

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và
quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh An Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015;*

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ
Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 10 năm 2015 của Bộ
Xây dựng quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng và bảo trì nhà ở
riêng lẻ;*

*Căn cứ Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ
Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng
trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư Liên tịch số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22 tháng 6
năm 2016 của Bộ Thông tin và Truyền thông và Bộ Xây dựng Hướng dẫn quản lý
việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động;*

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

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 146/TTr-SXD
ngày 16 tháng 12 năm 2016.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2017 và thay thế Quyết định số 26/2013/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh;
- UBND các huyện, thị, thành phố;
- UBND xã, phường, thị trấn;
- Website Chính phủ, Website An Giang, Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

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

Lê Văn Nung

QUY ĐỊNH

Về cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh An Giang

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 106/2016/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm
2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng, giấy phép xây dựng có thời hạn, thu hồi và hủy giấy phép xây dựng; giám sát thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài đầu tư xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa, di dời công trình, các cơ quan có liên quan đến công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Mục đích và yêu cầu của việc cấp giấy phép xây dựng

1. Tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài đầu tư xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ (sau đây gọi chung là chủ đầu tư) và các cá nhân, tổ chức tư vấn khảo sát, thiết kế, nhà thầu xây dựng biết và chấp hành đúng quy định pháp luật về quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch, đồng thời thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong lĩnh vực xây dựng có liên quan.

2. Quản lý xây dựng theo quy hoạch và các quy định pháp luật khác có liên quan; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa, các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng có hiệu quả đất đai xây dựng công trình.

3. Làm căn cứ pháp lý thống nhất về trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng và việc thực hiện giấy phép xây dựng như: giám sát, kiểm tra, thanh tra và xử lý các hành vi vi phạm trong hoạt động xây dựng, kiểm tra công tác nghiệm thu công trình của chủ đầu tư (cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng chỉ kiểm tra công tác nghiệm thu của chủ đầu tư đối với các công trình, hạng mục công trình

quy định tại 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, sau đây gọi tắt là Nghị định số 46/2015/NĐ-CP), lập biên bản nghiệm thu bàn giao công trình, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đưa công trình vào sử dụng.

Điều 3. Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng đối với công trình, nhà ở xây dựng ven đường không đi qua đô thị chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt (khu vực nông thôn)

1. Đối với công trình, nhà ở xây dựng ven các tuyến đường qua khu đô thị (thành phố, thị xã, thị trấn), khu quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo đồ án quy hoạch đã được duyệt.

2. Đối với công trình, nhà ở xây dựng ven các tuyến đường không đi qua đô thị chưa có quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định theo quy định tại Quyết định số 68/2016/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh An Giang Ban hành Quy định quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối với đường địa phương trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 4. Xử lý đối với một số trường hợp cụ thể

1. Đối với những khu vực đất trống phù hợp với quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất, đã có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất (không xem xét mục đích sử dụng đất), nếu chủ đầu tư có nhu cầu xin phép xây dựng hàng rào song sắt hay bằng vách gạch, khung móng bê tông cốt thép để bảo vệ ranh đất thì được Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để đầu tư xây dựng hàng rào.

2. Đối với các cơ sở thờ tự (công trình tôn giáo) hợp pháp xin phép xây dựng trên đất núi mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp thì hồ sơ kỹ thuật khu đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập và có văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận là đất sử dụng ổn định, không tranh chấp thì được xem như đủ điều kiện về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để lập hồ sơ xin phép xây dựng theo quy định.

3. Công trình do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó có quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp. Đối với các trường hợp đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng hoặc cấp giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo làm thay đổi quy mô công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo quy mô công trình mới.

4. Trường hợp đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho dự án mà dự án đầu tư xây dựng gồm nhiều công trình có loại và cấp khác nhau thì cơ quan thực hiện cấp giấy phép xây dựng công trình cấp cao nhất có trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại thuộc dự án.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Mục 1

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 5. Giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp, trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp và công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;

b) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng (bao gồm cả trường hợp Báo cáo kinh tế kỹ thuật) 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;

c) Công trình xây dựng tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;

d) Công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị hoặc công trình cột ăng ten thuộc hệ thống cột ăng ten nằm ngoài đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến công trình;

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014;

e) Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m² có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt;

k) Công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

1) Công trình cột ăng ten không công kênh tại khu vực đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trước khi khởi công xây dựng các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng theo Khoản 1 Điều này, chủ đầu tư phải thông báo bằng văn bản thời điểm khởi công xây dựng cho chính quyền địa phương theo dõi, quản lý (Mẫu thông báo ngày khởi công xây dựng công trình, dự án theo Mẫu số 1 Phụ lục 5 và mẫu văn bản thông báo thời điểm khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo Mẫu số 2 Phụ lục 5 ban hành kèm theo Quy định này):

a) Đối với công trình quy định tại Điểm b, d, đ và i Khoản 1 Điều này, ngoài văn bản thông báo thời điểm khởi công xây dựng, chủ đầu tư phải gửi kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) và cơ quan quản lý chuyên môn về xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện biết để theo dõi, lưu hồ sơ và quản lý theo quy định;

b) Đối với công trình phải lập dự án thuộc loại miễn cấp giấy phép xây dựng thì ngoài các loại giấy tờ nêu trên, phải gửi kèm văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành;

c) Sau khi tiếp nhận thông báo của chủ đầu tư thì Ủy ban nhân dân cấp xã trong 03 ngày làm việc phải có văn bản chấp thuận theo nội dung thông báo của chủ đầu tư và văn bản này sẽ thay thế cho Giấy phép xây dựng để khởi công xây dựng (Mẫu thông báo chấp thuận nội dung xây dựng công trình, dự án theo Mẫu số 3 Phụ lục 5 ban hành kèm theo Quy định này).

3. Đối với công trình có một phần phù hợp quy hoạch xây dựng đủ điều kiện được cấp phép xây dựng, phần còn lại không phù hợp quy hoạch xây dựng nếu chủ đầu tư có nhu cầu xin phép xây dựng có thời hạn, thì tại giấy phép xây dựng phải thể hiện thêm phần xây dựng có thời hạn (có kết cấu tách biệt với kết cấu khối nhà chính), chủ đầu tư phải có cam kết tháo dỡ không bồi thường đối với phần được phép xây dựng có thời hạn theo đúng quy định.

