

Số: /2020/QĐ-UBND

Hoà Bình, ngày tháng 11 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
**Ban hành quy định quản lý cấp giấy phép xây dựng
trên địa bàn tỉnh Hoà Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp Giấy phép 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;
Căn cứ kết quả họp Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 30 tháng 10 năm 2020;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3143/TTr-SXD ngày 30 tháng 9 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định quản lý cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hoà Bình”.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2020 và thay thế Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hoà Bình.

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 văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- HĐND tỉnh; các Ban của HĐND tỉnh;
đại biểu 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.70).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Khánh

QUY ĐỊNH

Quản lý cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình
(Kèm theo Quyết định số /2020/QĐ-UBND ngày tháng 11 năm 2020
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng****1. Phạm vi điều chỉnh**

a) 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; 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 Hòa Bình.

b) Các nội dung khác liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng không nêu tại Quy định này thì thực hiện theo 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 và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tham gia hoạt động đầu tư xây dựng; tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hòa Bình phải thực hiện theo Quy định này và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

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

1. Tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi chung là chủ đầu tư); các cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế; nhà thầu thi công xây dựng chấp hành đúng quy định pháp luật, đồng thời thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình thông qua giấy phép xây dựng.

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 hiệu quả đất đai xây dựng công trình.

3. Làm căn cứ để thanh tra, kiểm tra quá trình thực hiện xây dựng và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập biên bản nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào sử dụng và đăng ký quyền sở hữu công trình.

4. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đánh giá công trình đủ điều kiện cấp phép xây dựng căn cứ trên kết quả, ý kiến kết luận của các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền tại các văn bản trong hồ sơ. Cơ quan phát hành văn bản phải chịu trách nhiệm về các nội dung thuộc lĩnh vực do mình quản lý, cơ quan cấp giấy phép xây dựng căn cứ vào các văn bản quy định trong thành phần hồ sơ để tổng hợp và thực hiện cấp giấy phép xây dựng, không chịu trách nhiệm về nội dung cũng như tính hợp pháp của các văn bản đó.

5. Trường hợp công trình, nhà ở riêng lẻ đề nghị cấp giấy phép cải tạo, sửa chữa: Đối với công trình, hạng mục công trình, bộ phận công trình xây dựng có dấu hiệu nguy hiểm, không đảm bảo an toàn cho khai thác, sử dụng khi cải tạo, sửa chữa thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng chỉ giải quyết khi công trình xây dựng đã được tổ chức có đủ điều kiện năng lực theo quy định đánh giá, kiểm định chất lượng công trình làm cơ sở thiết kế cải tạo, sửa chữa công trình.

Chương II **CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

MỤC I: GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 3. Công trình được miễn giấy phép xây dựng

1. Công trình được miễn giấy phép xây dựng được quy định Khoản 30, Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.

2. Các công trình khác được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

Điều 4. Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Đảm bảo điều kiện theo quy định tại Khoản 33, Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.

2. Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã 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 và đã có kế hoạch sử dụng đất hằng 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.

Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được công bố mà không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định.

4. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Theo thẩm quyền quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8 của Quy định này.

5. Công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp phép xây dựng có thời hạn không được xây dựng tầng hầm; có số tầng không quá 02 tầng; chiều cao công trình không quá 9m; tổng diện tích sàn không quá 120m² đối với nhà ở riêng lẻ, diện tích sàn của công trình sẽ xem xét trên cơ sở tính chất của dự án; phải phù hợp với mục đích sử dụng đất hiện hữu, kiến trúc, cảnh quan trong khu vực và tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn quy hoạch, xây dựng; nên sử dụng kết cấu đơn giản, vật liệu nhẹ, dễ tháo dỡ. Trường hợp hiện trạng công trình, nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) đã có tầng hầm thì được xét cấp phép xây dựng, cải tạo gia cố lại tầng hầm nhưng không gây sụt lún, làm ảnh hưởng đối với công trình lân cận.

6. Chủ đầu tư phải có đơn cam kết tự tháo dỡ công trình khi cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch; trường hợp không tự tháo dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình. Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch áp dụng theo quy định hiện hành. Riêng phần xây dựng theo giấy phép xây dựng có thời hạn không được bồi thường. Trường hợp quá thời hạn này mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện được, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ theo thời hạn thực hiện quy hoạch; trường hợp kế hoạch thực hiện quy hoạch chưa xác định thì thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ tối đa không quá 24 tháng kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng có thời hạn hoặc thời hạn cụ thể do cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét quy định cho phù hợp với thời hạn thực hiện quy hoạch.

8. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch xây dựng có điều chỉnh kéo dài kế hoạch thực hiện thì cơ quan đã cấp

giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình. Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo thời hạn của quy hoạch xây dựng điều chỉnh.

9. Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu; hành lang bảo vệ công trình điện, đê, bờ sông, kênh, mương thủy lợi và hành lang bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật, mà nhà nước chưa có chủ trương, kế hoạch thực hiện di dời các công trình, nhà ở riêng lẻ đó, thì không được phép xây dựng mới, chỉ được sửa chữa, cải tạo nhưng không làm thay đổi quy mô diện tích, kết cấu chịu lực an toàn của công trình, đồng thời phải đảm bảo an toàn của công trình có hành lang bảo vệ theo quy định của pháp luật.

10. Khi Nhà nước xây dựng công trình công cộng, quốc phòng, an ninh có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất được bồi thường thiệt hại về đất và tài sản trên đất nếu chưa được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định hiện hành.

11. Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ nằm một phần hoặc toàn bộ trong hành lang an toàn đường bộ của các tuyến đường hiện hữu (Quốc lộ, đường tỉnh, đường CT229, đường huyện, đường liên xã) không gây ảnh hưởng đến việc bảo vệ an toàn công trình đường bộ thì xử lý như sau:

a) Phần công trình, nhà ở riêng lẻ (hiện hữu) nằm ngoài hành lang chỉ được phép cải tạo, sửa chữa nhưng không làm thay đổi công năng sử dụng, kiến trúc, kết cấu hiện trạng cũ.

b) Phần công trình, nhà ở riêng lẻ còn lại không nằm trong hành lang của các tuyến đường hiện hữu nhưng nằm trong quy hoạch mở rộng lộ giới được xem xét cấp phép xây dựng có thời hạn khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp hiện trạng là đất trống: Đối với các tổ chức, các nhân khi có nhu cầu sử dụng, khai thác trong phạm vi đất dành cho đường bộ yêu cầu chủ đầu tư phải thực hiện theo các quy định Điều 26, Điều 28 của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và các văn bản hướng dẫn có liên quan; đảm bảo theo quy định tại Khoản 3, Điều 157, Luật Đất đai năm 2013.

12. Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ nằm một phần hoặc toàn bộ trong hành lang an toàn đường bộ có quy hoạch lộ giới của các tuyến đường (Quốc lộ, đường tỉnh, đường CT 229, đường huyện, đường liên xã) hoặc các tuyến giao thông mới có quy hoạch được duyệt và công bố lộ giới, nhưng chưa có kế hoạch thực hiện mở rộng đường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và chưa có kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện thì xử lý như sau:

a) Phần công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong hành lang chỉ được phép cải tạo, sửa chữa nhưng không làm thay đổi công năng sử dụng, kiến trúc, kết cấu hiện trạng cũ hoặc xin cấp phép xây dựng có thời hạn.

b) Phần công trình, nhà ở riêng lẻ còn lại không nằm trong hành lang được xem xét cấp phép xây dựng mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp hiện trạng là đất trống thì được phép xây dựng có thời hạn theo quy định của pháp luật.

13. Đối với nhà ở riêng lẻ có sẵn (hiện hữu) nằm trong khu vực đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng và sử dụng ổn định nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, không có tranh chấp, khiếu nại, được Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn thẩm tra, xác nhận, thì được xử lý như sau:

a) Trường hợp nhà ở đã tồn tại trước thời điểm đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố thì được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng nhà cũ hoặc xây dựng lại với quy mô tối đa không quá 03 tầng.

b) Trường hợp nhà ở xây dựng sau ngày đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố thì chỉ được phép sửa chữa, cải tạo (như: nâng nền; nâng mái, thay mái; thay sàn bằng vật liệu nhẹ lắp ghép hợp chuẩn; xây lại vách) không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, an toàn của căn nhà và không được phép thay đổi công năng sử dụng.

