

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 16/2017/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 28 tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về cấp Giấy phép xây dựng; điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng; Giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quảng cáo ngày 21/6/2012;

Căn cứ 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 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22/6/2016 về hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 29/TTr-SXD ngày 13/3/2017), kết quả thẩm định của Sở Tư pháp (tại Báo cáo số 42/BC-STP ngày 7/3/2017).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cấp Giấy phép xây dựng; điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng; Giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/ 5/2017 và thay thế Điều 12, Mục 3, Chương V của Quyết định số 03/2016/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý; Quyết định số 24/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND tỉnh về việc sửa đổi điểm a, khoản 1, Điều 12 của Quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 của UBND tỉnh; Quyết định số 15/2014/QĐ-UBND ngày 02/6/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định cấp Giấy phép xây dựng nhà tạm ở riêng lẻ.

Điều 3: Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Văn Trà

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

**Về cấp Giấy phép xây dựng; điều chỉnh, gia hạn Giấy phép xây dựng;
Giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Phú Yên**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 16 /2017/QĐ-UBND ngày 28 /4 /2017
của UBND tỉnh Phú Yên)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung về cấp Giấy phép xây dựng, điều chỉnh Giấy phép xây dựng, gia hạn Giấy phép xây dựng, Giấy phép xây dựng có thời hạn, quy trình và thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng; sự phối hợp và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp Giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan cấp Giấy phép xây dựng; các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp Giấy phép xây dựng và thực hiện xây dựng theo Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Công trình được miễn Giấy phép xây dựng

1. Các công trình được miễn Giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, Điều 89 Luật Xây dựng năm 2014. Công trình bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm thực hiện theo Điều 42 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Nhà ở riêng lẻ ở nông thôn được miễn Giấy phép xây dựng, nhưng phải phù hợp với đồ án quy hoạch chung xây dựng nông thôn hoặc đồ án quy hoạch nông thôn mới được duyệt. UBND cấp xã, căn cứ quy hoạch được duyệt, có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, hướng dẫn việc xây dựng nhà ở nông thôn đảm bảo phù hợp quy hoạch; kịp thời báo cáo UBND cấp huyện giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn.

3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được miễn Giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, Điều 5 của Thông tư liên tịch số 15/2016/TTLT-BTTTT-BXD ngày 22/6/2016 của Bộ Thông tin Truyền thông và Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý việc xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

Điều 3. Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng

1. Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng đối với các trường hợp cụ thể được quy định tại Điều 91, Điều 92 và Điều 93 của Luật Xây dựng năm 2014 và khoản 2 Điều

40 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Để xác định sự phù hợp của công trình, nhà ở riêng lẻ với các điều kiện quy định tại khoản 3, Điều 91 và điểm b, khoản 1, Điều 93 Luật Xây dựng, cơ quan cấp phép xây dựng, nếu thấy cần thiết, có thể lấy ý kiến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Để xác định sự phù hợp của phương án thiết kế kiến trúc công trình, nhà ở riêng lẻ với các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 91; khoản 1 Điều 92; khoản 2 Điều 93 Luật Xây dựng 2014 và khoản 2 Điều 40 Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng, cơ quan cấp phép xây dựng đối chiếu với các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc Giấy phép quy hoạch được cấp; bao gồm: Mật độ xây dựng, số tầng, tổng chiều cao, tổng diện tích sàn xây dựng, khoảng lùi, công năng sử dụng để làm cơ sở cấp Giấy phép xây dựng. Trường hợp thay đổi một trong các chỉ tiêu nêu trên thì chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch hoặc cơ quan cấp Giấy phép quy hoạch để được chấp thuận trước khi làm thủ tục đề nghị cấp Giấy phép xây dựng.

4. Trường hợp các đồ án quy hoạch được duyệt không quy định cụ thể về các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của công trình; khu vực xin cấp phép xây dựng chưa có quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, thì cơ quan cấp Giấy phép xây dựng đối chiếu với hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định (đối với công trình thuộc dự án) hoặc quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và điều kiện cảnh quan hiện trạng khu vực (đối với nhà ở riêng lẻ) để giải quyết.

