

Số: 79 /2007/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 11 tháng 7 năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định cấp Giấy phép xây dựng
các công trình 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; 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 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005, số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 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 về việc thí điểm thành lập Thanh tra xây dựng quận, huyện và Thanh tra xây dựng xã phường, thị trấn tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 903/TTr-SXD ngày 21/5/2007 và 1155/TTr-SXD ngày 25/5/2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cấp Giấy phép xây dựng các công trình 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 28/2006/QĐ-UB ngày 17/3/2006 của UBND thành phố Hà Nội.

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

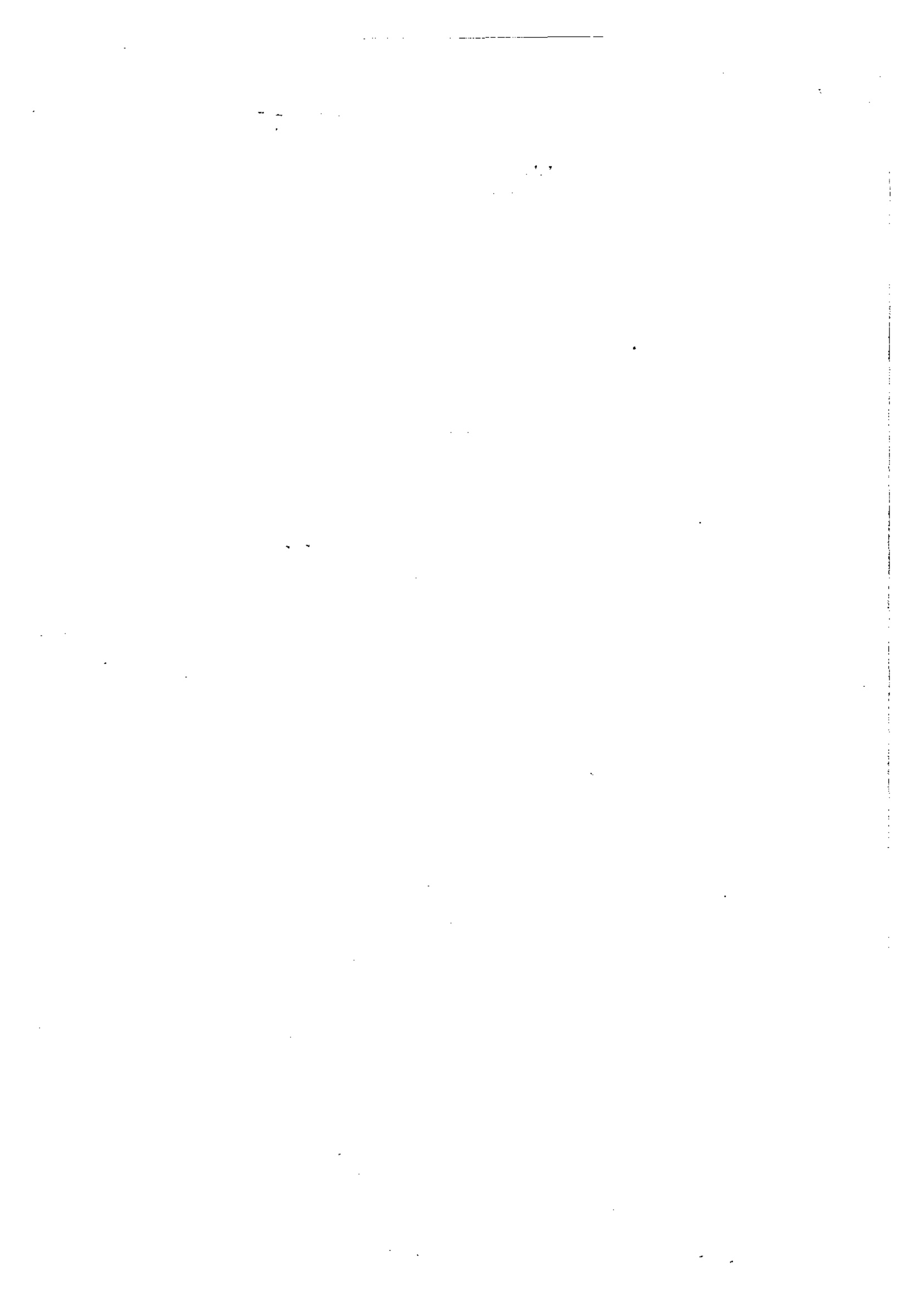
Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTTU, TTHĐND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: XD, GTVT, CA, TN & MT, VH TT; | để b/c
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- Viện KSND TP, Tòa án ND TP, TT TP;
- UBMTTQTP, LĐ LĐTP;
- Báo HN, Báo KT & ĐT, Đài PT & TH HN;
- CPVP, THKT, TD, THL, Xd (03);
- Lưu VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Triệu



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-UB ngày 11/7/2007
của UBND thành phố Hà Nội)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này điều chỉnh hoạt động quản lý, cấp giấy phép xây dựng các công trình 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. Mục đích của việc cấp giấy phép xây dựng

1. Tạo điều kiện cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi chung là chủ đầu tư) thực hiện xây dựng các công trình nhanh chóng, thuận tiện theo quy định;
2. Thực hiện quản lý xây dựng theo quy hoạch và các quy định của Pháp luật có liên quan; bảo vệ cảnh quan, môi trường, bảo tồn và tôn tạo các di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh và các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình;
3. Làm căn cứ để kiểm tra, giám sát thi công, xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập hồ sơ hoàn công.

Điều 3. Giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có Giấy phép xây dựng, kể cả công trình đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở, trừ những công trình quy định tại điểm 2 Điều này.
2. Những công trình dưới đây không phải xin phép xây dựng:
 - a) Công trình 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;
 - b) 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;
 - c) Công trình xây dựng tạm, phục vụ trong thời gian 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 phê duyệt;

d) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt;

d) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

e) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị mới, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) 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;

h) Công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 07 tỷ đồng thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không nằm trong các khu vực bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá;

i) 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.