4. Đối với công trình cấp đặc biệt và cấp I, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn khi đã có thiết kế xây dựng được thẩm định theo quy định của Luật Xây dựng 2014:

a) 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;

b) Đối với công trình theo tuyến trong đô thị: việc phân chia công trình theo giai đoạn thực hiện do chủ đầu tư xác định theo quyết định đầu tư;

5. Đối với dự án đầu tư xây dựng gồm nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án khi phân

hạ tầng kỹ thuật thuộc khu vực xây dựng công trình đã được triển khai theo quy hoạch xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng bao gồm:

a) Tên công trình thuộc dự án;

b) Tên và địa chỉ của chủ đầu tư;

c) Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình đối với công trình theo tuyến;

d) Loại, cấp công trình xây dựng;

đ) Cốt xây dựng công trình;

e) Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

g) Mật độ xây dựng (nếu có);

h) Hệ số sử dụng đất (nếu có);

i) Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài các nội dung quy định từ Điểm a đến Điểm h Khoản này còn phải có nội dung về tổng diện tích xây dựng, diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt), số tầng (bao gồm cả tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, tum), chiều cao tối đa toàn công trình;

k) Thời hạn khởi công công trình không quá 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng.

7. Giấy phép xây dựng cấp cho các loại công trình; nhà ở riêng lẻ; sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở riêng lẻ; di dời công trình; giấy phép xây dựng có thời hạn cấp cho công trình, nhà ở riêng lẻ được áp dụng theo mẫu tại Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Quy định này.

Điều 6. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị:

a) Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng 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;

b) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt;

c) Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;

d) Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 59/2016/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định số 59/2016/NĐ-CP);

đ) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép theo quy định tại các Điều 9, 10, 11, 12 và 13 Quy định này.

2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị:

a) 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) Đáp ứng điều kiện quy định tại các Điểm c, d, đ Khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ:

a) Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị gồm:

a.1) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt;

a.2) Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;

a.3) Hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện đối với nhà ở riêng lẻ từ 07 tầng trở xuống, trừ trường hợp nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m², dưới 03 tầng và có chiều cao dưới 12 mét thì hộ gia đình được tự 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 xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận;

a.4) Đối với nhà ở riêng lẻ từ 8 tầng trở lên, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện và phải được thẩm định theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 59/2016/NĐ-CP;

a.5) Nếu diện tích khu đất nhỏ hơn 15m² và có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m thì không được phép xây dựng. Nếu diện tích khu đất từ 15m² đến 40m² có chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá 02 (hai) tầng;

a.6) Đối với nhà ở liên kế thuộc khu cải tạo xây chen trong đô thị:

- Trong trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là 25m²/căn nhà với chiều sâu lô đất

và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung cho toàn dãy phố;

- Về khối tích công trình: đối với các công trình đơn lẻ được xây dựng trên các lô đất đơn lẻ có kích thước bề rộng hoặc bề sâu từ 10m trở xuống, tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề rộng của công trình cũng như tỷ lệ giữa chiều cao của công trình với bề sâu của công trình (bề sâu so với mặt tiền) không lớn quá 3 lần kích thước cạnh nhỏ hơn của công trình), ngoại trừ các công trình có giá trị điểm nhấn đặc biệt được xác định trong quy định quản lý xây dựng đô thị theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt;

a.7) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 11 của Quy định này.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng; đối với nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng 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) Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn.

Điều 7. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất

Chủ đầu tư phải có một trong các loại giấy tờ sau đây:

1. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện chính sách về đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

5. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất.

6. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

7. Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật.

8. Giấy tờ về đất đai do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

9. Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

10. Quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

Điều 8. Giấy phép xây dựng cấp cho dự án

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng cho dự án:

a) Đối với công trình trong đô thị: Chủ đầu tư (doanh nghiệp) đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điểm a, b Khoản 1 Điều 6 Quy định này.

b) Đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị: Chủ đầu tư (doanh nghiệp) đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điểm c Khoản 1 và Điểm a Khoản 2 Điều 6 Quy định này.

2. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng cho dự án:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này;

c) 01 bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư;

d) 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;

đ) Bản chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công các công trình xây dựng, mỗi bộ gồm:

đ.1) Bản vẽ tổng mặt bằng của dự án hoặc tổng mặt bằng từng giai đoạn của dự án tỷ lệ 1/100 - 1/500.

đ.2) Bản vẽ mặt bằng từng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/100 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình.

đ.3) Bản vẽ các mặt đứng và các mặt cắt chính của từng công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

đ.4) Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50 của từng công trình 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.

e) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính 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;

g) Văn bản chấp thuận của tổ chức có thẩm quyền thế chấp đối với các trường hợp nhà, đất đang thế chấp;

h) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận đối với công trình xây chen, có tầng hầm (Mẫu bản cam kết của chủ đầu tư theo Mẫu số 5 Phụ lục 5 ban hành kèm theo Quy định này);

i) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức, cá nhân thiết kế theo mẫu tại Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Quy định này, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng, đối với công trình chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế.

3. Sau khi có giấy phép xây dựng và hoàn chỉnh các yêu cầu thực hiện trong giấy phép xây dựng (thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường, thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy), Chủ đầu tư gửi thông báo khởi công xây dựng cho chính quyền địa phương và cơ quan cấp phép xây dựng thì mới được tiến hành khởi công xây dựng công trình.

Điều 9. 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 1 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Một bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 Quy định này. Trường hợp đối với công trình xây dựng trạm, cột phát sóng tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng cho xây dựng, không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Hai bộ bản vẽ hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

c.1) 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.

c.2) Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200.

c.3) 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 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 số 1 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Một bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến;

c) Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Hai bộ bản vẽ hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

d.1) Sơ đồ vị trí tuyến công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500.

d.2) Bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình tỷ lệ 1/500 - 1/5000.

d.3) Bản vẽ các mặt cắt ngang chủ yếu của tuyến công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

d.4) 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 tỷ lệ 1/100 - 1/500.

3. Đối với công trình tôn giáo:

a) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng gồm các tài liệu như quy định tại Khoản 1 Điều này (riêng hồ sơ thiết kế thì yêu cầu 04 bộ bản vẽ, có thể nộp 01 bản chính và 03 bản sao);

b) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về sự cần thiết xây dựng, quy mô công trình của tổ chức tôn giáo cấp trên. Cụ thể: Phật giáo phải có ý kiến Ban Trị sự Giáo hội Phật giáo Việt Nam tỉnh An Giang, Phật giáo Hòa Hảo phải có ý kiến Ban Trị sự Trung ương Giáo hội Phật giáo Hòa Hảo, các hệ phái Cao đài phải có ý kiến của Hội thánh, Hội giáo phải có ý kiến

của Ban Đại diện Cộng đồng Hồi giáo tỉnh, Tỉnh độ Cư Sĩ phải có ý kiến của Ban Trị sự Tỉnh Độ Cư Sĩ tỉnh, Tin lành phải có ý kiến Tổng Liên hội, Công giáo phải có ý kiến của Tòa Giám mục, Tứ ân Hiếu nghĩa phải có ý kiến của Ban Đại diện Đạo hội Tứ ân Hiếu nghĩa.

