

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng công trình theo giấy phép trên địa bàn thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình; Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị; Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 83/2009/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Căn cứ Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội; Nghị định số 92/2005/NĐ-CP ngày 12/7/2005 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Pháp lệnh Thủ đô Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ thí điểm thành lập Thanh tra xây dựng quận, huyện và Thanh tra xây dựng phường, xã, thị trấn tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại văn bản số 8648/SXD-QLCP ngày 02/11/2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 79/2007/QĐ-UB ngày 11/7/2007 ban hành Quy định cấp

Giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội; Thông báo số 427/TB-UBND ngày 26/12/2007 về việc tạm dừng thực hiện một điểm của Khoản 12 Điều 7 Quy định cấp phép xây dựng các công trình trên địa bàn Thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 79/2007/QĐ-UB ngày 11/7/2007 và Điều 1, Khoản V, Điểm 2, Tiết 2.1 Quyết định số 51/2008/QĐ-UBND ngày 16/12/2008 về việc phân cấp quản lý nhà nước một số lĩnh vực kinh tế - xã hội trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2009 - 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc, Văn hoá Thể thao và Du lịch, Thông tin Truyền thông; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành Thành phố, Chủ tịch UBND các quận, huyện, thị xã, phường, xã, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TTHĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Các Bộ: XD, TP, GTVT, CA, TN&MT, VHTT&DL, TTTT;
- Viện KSND TP, Tòa án ND TP;
- UBMTTQTP, LĐLĐTP;
- Sở TP;
- Báo HNM, Báo KT&ĐT, Đài PT&THHN;
- CPVP, các PVP, TH, XD (08);
- Lưu: VT.

140

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Phí Thái Bình

QUY ĐỊNH

Cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số 04 /2010/QĐ-UBND ngày 20/01/2010
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Quy định này quy định về hoạt động cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội;
2. Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội phải thực hiện theo Quy định này và các quy định của Nhà nước và Thành phố có liên quan.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (sau đây gọi tắt là quy hoạch chi tiết) tỷ lệ 1/500 được lập cho các khu chức năng trong đô thị và các khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất, khu bảo tồn, di sản văn hoá, khu du lịch, nghỉ mát hoặc các khu khác đã được xác định; cải tạo chỉnh trang các khu chức năng hiện trạng của đô thị do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 bao gồm các bản vẽ theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ.
2. Dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: là dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, thủ trưởng cấp bộ, chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư.
3. Di tích lịch sử - văn hoá: là công trình xây dựng, công trình kiến trúc và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng di tích cấp tỉnh, cấp quốc gia hoặc cấp quốc gia đặc biệt theo quy định của Luật Di sản văn hoá.
4. Phạm vi bảo vệ đê điều bao gồm đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê, công trình phụ trợ và hành lang bảo vệ đê, kè bảo vệ đê, cống qua đê theo quy định

của Luật Đê điều.

a) Hành lang bảo vệ đê đối với đê cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và cấp III ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 5 mét về phía sông và phía đông; hành lang bảo vệ đê đối với các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25 mét về phía đông, 20 mét về phía sông đối với đê sông, đê cửa sông;

b) Hành lang bảo vệ đê đối với đê cấp IV, cấp V theo quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng không nhỏ hơn 5 mét tính từ chân đê trở ra về phía sông và phía đông;

c) Hành lang bảo vệ đối với kè bảo vệ đê, cống qua đê được giới hạn từ phần xây đúc cuối cùng của kè bảo vệ đê, cống qua đê trở ra mỗi phía 50 mét.

5. Công trình tôn giáo: bao gồm chùa, đình, đền, miếu, nhà thờ, thánh đường, thánh thất, tượng thờ, trụ sở; cơ sở đào tạo và công trình sử dụng vào mục đích thờ cúng khác của các tổ chức tôn giáo được Nhà nước công nhận theo quy định của Pháp lệnh tín ngưỡng, tôn giáo.

6. Tượng đài, tranh hoành tráng: là các tác phẩm điêu khắc, hội họa có giá trị nghệ thuật độc đáo, được đặt tại các không gian công cộng với mục đích tôn vinh, tưởng niệm các danh nhân, sự kiện lịch sử, văn hoá của Việt Nam hoặc thế giới.

7. Công trình thuộc bí mật Nhà nước: là công trình xây dựng thuộc danh mục bí mật Nhà nước, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về bí mật Nhà nước.

8. Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp: là công trình phải được xây dựng và hoàn thành kịp thời, đáp ứng yêu cầu của lệnh khẩn cấp do người có thẩm quyền ban hành theo pháp luật về tình trạng khẩn cấp, tình huống khẩn cấp và pháp luật khác có liên quan đến yêu cầu khẩn cấp.

9. Công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính: là công trình được xây dựng nhằm phục vụ việc 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 chủ đầu tư phê duyệt. Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày công trình xây dựng chính được đưa vào sử dụng, chủ công trình xây dựng tạm phải tự phá dỡ, trừ trường hợp công trình xây dựng tạm phục vụ công trình chính là công trình khu dân cư có quy mô lớn phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

10. Nhà ở riêng lẻ: là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở, thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật.

11. Nhà ở liên kế: là loại nhà ở riêng lẻ gồm các căn hộ được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn nhiều lần so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

12. Ủy ban nhân dân cấp phường: bao gồm Ủy ban nhân dân các

phường, xã, thị trấn trên địa bàn thành phố Hà Nội.

13. Ủy ban nhân dân cấp quận: bao gồm Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

Mục 1 - GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 3. Giấy phép xây dựng công trình

Trước khi khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình trên địa bàn thành phố Hà Nội, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình quy định tại Điều 4 Quy định này.

Điều 4. Các công trình được miễn giấy phép xây dựng

1. Công trình thuộc bí mật Nhà nước;
2. Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp;
3. Công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính;
4. Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt;
5. Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
6. Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
7. 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;
8. Công trình hạ tầng kỹ thuật chỉ phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không nằm trong các khu vực bảo vệ di tích;
9. Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt;
10. Công trình xây dựng chỉ phải lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật (công trình có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng không bao gồm tiền sử dụng đất) được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc cơ quan quản lý nhà nước cấp trên của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật và hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.

Điều 5. Quản lý các công trình miễn giấy phép xây dựng

1. Những công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các Khoản 3, 4, 5, 6, 7, 10 Điều 4 Quy định này, trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm:

a) Gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo các bản vẽ mặt bằng xây dựng, mặt bằng móng, các mặt cắt, mặt đứng chính công trình và Quyết định phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc Báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình (đối với công trình phải lập dự án hoặc báo cáo kinh tế kỹ thuật) cho Ủy ban nhân dân cấp phường và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 10 Quy định này để theo dõi và quản lý theo quy định. Đối với công trình phải lập dự án thì ngoài các tài liệu nêu trên, còn phải gửi văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành (nếu có).

b) Thực hiện quy định tại các Điểm c, e, g Khoản 2 Điều 28 Quy định này và các nghĩa vụ về tài chính theo quy định của Nhà nước và Thành phố.

2. Việc thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trật tự xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại các Điều 32, 33 Quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 6. Những trường hợp không được cấp giấy phép xây dựng

1. Công trình, nhà ở không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 16 Quy định này;

2. Công trình nằm trong phạm vi bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật.

3. Mặt bằng khu đất còn lại sau khi giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch có diện tích nhỏ hơn $15m^2$; chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m;

Điều 7. Giấy phép xây dựng tạm

1. Việc cấp giấy phép xây dựng tạm công trình, nhà ở được áp dụng đối với công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa có Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; chủ đầu tư có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 16 Quy định này;

2. Công trình, nhà ở được cấp giấy phép xây dựng tạm không được xây dựng tầng hầm, có số tầng tối đa không quá 3 tầng và chiều cao tối đa không quá 12m; phải phù hợp với kiến trúc, cảnh quan trong khu vực và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng; nên sử dụng kết cấu đơn giản và vật liệu nhẹ, dễ tháo dỡ.

