

Số: 02 /2020/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 22 tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
**Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng
trên địa bàn tỉnh Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 09/TTr-SXD ngày 11 tháng 3 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định này quy định về thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, việc tổ chức thực hiện và trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

b) Những quy định khác có liên quan đến cấp giấy phép xây dựng không được quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; 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; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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.

2. Đối tượng áp dụng

a) Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

b) Chủ đầu tư; tổ chức tư vấn xây dựng, thi công xây dựng.

c) Tổ chức, cá nhân liên quan đến cấp giấy phép xây dựng.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Các từ ngữ trong quy định này được hiểu:

1. Loại, cấp công trình: Được quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng về phân cấp công trình và hướng dẫn áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng; Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07 tháng 11 năm 2019 sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về phân cấp công trình và hướng dẫn áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng.

2. Tuyến, trục đường phố chính trong đô thị: Là các tuyến, trục đường được xác định trong quy hoạch đô thị hoặc Quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Khu chức năng: Bao gồm khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu du lịch; khu nghiên cứu, đào tạo; khu thể dục thể thao được cấp có thẩm quyền quyết định thành lập.

4. Nhà ở riêng lẻ: Được quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07 tháng 11 năm 2019 sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 của Bộ trưởng 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.

5. Tượng đài, tranh hoành tráng: Được quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 113/2013/NĐ-CP ngày 02 tháng 10 năm 2013 của Chính phủ về Hoạt động Mỹ thuật.

6. Công trình phụ trợ cơ sở tôn giáo: Được quy định tại khoản 3 Điều 3, Nghị định số 162/2017/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Tín ngưỡng, tôn giáo.

Điều 3. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng

1. Phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng:

a) Công trình cấp I, cấp II; dự án có hạng mục công trình cấp I, cấp II; trừ các công trình, dự án trong phạm vi ranh giới Khu Kinh tế mở Chu Lai.

b) Công trình tôn giáo.

c) Công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng theo quy định hiện hành.

d) Công trình trong các khu chức năng; trừ các công trình, dự án trong phạm vi ranh giới Khu Kinh tế mở Chu Lai.

e) Những công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị.

g) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; trừ các công trình, dự án trong phạm vi ranh giới Khu Kinh tế mở Chu Lai.

2. Ủy quyền cho Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai được cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trong phạm vi ranh giới Khu Kinh tế mở Chu Lai; trừ các công trình được quy định tại các điểm b, c, e thuộc khoản 1 Điều này và nhà ở riêng lẻ.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là UBND cấp huyện) được cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình:

a) Các công trình còn lại, nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trong trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa bàn do mình quản lý; trừ các công trình được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

b) Công trình phụ trợ thuộc cơ sở tôn giáo theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Tín ngưỡng, tôn giáo và các công trình được quy định tại khoản 8 Điều 8 Quy chế kèm theo Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy chế phân cấp một số công tác quản lý Nhà nước về tín ngưỡng, tôn giáo trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

c) Công trình tín ngưỡng.

4. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, viễn thông thụ động thực hiện theo Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

5. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

6. Ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện thu hồi giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND tỉnh tại khoản 5 Điều 103 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014.

Điều 4. Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Đối tượng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

Công trình xây dựng hoặc nhà ở riêng lẻ của tổ chức, cá nhân thuộc khu vực quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 5 Điều 94 của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; trừ công trình tôn giáo, tín ngưỡng, di tích lịch sử - văn hóa.

2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

Theo quy định tại Điều 94 của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và khoản 1 Điều này; phù hợp với quy mô công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn tại khoản 3 Điều này và thời hạn tồn tại theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

3. Quy mô công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Nhà ở riêng lẻ

Tổng diện tích sàn xây dựng đối với hộ gia đình có đến 05 nhân khẩu $\leq 150 \text{ m}^2$ và số tầng ≤ 02 tầng. Mái che cầu thang tại sân thượng (nếu có) không tính vào số tầng. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm.

Trường hợp số nhân khẩu trong hộ gia đình có nhiều hơn 05 nhân khẩu, tổng diện tích sàn xây dựng được phép tăng thêm 27 m^2 sàn xây dựng/01 nhân khẩu.

b) Công trình xây dựng

Công trình xây dựng không thay đổi công năng sử dụng; có tổng diện tích sàn xây dựng đảm bảo không quá 10 m^2 sàn/01 người làm việc và số tầng ≤ 03 tầng (Xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật hiện hành). Mái che cầu thang tại sân thượng (nếu có) không tính vào số tầng. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm.

c) Trường hợp vừa xây dựng mới, vừa cải tạo sửa chữa

Cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải tổ chức kiểm tra, xác định quy mô công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ hiện trạng, lập biên bản có xác nhận của chủ sở hữu công trình, nhà ở riêng lẻ. Từ đó xác định quy mô xây dựng mới phù hợp với quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều này.

d) Quy mô xây dựng nhà ở riêng lẻ, công trình xây dựng tại các điểm a, điểm b khoản 3 Điều này được áp dụng cho một giấy phép xây dựng có thời hạn trên một lô đất.

Điều 5. Thời gian tồn tại công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Thời gian tồn tại công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn căn cứ theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; có thời hạn lần đầu tối đa không quá 05 năm.

2. Thời gian gia hạn tồn tại đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải phù hợp với kế hoạch thu hồi đất và tối đa không quá 03 năm.

3. Thời gian tồn tại công trình và thời gian gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải phù hợp với thời điểm thu hồi đất.

