

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

Số: 07/2021/QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Ninh Thuận, ngày 10 tháng 3 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép
xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật quảng cáo ngày 21 tháng 6 năm 2012;
Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
Căn cứ 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 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 trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 609/TTr-SXD ngày 03 tháng 3 năm 2021 và Báo cáo thẩm định số 2064/BC-STP ngày 29 tháng 10 năm 2020 của Sơ Tư pháp.

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 Ninh Thuận.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 20 tháng 3 năm 2021 và thay thế Quyết định số 90/2016/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở và Thủ trưởng các Ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, 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:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế (Bộ Xây dựng);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND, UBNDTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố;
- Trung tâm Công nghệ thông tin và Truyền thông, Công TTĐT Ninh Thuận;
- VPUB: LĐVP, KTTH, VXNV, TCD-NC;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Tấn Cảnh

QUY ĐỊNH

**Chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng
trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 10/3/2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

a) Quy định một số nội dung điều kiện cấp phép, hồ sơ đề nghị cấp phép, thời gian cấp phép, thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép và quy mô, thời gian tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng;

b) Việc cấp phép xây dựng công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động thực hiện theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 05/6/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định quản lý xây dựng, lắp đặt và hoạt động của công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

c) Những quy định khác liên quan đến cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định Luật quảng cáo số 16/2012/QH13 ngày 21/6/2012; Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng; các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. Đối tượng áp dụng:

a) Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng;

b) Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; tổ chức tư vấn xây dựng, thi công xây dựng và các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Điều 2. Quy định chung về cấp giấy phép xây dựng

1. 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 của quy định này, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Công trình được miễn giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020.

Điều 3. Quản lý trật tự xây dựng

1. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng thì việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào nội dung được quy định trong giấy phép xây dựng đã được cấp và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng:

a) Việc quản lý trật tự xây dựng căn cứ vào quy hoạch xây dựng đã được duyệt, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc được duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan. Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân các cấp theo phân cấp có trách nhiệm ban hành 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;

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) hoặc Quy định về quản lý quy hoạch, kiến trúc;

c) Đối với trường hợp thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định bản vẽ thi công 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.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với các trường hợp cụ thể phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 91, 92, 93 Luật Xây dựng năm 2014, Điều a Khoản 1 Điều 39 Luật kiến trúc năm 2019 và Khoản 31, 32 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020; Đối với công trình xây dựng có độ cao từ 45m trở lên so với mặt đất tự nhiên phải có văn bản chấp thuận về độ cao công trình của cơ quan thẩm quyền thuộc Bộ Quốc phòng theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý cao độ chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Khoản 33 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020.

Điều 5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp Giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình theo quy định tại Điều 95, Điều 96 và Điều 97 của Luật xây dựng năm 2014; Khoản 34, 35 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020.

2. Các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 3 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.

Điều 6. Thời gian cấp giấy phép xây dựng

1. Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng công trình, bao gồm cả giấy phép xây dựng có thời hạn, giấy phép xây dựng điều chỉnh, giấy phép di dời công trình thì thời gian cấp giấy phép xây dựng kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ như sau:

a) Thời gian không quá 10 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ;

b) Thời gian không quá 15 ngày làm việc đối với công trình.

2. Đối với trường hợp cấp lại, gia hạn giấy phép xây dựng thì thời gian cấp phép không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Thời gian cấp giấy phép xây dựng đối với công trình quảng cáo được thực hiện theo quy định của pháp luật về quảng cáo.

4. 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 8 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản 1 Điều này.

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

1. Ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II; công trình tôn giáo (bao gồm công trình phụ trợ); công trình quảng cáo từ cấp II trở lên; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng; công trình trong cụm công nghiệp; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án và các công trình khác theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp III, cấp IV; công trình tín ngưỡng; công trình quảng cáo cấp III, cấp IV; nhà ở riêng lẻ trên địa bàn do mình quản lý.

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 8. Quy mô và thời gian tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có quy mô 01 tầng; chiều cao công trình không quá 10m; diện tích xây dựng tối đa bằng mật độ xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

2. Nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có quy mô 01 tầng; chiều cao không quá 6m; diện tích xây dựng tối đa bằng mật độ xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3. Đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ hiện hữu trong khu vực hành lang bảo vệ công trình quốc phòng, an ninh, giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di tích lịch sử - văn hóa và khu vực bảo vệ 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 ra khỏi khu vực nêu trên 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.

4. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ hiện hữu có diện tích đất sử dụng nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới của các tuyến đường trong đô thị đã được phê duyệt và công bố lộ giới nhưng chưa có kế hoạch thực hiện mở rộng đường thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo nhưng không làm tăng quy mô diện tích. Trường hợp đất trống, không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới công trình, nhà ở mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn xây dựng mới công, hàng rào để bảo vệ đất đai.

5. Khuyến khích sử dụng các loại vật liệu xây dựng theo hình thức thi công lắp ghép nhằm hạn chế thiệt hại khi tháo dỡ công trình, nhà ở để thực hiện quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

6. Thời gian tồn tại của công trình cấp giấy phép có thời hạn: Theo thời gian 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng

1. Sở Xây dựng:

- a) Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, kiểm tra và xử lý vi phạm theo đúng quy định;
- b) Triển khai, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này đến các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh;
- c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố trong việc lập, thẩm định, phê duyệt ban hành các Quy chế quản lý kiến trúc; thiết kế đô thị, để có đủ cơ sở cấp giấy phép xây dựng; hướng dẫn các địa phương thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định;
- d) Tổ chức thanh tra, kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Hàng năm, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện;
- đ) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng tình hình thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh theo quy định.

2. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh:

- a) Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh theo đúng quy định;
- b) Thực hiện báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng do đơn vị thực hiện gửi Sở Xây dựng tổng hợp, theo dõi theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

- a) Tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền, kiểm tra và xử lý vi phạm theo đúng quy định;
- b) Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm ban hành 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;
- c) Xác định, thông báo công khai các khu vực ở nông thôn chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt;
- d) Xác định vùng đã được phê duyệt 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 nhưng chưa triển khai thực hiện quy hoạch để làm cơ sở cho việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

đ) Thực hiện báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về tình hình thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn gửi Sở Xây dựng tổng hợp, theo dõi theo quy định.

4. Trường hợp cơ quan cấp phép có lấy ý kiến phối hợp trong công tác cấp giấy phép xây dựng thì các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành có trách nhiệm phối hợp, trả lời và cung cấp đầy đủ các thông tin về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận được văn bản lấy ý kiến. Nếu quá thời hạn quy định nêu trên mà không có văn bản trả lời thì được xem là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung quản lý của mình.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Các tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định về cấp giấy phép xây dựng sẽ tùy theo mức độ vi phạm để xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn vướng mắc, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Tấn Cảnh