

Số: **55** /2016/QĐ-UBND

Hoà Bình, ngày **27** tháng 12 năm 2016



**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định về cấp giấy phép quy hoạch  
trên địa bàn tỉnh Hoà Bình**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19-6-2015;*  
*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22-6-2015;*  
*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17-6-2009;*  
*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18-6-2014;*  
*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07-4-2010 của Chính phủ về*  
*lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*  
*Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06-5-2015 của Chính phủ quy*  
*định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*  
*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2340/TTr-SXD*  
*ngày 15-12-2016.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về cấp giấy phép quy hoạch trên địa bàn tỉnh Hoà Bình”.

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2017.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Xây dựng; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu QH tỉnh;
- TT tin học và Công báo;
- Chánh, Phó VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNXD (Đ.60).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Quang**

**QUY ĐỊNH**

**Về cấp Giấy phép quy hoạch trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số : **55** /2016/QĐ-UBND ngày **27**/12/2016  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này cụ thể hóa quy định về cấp giấy phép quy hoạch trên địa bàn tỉnh Hòa Bình theo Luật Quy hoạch đô thị và Luật Xây dựng.

Các nội dung khác liên quan đến việc cấp phép quy hoạch không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc cấp giấy phép quy hoạch để thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Hòa Bình phải thực hiện theo Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

**Điều 2. Giải thích từ ngữ**

1. Giấy phép quy hoạch: Là văn bản do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư làm căn cứ để lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc lập dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ: Là dự án đầu tư xây dựng một công trình kiến trúc (bao gồm cả chung cư).

3. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung: Là các dự án đầu tư xây dựng các công trình kiến trúc và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án, ví dụ như: Khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, khu công nghiệp, khu thương mại, khu thể dục thể thao, khu du lịch, khu đại học,...

4. Nhà ở riêng lẻ: Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất ở riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập.

5. Cộng đồng dân cư liên quan: Là những người dân đang sinh sống trong và ngoài phạm vi khu vực dự kiến cấp giấy phép quy hoạch bị ảnh hưởng trực tiếp của việc thực hiện dự án về điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

6. Đại diện cộng đồng dân cư: Là người đại diện hợp pháp của cộng đồng dân cư để tập hợp các ý kiến người dân trong khu vực và làm việc với cơ quan quản lý quy hoạch các cấp về nội dung giấy phép quy hoạch, gồm: Tổ trưởng, Tổ phó tổ dân phố; Trưởng, Phó thôn, làng, bản,...; Trưởng các tổ chức đoàn thể: Mặt trận tổ quốc, Hội phụ nữ, Đoàn thanh niên,... các cấp có liên quan trong khu vực được lấy ý kiến.

### **Điều 3. Các dự án thuộc diện phải cấp giấy phép quy hoạch**

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực chưa có quy hoạch phân khu, chưa có quy hoạch chi tiết.

2. Dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị, trừ nhà ở riêng lẻ (việc quản lý xây dựng các công trình nhà ở riêng lẻ này không thực hiện việc cấp giấy phép quy hoạch, mà chỉ thực hiện thông qua hình thức cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Luật Xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan).

3. Dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt nhưng cần điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng đối với một lô đất.

### **Điều 4. Điều kiện để cấp giấy phép quy hoạch**

Việc cấp phép quy hoạch phải căn cứ vào yêu cầu quản lý, kiểm soát phát triển thực tế của đô thị, quy chuẩn về quy hoạch đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, cụ thể:

1. Đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tại khu vực chưa có quy hoạch phân khu, chưa có quy hoạch chi tiết

Khi cấp giấy phép quy hoạch phải căn cứ vào đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, yêu cầu quản lý, kiểm soát phát triển của khu vực để xác định phạm vi, quy mô đất đai, dân số; chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cho toàn bộ khu vực dự án; tình hình thực tế và các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, môi trường; hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của giấy phép quy hoạch được quy định tại Điều 39, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07-4-2010 và Điều 35, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06-5-2015 của Chính phủ để làm cơ sở chủ đầu tư lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và làm căn cứ để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng.

2. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình riêng lẻ tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị: Khi cấp giấy phép quy hoạch phải căn cứ vào đồ án quy hoạch chung xây dựng, đồ án quy hoạch phân khu xây dựng, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, tình hình thực tế về không gian, kiến trúc, cảnh quan và điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường của khu vực để xác định phạm vi, ranh giới, diện tích đất; các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cho khu đất xây dựng công trình; yêu cầu

