

Số: 10/2012/TT-BXD

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2012

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN CHI TIẾT MỘT SỐ NỘI DUNG CỦA NGHỊ ĐỊNH SỐ 64/2012/NĐ-CP NGÀY 04/9/2012 CỦA CHÍNH PHỦ VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ quản lý hoạt động xây dựng,

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng (dưới đây viết tắt là Nghị định 64/CP) như sau:

Điều 1. Nội dung giấy phép xây dựng

Nội dung giấy phép xây dựng quy định tại Điều 4 của Nghị định 64/CP đối với từng loại công trình được thực hiện theo các mẫu của Thông tư này như sau:

1. Giấy phép xây dựng cấp cho các loại công trình, theo mẫu tại Phụ lục số 1, gồm:

- a) Công trình không theo tuyến theo mẫu số 1,
- b) Công trình theo tuyến theo mẫu số 2,
- c) Công trình theo giai đoạn theo mẫu số 3,
- d) Cấp cho các công trình của dự án theo mẫu số 4.

2. Giấy phép xây dựng cấp cho nhà ở riêng lẻ, theo mẫu tại Phụ lục số 2, gồm:

- a) Nhà ở tại đô thị theo mẫu số 1,
- b) Nhà ở tại nông thôn theo mẫu số 2.

3. Giấy phép xây dựng cấp cho sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở riêng lẻ, theo mẫu tại Phụ lục số 3.

4. Giấy phép cấp cho di dời công trình theo mẫu tại Phụ lục số 4.

5. Giấy phép xây dựng tạm cấp cho công trình, nhà ở riêng lẻ theo mẫu tại Phụ lục số 5.

Điều 2. Điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng

1. Về điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 5 được thực hiện như sau:

Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ, cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét nếu công trình liên quan đến các điều kiện nào quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị định 64/CP thì gửi hồ sơ để lấy ý kiến của các cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về các lĩnh vực đó; nếu công trình, nhà ở riêng lẻ không liên quan đến các điều kiện nào quy định tại các Điều này thì không phải lấy ý kiến của các cơ quan này.

2. Về điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 được thực hiện như sau:

Đối với các khu vực, tuyến phố trong đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng các lô đất thì không phải lập đồ án quy hoạch đô thị, nhưng phải lập đồ án thiết kế đô thị riêng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tính chất, chức năng và yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan đô thị quy định cụ thể các khu vực, tuyến phố trong đô thị phải lập đồ án thiết kế đô thị, đặc biệt đối với các tuyến phố có lộ giới từ 12 m trở lên và giao nhiệm vụ cho các cơ quan chức năng tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt đồ án thiết kế đô thị theo quy định hiện hành.

Những khu vực, tuyến phố khác không thuộc danh mục yêu cầu phải lập đồ án thiết kế đô thị thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng.

3. Về điều kiện đối với nhà ở riêng lẻ nông thôn quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 được thực hiện như sau:

Trường hợp khu vực xây dựng chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được duyệt thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm quy định các khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng.

Nhà ở riêng lẻ tại nông thôn nằm ngoài các khu vực quy định tại khoản này thì không phải xin cấp giấy phép xây dựng.

Điều 3. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp xây dựng mới

1. Đối với công trình không theo tuyến:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 6 (mẫu 1) Thông tư này;
- b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Bản vẽ mặt bằng vị trí công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
 - Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật về giao thông; cấp nước; thoát nước mưa, nước bẩn; xử lý nước thải; cấp điện; thông tin liên lạc; các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác liên quan đến dự án, tỷ lệ 1/50 - 1/200.

2. Đối với công trình theo tuyến trong đô thị:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 6 (mẫu 2) Thông tư này;
- b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí, hướng tuyến công trình;
 - Bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình tỷ lệ 1/500 - 1/5000;
 - Bản vẽ các mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - Riêng đối với công trình ngầm phải bổ sung thêm:
 - + Bản vẽ các mặt cắt ngang, các mặt cắt dọc thể hiện chiều sâu công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - + Sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài công trình.

3. Đối với công trình tôn giáo:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm các tài liệu như quy định tại khoản 1 Điều này và văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình của cơ quan Tôn giáo theo phân cấp.

