

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Số: 44 /2013/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 23 tháng 12 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc
xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh Bến Tre**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp Giấy phép xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp Giấy phép xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 178/TTr-SXD ngày 02 tháng 12 năm 2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 4499/2005/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ủy quyền, phân cấp cấp giấy phép xây dựng và Quyết định số 498/2006/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ban hành Quy định trình tự thủ tục cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng theo giấy phép.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, thủ trưởng các sở, ngành tỉnh, chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Bến Tre, 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 3 (để thực hiện);
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB.QPPL-Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- TT Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh (để báo cáo);
- CT, các PCT - UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Website Chính phủ;
- Website tỉnh;
- Phòng Tiếp dân (niên yết);
- Đài PTTH Bến Tre, Báo Đồng Khởi;
- Trung tâm Công báo tỉnh (02 bản);
- Lưu: VT, Phòng TCĐT.



Võ Thành Hạo

QUY ĐỊNH

**Về cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc
xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh Bến Tre**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 44 /2013/QĐ - UBND
ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

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 các nội dung liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

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 và quản lý việc xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Công trình xây dựng bao gồm: công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ, nhà và công trình công cộng; công trình công nghiệp; công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

2. Nhà ở riêng lẻ: là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở.

3. Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị bao gồm: hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, cấp xăng dầu và khí đốt, thông tin liên lạc, thu gom và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang.

4. Chủ đầu tư xây dựng công trình: là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình.

5. Quy hoạch bao gồm: Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết trung tâm xã và điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới).

6. Lộ giới: là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông.

7. Chỉ giới xây dựng: là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên lô đất.

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

Các công trình trước khi khởi công xây dựng phải có giấy phép xây dựng, trừ những trường hợp công trình được miễn giấy phép được quy định

tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

Điều 4. Nội dung giấy phép xây dựng

Nội dung giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 1 Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

Chương II

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 5. Điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng

1. Điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 5, 6 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP, Điều 2 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD.

2. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị; khu vực chưa có ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thì cho phép tạm thời căn cứ quy hoạch chung được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xem xét cấp giấy phép xây dựng.

Điều 6. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng

1. Tùy từng loại giấy phép xây dựng và từng loại công trình xây dựng mà có hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng khác nhau được thực hiện theo quy định tại Điều 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD. Đối với bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng nhà ở riêng lẻ theo quy định do chủ đầu tư tự tổ chức thiết kế và tự chịu trách nhiệm (nhà ở có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m² hoặc dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa) được thể hiện trên khổ giấy A3; khung tên bản vẽ phải thể hiện được các nội dung theo mẫu tại Phụ lục I Quy định này và phải đóng thành cuốn. Đối với trường hợp xin phép xây dựng tạm, chủ đầu tư phải có giấy cam kết theo quy định tại Khoản 6 Điều 7 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP.

2. Bản sao Trích lục hồ sơ kỹ thuật thửa đất hoặc hồ sơ trích đo thửa đất đối với trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất.

Điều 7. Các Quy định về điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng

Việc điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 10, 11, 12 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP, Điều 12 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD.

Điều 8. Giấy phép xây dựng tạm

Việc cấp giấy phép xây dựng tạm được thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP, Điều 9 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD, cụ thể như sau:

1. Đối tượng xét cấp giấy phép xây dựng tạm

a) Công trình xây dựng nằm trong khu vực đã có quy hoạch mà không phù hợp với chức năng quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công

bổ nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ khu vực có chức năng quy hoạch là đất ở;

b) Công trình xây dựng nằm trong khu vực đã có chủ trương của cấp có thẩm quyền giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Điều kiện xét cấp giấy phép xây dựng tạm

a) Phải phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư;

b) Đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận và các yêu cầu về: môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), 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 và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia;

c) Bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng tạm thực hiện giống như bản vẽ thiết kế xin phép xây dựng chính thức;

d) Chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ công trình khi thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy xây dựng tạm hết hạn và không yêu cầu bồi thường đối với phần công trình phát sinh sau khi quy hoạch được công bố. Trường hợp không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế phá dỡ và chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ công trình. Nội dung cam kết này phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đất xây dựng theo mẫu tại Phụ lục II ban hành kèm theo Quy định này.