về kiến trúc công trình, môi trường, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của giấy phép quy hoạch được quy định tại Điều 39, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07-4-2010 và Điều 35, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06-5-2015 của Chính phủ làm cơ sở chủ đầu tư lập dự án và cơ quan có thẩm quyền góp ý thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung hoặc riêng lẻ trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt, nhưng cần điều chỉnh ranh giới hoặc một số chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với một lô đất: Khi cấp giấy phép quy hoạch phải căn cứ vào quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị; tình hình thực tế về không gian, kiến trúc, cảnh quan và điều kiện hạ tầng kỹ thuật, môi trường của khu vực; quy chuẩn quy hoạch đô thị để xác định phạm vi, ranh giới, quy mô đất đai; các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch; các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan, môi trường; hạ tầng kỹ thuật theo nội dung của giấy phép quy hoạch được quy định tại Điều 39, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và Điều 35, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ để chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng và cơ quan có thẩm quyền góp ý thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng do một chủ đầu tư tổ chức thực hiện có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 5 ha (hoặc nhỏ hơn 2 ha đối với dự án xây dựng nhà ở chung cư): Thực hiện việc cấp giấy phép quy hoạch để lập dự án đầu tư, không thực hiện cấp giấy phép quy hoạch để lập quy hoạch chi tiết (Các bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc, giải pháp hạ tầng kỹ thuật trong hồ sơ thiết kế cơ sở của dự án phải phù hợp với quy hoạch phân khu hoặc giấy phép quy hoạch được cấp; đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật và phù hợp về không gian kiến trúc với khu vực xung quanh).

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 5. Thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch**

1. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh cấp giấy phép quy hoạch cho các dự án đầu tư xây dựng trong khu chức năng đặc thù cấp quốc gia và dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và ngoài đô thị có quy mô sử dụng đất từ 10 ha trở lên trên địa bàn tỉnh.
2. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép quy hoạch cho các dự án trong đô thị và ngoài đô thị có quy mô sử dụng đất dưới 10ha trên địa bàn tỉnh, trừ các dự án quy định tại Khoản 3, 4 và 5 của Điều này.
3. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Ban Quản lý các khu công nghiệp cấp giấy phép quy hoạch để lập dự án đầu tư cho các dự án có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở xuống trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Trước khi cấp giấy phép quy hoạch phải có ý kiến thỏa thuận với Sở Xây dựng.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Ủy ban nhân dân các huyện cấp giấy phép quy hoạch để lập dự án đầu tư cho các dự án có quy mô sử dụng đất từ 2 ha trở xuống trong địa bàn mình quản lý (trừ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn được quy định tại Điều 17 của Luật Nhà ở và các dự án trong các khu công nghiệp). Trước khi cấp giấy phép quy hoạch phải có ý kiến thỏa thuận với Sở Xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Ủy ban nhân dân thành phố Hòa Bình cấp giấy phép quy hoạch để lập dự án đầu tư cho các dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha trong địa bàn thành phố (trừ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn được quy định tại Điều 17 của Luật Nhà ở và các dự án trong các khu công nghiệp). Trước khi cấp giấy phép quy hoạch phải có ý kiến thỏa thuận với Sở Xây dựng.

### **Điều 6. Cơ quan thẩm định hồ sơ cấp giấy phép quy hoạch**

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm: Tổ chức tiếp nhận, thẩm định hồ sơ, trình UBND tỉnh cấp giấy phép quy hoạch hoặc cấp giấy phép quy hoạch các dự án thuộc thẩm quyền quy định tại Khoản 1, 2, Điều 5 Quy định này và có ý kiến thỏa thuận việc cấp giấy phép quy hoạch các hồ sơ dự án quy định tại Khoản 4 và 5, Điều 5 Quy định này.

2. Ban Quản lý các khu công nghiệp có trách nhiệm tổ chức tiếp nhận, thẩm định và cấp giấy phép quy hoạch các hồ sơ dự án theo thẩm quyền quy định tại Khoản 3, Điều 5 Quy định này.

3. Phòng Quản lý đô thị thành phố hoặc phòng Kinh tế - Hạ tầng thuộc UBND cấp huyện có trách nhiệm tiếp nhận, thẩm định, lấy ý kiến Sở Xây dựng và trình UBND cấp huyện cấp giấy phép quy hoạch theo thẩm quyền quy định tại Khoản 4, 5, Điều 5 Quy định này.

4. Cơ quan quản lý quy hoạch các cấp phối hợp với chủ đầu tư dự án tổ chức lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nội dung cấp giấy phép. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định pháp luật về thực hiện dân chủ cơ sở.

### **Điều 7. Thủ tục hành chính về cấp giấy phép quy hoạch**

Thủ tục hành chính cấp giấy phép quy hoạch thực hiện theo Quyết định số 835/QĐ-BXD ngày 29-8-2016 của Bộ Xây dựng về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành; thủ tục hành chính được chuẩn hóa; thủ tục hành chính được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế; thủ tục hành chính bị hủy bỏ hoặc bãi bỏ trong lĩnh vực Quy hoạch - Kiến trúc thuộc phạm vi chức năng quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

### **Điều 8. Thời hạn hiệu lực của giấy phép quy hoạch**

1. Thời hạn của giấy phép quy hoạch đối với dự án đầu tư xây dựng công trình tập trung tối đa không quá 24 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép quy hoạch đến khi phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.

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

### **Điều 9. Điều chỉnh nội dung giấy phép quy hoạch**

Không thực hiện điều chỉnh, gia hạn giấy phép quy hoạch;

Trong trường hợp cần điều chỉnh nội dung trong giấy phép quy hoạch về các chỉ tiêu quy hoạch, thời hạn,...; cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét cấp lại giấy phép quy hoạch theo quy trình như cấp mới.