Đối với các công trình tại Điểm đ, Khoản 1 của Điều này, trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải gửi hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định và kết quả thẩm định thiết kế cơ sở cho cơ quan cấp Giấy phép xây dựng để theo dõi, quản lý (đối với trường hợp cơ quan cấp Giấy phép xây dựng đồng thời là cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở công trình đó thì chủ đầu tư chỉ phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở). Thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ, tổ chức theo dõi, quản lý các công trình này theo thẩm quyền cấp phép xây dựng tại Điều 12 quy định này. Hồ sơ thiết kế cơ sở và kết quả thẩm định thiết kế cơ sở là cơ sở để kiểm tra, giám sát quá trình thi công, xử lý các vi phạm trật tự xây dựng.

3. Giấy phép xây dựng tạm:

a) Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện, chủ đầu tư có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất, nếu có nhu cầu xây dựng thì được xét cấp giấy phép xây dựng tạm với quy mô công trình không quá 03 tầng (chiều cao công trình không quá 12m);

b) Khi giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch xây dựng thì 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. Giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn:

Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn: giao UBND cấp huyện quy định cụ thể về các điểm dân cư nông thôn thuộc địa bàn phải cấp giấy phép xây dựng và phải tuân theo Quy định này.

Điều 4. 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 công trình, chiều cao từng tầng, chiều cao tối đa toàn công trình, màu sắc 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 đô thị theo mẫu số 6;

b) Giấy phép xây dựng tạm theo mẫu số 7;

c) Giấy phép xây dựng đối với nhà ở nông thôn theo mẫu số 8;

d) Giấy phép xây dựng đối với các công trình thuộc dự án theo mẫu số 9.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Mục 1 - CĂN CỨ, ĐIỀU KIỆN ĐỂ XÉT CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 5. Căn cứ để xét cấp Giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng;

2. Quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan quản lý 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 kiến trúc, quy hoạch xây dựng, vệ sinh môi trường và các văn bản Pháp luật có liên quan.

Điều 6. Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng công trình

1. Phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt;

2. Bảo đảm các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; thiết kế đô thị; các yêu cầu về an toàn đối với công trình xung quanh; bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình 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 xây dựng, nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá phải bảo đảm mật độ xây dựng, đất trồng cây xanh, nơi để các loại xe, không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường;

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;

5. Bảo đảm khoảng cách theo quy định đối với công trình vệ sinh, kho chứa hoá chất độc hại, các công trình khác có khả năng gây ô nhiễm môi trường, 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 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 Khoản 3 Điều 3 và Khoản 1 Điều 9 của quy định này.

9. Lô đất được phép xây dựng công trình phải có kích thước và vị trí phù hợp với quy hoạch, khoảng cách cách ly vệ sinh và an toàn cho người sử dụng, không bị úng ngập thường xuyên, không có nguy cơ bị ô nhiễm, cháy nổ, xảy ra tai nạn giao thông và được xử lý cụ thể như sau:

a) Lô đất có diện tích nhỏ hơn $15m^2$, có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m, hoặc những lô đất có kích thước hình học không đủ điều kiện để xây dựng công trình theo quy hoạch, kiến trúc (phần diện tích xây dựng công trình có nhiều góc cạnh, tỷ lệ chiều dài, chiều rộng không hợp lý...) thì không được phép xây dựng;

b) Các trường hợp còn lại được cấp Giấy phép xây dựng nhưng phải tuân theo quy hoạch xây dựng được duyệt, quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các quy định của Pháp luật có liên quan.

10. Đối với công trình, nhà ở còn lại sau giải phóng mặt bằng để mở đường giao thông theo quy hoạch, chủ đầu tư có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nếu có nhu cầu xây dựng thì được giải quyết như sau:

a) Công trình, nhà ở không phù hợp quy hoạch xây dựng mà chưa thực hiện quy hoạch thì được cấp giấy phép xây dựng tạm;

b) Công trình, nhà ở phù hợp với quy hoạch xây dựng thì được phép sửa chữa, nâng cấp, cải tạo, xây dựng nhưng phải tuân theo Quy định này.

11. Đối với công trình, nhà ở đã có sẵn từ vị trí cách chân đê hiện tại 05m đến hết phạm vi bảo vệ đê thuộc phía đông, thuộc phía sông và ở bãi sông, lòng sông mà không gây ảnh hưởng trực tiếp đến thoát lũ; chủ đầu tư có giấy tờ hợp pháp, hợp lệ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nếu 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 với điều kiện có biện pháp đảm bảo an toàn cho đê điều và phù hợp với hướng dẫn quản lý quy hoạch - kiến trúc của Sở Quy hoạch - Kiến trúc khi xây dựng công trình, nhà ở tại các vị trí nêu trên.

Điều 7. Các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình và quyền sử dụng đất để xét cấp Giấy phép xây dựng

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình mà trong đó có ghi diện tích đo đạc tạm thời hoặc ghi nợ tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ;

2. 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 các Nghị định: số 60/CP và số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị;

3. Quyết định giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở và các công trình khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

4. Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích làm nhà ở, chuyên dùng, trong quá trình thực hiện các chính sách về đất đai qua từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Nhà nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam, mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay;

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp, khiếu kiện;

6. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp gồm: Bảng Khoán điền thổ hoặc Trích lục, Trích sao, Bản đồ điền thổ, Bản đồ phân chiết thửa, Chứng thư đoạn mãi đã thị thực, đăng tịch sang tên tại Văn phòng Trường khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ;

7. Giấy tờ thừa kế nhà, đất được UBND phường, xã, thị trấn xác nhận về thừa kế, về đất không có tranh chấp;

8. Bản án hoặc quyết định của toà án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;

9. Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo quyền sử dụng đất ở được UBND cấp phường, xã, thị trấn thẩm tra lô đất đó không có tranh chấp và được UBND cấp quận, huyện xác nhận kết quả thẩm tra của UBND cấp phường, xã, thị trấn;

10. 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 (này là Chính phủ) về tăng cường công tác quản lý ruộng đất;

11. 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 05/7/1994 mà trong giá nhà đã tính đến giá đất ở của nhà đó;

12. Trong trường hợp hộ gia đình không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 Điều này, nhưng được UBND cấp phường, xã, thị trấn thẩm tra là đất đang sử dụng không có tranh chấp (thời gian thẩm tra không quá 10 ngày làm việc) và được UBND cấp quận, huyện xác nhận kết quả thẩm tra của UBND cấp phường, xã, thị trấn (thời gian xác nhận 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 Môi trường và Nhà đất 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.