3. Quy mô của công trình xin phép xây dựng tạm

Công trình xây dựng tạm cho phép xây dựng với quy mô 01 tầng (không được đổ mái bê tông), chiều cao tối đa 5,5 mét và không được phép xây dựng tầng hầm. Riêng nhà ở riêng lẻ có diện tích xây dựng nhỏ hơn 50 m² thì được phép xây dựng tối đa 02 tầng (không được đổ mái bê tông), chiều cao tối đa 9 mét và không được phép xây dựng tầng hầm.

4. Thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép xây dựng tạm

a) Công trình xây dựng thuộc đối tượng nêu tại Điểm a, Khoản 1, Điều này thì thời hạn tồn tại của công trình là 5 năm kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng;

b) Công trình xây dựng thuộc đối tượng nêu tại Điểm b, Khoản 1, Điều này thì thời hạn tồn tại của công trình là 2 năm kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng.

5. Gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép xây dựng tạm

a) Điều kiện được gia hạn: Trong thời hạn 30 ngày, trước thời điểm giấy phép xây dựng tạm đã hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép mà Nhà nước vẫn chưa thực hiện quy hoạch, đồng thời công trình được thực hiện đúng theo giấy phép xây dựng tạm được cấp, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì đề nghị với cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét cho phép gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép tạm;

b) Thời hạn được gia hạn thêm: Tùy theo đối tượng xét cấp giấy phép xây dựng tạm mà cơ quan cấp giấy phép căn cứ vào kế hoạch thực hiện quy

hoạch của từng khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xem xét cho hoặc không cho gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép xây dựng tạm. Mỗi lần gia hạn thêm không quá 3 năm đối với giấy phép xây dựng tạm có thời hạn tồn tại của công trình là 5 năm kể từ ngày cấp và không quá 1 năm đối với giấy phép xây dựng tạm có thời hạn tồn tại của công trình là 2 năm kể từ ngày cấp. Thời hạn được gia hạn thêm sẽ ghi trực tiếp vào mặt sau của giấy phép xây dựng tạm đã cấp;

c) Trường hợp nhà nước thực hiện quy hoạch (có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền) trước thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng tạm thì được bồi thường theo quy định của pháp luật. Trường hợp thời hạn tồn tại của công trình được ghi trong giấy phép xây dựng tạm đã hết hạn nhưng chủ đầu tư không thực hiện việc gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép xây dựng tạm, nếu nhà nước thực hiện quy hoạch thì sẽ không được bồi thường;

d) Hồ sơ đề nghị gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép tạm:

- Đơn đề nghị gia hạn thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép xây dựng tạm theo mẫu tại Phụ lục III ban hành kèm theo Quy định này;

- Bản chính giấy phép xây dựng tạm đã được cấp.

6. Trường hợp khu đất xin phép xây dựng tạm không phù hợp với mục đích sử dụng đất được quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này thì được cấp phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ với điều kiện là phải có giấy xác nhận của chính quyền địa phương xác nhận thật sự có khó khăn về nhà ở, cụ thể: chưa có nhà để ở; hoặc nhà đang ở sử dụng vật liệu tạm bợ; hoặc nhà ở có diện tích không đảm bảo diện tích tối thiểu (nhỏ hơn 40 m² theo quy định). Trường hợp này cho phép xây dựng tạm với quy mô là 01 tầng (không được đổ mái bê tông), diện tích xây dựng tối đa 100 m², chiều cao tối đa 5,5 mét và không được phép xây dựng tầng hầm đồng thời chỉ được cấp 1 lần trên một thửa đất. Quy định về thời hạn tồn tại của giấy phép tạm và gia hạn thêm thời hạn tồn tại đối với trường hợp này được thực hiện như Khoản 4, Khoản 5 Điều này.

7. Sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng tạm

a) Việc sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình xây dựng tạm nếu có làm thay đổi kiến trúc các mặt ngoài, kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và an toàn công trình thì phải xin giấy phép xây dựng;

b) Công trình xây dựng tạm được cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo phải trong thời hạn giấy phép xây dựng tạm còn hiệu lực, kể cả thời hạn được gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình;

c) Tùy theo đối tượng xét cấp giấy phép xây dựng tạm cải tạo, sửa chữa mà cơ quan cấp giấy phép căn cứ vào kế hoạch thực hiện quy hoạch của từng khu vực đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xem xét cấp giấy phép. Thời hạn tồn tại của giấy phép tạm sửa chữa, cải tạo không quá 3 năm đối với trường hợp đã cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn tồn tại của công trình là 5 năm và không quá 1 năm đối với trường hợp đã cấp giấy phép xây dựng tạm có thời hạn tồn tại của công trình là 2 năm.

8. Một số quy định khác đối với trường hợp xét cấp giấy phép xây dựng tạm

a) Giấy phép xây dựng tạm chỉ cấp cho từng công trình, nhà ở riêng lẻ, không cấp theo giai đoạn và cho dự án;

b) Phần diện tích nhà ở riêng lẻ hiện có vi phạm lộ giới, chỉ giới xây dựng theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà hư hỏng nặng có nguy cơ sụp đổ, khuyến cáo nên tự tháo dỡ hoặc cơ quan cấp phép xây dựng xem xét, tùy trường hợp cụ thể mà có hướng dẫn cho người dân việc gia cố, sửa chữa lại nhà ở theo hiện trạng (kết cấu, diện tích, chiều cao công trình) và cam kết khi giải tỏa không bồi thường, tuyệt đối không được cho phép xây dựng mới hoặc cải tạo nâng tầng trong phạm vi này;

c) Đối với khu vực có quy định riêng về kiến trúc và mỹ quan đô thị (như dự án các khu nhà ở, khu đô thị mới) hoặc công trình xây dựng phù hợp chức năng theo quy hoạch được duyệt thì tuyệt đối không cho phép xây dựng tạm;

d) Không cấp giấy phép xây dựng tạm cho trường hợp xây mới lần chiếm không gian hẻm giới, lấn chiếm đường thoát nước công cộng, gây tác động xấu đến môi trường vệ sinh đô thị. Trường hợp hiện trạng có sẵn công trình trong phạm vi này, nếu hư hỏng khuyến cáo nên tự tháo dỡ;

đ) Không cấp giấy phép xây dựng tạm cho công trình sử dụng vật liệu tạm bợ (tranh, tre, lá) gây mất mỹ quan đô thị.

Chương III

TRÌNH TỰ XÉT CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 9. Thời gian cấp giấy phép xây dựng

1. Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan cấp phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian quy định dưới đây:

a) Đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo bao gồm cả giấy phép xây dựng tạm, giấy phép di dời, điều chỉnh giấy phép xây dựng thì thời gian giải quyết không quá 20 ngày làm việc đối với công trình (trừ nhà ở riêng lẻ); 15 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị; 10 ngày làm việc đối với nhà ở tại nông thôn kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

b) Đối với trường hợp cấp lại hoặc gia hạn giấy phép xây dựng, gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép tạm thì thời gian giải quyết không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

c) Đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ nằm trong khu vực phải di dời khẩn cấp (nhà ở bị giải tỏa phải di dời khẩn cấp để bàn giao mặt bằng thực hiện dự án đầu tư; hoặc trong vùng bị tác động do thiên tai gây ra) có xác nhận của chính quyền địa phương khi lập thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan cấp giấy phép phải ưu tiên giải quyết trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ tại đô thị; 5 ngày làm việc đối với nhà ở tại nông thôn kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ nhằm tạo điều kiện cho hộ gia đình sớm ổn định cuộc sống.

2. Xử lý hồ sơ hết hạn theo quy định nhưng chưa được xem xét

a) Trường hợp đến hạn theo quy định tại Điểm a, b Khoản 1 Điều này nhưng cần phải xem xét thêm thì cơ quan cấp 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 10 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn theo quy định tại Điểm a, b Khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện để cấp phép trong thời hạn nêu tại Điểm a, b Khoản 1 Điều này và Điểm a Khoản này, cơ quan cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do cho chủ đầu tư biết. Nếu quá thời hạn ghi trong giấy biên nhận mà cơ quan cấp phép không trả lời thì chủ đầu tư được phép xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định có trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

