

Số: **57** /2014/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày **27** tháng **8** năm 2014

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ T.T.HUẾ	
ĐẾN	Số: <b>338</b> Ban hành Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế
	Ngày: <b>29/8</b> . . . . .
	Chuyên: . . . . .

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06 tháng 6 năm 2014 của Chính phủ về một số nhiệm vụ trọng tâm cải cách thủ tục hành chính trong hình thành và thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất để cải thiện môi trường kinh doanh;

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 Nghị định số 92/2012/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2012 của Chính phủ về Quy định chi tiết và biện pháp thi hành Pháp lệnh tín ngưỡng, tôn giáo;

Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình 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 947/ TTr-SXD ngày 24 tháng 7 năm 2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Bãi bỏ các quy định sau:

1. Khoản 3, 4, 6 của Điều 3 và Điều 16 của Quyết định số 54/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quy hoạch xây dựng - kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;



2. Quyết định số 39/2011/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2011 của UBND tỉnh về việc cấp phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

3. Các quy định trước đây của UBND tỉnh, UBND các cấp và địa phương về giấy phép xây dựng trái với Quy định này.

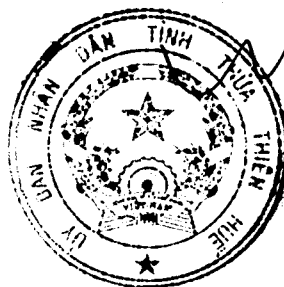
**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ tịch UBND các xã, phường và thị trấn; các chủ đầu tư, tổ chức và cá nhân; Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Bộ Tư pháp (Cục KTVBQPPL);
- Bộ Xây dựng;
- TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các thành viên UBND tỉnh;
- TAND, Viện KSND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Công TTĐT tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Báo Thừa Thiên Huế;
- VP: LĐ và các CV;
- Lưu VT, XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Phan Ngọc Thọ**

**QUY ĐỊNH**

**Một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng  
trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **57** /2014/QĐ-UBND  
ngày **27** / **8** /2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế)*

**Chương I  
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy định này quy định một số nội dung về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. 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 có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và giám sát thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

**Điều 2. Cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng**

Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế được tổ chức thực hiện theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; 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; Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

**Chương II  
ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC CẤP PHÉP XÂY DỰNG**

**Điều 3. Điều kiện để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ**

Các loại công trình và nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng.

**Điều 4. Diện tích tối thiểu của khu đất xây dựng**

1. Đối với nhà ở trong các khu quy hoạch đã được phê duyệt: Ngoài việc tuân thủ nội dung quy định tại Điều 3 Quy định này, việc cấp phép xây dựng chỉ

được thực hiện khu diện tích khu đất xây dựng phải đảm bảo tuân thủ theo các quy định tại đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà ở, dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với khu dân cư hiện hữu chưa quy định diện tích lô đất xây dựng cụ thể tại đồ án quy hoạch, quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch, thiết kế đô thị, thiết kế mẫu nhà ở, dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, ngoài việc tuân thủ nội dung quy định tại Điều 3 Quy định này, việc cấp phép xây dựng công trình nhà ở chỉ được thực hiện khi diện tích khu đất (sau khi đã trừ phần diện tích đất từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng, diện tích các hành lang an toàn,...) đảm bảo diện tích xây dựng tối thiểu như sau:

a) Đối với nhà ở liên kế trong khu dân cư hiện hữu, diện tích xây dựng tối thiểu là 25m<sup>2</sup> với chiều rộng và chiều sâu lô đất không nhỏ hơn 3m.

b) Đối với nhà ở đơn lẻ trong khu dân cư hiện hữu, diện tích xây dựng tối thiểu là 40m<sup>2</sup> với chiều rộng và chiều sâu lô đất không nhỏ hơn 4m.