4. Đối với công trình tín ngưỡng:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng như quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 7 Thông tư này;
- b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Bản sao có chứng thực giấy phép hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về văn hoá, di tích lịch sử theo phân cấp.
- d) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500;
 - Bản vẽ mặt bằng công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500;
 - Bản vẽ mặt đứng, mặt cắt chủ yếu công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

6. Đối với công trình quảng cáo:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo quy định tại Phụ lục số 8;
- b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

Trường hợp thuê đất hoặc công trình để thực hiện quảng cáo, thì phải có hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng thuê công trình;

c) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực giấy phép hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực quảng cáo.

d) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:

- Đối với trường hợp công trình xây dựng mới:

+ Sơ đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/50 - 1/500;

+ Bản vẽ mặt bằng công trình tỷ lệ 1/50 - 1/500;

+ Bản vẽ mặt cắt móng và mặt cắt công trình tỷ lệ 1/50;

+ Bản vẽ các mặt đứng chính công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;

- Đối với trường hợp biển quảng cáo được gắn vào công trình đã được xây dựng hợp pháp:

+ Bản vẽ kết cấu của bộ phận công trình tại vị trí gắn biển quảng cáo, tỷ lệ 1/50;

+ Bản vẽ mặt cắt tại các vị trí liên kết giữa biển quảng cáo với công trình, tỷ lệ 1/50;

+ Bản vẽ các mặt đứng công trình có gắn biển quảng cáo, tỷ lệ 1/50 - 1/100.

7. Đối với công trình của các cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế:

Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với công trình của các cơ quan ngoại giao, tổ chức quốc tế và cơ quan nước ngoài khác đầu tư tại Việt Nam được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này và các điều khoản quy định của Hiệp định hoặc thoả thuận đã được ký kết với Chính phủ Việt Nam.

Điều 4. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn

1. Đối với công trình không theo tuyến:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 10 (mẫu 1) Thông tư này;

b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

d) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:

- *Giai đoạn 1:*

+ Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

+ Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc tỷ lệ 1/100 - 1/200.

- *Giai đoạn 2:*

+ Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

2. Đối với công trình theo tuyến trong đô thị:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục 11 Thông tư này;

b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc văn bản cho phép và thoả thuận về hướng tuyến của cấp có thẩm quyền;

c) Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

d) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:

- Sơ đồ vị trí tuyến công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500;

- Bản vẽ mặt bằng tổng thể của công trình tỷ lệ 1/100 - 1/1000;

- Các bản vẽ theo từng giai đoạn:

+ Bản vẽ các mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình theo giai đoạn, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

+ Đối với công trình ngầm yêu cầu phải có bản vẽ các mặt cắt ngang, các mặt cắt dọc thể hiện chiều sâu công trình theo từng giai đoạn, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

+ Sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn, tỷ lệ 1/100 - 1/500.

Điều 5. Hồ sơ đề nghị cấp phép giấy phép xây dựng cho dự án

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 12 Thông tư này;

2. Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
3. Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đầu tư;
4. Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - a) Bản vẽ tổng mặt bằng của dự án hoặc tổng mặt bằng từng giai đoạn của dự án, tỷ lệ 1/100 - 1/500;
 - b) Bản vẽ mặt bằng từng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
 - c) Bản vẽ các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của từng công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - d) Bản vẽ mặt bằng móng từng công trình tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng từng công trình tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc tỷ lệ 1/50 - 1/200.

Điều 6. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

1. Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 13 của Thông tư này;
- b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
 - Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/50 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, kèm theo sơ đồ đấu nối hệ thống thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin tỷ lệ 1/50 - 1/200.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 14 của Thông tư này;
- b) Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- c) Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:
 - Sơ đồ mặt bằng xây dựng tỷ lệ 1/50 - 1/500, theo mẫu tại Phụ lục số 15 của Thông tư này;
 - Bản vẽ các mặt đứng chính của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;
 - Bản vẽ sơ đồ đấu nối hệ thống thoát nước mưa, nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin, tỷ lệ 1/50 - 1/200.

3. Đối với công trình xây chen có tầng hầm, ngoài các tài liệu quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, hồ sơ còn phải bổ sung văn bản phê duyệt biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

Điều 7. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở, theo mẫu tại Phụ lục số 16 Thông tư này;
2. Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
3. Các bản vẽ hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình được cải tạo có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (10x15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo;

4. Đối với các công trình di tích lịch sử, văn hoá và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng, thì phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp.

Điều 8. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép di dời công trình

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép di dời công trình theo mẫu tại Phụ lục số 20 Thông tư này;
2. Bản vẽ hoàn công công trình (nếu có) hoặc bản vẽ thiết kế thực trạng công trình được di dời, tỷ lệ 1/50 - 1/200;
3. Bản vẽ tổng mặt bằng, nơi công trình sẽ được di dời tới tỷ lệ 1/50 - 1/500;
4. Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200, mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 tại địa điểm công trình sẽ di dời tới;

5. Các tài liệu khác theo quy định tại khoản 2, khoản 6, khoản 7 Điều 13 của Nghị định 64/CP

Điều 9. Giấy phép xây dựng tạm

1. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị định 64/CP và trên cơ sở kế hoạch thực hiện quy hoạch, vị trí xây dựng công trình, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy định cụ thể quy mô công trình, chiều cao tối đa, thời gian được phép tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng tạm bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy, kiến trúc, cảnh quan, đáp ứng các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm như quy định đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ quy định tại khoản 1 Điều 3, Điều 6, Điều 7 Thông tư này. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm”.

3. Trường hợp công trình theo giấy phép xây dựng tạm hết thời hạn tồn tại, nhưng Nhà nước vẫn chưa thực hiện quy hoạch, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì đề nghị với cơ quan cấp phép xem xét cho phép kéo dài thời hạn tồn tại.

Điều 10. Các tài liệu khác của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

Ngoài các tài liệu quy định đối với mỗi loại công trình, nhà ở riêng lẻ nêu tại các Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, tùy thuộc địa điểm xây dựng công trình, quy mô công trình, tính chất công trình, đối chiếu với các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định của pháp luật liên quan, hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng còn phải bổ sung các tài liệu sau:

1. Bản vẽ hệ thống phòng cháy chống cháy (PCCC) tỷ lệ 1/50 - 1/200, được đóng dấu thẩm duyệt đối với công trình thuộc danh mục yêu cầu phải thẩm duyệt phương án phòng cháy chống cháy theo quy định của pháp luật về PCCC.

2. Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư theo quy định; Báo cáo thẩm tra thiết kế do cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng hoặc tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện, kèm theo các bản vẽ kết cấu chịu lực chính có ký tên, đóng dấu của tổ chức, cá nhân thiết kế. Đối với nhà ở riêng lẻ không bắt buộc phải có báo cáo thẩm định, phê duyệt thiết kế; nhưng nếu quy mô từ 3 tầng trở lên hoặc có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250 m² trở lên thì phải do tổ chức tư vấn hoặc cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thiết kế và phải chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế. Cơ quan cấp phép xây dựng chỉ kiểm tra tính hợp lệ của các bản vẽ kết cấu chịu lực. Tổ chức, cá nhân thiết kế và thẩm tra thiết kế (nếu có) phải chịu trách nhiệm về kết quả thiết kế do mình thực hiện.

Đối với nhà ở riêng lẻ dưới 3 tầng hoặc có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², hộ gia đình có thể tự tổ chức thiết kế và chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

3. Quyết định phê duyệt dự án kèm theo văn bản chấp thuận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở (nếu có) của cơ quan quản lý nhà nước về công trình xây dựng chuyên ngành theo quy định.

4. Văn bản phê duyệt biện pháp thi công của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận, đối với công trình xây chen có tầng hầm.

5. Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế theo Phụ lục số 9 Thông tư này, kèm theo bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

Điều 11. Quy trình xét cấp giấy phép xây dựng

1. Căn cứ các quy định của Nghị định 64/CP và hướng dẫn của Thông tư này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành chi tiết quy trình cấp giấy phép xây dựng cho phù hợp với đặc điểm, tình hình của địa phương. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm niêm yết công khai quy trình cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ để cho tổ chức, cá nhân được biết.

2. Khi cấp giấy phép cho chủ đầu tư, cơ quan cấp giấy phép xây dựng đóng dấu vào các bản vẽ thiết kế kiến trúc, bao gồm: mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chủ yếu của công trình; mặt bằng, mặt cắt móng công trình. Các bản vẽ thiết kế kiến trúc được cơ quan cấp giấy phép xây dựng đóng dấu là bộ phận không tách rời giấy phép xây dựng được cấp.

Điều 12. Điều chỉnh giấy phép xây dựng

Việc điều chỉnh giấy phép xây dựng quy định tại Điều 10 Nghị định 64/CP thực hiện như sau:

1. Đối với công trình:

a) Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 17 Thông tư này;

b) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;

c) Các bản vẽ thiết kế mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt bộ phận, hạng mục công trình đề nghị điều chỉnh, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

d) Báo cáo kết quả thẩm định và văn bản phê duyệt thiết kế điều chỉnh của chủ đầu tư, trong đó có nội dung đảm bảo an toàn chịu lực; an toàn phòng chống cháy; bảo đảm môi trường. Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế (nếu có) do tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện.

đ) Đối với công trình đã khởi công xây dựng, phải được cơ quan có thẩm quyền về quản lý 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 xây dựng.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ:

a) Nhà ở riêng lẻ tại đô thị:

- Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 18 Thông tư này;
- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;
- Các bản vẽ thiết kế mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt bộ phận, hạng mục công trình đề nghị điều chỉnh, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

b) Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn:

- Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng, theo mẫu tại Phụ lục số 19 Thông tư này;
- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp;
- Sơ đồ mặt bằng xây dựng điều chỉnh theo mẫu tại Phụ lục số 15 Thông tư này;

3. Nội dung giấy phép xây dựng điều chỉnh được ghi trực tiếp vào giấy phép xây dựng đã cấp hoặc ghi thành Phụ lục riêng và là bộ phận không tách rời với giấy phép xây dựng đã được cấp.

4. Trường hợp xây dựng sai với giấy phép xây dựng được cấp thì phải bị xử lý vi phạm theo quy định hiện hành, trước khi đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Điều 13. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng quy định tại Điều 14 Nghị định 64/CP thực hiện như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình tôn giáo, công trình di tích lịch sử - văn hoá, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị theo quy định của UBND cấp tỉnh; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền.
2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã được Nhà nước công nhận bảo tồn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này.
3. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và tại những khu vực theo quy định của UBND cấp huyện khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.
4. Tùy thuộc vào cơ cấu tổ chức, năng lực quản lý, UBND cấp tỉnh có thể ủy quyền cho Ban quản lý các khu công nghiệp, Ban quản lý các khu đô thị mới cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc khu công nghiệp và khu đô thị mới, trừ các công trình nêu tại khoản 1 Điều này.
5. Công trình do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.
6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định.

Điều 14. Xử lý chuyển tiếp

1. Những công trình, theo quy định trước khi Nghị định 64/CP có hiệu lực thuộc đối tượng không phải có giấy phép xây dựng, nhưng theo quy định của Nghị định 64/CP thuộc đối tượng phải có giấy phép nếu đã khởi công xây dựng trước khi Nghị định 64/CP có hiệu lực thì không phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng; nhưng nếu chưa khởi công xây dựng thì phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định 64/CP và hướng dẫn tại Thông tư này để được xem xét cấp giấy phép xây dựng, trước khi khởi công xây dựng.
2. Việc điều chỉnh giấy phép xây dựng đối với các công trình đã được xây dựng trước ngày Nghị định 64/CP có hiệu lực được thực hiện theo quy định của Nghị định 64/CP và hướng dẫn tại Thông tư này.

3. Đối với các khu vực, tuyến phố trong đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng các lô đất, nếu chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị được duyệt thì có thể căn cứ các quy định trước thời điểm Nghị định 64/CP có hiệu lực để xem xét cấp giấy phép xây dựng. Kể từ ngày 01/7/2013, việc cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ vào các điều kiện quy định tại Nghị định 64/CP và hướng dẫn của Thông tư này.

4. Những công trình thuộc đối tượng theo quy định của Điều 121 Luật Xây dựng được thực hiện theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc hướng dẫn thực hiện Điều 121 Luật Xây dựng.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Hiệu lực thi hành: Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 06 tháng 02 năm 2013.

2. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các cấp, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để xem xét giải quyết và đề xuất điều chỉnh cho phù hợp.

BỘ TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng Chính phủ;
- VP Trung ương và các Ban của Đảng;
- VP Quốc hội;
- VP Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Công báo;
- Website: Bộ XD, Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Các Sở Xây dựng;
- Các Cục, Vụ, Thanh tra Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, Vụ QLHXD.

Trịnh Đình Dũng

FILE ĐƯỢC ĐÍNH KÈM THEO VĂN BẢN



Phu lục