3. Công trình, nhà ở xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm chỉ được tồn tại cho đến khi Thành phố giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch xây dựng. Sau khi có Quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình. Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch áp dụng theo quy định hiện hành; riêng phần xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm thì không được bồi thường.

4. Các quy định khác về thẩm quyền, trình tự, thủ tục, thời hạn liên quan đến giấy phép xây dựng tạm thực hiện như giấy phép xây dựng chính thức.

Điều 8. Giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn

Căn cứ tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân huyện có trách nhiệm quy định cụ thể các điểm dân cư tập trung nông thôn thuộc địa bàn huyện do Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng. Trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo Quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 9. Nội dung giấy phép xây dựng

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

- a) Địa điểm, vị trí xây dựng công trình, tuyến xây dựng công trình;
- b) Loại, cấp công trình;
- c) Cốt xây dựng công trình;
- d) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- đ) Bảo vệ môi trường và an toàn công trình;
- e) Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp trong đô thị ngoài các nội dung quy định tại các Điểm a, b, c, d và đ Khoản 1 Điều này còn phải có nội dung về diện tích xây dựng tầng 1, tổng diện tích sàn xây dựng, số tầng, chiều cao tối đa toàn công trình;
- g) Những nội dung khác quy định đối với từng loại công trình;
- h) Hiệu lực của giấy phép;

2. Mẫu giấy phép xây dựng:

- a) Giấy phép xây dựng đối với công trình và nhà ở riêng lẻ đô thị theo Mẫu 1 Phụ lục IV kèm theo Quy định này;
- b) Giấy phép xây dựng tạm theo Mẫu 2 Phụ lục IV kèm theo Quy định này;
- c) Giấy phép xây dựng đối với nhà ở nông thôn theo Mẫu 3 Phụ lục IV kèm theo Quy định này;

Điều 10. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân Thành phố uỷ quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II (quy định tại QCVN03:2009/BXD); công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng nhóm A, B (quy định tại Phụ lục 1 Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 11/02/2009 của Chính phủ); công trình có yếu tố vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình di tích lịch sử - văn hoá; công trình tôn giáo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng di tích theo quy định của Luật Di sản văn hoá; công trình tượng đài, tranh hoành tráng xây dựng mới; biệt thự thuộc sở hữu nhà nước; các công trình, nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố, trục đường

phổ được quy định tại Phụ lục I kèm theo Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp quận cấp giấy phép xây dựng các công trình và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại Khoản 1, Khoản 3 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn có quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt thuộc địa giới hành chính do mình quản lý do Ủy ban nhân dân huyện quy định.

Mục 2 - CĂN CỨ, ĐIỀU KIỆN ĐỂ XÉT CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 11. Căn cứ để xét cấp giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng do chủ đầu tư lập;
2. Quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các văn bản thoả thuận chuyên ngành của các cơ quan có liên quan;
3. Quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy phạm về quy hoạch, xây dựng, vệ sinh môi trường và các văn bản Pháp luật có liên quan;
4. Hiện trạng công trình, đất đai, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, môi trường và quan hệ với các công trình liền kề, lân cận tại địa điểm dự kiến xây dựng công trình.

Điều 12. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng công trình

1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết và quy hoạch chuyên ngành có liên quan được duyệt;
2. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị (nếu có); các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thuỷ lợi, đê điều, năng lượng), khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật;
3. Các công trình phục vụ cho việc phát huy giá trị di tích trong khu vực bảo vệ II của di tích; các công trình, nhà ở riêng lẻ liền kề khu vực bảo vệ I của các di tích thuộc loại chỉ có khu vực bảo vệ I phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng tới kiến trúc, cảnh quan thiên nhiên và môi trường - sinh thái của di tích;
4. Công trình sửa chữa, cải tạo không được 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 theo quy định của pháp luật;
5. Các công trình vệ sinh, kho chứa hoá chất độc hại, các công trình có khả năng gây ô nhiễm môi trường phải bảo đảm khoảng cách theo quy định, 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 có kích thước phù hợp với điều kiện mặt bằng thực tế để lắp đặt đồng bộ hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật; cốt xây dựng mặt đường phải tuân 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 giấy phép xây dựng phải tuân theo quy định tại Điều 7, Khoản 1 Điều 14 hoặc Khoản 1 Điều 15 Quy định này.

9. Đối với công trình, nhà ở đã có sẵn, nằm ngoài phạm vi bảo vệ đê, ở bãi sông tại các khu vực chưa có quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch chủ đầu tư có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà có nhu cầu cải tạo sửa chữa không mở rộng mặt bằng, được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chấp thuận thì được cấp giấy phép xây dựng công trình phù hợp với hướng dẫn quản lý quy hoạch - kiến trúc của Sở Quy hoạch - Kiến trúc (nếu có) khi xây dựng công trình, nhà ở tại các vị trí nêu trên.

10. Đối với các công trình thuộc dự án chưa có trong quy hoạch xây dựng, nếu ở ngoài đô thị, điều kiện xem xét cấp giấy phép xây dựng căn cứ vào vị trí, quy mô xây dựng, nếu trong đô thị căn cứ cả các chỉ tiêu quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận. Đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng cần xem xét sự phù hợp thiết kế xây dựng công trình với các nội dung tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý nhà nước quy định tại Khoản 3 Điều 2 Chương I của Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng (nếu có).

Mục 3 - HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 13. 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 xây dựng công trình, nhà ở thì liên hệ với Bộ phận tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính của Sở Xây dựng hoặc Ủy ban nhân dân các cấp để được hướng dẫn lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

2. Tùy theo loại công trình, chủ đầu tư phải lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 14 hoặc Điều 15 Quy định này. Hồ sơ được nộp tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 10 Quy định này.

3. Trường hợp hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng chưa phù hợp với quy định, phải chỉnh sửa, bổ sung theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải hoàn thiện hồ sơ trong thời gian tối đa là 180 ngày làm việc kể từ ngày phát hành văn bản yêu cầu. Quá thời hạn trên nếu chủ đầu tư vẫn có nhu cầu xây dựng công trình thì phải lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng mới.

Điều 14. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ và công trình tôn giáo

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu 1 tại Phụ lục số II kèm theo Quy định này).

Trong trường hợp đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm thì trong đơn xin cấp giấy phép xây dựng còn phải có cam kết tự phá dỡ công trình, không yêu cầu bồi thường chi phí xây dựng và phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng theo Mẫu 2 tại Phụ lục số II kèm theo Quy định này.

2. Giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất:

Bản sao được chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Điều 16 Quy định này kèm theo Trích lục bản đồ do cơ quan có thẩm quyền cấp, trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không có Trích lục bản đồ đi kèm thì thực hiện theo quy định tại Khoản 19 Điều 16 Quy định này.

Chủ đầu tư cần xuất trình bản gốc để đối chiếu khi nộp hồ sơ, trường hợp giấy tờ đã thế chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 8 Điều 18 Quy định này;

3. Hai bộ hồ sơ thiết kế theo quy định tại Điều 17 Quy định này:

4. Tuỳ theo tính chất công trình, chủ đầu tư bổ sung thêm thành phần hồ sơ theo Điều 18 Quy định này.

Điều 15. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng các công trình của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp

Trước khi lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải thực hiện đầy đủ các quy định về đầu tư xây dựng của Luật Xây dựng; Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 10/02/2009 của Chính phủ và các quy định của Nhà nước và Thành phố có liên quan. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng bao gồm các thành phần sau:

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo Mẫu 1 tại Phụ lục số II kèm theo Quy định này.