### **Chương III** **CẤP PHÉP XÂY DỰNG TẠM**

#### **Điều 5. Quy định về cấp phép xây dựng tạm**

1. Các trường hợp không được cấp phép xây dựng tạm:

a) Khu đất tiếp giáp các trục đường Quốc lộ, các trục đường loại 1, 2, 3 (việc phân loại đường căn cứ quy định của UBND tỉnh về phân loại đường và giá các loại đất hàng năm trên địa bàn tỉnh) trên địa bàn thành phố Huế, thị xã Hương Thủy và thị xã Hương Trà; các trục đường trung tâm có lộ giới  $\geq 19,5$ m của các thị trấn thuộc huyện trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Riêng đối với Quốc lộ 1A đoạn nằm ngoài phạm vi đô thị áp dụng theo quy định riêng.

b) Phần diện tích đất từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng của các trục đường đã được đầu tư hoàn chỉnh theo lộ giới quy hoạch.

c) Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; công trình xây dựng trong các khu đất đã được cơ quan có thẩm quyền giao cho các tổ chức, cá nhân thực hiện đầu tư theo quy hoạch, dự án đầu tư được duyệt.

2. Các trường hợp khác được cấp phép xây dựng tạm (trừ khoản 1, Điều này), nhưng phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư nhưng không phù hợp với quy hoạch được duyệt của cấp có thẩm quyền và hiện tại chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện theo quy hoạch của cấp có thẩm quyền.

b) Các công trình, nhà ở riêng lẻ có toàn bộ diện tích hoặc một phần diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng của các tuyến đường, hẻm

hiện hữu trong đô thị đã được phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo quy hoạch.

c) Phù hợp các quy định khác theo Điều 7 Nghị định 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp phép xây dựng và đảm bảo các điều kiện tại Điều 4 quy định này.

#### **Điều 6. Quy mô, kết cấu công trình cấp phép xây dựng tạm**

1. Quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm là dạng nhà bán kiên cố, tối đa là 2 tầng và tầng 2 không được đổ mái bằng bê tông cốt thép; tổng chiều cao công trình  $\leq 10m$ . Trường hợp công trình hiện trạng đã là 2 tầng hoặc lớn hơn 2 tầng thì khi sửa chữa, cải tạo không được nâng thêm tầng.

2. Kết cấu công trình do Chủ đầu tư tự quyết định và phải đảm bảo an toàn sử dụng.

#### **Điều 7. Thời hạn tồn tại, bồi thường hay hỗ trợ công trình cấp phép xây dựng tạm**

1. Công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm được tồn tại cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hết thời hạn tồn tại của công trình hoặc Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch thì Chủ đầu tư phải tự phá dỡ toàn bộ công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và Chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc thực hiện cưỡng chế.

2. Trường hợp xác định được chính xác thời điểm thực hiện quy hoạch thì ghi rõ thời gian tồn tại của công trình. Hết thời hạn cấp phép xây dựng tạm nếu Nhà nước chưa giải phóng mặt bằng thì công trình được phép tồn tại cho đến khi Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch, khi đó chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình, nếu 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.

3. Công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm không được bồi thường hay hỗ trợ.

### **Chương IV PHÂN CẤP VÀ ỦY QUYỀN CẤP PHÉP XÂY DỰNG**

#### **Điều 8. Thẩm quyền cấp phép xây dựng**

1. UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng:

a) Các công trình cấp đặc biệt, cấp I và II trên địa bàn tỉnh (trừ công trình thuộc địa bàn khu kinh tế Chân Mây Lăng Cô, khu kinh tế cửa khẩu A Đớt, khu công nghiệp, cụm công nghiệp);

b) Các công trình chính thuộc cơ sở tôn giáo và công trình phụ trợ cấp đặc biệt, cấp I và II thuộc cơ sở tôn giáo;

c) Công trình di tích lịch sử- văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng đã được xếp hạng; công trình quảng cáo;

d) Các công trình thuộc khu đô thị mới An Vân Dương (trừ công trình nhà ở riêng lẻ, các công trình xây dựng khác thuộc các khu dân cư hiện hữu tại các phường, xã trong phạm vi khu đô thị mới);

đ) Các công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (trừ công trình thuộc địa bàn khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Khu kinh tế cửa khẩu A Đốt, khu công nghiệp, cụm công nghiệp);

e) Công trình xây dựng có phạm vi liên quan đến địa giới hành chính hai huyện (thành phố, thị xã hoặc huyện) trở lên;

g) Công trình dự án và các công trình khác do UBND tỉnh yêu cầu khi cần thiết.

2. UBND tỉnh ủy quyền cho Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình thuộc các tổ chức đầu tư xây dựng trên địa bàn quản lý (trừ các công trình quy định tại Khoản 1).

3. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ban Quản lý các Khu công nghiệp Thừa Thiên Huế cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình thuộc các tổ chức đầu tư xây dựng trên địa bàn quản lý (trừ các công trình quy định tại Khoản 1, Khoản 2).

