

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về quy mô, thời hạn tồn tại công trình,
nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép có thời hạn và phân cấp
cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

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 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 2136/TTr-SXD, ngày 27/9/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về quy mô, thời hạn tồn tại công trình, nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép có thời hạn và phân cấp cấp giấy phép xây dựng và trách nhiệm các cơ quan được phân cấp thẩm quyền theo quy định.

2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan cấp giấy phép xây dựng; các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

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

1. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng đánh giá đủ điều kiện cấp giấy phép xây dựng trên cơ sở đối chiếu giữa hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, kết quả kiểm tra thực địa với các điều kiện quy định tại Điều 41, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ và các quy định có liên quan.

2. Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Nghị định số 53/2017/NĐ-CP ngày 08 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ.

Trong trường hợp giấy tờ theo quy định của Nghị định số 53/2017/NĐ-CP không có đầy đủ thông tin về ranh giới, kích thước, vị trí và diện tích khu đất thì phải kèm theo một trong các tài liệu sau: Biên bản bàn giao mốc giới trên thực địa, sơ đồ trích lục kích thước thửa đất của cơ quan có chức năng hoặc hồ sơ mốc giới bàn giao đất của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định.

3. Cơ sở xác định cấp công trình xây dựng để thực hiện theo thẩm quyền phân cấp cấp giấy phép xây dựng được thực hiện theo Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của 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.

Điều 3. Quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ cấp giấy phép có thời hạn.

1. Công trình xây dựng trong, ngoài đô thị: Chiều cao < 10m, số tầng: 01 tầng, mái tole và tổng diện tích sàn < 1.000 m² cho từng hạng mục công trình;

2. Nhà ở riêng lẻ.

a) Trong đô thị: chiều cao < 12m, số tầng ≤ 2 tầng (nhà trệt hoặc 01 trệt, 01 lửng hoặc 01 trệt, 01 lầu, mái tole) và tổng diện tích sàn < 250 m²;

b) Ngoài đô thị: chiều cao < 8m, số tầng: 01 tầng, mái tole và tổng diện tích sàn < 120 m²;

c) Không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với nhà ở dạng biệt thự.

3. Đối với công trình có tính chất chuyên ngành (công trình quảng cáo, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động và các công trình khác) xây dựng trong đô thị hoặc ngoài đô thị: Quy mô công trình theo ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành.

4. Đối với công trình, nhà ở hiện trạng có quy mô lớn hơn so với quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì chỉ được cấp giấy phép có thời hạn để sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng mà không được coi nói, mở rộng.

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

1. Xây dựng thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000: Thời hạn tồn tại không quá 05 năm tính từ ngày có quyết định phê duyệt quy hoạch.

2. Xây dựng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Thời hạn tồn tại không quá 03 năm tính từ ngày có quyết định phê duyệt quy hoạch.

3. Trường hợp tại thời điểm cấp giấy phép xây dựng mà quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã đến hạn mà chưa rà soát điều chỉnh, chưa có quyết định điều chỉnh hoặc hủy bỏ của cơ quan có thẩm quyền thì cơ quan cấp giấy phép xây dựng xem xét quy định thời

hạn tồn tại đến khi cơ quan có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất để triển khai theo quy hoạch nhưng không được quá 05 năm (xây dựng thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000), không được quá 03 năm (xây dựng thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500) kể từ ngày cấp giấy phép xây dựng.

4. Khi hết thời hạn tồn tại ghi trong giấy phép mà quy hoạch xây dựng chưa được triển khai, chưa được điều chỉnh, hủy bỏ thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời hạn tồn tại của công trình đến chủ đầu tư biết để gia hạn khi có nhu cầu.

Điều 5. Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng mới; sửa chữa, cải tạo; di dời và cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II (trừ nhà ở riêng lẻ và công trình quy định tại khoản 3 Điều này); Công trình có quy mô xây dựng thuộc địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp huyện khác nhau trở lên; Các công trình khác (trừ công trình quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này).

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy phép xây dựng mới; sửa chữa, cải tạo; di dời và cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với công trình cấp III, cấp IV (trừ công trình quy định tại khoản 3 Điều này) và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn mình quản lý;

3. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Vĩnh Long cấp giấy phép xây dựng mới; sửa chữa, cải tạo; di dời và cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với tất cả các công trình trong phạm vi các khu công nghiệp do Ban quản lý các Khu công nghiệp Vĩnh Long được giao quản lý.

4. Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng: Cơ quan nào có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó cấp điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng, kể cả khi cấp giấy phép có thay đổi cấp công trình dẫn đến thay đổi thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

5. Công trình thuộc dự án gồm nhiều công trình có cấp công trình khác nhau thì thẩm quyền cấp điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi giấy phép xây dựng cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án được xác định theo công trình có cấp cao nhất trong dự án.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Xây dựng

a) Tổ chức triển khai, hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép cho Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cá nhân, tổ chức có hoạt động xây dựng. Theo dõi, hướng dẫn và kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quyết định này trên địa bàn tỉnh.

b) Thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền tại Khoản 1, Điều 5 của Quyết định này.

c) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các sở, ngành có liên quan tổ chức kiểm tra và giám sát chặt chẽ việc thực hiện xây dựng theo quy hoạch; quản lý kiến trúc cảnh quan trên địa bàn tỉnh. Chỉ đạo Thanh tra Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra việc xây dựng theo giấy phép xây dựng được cấp, thanh tra việc tham mưu thực hiện cấp giấy phép xây dựng của cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp huyện và xử lý các vi phạm theo quy định hiện hành.

d) Kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân 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 có vướng mắc theo đề nghị các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

e) Tổng hợp tình hình thực hiện cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh báo cáo định kỳ 06 tháng (trước ngày 15 tháng 6), năm (trước ngày 20 tháng 11) về Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Xác nhận thửa đất xây dựng công trình, nhà ở theo quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt khi có đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

b) Cung cấp bản đồ quy hoạch sử dụng đất, bản đồ kế hoạch sử dụng đất và bản đồ giải thửa đất của từng năm trên địa bàn tỉnh cho Sở Xây dựng theo định kỳ 06 tháng, 01 năm.

3. Ban Quản lý các Khu công nghiệp Vĩnh Long

a) Thực hiện cấp giấy phép theo phân cấp tại Khoản 3, Điều 5 của Quyết định này; Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng trong các khu công nghiệp, khi phát hiện vi phạm trong hoạt động xây dựng phải kịp thời phối hợp Thanh tra Sở Xây dựng để xử lý vi phạm xây dựng theo quy định pháp luật.

b) Định kỳ 06 tháng (trước ngày 10 tháng 6), năm (trước ngày 15 tháng 11) báo cáo Sở Xây dựng về công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trong khu công nghiệp.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2, Điều 5 của Quyết định này.

b) Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết quy định này tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để nhân dân biết thực hiện.

c) Quy định, công bố công khai các khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng; Công bố, công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Cung cấp đầy đủ hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị được duyệt, bản đồ giải thửa đất mới theo từng năm trên địa bàn xã, phường, thị trấn cho Sở Xây dựng; Xác nhận tình trạng thửa đất xây dựng công trình, nhà ở theo quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm khi có đề nghị của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; Cung cấp các

thông tin về quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt trên địa bàn quản lý cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu.

d) Quản lý việc xây dựng đúng quy hoạch, đảm bảo kiến trúc, cảnh quan, môi trường. Quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn và xử lý vi phạm xây dựng theo quy định của pháp luật; Chỉ đạo các phòng ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện chức năng quản lý theo thẩm quyền, không để xảy ra việc xây dựng không phép, trái phép.

đ) Tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt hoặc trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý theo quy định để tiến tới phủ kín quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị trên địa bàn; Tổ chức lập, phê duyệt hoặc trình phê duyệt thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc Quy chế quản lý kiến trúc theo Luật Kiến trúc làm cơ sở để quản lý và cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

e) Tổng hợp tình hình thực hiện cấp giấy phép trên địa bàn, báo cáo định kỳ 06 tháng (trước ngày 10 tháng 6), năm (trước ngày 15 tháng 11)

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật trên địa bàn quản lý, kịp thời báo cáo đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền.

b) Niêm yết, công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung về cấp giấy phép xây dựng không quy định cụ thể tại Quyết định này sẽ được thực hiện theo các quy định của Luật Xây dựng năm 2020; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ; Thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc Quy chế quản lý kiến trúc và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu trong Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc cần bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản đề xuất gửi về Sở Xây dựng, để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Các công trình, nhà ở riêng lẻ đã được cấp giấy phép xây dựng hoặc đã nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng trước khi quyết định này có hiệu lực thì không phải thực hiện lại thủ tục cấp giấy phép xây dựng; các trường hợp còn lại thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng theo quy định này. Ngoài ra, việc xử

lý chuyển tiếp còn phải thực hiện theo các quy định tại các điểm d, đ, e và g Khoản 3 Điều 3 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và tại các Khoản 7, 8 và 9 Điều 110 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

Điều 8. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2021.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 24/4/2017 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và phân cấp cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Điều 9. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Long, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu QH đơn vị tỉnh VL;
- MTTQVN tỉnh VL
- Các đoàn thể CT-XH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Báo Vĩnh Long, Đài PTTH VL, Công TTĐT của UBND tỉnh;
- Trung tâm Tin học - Công báo;
- Phòng KT-NV; QT-TV;
- Lưu: VT, 5.05.05.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Liệt