Trong trường hợp đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm thì trong đơn xin cấp giấy phép xây dựng còn phải có cam kết tự phá dỡ công trình, không yêu cầu bồi thường chi phí xây dựng và tháo dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng theo Mẫu 2 tại Phụ lục số II kèm theo Quy định này.

2. Bản sao được chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Điều 16 Quy định này, kèm theo Trích lục bản đồ do cơ quan có thẩm quyền cấp. Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không có Trích lục bản đồ đi kèm thì thực hiện theo quy định tại Khoản 19 Điều 16 Quy định này, đồng thời chủ đầu tư phải nộp các văn bản xác định các nghĩa vụ tài chính phải nộp vào ngân sách (nếu có) của Sở Tài chính, Cục thuế Thành phố và các hoá đơn, biên lai nộp tiền tương ứng.

Chủ đầu tư cần xuất trình bản gốc để đối chiếu khi nộp hồ sơ, trường hợp giấy tờ đã thế chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 8 Điều 18 Quy định này;

3. Giấy đăng ký kinh doanh hoặc quyết định thành lập của chủ đầu tư (đối với trường hợp công trình của doanh nghiệp, tổ chức);

4. Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của người quyết định đầu tư (nếu có);

5. Quyết định phê duyệt dự án kèm theo văn bản thẩm định, phê duyệt thiết kế cơ sở của chủ đầu tư và văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành (nếu có) đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng.

6. Quyết định phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật của chủ đầu tư kèm theo văn bản thẩm định thiết kế bản vẽ thi công đối với công trình chỉ phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật ;

7. Hai bộ hồ sơ thiết kế xây dựng công trình theo quy định tại Điều 17 Quy định này;

8. Tuỳ theo tính chất công trình, chủ đầu tư bổ sung thêm thành phần hồ sơ theo Điều 18 Quy định này.

Điều 16. Các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình và quyền sử dụng đất đủ điều kiện để xét cấp giấy phép xây dựng

1. Giấy tờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

2. Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất Đai có hiệu lực thi hành) đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

3. Giấy tờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

4. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05/07/1994; Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

5. Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo hướng dẫn tại Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT ngày 05/08/1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29/04/1992 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện ý kiến của thường trực Hội đồng Bộ trưởng về việc hoá giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị từ trước ngày 15/10/1993 hoặc từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 05/07/1994 mà trong giá nhà đã tính đến giá đất ở của nhà đó;

6. Giấy tờ sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân

dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

7. Giấy tờ chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; giấy tờ nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; giấy tờ của tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

8. Giấy tờ trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

9. Giấy tờ mua nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

10. Giấy tờ được nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.

11. Giấy tờ của Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp cấp đất ở cho gia đình xã viên của hợp tác xã từ trước ngày 28/6/1971 (ngày ban hành Nghị quyết số 125/CP của Hội đồng Chính phủ - nay là Chính phủ - về tăng cường công tác quản lý ruộng đất);

12. Một trong các loại giấy tờ sau đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân cấp quận thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

13. Một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 12 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2004 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận là đất không có tranh chấp.

14. Giấy tờ của Ủy ban nhân dân xã xác nhận việc sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp của các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi và được Ủy ban nhân dân huyện thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân xã.

15. Giấy tờ của Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận việc các hộ gia đình, cá nhân không có các loại giấy tờ quy định tại Khoản 12 Điều này hiện đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01/7/2004, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân cấp quận thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường.

16. Giấy tờ thẩm tra không có tranh chấp của Ủy ban nhân dân cấp phường đối với các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ của cộng đồng dân cư đang sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân cấp quận thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường.

17. Giấy tờ của Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận việc sử dụng đất đúng mục đích, không có tranh chấp đối với các tổ chức, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân cấp quận thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường.

18. Trong trường hợp hộ gia đình không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định từ Khoản 1 đến Khoản 17 Điều này, nhưng được Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận là đất đó đang sử dụng không có tranh chấp (thời gian thẩm tra không quá 10 ngày làm việc) và được Ủy ban nhân dân cấp quận thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường (thời gian thẩm tra không quá 07 ngày làm việc), theo Hướng dẫn số 6471/2002/HD-SĐCND ngày 25/10/2002 của Sở Địa chính Nhà đất Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội) thì cũng được xét cấp giấy phép xây dựng. Hộ gia đình chịu trách nhiệm tiếp tục thực hiện các thủ tục để có quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật.

19. Các loại giấy tờ quy định từ Khoản 1 đến Khoản 18 Điều này nếu không thể hiện được ranh giới phân diện tích đất hoặc công trình chủ đầu tư được phép sử dụng hoặc sở hữu riêng thì phải được Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận ranh giới sử dụng và được Ủy ban nhân dân cấp quận thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp phường.

Điều 17. Hồ sơ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị gồm các bản vẽ:

- Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/500 - 1/200 kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200;

- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100 - 1/200, mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo

sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100 - 1/200;

2. Hồ sơ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn gồm các bản vẽ:

- Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình trên lô đất, khoảng cách đến các công trình xung quanh, các công trình liền kề và các điểm đấu nối điện, thông tin liên lạc, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có). Trên bản vẽ phải ghi rõ tên chủ nhà, địa chỉ nơi ở, địa điểm xây dựng và tên, địa chỉ người vẽ sơ đồ đó.

Sơ đồ mặt bằng được thể hiện theo Mẫu tại Phụ lục số V kèm theo Quy định này.

3. Hồ sơ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng các công trình của các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp là hồ sơ thiết kế xây dựng công trình phù hợp với hồ sơ thiết kế cơ sở đã được điều chỉnh theo Văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành (nếu có) đã được Chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định hoặc hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đối với công trình chỉ phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình đã được chủ đầu tư phê duyệt theo quy định, gồm các bản vẽ :

- Tổng mặt bằng công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/500 - 1/200 kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

- Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200;

- Mặt bằng móng, tỷ lệ 1/100 - 1/200, mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 kèm theo sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện tỷ lệ 1/100 - 1/200;

4. Hồ sơ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật như: đường xá, đường dây tải điện, các tuyến cấp thoát nước, dẫn khí. gồm các bản vẽ :

- Sơ đồ vị trí tuyến công trình tỷ lệ 1/500 - 1/5000;

- Các mặt cắt ngang chủ yếu tỷ lệ 1/20 - 1/50.

5. Hồ sơ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng công trình tôn giáo, di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh, tượng đài, tranh hoành tráng... gồm các bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí công trình;

- Tổng mặt bằng công trình tỷ lệ 1/200 - 1/500;

- Các mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/100 (đối với công trình tôn giáo phải thể hiện từng hạng mục xây dựng nơi thờ tự, nơi đặt tượng thờ và các đồ dùng thờ cúng khác);

- Mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50.

Điều 18. Ngoài thành phần hồ sơ quy định tại các Điều 14, 15 Quy định này, tùy theo tính chất công trình hồ sơ cần có thêm các loại văn bản, hồ sơ, tài liệu sau

1. Đối với các công trình có hồ sơ thiết kế xin phép xây dựng do các cá nhân, đơn vị tư vấn thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 19 Quy định này: phải có chứng chỉ hành nghề của cá nhân và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của đơn vị tư vấn có chức năng hoạt động phù hợp với nội dung tư vấn.