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 1 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Một bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này;

c) Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính giấy phép hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa, di tích lịch sử theo phân cấp;

d) Hai bộ bản vẽ hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

d.1) Sơ đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500.

d.2) Bản vẽ mặt bằng công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500.

d.3) Bản vẽ các mặt đứng, các 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 1 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Trường hợp đối với công trình xây dựng tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng cho xây dựng, không chuyên đổi được mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng thuê công trình đối với trường hợp thuê đất hoặc thuê công trình để xây dựng công trình quảng cáo;

d) Bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình quảng cáo;

đ) Hai bộ bản vẽ hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

đ.1) 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.
- Mẫu (ma-kết) sản phẩm quảng cáo in màu có chữ ký của cá nhân xin phép thực hiện quảng cáo hoặc có ký tên, đóng dấu nếu người xin phép là tổ chức.

- Bản vẽ phối cảnh vị trí đặt bảng quảng cáo.

đ.2) 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 các mặt đứng công trình có gắn biển quảng cáo tỷ lệ 1/50 - 1/100.
- Mẫu (ma-kết) sản phẩm quảng cáo in màu có chữ ký của cá nhân xin phép thực hiện quảng cáo hoặc có ký tên, đóng dấu nếu người xin phép là tổ chức.

- Bản vẽ phối cảnh vị trí đặt bảng quảng cáo.

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 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 thỏa thuận đã được ký kết với Chính phủ Việt Nam.

8. Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Điều này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

Điều 10. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn

1. Đối với công trình không theo tuyến:

Đối với công trình cấp đặc biệt, cấp I nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì có thể đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo hai giai đoạn. Hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Quy định này.

b) Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này. Trường hợp đối với công trình xây dựng trạm, cột phát sóng tại khu vực không thuộc nhóm đất có mục đích sử dụng cho xây dựng, không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất thì nộp bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận về địa điểm xây dựng của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

c.1) 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, bản vẽ mặt bằng, mặt cắt chính của phần công trình đã được phê duyệt trong giai đoạn 1 tỷ lệ 1/50 - 1/200 kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm: Giao thông, thoát nước mưa, xử lý nước thải, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc tỷ lệ 1/100 - 1/200.

c.2) Giai đoạn 2:

- Bản vẽ các mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt chính giai đoạn 2 của công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200.

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

Việc phân chia công trình theo giai đoạn thực hiện do chủ đầu tư xác định theo quyết định đầu tư. Hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về vị trí và phương án tuyến;

c) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phần đất thực hiện theo giai đoạn hoặc cả dự án theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

d.1) Sơ đồ vị trí tuyến công trình tỷ lệ 1/100 - 1/500.

d.2) Bản vẽ mặt bằng tổng thể hoặc bản vẽ bình đồ công trình tỷ lệ 1/500 - 1/5000.

d.3) 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.

3. Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Điều này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

Điều 11. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

1. Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Quy định này.

2. Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính hai bộ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, mỗi bộ gồm:

a) Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500 kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

b) Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình tỷ lệ 1/50 - 1/200;

c) 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.

Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Khoản này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

4. Đối với công trình xây chen có tầng hầm, ngoài các tài liệu quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này, hồ sơ còn phải bổ sung bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận biện pháp thi công móng của chủ đầu tư đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận.

5. Đối với công trình xây dựng có công trình liên kề phải có bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn đối với công trình liên kề (Mẫu bản cam kết của chủ đầu tư theo Mẫu số 5 Phụ lục 5 ban hành kèm theo Quy định này).

Điều 12. 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 1 ban hành kèm theo Quy định này.

2. Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật hoặc bản sao giấy phép xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định 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 (10 x 15 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 hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng, thì phải có bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp.

Điều 13. 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 1 ban hành kèm theo Quy định này.

2. Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này, nơi công trình sẽ di dời đến và giấy tờ hợp pháp về quyền sở hữu công trình theo quy định của pháp luật.

3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản vẽ tổng mặt bằng, nơi công trình sẽ được di dời tới tỷ lệ 1/50 - 1/500.

4. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính 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. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính báo cáo kết quả khảo sát đánh giá chất lượng hiện trạng của công trình do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

6. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính phương án di dời theo quy định tại Khoản 5 Điều 97 Luật Xây dựng 2014. Cụ thể như sau:

a) Phần thuyết minh về hiện trạng công trình và khu vực công trình sẽ được di dời đến; giải pháp di dời, phương án bố trí sử dụng phương tiện, thiết bị, nhân lực; giải pháp bảo đảm an toàn cho công trình, người, máy móc, thiết bị và công

trình lân cận; bảo đảm vệ sinh môi trường; tiến độ di dời; tổ chức, cá nhân thực hiện di dời công trình;

b) Phân bản vẽ biện pháp thi công di dời công trình.

7. Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

Điều 14. Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn gồm:

a) Công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt;

c) Công trình không vi phạm hành lang an toàn đường bộ và chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường hiện hữu trong đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố;

d) Bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;

đ) Phù hợp với quy mô công trình, nhà ở và thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Khoản 6 và 7 Điều này;

e) Chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

2. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này và đáp ứng các điều kiện sau:

a) Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 26 Nghị định số 59/2016/NĐ-CP;

b) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép theo quy định tại Điều 9 và 12 Quy định này.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng điều kiện tại Khoản 1 Điều này và đáp ứng các điều kiện sau:

a) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 Quy định này;

b) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với nhà ở riêng lẻ quy định tại Điều 11 Quy định này.

4. Nội dung trong giấy phép xây dựng có thời hạn (mẫu số 10 và mẫu số 11, phụ lục số 4 ban hành kèm theo Quy định này).

a) Nội dung tương ứng với nội dung của giấy phép xây dựng đối với các loại công trình và nhà ở riêng lẻ;

b) Công trình được tồn tại đến: ngày.....tháng.....năm.....;

c) Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được đòi hỏi bồi thường phần công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời hạn ghi trong giấy phép được cấp.

5. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

6. Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được quy định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt nhưng tối đa không quá 05 năm kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. Khi hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép mà quy hoạch phân khu xây dựng chưa được triển khai, nếu chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng tiếp thì đề nghị cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét cho kéo dài thời gian tồn tại.

7. Quy mô công trình, nhà ở được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải nhỏ hơn 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m², có chiều cao dưới 12 mét nhưng phải phù hợp với Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; đảm bảo các quy định về phòng cháy, chữa cháy và vệ sinh môi trường.

8. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như quy định đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ quy định tại các Điều 9, 11, 12 và 13 của Quy định này. Riêng tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn”.

