

Số: 55 /2016/QĐ-UBND

Long An, ngày 10 tháng 10 năm 2016

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình  
được miễn giấy phép xây dựng ở nông thôn 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 Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2879/TTr-SXD ngày 30/9/2016,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình được miễn giấy phép xây dựng ở nông thôn trên địa bàn tỉnh Long An.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/10/2016.

Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

**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;
  - TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
  - CT, các PCT.UBND tỉnh;
  - Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
  - Phòng (KT<sub>1+2</sub>+NC+TH);
  - Trung tâm tin học;
  - Lưu. VT, SoXD, S.
- Quan ly\_QHKT CTinh mien GPXD

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Văn Cần**

## QUY ĐỊNH CHUNG

### Về quản lý quy hoạch, kiến trúc công trình được miễn giấy phép xây dựng ở nông thôn trên địa bàn tỉnh Long An

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 55 /2016/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An)

## Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

##### 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc và các điều kiện cần thiết phải đảm bảo theo pháp luật hiện hành về xây dựng đối với các công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Điểm k, Khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014.

##### 2. Đối tượng áp dụng

- a) Các sở, ngành tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện); UBND các xã, phường, thị trấn (UBND cấp xã);
- b) Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn;
- c) Các tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng.

#### Điều 2. Nguyên tắc thực hiện

1. Tuân thủ Luật Xây dựng năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014; các văn bản quy phạm pháp luật do Trung ương ban hành trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch kiến trúc, quản lý chất lượng, xử lý vi phạm về hoạt động xây dựng; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các đồ án quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. UBND cấp huyện chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về việc quản lý công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ ở nông thôn; chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quy định này trên địa bàn do mình quản lý. Đối với các trường hợp vượt thẩm quyền thì kịp thời báo cáo về Sở Xây dựng để được hướng dẫn, phối hợp giải quyết.

3. UBND cấp huyện, UBND cấp xã có trách nhiệm tăng cường công tác quản lý, không để xảy ra các hành vi vi phạm, lấn chiếm hành lang an toàn đường bộ, đường thủy trên địa bàn.

4. Trường hợp khu đất xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực đã có quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo quy hoạch xây dựng và có thể xem xét, áp dụng quy định này đối với một số nội dung chưa được đề cập trong đồ án quy hoạch.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ CÔNG TRÌNH VÀ NHÀ Ở RIÊNG LẺ Ở NÔNG THÔN**

#### **Điều 3. Công tác quản lý chất lượng**

1. Thực hiện theo các quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng và Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng về quản lý xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ; trong đó, về thiết kế và thi công xây dựng nhà ở phải tuân thủ chặt chẽ quy định tại Điều 5 và Điều 6 của Thông tư số 05/2015/TT-BXD.

2. Đối với các công trình thuộc dự án sử dụng vốn khác (không phải vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách) phải tuân thủ việc thẩm định thiết kế kỹ thuật (trường hợp thiết kế ba bước), thiết kế bản vẽ thi công (trường hợp thiết kế hai bước) của công trình công cộng từ cấp III trở lên, công trình xây dựng có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan, môi trường và an toàn cộng đồng theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 26 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

#### **Điều 4. Cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng**

1. UBND cấp xã và UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức việc tiếp nhận, xử lý và cung cấp các thông tin quy hoạch xây dựng khi có yêu cầu của tổ chức, cá nhân theo quy định tại Điều 43 Luật Xây dựng.

2. UBND cấp xã cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ và các thông tin có liên quan đến đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn.

3. UBND cấp huyện cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với các trường hợp còn lại.

#### **Điều 5. Thông báo ngày khởi công xây dựng**

Khuyến khích tổ chức, cá nhân xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn thông báo ngày khởi công xây dựng đến UBND cấp xã trước khi khởi công và UBND cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn các vấn đề có liên quan khi nhận được thông báo.

#### **Điều 6. Giám sát, kiểm tra quá trình xây dựng**

1. UBND cấp xã có trách nhiệm thường xuyên giám sát, kiểm tra, hướng dẫn việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, nhất là khi khởi công xây dựng, để giúp người dân thực hiện phù hợp các quy định pháp luật hiện hành.

2. Trường hợp xảy ra vi phạm thì UBND cấp xã phối hợp với cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo phân cấp và quy định hiện hành để xử phạt vi phạm hành chính.

3. Đối với các công trình xây dựng khi phát hiện có vi phạm vượt thẩm quyền giải quyết thì UBND cấp xã hoặc Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm báo cáo và phối hợp với Sở Xây dựng hoặc Sở chuyên ngành để tiến hành kiểm tra đột xuất công tác quản lý chất lượng của công trình đó.

### **Chương III**

## **ĐIỀU KIỆN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ NHÀ Ở RIÊNG LẺ Ở NÔNG THÔN**

### **Điều 7. Công trình xây dựng ở nông thôn**

1. Đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng (chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tầng cao xây dựng, cốt nền, kiến trúc,...), quyền sử dụng đất, mục đích sử dụng đất theo quy định và phải được chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Mật độ xây dựng và tỷ lệ đất trồng cây xanh tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hoặc quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng nông thôn. Riêng đối với công trình công nghiệp (nhà xưởng, nhà kho...) thì mật độ xây dựng tối đa là 50% và tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu là 20%.

3. Trường hợp tại vị trí xây dựng chưa có quy định về chỉ giới xây dựng thì chỉ giới xây dựng của công trình đó được xác định như sau:

a) Công trình công cộng có chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ;

b) Công trình công nghiệp, kho, chợ, tôn giáo, công trình có tính chất tập trung đông người có chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 10m so với chỉ giới đường đỏ.