2. Đối với công trình xây xen: phải có mặt bằng, mặt cắt hiện trạng công trình tỷ lệ 1/100-1/200 thể hiện rõ các thành phần kết cấu riêng, chung với các công trình liền kề và giải pháp gia cố, chống đỡ công trình cũ và xây dựng công trình mới nhằm đảm bảo an toàn cho công trình liền kề do tổ chức, cá nhân có đủ năng lực thực hiện. Chủ đầu tư phải có văn bản cam kết chịu trách nhiệm đối với việc hư hỏng các công trình liền kề, lân cận nếu nguyên nhân hư hỏng được xác định do thi công công trình mới gây ra;

3. Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình: phải có hồ sơ khảo sát hiện trạng gồm ảnh chụp hiện trạng, các bản vẽ hiện trạng kiến trúc, kết cấu công trình; kết quả thẩm tra kết cấu công trình hiện trạng và thiết kế sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình do tổ chức tư vấn có đủ năng lực thực hiện;

4. Đối với công trình ngầm, công trình có tầng hầm: phải có ảnh chụp hiện trạng của các công trình lân cận xung quanh công trình và biện pháp thi công công trình ngầm, tầng hầm của chủ đầu tư đã được đơn vị tư vấn có năng lực hành nghề phù hợp thẩm tra. Chủ đầu tư phải có văn bản cam kết chịu trách nhiệm đối với việc hư hỏng các công trình liền kề, lân cận nếu nguyên nhân hư hỏng được xác định do thi công công trình mới gây ra.

5. Đối với trường hợp phải phá dỡ công trình cũ để xây dựng công trình mới: phải có phương án phá dỡ công trình do tổ chức tư vấn đủ năng lực lập kèm theo quyết định phê duyệt của chủ đầu tư (đối với công trình của tổ chức, doanh nghiệp) hoặc được chủ đầu tư ký xác nhận (đối với nhà ở riêng lẻ hoặc công trình tôn giáo);

6. Đối với nhà thuê: phải có hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật và văn bản chấp thuận, uỷ quyền hợp pháp của chủ sở hữu nhà cho người thuê thực hiện việc xin phép xây dựng và đầu tư xây dựng công trình;

7. Đối với trường hợp xây dựng trên đất của người có quyền sử dụng đất hợp pháp: phải có hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật.

8. Đối với trường hợp nhà, đất đã được thế chấp: phải có hợp đồng thế chấp và văn bản chấp thuận của tổ chức, cá nhân nhận thế chấp nếu trong hợp đồng không có thoả thuận khác.

9. Công trình được công nhận là di tích lịch sử - văn hoá: Thực hiện

theo quy định của Luật Di sản văn hoá.

10. Công trình tôn giáo: phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp quận và Sở Nội vụ về lĩnh vực tôn giáo;

11. Công trình, nhà ở tại bãi sông ngoài phạm vi bảo vệ đê điều: phải có văn bản chấp thuận của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn theo quy định của pháp luật;

12. Đối với công trình của các cơ quan ngoại giao; tổ chức quốc tế, công trình hạ tầng kỹ thuật chuyên ngành; công trình có nguy cơ cháy nổ; công trình có tác động đến vệ sinh môi trường: phải có văn bản chấp thuận, thoả thuận của cơ quan quản lý ngành liên quan theo quy định của pháp luật.

13. Những công trình, dự án riêng biệt nằm ngoài quy hoạch tỉnh không đã công bố, bao gồm công trình có độ cao vượt lên khỏi các bề mặt giới hạn chướng ngại vật của sân bay và những công trình nằm trong vùng trời lân cận sân bay có độ cao trên 45 mét so với mức cao sân bay; công trình nằm trong phạm vi ảnh hưởng đến xạ giới, bề mặt phát xạ, tầm phủ sóng của các trạm địa quản lý, bảo vệ vùng trời; các trạm thu, phát sóng vô tuyến; công trình có chiều cao trên 45 mét so với mặt đất tự nhiên, nằm ngoài các khu vực, dự án quy hoạch đô thị, không gian đã được các bộ, ngành, địa phương thống nhất với Bộ Quốc phòng về độ cao (theo quy định tại Khoản 5 Điều 4 Nghị định 20/2009/NĐ-CP ngày 23/02/2009 của Chính phủ về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trạm địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam) và đường dây tải điện cao thế, cáp treo: phải có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng về quản lý độ cao tỉnh không.

14. Đối với công trình thuộc dự án, công trình thuộc báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc nhà ở cao tầng không phù hợp với quy hoạch: phải có văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch.

Đối với các trường hợp quy định tại các khoản 9, 10, 11, 12, 13, 14 Điều này, nếu các văn bản do Chủ đầu tư nộp trong hồ sơ cần có thông tin làm rõ để phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm gửi văn bản lấy ý kiến các cơ quan có liên quan.

Điều 19. Năng lực hành nghề của cá nhân, tổ chức lập hồ sơ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng

1. Đối với nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 3 tầng và tổng diện tích sàn xây dựng dưới 250m² không nằm trong các khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa và nhà ở nông thôn 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.

2. Đối với các công trình còn lại hồ sơ thiết kế phải do các tổ chức hoặc cá nhân đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Đối với tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình:

- Có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình;
- Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình;
- Cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế phải có năng lực hành nghề thiết kế xây dựng và có chứng chỉ hành nghề phù hợp với yêu cầu của loại, cấp công trình.

b) Đối với cá nhân hành nghề độc lập thiết kế xây dựng công trình:

- Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng ;
- Có đăng ký hành nghề hoạt động thiết kế xây dựng công trình;

Mục 4 - THỦ TỤC, TRÌNH TỰ CẤP MỚI, ĐIỀU CHỈNH, CẤP LẠI VÀ GIA HẠN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 20. Tiếp nhận, phân loại hồ sơ cấp giấy phép xây dựng

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có nhiệm vụ cử cán bộ có đủ năng lực, chuyên môn để tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, kiểm tra nội dung và quy cách hồ sơ, 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 hồ sơ vào giấy biên nhận, có chữ ký của người nộp, người tiếp nhận hồ sơ và có ngày hẹn nhận kết quả. Biên nhận hồ sơ lập thành hai bản, một bản giao cho người nộp hồ sơ còn một bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

3. Trường hợp từ chối tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, thì người tiếp nhận hồ sơ phải trả lời rõ lý do từ chối cho người nộp hồ sơ biết.

Điều 21. Thẩm tra hồ sơ cấp giấy phép xây dựng

1. Sau khi tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tiến hành kiểm tra tại thực địa và thẩm tra hồ sơ. Việc thẩm tra hồ sơ căn cứ vào thành phần hồ sơ; các văn bản thoả thuận của các cơ quan quản lý Nhà nước; chứng chỉ quy hoạch (nếu có); quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng; các văn bản pháp luật khác có liên quan. Kết quả thẩm tra hồ sơ và kết quả kiểm tra tại thực địa là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng giải quyết cấp hoặc từ chối cấp giấy phép xây dựng.

2. Nếu hồ sơ chưa hoàn chỉnh thì trong thời gian tối đa là 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết nội dung yêu cầu bổ sung hoàn chỉnh hồ sơ. Chủ đầu tư có quyền đề nghị cơ quan tiếp nhận hồ sơ giải thích rõ những yêu cầu bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ. Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời gian cấp giấy phép xây dựng.

3. Khi cần làm rõ thông tin không thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư để phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm gửi công văn và hồ sơ liên quan đến các cơ quan có liên quan để lấy ý kiến. Sau thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được công văn của cơ quan cấp giấy phép xây dựng nếu cơ quan được lấy ý kiến không có văn bản

trả lời thì coi như đã đồng ý việc xây dựng của chủ đầu tư và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả xảy ra do việc không trả lời hoặc trả lời chậm.

