

QUY ĐỊNH

Về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2022/QĐ-UBND ngày tháng năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi tắt là chủ đầu tư); cơ quan thực hiện cấp giấy phép xây dựng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 3. Nguyên tắc chung

1. Tất cả các công trình, nhà ở riêng lẻ trước khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định, trừ các trường hợp sau đây:

a) Công trình, nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 30 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 (sau đây gọi tắt là Luật số 62/2020/QH14);

b) Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 49 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng (sau đây gọi tắt là Nghị định số 15/2021/NĐ-CP);

c) Công trình quảng cáo không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 31 của Luật Quảng cáo năm 2012.

2. Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng thì việc xây dựng phải tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan về đất đai, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ; bảo đảm hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, di tích lịch sử -

văn hoá, an ninh - quốc phòng và các vấn đề về quy hoạch xây dựng; lập, thẩm định, phê duyệt dự án, thiết kế xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy định.

3. Nội dung của giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 90 Luật Xây dựng năm 2014 và Phụ lục II (từ Mẫu 03 đến Mẫu 12) được ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

Chương II

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 4. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại các Điều 91, 92, 93 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 31, 32, Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và Điều 41 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

2. Diện tích, kích thước lô đất xây dựng nhà ở mới được xác định cụ thể theo đồ án quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp các khu vực hiện hữu trong đô thị, trung tâm cụm xã, điểm dân cư nông thôn chưa được xác định diện tích, kích thước lô đất cụ thể hoặc diện tích, kích thước lô đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất, tùy theo tình hình hiện trạng, kiến trúc cảnh quan chung của khu vực, mà cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xem xét quyết định việc cấp giấy phép xây dựng cho phù hợp.

Điều 5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại các Điều 95, 96, 97 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 34, 35 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 và quy định tại các Điều 43, 44, 45, 46, 47 và 48 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 03 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình và chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế, tác động của công trình xây dựng đến môi trường và an toàn của các công trình lân cận.

Điều 6. Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn thực hiện theo quy định tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 33, Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14.

2. Công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải hài hoà với kiến trúc, cảnh quan khu vực, có quy mô xây dựng 01 tầng (Trong đó, được bố trí gác lửng bằng vật liệu gỗ); không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm; chiều cao xây dựng tối đa 7,5m, mái sử dụng vật liệu nhẹ dạng tấm lợp (Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu xây dựng lắp ghép để thuận lợi trong việc tháo dỡ và tái sử dụng).

3. Đối với công trình, 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 mà không phù hợp với chức năng của quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 theo quy mô hiện trạng đã có, không được coi nới, mở rộng quy mô diện tích. Trường hợp hiện trạng công trình, nhà ở riêng lẻ đã có tầng hầm thì được phép cải tạo gia cố lại tầng hầm nhưng không làm ảnh hưởng, gây sạt lở đối với công trình liền kề, công trình lân cận.

4. Không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng và công trình phụ trợ thuộc cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.

5. Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ làm cơ sở để xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Thời gian tồn tại cụ thể của công trình, nhà ở riêng lẻ sẽ do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xem xét quy định cho phù hợp với thời hạn thực hiện quy hoạch nhưng tối đa 05 năm đối với quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết.

b) Trường hợp hết thời hạn tồn tại theo giấy phép xây dựng có thời hạn mà quy hoạch xây dựng chưa thực hiện, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng công trình cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi tháo dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

7. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

Điều 7. Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi, huỷ giấy phép xây dựng

Việc điều chỉnh, gian hạn, cấp lại và thu hồi, huỷ giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 98, 99, 100, 101 của Luật Xây dựng năm 2014 và quy định tại các Điều 51, 52, 53 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

Chương III

THẨM QUYỀN VÀ THỜI GIAN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 8. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân Tỉnh phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn Tỉnh (trừ công trình xây dựng quy định tại khoản 2, 3 Điều này), cụ thể như sau:

- a) Công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II;
- b) Công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng; công trình xây dựng bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ $40m^2$ trở lên;
- c) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên; công trình thuộc dự án vốn khác thực hiện ngoài các khu công nghiệp, khu kinh tế nếu có yêu cầu phải thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng là Sở Xây dựng và các công trình khác do Ủy ban nhân dân Tỉnh yêu cầu khi cần thiết.

