

Số: **14** /2021/QĐ-UBND

Yên Bái, ngày **20** tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định chi tiết một số nội dung về cấp
giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2021;

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 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1806/TTr-SXD ngày 05 tháng 8 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2021 và thay thế Quyết định số 07/2018/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; 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: *MS*

- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra văn bản);
- Như Điều 3;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Báo Yên Bái, Đài PTTH tỉnh;
- Phó CVP.UBND tỉnh (KT);
- Lưu: VT, XD. *huy*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Handwritten signature in blue ink]
Trần Huy Tuấn



QUY ĐỊNH

Chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái
(Kèm theo Quy định số 14 /2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình, tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Yên Bái.

Điều 2. Quy định chung

1. Công trình xây dựng được phân loại theo tính chất kết cấu và công năng sử dụng công trình được quy định tại Phụ lục 1 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.

2. Công trình xây dựng được phân cấp theo quy định tại Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 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.

3. Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định, trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

4. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước;

b) Công trình xây dựng khẩn cấp theo quy định tại Điều 130 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 48 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, gồm:

Công trình được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo nhằm kịp thời phòng, chống, khắc phục hậu quả thiên tai, thảm họa, dịch bệnh, các nhiệm vụ cấp bách để bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại theo quyết định của cấp có thẩm quyền;

Công trình được xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo phải thực hiện nhanh để kịp thời đáp ứng yêu cầu giải quyết các vấn đề bức thiết về bảo đảm an ninh năng lượng, nguồn nước, ứng phó sự cố môi trường, phát triển hệ thống công trình kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

c) Công trình thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công được Thủ tướng Chính phủ, người đứng đầu cơ quan trung ương của tổ chức chính trị, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân tối cao, Kiểm toán nhà nước, Văn phòng Chủ tịch nước, Văn phòng Quốc hội, bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan trung ương của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và của tổ chức chính trị - xã hội, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư xây dựng;

d) Công trình xây dựng tạm theo quy định tại Điều 131 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 49 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, gồm các công trình được xây dựng có thời hạn phục vụ các mục đích sau:

- Thi công xây dựng công trình chính;
- Sử dụng cho việc tổ chức các sự kiện hoặc hoạt động khác trong thời gian quy định.

đ) Công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường;

e) Công trình quảng cáo không thuộc các đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Quảng cáo năm 2012, gồm:

Xây dựng màn hình chuyên quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt dưới 20 m²;

Xây dựng biển hiệu, bảng quảng cáo có diện tích một mặt từ 20 m² trở xuống kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu xây dựng tương tự gắn vào công trình xây dựng có sẵn;

Bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt dưới 40 m².

g) Công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của Chính phủ, được quy định tại Điều 49 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), gồm:

Công trình cột ăng ten thuộc hệ thống cột ăng ten nằm ngoài 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 hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến;

Công trình cột ăng ten không công kênh theo quy định của pháp luật về viễn thông được xây dựng 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.

h) Công trình xây dựng nằm trên địa bàn hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị phù hợp với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

i) Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng và đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định;

k) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

l) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

5. Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các điểm c, h, i, k và l khoản 4 Điều này (trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm l khoản 4 Điều này) có trách nhiệm gửi thông báo thời điểm khởi công xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng theo quy định đến Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố hoặc Ban Quản lý các khu công nghiệp (đối với công trình xây dựng thuộc phạm vi khu công nghiệp mà Ban Quản lý các khu công nghiệp được giao quản lý và thực hiện quy hoạch) trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc.

6. Giấy phép xây dựng gồm:

- a) Giấy phép xây dựng mới;
- b) Giấy phép sửa chữa, cải tạo;
- c) Giấy phép di dời công trình;
- d) Giấy phép xây dựng có thời hạn.

Chương II

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 3. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình trong đô thị

1. 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, thiết kế đô thị thì phải phù hợp với quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

2. Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. 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.

4. Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020.