Điều 22. Cấp giấy phép xây dựng

1. Giấy phép xây dựng được lập thành hai bản chính gồm giấy phép và hồ sơ thiết kế được cơ quan cấp giấy phép đóng dấu xác nhận, một bản cấp cho chủ đầu tư và một bản lưu ở cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp giấy phép xây dựng bị mất, thì chủ đầu tư phải thông báo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng biết để cấp lại.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ thì thời hạn cấp giấy phép xây dựng không quá 15 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Các công trình còn lại thời hạn cấp giấy phép xây dựng không quá 20 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 23. Điều chỉnh giấy phép xây dựng khi thay đổi thiết kế

1. Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp liên quan đến: hình thức kiến trúc mặt chính công trình; vị trí xây dựng công trình, cốt nền xây dựng công trình; các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; diện tích xây dựng; chiều cao công trình; số tầng (đối với công trình dân dụng), chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng đảm bảo phù hợp quy hoạch xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh giấy phép xây dựng. Nội dung điều chỉnh giấy phép xây dựng được ghi bổ sung vào mục "gia hạn, điều chỉnh" hoặc phụ lục kèm theo giấy phép xây dựng đã cấp cho chủ đầu tư.

2. Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình như: thay đổi vị trí cầu thang, điều chỉnh vị trí, diện tích các khu chức năng và các nội dung khác không làm ảnh hưởng tới các nội dung nêu tại Khoản 1 Điều này và không ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính của công trình thì không phải xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng. Nhưng chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định về thẩm định, phê duyệt thiết kế và phải chịu trách nhiệm về an toàn công trình. Trước khi thi công chủ đầu tư phải thông báo những nội dung điều chỉnh thiết kế cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp phường để theo dõi, quản lý theo quy định.

3. Đối với công trình đã khởi công xây dựng phải được cơ quan có thẩm quyền về quản lý trật tự xây dựng xác nhận bằng văn bản việc chủ đầu tư xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng tại thời điểm xin điều chỉnh giấy phép. Không xem xét việc cấp điều chỉnh, bổ sung giấy phép xây dựng đối với các trường hợp chủ đầu tư đã tổ chức xây dựng công trình sai với giấy phép xây dựng được cấp, khi chưa được các cơ quan có thẩm quyền xử lý phần công trình vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

4. Hồ sơ xin điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

- Đơn xin điều chỉnh giấy phép xây dựng;
 - Bản sao giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền chứng thực;
 - Kết quả thẩm tra thiết kế nếu việc điều chỉnh giấy phép làm thay đổi quy mô công trình.
- Hồ sơ thiết kế xin điều chỉnh giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 17 Quy định này.

5. Thời hạn điều chỉnh giấy phép xây dựng là 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

6. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan điều chỉnh giấy phép xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Điều 24. Gia hạn giấy phép xây dựng

1. Trước khi giấy phép chính thức hết hạn mà công trình chưa khởi công thì chủ đầu tư phải xin gia hạn giấy phép xây dựng, thời gian gia hạn giấy phép xây dựng đối với trường hợp này là không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Hồ sơ xin gia hạn giấy phép xây dựng bao gồm:

- Đơn xin gia hạn giấy phép xây dựng;
- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

3. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan gia hạn giấy phép xây dựng.

4. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn 01 lần với thời hạn 12 tháng.

Điều 25. Cấp lại bản chính giấy phép xây dựng

1. Chủ đầu tư được cấp lại bản chính giấy phép xây dựng nếu giấy phép xây dựng bị thất lạc, rách nát.

2. Hồ sơ xin cấp lại bản chính giấy phép xây dựng bao gồm:

- Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng của chủ đầu tư được chính quyền địa phương (hoặc cơ quan công an) xác nhận lý do cần cấp lại.
- Trường hợp giấy phép xây dựng bị rách nát, chủ đầu tư phải nộp lại bản chính cũ.

3. Thời gian xét cấp lại bản chính giấy phép xây dựng là 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan cấp lại bản chính giấy phép xây dựng.

Điều 26. Thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng và phí xây dựng công trình.

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thu lệ phí cấp giấy phép xây dựng và phí xây dựng công trình trước khi giao giấy phép xây dựng cho chủ đầu tư, theo các quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 10, 11 Điều 4 Quy định này nhưng vẫn thuộc đối tượng nộp phí xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thông báo và yêu cầu chủ đầu tư nộp đầy đủ phí xây dựng khi chủ đầu tư đến nộp thông báo khởi công theo quy định tại Điều 5 Quy định này. Chủ đầu tư chỉ được phép khởi công xây dựng công trình khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước và có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 72 Luật Xây dựng.

Điều 27. Quản lý và lưu trữ hồ sơ cấp phép xây dựng

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức lưu trữ hồ sơ cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về lưu trữ và Thông tư số 02/2006/TT-BXD ngày 17/5/2006 của Bộ Xây dựng.

2. Chậm nhất sau 10 ngày làm việc kể từ khi chủ đầu tư nhận giấy phép, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải gửi bản sao giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp phường và Thanh tra xây dựng cấp quận nơi có công trình xây dựng để thực hiện quản lý, theo dõi việc xây dựng theo giấy phép đã cấp.

Mục 5 - QUYỀN, TRÁCH NHIỆM VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN

Điều 28. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư

1. Chủ đầu tư có quyền:

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 theo đúng nội dung xin cấp giấy phép xây dựng nếu quá thời hạn quy định tại các Điều 22, 23, 24 Quy định này mà cơ quan cấp giấy phép xây dựng không có ý kiến trả lời bằng văn bản và công trình đã có đủ các điều kiện theo quy định tại các Khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7 Điều 72 Luật Xây dựng và thực hiện Điểm d Khoản 2 Điều này;

d) Yêu cầu Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, chính quyền sở tại cung cấp thông tin về quy hoạch, chỉ giới, mốc giới phục vụ việc lập hồ sơ thiết kế xin cấp giấy phép xây dựng để bảo đảm phương án thiết kế phù hợp với quy hoạch tại địa điểm dự kiến xây dựng công trình.

2. Chủ đầu tư có nghĩa vụ:

a) Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp giấy phép xây

dựng, cung cấp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng các hồ sơ, tài liệu liên quan đến quá trình đầu tư xây dựng công trình;

b) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng, phí xây dựng công trình theo quy định.

c) Chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ thủ tục về quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng theo các quy định của pháp luật; chỉ được khởi công xây dựng công trình sau khi có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 72 của Luật Xây dựng, trừ trường hợp công trình được xây dựng theo lệnh khẩn cấp của người có thẩm quyền và các trường khác theo quy định của pháp luật.

d) Gửi thông báo khởi công công trình, giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế được cấp phép cho Ủy ban nhân dân cấp phường để theo dõi, quản lý theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng công trình.

đ) Chịu trách nhiệm thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng được cấp; khi có sự điều chỉnh thay đổi thiết kế phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình.

e) Khi thi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định về quản lý hoạt động xây dựng, quản lý kỹ thuật, chất lượng xây dựng công trình, quản lý trật tự xây dựng của Nhà nước và Thành phố.

g) Thực hiện quy định về đảm bảo trật tự, an toàn và vệ sinh môi trường trong quá trình xây dựng công trình theo các quy định của Nhà nước và của Ủy ban nhân dân Thành phố. Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với việc gây hư hỏng các công trình liền kề, các công trình ngầm, trên mặt đất và trên không, cây xanh công cộng có liên quan nếu nguyên nhân được xác định do thi công công trình mới gây ra.