Các trường hợp sử dụng đất có các loại giấy tờ quy định tại các Khoản từ số 2 đến 12 được xét cấp Giấy phép xây dựng đến hết ngày 31/12/2007. Từ ngày 01/01/2008, việc sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ mới được xét cấp Giấy phép xây dựng. Trường hợp sử dụng đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có nhu cầu cấp Giấy phép xây dựng thì phải lập hồ sơ trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi cấp Giấy phép xây dựng.

Điều 8. Hồ sơ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng

Hồ sơ thiết kế để xét cấp giấy phép xây dựng phải được lập, thẩm định, phê duyệt theo quy định và do các tổ chức hoặc cá nhân có điều kiện sau thực hiện:

1. Đối với tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình:

a) Có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình;

b) Có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình;
c) 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.

2. Đối với cá nhân hành nghề độc lập thiết kế xây dựng công trình:

a) Có năng lực hành nghề, có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng ;

b) Có đăng ký hành nghề hoạt động thiết kế xây dựng công trình;

3. Đối với việc thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ:

a) Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250m², quy mô từ 03 tầng trở lên hoặc nhà ở trong các khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa, thì việc thiết kế phải do tổ chức, cá nhân thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện;

b) Nhà ở riêng lẻ có quy mô nhỏ hơn nhà ở quy định tại Điểm a Khoản này 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.

Mục 2 - HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 9. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở đô thị

1. Đơn xin cấp Giấy phép xây dựng (theo mẫu tại Phụ lục số 2 kèm theo Quy định này).

Trong trường hợp xin cấp Giấy phép xây dựng tạm có thời hạn thì trong đơn xin cấp Giấy phép xây dựng còn phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng (theo mẫu tại Phụ lục số 3 kèm theo Quy định này).

2. Bản sao có thị thực một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Điều 7 của Quy định này, kèm theo Trích lục bản đồ hoặc Trích đo trên thực địa hoặc sơ đồ ranh giới lô đất;

3. Giấy đăng ký kinh doanh (nếu là công trình xây dựng của doanh nghiệp);

4. Hai bộ hồ sơ thiết kế xây dựng công trình:

a) Đối với nhà ở, công trình công nghiệp, dân dụng, công cộng, công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế, bản vẽ thiết kế gồm:

- 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 thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện (tỷ lệ 1/100 - 1/200);

b) Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật như: đường xá, đường dây tải điện, các tuyến cấp thoát nước, dẫn khí... bản vẽ gồm:

- Sơ đồ vị trí tuyến công trình;

- Mặt bằng tổng thể công trình (tỷ lệ 1/500 - 1/5000);

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

c) Đối với công trình tôn giáo, di tích lịch sử văn hoá, danh lam thắng cảnh, tượng đài, tranh hoành tráng, bản vẽ gồm:

- 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);

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

5. Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án đã có thiết kế cơ sở được thẩm định:

Chủ đầu tư có thể xin giấy phép xây dựng cho một công trình, một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án.

a) Trường hợp xin cấp Giấy phép xây dựng cho một công trình:

- Các tài liệu như quy định tại các Khoản 1, 2 Điều này;

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định và kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (đối với trường hợp cơ quan cấp giấy phép xây dựng đồng thời là cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở công trình đó thì chủ đầu tư chỉ phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở).

b) Trường hợp xin cấp Giấy phép xây dựng một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án:

- Đơn xin cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 2a kèm theo quy định này;

- Bản sao có công chứng hoặc chứng thực giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định và kết quả thẩm định thiết kế cơ sở (Đối với trường hợp cơ quan cấp giấy phép xây dựng đồng thời là cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở công trình đó thì chủ đầu tư chỉ phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở).

6. Tùy theo tính chất công trình, chủ đầu tư bổ sung thêm thành phần hồ sơ theo Điều 11 của Quy định này.

Điều 10. Hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn

1. Đơn xin cấp giấy phép xây dựng (theo mẫu tại Phụ lục số 4 kèm theo Quy định này).

2. Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất có chứng nhận của UBND xã.

3. Hai bộ hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở:

- 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 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 5 kèm theo Quy định này.

Tùy theo tính chất công trình, chủ đầu tư bổ sung thêm thành phần hồ sơ theo Điều 11 của Quy định này.

Điều 11. Ngoài thành phần hồ sơ quy định tại Điều 8, Điều 9 của Quy định này, chủ đầu tư cần bổ sung thêm giấy tờ đối với các loại công trình sau:

1. Trong trường hợp 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 (công trình sửa chữa, cải tạo yêu cầu phải có Giấy phép xây dựng): phải có hồ sơ khảo sát hiện trạng (bao gồm ảnh chụp hiện trạng, các bản vẽ hiện trạng kiến trúc, kết cấu công trình), kết quả thẩm tra thiết kế sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện (quy định tại Điều 8 của Quy định này) thực hiện;

2. Đối với công trình xây xen: phải có mặt, bằng, mặt cắt hiện trạng công trình (tỷ lệ 1/100-1/200) 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 thiết kế có đủ năng lực hoạt động thiết kế xây dựng hoặc năng lực hành nghề thiết kế xây dựng thực hiện. Chủ đầu tư phải 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. Các văn bản chấp thuận, thỏa thuận theo quy định của Pháp luật liên quan (nếu chủ đầu tư đã có) của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành đối với việc xây dựng công trình tôn giáo; công trình, nhà ở trong khu vực có ảnh hưởng đến đề điều, thoát lũ; công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế; công trình di tích lịch sử văn hoá và danh lam thắng cảnh hoặc công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa đã xếp hạng; 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;

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

5. Đối với trường hợp xây dựng trên đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước giao quyền sử dụng: phải có Hợp đồng thuê đất theo quy định của Pháp luật.