Điều 5. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để cấp giấy phép xây dựng

1. Trong trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất không có đầy đủ thông tin về ranh giới, kích thước và vị trí, diện tích đất trên lô đất thì phải kèm theo trích đo bản đồ địa chính do đơn vị được cấp phép hoạt động đo đạc địa chính lập và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận.

2. Trong các trường hợp sau đây chủ đầu tư phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận bằng văn bản về việc đã có đủ điều kiện về quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cấp giấy phép xây dựng:

a) Giấy tờ đã hết thời hạn (đối với giấy tờ có quy định thời hạn).

b) Có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình.

c) Ô đất xây dựng công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) chưa giải phóng mặt bằng toàn bộ hoặc một phần.

3. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08/5/2017 của Chính phủ quy định các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng.

4. Trong trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đang thế chấp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu công trình: Chủ đầu tư phải được bên nhận thế chấp chấp thuận đầu tư vào tài sản thế chấp bằng văn bản (Khoản 1, Điều 27 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm).

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

Điều 6. Sở Xây dựng

Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình như sau:

1. Các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án, trừ các công trình quy định tại Điều 7, Điều 8 của Quy định này.

2. Công trình tôn giáo và các công trình phụ trợ; công trình di tích lịch sử - văn hóa; công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng.

3. Công trình quảng cáo đối với trường hợp sau:

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.

4. Công trình thuộc dự án khu đô thị, khu nhà ở, khu du lịch, khu sinh thái, sân golf, khu nghiên cứu, đào tạo, khu thể dục thể thao, khu chức năng đô thị và các công trình khác có chức năng tương đương; nhà ở chung cư, hỗn hợp; dự án phát triển nhà ở có quy mô từ 7 tầng và tổng diện tích sàn từ 500 m² trở lên; nhà ở riêng lẻ lớn hơn 7 tầng.

5. Công trình từ cấp II trở lên xây dựng trên đất thổ cư mà không phải là nhà ở riêng lẻ hoặc nhà ở riêng lẻ kết hợp với mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ (karaoke, vui chơi giải trí, nhà hàng, nhà nghỉ, khách sạn, văn phòng làm việc, nhà ở cho thuê, nhà xưởng, nhà kho và các công trình khác).

6. Cửa hàng, trạm bán lẻ: Xăng dầu, khí hoá lỏng quy mô công trình cấp III.

7. Công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (BTS).

8. Công trình nằm trên địa giới hành chính 02 huyện trở lên.

9. Công trình thuộc diện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Điều 4 của Quy định này.

10. Các công trình xây dựng theo tuyến theo quy định phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

11. Công trình trên các tuyến, trục đường chính trong đô thị trên địa bàn thành phố Hòa Bình.

12. Các công trình khác theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

13. Các công trình từ Khoản 1 đến Khoản 12 Điều này thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng nhưng chủ đầu tư đề nghị xin cấp giấy phép xây dựng.

Điều 7. Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh

Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trong phạm vi khu công nghiệp thuộc quyền quản lý.

Điều 8. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện)

Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp phép xây dựng đối với công trình nằm trong phạm vi địa giới hành chính, gồm các công trình sau:

1. Các công trình còn lại trừ các công trình quy định tại các Điều 6, 7 của Quy định này.

2. Công trình thuộc dự án có quy mô công trình từ cấp III trở xuống nằm trong cụm công nghiệp, làng nghề đã thành lập và giao chủ đầu tư xây dựng hạ tầng, khu chăn nuôi tập trung, trang trại thuộc địa bàn do mình quản lý, trừ các dự án thuộc phạm vi đô thị, khu vực có quy hoạch phát triển đô thị, phạm vi quy hoạch chung xây dựng đô thị Hòa Bình.

3. Công trình quảng cáo biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt lớn hơn 20 m² kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn.

4. Công trình tín ngưỡng và các công trình phụ trợ (Đình, Đền, Miếu, Am, Từ đường, Nhà thờ họ và các công trình khác có tính chất tương tự) không phải là di tích được xếp hạng.