Điều 29. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

2. Cung cấp thông tin liên quan đến cấp giấy phép xây dựng bằng văn bản cho chủ đầu tư khi có yêu cầu, thời hạn cung cấp thông tin chậm nhất là 7 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu.

3. Kiểm tra, xác nhận bằng văn bản cho chủ đầu tư các công trình được miễn giấy phép xây dựng sau khi nhận được văn bản thông báo khởi công và các văn bản, bản vẽ do chủ đầu tư cung cấp theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 5 Quy định này.

4. Lấy ý kiến các cơ quan có liên quan để làm rõ thông tin phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng.

5. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường cho chủ đầu tư các khoản chi phí bị xử phạt; chi phí đã xây dựng và phá dỡ một phần hoặc toàn bộ công trình vì không phù hợp với quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn do việc cấp giấy phép xây dựng sai hoặc cấp giấy phép xây dựng chậm gây ra nếu chủ

đầu tư đã xây dựng công trình theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 28 Quy định này.

6. Phối hợp với chính quyền địa phương và thanh tra xây dựng kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng khi được yêu cầu. Trường hợp phát hiện có vi phạm, cơ quan có thẩm quyền đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà chủ đầu tư vẫn tiếp tục vi phạm, phải áp dụng biện pháp cưỡng chế thi thu hồi giấy phép xây dựng và yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có công trình xây dựng thông báo cho cơ quan có thẩm quyền ngừng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, đình chỉ các hoạt động kinh doanh, dịch vụ khác đối với công trình xây dựng sai giấy phép xây dựng được cấp.

7. Giải quyết các khiếu nại tố cáo có liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo.

8. Không 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.

9. Thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư các nội dung trong hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng chưa phù hợp với quy định. Không được phép tự ý chỉnh sửa trực tiếp các nội dung trong hồ sơ thiết kế, trường hợp bổ sung số đo các kích thước phụ, thông tin liên quan đến khung tên, ghi chú, chú thích trong bản vẽ thì có thể chỉnh sửa nhưng phải có xác nhận của chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư.

Điều 30. Trách nhiệm của cơ quan có liên quan được lấy ý kiến để phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng

1. Có văn bản hướng dẫn cụ thể các nội dung liên quan đến công tác thoả thuận, cung cấp thông tin thuộc trách nhiệm của mình;

2. Trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng hoặc các tổ chức, cá nhân trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản tham vấn ý kiến, thông tin liên quan phục vụ việc cấp giấy phép xây dựng; quá thời hạn trên nếu không có văn bản trả lời coi như đã chấp thuận việc xin phép xây dựng của chủ đầu tư.

3. Bồi thường thiệt hại và chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả do việc không trả lời, trả lời sai hoặc trả lời chậm gây ra.

Điều 31. Trách nhiệm của các đơn vị tư vấn thiết kế, thẩm tra, thi công và giám sát thi công xây dựng công trình

Các cá nhân, đơn vị tư vấn phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về phần công việc chuyên môn của mình. Nếu có hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007; Nghị định số 23/2009/NĐ-CP ngày 27/02/2009 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

Chương III
QUY ĐỊNH VỀ THANH TRA, KIỂM TRA XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 32. Thanh tra, kiểm tra xây dựng công trình

1. Các công trình được cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố phải chịu sự thanh tra, kiểm tra xử lý của chính quyền các cấp, các lực lượng thanh tra xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo quy định của pháp luật.

2. Các lực lượng thanh tra xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện thanh tra, kiểm tra các chủ đầu tư xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng được cấp.

3. Ủy ban nhân dân cấp phường chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân cấp quận về công tác kiểm tra điều kiện khởi công xây dựng công trình, giám sát chủ đầu tư xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng được cấp và hồ sơ thiết kế được duyệt đối với tất cả các công trình bao gồm cả công trình có giấy phép xây dựng và công trình được miễn giấy phép xây dựng quy định tại các Khoản 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều 4 Quy định này, kịp thời phát hiện và ngăn chặn các trường hợp xây dựng không phép, sai phép trên địa bàn mình quản lý.

4. Ủy ban nhân dân cấp quận chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn đối với tất cả các công trình bao gồm cả công trình có giấy phép xây dựng và công trình được miễn giấy phép xây dựng quy định tại các Khoản 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều 4 Quy định này.

Điều 33. Xử lý vi phạm

1. Công trình xây dựng, bộ phận công trình xây dựng không phép, sai phép phải bị xử lý kịp thời, triệt để. Tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng ở công trình xây dựng không phép, sai phép và tổ chức, cá nhân được phân công trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng đô thị để xảy ra vi phạm phải bị xử lý theo Quy định này và những quy định của pháp luật có liên quan.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm phát hiện kịp thời các hành vi vi phạm trật tự xây dựng; xử phạt vi phạm hành chính; lập biên bản ngừng thi công xây dựng, quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình, lập biên bản buộc chủ đầu tư thực hiện các nội dung trong biên bản ngừng thi công xây dựng; tổ chức lực lượng cấm các phương tiện vận chuyển vật tư, vật liệu, công nhân vào thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị; yêu cầu ngừng cung cấp các dịch vụ đối với công trình xây dựng vi phạm; quyết định cưỡng chế phá dỡ hoặc đề nghị Ủy ban nhân dân cấp quận quyết định cưỡng chế phá dỡ; tổ chức phá dỡ công trình vi phạm theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ; Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ và các quy định của Thành phố.

3. Thủ trưởng cơ quan công an cấp phường có trách nhiệm phối hợp với Thanh tra xây dựng có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị, thực hiện nghiêm chỉnh các yêu cầu trong quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ của cấp có thẩm quyền; trường hợp không thực hiện hoặc dung túng cho hành vi vi phạm để công trình tiếp tục xây dựng thì bị xử lý theo quy định hoặc có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự khi để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.

4. Thủ trưởng doanh nghiệp, cá nhân cung cấp dịch vụ điện, nước và các dịch vụ khác liên quan đến công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng đô thị phải thực hiện nghiêm chỉnh, đúng thời hạn các yêu cầu trong quyết định đình chỉ thi công xây dựng, quyết định cưỡng chế phá dỡ của cấp có thẩm quyền; trường hợp không thực hiện, thực hiện không kịp thời hoặc dung túng, tiếp tay cho hành vi vi phạm thì bị xử lý theo quy định hoặc có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự khi để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 34. Sở Xây dựng

1. Chịu trách nhiệm tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền; hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ và kiểm tra định kỳ, đột xuất việc thực hiện quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố.

2. Chỉ đạo Thanh tra Sở Xây dựng hướng dẫn, tập huấn chuyên môn, nghiệp vụ cho thanh tra xây dựng cấp quận và cấp phường; phối hợp với chính quyền địa phương tiến hành thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm trật tự xây dựng.

3. Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và Bộ Xây dựng định kỳ (quý, 6 tháng, năm) và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố.

Điều 35. Ủy ban nhân dân cấp quận

1. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan rà soát quy hoạch thuộc địa bàn quản lý, xác định vùng quy hoạch chưa có điều kiện triển khai thực hiện để làm cơ sở cho việc cấp giấy phép xây dựng tạm.

2. Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền trên địa bàn quản lý và theo sự hướng dẫn nghiệp vụ, chuyên môn của Sở Xây dựng.

3. Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn nghiên cứu, xác định và có quy định cụ thể về các điểm dân cư nông thôn thuộc địa bàn phải cấp giấy phép xây dựng.

4. Quy định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với các trung tâm xã, cụm xã có hướng phát triển thành đô thị, nhưng chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

5. Chủ trì, phối hợp với Sở Nội vụ, các sở, ngành liên quan quy định cụ thể khu vực được xác định là vùng sâu, vùng xa thuộc địa giới hành chính do huyện quản lý.