Điều 10. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng; thẩm quyền cấp lại, thu hồi giấy phép xây dựng và gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép tạm

1. Sở Xây dựng: Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình phải xin phép xây dựng gồm:

a) Công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II;

b) Các công trình tôn giáo sử dụng cho việc thờ tự gồm: Trụ sở của tổ chức tôn giáo, chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất, niệm Phật đường, trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo, tượng đài, bia, tháp và những công trình tương tự của các tổ chức tôn giáo;

c) Các công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng do tỉnh quản lý;

d) Các công trình xây dựng thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (trừ các công trình có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong các khu công nghiệp);

đ) Các công trình xây dựng được xây dựng trên trục đường phố chính hiện hữu trong thành phố Bến Tre theo danh sách tên các đường phố tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Quy định này và trục đường phố chính mở mới ngoài danh sách có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 30 mét mà trong đó toàn bộ công trình hoặc một phần công trình nằm trong phạm vi 15 mét tính từ chỉ giới xây dựng theo quy định;

e) Các công trình xây dựng (trừ nhà ở riêng lẻ) được xây dựng dọc theo đường Quốc lộ, Tỉnh lộ nằm ngoài phạm vi ranh giới quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt mà trong đó toàn bộ công trình hoặc một phần công trình nằm trong phạm vi 25 mét tính từ chỉ giới xây dựng theo quy định.

2. Ban Quản lý các khu công nghiệp: Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ban quản lý các khu công nghiệp cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc khu công nghiệp (kể cả công trình có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài).

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ tại đô thị, bao gồm cả nhà ở riêng lẻ trong khu vực đã được Nhà nước công nhận bảo tồn thuộc địa giới hành chính do mình quản lý, trừ các đối tượng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch được duyệt và tại những khu vực theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

5. Đối với công trình xây dựng trong các dự án khu tái định cư, khu đô thị mới đã có hạ tầng, đô thị hoàn chỉnh thì việc cấp Giấy phép xây dựng được thực hiện theo quyết định của cấp có thẩm quyền ban hành quy định quản lý xây dựng cho từng dự án.

6. Công trình xây dựng do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó thực hiện việc điều chỉnh, gia hạn giấy phép, gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép tạm, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng.

7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng do cấp dưới cấp không đúng quy định.

Điều 11. Quy trình xét cấp giấy phép xây dựng

Quy trình xét cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 9 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP, Điều 11 của Thông tư số 10/2012/TT-BXD. Cơ quan cấp phép xây dựng có thể xây dựng quy trình cấp giấy phép xây dựng ngắn hơn tùy theo đặc điểm, tình hình của từng cơ quan trong việc thực hiện cải cách thủ tục hành chính nhưng phải đáp ứng được trình tự như sau:

1. Tiếp nhận hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

a) Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu xin cấp giấy phép xây dựng nộp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và giao trả kết quả của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp;

b) Cán bộ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và giao trả kết quả có trách nhiệm tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng, ghi giấy biên nhận trong đó có hẹn ngày trả kết quả để giao cho chủ đầu tư đối với trường hợp hồ sơ đáp ứng theo quy định hoặc hướng dẫn để chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đáp ứng theo quy định;

c) Vào sổ theo dõi và chuyển hồ sơ xin cấp giấy phép cho đơn vị được giao thẩm định hồ sơ để xem xét giải quyết, thời gian thực hiện trong ngày (1 ngày).

2. Thẩm định hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng

a) Lãnh đạo đơn vị được giao thẩm định hồ sơ xem xét và phân công cho cán bộ trực tiếp giải quyết hồ sơ để vào sổ theo dõi, thời gian thực hiện trong ngày;

b) Trong thời gian 10 ngày làm việc (riêng nhà ở tại nông thôn là 7 ngày làm việc) kể từ ngày nhận được hồ sơ, cán bộ trực tiếp giải quyết có trách nhiệm xem xét hồ sơ, đi kiểm tra thực địa (nếu cần thiết);

c) Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan cấp giấy phép xây dựng phải xác định hồ sơ phù hợp hoặc không phù hợp theo quy định. Trường hợp hồ sơ phù hợp với quy định thì trình lãnh đạo xem xét phê duyệt. Trường hợp hồ sơ không phù hợp theo quy định (các tài liệu còn thiếu, các tài liệu không đúng theo quy định hoặc không đúng với thực tế) để thông báo một lần bằng văn bản cho chủ đầu tư biết bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Nếu hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì cơ quan cấp phép có trách

nhiệm thông báo bằng văn bản hướng dẫn cho chủ đầu tư tiếp tục hoàn thiện hồ sơ. Chủ đầu tư có trách nhiệm bổ sung, hoàn thiện hồ sơ theo văn bản thông báo. Sau hai lần bổ sung, hồ sơ vẫn không đáp ứng được các điều kiện theo quy định thì cơ quan cấp phép có quyền không xem xét việc cấp giấy phép và thông báo cho chủ đầu tư biết. Thời gian mà chủ đầu tư bổ sung, hoàn thiện hồ sơ không được tính vào thời gian xét cấp giấy phép xây dựng.

3. Xin ý kiến của cơ quan có liên quan (nếu cần thiết)

a) 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, cơ quan cấp phép xây dựng có trách nhiệm đối chiếu với các điều kiện quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP để 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 trước khi cấp giấy phép xây dựng;

b) Trong thời gian 10 ngày làm việc đối với công trình và nhà ở tại đô thị; 7 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về những nội dung thuộc chức năng quản lý của mình. Sau thời hạn nêu trên, nếu không có ý kiến coi như các cơ quan này 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 và các điều kiện quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP để quyết định cấp giấy phép xây dựng;

c) Nếu hồ sơ phải xin ý kiến của cơ quan có liên quan thì cơ quan cấp phép xây dựng phải thông báo bằng văn bản cho chủ đầu tư được biết. Thời gian chờ xin ý kiến của cơ quan có liên quan không được tính vào thời gian xét cấp giấy phép xây dựng.

4. Trình duyệt và chuyển hồ sơ đến bộ phận tiếp nhận hồ sơ

a) Trình lãnh đạo duyệt: Đơn vị được giao thẩm định hồ sơ sau khi kiểm tra xong thì chuyển đến lãnh đạo trực tiếp của cơ quan cấp phép xem xét ký duyệt vào giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế (đối với hồ sơ phù hợp với quy định) hoặc ký vào văn bản trả lời (đối với trường hợp không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng), thời gian thực hiện từ 1 đến 2 ngày;

b) Chuyển hồ sơ đến bộ phận tiếp nhận hồ sơ: Sau khi lãnh đạo trực tiếp của cơ quan cấp giấy phép xem xét ký duyệt xong thì đơn vị được giao thẩm định hồ sơ chuyển đến bộ phận tiếp nhận hồ sơ kết hợp cùng với văn thư để cho số, ngày cấp, đóng dấu của cơ quan cấp phép vào giấy phép xây dựng và bản vẽ thiết kế được duyệt hoặc văn bản trả lời, thời gian thực hiện trong ngày (1 ngày).

5. Nhận kết quả, nộp lệ phí và lưu trữ hồ sơ

a) Nhận kết quả: Chủ đầu tư nhận giấy phép xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế có đóng dấu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng hoặc văn bản trả lời (đối với trường hợp không đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng) tại nơi tiếp nhận hồ sơ theo thời gian ghi trong giấy biên nhận. Giấy phép xây dựng được lập thành hai bản chính có ghi số giấy phép và ngày cấp (một bản giao cho chủ đầu tư, một bản lưu tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng);

b) Nộp lệ phí: Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp lệ phí cấp phép xây dựng theo quy định khi nộp hồ sơ;

c) Lưu trữ hồ sơ: Cơ quan cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ xin cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về lưu trữ gồm bản chính giấy phép xây dựng kèm theo các tài liệu, thành phần hồ sơ có liên quan.

Chương IV

QUẢN LÝ TRẬT TỰ XÂY DỰNG THEO GIẤY PHÉP XÂY DỰNG QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CƠ QUAN, TỔ CHỨC, CÁ NHÂN

Điều 12. Quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng

Việc quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 16, Điều 17, Điều 18 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP.