4. Chủ đầu tư có trách nhiệm tự thỏa thuận việc đấu nối và đầu tư xây dựng các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài hàng rào để phục vụ cho công trình xây dựng.

5. Kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh:

a) Cao độ nền các lô đất xây dựng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch các tuyến đường giao thông chính trong khu vực và thấp hơn mặt đường hoàn thiện gần nhất tối thiểu là 0,1m. Khi san nền không được làm ảnh hưởng và gây ngập úng cho khu vực xung quanh;

b) Các công trình xây dựng phải thực hiện việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, cấp nước, thoát nước...) với hệ thống chung trong khu vực, trường hợp chưa có hạ tầng kỹ thuật chung thì việc đấu nối hoặc các giải pháp xử lý khác phải được sự đồng ý của UBND cấp huyện hoặc UBND cấp xã theo thẩm quyền được phân cấp.

6. Phải đảm bảo tuân thủ việc bảo vệ môi trường theo quy định của ngành tài nguyên và môi trường và an toàn phòng chống cháy nổ theo quy định của cơ quan phòng cháy chữa cháy.

## **Điều 8. Nhà ở riêng lẻ ở nông thôn**

### **1. Khu đất xây dựng, khoảng lùi và kiến trúc**

a) Đảm bảo đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, quyền sử dụng đất và mục đích sử dụng đất theo quy định;

b) Diện tích tối thiểu được xây dựng nhà ở là 25m<sup>2</sup> với bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m. UBND cấp xã vận động người dân khi xây dựng cần lựa chọn hình thái kiến trúc phù hợp, đảm bảo mỹ quan và tiện dụng;

c) Trường hợp tại vị trí xây dựng chưa có quy định về chỉ giới xây dựng thì nhà ở riêng lẻ có chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ;

d) Hạn chế việc sử dụng các vật liệu tạm (tre, lá...) để xây dựng nhà, riêng khu vực tập trung đông dân cư thì không được sử dụng để đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy;

đ) Trường hợp nhà ở, nhà trọ sử dụng kết cấu khung thép (cột, kèo thép) phải có sự kết hợp với vật liệu dân dụng và phân chia các không gian phù hợp để đáp ứng nhu cầu ở; không được phép mang hình thái kiến trúc dạng nhà công nghiệp (chiều cao thông thủy ≤ 5m, có các chức năng bếp, vệ sinh đáp ứng theo số lượng người ở).

### **2. Giao thông**

a) Đối với đường vào phục vụ cho ≥ 5 lô đất xây dựng riêng lẻ hoặc liên kế thì mặt cắt đường (quy hoạch) rộng tối thiểu là 4m (tương ứng với chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào tối thiểu là 2m);

b) Đường vào nếu là đường cụt thì không được dài quá 150m và phải có bãi quay xe đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

### **3. Cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước**

a) Các đường dây, đường ống cấp cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước cho nhà ở phải đảm bảo an toàn và đáp ứng cho việc sinh hoạt bình thường của các hộ dân; không được gây ảnh hưởng về giao thông chung, ngập úng cục bộ, vệ sinh môi trường...;

b) Mỗi nhà phải có xây dựng hầm tự hoại, phải xử lý lắng lọc trước khi thoát ra hệ thống thoát nước chung hoặc hồ tự thấm;

4. Nhà ở riêng lẻ kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh tương tự Khoản 5, Điều 7 của Quy định này.

## **Chương IV TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN**

### **Điều 9. Sở Xây dựng**

1. Chủ trì tổ chức thực hiện, hướng dẫn và giải quyết những vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này.

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

3. Tổng hợp, đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền hoặc xin ý kiến của Trung ương khi gặp khó khăn, vướng mắc.

#### **Điều 10. UBND cấp huyện**

1. Chịu trách nhiệm tổ chức, chỉ đạo công tác quản lý nhà nước đối với việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn trên địa bàn quản lý.

2. Tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu vực tập trung đông dân cư hoặc có yêu cầu bức xúc phục vụ cho công tác quản lý.

3. Công bố công khai các quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo thẩm quyền quản lý.

4. Kiểm tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền đối với các hoạt động về xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn theo quy định.

5. Kịp thời phối hợp, kiến nghị xử lý các trường hợp vi phạm vượt thẩm quyền.

6. Báo cáo định kỳ vào ngày 20 của tháng cuối quý II, quý IV hàng năm hoặc đột xuất theo yêu cầu về quản lý xây dựng ở nông thôn về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

#### **Điều 11. UBND cấp xã**

1. Kiểm tra, theo dõi, quản lý việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời ngay từ đầu các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng theo thẩm quyền được phân cấp.

2. Cung cấp các thông tin quy hoạch xây dựng cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

3. Tiếp nhận và xử lý các thông báo ngày khởi công xây dựng của người dân.

4. Công bố công khai quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch nông thôn mới để người dân nắm biết, thực hiện.

5. Kịp thời phối hợp, kiến nghị xử lý các trường hợp vi phạm vượt thẩm quyền.

6. Báo cáo định kỳ hàng tháng, quý, năm cho UBND cấp huyện về tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

#### **Điều 12. Tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn và nhà thầu xây dựng**

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở liên hệ UBND cấp xã, UBND cấp huyện để yêu cầu cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng và tuân thủ những hướng dẫn, thông tin được cung cấp

2. Tuân thủ chặt chẽ những nội dung tại Điều 3 của Quy định này về công tác quản lý chất lượng.

3. Phối hợp với cơ quan chức năng trong quá trình kiểm tra, giám sát việc xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn khi có yêu cầu.

**Chương V**  
**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 13. Điều khoản thi hành**

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung Quy định này, các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo, đề xuất trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**



**Trần Văn Cần**