

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 48 /2011/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 7 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH
Về cấp Giấy phép quy hoạch tại thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 721/TTr-SQHKT ngày 22 tháng 3 năm 2011 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 6455/STP-VB ngày 31 tháng 12 năm 2010,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

Quyết định này quy định về cấp Giấy phép quy hoạch theo Luật Quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh; áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác cấp Giấy phép quy hoạch.

Điều 2. Quy định chung về Giấy phép quy hoạch

1. Giấy phép quy hoạch được cấp cho các chủ đầu tư có đủ điều kiện năng lực thực hiện các dự án đầu tư xây dựng.

2. Giấy phép quy hoạch là cơ sở pháp lý để chủ đầu tư tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật (sau đây gọi chung là bản vẽ tổng mặt bằng) đối với dự án đầu tư xây dựng công trình không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định; lập dự án đầu tư xây dựng và triển khai đầu tư xây dựng.

3. Giấy phép quy hoạch là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

4. Giấy phép quy hoạch là quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà chủ đầu tư phải tuân thủ trong quá trình tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng, lập dự án đầu tư xây dựng và triển khai thực hiện dự án.

Điều 3. Các khái niệm và các trường hợp cấp giấy phép quy hoạch

1. Các khái niệm:

a) Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ là dự án đầu tư xây dựng một công trình kiến trúc.

b) Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung là dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực dự án như: khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu thương mại, khu thể dục - thể thao, khu du lịch.

2. Các trường hợp cấp Giấy phép quy hoạch:

a) Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực trong đô thị chưa có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

b) Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực trong đô thị có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000) nhưng chưa đủ các căn cứ để lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng.

c) Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ tại khu vực trong đô thị chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị, trừ nhà ở riêng lẻ.

d) Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, nhưng cần điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với một lô đất.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ tại khu vực mà pháp lý về quy hoạch đô thị không thuộc các trường hợp được quy định tại các Điểm a, b, c, d Khoản 2 Điều 3 Quyết định này thì không cần lập thủ tục cấp Giấy phép quy hoạch.

Điều 4. Trình tự cấp Giấy phép quy hoạch

1. Căn cứ vào thông tin quy hoạch, chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch đầu tư xây dựng công trình gửi cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 8 Quyết định này, để thẩm định hồ sơ và cấp Giấy phép quy hoạch.

2. Căn cứ vào yêu cầu quản lý, kiểm soát phát triển thực tế của đô thị, Quy chuẩn về quy hoạch đô thị, Quy định quản lý theo quy hoạch đô thị, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, đề xuất của chủ đầu tư; các cơ quan thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch có trách nhiệm xem xét hồ sơ, tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan (đối với các trường hợp không thuộc thẩm quyền thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thì cần phải có ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Quy hoạch - Kiến trúc) và báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch về nội dung Giấy phép

quy hoạch.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại các Điểm c và d Khoản 2 Điều 3 của Quyết định này, trong quá trình thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch, cơ quan thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch phải phối hợp Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn để tổ chức lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung cấp phép. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện quy chế dân chủ ở cơ sở; văn bản ý kiến này cần được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn xác nhận.

Điều 5. Nội dung Giấy phép quy hoạch

1. Nội dung Giấy phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều 3 của Quyết định này bao gồm:

- a) Chủ đầu tư;
- b) Phạm vi, ranh giới, quy mô đất đai, dân số khu vực quy hoạch đô thị;
- c) Các chỉ tiêu sử dụng đất về nhà ở, dịch vụ thương mại; công trình hạ tầng xã hội, cây xanh, giao thông; các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho toàn khu vực quy hoạch; các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường; các yêu cầu về chỉ tiêu và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật đô thị làm cơ sở chủ đầu tư lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng (đối với dự án đầu tư xây dựng công trình không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định).
- d) Thời hạn của Giấy phép quy hoạch.

2. Nội dung Giấy phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ quy định tại Điểm c, Điểm d Khoản 2 Điều 3 của Quyết định này bao gồm:

- a) Chủ đầu tư;
- b) Phạm vi, ranh giới, diện tích đất khu vực quy hoạch đô thị, quy mô dân số (nếu có);
- c) Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng đối với khu đất; các yêu cầu về kiến trúc công trình, môi trường; các yêu cầu về chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị và các yêu cầu khác làm cơ sở chủ đầu tư lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập bản vẽ tổng mặt bằng (đối với dự án đầu tư xây dựng công trình không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định), lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- d) Thời hạn của Giấy phép quy hoạch.