Điều 13. Quyền và trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền và trách nhiệm liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 19, Điều 20, Điều 21, Điều 22 và Điều 23 của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Sở Xây dựng

1. Tổ chức tập huấn, hướng dẫn thực hiện Quy định này và các quy định có liên quan. Thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý việc xây dựng theo giấy phép trên địa bàn tỉnh theo Quy định này và các quy định có liên quan.

2. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền; đình chỉ xây dựng hoặc đề nghị Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo đình chỉ, xử lý vi phạm hoặc thu hồi giấy phép xây dựng khi phát hiện việc cấp giấy phép không đúng theo quy định hoặc công trình xây dựng không đúng theo nội dung giấy phép đã cấp.

3. Tổng hợp báo cáo định kỳ sáu tháng, một năm cho Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép trên phạm vi toàn tỉnh.

Điều 15. Đối với cơ quan được ủy quyền, phân cấp cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo niêm yết công khai trình tự, thủ tục về cấp giấy phép xây dựng; tiếp nhận và giải quyết giấy phép xây dựng theo đúng Quy định này và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cấp giấy phép xây dựng. Tổng hợp báo cáo định kỳ sáu tháng, một năm cho Sở Xây dựng về tình hình cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép trên địa bàn mình quản lý.

Điều 16. Đối với các Sở, ngành tỉnh và đơn vị có liên quan cần phối hợp chặt chẽ với cơ quan cấp giấy phép xây dựng để phúc đáp đảm bảo đúng thời gian quy định khi được hỏi ý kiến về lĩnh vực do mình quản lý.

Điều 17. Đối với chính quyền cấp cơ sở có trách nhiệm phối hợp, kiểm tra các hoạt động xây dựng trên địa bàn do mình quản lý, ngăn chặn kịp thời các hành vi xây dựng sai giấy phép hoặc không có giấy phép xây dựng.

Điều 18. Xử lý chuyển tiếp

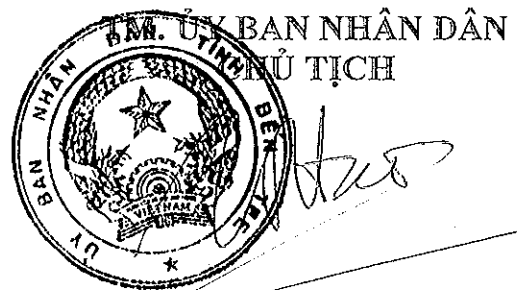
1. Những công trình thuộc đối tượng theo quy định của Điều 121 Luật xây dựng được thực hiện theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28 tháng 02 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng.

2. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng tiếp nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực nhưng chưa được cấp giấy phép thì phải thực hiện theo Quy định này.

3. Đối với giấy phép xây dựng được cấp trước ngày Quy định này có hiệu lực được xử lý như sau: cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó thực hiện việc điều chỉnh giấy phép, gia hạn giấy phép, gia hạn thời hạn tồn tại của công trình xin giấy phép xây dựng tạm.

4. Đối với công trình xây dựng tạm được cấp phép xây dựng trước ngày Quy định này có hiệu lực nếu thực hiện đúng theo nội dung giấy phép đã cấp thì được phép gia hạn thêm thời hạn tồn tại hoặc sửa chữa, cải tạo theo quy mô công trình đã cấp phép.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.



Võ Thành Hạo

Phụ lục I
MẪU BẢN VẼ THIẾT KẾ NHÀ Ở DO CHỦ ĐẦU TƯ TỰ THIẾT KẾ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 44 /2013/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

Khổ giấy A3

160 mm

80 mm

Ý KIẾN CƠ QUAN CẤP PHÉP

NHÀ Ở XIN PHÉP XÂY DỰNG (MỚI, SỬA CHỮA, TẠM)

Địa điểm XD: Thửa đất số..... - Đường
Phường (xã)..... - Huyện (Thành phố).....

TÊN BẢN VẼ

CHỮ HỌ

THIẾT KẾ

T.K.X.P

KT

01/...

HOÀN THÀNH

TRẦN KHÁNH A

...../20...

Phụ lục II
(Ban hành kèm theo Quyết định số 44 /2013/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

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

GIẤY CAM KẾT

Kính gửi: UBND.....

