
ĐỂ PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 26 /2017/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Số TT	Tên đường	Từ đường	Đến đường
1	Quốc lộ 1A	Nguyễn Văn Linh	Xa lộ Hà Nội
2	Xa lộ Hà Nội	Cầu Sài Gòn	Quốc lộ 1A
3	Trường Chinh	Ngã tư Bảy Hiền	Ngã tư An Sương
4	Cách Mạng Tháng Tám	Ngã sáu Phù Đổng	Ngã tư Bảy Hiền
5	Tôn Đức Thắng	Nguyễn Hữu Cảnh	Cầu Khánh Hội
6	Nguyễn Thị Minh Khai	Cầu Thị Nghè	Ngã sáu Lý Thái Tổ
7	Điện Biên Phủ	Ngã sáu Lý Thái Tổ	Cầu Sài Gòn
8	Võ Văn Kiệt	Hầm vượt sông Sài Gòn	Quốc lộ 1A
9	Phạm Văn Đồng	Ngã năm Nguyễn Thái Sơn	Quốc lộ 1A
10	Nguyễn Huệ	Lê Thánh Tôn	Tôn Đức Thắng
11	Lê Lợi	Đồng Khởi	CV Quách Thị Trang
12	Hàm Nghi	CV Quách Thị Trang	Tôn Đức Thắng
13	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Bến Chương Dương	Cầu Nguyễn Văn Trỗi
14	Nguyễn Văn Trỗi	Cầu Công Lý	Hoàng Văn Thụ
15	Trần Hưng Đạo	CV Quách Thị Trang	Châu Văn Liêm
16	Cộng Hòa	Trường Chinh	Hoàng Văn Thụ
17	Hoàng Văn Thụ	Ngã tư Bảy Hiền	Ngã tư Phú Nhuận
18	Phan Đăng Lưu	Ngã tư Phú Nhuận	Chợ Bà Chiểu
19	Bạch Đằng	Chợ Bà Chiểu	Xô Viết Nghệ Tĩnh
20	Hai Bà Trưng	Tôn Đức Thắng	Cầu Kiệu
21	Hùng Vương	Ngã sáu Lý Thái Tổ	Hồng Bàng
22	Hồng Bàng	An Dương Vương	Kinh Dương Vương
23	Kinh Dương Vương	Hồng Bàng	Vòng xoay An Lạc

24	Ba Tháng Hai	Cách Mạng Tháng Tám	Vòng xoay Cây Gõ
25	Nguyễn Trãi	Ngã sáu Phù Đổng	Hồng Bàng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