6. Tổ chức, chỉ đạo các phòng chức năng, Ủy ban nhân dân cấp phường phổ biến, tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thực hiện các quy định của Nhà nước và Thành phố về cấp phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng.

7. Có trách nhiệm chỉ đạo, điều hành Thanh tra xây dựng cấp quận, Ủy ban nhân dân cấp phường thực hiện thanh tra, kiểm tra, quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng. Xử lý các vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

8. Báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và Bộ Xây dựng.

Điều 36. Ủy ban nhân dân cấp phường

1. Bố trí cán bộ tiếp nhận thông báo khởi công; giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo giấy phép xây dựng hoặc hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 28 Quy định này của các chủ đầu tư; xác nhận "đã tiếp nhận thông báo khởi công". Lập hồ sơ trích ngang các công trình xây dựng trên địa bàn để theo dõi, quản lý.

2. Tổ chức phổ biến, tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thực hiện các quy định của nhà nước và thành phố về quản lý và cấp phép xây dựng.

a) Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan, đồng thời thường xuyên phổ biến nội dung Quy định này và các quy định của Pháp luật liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên các phương tiện thông tin đại chúng.

b) Trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành thì Ủy ban nhân dân cấp phường xác nhận hiện trạng sử dụng đất của chủ đầu tư.

3. Quản lý, theo dõi, kiểm tra phát hiện kịp thời, lập biên bản đình chỉ xây dựng và ra quyết định thực hiện xử lý các hành vi vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền. Thông báo ngay cho cơ quan cấp phép xây dựng, thanh tra xây dựng để phối hợp xử lý khi phát hiện xây dựng sai với giấy phép xây dựng được cấp. Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp quận kiểm tra điều kiện khởi công xây dựng công trình và quản lý, xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng được cấp.

4. Thực hiện các Khoản 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 và 19 Điều 16 Quy định này.

Điều 37. Sở, ngành, đơn vị liên quan

1. Sở Nội vụ:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp quận, Ủy ban nhân dân cấp phường xem xét, đào tạo, bổ sung, kiện toàn, nâng cao năng lực của cán bộ, công chức quản lý và cấp giấy phép xây dựng (đặc biệt là cấp xã), cán bộ, công chức quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố.

b) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định cụ thể về bộ phận chuyên môn giúp việc cho Ủy ban nhân dân xã thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các xã có đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

c) Có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận về lĩnh vực tôn giáo cho chủ đầu tư xin phép xây dựng tu bổ, tôn tạo hoặc xây mới công trình tôn giáo.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Hướng dẫn thực hiện Khoản 9 Điều 12 Quy định này;

b) Cung cấp đầy đủ hồ sơ quy hoạch chi tiết được duyệt, thiết kế đô thị, kiến trúc các khu vực trong vòng 10 ngày làm việc sau khi được phê duyệt cho các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng để phục vụ công tác quản lý và cấp giấy phép xây dựng;

c) Thoả thuận bằng văn bản về quy hoạch, kiến trúc các công trình cụ thể theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc cơ quan cấp giấy phép xây dựng;

d) Hướng dẫn mọi tổ chức và công dân có liên quan thực hiện công tác xây dựng đảm bảo quy hoạch, cảnh quan kiến trúc và môi trường của Thành phố.

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

Hướng dẫn thực hiện Khoản 9 Điều 12; Khoản 11 Điều 18 Quy định này.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Khoản 18 Điều 16 Quy định này của Ủy ban nhân dân cấp quận, cấp phường.

b) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp quận, cấp phường kiểm tra, giám sát các chủ đầu tư thực hiện Điểm g Khoản 2 Điều 28 Quy định này.

c) Trả lời các cơ quan cấp giấy phép xây dựng về các vấn đề liên quan đến nhà, đất, mốc giới địa chính, khoảng cách an toàn của các công trình quy định tại Khoản 5, Điều 12 Quy định này khi có yêu cầu.

d) Hướng dẫn, kiểm tra định kỳ các chủ thể sử dụng đất xây dựng đảm bảo các quy định của Pháp luật về đất đai, nhà ở có liên quan trong quá trình xây dựng công trình.

đ) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra việc thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình thi công đối với dự án, công trình thuộc diện phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.

e) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan kiểm tra việc thực hiện trong quá trình thi công đối với dự án, công trình thuộc diện phải có Giấy phép khai thác tài nguyên nước và xả nước thải vào nguồn nước.

5. Sở Văn hoá - Thể thao và Du lịch:

a) Tổ chức tiếp nhận hồ sơ và cấp giấy phép xây dựng công trình biển quảng cáo tầm lớn.

b) Cung cấp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng danh mục các di tích đã được xếp hạng và phạm vi, ranh giới các khu vực bảo vệ của từng di tích.

c) Hướng dẫn thực hiện Điểm a Khoản 9 Điều 18 Quy định này.

6. Sở Tài chính, Cục thuế:

Có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra cơ quan cấp giấy phép xây dựng về nghiệp vụ thu và sử dụng lệ phí, phí xây dựng để thực hiện tốt công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý tài chính theo quy định hiện hành.

7. Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội:

Xác định chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ và cung cấp các số liệu hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và thông tin thuộc lĩnh vực quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

8. Các Sở, ngành Thành phố:

Căn cứ chức năng nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, có trách nhiệm hướng dẫn và cung cấp các quy định pháp luật, các thông tin có liên quan cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để kịp thời giải quyết hồ sơ cấp giấy phép xây dựng; Phối hợp với cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo dõi, kiểm tra quản lý quá trình thực hiện xây dựng theo các thoả thuận chuyên ngành, giấy phép xây dựng.

9. Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh, dịch vụ:

Dừng ngay việc cung cấp các dịch vụ điện, nước và các hoạt động dịch vụ khác; đình chỉ hoặc không cấp giấy phép, đăng ký hoạt động kinh doanh cho các công trình xây dựng không phép, trái phép, sai phép đã bị đình chỉ thi công theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhận được văn bản yêu cầu của chính quyền địa phương.

Điều 39. Xử lý chuyển tiếp

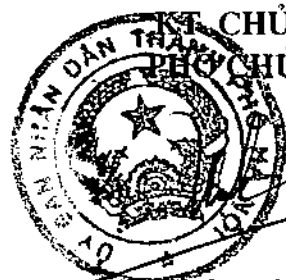
1. Sở Xây dựng và các Ủy ban nhân dân cấp quận tiếp tục thẩm tra, cấp giấy phép xây dựng cho các công trình đã tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành.

2. Rà soát, chuyển toàn bộ hồ sơ và giấy phép xây dựng của các công trình đã cấp theo thẩm quyền đang hoặc chưa xây dựng đến cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 10 Quy định này để tiếp tục phối hợp theo dõi, quản lý xây dựng theo giấy phép đã cấp.

Điều 40. Điều khoản thi hành

Quy định này thay thế Quy định cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn Thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 79/2007/QĐ-UBND ngày 11/7/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các Ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy định này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, yêu cầu các Sở, Ban, Ngành, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tổng hợp ý kiến; đề xuất giải quyết gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**KT. CHỦ TỊCH
PHẠM CHỮ TỊCH****Phí Thái Bình**

Phụ lục I

(Kèm theo Quyết định số ~~04~~**04**/2010/QĐ-UBND ngày ~~20~~**20** tháng 01 năm 2010
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

**DANH MỤC CÁC TUYẾN ĐƯỜNG, PHỐ DO SỞ XÂY DỰNG XEM XÉT CẤP
GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CHO CÁC CÔNG TRÌNH TIẾP GIÁP MẶT ĐƯỜNG, PHỐ**

1. Đinh Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ, Tràng Tiên, Hàng Khay, Tràng Thi;
2. Hàng Bài, Phố Huế, Bạch Mai, Điện Biên Phủ, Nguyễn Thái Học, Kim Mã;
3. Văn Cao, Liễu Giai, Nguyễn Chí Thanh, Trần Duy Hưng;
4. Giảng Võ, Láng Hạ, Lê Văn Lương.
5. Hai Bà Trưng, Trần Hưng Đạo, Lý Thường Kiệt, Quang Trung, Phan Chu
Trình, Bà Triệu.