- Tôi tên: Sinh ngày:/...../..... Số CMND:.....
- Hiện thường trú tại số nhà: Đường:
Phường (xã): Quận (huyện): Tỉnh (thành phố):
- Tôi có Quyền sử dụng đất tại thửa đất số:, tờ bản đồ số: thuộc
Phường (xã):..... Quận (huyện): Tỉnh (thành phố):
do: cấp ngày/...../.....

Nay Tôi làm giấy cam kết này để bổ sung hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định với nội dung như sau:

Tôi xin cam đoan làm đúng theo nội dung giấy phép được cấp và tự phá dỡ công trình khi thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng tạm hết hạn đồng thời không yêu cầu bồi thường đối với phần công trình phát sinh sau khi quy hoạch được công bố. Nếu không thực hiện đúng cam kết tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.

..... ngày tháng năm

Người làm đơn

(Ký ghi rõ họ tên)

XÁC NHẬN CỦA UBND

(Tại nơi có đất xây dựng)

.....
.....
.....
.....

Phụ lục III
(Ban hành kèm theo Quyết định số 44 /2013/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ GIA HẠN THỜI HẠN TỒN TẠI
CỦA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TẠM**

Kính gửi:

1. Tên chủ hộ:

Địa chỉ liên hệ:

- Số nhà: Đường: Phường (xã):

Quận (huyện): Tỉnh (thành phố):

- Số điện thoại:

2. Giấy phép xây dựng tạm do:

cấp số:/GPXD-UBND(SXD) ngày: tháng năm

Nội dung giấy phép:

- Địa điểm xây dựng thuộc thửa đất số:, tờ bản đồ số:

Phường (xã): Quận (huyện): Tỉnh (thành phố):

- Loại công trình:

- Diện tích xây dựng: m²; Tổng diện tích sàn: m²

- Chiều cao công trình: m; Số tầng: tầng

- Thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép: năm kể từ
ngày cấp

3. Nay Tôi làm Đơn đề nghị này gửi đến cơ quan có chức năng xem xét cho
Tôi được gia hạn thêm thời hạn tồn tại của công trình vì hiện nay (..... loại công
trình.....) của Tôi đã hết hạn tồn tại.

Gửi kèm theo Đơn này các tài liệu:

1 -

2 -

..... ngày tháng năm

Người làm đơn

(Ký ghi rõ họ tên)

Phụ lục IV
DANH SÁCH TÊN CÁC ĐƯỜNG PHỐ CHÍNH TRONG
THÀNH PHỐ BẾN TRE THEO PHÂN CẤP CẤP GIẤY PHÉP
(Ban hành kèm theo Quyết định số 44 /2013/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

Stt	Tên đường	Đoạn tuyến (từ - đến)
01	Quốc lộ 60	Hết ranh QH đô thị - Ngã tư Bình Phú
02	Đường vào cầu Hàm Luông	Đường Quốc lộ 60 - Cầu Hàm Luông
03	Nguyễn Văn Tư	Vòng xoay Ngã 5 - Bến phà cũ
04	Hùng Vương	Nguyễn Huệ - Bến phà cũ
05	Cách mạng tháng 8	Vòng xoay Trung tâm - Cầu nhà thương
06	Nguyễn Đình Chiểu	Vòng xoay Trung tâm - Ngã 3 Phú Hưng
07	Đoàn Hoàng Minh	Cầu nhà thương - Ngã 4 Phú Khương
08	Nguyễn Thị Định	Ngã 4 Phú Khương - Ngã 3 Phú Hưng
09	Đại lộ Đồng Khởi	Hùng Vương - Ngã 4 Tân Thành
10	Nguyễn Huệ	Hùng Vương - Ngã 4 Tú Điền
11	Đường Tỉnh 884	Ngã 4 Tân Thành - Hết ranh QH đô thị
12	Đường Tỉnh 885	Ngã 3 Phú Hưng - Cầu Chệt Sậy
13	Đường Tỉnh 887	Cầu Mỹ Hóa - Hết ranh QH đô thị
14	Đường Tiểu dự án	Cầu Bến Tre III (dự kiến) - Đông Tây Mỹ Thạnh An
15	Đông Tây Mỹ Thạnh An	Cầu Bến Tre - Cầu An Thuận - Đường Tiểu dự án