Mục 3 - THẨM QUYỀN, TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 12. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

1. UBND 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 (theo phân cấp công trình tại Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng); công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hoá; công trình tượng đài, tranh hoành tráng trên địa bàn Thành phố; những công trình tiếp giáp mặt đường, phố được quy định tại Phụ lục số 1 kèm theo Quy định này; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

2. UBND quận, huyện cấp Giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại các Khoản 1, Khoản 3 Điều này.

3. UBND xã cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch được duyệt, thuộc địa giới hành chính do xã quản lý theo quy định của UBND huyện.

Điều 13. Trách nhiệm của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng

1. Tuyển dụng đủ cán bộ, công chức theo quy định của Pháp luật. Người có đủ tiêu chuẩn chuyên môn, nghiệp vụ được tuyển dụng theo quy định của Pháp luật phải qua lớp đào tạo, tập huấn nghiệp vụ về cấp Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền tổ chức;

2. Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại Bộ phận tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan cấp giấy phép xây dựng, trên cổng giao tiếp điện tử Thành phố, trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng, đồng thời thường xuyên phổ biến quy định cấp Giấy phép xây dựng 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;

3. Cung cấp bằng văn bản thông tin liên quan đến cấp Giấy phép xây dựng khi có yêu cầu của người xin cấp Giấy phép xây dựng. Thời hạn cung cấp thông tin chậm nhất là 07 ngày làm việc kể từ khi nhận được yêu cầu;

4. Khi cần làm rõ thông tin liên quan đến các cơ quan khác để phục vụ việc cấp Giấy phép xây dựng mà không thuộc trách nhiệm của người xin cấp Giấy phép xây dựng thì cơ quan cấp Giấy phép xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan có liên quan để làm rõ và xử lý;

5. Người có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp Giấy phép xây dựng sai hoặc cấp Giấy phép xây dựng chậm. Trường hợp do cấp Giấy phép xây dựng chậm mà người xin phép xây dựng khởi công xây dựng công trình thì người có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng phải bồi thường thiệt hại cho người xin phép xây dựng khi công trình xây dựng bị đình chỉ xử phạt hành chính hoặc không phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được công bố bị buộc phải dỡ bỏ;

6. Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo Giấy phép xây dựng. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng đình chỉ xây dựng khi phát hiện có vi phạm. Trường hợp đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà người được cấp Giấy phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo qui định của Pháp luật;

7. Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác đối với những công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có Giấy phép xây dựng hoặc công trình xây dựng không đúng với Giấy phép xây dựng được cấp;

8. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo về việc cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Khiếu nại, tố cáo;

9. Thu lệ phí cấp phép xây dựng, phí xây dựng theo qui định;

10. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng không được 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.

Mục 4 - TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ LƯU TRỮ HỒ SƠ

Điều 14. 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 xin phép xây dựng thì liên hệ với Bộ phận tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính của Sở Xây dựng Hà Nội hoặc UBND các quận, huyện, phường, xã, thị trấn (theo danh mục tại Phụ lục kèm theo) phân hoặc Bộ phận tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính để được hướng dẫn lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

2. Chủ đầu tư lập hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng phải lập hồ sơ theo quy định tại Điều 9, Điều 10 của Quy định này. Tùy theo loại công trình, hồ sơ được nộp tại cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại các Điều 12 của Quy định này.

Điều 15. 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 đề nghị 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 02 bản, một bản giao cho chủ đầu tư 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.

Trong thời gian tối đa là 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, nếu hồ sơ chưa hoàn chỉnh thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ phải thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết yêu cầu bổ sung hồ sơ hoặc việc lấy ý kiến của các cơ quan liên quan để phục vụ việc cấp Giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 16 Quy định này. Người nộp hồ sơ 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, thời gian lấy ý kiến của các cơ quan liên quan phục vụ cấp Giấy phép xây dựng không tính vào thời gian cấp Giấy phép xây dựng.

Điều 16. Thẩm tra hồ sơ, cấp Giấy phép xây dựng và thu phí, lệ phí

1. Căn cứ vào hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng, các ý kiến thoả thuận, chứng chỉ quy hoạch (nếu có), quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng thẩm tra hồ sơ, kiểm tra tại thực địa để giải quyết cấp hoặc từ chối cấp Giấy phép xây dựng.

Trong trường hợp cần làm rõ thông tin liên quan đến các cơ quan khác (công trình tôn giáo; công trình, nhà ở trong khu vực có ảnh hưởng đến đê điều, thoát lũ; công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế; công trình di tích lịch sử văn hoá và danh lam thắng cảnh hoặc công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa đã xếp hạng; 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...) 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.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được công văn của cơ quan cấp phép xây dựng xin ý kiến, thông tin liên quan phục vụ việc cấp Giấy phép xây dựng, các tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Quá thời hạn trên nếu không có văn bản trả lời thì coi như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả xảy ra do việc không trả lời hoặc trả lời chậm trễ.

2. Giấy phép xây dựng được lập thành 02 bản chính: 01 bản cấp cho Chủ đầu tư và 01 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 xét cấp lại.

3. Trước khi giao Giấy phép xây dựng cho Chủ đầu tư, cơ quan cấp Giấy phép xây dựng thu lệ phí và phí xây dựng theo các quy định của Bộ Tài chính và UBND Thành phố.

Điều 17. Thời hạn cấp Giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng được cấp trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ. 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.

Điều 18. Quản lý và lưu trữ hồ sơ cấp phép xây dựng

1. Cơ quan cấp 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 02/2006/TT-BXD ngày 17/5/2006 của Bộ Xây dựng.

2. Chậm nhất sau 10 ngày làm việc, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải hoàn thành việc bàn giao bản sao giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng cho UBND quận, huyện, phường, xã, thị trấn nơi có công trình xây dựng và Thanh tra xây dựng để thực hiện quản lý, theo dõi việc xây dựng theo giấy phép đã cấp. Việc giao nhận phải có biên bản bàn giao có ký nhận của đại diện các cơ quan nói trên.