Điều 15. 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 9, 10, 11, 12, 13, 14 Quy định này, hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng còn phải bổ sung thêm các tài liệu khác đối với các trường hợp sau:

1. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính báo cáo kết quả thẩm định thiết kế của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình theo quy định phải được thẩm định thiết kế.

2. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản bản cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn cho công trình và công trình lân cận đối với công trình xây chen, có tầng hầm (Mẫu bản cam kết của chủ đầu tư theo Mẫu số 5 Phụ lục 5 ban hành kèm theo Quy định này).

3. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức, cá nhân thiết kế theo mẫu tại Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Quy định này, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng, đối với công trình chưa được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế.

4. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính bản cam kết bảo đảm an toàn cho công trình liền kề đối với trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có công trình liền kề (Mẫu bản cam kết của chủ đầu tư theo Mẫu số 5 Phụ lục 5 ban hành kèm theo Quy định này).

5. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính 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 đối với công trình yêu cầu phải lập dự án đầu tư xây dựng.

6. Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (PCCC) và các bản vẽ thiết kế kỹ thuật công trình, bản vẽ hệ thống PCCC tỷ lệ 1/50 - 1/200, phải được cơ quan Cảnh sát PCCC đóng dấu đã thẩm duyệt về PCCC (theo quy định tại Phụ lục số 6 ban hành kèm theo Quy định này).

7. Đối với công trình thuộc danh mục lập báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc kế hoạch bảo vệ môi trường: phải có quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc thông báo xác nhận kế hoạch bảo vệ môi trường (theo quy định tại Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường).

8. Văn bản chấp thuận của tổ chức có thẩm quyền thế chấp đối với các trường hợp nhà, đất đang thế chấp.

9. Đối với nhà thuê: hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật và văn bản chấp thuận (nêu rõ nội dung xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa) của chủ sở hữu nhà.

10. Đối với trường hợp thuê đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: Hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật và văn bản chấp thuận (có nêu rõ nội dung xây dựng) của người cho thuê đất; đồng thời phải xây dựng công trình theo đúng mục đích sử dụng đất.

11. Đối với trường hợp thuê lại đất của người sử dụng đất đã được Nhà nước cho thuê: Hợp đồng thuê lại đất theo quy định của pháp luật và văn bản chấp thuận (có nêu rõ nội dung xây dựng) của người cho thuê đất; đồng thời

phải xây dựng công trình theo đúng mục đích sử dụng đất đã được xác định trong hợp đồng cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất.

Điều 16. Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng

1. Điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a) Trước khi khởi công xây dựng hoặc trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung dưới đây thì chủ đầu tư phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng:

a.1) Thay đổi hình thức kiến trúc mặt ngoài của công trình đối với công trình trong đô thị thuộc khu vực có yêu cầu về quản lý kiến trúc.

a.2) Thay đổi một trong các yếu tố về vị trí, diện tích xây dựng; quy mô, chiều cao, số tầng của công trình và các yếu tố khác ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính.

a.3) Khi điều chỉnh thiết kế bên trong công trình làm thay đổi công năng sử dụng làm ảnh hưởng đến an toàn, phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường.

b) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng gồm:

b.1) Đối với công trình:

- Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Quy định này.

- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

- Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này (trong trường hợp thiết kế có thay đổi về diện tích sử dụng đất).

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính 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.

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính văn bản phê duyệt điều chỉnh thiết kế của người có thẩm quyền theo quy định kèm theo Bản kê khai điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thiết kế đối với trường hợp thiết kế không do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc Báo cáo kết quả thẩm định thiết kế điều chỉnh của cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

b.2) Đối với nhà ở riêng lẻ:

- Đơn đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Quy định này.

- Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

- Bản sao (có chứng thực, nếu không có chứng thực thì phải mang theo bản chính để đối chiếu tại nơi tiếp nhận hồ sơ) hoặc tệp tin chứa bản chụp chính một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7 của Quy định này (trong trường hợp thiết kế có thay đổi về diện tích sử dụng đất).

- Bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp chính 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. Đối với trường hợp yêu cầu phải được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì phải nộp kèm theo báo cáo kết quả thẩm định thiết kế.

b.3) Trường hợp thiết kế xây dựng của công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, các bản vẽ thiết kế quy định tại Điểm này là bản sao hoặc tệp tin chứa bản chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

c) 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 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.

2. Gia hạn giấy phép xây dựng:

a) Trước thời điểm giấy phép xây dựng hết hiệu lực khởi công xây dựng, nếu công trình chưa được khởi công thì chủ đầu tư phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Mỗi giấy phép xây dựng chỉ được gia hạn tối đa 02 lần. Thời gian gia hạn mỗi lần là 12 tháng. Khi hết thời gian gia hạn giấy phép xây dựng mà chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới.

b) Hồ sơ đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng gồm:

b.1) Đơn đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng theo mẫu tại Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Quy định này.

b.2) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp.

Thời hạn gia hạn giấy phép xây dựng được ghi trong giấy phép xây dựng được cấp.

c) Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép, nhưng quy hoạch chưa được thực hiện thì chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình đề nghị cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét gia hạn thời gian tồn tại cho đến khi quy hoạch được triển khai thực hiện. Thời hạn tồn tại công trình được ghi ngay vào giấy phép xây dựng có thời hạn đã được cấp;

d) Cơ quan cấp giấy phép xây dựng là cơ quan gia hạn giấy phép xây dựng và thu lệ phí gia hạn theo quy định.

3. Cấp lại giấy phép xây dựng:

a) Giấy phép xây dựng được cấp lại đối với các trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất;

b) Giấy phép xây dựng được cấp lại dưới hình thức bản sao và có giá trị như bản chính để làm cơ sở cho chủ đầu tư thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo.

Nội dung bản sao giấy phép xây dựng được sao y từ bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp và cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải ký tên, đóng dấu xác nhận sao y bản chính;

c) Hồ sơ đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng gồm:

c.1) Đơn đề nghị cấp lại giấy phép xây dựng, trong đó giải trình rõ lý do đề nghị cấp lại theo mẫu tại Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Quy định này;

c.2) Bản chính giấy phép xây dựng đã được cấp (đối với trường hợp bị rách, nát).

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, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng.