5. Báo cáo đánh giá tác động môi trường được lập đồng thời và trình phê duyệt cùng với dự án hoặc có thể được lập, trình phê duyệt sau khi phê duyệt dự án và phải theo đúng các tiêu chí của dự án nhưng phải hoàn tất trước khi đề nghị cấp Giấy phép xây dựng công trình hoặc trước khi khởi công xây dựng công trình (đối với các công trình được miễn Giấy phép xây dựng). Trường hợp dự án không phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường thì phải lập kế hoạch bảo vệ môi trường để được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trước khi đề nghị cấp Giấy phép xây dựng công trình hoặc trước khi khởi công xây dựng công trình (đối với các công trình được miễn Giấy phép xây dựng).

Điều 4. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng

1. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng đối với từng loại công trình, nhà ở riêng lẻ và hồ sơ đề nghị điều chỉnh, gia hạn, cấp lại Giấy phép xây dựng quy định tại các Điều 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 và 16 của Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng.

2. Đối với nhà ở riêng lẻ xây dựng trên lô đất ghép từ nhiều thửa đất thì giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất là các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai của từng thửa đất, mà không nhất thiết phải lập thủ tục hợp thửa đất.

3. Bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng, đối với các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, được phép sử dụng bản sao hoặc tệp tin chứa bản

chụp các bản vẽ thiết kế xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định để làm hồ sơ bản vẽ cấp phép xây dựng.

4. Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng yêu cầu thiết kế quy định tại Điều 5, Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng Quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ. Trong đó, phải thể hiện giải pháp đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong công trình với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung đô thị. Trường hợp khu vực xin phép xây dựng chưa đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị thì phải thể hiện điểm chờ đấu nối dự kiến, đồng thời phải đảm bảo giải pháp xử lý nước thải cục bộ cho công trình theo Tiêu chuẩn.

5. Mẫu giấy cam kết của chủ đầu tư bảo đảm an toàn đối với công trình liên kế quy định tại khoản 5, Điều 11, Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng, như phụ lục số 1 Quy định này.

Điều 5. Thời gian và quy trình giải quyết cấp phép xây dựng

1. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng phải tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa. Khi thẩm định hồ sơ, cơ quan có thẩm quyền phải xác định tài liệu còn thiếu, 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 bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ. Trường hợp hồ sơ bổ sung chưa đáp ứng được yêu cầu theo văn bản thông báo thì trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền 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. Trường hợp việc bổ sung hồ sơ vẫn không đáp ứng được các nội dung theo thông báo thì trong thời hạn 02 ngày làm việc, cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thông báo đến chủ đầu tư về lý do không cấp giấy phép.

2. Trong thời gian 07 ngày làm việc đối với công trình và nhà ở riêng lẻ kể từ ngày nhận được hồ sơ, các cơ quan quản lý Nhà nước 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 trên, nếu các cơ quan này không có ý kiến thì được coi là 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 để quyết định việc cấp giấy phép xây dựng.

3. Kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng phải xem xét hồ sơ để cấp giấy phép trong thời gian 10 ngày làm việc 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 và trong thời gian 05 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ. 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 07 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn theo quy định tại khoản này.

4. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng có trách nhiệm xem xét gia hạn giấy phép xây dựng hoặc cấp lại Giấy phép xây dựng.