5. Nhà ở riêng lẻ có quy mô xây dựng nhỏ hơn hoặc bằng 7 tầng tại các khu vực sau:

a) Trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị;

b) Khu vực đô thị, các xã đã có quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt và Quyết định công nhận đạt đô thị loại V nhưng chưa được công nhận là thị trấn, khu vực có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết được duyệt, khu trung tâm cụm xã, các khu đất ở mới (đất dịch vụ, giãn dân, tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất) có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1, Điều 3 quy định này);

c) Trong các khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

d) Nhà ở riêng lẻ tại khu vực được cấp giấy phép có thời hạn;

đ) Nhà ở riêng lẻ thuộc phạm vi dự án khu nhà ở, khu đô thị mới do các nhà đầu tư thực hiện nhưng theo quy định của pháp luật mà được phép phân lô, bán nền cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự đầu tư xây dựng công trình.

7. Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có quy mô cấp IV, trừ các công trình được miễn giấy phép xây dựng theo Khoản 2 Điều 5 Thông tư số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22 tháng 6 năm 2016 của Liên Bộ Thông tin & Truyền thông – Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

Điều 9. Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

1. Cơ quan 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.

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

Chương III

QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH, NHÀ Ở RIÊNG LẺ ĐƯỢC MIỄN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 10. Quản lý trật tự xây dựng đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng

a) Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, quy chế, quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị, quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan. Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt ngoài căn cứ vào quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan còn căn cứ vào Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng do Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành.

b) Nội dung quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị (nếu có), Quy chế hoặc Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc và nội dung văn bản chấp thuận khởi công. Đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thì nội dung quản lý xây dựng là kiểm tra sự tuân thủ thiết kế đã được thẩm định và các quy định của pháp luật có liên quan.

c) Công trình được miễn giấy phép xây dựng nhưng phải tuân thủ thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng và các thủ tục liên quan khác theo quy định.

d) Đối với công trình bí mật nhà nước; công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, cấp bách; công trình xây dựng tạm phục vụ thi công công trình chính ngoài việc thực hiện theo quy định này còn phải thực hiện theo quy định tại Mục 5 Chương III Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan.

đ) Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng ít nhất 07 ngày, chủ đầu tư có trách nhiệm phải gửi thông báo ngày khởi công kèm theo bản sao các bản vẽ thiết kế đã được thẩm định và phê duyệt, gồm: Mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chính công trình; mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ đấu nối đường giao thông, thoát nước với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào công trình đến các cơ quan sau để theo dõi, cụ thể:

- Đối với công trình quy định tại các Điểm c, d, đ, e và k Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 và Khoản 30, Điều 1, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020: Gửi Sở Xây dựng (riêng công trình xây dựng trong các khu công nghiệp, thì gửi cho Ban Quản lý các khu công nghiệp) và Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã nơi công trình xây dựng.

- Đối với công trình quy định tại các Điểm g, h, i, k Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 1, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020: Gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi công trình xây dựng, gửi Ban Quản lý các khu công nghiệp (đối với trạm lắp đặt trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp).

e) Đối với nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại Điều 6 Quy định này.

g) Đối với công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính: Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày công trình xây dựng chính được đưa vào sử dụng, chủ công trình xây dựng tạm phải tự phá dỡ, thu dọn để khôi phục mặt bằng nguyên trạng.

Điều 11. Quản lý trật tự xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ miễn giấy phép xây dựng

1. Trước khi thiết kế, chủ đầu tư cần liên hệ Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi xây dựng nhà ở để được cung cấp thông tin quy hoạch tại khu đất làm cơ sở thiết kế nhà ở (như thông tin về hành lang bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, lộ giới 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...).

2. Trước khi khởi công xây dựng ít nhất 07 ngày, chủ đầu tư phải gửi thông báo ngày khởi công, cụ thể:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ từ 7 tầng trở lên: Gửi thông báo ngày khởi công kèm theo bản sao các bản vẽ thiết kế (mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chính công trình; mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ đấu nối đường giao thông, thoát nước với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào) đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

b) Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng từ 250 m² hoặc từ 3 tầng hoặc có chiều cao từ 12 mét trở lên: Gửi thông báo ngày khởi công kèm theo bản sao các bản vẽ thiết kế (mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt chính công trình; mặt bằng, mặt cắt móng; các bản vẽ đấu nối đường giao thông, thoát nước với hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào) do các tổ chức, cá nhân có năng lực hoạt động xây dựng thiết kế.

c) Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12 mét: ngoài việc gửi thông báo ngày khởi công, gửi kèm theo sơ đồ mặt bằng vị trí xây dựng. Hộ gia đình được tự thiết kế 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.

