

Số: 24 /2021/QĐ-UBND

Long An, ngày 05 tháng 7 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 11 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 15/6/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 01/7/2020;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1911/TTr-SXD ngày 28/5/2021.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về quản lý cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai, hướng dẫn và đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện quyết định này.

**Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/7/2021** và thay thế Quyết định số 61/2015/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND tỉnh Long An ban hành quy định về phân cấp quản lý cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KSTTHC- Văn phòng Chính phủ;
- Cục KTVB – Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng KTTT + VHXH;
- Lưu: VT, Hai. (5)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Út**

**QUY ĐỊNH**

**Về quản lý cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 24 /2021/QĐ-UBND  
ngày 05/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về phân cấp, ủy quyền quản lý cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền, điều kiện về quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp phép xây dựng có thời hạn và trách nhiệm của cơ quan quản lý cấp giấy phép xây dựng và các tổ chức, cá nhân có liên quan trên địa bàn tỉnh Long An.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Quy định này áp dụng đối với Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện), Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã), chủ đầu tư xây dựng công trình và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Long An.

**Chương II  
PHÂN CẤP QUẢN LÝ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

**Điều 3. Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng**

Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 và được sửa đổi bổ sung tại khoản 30, Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và Điều 49 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

**Điều 4. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng**

1. Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh phân cấp cho các cơ quan cấp giấy phép xây dựng như sau:

a) Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, I, II; công trình tôn giáo; công trình tín ngưỡng; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng; công trình xây dựng trong cụm công nghiệp; công trình không theo tuyến tiếp giáp các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị (trừ công trình bảng quảng cáo và các công trình khác được lắp đặt, gắn trên các công trình, nhà ở riêng lẻ theo

điểm c khoản 1 Điều này); công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư; công trình bằng quảng cáo dọc tuyến cao tốc đã được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch và bằng quảng cáo gắn trên các công trình thuộc quyền quản lý, cấp phép; các công trình khác do UBND tỉnh phân cấp, ủy quyền, trừ các công trình xây dựng quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều này.

b) Ban Quản lý khu kinh tế cấp giấy phép xây dựng các công trình trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu, khu chế xuất, khu công nghệ cao thuộc chức năng và phạm vi quản lý.

c) UBND cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy định tại khoản 3, Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và đối với công trình theo tuyến trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị, công trình bằng quảng cáo và các công trình khác được lắp đặt, gắn trên các công trình, nhà ở riêng lẻ do UBND cấp huyện quản lý, cấp phép.

2. Thẩm quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 103 của Luật Xây dựng năm 2014. Riêng thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng còn phải thực hiện theo khoản 2 Điều 12 Quy định này. Đối với dự án có nhiều loại công trình và có cấp công trình khác nhau thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng xác định theo công trình chính và có cấp cao nhất của dự án.

### **Điều 5. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng**

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 41 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

2. Đối với quy định tại khoản 2 Điều 41 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ thì Sở Xây dựng là cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng (đối với công trình không theo tuyến ngoài đô thị) để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

Trường hợp công trình xây dựng thuộc thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng của UBND cấp huyện thì gửi văn bản lấy ý kiến chấp thuận của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014 trước khi giải quyết cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Trường hợp công trình xây dựng thuộc thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng của Sở Xây dựng thì việc chấp thuận về vị trí và tổng mặt bằng được lồng ghép khi xem xét, kiểm tra thẩm định hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

**Điều 6. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn (bao gồm xây dựng mới và sửa chữa, cải tạo)**

1. Đối với công trình theo tuyến

Các công trình theo tuyến cấp giấy phép xây dựng có thời hạn với quy mô cấp IV có tính chất, mục tiêu đầu tư phục vụ dân sinh (đường dây tải điện, đường dây thông tin truyền thông, đường ống cấp nước, hệ thống thoát nước...).

## 2. Đối với công trình không theo tuyến

Công trình phải đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ; để tránh lãng phí nên khuyến khích sử dụng vật liệu lắp ghép để thuận lợi trong tháo dỡ và tái sử dụng; đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu cụ thể như sau:

a) Đối với nhà ở riêng lẻ: Tầng cao nhà không quá 2 tầng, không có tầng hầm, bán hầm, chiều cao  $\leq 12\text{m}$  (tính từ cao độ vỉa hè), tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn  $250\text{m}^2$ ;

b) Đối với công trình: Tầng cao không quá 2 tầng, chiều cao công trình và chiều dài nhịp kết cấu không quá 12 m, tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn  $500\text{m}^2$ . Trường hợp xây dựng quy mô lớn hơn quy định này thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng báo cáo UBND tỉnh chấp thuận trước khi thực hiện.

c) Thời hạn tồn tại của công trình, nhà ở riêng lẻ theo giấy phép xây dựng có thời hạn.

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 nhưng tối đa không quá 05 năm đối với quy hoạch phân khu, 03 năm đối với quy hoạch chi tiết kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

3. Đối với công trình xây dựng, nhà ở hiện hữu có sử dụng đất hành lang an toàn đường bộ nhưng chưa ảnh hưởng đến an toàn giao thông, an toàn công trình đường bộ và được cơ quan quản lý công trình đường bộ chấp thuận:

a) Được xem xét cấp phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở và không được coi nới, mở rộng diện tích.

b) UBND huyện tổ chức kiểm kê tài sản trên đất để có cơ sở đền bù khi nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để triển khai theo quy hoạch được duyệt trước khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

## Chương III

### TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN QUẢN LÝ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN

#### Điều 7. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Tổ chức niêm yết công khai, triển khai, hướng dẫn việc thực hiện các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

2. Thực hiện việc cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng theo phân cấp của UBND tỉnh đúng quy định pháp luật về xây dựng.

