

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số: 33/2013/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 18 tháng 12 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng
trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

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

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

Căn cứ Thông tư 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng về 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1047/TTr-SXD ngày 05/11/2013 và ý kiến thẩm định văn bản của Sở Tư pháp tại Văn bản số 484/STP-XDVB ngày 04/11/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Quyết định này thay thế nội dung về cấp phép xây dựng trong các Quyết định số 04/2010/QĐ-UBND ngày 03/02/2010; số 2210/2007/QĐ-UBND ngày 12/10/2007; số 1799/2006/QĐ-UBND ngày 29/8/2006 của UBND tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, Đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

(Đã ký)

Đặng Viết Thuận

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

QUY ĐỊNH

Về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 33/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy định này quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Đối tượng áp dụng.

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Giấy phép xây dựng.

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính và các công trình khác theo quy định của Chính phủ được miễn giấy phép xây dựng;

b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư;

d) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kiến trúc các mặt ngoài, kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và an toàn công trình;

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật chỉ yêu cầu phải lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật và nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa thuộc khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư

nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trước khi khởi công xây dựng 7 ngày làm việc, chủ đầu tư công trình phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng, đồng thời gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo bản sao giấy phép xây dựng cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình biết để theo dõi thực hiện. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng theo Khoản 1 Điều này, thì chủ đầu tư phải gửi bản sao các bản vẽ thiết kế, gồm: Mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chính công trình; mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ đấu nối đường giao thông, thoát nước với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào công trình.

3. Đối với công trình có một phần phù hợp với quy hoạch xây dựng đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng, phần còn lại không phù hợp quy hoạch xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu xin cấp phép xây dựng tạm, thì tại giấy phép xây dựng phải thể hiện thêm phần xây dựng tạm (có kết cấu phần tạm tách biệt với phần kết cấu khối nhà chính) và chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ (không được bồi thường) phần được phép xây dựng tạm khi Nhà nước thu hồi và phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ phần xây dựng tạm khi bị cưỡng chế.

4. Đối với công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 22/2009/QĐ-UBND ngày 29/7/2009 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS) trên địa bàn tỉnh.

5. Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 07/2012/QĐ-UBND ngày 21/05/2012 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm trên địa bàn tỉnh.

6. Đối với công trình quảng cáo thực hiện theo quy định của Luật Quảng cáo.

7. Giấy phép xây dựng bao gồm các loại:

- a) Xây dựng mới;
- b) Sửa chữa, cải tạo;
- c) Di dời công trình.

8. Đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn. Đối với công trình không theo tuyến, chỉ được cấp giấy phép xây dựng tối đa 2 giai đoạn, bao gồm giai

đoạn xây dựng phần móng và tầng hầm (nếu có) và giai đoạn xây dựng phần thân của công trình.

9. Đối với dự án gồm nhiều công trình, chủ đầu tư có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng cho một, nhiều hoặc tất cả các công trình thuộc dự án.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ.

Các loại công trình và nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

1. Phù hợp với quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.

2. Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

3. Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m², dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

Điều 5. Điều kiện riêng để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ.

Ngoài việc đáp ứng các điều kiện chung quy định tại Điều 4 Quy định này, công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ để được cấp giấy phép xây dựng còn phải đáp ứng các điều kiện riêng sau đây:

1. Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ trong đô thị:

a) Phù hợp với: Quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết, thì phải phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

c) Công trình xây dựng dân dụng cấp đặc biệt, cấp I trong đô thị phải có thiết kế tầng hầm theo yêu cầu của đồ án quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với công trình xây dựng ngoài đô thị:

a) Đối với công trình xây dựng không theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản;

b) Đối với công trình xây dựng theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và phương án tuyến đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

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

a) Phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

b) Đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt, thì phải phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quản lý trật tự xây dựng.