3. Tiếp nhận thông báo ngày khởi công: chủ đầu tư có thể lựa chọn để nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi xây dựng nhà ở.

4. Trong thời gian 07 ngày, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét và có thông báo về việc chấp thuận khởi công xây dựng nhà ở gửi cho chủ đầu tư.

5. Căn cứ điều kiện, năng lực, nhân sự quản lý của từng địa phương mà Ủy ban nhân dân cấp huyện có thể giao cho phòng Quản lý đô thị (hoặc phòng Hạ tầng Kinh tế) hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tiếp nhận, kiểm tra và ban hành thông báo về việc chấp thuận khởi công xây dựng nhà ở cho chủ đầu tư. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm về việc phân cấp quản lý thuộc thẩm quyền của mình.

6. Sau thời hạn 07 ngày kể từ ngày tiếp nhận thông báo khởi công của chủ đầu tư, trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện không ban hành thông báo về việc chấp thuận khởi công xây dựng nhà ở thì xem như thống nhất việc khởi công xây dựng và chịu trách nhiệm về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Chủ đầu tư được khởi công xây dựng theo hồ sơ đã gửi kèm thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện.

7. Nhà ở được khởi công xây dựng sau khi có thông báo của Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc chấp thuận khởi công xây dựng nhà ở hoặc sau 07 ngày kể từ ngày nộp thông báo khởi công nhưng Ủy ban nhân dân cấp huyện không ban hành thông báo về việc chấp thuận khởi công xây dựng nhà ở và chủ đầu tư được khởi công xây dựng theo hồ sơ đã gửi kèm thông báo cho Ủy ban nhân dân huyện.

8. Trong quá trình xây dựng, trường hợp có điều chỉnh thiết kế làm thay đổi các nội dung (vị trí xây dựng, diện tích xây dựng, quy mô, chiều cao công trình, số tầng, tổng diện tích sàn) so với thiết kế đã được chấp thuận khởi công thì chủ đầu tư phải có thông báo về việc thay đổi thiết kế gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện để xem xét có văn bản chấp thuận việc điều chỉnh.

Chương IV

TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

Điều 12. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng

1. Đối với chủ đầu tư xây dựng công trình

a) Chỉ được khởi công xây dựng công trình khi đã có đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 107 của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014. Khi tổ chức cắm mốc định vị xây dựng công trình tại thực địa, chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn khảo sát, thiết kế, thi công phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của việc cắm mốc giới định vị công trình do mình thực hiện;

b) Thực hiện đúng nội dung của giấy phép xây dựng được cấp; khi có sự điều chỉnh thay đổi thiết kế phải được sự chấp thuận của cơ quan cấp giấy phép xây dựng trước khi tiếp tục thi công công trình. Khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, đưa vào sử dụng, phải mời cơ quan cấp giấy phép xây dựng phối hợp cùng kiểm tra công tác nghiệm thu công trình xây dựng theo quy định;

c) Đối với nhà cao tầng hoặc công trình có tầng hầm, chủ đầu tư phải công khai trên biển báo số tầng nổi, số tầng hầm, phạm vi mặt bằng các tầng hầm và phải thuê tư vấn độc lập để thẩm tra thiết kế biện pháp thi công của nhà thầu trước khi chấp thuận;

d) Tuân thủ các quy định về quản lý hoạt động xây dựng, quản lý kỹ thuật, chất lượng xây dựng; đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường;

đ) Thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định tại các cơ quan chuyên môn có liên quan. Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với việc gây hư hỏng các công trình liền kề, các công trình lân cận xung quanh nếu nguyên nhân được xác định do thi công công trình mới gây ra;