3. Hướng dẫn, kiểm tra công tác cấp giấy phép xây dựng của Ban Quản lý khu kinh tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện.

4. Tiếp nhận, xử lý văn bản thông báo ngày khởi công của chủ đầu tư.

5. Tổ chức kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.

6. 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 khi gặp khó khăn vướng mắc.

7. Tổng hợp, báo cáo định kỳ sáu tháng, một năm cho UBND tỉnh và Bộ Xây dựng về tình hình cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

### **Điều 8. Trách nhiệm của Ban quản lý khu kinh tế**

1. Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

2. Thực hiện cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng theo phân cấp của UBND tỉnh đúng quy định pháp luật về xây dựng.

3. Tiếp nhận, xử lý văn bản thông báo ngày khởi công của chủ đầu tư.

4. Tổ chức kiểm tra và phối hợp với Thanh tra Xây dựng, các sở, ngành liên quan, UBND cấp huyện kiểm tra việc thực hiện đầu tư xây dựng thuộc chức năng và phạm vi quản lý để kịp thời phát hiện và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định pháp luật.

5. Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được giao quản lý.

6. Báo cáo UBND tỉnh về tình hình cấp giấy phép xây dựng trong các khu công nghiệp, khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu, khu chế xuất, khu công nghệ cao theo định kỳ hàng quý, một năm (gửi qua Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh).

### **Điều 9. Trách nhiệm của UBND cấp huyện**

1. Niêm yết công khai và giải thích, hướng dẫn các quy định của pháp luật về cấp giấy phép xây dựng.

2. Thực hiện cấp, cấp lại, điều chỉnh, gia hạn, thu hồi giấy phép xây dựng theo phân cấp, ủy quyền của UBND tỉnh đúng quy định pháp luật về xây dựng.

3. Tiếp nhận văn bản thông báo ngày khởi công của chủ đầu tư.

4. Tổ chức kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép được cấp. Xử lý vi phạm hoặc đề xuất xử lý vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.

5. Công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được giao quản lý.

6. Lập, phê duyệt, ban hành, công bố Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, quy định xây dựng; lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị theo quy định làm cơ sở quản lý cấp giấy phép xây dựng.

7. Chủ trì xem xét, tổ chức kiểm kê công trình xây dựng, nhà ở thuộc đối tượng cấp phép xây dựng có thời hạn theo Điều 6 Quy định này.

8. Tổng hợp, báo cáo theo định kỳ tháng, quý, năm cho Sở Xây dựng về tình hình quản lý cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn.

#### **Điều 10. Trách nhiệm của UBND cấp xã**

1. Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo thẩm quyền đã được pháp luật quy định.

2. Niêm yết công khai quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Thực hiện báo cáo theo định kỳ tháng, quý, năm về tình hình quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của địa phương gửi UBND cấp huyện để tổng hợp, theo dõi.

#### **Điều 11. Trách nhiệm của các sở ngành và tổ chức, cá nhân có liên quan**

1. Các sở, ngành khác có liên quan: Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, có trách nhiệm hướng dẫn và cung cấp các quy định pháp luật, các thông tin có liên quan cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để kịp thời giải quyết hồ sơ cấp giấy phép xây dựng; phối hợp với cơ quan cấp giấy phép xây dựng theo dõi, kiểm tra quản lý quá trình thực hiện xây dựng theo các thỏa thuận chuyên ngành, giấy phép xây dựng. Có văn bản trả lời cho cơ quan cấp phép xây dựng về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình khi nhận được văn bản hỏi ý kiến theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 102 Luật Xây dựng năm 2014.

2. Các tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư xây dựng công trình.

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, tính hợp pháp của các loại giấy tờ trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ cung cấp cho các đơn vị chức năng quản lý trật tự xây dựng, chất lượng công trình xây dựng.

b) Thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là 03 ngày làm việc.

c) Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các điểm b, e, g, h và i, trừ nhà ở riêng lẻ quy định tại điểm i khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 30 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế đã được tổ chức thẩm định và phê duyệt theo quy định gửi đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương để quản lý, theo dõi, lưu hồ sơ; các vấn đề về quy hoạch, đất đai, phòng cháy chữa cháy, môi trường, trình tự đầu tư xây dựng và các vấn đề khác

có liên quan đến việc đầu tư xây dựng thì thực hiện theo quy định của cơ quan quản lý chuyên ngành và pháp luật hiện hành.

d) Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan thanh tra, kiểm tra về nội dung giải quyết các công việc liên quan đến trật tự xây dựng, giấy phép xây dựng công trình khi có yêu cầu.

## **Chương IV** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 12. Điều khoản thi hành**

1. Những quy định về cấp giấy phép xây dựng không đề cập tại Quy định này thì thực hiện theo Luật Xây dựng và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan.

2. Quy định chuyển tiếp: trường hợp công trình đã được cấp giấy phép xây dựng, trong quá trình xây dựng có thay đổi thiết kế xây dựng làm thay đổi cấp công trình dẫn đến thay đổi thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thì việc điều chỉnh giấy phép xây dựng cho trường hợp này thực hiện theo thẩm quyền được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Quy định này.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc phát sinh cần sửa đổi, thay thế, bổ sung cho phù hợp với quy định hiện hành, các cơ quan, tổ chức và cá nhân phản ánh, kiến nghị về Sở Xây dựng đề tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



**Nguyễn Văn Út**