Điều 6. Thẩm quyền cấp, điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi Giấy phép xây dựng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Sở Xây dựng:

a) Cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II; công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa; công trình tượng đài, tranh hoành tráng thuộc địa giới hành chính do tỉnh quản lý; nhà ở riêng lẻ có số tầng từ 08 tầng trở lên hoặc có chiều cao từ 28,0m trở lên thuộc thành phố Tuy Hòa; những công trình thuộc một dự án nhưng nằm trên địa bàn từ hai huyện, thị xã, thành phố trở lên thuộc địa giới hành chính do tỉnh quản lý; 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 UBND tỉnh.

b) Cấp Giấy phép xây dựng công trình quảng cáo đối với màn hình quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt từ $20m^2$ trở lên; biển hiệu, bảng quảng cáo độc lập trên $20m^2$ kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu tương tự gắn với công trình xây dựng có sẵn; bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt từ $40m^2$ trở lên.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế Phú Yên cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình từ cấp I trở xuống xây dựng trong các khu chức năng Khu kinh tế, Khu công nghiệp và những công trình xây dựng trên các tuyến, trục đường chính thuộc Khu kinh tế có lộ giới từ 36 mét trở lên (trừ những công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trung tâm cụm xã, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử-văn hóa thuộc địa giới hành chính do cấp huyện quản lý); trực tiếp hướng dẫn, kiểm tra, kiểm soát, xử lý đối với những trường hợp xây dựng trái phép.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh phân cấp cho Trưởng Ban Quản lý Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Phú Yên cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình từ cấp I trở xuống xây dựng trong Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Phú Yên.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Cấp Giấy phép xây dựng các công trình còn lại; nhà ở riêng lẻ xây dựng trong đô thị, trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa thuộc địa giới hành chính do cấp huyện quản lý; trừ các công trình quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này.

b) Cấp Giấy phép xây dựng công trình quảng cáo đối với màn hình quảng cáo ngoài trời có diện tích một mặt dưới $20m^2$; biển hiệu, bảng quảng cáo độc lập có diện tích từ $20m^2$ trở xuống kết cấu khung kim loại hoặc vật liệu tương tự gắn với công trình xây dựng có sẵn; bảng quảng cáo đứng độc lập có diện tích một mặt dưới $40m^2$.

c) Cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị theo Quy định quản lý cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị trên địa bàn tỉnh Phú Yên (ban hành kèm theo Quyết định số 05/2013/QĐ-UBND ngày 06/3/2013 của UBND tỉnh).

5. Việc phân cấp công trình để xác định thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng tại quy định này, thực hiện theo Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 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.

6. Việc điều chỉnh, gia hạn, cấp lại và thu hồi Giấy phép xây dựng quy định tại khoản 3, 4, Điều 17 của Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng.

Chương II **GIẤY PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN**

Điều 7. Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn

Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn được quy định tại Điều 94 của Luật Xây dựng năm 2014.

Điều 8. Quy mô công trình được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Công trình được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn với quy mô tối đa 01 tầng, không kể tầng lửng và mái tum (nếu có) và chiều cao tối đa không quá 7,5m; phải bảo đảm các yêu cầu về điều kiện cấp Giấy phép xây dựng tại quy định và quy định tại Luật Xây dựng năm 2014.

2. Nhà ở riêng lẻ được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn, tùy vào điều kiện cụ thể về nhu cầu ở và vị trí, tính chất khu đất mà cơ quan cấp phép được thực hiện theo một trong hai quy mô sau:

a) Quy mô 1: Nhà 01 tầng có gác lửng; chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè trước nhà (khu vực có vỉa hè) hoặc cao độ mặt đất tự nhiên tại nơi đặt công trình đến điểm cao nhất của phần mái là 7,5m. Diện tích gác lửng chiếm không quá 50% diện tích xây dựng; móng xây gạch hoặc đá; tường xây gạch chịu lực và bao che, riêng khu vực gác lửng có thể dùng kết cấu móng, cột, dầm sàn bằng bê tông cốt thép; mái lợp ngói hoặc tôn, hình thức mái dốc và phải có độ che phủ tối thiểu bằng 60% diện tích xây dựng. Các phần công trình được phép nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành. Khuyến khích sử dụng kết cấu lắp ghép nhằm có thể tận dụng lại sau khi tháo dỡ. Mật độ xây dựng và diện tích xây dựng theo bảng sau đây:

Diện tích đất (m ² /căn)	30÷50	51÷75	76÷100	>100
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	Diện tích xây dựng 80% nhưng không quá 100m ²

b) Quy mô 2: Nhà 01 tầng, chiều cao công trình tính từ mặt vỉa hè trước nhà (khu vực có vỉa hè) hoặc cao độ mặt đất tự nhiên tại nơi đặt công trình đến điểm cao nhất của phần mái là 6,2m; móng xây gạch hoặc đá, tường xây gạch chịu lực và bao che, mái lợp ngói hoặc tôn, hình thức mái dốc và phải có độ che phủ tối thiểu bằng 60% diện tích xây dựng. Các phần công trình được phép nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thực hiện theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng hiện hành. Khuyến khích sử dụng kết cấu lắp ghép nhằm có thể tận dụng lại sau khi tháo dỡ. Mật độ xây dựng và diện tích xây dựng như quy định tại điểm a, khoản 2, Điều này.

c) Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc phạm vi bảo vệ của di tích đã được xếp hạng, khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 nhưng không làm tăng quy mô diện tích, cấp công trình hiện có.

d) Đối với các công trình, nhà ở hiện hữu trong khu vực hành lang bảo vệ an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật: Hành lang an toàn đường bộ, đường sắt, hàng không; hành lang bảo vệ đập đê, kè, hành lang cây xanh xung quanh sông, kè, ao, hành lang an toàn điện và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm 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 ra khỏi khu vực nêu trên thì không được cho phép coi nới, mở rộng, xây

dựng mới và nâng tầng, chỉ được sửa chữa, cải tạo nhưng không làm tăng quy mô diện tích, cấp công trình hiện có.

đ) Đối với công trình, nhà ở hiện hữu 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 phép sửa chữa, cải tạo nhưng không làm tăng quy mô diện tích, cấp công trình hiện có. Nếu hiện trạng là đất trống, không cho phép xây dựng mới công trình, nhà ở; chỉ cho phép xây dựng lại hàng rào, cổng ngõ.

Điều 9. Thời hạn cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Thời hạn cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch nhưng tối đa không quá 05 năm kể từ thời điểm ký giấy phép.

2. Trường hợp công trình theo Giấy phép xây dựng có thời hạn, hết thời hạn tồn tại, nhưng Nhà nước vẫn chưa thực hiện quy hoạch, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì đề nghị với cơ quan cấp Giấy phép xây dựng xem xét cho phép kéo dài thời hạn tồn tại.

Điều 10. Các trường hợp đặc biệt

1. Công trình, nhà ở riêng lẻ có một phần đủ điều kiện cấp phép xây dựng và một phần thuộc trường hợp được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn thì tùy nhu cầu của chủ đầu tư, có thể xem xét cấp giấy phép xây dựng chính thức và Giấy phép xây dựng có thời hạn theo điều kiện của từng phần.

2. Công trình, nhà ở riêng lẻ có một phần thuộc trường hợp được cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn, phần còn lại không đủ điều kiện về diện tích tối thiểu quy định tại mục 2.10.2, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD thì được xem xét cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn cho toàn bộ diện tích đất.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Thực hiện theo quy định tại Điều 4, 5, 6, 7 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng.

2. Trách nhiệm Sở Xây dựng:

a) Thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với những công trình cấp đặc biệt do Bộ Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng tại địa phương và các công trình, nhà ở thuộc thẩm quyền quản lý.

c) Tổ chức tập huấn, hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ và kiểm tra định kỳ, đột xuất việc thực hiện quy định cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

d) Định kỳ 06 tháng, một năm tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Bộ Xây dựng tình hình cấp Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại địa phương và báo cáo đột xuất khi có yêu cầu về công tác cấp Giấy phép xây dựng.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn về các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất đủ điều kiện để cấp Giấy phép xây dựng, đặc biệt là nhà ở riêng lẻ thuộc quyền sở hữu của hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Hướng dẫn, kiểm tra định kỳ người sử dụng đất khi thực hiện xây dựng phải đảm bảo quy định của pháp luật đất đai.

4. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:

a) Cung cấp cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng danh mục các di tích đã được xếp hạng và phạm vi, ranh giới các khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

b) Tham gia ý kiến đối với công trình quảng cáo tại khu vực chưa có quy hoạch quảng cáo được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên; Ban Quản lý Khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao Phú Yên:

a) Thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng theo phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Công bố công khai theo quy định các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy định quản lý quy hoạch trong phạm vi do mình quản lý đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; cấp giấy phép quy hoạch cho dự án đầu tư theo thẩm quyền.

c) Kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng đối với những công trình công trình, nhà ở thuộc thẩm quyền quản lý.

6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố:

a) Tổ chức niêm yết công khai trình tự, thủ tục, hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng và các quy định có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn.

b) Công bố công khai theo quy định các đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch lộ giới, hẻm giới; chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc và cảnh quan đô thị, thiết kế đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời, cung cấp đầy đủ các đồ án nêu trên cho Sở Xây dựng để tổng hợp, theo dõi.

c) Có trách nhiệm kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng, tổ chức cắm mốc định vị công trình theo Giấy phép xây dựng đã cấp trên địa bàn quản lý.

d) Tăng cường công tác tổ chức và đội ngũ công chức có năng lực chuyên môn để thực hiện tốt công tác cấp Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại địa phương.

7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn

a) Niêm yết công khai trình tự, thủ tục, hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng, quy hoạch, xây dựng và các quy định có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn.

b) Tiếp nhận văn bản thông báo ngày khởi công xây dựng công trình, các đề nghị của Chủ đầu tư thuộc thẩm quyền giải quyết; tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo Giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng đối với các công trình thuộc địa giới hành chính do mình quản lý. Phát hiện, đình chỉ để xử lý kịp thời hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm về trật tự xây dựng theo quy định của pháp luật.

8. Trách nhiệm của Chủ đầu tư

a) Khi Chủ đầu tư bàn giao mặt bằng xây dựng cho nhà thầu thi công xây dựng (theo quy định tại khoản 3, Điều 108 Luật Xây dựng năm 2014) phải kèm theo bản vẽ định vị công trình do nhà thầu có đủ năng lực lập. Trong đó thể hiện chính xác ranh giới, kích thước ô đất, vị trí móng và phần ngầm công trình phù hợp với hồ sơ thiết kế

kèm theo Giấy phép xây dựng, khoảng cách đến ranh giới đất và các công trình liền kề (nếu có).

b) Trong quá trình thi công xây dựng công trình, nếu Chủ đầu tư điều chỉnh thiết kế nhưng không thuộc trường hợp phải điều chỉnh Giấy phép xây dựng (quy định tại điểm g, khoản 2, Điều 89, Luật Xây dựng năm 2014) thì phải thông báo cho chính quyền sở tại, cơ quan quản lý trật tự xây dựng theo thẩm quyền để quản lý theo quy định.

c) Khi thực hiện công tác giám sát, nghiệm thu và bàn giao đưa công trình vào sử dụng, ngoài các nội dung đã quy định tại Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn, Chủ đầu tư và các nhà thầu có trách nhiệm đánh giá về nội dung thi công xây dựng công trình đúng theo Giấy phép xây dựng được cấp.

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

Đối với các hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng đã nộp trước ngày Quy định này có hiệu lực được tiếp tục thực hiện theo quy định về cấp Giấy phép xây dựng theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý; Quyết định số 24/2016/QĐ-UBND ngày 24/6/2016 của UBND tỉnh về việc sửa đổi điểm a, khoản 1, Điều 12 của Quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 03/2016/QĐ-UBND ngày 17/02/2016 của UBND tỉnh; Quyết định số 15/2014/QĐ-UBND ngày 02/6/2014 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định cấp Giấy phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại Điều 6 Quy định này có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng theo đúng thẩm quyền đã quy định; niêm yết công khai quy trình, thủ tục cấp Giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ; báo cáo định kỳ (06 tháng, năm) công tác cấp Giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng.

2. Nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo Luật Xây dựng năm 2014, Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng và Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp Giấy phép xây dựng.

3. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Văn Trà