Mục 2

THẨM QUYỀN CẤP, ĐIỀU CHỈNH, GIA HẠN, CẤP LẠI VÀ THU HỒI GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 17. Sở Xây dựng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép theo quy định đối với các công trình xây dựng (trừ công trình cấp đặc biệt) như sau:

a) Các công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động cấp I, cấp II (cấp công trình quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 năm 3 tháng 2016 của Bộ Xây dựng. Trường hợp Thông tư này được điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo quy định mới);

b) Công trình tôn giáo: Trụ sở của tổ chức tôn giáo, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, điện thờ, niệm phật đường, trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo, tượng đài, bia, tháp và những công trình tương tự của các tổ chức tôn giáo có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250m² trở lên, chiều cao từ 03 tầng trở lên, chiều cao công trình từ 12m trở lên và các công trình có quy mô nhỏ, công trình phụ trợ của tổ chức tôn giáo có đề nghị cấp giấy phép xây dựng cùng lúc với các công trình nêu trên;

c) Công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng trên địa bàn tỉnh;

d) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (trừ các công trình nằm trong khuôn viên Khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu);

đ) Công trình thuộc dự án mà theo quy định phải xin phép xây dựng và các công trình khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

e) Công trình nằm trên địa giới hành chính 02 huyện trở lên;

g) Những công trình của tổ chức tiếp giáp mặt tiền các tuyến, trục đường phố chính trong nội ô thành phố Long Xuyên, cụ thể như sau:

g.1) Tất cả các tuyến, trục đường thuộc địa giới hành chính phường Mỹ Bình.

g.2) Suốt tuyến đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thái Học, Hai Bà Trưng, Nguyễn Huệ, Hùng Vương, Lý Thái Tô.

g.3) Trục đường Hà Hoàng Hổ đoạn từ đèn 4 ngọn – cầu Bằng Lăng.

g.4) Trục đường Nguyễn Trãi đoạn từ đèn 4 ngọn – đường Thoại Ngọc Hầu.

g.5) Trục đường Nguyễn Hoàng đoạn từ đường Hà Hoàng Hổ - cầu Tôn Đức Thắng.

2. Riêng đối với các công trình quy định tại Điểm b, c Khoản 1 Điều này thì trên cơ sở ý kiến bằng văn bản của Ban Tôn giáo (Sở Nội vụ) đối với công trình tôn giáo; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng và các công trình nằm trong khu vực bảo tồn kiến trúc cảnh quan, Sở Xây dựng tổng hợp đề xuất, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận trước khi cấp giấy phép xây dựng.

3. Các công trình xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời, biển hiệu, bảng quảng cáo độc lập được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng trong những trường hợp sau đây:

a) Xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ 20 m² trở lên;

b) Bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ 40 m² trở lên.

Điều 18. Ban quản lý khu kinh tế tỉnh

Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ban quản lý khu kinh tế cấp Giấy phép xây dựng công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng thuộc phạm vi Khu công nghiệp, Khu chức năng trong khu kinh tế cửa khẩu được giao quản lý (trừ công trình cấp đặc biệt và nhà ở riêng lẻ).

Điều 19. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với:

1. Tất cả các công trình còn lại, kể cả công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, nhà ở riêng lẻ ở đô thị và nhà ở riêng lẻ thuộc phạm vi quản lý của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh, 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 Điều 17 và Điều 18 Quy định này.

2. Những công trình phục vụ tín ngưỡng dân gian: Đình, đền, am, miếu, từ đường, nhà thờ họ và các công trình tương tự; công trình phụ trợ của cơ sở tín ngưỡng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Công trình tôn giáo: Cổng, hàng rào; Nhà vệ sinh, bể chứa nước, nhà bếp, nhà xe; Nhà ở, nhà khách, tháp chuông, tháp trống có quy mô nhỏ hơn 03 tầng, nhỏ hơn 250m² diện tích sàn xây dựng, chiều cao nhỏ hơn 12m và các công trình không quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 17 Quy định này.

4. Công trình quảng cáo xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt trên 20 m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn. Trước khi cấp giấy phép xây dựng phải lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch và Sở Xây dựng.

Mục 3

QUY TRÌNH CẤP, CẤP LẠI, ĐIỀU CHỈNH VÀ GIA HẠN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 20. Nơi tiếp nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư khi có nhu cầu cung cấp thông tin về việc cấp giấy phép xây dựng liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Sở Xây dựng để được hướng dẫn cụ thể về trình tự, thủ tục và thời gian cấp phép xây dựng hoặc tra cứu qua cổng thông tin điện tử Sở Xây dựng <http://soxaydung.angiang.gov.vn> (các mẫu giấy tờ liên quan có thể tải xuống từ địa chỉ website này).

2. Chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư khi đề nghị cấp giấy phép xây dựng lập hồ sơ theo quy định tại Mục 1 Chương II Quy định này, trực tiếp nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được quy định tại Mục 2 Chương II Quy định này.

Điều 21. Quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng

1. Quy trình cấp giấy phép xây dựng và điều chỉnh giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, điều chỉnh giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

b) Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp, điều chỉnh giấy phép xây dựng; kiểm tra hồ sơ; ghi giấy biên nhận đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định;

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn

thiếu, tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Trường hợp sau hai lần bổ sung, hồ sơ vẫn không đáp ứng được các điều kiện theo quy định thì cơ quan cấp phép có quyền không xem xét việc cấp giấy phép và thông báo cho chủ đầu tư biết lý do không cấp giấy phép;

d) Căn cứ quy mô, tính chất, loại công trình và địa điểm xây dựng công trình có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu các điều kiện theo quy định tại Quy định này để gửi văn bản lấy ý kiến của các cơ quan quản lý Nhà nước về những lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

đ) Trong thời hạn 05 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; cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng;

e) Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 15 ngày làm việc đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời và trong thời gian 10 ngày làm việc (riêng địa bàn thành phố Long Xuyên, Châu Đốc và thị xã Tân Châu là 15 ngày) đối với nhà ở riêng lẻ. Trường hợp đến thời hạn cấp giấy phép nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư biết lý do, đồng thời báo cáo cấp có thẩm quyền quản lý trực tiếp xem xét và chỉ đạo thực hiện, nhưng không được quá 10 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn theo quy định tại Điểm này.

2. Quy trình gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nộp 02 bộ hồ sơ đề nghị gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm xem xét gia hạn giấy phép xây dựng hoặc cấp lại giấy phép xây dựng.

3. Việc nhận kết quả, nộp lệ phí cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau:

a) Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế trình xin cấp giấy phép xây dựng có đóng dấu của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định hoặc văn bản trả lời (đối với trường hợp không đủ điều

kiện cấp giấy phép xây dựng) tại nơi tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo thời hạn ghi trong giấy biên nhận;

b) Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí theo quy định khi nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Trường hợp mất giấy biên nhận hồ sơ thì xuất trình giấy chứng minh nhân hoặc hộ chiếu (đối với chủ đầu tư là cá nhân) hoặc giấy giới thiệu của cơ quan, tổ chức (đối với chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức).

4. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng trong thời hạn quy định tại Khoản 1, 2 Điều này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan có thẩm quyền không trả lời thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

5. Khi nhận được khiếu nại về việc cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải cử cán bộ có đủ năng lực và thẩm quyền nhận đơn và trả lời cho người khiếu nại.

6. Trường hợp người khiếu nại vẫn không thống nhất với ý kiến trả lời của người đại diện cơ quan cấp giấy phép xây dựng, thì Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải trực tiếp gặp và giải quyết khiếu nại đó của người khiếu nại; nếu người khiếu nại vẫn không thống nhất với cách giải quyết của Thủ trưởng cơ quan cấp giấy phép xây dựng, thì khiếu nại lên cơ quan cấp có thẩm quyền giải quyết tiếp theo quy định của pháp luật.

7. Căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, các ý kiến tham vấn, chứng chỉ quy hoạch, giấy phép quy hoạch (nếu có), quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thẩm định hồ sơ và kết quả kiểm tra tại thực địa để cấp giấy phép hoặc từ chối cấp giấy phép xây dựng.

8. Giấy phép xây dựng được lập thành 02 (hai) bản chính, một bản cấp cho chủ đầu tư và một bản lưu ở cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

Điều 22. Lưu trữ hồ sơ cấp phép xây dựng

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về lưu trữ và để quản lý việc cải tạo xây dựng công trình.

2. Chủ đầu tư, các tổ chức thiết kế, thi công xây dựng có trách nhiệm phải cất giữ và bảo quản hồ sơ công trình (giấy phép xây dựng, bản vẽ được cơ quan cấp giấy phép xây dựng duyệt) theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Chương III

QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 23. Quản lý trật tự xây dựng

Nội dung của giấy phép xây dựng là căn cứ để quản lý trật tự xây dựng, gồm:

1. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng:

Việc quản lý trật tự xây dựng được căn cứ vào các nội dung ghi trong giấy phép xây dựng đã được cấp và Quy định này.

2. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng:

a) Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào quy hoạch xây dựng được duyệt và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Trường hợp xây dựng trong đô thị thì còn phải căn cứ vào thiết kế đô thị được duyệt;

b) Nội dung quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng là xem xét sự tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) được duyệt, đáp ứng các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận; giới hạn tĩnh không; độ thông thủy; các điều kiện an toàn về môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật (như giao thông, điện, nước, thông tin), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh.

Điều 24. Thanh tra, kiểm tra

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, các cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng chỉ đạo các cơ quan thanh tra chuyên ngành xây dựng lập kế hoạch thanh tra, kiểm tra việc thực hiện trật tự xây dựng trên địa bàn và xử lý vi phạm hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định hiện hành.

2. Thanh tra xây dựng và cơ quan quản lý trật tự xây dựng cấp huyện theo phân cấp có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan thanh tra, kiểm tra việc xây dựng trên cơ sở căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan và Quy định này.

3. Đối với công trình bí mật nhà nước, việc thanh tra, kiểm tra được thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý đầu tư xây dựng công trình đặc thù.

Điều 25. Xử lý vi phạm

1. Việc xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng, xây dựng sai so với giấy phép được cấp, xây dựng không đúng với quy hoạch xây dựng và không đúng với các quy định khác của pháp luật được thực hiện theo quy định của Chính phủ về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị và về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng.

2. Thu hồi giấy phép xây dựng:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định;

b) Giấy phép xây dựng bị thu hồi trong các trường hợp sau:

b.1) Giấy phép xây dựng được cấp không đúng quy định của pháp luật.

b.2) Chủ đầu tư không khắc phục việc xây dựng sai với giấy phép xây dựng trong thời hạn ghi trong văn bản xử lý vi phạm theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Hủy giấy phép xây dựng:

Sau 10 ngày kể từ ngày có quyết định thu hồi giấy phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này, nếu chủ đầu tư không nộp lại giấy phép xây dựng cho cơ quan đã cấp giấy phép thì cơ quan cấp giấy phép hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy giấy phép xây dựng và thông báo cho chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có công trình xây dựng. Quyết định hủy giấy phép xây dựng được đăng trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Chương IV

QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư

1. Quyền:

a) 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;

b) Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật trong việc cấp giấy phép xây dựng;

c) Được xây dựng công trình theo quy định tại Khoản 4 Điều 21 của Quy định này;

d) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Quy định này khi có nhu cầu;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ:

a) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép xây dựng;

b) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng;

c) Thông báo ngày khởi công xây dựng bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình trong thời hạn 07 ngày làm việc trước khi khởi công xây dựng công trình (Mẫu thông báo ngày khởi công xây dựng công trình, dự án theo Mẫu số 1 Phụ lục số 5 ban hành kèm theo Quy định này);

d) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng;

đ) Lưu trữ hồ sơ xây dựng công trình;

e) Kiểm tra và thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về những thiệt hại do việc xây dựng công trình của mình gây ra liên quan đến người và các công trình xung quanh. Chủ đầu tư phải khắc phục hậu quả và bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật;

g) Bồi thường mọi thiệt hại do lỗi của mình gây ra;

h) Trường hợp công trình có nguy cơ sụp đổ, chủ công trình phải có phương án tháo dỡ được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc biện pháp tự phòng ngừa ngăn chặn tai nạn hoặc nhờ khu phố, Ủy ban nhân dân cấp xã giúp đỡ để đảm bảo an toàn cho tính mạng người trong gia đình và người xung quanh mà không phải chờ ý kiến của cơ quan cấp giấy phép xây dựng;

i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Trách nhiệm của cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng

Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng theo phân cấp có trách nhiệm:

1. Tổ chức lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

2. Công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch chi tiết xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) đã được phê duyệt và cấp giấy phép quy hoạch xây dựng theo quy định khi chủ đầu tư có yêu cầu.

3. Hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện các công việc cần thiết đối với công trình đầu tư xây dựng ở khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt.

4. Trả lời bằng văn bản về kiến trúc, quy hoạch thuộc quyền quản lý đối với các công trình khi có văn bản hỏi ý kiến của cơ quan cấp phép xây dựng trong thời gian theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 21 Quy định này.

5. Kiến nghị với cơ quan cấp phép xây dựng không cấp phép đối với các công trình được thiết kế không theo quy hoạch, kiến trúc được phê duyệt hoặc kiến nghị xử lý các trường hợp xây dựng vi phạm quy hoạch xây dựng.

Điều 28. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Niêm yết công khai các điều kiện, thủ tục hành chính, quy trình, thời gian cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ.

2. Có lịch tiếp dân và giải quyết kịp thời khiếu nại, tố cáo liên quan đến công tác cấp phép xây dựng.

3. Thực hiện đúng quy trình cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng theo quy định tại Mục 3 Chương II Quy định này; xem xét cấp giấy phép xây dựng và chịu trách nhiệm về những nội dung của giấy phép xây dựng đã cấp; bồi thường thiệt hại do việc cấp phép chậm, cấp phép sai so với quy định, kể cả các trường hợp được ủy quyền cấp giấy phép xây dựng.

4. Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

5. Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thiết kế hoặc thành lập các đơn vị thiết kế trực thuộc để thực hiện thiết kế cho tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

6. Cấp giấy phép xây dựng cho công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Quy định này khi chủ đầu tư có yêu cầu.

Điều 29. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Đối với các công trình tôn giáo; công trình tượng đài, tranh hoành tráng, công trình trùng tu, tôn tạo di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình panô quảng cáo và trạm BTS. Sau khi cơ quan cấp phép xây dựng nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu các điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng 2014 để gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan quản lý Nhà nước về lĩnh vực liên quan đến công trình xây dựng. Trong trường hợp cần thiết, cơ quan cấp giấy phép phối hợp với cơ quan có liên quan tổ chức kiểm tra thực địa để xem xét trước khi cấp giấy phép xây dựng.

2. Các cơ quan liên quan trong quá trình cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm:

a) Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 21 Quy định này;

b) Thực hiện các biện pháp cần thiết khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc không đúng với giấy phép xây dựng được cấp;

c) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Điều 30. Trách nhiệm của tổ chức tư vấn xây dựng và thi công xây dựng

1. Đối với tư vấn thiết kế:

a) Giám sát tác giả đối với việc thực hiện theo thiết kế đã được cấp phép xây dựng;

b) Chịu sự kiểm tra, bị xử lý vi phạm và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

2. Đối với tư vấn giám sát thi công xây dựng:

a) Giám sát thực hiện theo thiết kế và giấy phép xây dựng đã được cấp đối với trường hợp theo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng;

b) Giám sát thực hiện theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt đối với trường hợp được miễn giấy phép xây dựng;

c) Báo cáo cơ quan có trách nhiệm khi chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng thực hiện sai với thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

3. Đối với nhà thầu thi công xây dựng:

a) Thi công đảm bảo chất lượng theo thiết kế đã được phê duyệt và giấy phép xây dựng;

b) Từ chối thực hiện khi công trình không có giấy phép xây dựng đối với công trình theo quy định phải có giấy phép xây dựng hoặc khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng sai với thiết kế và nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

c) Thông báo cho cơ quan có thẩm quyền khi chủ đầu tư yêu cầu xây dựng không đúng với thiết kế, nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

d) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 31. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Niêm yết công khai nội dung thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan.

2. 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 ngày nhận yêu cầu.

3. Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp tại Điều 17 của Quy định này.

4. Kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với những công trình cấp đặc biệt do Bộ Xây dựng cấp giấy phép xây dựng tại địa phương.

5. Phối hợp các ban ngành có liên quan tổ chức hướng dẫn về nghiệp vụ chuyên môn để Ủy ban nhân dân cấp huyện triển khai thực hiện Quy định này.

6. Tổ chức công khai trình tự, thủ tục và thông tin về quy hoạch chi tiết xây dựng của các đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có) đã được phê duyệt (không kể thẩm quyền phê duyệt thuộc cấp tỉnh hoặc cấp huyện) và các mẫu đơn, giấy tờ có liên quan đến hồ sơ xin phép xây dựng trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh và Sở Xây dựng. Hướng dẫn các huyện, thị xã, thành phố tổ chức công khai quy hoạch xây dựng trên địa bàn địa giới hành chính quản lý.

7. Phối hợp với chính quyền các địa phương và các Sở, ngành có liên quan tổ chức kiểm tra và giám sát chặt chẽ quá trình thực hiện xây dựng theo quy hoạch; quản lý kiến trúc cảnh quan và theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất các hoạt động của các tổ chức tư vấn thiết kế và nhà thầu xây dựng; chỉ đạo thanh tra chuyên ngành xây dựng phối hợp với chính quyền cấp huyện, cấp xã tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm trật tự xây dựng theo quy định hiện hành.

8. Theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc hoặc đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các Bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện.

9. Tổng hợp tình hình thực hiện cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh báo cáo định kỳ 06 tháng, năm về Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

Điều 32. Trách nhiệm của Sở, Ban, Ngành cấp tỉnh

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn về các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng, đặc biệt là nhà ở riêng lẻ thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) 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;

c) Xác nhận thửa đất xây dựng công trình, nhà ở theo quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt khi có đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng;

d) Cung cấp các bản đồ quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh cho Sở Xây dựng theo định kỳ 06 tháng, năm.

2. Sở Thông tin và Truyền thông:

Chủ trì phối hợp cùng các Sở, ngành liên quan thanh tra kiểm tra việc xây dựng, lắp đặt các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động và phối hợp giải quyết khó khăn vướng mắc trong cấp phép xây dựng và quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn tỉnh.

3. Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch:

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến của Sở Xây dựng, Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch, cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản với các nội dung như: Sự phù hợp với quy hoạch ngành; sự phù hợp giữa hình thức và nội dung quảng cáo; các nội dung khác có liên quan đến quản lý ngành;

b) Cung cấp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng danh mục các di tích đã được xếp hạng và phạm vi, ranh giới các khu vực bảo vệ của từng di tích.

4. Sở Giao thông vận tải:

a) Phối hợp với các cơ quan cấp phép trong công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình quảng cáo xây dựng trong lộ giới các tuyến đường thuộc thẩm quyền quản lý;

b) Hướng dẫn cơ quan cấp phép, chủ đầu tư trong việc áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật đối với hành lang bảo vệ công trình đường bộ, đường thủy và hạ tầng kỹ thuật thuộc thẩm quyền quản lý.

5. Ban Tôn giáo - Sở Nội vụ:

a) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến của Sở Xây dựng, Ban Tôn giáo - Sở Nội vụ có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp phép xây dựng với các nội dung như: Quy mô và hình thức kiến trúc công trình tôn giáo; tính hợp pháp của các tổ chức tôn giáo đề nghị cấp phép xây dựng; các nội dung khác có liên quan đến quản lý ngành;

b) Có trách nhiệm lấy ý kiến của các Ban đại diện, Ban trị sự hoặc các tổ chức quản lý về Tôn giáo liên quan trước khi tổng hợp gửi ý kiến về Sở Xây dựng.

6. Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh:

a) Tổ chức cấp giấy phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch trong phạm vi thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế quản lý theo phân cấp tại Điều 18 của Quy định này;

b) Chịu trách nhiệm toàn diện về trật tự xây dựng trong khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu; phối hợp với các sở, ngành, UBND cấp huyện, UBND cấp xã kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Định kỳ 6 tháng, 1 năm hoặc đột xuất báo cáo UBND tỉnh và Sở Xây dựng về công tác cấp giấy phép xây dựng và tình hình quản lý trật tự xây dựng trong khu công nghiệp, khu kinh tế cửa khẩu.