Điều 6. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch

Thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch (nộp 01 bộ):

1. Đơn đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch, trong đó có nêu dự kiến chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, nội dung đầu tư, quy mô dự án và tổng mức đầu tư (theo Mẫu 1, Mẫu 2 Phụ lục kèm theo Quyết định này);

2. Sơ đồ vị trí địa điểm, phạm vi, ranh giới đề nghị cấp Giấy phép quy hoạch, xác định bằng bản đồ hiện trạng vị trí khu đất tỷ lệ 1/500 - 1/200 (đối với khu đất có diện tích > 5ha thì có thể sử dụng tỷ lệ 1/2000 - 1/1000) do cơ quan có tư cách pháp nhân thực hiện.

3. Báo cáo về pháp nhân và năng lực tài chính của chủ đầu tư để triển khai dự án.

Điều 7. Thẩm quyền cấp Giấy phép quy hoạch

1. Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Sở Quy hoạch - Kiến trúc cấp Giấy phép quy hoạch các trường hợp sau:

a) Dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Điểm a Khoản 2, Điều 3 Quyết định này có quy mô trên 50ha trong phạm vi toàn thành phố và dự án đầu tư xây dựng có ý nghĩa quan trọng về chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa, lịch sử của thành phố được Ủy ban nhân dân thành phố quy định, trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Điểm c và d Khoản 2 Điều 3 Quyết định này tại các quận nội thành (bao gồm các quận: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Phú Nhuận, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Bình, Thủ Đức, Tân Phú, Bình Tân).

2. Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Ban Quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới Nam thành phố, Ban Quản lý đầu tư - xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc, Ban quản lý Khu Công nghệ cao, Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp thành phố, các Ban Quản lý được thành lập theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế khu đô thị mới và Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế (sau đây viết là các Ban quản lý khu chức năng đô thị) cấp Giấy phép quy hoạch cho các dự án đầu tư xây dựng công trình nằm trong phạm vi ranh giới, diện tích được giao quản lý.

3. Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy phép quy hoạch cho các trường hợp nằm trong phạm vi địa giới hành chính của quận, huyện quản lý, trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

Điều 8. Thẩm quyền thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và cấp Giấy phép quy hoạch cho các dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc phạm vi thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều 7 Quyết định này;

2. Các Ban Quản lý khu chức năng đô thị có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ,

thẩm định các trường hợp thuộc thẩm quyền cấp Giấy phép quy hoạch của mình;

3. Các Phòng Quản lý đô thị quận, huyện có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ, thẩm định và trình Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy phép quy hoạch cho các dự án đầu tư xây dựng công trình thuộc thẩm quyền cấp Giấy phép quy hoạch của Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Điều 9. Trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến, tham gia ý kiến về nội dung cấp Giấy phép quy hoạch

1. Các Sở, ban, ngành thành phố có liên quan, Hội đồng kiến trúc quy hoạch thành phố có trách nhiệm tham gia ý kiến về nội dung Giấy phép quy hoạch khi có đề nghị của cơ quan thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch;

2. Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung cấp Giấy phép quy hoạch theo đề nghị của cơ quan thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch.

3. Căn cứ vào hướng dẫn cụ thể của Bộ Xây dựng; Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn cụ thể về phạm vi, đối tượng, nội dung lấy ý kiến và thống nhất các loại biểu mẫu phiếu điều tra, phiếu góp ý cho các trường hợp cần phải lấy ý kiến của tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

Điều 10. Thời gian cấp Giấy phép quy hoạch

1. Thời gian cấp giấy phép quy hoạch là không quá 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc, kể từ khi nhận được đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định, trong đó thời gian đề cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định hồ sơ và lấy ý kiến các cơ quan liên quan (kể cả Hội đồng kiến trúc quy hoạch thành phố, nếu có) là không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

2. Các Sở, ban, ngành thành phố có liên quan có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan thẩm định Giấy phép quy hoạch chậm nhất là 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan thẩm định.

3. Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình quy định tại Điểm c, d Khoản 2 Điều 3 Quyết định này; Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn có trách nhiệm xác nhận và chuyển đến cơ quan thẩm định Giấy phép quy hoạch văn bản ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư (sau khi đại diện cộng đồng dân cư tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan) chậm nhất là 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan thẩm định.

4. Quá thời hạn được nêu tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này mà cơ quan thẩm định chưa nhận được ý kiến của các Sở, ban, ngành thành phố hoặc văn bản ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư thì xem như thống nhất với ý kiến thẩm định của cơ quan thẩm định và cơ quan thẩm định sẽ không phải chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh (nếu có) do việc không có ý kiến hoặc chậm trễ có ý kiến.

5. Thời gian đề cơ quan có thẩm quyền xem xét và cấp Giấy phép quy hoạch không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ

thẩm định của cơ quan thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch.

Điều 11. Thời hạn của Giấy phép quy hoạch

1. Thời hạn của Giấy phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tối đa không quá 24 (hai mươi bốn) tháng, kể từ ngày được cấp Giấy phép quy hoạch đến khi phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng (đối với dự án đầu tư xây dựng công trình không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định).

2. Thời hạn của Giấy phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ tối đa không quá 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày được cấp Giấy phép quy hoạch đến khi phê duyệt dự án đầu tư.

Điều 12. Lệ phí cấp Giấy phép quy hoạch

Lệ phí cấp Giấy phép quy hoạch được xác định bằng tỷ lệ phần trăm của tổng mức đầu tư dự kiến của dự án đầu tư xây dựng và thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính. Trong khi chờ hướng dẫn của Bộ Tài chính, chưa thu lệ phí cấp Giấy phép quy hoạch và sẽ truy thu ở các bước thủ tục tiếp theo (có ghi chú trên Giấy phép quy hoạch).

Sở Tài chính hướng dẫn việc quản lý và sử dụng lệ phí cấp Giấy phép quy hoạch đô thị theo quy định của Bộ Tài chính.

Điều 13. Quy định quản lý sau khi ban hành Giấy phép quy hoạch

1. Giấy phép quy hoạch được cấp cho các tổ chức, cá nhân có yêu cầu và lưu trữ tại các cơ quan sau: cơ quan cấp Giấy phép quy hoạch, cơ quan thẩm định hồ sơ cấp Giấy phép quy hoạch. Để phục vụ cho yêu cầu quản lý, cơ quan cấp Giấy phép quy hoạch cần gửi một bản photo có đóng dấu bản sao Giấy phép quy hoạch đến: Sở Quy hoạch - Kiến trúc (đối với trường hợp không thuộc thẩm quyền thẩm định của Sở Quy hoạch - Kiến trúc), Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải và Ủy ban nhân dân quận, huyện tại vị trí khu đất được cấp Giấy phép quy hoạch.

2. Giấy phép quy hoạch chỉ được cấp cho các loại dự án đầu tư xây dựng công trình được quy định tại Quyết định này. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng (đối với dự án đầu tư xây dựng công trình không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định), lập dự án đầu tư và triển khai thực hiện dự án đầu tư; các chủ đầu tư cần phải tuân thủ theo Giấy phép quy hoạch. Nếu tổ chức, cá nhân nào vi phạm sẽ bị thu hồi Giấy phép quy hoạch và xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện, tổ chức kiểm tra theo quy định việc cấp Giấy phép quy hoạch và việc tuân thủ theo Giấy phép quy hoạch của các tổ chức, cá nhân.

Điều 14. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký.

Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác cấp Giấy phép quy hoạch

tại thành phố Hồ Chí Minh phải tuân thủ các quy định tại Quyết định này và các văn bản pháp luật có liên quan.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các tổ chức và cá nhân có liên quan cần phản ánh kịp thời để Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, báo cáo, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 15. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 15;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Đoàn đại biểu Quốc hội TP;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP;
- Văn phòng Thành ủy; các Ban Thành ủy;
- Các Đoàn thể thành phố;
- VPUB: Các PVP;
- Các Phòng Chuyên viên;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, (ĐTMT-MTu) D.

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

Nguyễn Thành Tài