### **Điều 10. Thu hồi giấy phép quy hoạch**

Cơ quan nào cấp giấy phép quy hoạch thì cơ quan đó thu hồi giấy phép quy hoạch do mình cấp; chủ đầu tư bị thu hồi giấy phép quy hoạch trong các trường hợp:

1. Triển khai thực hiện dự án không đúng với nội dung giấy phép quy hoạch được cấp.
2. Vi phạm các quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành.

### **Điều 11. Quy định quản lý sau khi ban hành giấy phép quy hoạch**

1. Giấy phép quy hoạch được cấp cho các tổ chức, cá nhân, chủ đầu tư và lưu trữ tại các cơ quan sau:

- a) Cơ quan cấp giấy phép quy hoạch.
- b) Cơ quan thẩm định hồ sơ cấp giấy phép quy hoạch.
- c) Sở Xây dựng.
- d) UBND cấp huyện, cấp xã liên quan tại khu đất được cấp phép quy hoạch.

2. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư và triển khai thực hiện dự án đầu tư; các chủ đầu tư phải tuân thủ theo các nội dung quy định tại giấy phép quy hoạch và các quy định pháp luật có liên quan.

## **Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 12. Trách nhiệm thực hiện**

1. Quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư dự án
  - a) Yêu cầu cơ quan cấp giấy phép quy hoạch giải thích, hướng dẫn và thực hiện đúng các quy định về cấp giấy phép quy hoạch.
  - b) Khiếu nại, khởi kiện, tố cáo hành vi vi phạm pháp luật trong việc thực hiện cấp giấy phép quy hoạch.

- c) Nộp đầy đủ hồ sơ và lệ phí cấp giấy phép quy hoạch theo quy định.
- d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép quy hoạch.

## 2. Trách nhiệm của cơ quan thẩm định và cấp giấy phép quy hoạch

a) Niêm yết công khai và hướng dẫn chủ đầu tư dự án trong việc thực hiện các thủ tục cấp giấy phép quy hoạch.

b) Theo dõi, trả kết quả hoặc thông báo cho chủ đầu tư về hồ sơ chưa đủ điều kiện để cấp giấy phép quy hoạch.

c) Cấp giấy phép quy hoạch theo quy trình và trong thời hạn theo quy định.

d) Chủ trì phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo giấy phép quy hoạch; thu hồi giấy phép quy hoạch theo thẩm quyền khi chủ đầu tư triển khai dự án không đúng với nội dung của giấy phép quy hoạch được cấp.

đ) Người có thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp giấy phép sai theo quy định pháp luật.

e) Thu, quản lý và sử dụng lệ phí cấp giấy phép quy hoạch theo đúng quy định.

g) Không được chỉ định tổ chức, cá nhân thực hiện tư vấn thiết kế cho chủ đầu tư dự án.

## 3. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức liên quan

Các cơ quan, tổ chức liên quan trong cấp giấy phép quy hoạch có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan thẩm định, cấp phép quy hoạch về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình đúng thời gian quy định. Công văn trả lời được thông qua bằng đường bưu điện và thư điện tử.

### **Điều 13. Trách nhiệm quản lý**

#### 1. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

a) Tổ chức triển khai, tập huấn và hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ việc cấp giấy phép quy hoạch cho các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch trên địa bàn tỉnh.

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép quy hoạch tại các cơ quan thẩm quyền cấp giấy phép quy hoạch trên địa bàn tỉnh.

c) Báo cáo định kỳ 06 tháng, 01 năm và đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép quy hoạch trên địa bàn tỉnh về UBND tỉnh và Bộ Xây dựng.

#### 2. Trách nhiệm của Ban Quản lý các khu công nghiệp

a) Cấp giấy phép quy hoạch theo thẩm quyền và đúng quy định.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện dự án theo giấy phép quy hoạch, báo cáo cơ quan nhà

nước có thẩm quyền những trường hợp vi phạm, xử lý vi phạm theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

c) Báo cáo định kỳ 06 tháng, 01 năm và đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy quy hoạch về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

### 3. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

a) Cấp giấy phép quy hoạch theo thẩm quyền và đúng quy định.

b) Phối hợp với Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan tổ chức kiểm tra việc thực hiện dự án theo giấy phép quy hoạch, báo cáo cấp có thẩm quyền những trường hợp vi phạm, thực hiện xử lý vi phạm theo quy định.

c) Báo cáo định kỳ 06 tháng, 01 năm và đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép quy hoạch trên địa bàn về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng.

4. Trách nhiệm của UBND cấp xã: Tiếp nhận văn bản lấy ý kiến của cơ quan thẩm định và tổ chức lấy ý kiến của cộng đồng dân cư trong khu vực vị trí dự án về nội dung xin ý kiến về giấy phép quy hoạch, đồng thời gửi về cơ quan Thẩm định đúng thời gian quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh để Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Quang**