

Số: /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2017

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21 tháng 11 năm 2012;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Đề điều số 79/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006;

Căn cứ Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

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

Căn cứ Nghị định số 38/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu;

Căn cứ Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất thải rắn xây dựng.

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng Hà Nội tại Tờ trình số /SXD-TTr ngày tháng năm 2017 về việc đề nghị phê duyệt dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố về ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội; Báo cáo thẩm định số /STP-VBPQ ngày /2017 của Sở Tư pháp về việc báo cáo thẩm định Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố về ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội và Văn bản số /SXD-CP ngày / /2017 của Sở Xây dựng về việc hoàn thiện dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố về ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số Điều quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố về ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hà Nội như sau:

1) Sửa đổi Khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 2. Nguyên tắc cấp giấy phép xây dựng như sau:

1. “Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đánh giá công trình đủ điều kiện cấp phép xây dựng căn cứ trên ý kiến kết luận của các cơ quan có thẩm quyền tại các văn bản trong hồ sơ. Cơ quan phát hành văn bản phải chịu trách nhiệm về các nội dung thuộc lĩnh vực do mình quản lý, cơ quan cấp giấy phép xây dựng chỉ kiểm tra sự thống nhất về nội dung giữa các văn bản trong hồ sơ, không thẩm định lại tính hợp pháp của các văn bản đó.

2. Công trình được cấp phép trên cơ sở đối chiếu với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được UBND Thành phố phê duyệt (hoặc Sở Quy hoạch Kiến trúc chấp thuận theo phân cấp) bao gồm: mật độ xây dựng, số tầng, tổng chiều cao, tổng diện tích sàn, khoảng lùi, công năng sử dụng của công trình.

3. Trường hợp có thay đổi một trong các chỉ tiêu chính: mật độ xây dựng, số tầng, công năng sử dụng công trình, khoảng lùi, tăng số lượng căn hộ (đối với công trình có chức năng ở) thì Chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch điều chỉnh các chỉ tiêu trước khi làm thủ tục cấp phép xây dựng.

2) Bổ sung Điều 2. Nguyên tắc cấp giấy phép xây dựng như sau:

“4. Các trường hợp Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng không cần tham vấn các Cơ quan quản lý chuyên ngành:

a) Thay đổi Phương án kết cấu tại hồ sơ thiết kế đề nghị cấp phép xây dựng so với Phương án kiến trúc sơ bộ.

b) Thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng do sai số kỹ thuật, không làm thay đổi mật độ xây dựng, không thay đổi kích thước chính của công trình và giải pháp kiến trúc công trình.

c) Thay đổi tổng chiều cao công trình do các yếu tố kỹ thuật, kiến trúc mà không vượt quá độ cao chướng ngại vật hàng không quy định tại văn bản chấp thuận độ cao công trình của Bộ Tổng tham mưu quân đội nhân dân Việt Nam, chiều cao quy định tại các quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị (nếu có). Tổng chiều cao thay đổi không quá 3m.

d) Điều chỉnh vị trí các khu chức năng trong công trình, bổ sung thêm các bộ phận kỹ thuật khu thang bộ, thang máy do yêu cầu của Cơ quan chuyên môn về xây dựng trong quá trình thẩm định hồ sơ thiết kế, Cơ quan có thẩm quyền về thẩm duyệt PCCC.

đ) Thay đổi mật độ xây dựng do điều chỉnh lại diện tích đất sau khi đo đạc thực tế.

e) Thay đổi mục đích sử dụng đất, diện tích xây dựng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do điều chỉnh lại Phương án Quy hoạch kiến trúc nhưng đã được UBND Thành phố chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và đã được UBND Thành phố điều chỉnh Quyết định giao đất.

5. Công trình đã được cấp giấy phép xây dựng (nội dung GPXD không có thay đổi chỉ tiêu Quy hoạch kiến trúc thuộc Khoản 4 Điều này) nhưng khi điều chỉnh Giấy phép xây dựng lần đầu có nội dung thuộc các quy định tại Khoản 4 Điều này thì Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có thể xem xét giải quyết điều chỉnh giấy phép xây dựng trên cơ sở hồ sơ thiết kế kỹ thuật điều chỉnh đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

6. Trường hợp công trình đề nghị cấp phép xây dựng có vi phạm trật tự xây dựng, cơ quan cấp giấy phép xây dựng chỉ được xem xét giải quyết khi cơ quan có thẩm quyền về quản lý xây dựng có văn bản xác nhận chủ đầu tư đã hoàn thành xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định hiện hành.

7. Trường hợp công trình đề nghị cấp giấy phép cải tạo, sửa chữa: Đối với công trình, hạng mục công trình, bộ phận công trình xây dựng khi cải tạo, sửa chữa cần có kiểm định chất lượng công trình để làm cơ sở cho việc cải tạo, nâng cấp công trình thì Cơ quan cấp giấy phép xây dựng chỉ được giải quyết khi công trình xây dựng đã được tổ chức có đủ điều kiện năng lực theo quy định đánh giá, kiểm định chất lượng công trình làm cơ sở thiết kế cải tạo, nâng cấp công trình.”

3) Sửa đổi tiêu đề và khoản 1, khoản 2, khoản 3, điểm b khoản 4 Điều 3. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của cơ quan thuộc Thành phố như sau:

“Điều 3. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của các cơ quan và UBND cấp huyện thuộc Thành phố Hà Nội.

1. Sở Xây dựng

a) Công trình cấp I, cấp II (không bao gồm nhà ở riêng lẻ theo quy định của Luật Xây dựng).

b) Công trình tôn giáo, các công trình di tích lịch sử - văn hóa , công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trở lên;

c) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thuộc đối tượng phải cấp giấy chứng nhận đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư;

d) Công trình nằm trong địa bàn của hai (02) quận, huyện, thị xã trở lên;

e) Các công trình khác (không bao gồm nhà ở riêng lẻ và công trình hạ tầng kỹ thuật cấp 3 trở xuống) tiếp giáp với một (01) trong các tuyến đường, phố sau:

+ Xã Đàn, Đại Cồ Việt, Trần Khát Chân, Nguyễn Khoái.

+ Võ Chí Công, Láng, Trường Chinh, Đại La, Minh Khai.

+ An Dương, Âu Cơ, Nghi Tàm, Yên Phụ, Trần Nhật Duật, Trần Quang Khải, Trần Khánh Dư.

+ Nguyễn Chí Thanh, Liễu Giai, Văn Cao, Láng Hạ, Giảng Võ, Giải Phóng, Lê Duẩn.

+ Tây Sơn, Tôn Đức Thắng, Nguyễn Lương Bằng.

+Phan Đình Phùng, Hùng Vương, Hoàng Diệu, Nguyễn Tri Phương, Điện Biên Phủ, Trần Phú;

+ Nguyễn Thái Học, Tràng Thi, Hàng Khay, Tràng Tiền, Đinh Tiên Hoàng, Lê Thái Tổ, Lý Thái Tổ;

2. Ban Quản lý các Khu công nghiệp và chế xuất Hà Nội và Ban quản lý Khu công nghệ cao Hòa Lạc

Cấp giấy phép xây dựng các loại công trình nằm trong ranh giới các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thuộc thẩm quyền quản lý.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

Cấp giấy phép xây dựng các công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc địa giới hành chính thuộc thẩm quyền quản lý, kể cả các trong các khu bảo tồn, di sản, khu di tích lịch sử - văn hóa được xếp hạng trên địa bàn, trừ các trường hợp quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

4. Xác định thẩm quyền trong các trường hợp đặc biệt:

b) Đối với trường hợp đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng Cơ quan nào cấp phép xây dựng thì cơ quan đó điều chỉnh giấy phép xây dựng do mình cấp, trường hợp quy mô công trình điều chỉnh có thay đổi tăng cấp công trình thì Cơ quan cấp phép xây dựng tham vấn Sở Xây dựng trong quá trình giải quyết cấp phép xây dựng.”

4) Sửa đổi Điểm b Khoản 3 Điều 4. Quy mô công trình được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn như sau

“b) Công trình và nhà ở không phù hợp với quy hoạch phòng chống lũ hoặc quy hoạch đề điều đồng thời không nằm trong khu vực đang sạt lở nguy hiểm hoặc có nguy cơ sạt lở nguy hiểm theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 27 Luật Đất đai 2006.”

5) Sửa đổi Khoản 2 Điều 5. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất như sau:

“2. Trong các trường hợp sau đây chủ đầu tư phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản về việc đã có đủ điều kiện về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cấp giấy phép xây dựng:

- a) Giấy tờ đã hết thời hạn (đối với giấy tờ có quy định thời hạn);
- b) Có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình;
- c) Ô đất xây dựng công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) chưa giải phóng mặt bằng toàn bộ hoặc một phần.”

6) Bổ sung Điều 5. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất như sau:

“3. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo Nghị định số 53/2017/ NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

4. Trong trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đang thế chấp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu công trình: Chủ đầu tư phải được bên nhận thế chấp chấp thuận đầu tư vào tài sản thế chấp bằng văn bản (Khoản 1, Điều 27 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm).

5. Trong trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có từ (02) chủ sử dụng đất, nhà trở lên hoặc có phần diện tích đất, nhà sử dụng chung: Chủ đầu tư phải được các chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp thỏa thuận bằng văn bản về các nội dung đề nghị cấp giấy phép xây dựng (Khoản 1, Khoản 2 Điều 214 Bộ Luật dân sự 2015).”

7) Sửa đổi Điểm a Khoản 2 Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố như sau:

“a) Hướng dẫn về các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng.”

8) Bổ sung Điều 7. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố như sau:

“12. Ban Quản lý đường sắt đô thị Hà Nội:

Chịu trách nhiệm cung cấp bản đồ quy hoạch hướng tuyến, hành lang bảo vệ được duyệt đến các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng và các đơn vị có chức năng liên quan để quản lý.

13. Sở Thông tin và Truyền thông:

Tham gia ý kiến đối với nội dung liên quan đến lĩnh vực mình quản lý trong các hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng khi được yêu cầu.

14. Trách nhiệm các Sở ngành Thành phố trong công tác phối hợp trả lời tham vấn của cơ quan cấp phép xây dựng:

Trong thời gian 5 ngày làm việc đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình.”

9) Sửa đổi Khoản 1 Điều 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện như sau:

“1. Niêm yết công khai nội dung thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng quy định tại Điều 104, Luật Xây dựng. Xác nhận việc chủ đầu tư đã hoàn thành xử lý vi phạm trật tự xây dựng đối với trường hợp có vi phạm trật tự xây dựng trước khi đề nghị cấp Giấy phép xây dựng (Đối với công trình thẩm quyền cấp phép xây dựng thuộc Sở Xây dựng hoặc Bộ Xây dựng).”

10) Bổ sung Điều 9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện như sau:

“7. Thực hiện trách nhiệm quy định tại Khoản 2, Điều 15, Thông tư 08/2017/TT-BXD ngày 16/4/2017 của Bộ Xây dựng về quản lý chất thải rắn xây dựng.”

11) Bổ sung Điều 11. Trách nhiệm của chủ đầu tư như sau:

“4. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực trong việc cung cấp các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và các tài liệu khác có liên quan của dự án khi thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

5. Thực hiện trách nhiệm quy định tại Điều 11, Điều 14 Thông tư 08/2017/TT-BXD ngày 16/4/2017 của Bộ Xây dựng về quản lý chất thải rắn xây dựng.”

12) Bổ sung Điều 12. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc như sau:

“Điều 12. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Công nghệ cao Hòa Lạc

1. Cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi Giấy phép xây dựng công trình trong Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.

2. Chủ trì, phối hợp với Thanh tra Sở Xây dựng, UBND huyện Quốc Oai, UBND huyện Thạch Thất thực hiện công tác quản lý trật tự xây dựng trong Khu Công nghệ cao Hòa Lạc.”

Điều 2. Bãi bỏ các quy định sau:

Bãi bỏ Khoản 1 Điều 4 Quy mô công trình được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn; Điểm a Khoản 1 Điều 5 Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất; Điều 12 Xử lý chuyển tiếp tại Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND thành phố Hà Nội.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký, các nội dung khác tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND Thành phố Hà Nội vẫn giữ nguyên hiệu lực.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch UBND các Quận, Huyện, Thị xã; Chủ tịch UBND các phường, xã, thị trấn; các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các đ/c PCT UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Tư pháp, Công thương, TN&MT, GTVT, VHTT&DL, Công an;
- UB MTTQ TP, LĐLĐTP;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Viện KSND TP, Tòa án nhân dân TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND TP Hà Nội;
- Đài PT&TH Hà Nội; Các báo: Hà Nội mới, Kinh tế và Đô thị;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các Phòng CV;
- Trung tâm tin học Công báo; Cổng giao tiếp điện tử TP Hà Nội;
- Lưu: VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đức Chung