4. Căn cứ kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng, UBND cấp huyện công bố cụ thể thời gian tồn tại, gia hạn cho công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, nhưng không vượt quá thời hạn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 6. Xử lý thời gian tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ và gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Trước thời điểm kế hoạch thực hiện theo quy hoạch phân khu xây

dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa được triển khai 45 ngày, cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình về điều chỉnh quy hoạch xây dựng và thực hiện gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn.

2. Thời gian được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn là thời hạn tồn tại công trình. Trong thời hạn tồn tại công trình mà Nhà nước có quyết định thu hồi đất, thì Nhà nước có trách nhiệm tổ chức bồi thường theo quy định hiện hành về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Trước thời điểm giấy phép xây dựng có thời hạn hết hạn 30 ngày, nhưng Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất, nếu chủ đầu tư có nhu cầu tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ thì đề nghị cơ quan cấp phép xây dựng xem xét gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn.

Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng không thông nhất gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn, cơ quan này phải thông báo bằng văn bản cho chủ sở hữu công trình biết. Nội dung văn bản nêu rõ: Lý do; căn cứ pháp lý; yêu cầu chủ sở hữu tự phá dỡ công trình như đã cam kết.

b) Trường hợp đã được gia hạn mà hết hạn, nếu Nhà nước vẫn chưa có quyết định thu hồi đất thì cơ quan cấp phép xây dựng tại Điều 3 Quyết định này có trách nhiệm tổ chức rà soát các quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; chương trình, hồ sơ pháp lý liên quan, làm cơ sở quyết định công trình được tồn tại chính thức, hợp pháp bằng hình thức xác định tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng

1. Các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại Điều 3 Quyết định này có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định; niêm yết công khai quy trình, thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ; báo cáo định kỳ (6 tháng, năm) về công tác cấp giấy phép xây dựng cho Sở Xây dựng.

2. Các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành có trách nhiệm phối hợp, trả lời và cung cấp đầy đủ các thông tin về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận được văn bản lấy ý kiến. Nếu quá thời hạn quy định nêu trên mà không có văn bản trả lời thì được xem là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung quản lý của mình.

3. Sở Xây dựng

a) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này đến các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

b) Hướng dẫn UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai trong việc lập, thẩm định, phê duyệt ban hành các Quy chế quản lý kiến trúc; thiết kế đô thị, để có đủ cơ sở cấp giấy phép xây dựng; hướng dẫn các địa

phương thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

c) Tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng, triển khai xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh. Hằng năm, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Bộ Xây dựng giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện.

d) Tổng hợp, đề xuất trình UBND 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 có khó khăn, vướng mắc theo đề nghị của các cơ quan cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

4. UBND cấp huyện và Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai

a) Căn cứ quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt, đối chiếu với danh mục dự án, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt, thông qua; UBND cấp huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai công bố khu vực cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn để triển khai thực hiện. Tổ chức cấp giấy phép xây dựng, giấy phép xây dựng có thời hạn theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và Quyết định này.

b) Rà soát các hồ sơ quy hoạch phân khu xây dựng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 được duyệt trước đây (nếu có) và các hồ sơ pháp lý khác liên quan để điều chỉnh theo quy định hiện hành. Phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức cắm mốc giới ngoài thực địa; cung cấp hồ sơ quy hoạch xây dựng và các quy định có liên quan được duyệt trên địa bàn quản lý cho Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (gọi tắt là UBND cấp xã) để quản lý và thực hiện theo đúng quy định.

c) Chỉ đạo các Phòng, đơn vị trực thuộc, UBND cấp xã thực hiện chức năng quản lý đất đai, xây dựng theo thẩm quyền; không để xảy ra việc xây dựng không có giấy phép xây dựng, sai giấy phép xây dựng.

d) Tổng hợp, báo cáo định kỳ 06 tháng, hằng năm về công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn cho Sở Xây dựng để phối hợp với các ngành liên quan của tỉnh báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo dõi, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện.

5. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

a) Thẩm tra, xác nhận đối với nhà ở riêng lẻ về đất đai, về thời điểm xây dựng nhà ở riêng lẻ; tình trạng tranh chấp, khiếu nại (nếu có). Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng Quyết định này để vụ lợi; xác nhận không đúng đối tượng, không đúng thời điểm xây dựng. Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm về việc đảm bảo giải quyết đúng đối tượng, đúng quy định tại Quyết định này.

b) UBND cấp xã tiếp nhận văn bản thông báo ngày khởi công xây dựng công trình, sửa chữa cải tạo của chủ đầu tư. Phát hiện, đình chỉ để xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 8. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp đã được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Quyết định số 21/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, thời gian tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ được giữ nguyên theo giấy phép xây dựng có thời hạn đã cấp.

2. Đối với trường hợp đã được Ban Quản lý các Khu công nghiệp Quảng Nam, Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc cấp giấy phép xây dựng theo Quyết định số 02/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 01 năm 2017 của UBND tỉnh, việc điều chỉnh, cấp lại, gia hạn giấy phép xây dựng được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng tại Điều 3 Quyết định này.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tư pháp, Nội vụ, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Giao thông vận tải; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai; thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh, Chủ tịch UBND các cấp và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 05 năm 2020 và thay thế Quyết định số 02/2017/QĐ-UBND ngày 23 tháng 01 năm 2017 của UBND tỉnh về việc phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam, Quyết định số 21/2016/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân liên quan phản ánh kịp thời cho Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung Quyết định này cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- Báo Quảng Nam (đăng thông tin);
- Đài PT-TH Quảng Nam (đăng thông tin);
- Công bố tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
- CPVP;
- Lưu: VT, NC, KSTTHC, TH, KTHH, KTN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Trí Thanh