Phụ lục II

(Kèm theo Quyết định số 074/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2010
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

Mẫu 1

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

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ ở đô thị)

Kính gửi:

1. Tên chủ đầu tư:
- Người đại diện: Chức vụ:
- Địa chỉ liên hệ:
- Số nhà: Đường Phường (xã)
- Tỉnh, thành phố:
- Số điện thoại:
2. Địa điểm xây dựng:
- Lô đất số: Diện tích m².
- Tọa: Đường:
- Phường (xã) Quận (huyện)
- Tỉnh, thành phố:
- Nguồn gốc đất:
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất:
-
3. Nội dung xin phép:
- Loại công trình: Cấp công trình:
- Diện tích xây dựng tầng 1: m².
- Tổng diện tích sàn: m².
- Chiều cao công trình: m.
- Số tầng:
4. Đơn vị hoặc người thiết kế:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
5. Tổ chức, cá nhân thẩm định thiết kế (nếu có):
- Địa chỉ: Điện thoại:
- Giấy phép hành nghề số (nếu có): cấp ngày
6. Phương án phá dỡ, di dời (nếu có):

7. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình: tháng.

8. Cam kết: tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

..... ngày tháng năm

Người làm đơn
(Ký ghi rõ họ tên)

Mẫu 2
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM

Kính gửi:

1. Tên chủ đầu tư:

- Người đại diện: Chức vụ:

- Địa chỉ liên hệ:

- Số nhà: Đường

- Phường (xã):

- Tỉnh, thành phố:

- Số điện thoại:

2. Địa điểm xây dựng:

- Lô đất số: Diện tích m²

- Tại: đường

- Phường (xã) Quận (huyện)

- Tỉnh, thành phố

- Nguồn gốc đất:

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

.....

3. Nội dung xin phép xây dựng tạm:

- Loại công trình: Cấp công trình:

- Diện tích xây dựng tầng 1: m²; tổng diện tích sàn: m².

- Chiều cao công trình: m; số tầng:

4. Đơn vị hoặc người thiết kế:

- Địa chỉ:

- Điện thoại:

5. Tổ chức, cá nhân thẩm định thiết kế (nếu có):

- Địa chỉ: Điện thoại:

- Giấy phép hành nghề (nếu có): Cấp ngày:

6. Phương án phá dỡ (nếu có):

7. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình: tháng.

8. Tôi xin cam kết làm theo đúng giấy phép được cấp và tự dỡ bỏ công trình khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời gian ghi trong giấy phép được cấp. Nếu không thực hiện đúng cam kết tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

....., ngày..... tháng.....năm.....

Người làm đơn
(Ký tên, đóng dấu nếu có)

Phụ lục III
(Kèm theo Quyết định số ~~04~~ 2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2010
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

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

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Sử dụng cho nhà ở nông thôn)

Kính gửi: UBND xã

1. Tên chủ đầu tư:
- Số chứng minh thư: Ngày cấp:
- Địa chỉ thường trú:
- Số điện thoại:
2. Địa điểm xây dựng:
- Nguồn gốc đất:
3. Nội dung xin phép xây dựng:
- Diện tích xây dựng tầng mộtm²
- Tổng diện tích sàn m²
- Chiều cao công trìnhm; số tầng
4. Cam kết:

Tôi xin cam đoan làm theo đúng Giấy phép xây dựng được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

....., ngày tháng năm.....

Người làm đơn
(Ký ghi rõ họ tên)

Phụ lục IV

(Kèm theo Quyết định số 04/2010/QĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2010
của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội)

Mẫu 1

(Trang 1)

(Màu vàng - khổ A4)

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CƠ QUAN CẤP GPXD...

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

Số:, ngày.....tháng..... năm

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ đô thị)

1. Cấp cho:

- Địa chỉ:

- Số nhà:Đường Phường (xã): Tỉnh, thành phố:

2. Được phép xây dựng công trình theo những nội dung sau:

- Tên công trình:

- Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất địa chỉ):

- Cốt nền xây dựng công trình:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp và nhà ở riêng lẻ trong đô thị thì thêm các nội dung sau:

- Diện tích xây dựng (tầng một):m²

- Tổng diện tích sàn:m².....

- Chiều cao công trình:m; số tầng

Đối với khu vực đã có thiết kế đô thị được duyệt thì bổ sung những nội dung theo quy định của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị.

3. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải xin gia hạn giấy phép.

....., ngày tháng năm.....

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:

Mẫu 1
(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 chính quyền sở tại và cơ quan cấp giấy phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm.
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 cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

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

....., ngày tháng năm.....

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu 2
(Trang 1)
(Màu hồng - khổ A4)

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CƠ QUAN CẤP GPXD...

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

Số:, ngày tháng năm.....

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM
Số: /GPXDT
(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ)

1. Cấp cho:

- Địa chỉ :

- Số nhà: Đường

- Phường (xã):

- Tỉnh, thành phố:

2. Được phép xây dựng tạm công trình theo những nội dung sau:

- Tên công trình:

- Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ):

- Cốt nền xây dựng công trình:

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp và nhà ở riêng lẻ trong đô thị thì thêm các nội dung sau:

- Diện tích xây dựng (tầng một):m²

- Chiều cao công trìnhm; số tầng

3. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải xin gia hạn giấy phép.

4. Công trình được tồn tại tới thời hạn:

....., ngày tháng năm.....

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng
(Ký tên, đóng dấu)

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu:

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 liên kế.
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 chính quyền sở tại và cơ quan cấp giấy phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm.
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 cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
6. Phải tự dỡ bỏ công trình khi nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

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

....., ngày tháng năm.....
Cơ quan cấp giấy phép xây dựng
(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu 3
(Trang 1)
(Màu xanh da trời - khổ A4)

UBND HUYỆN ...
UBND XÃ

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

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD
(Dùng cho nhà ở nông thôn)

1. Cấp cho (ông/bà):
- Địa chỉ thường trú:
2. Được phép xây dựng nhà ở:
- Tại:
- Diện tích xây dựng tầng 1: m².....
- Tổng diện tích sàn xây dựng:m².....
- Chiều cao công trình: m, số tầng:

..., ngày..... tháng..... năm.....

Chủ tịch UBND xã ...
(ký tên, đóng dấu)

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

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

....., ngày tháng năm.....

Chủ tịch UBND xã ...
(Ký tên, đóng dấu)

The diagram illustrates a house construction plan within a rectangular plot. A central rectangle represents the house, with arrows indicating its width and height. The plot is bounded by a solid line labeled 'Ranh giới đường theo quy hoạch' (planning road boundary) and a dashed line labeled 'Ranh giới đường hiện tại' (current road boundary). A vertical dotted line on the right is labeled 'Đường theo quy hoạch' (planning road). A diagonal line from the bottom-left corner of the plot is labeled 'Ranh giới lô đất của chủ hộ' (owner's land plot boundary). The house itself is labeled 'Nhà ở' (residence).

Sơ đồ mặt bằng xây dựng

Chủ nhà:

Vị trí xây dựng:

Thôn (ấp): xã: huyện:

Tên người vẽ:

Địa chỉ: