

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: 27/2014/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 8 năm 2014***QUYẾT ĐỊNH****Quy định chi tiết 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 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư xây dựng có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh;

Căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 16/2012/NQ-HĐND ngày 05 tháng 10 năm 2012 của Hội đồng nhân dân Thành phố về công tác lập, tổ chức thực hiện và quản lý quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 5073/TTr-SXD-CPXD ngày 23 tháng 6 năm 2014 và Công văn số 4176/SXD-CPXD ngày 21 tháng 5 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; về đối tượng, quy mô và thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn; sự phối hợp, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và phân cấp cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được tổ chức thực hiện theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Đối với bản vẽ kết cấu công trình, không quy định trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức lập, trình cơ quan chức năng thẩm tra theo đúng quy định tại Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng và Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7

năm 2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình theo quy định.

3. Đối với các công trình xây dựng thuộc dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định pháp luật; nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 07 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không cần phải có giấy phép xây dựng.

Điều 2. Đối tượng, quy mô và thời hạn sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Giấy phép xây dựng có thời hạn là giấy phép xây dựng cấp cho công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng hay kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực đã công bố kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

2. Đối tượng được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn là công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực không phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, thiết kế đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có) nhưng phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực; đảm bảo các yêu cầu quy định tại Khoản 3 Điều 7 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ. Trường hợp hiện trạng công trình đã có tầng hầm thì được phép xây dựng, cải tạo gia cố lại tầng hầm nhưng không làm ảnh hưởng, gây sạt lở đối với công trình lân cận.

4. Thời hạn sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, là thời gian theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 05 năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 hoặc kể từ ngày quy hoạch được công bố (đối với trường hợp quy hoạch được duyệt sau ngày 01 tháng 7 năm 2013). Riêng đối với những khu vực đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm, thời hạn ghi trong giấy phép xây dựng được xác định theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm, nhưng không quá 03 năm.

a) Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định tại Điều 5 Quyết định này có trách nhiệm xác định cụ thể thời gian sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn theo đúng quy định.

b) Nếu trong vòng 05 năm, kể từ ngày công bố công khai quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) hoặc 03 năm đối với những khu vực đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì không được bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc được xây dựng mới trong lộ giới hoặc phạm vi quy hoạch. Sau thời hạn nêu trên, Nhà nước mới thực hiện quy hoạch thì bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

Điều 3. Xử lý đối với một số trường hợp cụ thể

1. Đối với nhà ở riêng lẻ hiện hữu có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng của các tuyến đường, hẻm; trong phạm vi quy hoạch các nút giao thông trong đô thị đã được phê 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: được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có).

2. Đối với nhà ở riêng lẻ hiện hữu trên 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 (kể cả các trường hợp tự khai thác, lấn chiếm đất nhà nước mà Nhà nước không quản lý, sử dụng), không có tranh chấp, khiếu nại; không phù hợp chức năng theo đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt. Nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại nhà ở thì được giải quyết như sau:

a) Trường hợp nhà ở đã tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 (hay quy hoạch phân khu) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố; nhưng qua rà soát, điều chỉnh vẫn không phù hợp quy hoạch là đất ở: được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có).

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

3. Đối với những khu vực đất trống không phù hợp quy hoạch xen kẽ trong khu dân cư, đã có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất (không xem xét mục đích sử dụng đất), chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện theo quy hoạch, được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để đầu tư xây dựng các công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng như: sân thể thao, sân chơi dành cho thiếu nhi, lắp đặt các thiết bị phục vụ thể dục thể thao ngoài trời; các công trình phục vụ sinh hoạt văn hóa, thể thao khác do Ủy ban nhân dân quận - huyện quyết định, với quy mô 01 tầng (trệt, tường gạch, mái tôn). Chủ đầu tư phải có cam kết tự tháo dỡ không điều kiện khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện theo quy hoạch.

4. 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 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 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.

5. Đối với nhà, đất nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới các tuyến đường xa lộ, quốc lộ, cao tốc; trong phạm vi quy hoạch các nút giao thông và trong phạm vi quy hoạch các tuyến đường sắt đã được cấp thẩm quyền phê 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:

a) Trường hợp nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới các tuyến đường xa lộ, quốc lộ, cao tốc; trong phạm vi quy hoạch các nút giao thông: Trên cơ sở xác định giới hạn hành lang an toàn đường bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ thì phần nhà, đất còn lại trong phạm vi quy hoạch lộ giới (nhưng nằm ngoài giới hạn hành lang an toàn đường bộ) được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, với quy mô tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có).

b) Trường hợp nằm trong phạm vi quy hoạch các tuyến đường sắt:

b.1) Trường hợp ranh hướng tuyến và hành lang bảo vệ theo tuyến được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố: Không được phép xây dựng mới, chỉ được phép sửa chữa, cải tạo gia cố theo nguyên trạng căn nhà (không thay đổi quy

mô, diện tích, kết cấu căn nhà cũ, có thể thay sàn, mái, vách bằng vật liệu nhẹ như: tấm cemboard, gỗ, tôn,...);

b.2) Trường hợp ranh hướng tuyến và hành lang bảo vệ theo tuyến chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố: Được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn với quy mô tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có).

6. Đối với trường hợp nhà ở hiện hữu thuộc hành lang bảo vệ cầu; hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch (không áp dụng cho khu vực có nguy cơ sạt lở hay khu vực đã có dự án cải tạo chỉnh trang, đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), tồn tại trước thời điểm Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố có hiệu lực thi hành:

a) Trường hợp nhà ở nằm trên sông, kênh, rạch, hồ công cộng (dạng nhà sàn): Trong thời gian nhà nước chưa thực hiện di dời, được sửa chữa, cải tạo gia cố theo nguyên trạng căn nhà (không thay đổi quy mô, diện tích, kết cấu nhà cũ, có thể thay sàn, mái, vách bằng vật liệu nhẹ như: tấm cemboard, gỗ, tôn...) để chống sập, chống sạt lở trong trường hợp không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy.

b) Trường hợp sông, kênh, rạch từ cấp V, cấp VI và kênh, rạch chưa được phân cấp kỹ thuật: Trong hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch chỉ được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ (có thể thay sàn, mái, vách bằng vật liệu nhẹ như: tấm cemboard, gỗ, tôn...).

c) Trường hợp sông, kênh, rạch từ cấp I đến cấp IV: Trong phạm vi từ 20m đến 30m (đối với cấp III, cấp IV) và từ 20m đến 50m (đối với cấp I, cấp II) tính từ mép bờ cao trở vào: được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc cấp phép xây dựng để xây dựng lại nhà mới với quy mô 01 tầng (trệt, tường gạch, mái tôn).

d) Đối với công trình, nhà ở hiện hữu nằm trong 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; nâng mái, thay mái; thay sàn bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn; xây lại vách) nhưng không làm thay đổi công năng sử dụng, không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực và an toàn công trình.

7. Đối với công trình xây dựng trên đất nông nghiệp của hộ nông dân (có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp khác theo quy định của pháp luật về đất đai), không thuộc quy hoạch xây dựng đô thị, không thuộc quy hoạch điểm dân cư nông thôn

(quy hoạch xã nông thôn mới), nhằm phục vụ nông nghiệp theo đúng mục đích sử dụng đất như: Nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm, lâm nghiệp, làm muối, thủy sản; cơ sở ươm tạo cây giống, con giống; kho chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp thì không cần phải có giấy phép xây dựng. Quy mô xây dựng các công trình nêu trên là dạng công trình tạm bán kiên cố, 01 tầng (trường gạch, mái tôn; hoặc khung thép, bao che bằng tôn, lá, tấm nhựa; hoặc bằng vật liệu gỗ, tranh, tre, nứa, lá), diện tích xây dựng phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương do Ủy ban nhân dân huyện quy định.

8. Đối với công trình (trừ các nhà máy, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm xen cài trong khu dân cư hiện hữu cần phải di dời theo kế hoạch), nhà ở riêng lẻ hiện hữu nằm trong khu vực không phù hợp với chức năng sử dụng đất theo đồ án quy hoạch phân khu hay theo đồ án thiết kế đô thị tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt; chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo quy hoạch hay thiết kế đô thị: Được xem xét, cấp giấy phép xây dựng với quy mô tối đa 03 tầng (không kể tầng lửng tại trệt và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có).

9. Đối với khu vực có chức năng quy hoạch là đất hỗn hợp, đất dân cư xây dựng mới (cao tầng, thấp tầng): Việc cấp phép xây dựng được áp dụng tương tự như các khu vực có chức năng là đất dân cư hiện hữu chính trang (trừ các nhà máy, cơ sở sản xuất gây ô nhiễm xen cài trong khu dân cư hiện hữu cần phải di dời theo kế hoạch).

Điều 4. Các yêu cầu đối với chủ đầu tư

1. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ.

2. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo theo quy định tại Điểm b Khoản 2; Tiết b.1 Điểm b Khoản 5; Điểm a, Điểm b và Điểm d Khoản 6 hoặc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp quy định tại Khoản 7 của Điều 3 Quyết định này, thuộc đối tượng không cần phải có giấy phép xây dựng: Chủ đầu tư thông báo bằng văn bản nội dung sửa chữa, cải tạo hoặc xây dựng cho Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn nơi công trình để được hướng dẫn, kiểm tra và theo dõi thi công theo đúng quy định.

Điều 5. Về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng sau:

a) Công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II xác định theo quy định tại Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

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

c) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình theo tuyến thuộc địa bàn từ 02 quận - huyện trở lên; công trình dọc các tuyến phố chính trong đô thị theo phụ lục đính kèm 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 ủy quyền.

2. Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho các Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới: Nam Thành phố, Thủ Thiêm, Tây Bắc; Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp, Khu Công nghệ cao (đã xác định nhiệm vụ và quyền hạn về lĩnh vực quản lý xây dựng trong Quy chế 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 tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng).

3. Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ; các công trình tín ngưỡng, quảng cáo, các trạm BTS (trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 1 Điều 41 Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông); các công trình còn lại không thuộc quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt và tại những khu vực thuộc nông thôn theo quy định của Ủy ban nhân dân huyện khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

Điều 6. Về sự phối hợp và trách nhiệm của các cơ quan, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng

1. Các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại Điều 5 Quyết định này có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo đúng thẩm quyền

đã quy định; 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) 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 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 phải có trách nhiệm phối hợp, cung cấp đầy đủ các thông tin khi có yêu cầu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

3. Ban Quản lý đường sắt đô thị Thành phố công bố công khai quy hoạch các tuyến đường sắt đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; cung cấp bản đồ hành lang, hướng tuyến được duyệt cho 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. Các tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư xây dựng công trình phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính hợp pháp của các loại giấy tờ trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ cung cấp cho các đơn vị chức năng quản lý trật tự xây dựng, chất lượng công trình xây dựng.

5. Đối với Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận - huyện xác định những khu vực, tuyến phố yêu cầu phải có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị; đồng thời hướng dẫn, đẩy nhanh tiến độ lập và phê duyệt các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị nêu trên (có quy định cả đối với phần kiến trúc công trình nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng) làm điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

b) Phối hợp cùng với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân các quận - huyện rà soát, công bố thời hạn thực hiện quy hoạch các tuyến đường có lộ giới từ 12 mét trở lên.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch nông thôn mới theo quy định tại Thông tư liên tịch số 13/2011/TTLT-BXD-BNNPTNT-BTN&MT ngày 28 tháng 10 năm 2011.

6. Đối với Sở Thông tin và Truyền thông: Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân các quận - huyện lập, thẩm định

trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, công bố quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động 05 năm một lần; có điều chỉnh bổ sung hàng năm và đưa nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có liên quan vào quy hoạch giao thông, quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 (hay quy hoạch phân khu), quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại Khoản 4 Điều 40 Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông.

7. Đối với Sở Giao thông vận tải: Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các đơn vị có chức năng liên quan kiểm tra, xác định phạm vi ảnh hưởng của dòng chảy, giao thông thủy và những khu vực có nguy cơ sạt lở trên địa bàn Thành phố để thông báo cho Ủy ban nhân dân các quận - huyện có liên quan quản lý và thực hiện theo đúng quy định.

8. Đối với Sở Xây dựng:

a) Tổ chức triển khai, tập huấn việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng cho các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố.

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố.

c) Tổng hợp, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các Bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có khó khăn vướng mắc theo đề nghị của các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố.

d) Thanh tra Xây dựng kiểm tra điều kiện về khởi công xây dựng công trình (trong đó lưu ý thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công được thẩm tra, phê duyệt đảm bảo quy định pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng) trước khi chủ đầu tư tiến hành khởi công xây dựng công trình theo đúng quy định.