2. Ủy ban nhân dân Tỉnh phân cấp cho Ban Quản lý Khu kinh tế Tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với tất cả các công trình xây dựng thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trong khu công nghiệp, khu kinh tế được giao quản lý (trong phạm vi ranh đất được giao quản lý), trừ nhà ở riêng lẻ, công trình cấp đặc biệt, công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình phụ trợ thuộc cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng.

3. Ủy ban nhân dân các Huyện, Thành phố tổ chức cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng thuộc đối tượng có yêu cầu phải cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn do mình quản lý (trừ công trình xây dựng quy định tại khoản 1, 2 Điều này), cụ thể như sau:

- a) Công trình xây dựng cấp III, cấp IV;
- b) Công trình xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ $20m^2$ trở lên; công trình biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt lớn hơn $20m^2$ kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự

gắn vào công trình xây dựng có sẵn; công trình phụ trợ thuộc cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

c) Nhà ở riêng lẻ.

4. 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. Trường hợp điều chỉnh giấy phép xây dựng làm thay đổi quy mô cấp công trình thì thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng được xác định theo cấp công trình sau điều chỉnh theo đơn đề nghị của chủ đầu tư.

5. 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 có thẩm quyền 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.

6. Cấp công trình để xác định thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. Trường hợp dự án có nhiều công trình với cấp khác nhau, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng cho toàn bộ các công trình thuộc dự án được xác định theo thẩm quyền cấp phép xây dựng đối với công trình có cấp cao nhất.

Điều 9. Thời gian cấp giấy phép xây dựng

1. 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 xây dựng trong thời gian quy định như sau:

a) Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép di dời, điều chỉnh giấy phép xây dựng thì thời gian giải quyết không quá 15 ngày làm việc đối với công trình và không quá 10 ngày làm việc 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 05 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn theo quy định tại điểm này.

b) Đối với trường hợp cấp lại hoặc gia hạn giấy phép xây dựng thì thời gian giải quyết không quá 05 ngày làm việc.

c) Tùy theo đặc điểm, tình hình của từng cơ quan cấp giấy phép xây dựng trong việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính mà xây dựng quy trình cấp giấy phép xây dựng với thời gian giải quyết nhanh hơn thời gian theo quy định tại khoản này.

2. 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, trường hợp cần thiết cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng 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; trong thời hạn 07 ngày làm việc đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, các cơ quan quản lý nhà nước được lấy 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 xem 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.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Sở Xây dựng

1. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 104 Luật Xây dựng năm 2014 và khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

2. Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền hoặc lấy 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 trên địa bàn Tỉnh.

Điều 11. Ban Quản lý Khu kinh tế Tỉnh

1. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 104 Luật Xây dựng năm 2014 và khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

2. Tiếp nhận thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng của chủ đầu tư đối với công trình thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng (trong phạm vi khu công nghiệp, khu kinh tế được giao quản lý) theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 để theo dõi quản lý.

Điều 12. Ủy ban nhân dân các Huyện, Thành phố

1. Thực hiện trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 104 Luật Xây dựng năm 2014 và khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

2. Rà soát, tham mưu cấp có thẩm quyền ban hành quy chế quản lý kiến trúc hoặc thiết kế đô thị đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng trong đô thị, trong khu chức năng và quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn để làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

3. Tiếp nhận thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng của chủ đầu tư đối với công trình thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14 để theo dõi quản lý.

Điều 13. Chủ đầu tư xây dựng công trình

1. Chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng; công khai nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp tại địa điểm thi công xây dựng công trình trong suốt quá trình thi công xây dựng; thực hiện nghiêm biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng cháy, chữa cháy và an toàn cho công trình lân cận, an toàn giao thông trong quá trình thi công xây dựng, trường hợp để xảy ra sự cố mất an toàn, gây ảnh hưởng đến công trình lân cận, phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật.

2. Đối với công trình thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 30 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công, kèm hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương (Ban Quản lý Khu kinh tế Tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện) nơi xây dựng công trình để theo dõi quản lý (theo Mẫu quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng).

Điều 14. Điều khoản thi hành

1. 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 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 và các văn bản pháp luật có liên quan; trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu trong Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được hướng dẫn, giải quyết; trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.