Mục 5 - GIA HẠN, CẤP LẠI, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 19. Gia hạn Giấy phép xây dựng

1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng mà công trình chưa khởi công thì người xin cấp Giấy phép xây dựng phải xin gia hạn Giấy phép xây dựng.

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. Thời gian cấp gia hạn Giấy phép xây dựng chậm nhất là 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

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

Điều 20. Cấp lại Giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ xin cấp lại Giấy phép xây dựng: bao gồm Đơn xin cấp lại Giấy phép xây dựng của Chủ đầu tư được chính quyền địa phương (hoặc cơ quan công an) xác nhận lý do xin cấp lại.

2. Thời gian xét cấp lại Giấy phép xây dựng là 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan cấp lại Giấy phép xây dựng.

Điều 21. 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, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình hay phân hạng mục công trình theo nội dung điều chỉnh. Cơ quan 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" trong Giấy phép xây dựng đã được cấp cho chủ đầu tư.

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 thực hiện xử lý vi phạm.

2. Hồ sơ xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng gồm :

- Đơn xin điều chỉnh Giấy phép xây dựng;
- Bản chính Giấy phép xây dựng;
- Bản vẽ thiết kế xin điều chỉnh theo Khoản 4 Điều 9 và Khoản 3 Điều 10 của Quy định này.

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

4. Cơ quan cấp Giấy phép xây dựng là cơ quan điều chỉnh Giấy phép xây dựng.

Mục 6 - QUYỀN, NGHĨA VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

Điều 22. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Chủ đầu tư

1. 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.

2. Khiếu nại, tố cáo những hành vi vi phạm Pháp luật trong việc cấp Giấy phép xây dựng.

3. Được khởi công xây dựng công trình nếu sau thời gian quy định tại Điều 17 của Quy định này mà cơ quan cấp Giấy phép xây dựng không có ý kiến trả lời bằng văn bản khi đã thực hiện đủ các điều kiện quy định tại các Khoản 1,3,4,5,6,7 Điều 72 của Luật Xây dựng. Nhưng trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo đến đơn vị cấp phép xây dựng và UBND phường (nơi xây dựng công trình) trong thời hạn 07 ngày làm việc.

4. Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp Giấy phép xây dựng, phí xây dựng công trình theo quy định.

5. Chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng

6. 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.

7. Thông báo bằng văn bản việc khởi công xây dựng công trình, nộp bản sao Giấy phép xây dựng và các giấy tờ liên quan khác cho UBND phường (nơi xây dựng công trình) trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình theo đúng quy định tại Quyết định 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định 14/2007/QĐ-UB ngày 19/01/2007 của UBND thành phố Hà Nội.

Trường hợp công trình thuộc diện không phải xin phép xây dựng tại Khoản 2, Điều 3 (trừ trường hợp công trình bí mật Nhà nước): chủ đầu tư phải thông báo khởi công công trình và nộp bản sao các giấy tờ liên quan khác cho UBND phường (nơi xây dựng công trình) trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công công trình theo đúng quy định tại Quyết định 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 14/2007/QĐ-UB ngày 19/01/2007 của UBND thành phố Hà Nội.

8. 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.

9. 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.

10. 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 quyết định 14/2007/QĐ-UBND ngày 19/1/2007 của UBND 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 có liên quan nếu nguyên nhân được xác định do thi công công trình mới gây ra.

Chương III ..

THANH TRA, KIỂM TRA, XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 23. Thanh tra, kiểm tra

1. Tất cả các hoạt động làm trái hoặc không thực hiện đúng, thực hiện không đầy đủ Quy định này đều coi là vi phạm.

2. Tất cả các công trình xây dựng trên địa bàn Thành phố đều phải chịu sự thanh tra, kiểm tra xử lý của chính quyền các cấp và các cơ quan quản lý nhà nước theo từng lĩnh vực quản lý chuyên ngành và theo Quy định này.

Điều 24. Xử lý vi phạm

1. Tất cả các hành vi làm trái hoặc không thực hiện đúng, thực hiện không đầy đủ Quy định này đều coi là vi phạm và bị xử lý theo các quy định của Luật Xây dựng, Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính, Nghị định số 134/2003/NĐ-CP, Nghị định số 37/2005/NĐ-CP, Nghị định số 126/2004/NĐ-CP của Chính phủ, Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ và các quy định có liên quan của Thành phố.

Các công trình xây dựng đã được cấp phép nhưng xây dựng lấn chiếm không gian, xây dựng thêm tầng, xây kín ban công, lô gia thành buồng, phòng, vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đều bị coi là hành vi xây dựng trái phép để xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Khi phát hiện hành vi vi phạm trật tự xây dựng, xây dựng trái phép, không phép, sai phép thì UBND phường, xã, thị trấn phải kịp thời đình chỉ ngay hành vi vi phạm, lập biên bản vi phạm hành chính, ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Quyết định số 89/2007/QĐ-TTg ngày 18/6/2007 của Thủ tướng Chính phủ và các quy định của Thành phố.

3. Trường hợp người được cấp Giấy phép xây dựng không chấp hành quyết định xử lý vi phạm hành chính, vẫn tiếp tục vi phạm, UBND phường, xã, thị trấn phải thông báo ngay cho cơ quan cấp phép xây dựng để thu hồi Giấy phép xây dựng và kịp thời lập hồ sơ hành vi vi phạm báo cáo và đề xuất Thanh tra Xây dựng hoặc UBND Quận, Huyện quyết định xử lý theo thẩm quyền.

Cơ quan cấp phép xây dựng sau khi nhận được đề nghị của UBND Phường, Xã, Thị trấn phải phối hợp thực hiện ngay việc kiểm tra, xác định các lỗi vi phạm, phân công trình vi phạm giấy phép xây dựng được cấp, ra quyết định thu hồi Giấy phép xây dựng, đồng thời thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác đối với những công trình xây dựng sai Giấy phép xây dựng được cấp.

Chương IV

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 25. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Sở Xây dựng 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. Phối hợp chính quyền địa phương, Thanh tra Xây dựng thực hiện thanh tra, kiểm tra định kỳ, đột xuất và xử lý các vi phạm trong việc thực hiện xây dựng theo Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng cấp.

3. Tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố và Bộ Xây dựng định kỳ (6 tháng, năm) về công tác cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố.

Điều 26. Trách nhiệm của UBND Quận, Huyện

1. Chủ tịch UBND các Quận, Huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cấp Giấy phép xây dựng theo thẩm quyền trên địa bàn quản lý và sự hướng dẫn nghiệp vụ, chuyên môn của Sở Xây dựng.

2. Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng đối với tất cả các công trình theo Giấy phép xây dựng trên địa bàn quản lý (kể cả các công trình thuộc diện không phải xin giấy phép xây dựng tại Khoản 2 Điều 3 và công trình xây dựng trên địa bàn do Sở Xây dựng cấp phép).

3. Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ngành liên quan rà soát quy hoạch thuộc địa bàn quận, huyện 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.

4. 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.

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

6. Tổ chức, chỉ đạo các phòng chức năng, UBND các Phường, Xã, Thị trấn 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 quận, huyện, UBND phường, xã thị trấn 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) về công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố và Bộ Xây dựng.

Điều 27. Trách nhiệm của UBND phường, xã, thị trấn

1. Chủ tịch UBND Phường, Xã, Thị trấn chịu trách nhiệm trực tiếp về quản lý trật tự xây dựng đối với tất cả các công trình theo Giấy phép xây dựng trên địa bàn quản lý (kể cả công trình thuộc diện không phải xin Giấy phép xây dựng tại Khoản 2, Điều 3 Quy định này).

2. Chỉ đạo Thanh tra Xây dựng cấp phường tiếp nhận bàn giao hồ sơ Giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo Giấy phép xây dựng; tiếp nhận thông báo của chủ đầu tư, xác nhận "đã tiếp nhận thông báo khởi công" của các chủ đầu tư, kể cả các chủ đầu tư thuộc diện không phải xin phép xây dựng; lập hồ sơ trích ngang các công trình xây dựng trên địa bàn để theo dõi, quản lý.

3. 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 Quy định cấp Giấy phép

xây dựng 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 UBND Xã, Phường, Thị trấn căn cứ vào hướng dẫn của Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất để xác nhận.

4. Quản lý, theo dõi, kiểm tra phát hiện kịp thời, lập biên bản đình chỉ xây dựng có hiệu lực 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.

Điều 28. Trách nhiệm của các Sở, ngành, đơn vị liên quan

1. Sở Nội vụ: Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, các Sở, Ngành có liên quan, UBND quận, huyện, phường, xã, thị trấn xem xét, đào tạo, bổ sung, kiện toàn, nâng cao năng lực các cơ quan cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng (đặc biệt là cấp xã) trên địa bàn Thành phố.

2. Sở Quy hoạch – Kiến trúc:

a) Hướng dẫn thực hiện Khoản 11 Điều 6 của 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 cho Sở Xây dựng và UBND các quận, huyện, xã (gọi chung là cơ quan cấp giấy phép xây dựng) để quản lý và cấp Giấy phép xây dựng;

c) Thoả thuận bằng văn bản về quy hoạch, kiến trúc các công trình cụ thể tại các khu vực có yêu cầu cao, đặc biệt về quy hoạch – kiến trúc, các công trình di tích lịch sử văn hoá, tượng đài, tranh hoành tráng theo yêu cầu của Chủ đầu tư hoặc cơ quan cấp giấy phép xây dựng;

d) Xác định, cung cấp mốc giới, chỉ giới đường đỏ, cốt cao độ cho các công trình cụ thể theo yêu cầu của Chủ đầu tư hoặc cơ quan cấp giấy phép xây dựng;

e) 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 Tài nguyên Môi trường và Nhà đất:

a) Hướng dẫn và kiểm tra UBND các quận, huyện, phường, xã, thị trấn trong việc thực hiện Khoản 12 Điều 7 Quy định này

b) Trả lời các cơ quan cấp giấy phép xây dựng về các vấn đề liên quan đến nhà, đất, mốc giới địa chính khi có yêu cầu;

c) 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.

4. Các Sở: Giao thông Công chính; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Văn hoá - Thông tin; Khoa học và Công nghệ; Ban Tôn giáo Thành phố, Công an PCCC; các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh, dịch vụ và các tổ chức liên quan khác: 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.

Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh, dịch vụ khi nhận được thông báo của cơ quan cấp giấy phép xây dựng đối

với những công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép xây dựng hoặc công trình xây dựng không đúng giấy phép xây dựng được cấp thì phải 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.

5. Sở Tài chính, Cục thuế Hà Nội: 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.

Chương V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 29. Xử lý chuyển tiếp

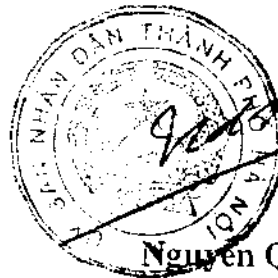
Sở Xây dựng tiếp tục thẩm tra, cấp Giấy phép xây dựng cho các công trình đã tiếp nhận hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành; Rà soát, chuyển giao cho UBND Quận, Huyện hồ sơ và Giấy phép xây dựng của các công trình đã cấp theo thẩm quyền tại Quyết định số 28/2006/QĐ-UB ngày 27/3/2006 đang hoặc chưa xây dựng, nay thuộc thẩm quyền của UBND Quận, Huyện để tiếp tục theo dõi, quản lý xây dựng theo Giấy phép đã cấp.

Điều 30. Điều khoản thi hành

Quy định này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Quy hoạch - Kiến trúc; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành Thành phố, Chủ tịch UBND các quận, huyện, phường, xã, thị trấn 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, UBND các quận, huyện, phường, xã, thị trấn có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đề xuất giải quyết; gửi Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND Thành phố xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Triệu

Phụ lục số 1

**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**

*(Kèm theo Quy định cấp giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn Thành phố
Hà Nội, ban hành kèm theo Quyết định số.../2007/QĐ-UB ngày .../.....2007
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)*

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 số 2

CỘNG HOÀ 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. Chủ đầu tư:

- Người đại diện:..... Chức vụ:.....
- Địa chỉ:..... đường (phố)..... phường(xã):..... quận (huyện)..... TP. Hà Nội.
- Số điện thoại:.....

2. Địa điểm xây dựng:.....

- Lô đất số:..... Diện tích:..... m².
- Tại:..... đường (phố)
- Phường (xã):..... quận (huyện)..... Thành phố Hà Nội.
- Nguồn gốc đất:

3. Nội dung xin phép xây dựng:.....

- 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 (nếu có):.....

- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:.....
- Giấy phép hành nghề:, Cấp ngày.....

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

- Địa chỉ:..... Điện thoại:.....
- Giấy phép hành nghề :, 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 xây dựng được cấp và chịu trách nhiệm bồi thường nếu gây ra thiệt hại tới quyền lợi, hư hỏng nhà cửa, các công trình liền kề, lân cận của tổ chức và nhân dân. Nếu không thực hiện đúng cam kết này, tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

Hà Nội, ngày tháng năm.....

Người làm đơn

Ký tên- đóng dấu (nếu có)

Phụ lục số 2a

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

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
CHO CÔNG TRÌNH THUỘC DỰ ÁN

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 tíchm²
 - Tại: Đường:
 - Phường (xã) Quận (huyện).....
 - Tỉnh, thành phố.....
 - Nguồn gốc đất
- 3. Nội dung xin phép:**.....
 - Tên dự án:.....
 - Gồm: (n) công trình
 - Trong đó:
 - + Công trình số (1-n): (tên công trình)
 - . Loại công trình: Cấp công trình:.....
 - . Diện tích xây dựng:.....m²; Tổng diện tích sàn:..... m².
 - . Chiều cao công trình:m; Số tầng:
 - . Nội dung khác:.....
- 4. Những công trình đã khởi công:**
 - + Công trình:.....
 - + Công trình:.....
- 5. Tổ chức tư vấn thiết kế:**.....
 - + Công trình số (1-n):
 - Địa chỉ
 - Điện thoại
- 6. Cơ quan thẩm định thiết kế cơ sở:**
 - Địa chỉ:.....Điện thoại
- 7. Phương án phá dỡ, di dời (nếu có):**
- 8. Dự kiến thời gian hoàn thành dự án:**.....tháng.
- 9. 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.

Hà nội, Ngày tháng năm

Người làm đơn

(Ký ghi rõ họ tên)

Phụ lục số 3

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

ĐƠN XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM

(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện)

Kính gửi:.....

1. Chủ đầu tư:

- Người đại diện: Chức vụ
- Địa chỉ: đường (phố)..... phường (xã):..... quận (huyện)..... TP. Hà Nội.
- Số điện thoại:.....

2. Địa điểm xây dựng:.....

- Lô đất số:..... Diện tích:.....m².
- Tại:..... đường (phố)
- Phường (xã):..... quận (huyện)..... Thành phố Hà Nội.
- Nguồn gốc 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 (nếu có):.....

- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:.....
- Giấy phép hành nghề Cấp ngày:

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

- Địa chỉ:..... Điện thoại:.....
- Giấy phép hành nghề :..... Cấp ngày:.....

6. Phương án phá dỡ (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, tự dỡ bỏ công trình khi Nhà nước thực hiện xây dựng theo quy hoạch và chịu trách nhiệm bồi thường nếu gây ra thiệt hại tới quyền lợi, hư hỏng nhà cửa, các công trình liên kề, lân cận của tổ chức và nhân dân. Nếu không thực hiện đúng cam kết này, tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

Hà Nội, ngày tháng năm.....

Người làm đơn

Ký tên- đóng dấu (nếu có)

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

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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã.....

1. Chủ đầu tư:

- Số chứng minh thư:..... Ngày cấp:.....
- Địa chỉ thường trú:
- Số điện thoại:

2. Địa điểm xây dựng:

- Lô đất số:..... Diện tích:.....m².
- Tại:..... thôn (xóm)..... xã..... huyện..... Thành phố Hà Nội.
- Nguồn gốc đất:.....

3. Nội dung xin phép xây dựng:

- Diện tích xây dựng tầng một:.....m²;
- Tổng diện tích sàn:..... m²;
- Chiều cao công trình:.....m; số tầng:.....

4. Đơn vị hoặc người thiết kế (nếu có):

- Địa chỉ:.....
- Điện thoại:.....
- Giấy phép hành nghề Cấp ngày:

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

- Địa chỉ:..... Điện thoại:.....
- Giấy phép hành nghề :..... Cấp ngày:.....

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

7. Cam kết: Tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép xây dựng được cấp và chịu trách nhiệm bồi thường nếu gây ra thiệt hại tới quyền lợi, hư hỏng nhà cửa, các công trình lân cận, lân cận của tổ chức và nhân dân. Nếu không thực hiện đúng cam kết này, tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của Pháp luật.

Hà Nội, ngày tháng năm

Người làm đơn
(Ký và ghi rõ họ tên)

Phụ lục số 5

SƠ ĐỒ MẶT BẰNG XÂY DỰNG

Chủ nhà:.....
Vị trí xây dựng:.....
Thôn:.....xã.....huyện.....
Tên người vẽ:.....
Địa chỉ:.....

* Ghi chú: Trong sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình cần thể hiện rõ kích thước của các khu đất liền kề.

Phụ lục số 6

ỦY BAN NHÂN DÂN
(THÀNH PHỐ HÀ NỘI)
CƠ QUAN CẤP GPXD...

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

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /gpxd

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

1. Cấp cho:
- Địa chỉ: đường (phố).....phường (xã):quận (huyện)..... TP. Hà Nội.

2. Được phép xây dựng công trình (loại công trình):

Theo thiết kế có ký hiệu:.....do:.....lập.

Gồm các nội dung sau đây:

- Diện tích xây dựng tầng một và các tầng:.....m²; Tổng diện tích sàn:.....m².

- Chiều cao các tầng và chiều cao công trình:.....m; Số tầng:.....

- Trên lô đất:.....; Diện tích:m².