Điều 33. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức quán triệt Quy định này đến cán bộ cấp xã, phường, thị trấn và các doanh nghiệp hành nghề tư vấn xây dựng; hoạt động thi công xây lắp trên địa bàn mình quản lý.

1. Niêm yết công khai nội dung thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan. Thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp tại Điều 19 của Quy định này.

2. 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 ngày nhận yêu cầu.

3. Quản lý việc xây dựng đúng quy hoạch xây dựng đảm bảo kiến trúc cảnh quan, môi trường trên địa bàn; chỉ đạo các phòng ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện chức năng quản lý theo thẩm quyền, không để xảy ra việc xây dựng không phép, trái phép. Phối hợp với các Sở, Ban, ngành tổ chức thực hiện và giám sát chặt chẽ quá trình thực hiện quy hoạch và xây dựng theo quy hoạch; không được tự tiện thay đổi quy hoạch xây dựng trong trường hợp không thuộc thẩm quyền phê duyệt của mình khi chưa có ý kiến của cấp thẩm quyền.

4. Rà soát, thống kê toàn bộ những công trình, diện tích công trình không phù hợp với quy hoạch xây dựng, các quy định về kiến trúc, cảnh quan đã được duyệt thuộc phạm vi quản lý của mình; lập kế hoạch xử lý theo quy định của pháp luật.

5. Rà soát, thống kê các khu vực đã có quy hoạch xây dựng nhưng chưa có các quy định (quy chế quản lý) về kiến trúc, cảnh quan để ban hành theo thẩm quyền.

6. Ban hành quyết định xử lý vi phạm theo thẩm quyền, lập hồ sơ vi phạm đề xuất ý kiến đối với những trường hợp vượt quá thẩm quyền để trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

7. Tổ chức thực hiện các quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan thẩm quyền cấp tỉnh và của mình ban hành đã có hiệu lực pháp luật. Ban hành quyết định cưỡng chế để thực hiện quyết định của các cơ quan có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật, nhưng người vi phạm không thi hành nghiêm chỉnh. Chỉ đạo các đơn vị có liên quan tổ chức phối hợp thực hiện việc cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

8. Thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết Quy định này tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính để nhân dân biết thi hành.

Phối hợp Sở Xây dựng thực hiện công khai thông tin quy hoạch của các đồ án quy hoạch xây dựng trên địa bàn đã được phê duyệt trên mạng internet thông qua cổng thông tin điện tử.

9. Định kỳ 6 tháng, 1 năm hoặc đột xuất báo cáo UBND tỉnh và Sở Xây dựng về công tác cấp giấy phép xây dựng và tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện.

Điều 34. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Niêm yết công khai quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và nội dung thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn; thường xuyên kiểm tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền và quy định của pháp luật, đảm bảo trật tự xây dựng trên địa bàn, chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện về tình trạng xây dựng không phép, trái phép, lấn chiếm đất đai trên địa bàn.

3. Chỉ đạo các bộ phận trực thuộc thường xuyên kiểm tra, phát hiện kịp thời những vi phạm xây dựng, lập biên bản đình chỉ thi công, lập hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ra quyết định xử phạt theo thẩm quyền.

4. Lập hồ sơ vi phạm và đề xuất ý kiến xử lý đối với những trường hợp vượt thẩm quyền trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét quyết định.

5. Tổ chức thực hiện theo thẩm quyền hoặc phối hợp thực hiện quyết định xử lý vi phạm hành chính về xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, kể cả tổ chức cưỡng chế theo thẩm quyền hoặc phối hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cưỡng chế theo quy định pháp luật các công trình xây dựng vi phạm pháp luật.

Điều 35. Xử lý chuyển tiếp

1. Công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng trước thời điểm Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực thuộc đối tượng không phải có giấy phép xây dựng nhưng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 thuộc đối tượng phải có giấy phép xây dựng, nếu đã khởi công xây dựng trước ngày 01/01/2015 thì được tiếp tục xây dựng mà không phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng, nếu chưa khởi công xây dựng thì chủ đầu tư phải đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi tắt là Thông tư số 15/2016/TT-BXD) và Quy định này.

2. Việc điều chỉnh, cấp lại, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực được thực hiện theo Quy định này. Thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng do cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng thực hiện.

3. Trường hợp công trình theo quy định tại Khoản 1 Điều này đã khởi công xây dựng trước ngày 01/01/2015 nếu có điều chỉnh thiết kế thì chủ đầu tư chỉ cần trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định phần thiết kế điều chỉnh trước khi xây dựng theo thiết kế điều chỉnh. Đối với nhà ở riêng lẻ không thuộc đối tượng yêu cầu phải do cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế thì chủ đầu tư trình phần thiết kế điều chỉnh tới cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp để được xem xét chấp thuận hoặc xem xét điều chỉnh giấy phép xây dựng.

4. Đối với nhà ở riêng lẻ thuộc dự án phát triển đô thị và dự án phát triển nhà ở đã được xây dựng trước ngày 01/01/2015 có điều chỉnh thiết kế so với thiết kế mẫu, thiết kế điển hình của dự án đã được phê duyệt nhưng vẫn đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải điều chỉnh giấy phép xây dựng (đối với trường hợp đã có giấy phép xây dựng) hoặc được công nhận để thực hiện giao dịch, đăng ký sở hữu theo quy định của pháp luật.

5. Công trình đã được cấp giấy phép xây dựng trước khi Luật Xây dựng năm 2014 có hiệu lực, nhưng theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng nếu có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp thì lập hồ sơ đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng theo quy định của Quy định này.

Điều 36. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung về cấp giấy phép xây dựng không quy định cụ thể tại Quy định này sẽ được thực hiện theo các quy định tại Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, Thông tư số 15/2016/TT-BXD, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị và các bản bản pháp luật khác có liên quan.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện đẩy nhanh tiến độ lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng trên địa bàn. Đồng thời, trên cơ sở biên chế của địa phương tăng cường bố trí cán bộ cho bộ phận nghiệp vụ chuyên môn cấp giấy phép xây dựng để việc quản lý xây dựng đô thị đúng quy hoạch, đảm bảo kiến trúc cảnh quan và bảo vệ môi trường.

3. Giao Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, Ban, ngành có liên quan tổ chức thực hiện, theo dõi và kiểm tra việc thi hành Quy định này.

4. Giám đốc Sở Xây dựng, Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quản lý xây dựng theo quy hoạch đúng thẩm quyền đã được phân cấp và ủy quyền theo Quy định này.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

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

Lê Văn Nung