9. Đối với Ủy ban nhân dân quận - huyện:

a) Quy định cụ thể quy mô xây dựng đối với các trường hợp được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Khoản 2 Điều 2; các trường hợp được cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 1, Điểm a Khoản 2, Khoản 5 và Khoản 9 của Điều 3 Quyết định này để thực hiện quản lý đồng bộ, hài hòa kiến trúc, cảnh quan từng khu vực.

b) Công bố công khai theo quy định các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch lộ giới, hẻm giới; 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; đồng thời, cung cấp đầy đủ các đồ án nêu trên cho Sở Xây dựng và cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Rà soát, công bố thời hạn thực hiện quy hoạch đường, hẻm có lộ giới dưới 12 mét.

c) Cập nhật trên bản đồ địa chính, phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức cắm mốc ngoài thực địa: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình giao thông (cầu, đường bộ, đường sắt), các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường điện, trạm điện; hệ thống cấp nước, thoát nước); hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch; phạm vi bảo vệ các công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử văn hóa, khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

d) Riêng Ủy ban nhân dân huyện có trách nhiệm quy định các khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; đẩy nhanh tiến độ lập, phê duyệt quy hoạch điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng theo quy định. Quy định cụ thể về diện tích xây dựng phù hợp quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đối với những trường hợp xây dựng công trình trên đất nông nghiệp khác để phục vụ nông nghiệp theo quy định tại Khoản 8 Điều 3 Quyết định này.

10. Đối với Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn:

a) Thẩm 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 chủ trương 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 quận - huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn chịu trách nhiệm về việc đảm bảo giải quyết đúng đối tượng và 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; tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng đối với các công trình thuộc địa giới hành chính 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 7. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này (kèm Danh mục các tuyến đường phố chính trên địa bàn Thành phố và Mẫu Giấy phép xây dựng có thời hạn) thay thế Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 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 và có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Các quy định về cấp giấy phép xây dựng trước đây của Ủy ban nhân dân Thành phố trái với Quyết định này đều bị hủy bỏ.

2. Đối với các hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đã nộp trước ngày Quyết định này có hiệu lực được áp dụng thực hiện theo Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. 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.

4. 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, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, 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./.

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

Nguyễn Hữu Tín

Phụ lục 1**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 27/2014/QĐ-UBND
ngày 04 tháng 8 năm 2014 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 Phú Đồng	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

Số TT	Tên đường	Từ đường ...	Đến đường ...
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

Phụ lục 2

(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2014/QĐ-UBND
ngày 04 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

**UBND tỉnh,
TP trực thuộc TW
Cơ quan cấp GPXD...**

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

....., ngày.....tháng..... năm

Số: /GPXD

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN

1. Cấp cho:
- Địa chỉ:
- Số nhà:Đường Phường (xã): Quận (huyện):
- Tỉnh, thành phố:
2. Được phép xây dựng công trình: (tên công trình).....
- Theo thiết kế có ký hiệu:.....
- Do :lập
- Gồm các nội dung sau:
 - + Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ):
 - + Cốt nền xây dựng công trình:
 - + Mật độ xây dựng:, hệ số sử dụng đất:
 - + Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:
 - + Kết cấu công trình:
 - + Diện tích xây dựng (tầng một):m²
 - + Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm).....m²
 - + Chiều cao các tầng: tầng 1:.....m
 - + Chiều cao công trình:m; số tầng
3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:
4. Căn cứ Quy hoạch xây dựng: được duyệt kèm theo Quyết định sốngày...tháng...năm, vị trí xây dựng thuộc chức năng quy hoạch.....
5. Thời hạn sử dụng công trình đến ngày ... tháng ... năm
6. Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được bồi thường phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời hạn ghi trong giấy phép được cấp.
7. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; trong thời hạn 30 ngày trước khi giấy phép này hết hạn mà Chủ đầu tư chưa đủ điều kiện khởi công thì phải đề nghị gia hạn giấy phép theo quy định.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu

....., ngày tháng năm.....

Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi nội dung giấy phép xây dựng thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh:
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

....., ngày tháng năm.....

Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng
(Ký tên, đóng dấu)