2. Đối với các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng:

a) Các nhà thầu khảo sát xây dựng, thiết kế công trình, thi công xây dựng, tư vấn giám sát thi công chỉ được nhận thầu thực hiện các công việc phù hợp với điều kiện năng lực theo quy định;

b) Phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật, tổ chức giám sát, nghiệm thu theo quy định hiện hành. Không được thực hiện những công việc sai với nội dung giấy phép xây dựng được cấp;

c) Tư vấn thiết kế phải thực hiện giám sát tác giả thường xuyên để kịp thời xử lý những phát sinh trong quá trình thi công xây dựng công trình;

d) Đối với công trình cao tầng, công trình có tầng hầm: Nhà thầu thi công xây dựng công trình phải thực hiện khảo sát bổ sung để lập thiết kế biện pháp thi công và chỉ được khởi công xây dựng khi đã có giải pháp thi công đảm bảo an toàn được duyệt và có đủ các điều kiện khác theo quy định hiện hành. Phải lập hệ thống quan trắc biến dạng đối với công trình và các công trình lân cận, khi có dấu hiệu bất thường phải dừng thi công và báo cho chủ đầu tư để tìm biện pháp xử lý; nếu cố tình không thông báo để gây ra sự cố thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm;

3. Chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng công trình phải tổ chức nghiệm thu theo quy định của Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014, 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.

Điều 13. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Cung cấp thông tin, niêm yết công khai các quy định về việc cấp giấy phép xây dựng, trình tự thủ tục giải quyết tại nơi tiếp nhận hồ sơ và nơi tiếp công dân;

2. Cử cán bộ, công chức có năng lực, chuyên môn phù hợp theo quy định của pháp luật để tiếp nhận hồ sơ, hướng dẫn, yêu cầu chủ đầu tư thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, thủ tục có liên quan và thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng đảm bảo đúng quy định;

3. Phải đảm bảo thời gian cấp giấy phép xây dựng theo quy định kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc có văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ đảm bảo điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

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

5. Phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp phép sai hoặc cấp phép chậm gây ra;

6. Chủ trì hoặc phối hợp kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép;

7. Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo đúng quy định của pháp luật.

8. 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.

9. Cấp giấy phép xây dựng cho công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 khi chủ đầu tư có yêu cầu.

Điều 14. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc (07 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ) kể từ ngày nhận được công văn xin ý kiến của cơ quan cấp giấy phép xây dựng về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình, các Sở, ngành và tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng. Quá thời hạn nêu trên nếu không có văn bản trả lời thì xem như đã đồng ý và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung quản lý của mình do việc không trả lời hoặc trả lời chậm trễ.

2. Các đơn vị quản lý các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép, xây dựng trái phép, xây dựng sai quy hoạch. Khi nhận được thông báo của cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng hoặc cơ quan cấp giấy phép xây dựng thì phải dừng ngay việc cung cấp các dịch vụ, đình chỉ hoặc không cấp giấy phép, đăng ký hoạt động kinh doanh cho chủ đầu tư có công trình vi phạm theo quy định của pháp luật. Trường hợp không thực hiện, thực hiện không kịp thời hoặc dung túng, tiếp tay cho hành vi vi phạm thì bị xử lý theo quy định hoặc có thể bị xử lý theo quy định của pháp luật hình sự khi để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.

3. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các Sở, ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch đã được phê duyệt; hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành để chủ đầu tư biết và thực hiện đúng theo quy định.

4. Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm phối hợp với cơ quan cấp giấy phép xây dựng để thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng công trình quảng cáo, công trình tôn giáo, tín ngưỡng theo thẩm quyền.

5. Sở Thông tin và Truyền thông chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng xem xét, thẩm định điều kiện cấp phép xây dựng các trạm BTS theo quy định đối với các trạm thu, phát sóng thông tin di động.

6. Sở Nội vụ phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc đào tạo, nâng cao năng lực quản lý (đặc biệt là Ủy ban nhân dân cấp xã) bổ sung kiện toàn bộ máy nhân sự cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh và cung cấp thông tin cho các cơ quan cấp giấy phép xây dựng về các vấn đề liên quan đến tôn giáo, tín ngưỡng khi có yêu cầu.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin cho các cơ quan cấp giấy phép xây dựng về các vấn đề liên quan đến nhà, đất, mốc giới địa chính, điểm cao độ, tọa độ, khoáng sản, môi trường khi có yêu cầu. 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 có liên quan trong quá trình xây dựng công trình.

8. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: Hướng dẫn, thỏa thuận, cung cấp thông tin về lĩnh vực đề điều, phòng chống thiên tai cho các cơ quan cấp giấy phép xây dựng và tổ chức, cá nhân khi được yêu cầu.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Sở Xây dựng

1. Chịu trách nhiệm tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền. Hướng dẫn về chuyên môn nghiệp vụ cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và mọi tổ chức và công dân có liên quan thực hiện công tác xây dựng đảm bảo quy hoạch, cảnh quan kiến trúc và môi trường.

2. Thỏa thuận bằng văn bản về quy hoạch tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình thuộc các dự án đầu tư xây dựng để chủ đầu tư thực hiện các thủ tục lập, thẩm định thiết kế xây dựng và phê duyệt dự án đầu tư dựng, xin cấp phép xây dựng công trình; cung cấp thông tin quy hoạch liên quan đến mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, mốc giới, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi, cốt cao độ cho các công trình cụ thể theo yêu cầu của chủ đầu tư hoặc cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

3. Chỉ đạo Thanh tra Sở Xây dựng phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện thanh tra, kiểm tra định kỳ, đột xuất và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

4. Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng định kỳ (quý, 6 tháng, năm) và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

Điều 16. Ban Quản lý khu công nghiệp

1. Tổ chức cấp giấy phép xây dựng, cấp thông tin quy hoạch trong phạm vi khu công nghiệp.

2. Chịu trách nhiệm toàn diện về trật tự xây dựng trong khu công nghiệp; phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Định kỳ 6 tháng, 1 năm hoặc đột xuất báo cáo Ủy ban nhân dân 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.

Điều 16. Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền và sự hướng dẫn nghiệp vụ, chuyên môn của Sở Xây dựng; chỉ đạo hướng dẫn nghiệp vụ, chuyên môn cho Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện quản lý trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

2. Chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý trật tự xây dựng đối với tất cả các công trình theo giấy phép xây dựng thuộc địa bàn quản lý (kể cả các công trình thuộc diện miễn giấy phép xây dựng và công trình xây dựng trên địa bàn do Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng).

3. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan rà soát quy hoạch thuộc địa bàn quản lý, xác định vùng quy hoạch, tổ chức xác định mốc hành lang mở rộng các tuyến đường Quốc lộ, đường tỉnh, đường đô thị đi qua các khu vực dân cư hiện hữu thuộc địa bàn quản lý, nhưng chưa có điều kiện triển khai thực hiện theo quy hoạch, để làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng.

4. Tổ chức, chỉ đạo các phòng chức năng, Ủy ban nhân dân cấp xã, phổ biến và tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thực hiện các quy định của Nhà nước và của Ủy ban nhân dân tỉnh về cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng.

5. Chỉ đạo, điều hành phòng Quản lý đô thị, Đội quản lý trật tự xây dựng hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thanh tra, kiểm tra, quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng và xử lý các vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền.

6. Báo cáo định kỳ (06 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn (bao gồm cả công trình thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện, theo quy định được miễn cấp giấy phép xây dựng) gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng.

Điều 17. Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Chịu trách nhiệm trực tiếp về quản lý trật tự xây dựng đối với tất cả các công trình xây dựng thuộc địa bàn do mình quản lý.

2. Tiếp nhận hồ sơ cấp giấy phép xây dựng từ cơ quan cấp giấy phép xây dựng bàn giao; tiếp nhận thông báo khởi công và xác nhận "đã tiếp nhận thông báo khởi công" của các chủ đầu tư, kể cả các chủ đầu tư thuộc diện miễn giấy phép xây dựng; lập hồ sơ trích ngang các công trình xây dựng trên địa bàn để theo dõi, quản lý.

3. Tổ chức phổ biến, tuyên truyền, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trên địa bàn thực hiện các quy định của nhà nước về quản lý và cấp phép xây dựng. Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại trụ sở cơ quan, đồng thời thường xuyên phổ biến Quy định cấp giấy phép xây dựng và các quy định của pháp luật liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên các phương tiện thông tin đại chúng đến các thôn, xóm, tổ dân phố.

4. Quản lý, theo dõi, kiểm tra phát hiện kịp thời lập biên bản đình chỉ thi công đối với những công trình xây dựng trái phép, sai giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng, có trách nhiệm phối hợp và thông báo ngay Ủy ban nhân dân cấp huyện để xử lý vi phạm theo quy định.

Điều 18. Điều khoản thi hành

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, nghiên cứu báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định cho phù hợp./.