5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phù hợp với từng loại giấy phép theo quy định tại Điều 95 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 34 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Điều 96 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 35 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Điều 97 của Luật Xây dựng năm 2014.

Điều 4. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị

1. 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.

2. Đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều 3 Quy định này.

Điều 5. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

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

a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

b) 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;

c) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 79 của Luật Xây dựng năm 2014;

d) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 34 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Điều 96 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 35 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Điều 97 của Luật Xây dựng năm 2014.

2. 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 kiến trúc hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. 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 6. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

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

a) 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;

b) Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện 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;

c) Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của tổ chức, cá nhân đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

d) Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn và cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất, chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ. 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 về đất đai;

2. Công trình xây dựng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các khoản 3, 4 và 5 Điều 3 Quy định này; trừ công trình tôn giáo tín ngưỡng, công trình di tích lịch sử- văn hóa.

3. Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm b, c và d khoản 1 Điều 5 Quy định này.

4. 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.

5. Đối với công trình xây dựng, nhà ở riêng lẻ thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và đã 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.

Trường hợp sau 03 năm kể từ ngày công bố kế hoạch sử dụng đất hàng 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 hàng 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 hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được quyền đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

Điều 7. Quy mô và thời hạn công trình, nhà ở được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Đối với công trình theo tuyến

Các công trình theo tuyến với quy mô cấp IV có tính chất, mục tiêu đầu tư phục vụ dân sinh được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

2. Đối với công trình không theo tuyến

a) Đối với nhà ở riêng lẻ: Diện tích xây dựng không quá 100m², 01 tầng, chiều cao tối đa không quá 5,7m (bao gồm cả chiều cao phần mái chống nóng), không xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm;

b) Đối với công trình xây dựng khác: Diện tích xây dựng không quá 400m², 01 tầng, chiều cao tối đa không quá 5,5m (bao gồm cả chiều cao phần mái công trình), không xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm;

c) Đối với công trình có kết cấu dạng nhà: Diện tích xây dựng không quá 800m², 01 tầng, chiều cao tối đa 6m (bao gồm cả chiều cao phần mái công trình), nhịp kết cấu không quá 15m;

d) Các công trình không theo tuyến khác có quy mô công trình cấp IV, đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ; tránh lãng phí nên khuyến khích sử dụng vật liệu lắp ghép dễ thuận lợi trong tháo dỡ và tái sử dụng.

3. Đối với công trình xây dựng, nhà ở hiện hữu thuộc đối tượng được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn thì được xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như sau:

a) Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để xây dựng mới công trình, nhà ở với quy mô quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, trừ đối tượng quy định tại khoản 5 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 33 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

b) Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở theo quy mô, diện tích hiện trạng mà không được coi mới, mở rộng;

c) Trước khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trong trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này, do công trình xây dựng, nhà ở chưa được nhà nước đền bù, người sử dụng đất được xem xét, kiểm kê đất và tài sản trên đất để có cơ sở đền bù về sau khi nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để triển khai theo quy hoạch được duyệt.

4. Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở căn cứ vào thời gian thực hiện quy hoạch 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. Cơ quan thụ lý hồ sơ căn cứ vào kế hoạch thực hiện quy hoạch có trách nhiệm ghi thời hạn tồn tại của công trình vào giấy phép xây dựng có thời hạn.

Tại nơi chưa có kế hoạch thực hiện quy hoạch, thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở được quy định tối đa là 3 năm.

Điều 8. Điều chỉnh giấy phép xây dựng

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:

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.

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.

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.

Điều 9. Gia hạn giấy phép xây dựng

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.

Điều 10. Cấp lại giấy phép xây dựng

Giấy phép xây dựng được cấp lại trong trường hợp bị rách, nát hoặc bị mất.

Điều 11. Thu hồi, hủy giấy phép xây dựng công trình

Thực hiện theo quy định tại Điều 53, 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.

Điều 12. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng

1. Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, công trình nằm trên địa giới hành chính từ 02 huyện trở lên (trừ các công trình quy định tại khoản 2 Điều này).

2. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh cấp giấy phép xây dựng các công trình thuộc phạm vi khu công nghiệp được giao quản lý và thực hiện quy hoạch.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III, cấp IV và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý (trừ các công trình quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này).

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.

5. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì Ủy ban nhân dân tỉnh trực tiếp quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

Điều 13. Thanh tra, kiểm tra sau cấp phép xây dựng

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng chủ trì và phối hợp với cơ quan chức năng có liên quan kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; đình chỉ xây dựng, thu hồi giấy phép xây dựng theo thẩm quyền khi chủ đầu tư xây dựng công trình vi phạm nghiêm trọng.

2. Nội dung về quản lý trật tự xây dựng:

a) Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng: Việc quản lý trật tự xây dựng theo các nội dung của giấy phép xây dựng đã được cấp và quy định của pháp luật có liên quan;

b) Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng, nội dung quản lý trật tự xây dựng gồm: Kiểm tra sự đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, sự tuân thủ của việc xây dựng với quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành hoặc quy chế quản lý kiến trúc hoặc

thiết kế đô thị được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan; kiểm tra sự phù hợp của việc xây dựng với các nội dung, thông số chủ yếu của thiết kế đã được thẩm định đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

3. Việc quản lý trật tự xây dựng phải được thực hiện từ khi tiếp nhận thông báo khởi công, khởi công xây dựng công trình cho đến khi công trình bàn giao đưa vào sử dụng nhằm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 14. Trách nhiệm của các ngành, các cấp

1. Sở Xây dựng

a) Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo nội dung tại khoản 1 Điều 12 Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

b) Hướng dẫn công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng;

c) Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng tại các cơ quan cấp giấy phép xây dựng;

d) Tổng hợp, xử lý hoặc đề xuất xử lý các khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo đề nghị của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

2. Sở Nội vụ

Có ý kiến bằng văn bản về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình đối với công trình tôn giáo.

3. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch

Có ý kiến bằng văn bản về sự cần thiết xây dựng và quy mô công trình đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa và danh lam, thắng cảnh đã được xếp hạng, công trình tượng đài, tranh hoành tráng, công trình quảng cáo.

4. Sở Thông tin và Truyền thông

Có ý kiến bằng văn bản về sự phù hợp quy hoạch ngành đối với các công trình xây dựng, lắp đặt trạm thu, phát sóng viễn thông trên địa bàn tỉnh.

5. Ban Quản lý các khu công nghiệp

a) Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo nội dung tại khoản 2 Điều 12 Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

b) Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý hoạt động xây dựng theo giấy phép xây dựng thuộc phạm vi quản lý;

c) Tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trật tự xây dựng trong phạm vi được giao quản lý; phối hợp với các cơ quan có chức năng thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật;

d) Tổng hợp, xử lý hoặc đề xuất xử lý các khó khăn, vướng mắc trong quá trình cấp giấy phép xây dựng theo đề nghị của tổ chức, cá nhân trong khu công nghiệp, khu vực được giao quản lý và thực hiện quy hoạch;

đ) Báo cáo định kỳ (6 tháng trước ngày 25 tháng 6 hàng năm, năm trước ngày 25 tháng 12 hàng năm) về công tác cấp giấy phép xây dựng thuộc phạm vi quản lý về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng.

6. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo nội dung tại khoản 3 Điều 12 Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

b) Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn do mình quản lý;

c) Tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trên địa bàn; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật;

d) Tổng hợp, xử lý hoặc đề xuất xử lý các khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo đề nghị của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn do mình quản lý;

đ) Báo cáo định kỳ (6 tháng trước ngày 25 tháng 6 hàng năm, năm trước ngày 25 tháng 12 hàng năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn do mình quản lý về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã

Tổ chức thực hiện việc theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm về trật tự xây dựng trên địa bàn; thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn để tổ chức triển khai, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu để áp dụng tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định cho phù hợp./.