- Cốt nền xây dựng công trình:.....; Chỉ giới xây dựng:.....

- Màu sắc công trình:.....

Tại (số nhà) :.....đường (phố):.....phường (xã).....

quận (huyện).....Thành phố Hà Nội.

Giấy tờ về quyền sử dụng đất:.....

3. Chủ đầu tư thực hiện các nội dung sau đây:

- Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.

- Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng này.

- Phải thông báo cho cơ quan cấp giấy 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...).

- 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 qui định.

- Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

4. 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.

5. Điều kiện khác:

Nội nhân:

- Như trên

- Lưu VT, HS

Hà Nội, ngày...tháng.....năm

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)

**Các hình thức xử lý đối với những công trình
xây dựng không đúng với nội dung giấy phép xây dựng**

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đình chỉ xây dựng khi phát hiện có vi phạm. Trường hợp đã có văn bản đình chỉ xây dựng mà người được cấp giấy phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của Pháp luật.

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác.

Gia hạn giấy phép xây dựng

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

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

Phụ lục số 7

Ủy ban nhân dân
(Thành phố Hà Nội)
Cơ quan cấp GPXD...

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

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG TẠM

Số: /gpxdt

(Sử dụng cho công trình, nhà ở riêng lẻ trong vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện)

1. Cấp cho:
- Địa chỉ:đường (phố).....phường (xã):.....quận (huyện)..... TP. Hà Nội.

2. Được phép xây dựng công trình (loại công trình):

Theo thiết kế có ký hiệu:.....do:.....lập.

Gồm các nội dung sau đây:

- Diện tích xây dựng tầng một và các tầng:.....m²; Tổng diện tích sàn:.....m².

- Chiều cao các tầng và chiều cao công trình:.....m; Số tầng:.....

- Trên lô đất:.....; Diện tích:m².

- Cốt nền xây dựng công trình:.....; Chỉ giới xây dựng:.....

- Màu sắc công trình:.....

Tại (số nhà) :.....đường:.....phường (xã).....

quận (huyện).....Thành phố Hà Nội.

Giấy tờ về quyền sử dụng đất:.....

3. Chủ đầu tư thực hiện các nội dung sau đây:

- Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.

- Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng này.

- Phải thông báo cho cơ quan cấp giấy 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...).

- 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.

- Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

- Phải tự dỡ bỏ công trình khi nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch.

4. 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.

5. Điều kiện khác:

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm

cơ quan cấp giấy phép xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)

- Như trên

- Lưu VT, HS

**Các hình thức xử lý đối với những công trình
xây dựng không đúng với nội dung giấy phép xây dựng**

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đình chỉ xây dựng khi phát hiện có vi phạm. Trường hợp đã có văn bản đình chỉ xây dựng mà người được cấp giấy phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của Pháp luật.

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác.

Gia hạn giấy phép xây dựng

1. Nội dung gia hạn:

.....

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:.....

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục số 8

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ... CỘNG HOÀ 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 và các tầng:..... m²;

- Tổng diện tích sàn:..... m²;

- Chiều cao các tầng và công trình:.....m; Số tầng:.....

3. Chủ đầu tư thực hiện những điều sau đây:

- Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.

- Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng này.

- Thông báo cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.

- Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

4. 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.

5. Điều kiện khác:

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT, HS.

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm.....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ.....

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

**Các hình thức xử lý đối với những công trình
xây dựng không đúng với nội dung giấy phép xây dựng**

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đình chỉ xây dựng khi phát hiện có vi phạm. Trường hợp đã có văn bản đình chỉ xây dựng mà người được cấp giấy phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của Pháp luật.

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác.

Gia hạn giấy phép xây dựng

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

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm

TM/Ủy ban nhân dân xã.....

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

Phụ lục số 9

ỦY BAN NHÂN DÂN
(THÀNH PHỐ HÀ NỘI)
CƠ QUAN CẤP GPXD...

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

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: / GPXD

(Sử dụng cấp cho các công trình thuộc dự án)

1. Cấp cho:
 - Địa chỉ :
 - Số nhà:..... Đường Phường (xã): Tỉnh, thành phố:
 2. Được phép xây dựng các công trình thuộc dự án:
 - Tổng số công trình: (n) công trình
 - Công trình số (1-n):
 - + Theo thiết kế có ký hiệu:.....
 - + Do: lập.....
 - + Gồm các nội dung sau đây:
 - . Diện tích xây dựng:..... m²; Tổng diện tích sàn: m².
 - . Chiều cao công trình: m; Số tầng
 - . Trên lô đất:..... Diện tích m².
 - . Cốt nền xây dựng công trình: chỉ giới xây dựng.....
 - . Màu sắc công trình:.....
 - . Các nội dung khác:.....
 - Tại:..... đường..... Phường (xã)..... Quận (huyện).....
Tỉnh, thành phố.....
 3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:
 4. Ghi nhận các công trình đã khởi công:
 - Công trình:.....
 - Công trình:
 5. Chủ đầu tư thực hiện các nội dung sau đây:
 - Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
 - Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và giấy phép xây dựng này.
 - Phải thông báo cho cơ quan cấp giấy 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...).
 - 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 qui định.
 - Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
 6. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng mà chưa có công trình nào thuộc dự án nêu tại điểm 2 của Giấy phép xây dựng này được khởi công thì người xin cấp giấy phép xây dựng phải xin gia hạn giấy phép xây dựng.
- Nơi nhận: Hà Nội, ngày tháng năm
- Như trên; Cơ quan cấp giấy phép xây dựng
 - Lưu:... (ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

**Các hình thức xử lý đối với những công trình
xây dựng không đúng với nội dung giấy phép xây dựng**

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đình chỉ xây dựng khi phát hiện có vi phạm. Trường hợp đã có văn bản đình chỉ xây dựng mà người được cấp giấy phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi giấy phép xây dựng và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý theo quy định của Pháp luật.

- Cơ quan cấp giấy phép xây dựng thông báo cho cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác.

Gia hạn giấy phép xây dựng

1. Nội dung gia hạn:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:.....

Hà Nội, ngày.....thángnăm

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng

(Ký tên, đóng dấu)