4. Đối với các công trình xây dựng khác:

Tùy thuộc vào địa điểm xây dựng, các công trình dưới đây ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 1 hoặc Khoản 2 Điều này còn phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đối với công trình tôn giáo phải có văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo tỉnh Thái Nguyên;

b) Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng, trùng tu, tôn tạo phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về văn hoá.

Điều 6. Điều kiện đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng tạm.

Công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.

3. Đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận và các yêu cầu về: Môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thuỷ lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.

4. Hồ sơ thiết kế xây dựng đáp ứng quy định tại khoản 3, Điều 4 của Quy định này.

5. Phù hợp với quy mô, thời hạn tồn tại của nhà ở riêng lẻ và công trình khác theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

6. Chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng tạm hết hạn và không yêu cầu bồi thường đối với phần công trình phát sinh sau khi quy hoạch được công bố. Trường hợp 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.

Giấy phép xây dựng tạm chỉ cấp cho từng công trình, nhà ở riêng lẻ, không cấp theo giai đoạn và cho dự án.

Điều 7. Quy mô, thời hạn tồn tại của nhà ở riêng lẻ và công trình khác được cấp giấy phép xây dựng tạm.

1. Khi tổ chức, cá nhân có nhu cầu xây dựng nhà ở riêng lẻ và công trình khác mà vị trí xin cấp Giấy phép xây dựng không phù hợp với quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được phép xây dựng tạm với quy mô:

a) Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn không quá 200m², chiều cao không quá 7,5m;

b) Công trình xây dựng khác có diện tích sàn không quá 500m², chiều cao không quá 7,5m.

2. Thời hạn tồn tại của giấy phép xây dựng tạm đến khi nhà nước có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch.

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 8. Nội dung giấy phép xây dựng; hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng.

1. Nội dung giấy phép xây dựng thực hiện theo Điều 1 Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Khoản 2, Điều 9, Điều 10 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng; điều chỉnh giấy phép xây dựng thực hiện theo Điều 12 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng; gia hạn giấy phép xây dựng thực hiện theo Điều 11 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ; cấp lại giấy phép xây dựng thực hiện theo Điều 12 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ.

Điều 9. Quy trình cấp giấy phép xây dựng

Quy trình cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo Điều 9 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ.

Điều 10. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình sau:

a) Công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II;

b) Công trình tôn giáo, công trình di tích lịch sử - văn hoá, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng và công trình quảng cáo;

c) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trừ các công trình đã được UBND tỉnh ủy quyền cho Ban quản lý các Khu công nghiệp cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 29/5/2013 về việc ủy quyền cấp giấy phép xây dựng cho Ban quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên; công trình thuộc dự án được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư;

d) Các công trình xây dựng (trừ nhà ở riêng lẻ) trên các trục đường, phố chính có lộ giới từ 22,5 m trở lên trong đô thị.

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; nhà ở riêng lẻ trong phạm vi đất ở mới thuộc các khu chức năng ngoài đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trừ các điểm dân cư nông thôn), Nhà ở riêng lẻ nông thôn nằm trên các trục đường Quốc lộ, Tỉnh lộ, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã được Nhà nước công nhận bảo tồn, nhà ở tại nông thôn có diện tích sàn từ 250m² hoặc chiều cao từ 3 tầng trở lên thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại Khoản 1, Khoản 3, Khoản 4 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ nông thôn tại các điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được phê duyệt và các khu vực khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính của mình quản lý. Trừ các đối tượng quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 4 Điều này.

4. Ban quản lý các Khu công nghiệp Thái Nguyên cấp giấy phép xây dựng cho các công trình đã được UBND tỉnh ủy quyền tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 29/5/2013.

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 khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm không thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng.

6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Điều khoản thi hành.

1. Những nội dung không nêu trong Quy định này được thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng về 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.

2. Nếu các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định về cấp giấy phép xây dựng sẽ tùy theo mức độ vi phạm để kỷ luật, xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh./.

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

(Đã ký)

Đặng Viết Thuận