4. UBND cấp huyện:

a) Cấp giấy phép xây dựng các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở 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 các khoản 1,2,3 của Điều này.

b) Cấp giấy phép xây dựng các công trình tín ngưỡng, công trình phụ trợ thuộc cơ sở tín ngưỡng; Công trình phụ trợ cấp III, IV của cơ sở tôn giáo thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

c) Cấp phép xây dựng nhà ở trong ranh giới khu đô thị mới An Vân Dương, Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô và các đô thị mới đã được phê duyệt quy hoạch, trừ các đối tượng quy định tại khoản 1,2,3 Điều này.

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

6. Công trình do cơ quan nào cấp giấy phép xây dựng thì cơ quan đó có quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại hoặc thu hồi giấy phép xây dựng do mình cấp.

7. Công trình đủ điều kiện cấp phép xây dựng tạm thuộc địa bàn cấp phép xây dựng của cơ quan nào thì được cơ quan đó cấp giấy phép xây dựng tạm. Cơ quan cấp giấy phép xây dựng tạm có quyền điều chỉnh, gia hạn, cấp lại hoặc thu

hồi giấy phép xây dựng tạm do mình cấp.

8. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng không thu hồi giấy phép xây dựng đã cấp không đúng quy định thì UBND tỉnh quyết định thu hồi giấy phép xây dựng.

## **Chương V** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

#### **1. Công tác phối hợp:**

a) Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây Lăng Cô, Ban Quản lý Khu công nghiệp tỉnh, UBND cấp huyện và UBND cấp xã là cơ quan đầu mối tiếp nhận hồ sơ cấp phép xây dựng công trình theo Quy định này.

b) Cơ quan cấp phép xây dựng chủ trì lấy ý kiến cơ quan chuyên môn về công tác tôn giáo liên quan trước khi cấp phép xây dựng. Đối với trường hợp công trình tôn giáo chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc nằm ngoài khu vực quy hoạch thì cơ quan cấp phép xây dựng chủ trì lấy ý kiến UBND cấp huyện liên quan đến sử dụng đất và định hướng quy hoạch báo cáo UBND tỉnh thống nhất trước khi cấp phép xây dựng.

c) Sở Xây dựng chủ trì lấy ý kiến của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với công trình thuộc khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích, lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình tượng đài, tranh hoành tráng; công trình quảng cáo.

d) Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch có ý kiến đối với các công trình xây dựng thuộc khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích, lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh; công trình tượng đài, tranh hoành tráng; công trình quảng cáo thuộc thẩm quyền cấp tỉnh; chủ trì tham mưu UBND tỉnh lấy ý kiến Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đối với công trình xây dựng thuộc khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích, lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh cấp Quốc gia và cấp đặc biệt; cung cấp danh mục các di tích, lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được xếp hạng và UBND tỉnh ban hành quyết định bảo vệ, quy hoạch quảng cáo trên địa bàn đến cơ quan cấp phép xây dựng.

đ) UBND cấp huyện có ý kiến đối với các công trình tôn giáo chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc nằm ngoài khu vực quy hoạch.

e) Ban Tôn giáo tỉnh, cơ quan chuyên môn về công tác tôn giáo cấp huyện có ý kiến đối với các công trình cấp giấy phép xây dựng thuộc lĩnh vực tôn giáo.

#### **2. Trách nhiệm của cơ quan cấp phép xây dựng:**

a) Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp phép xây

dựng, cấp phép xây dựng tạm tại trụ sở cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cấp phép xây dựng và công bố lên trang Web do cơ quan mình quản lý.

b) Khi cần làm rõ thông tin liên quan đến cơ quan khác để phục vụ việc cấp phép xây dựng, cấp phép xây dựng tạm thì cơ quan tham mưu cấp phép xây dựng có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan có liên quan để làm rõ và xem xét, giải quyết.

Kể từ khi nhận văn bản xin ý kiến (văn bản gửi trực tiếp hoặc bản fax), các tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm phải trả lời bằng văn bản (văn bản gửi trực tiếp hoặc bản fax) cho cơ quan tham mưu cấp phép xây dựng. Sau thời gian lấy ý kiến, trường hợp cơ quan được lấy ý kiến không có ý kiến trả lời bằng văn bản thì được xem là đồng ý và chịu trách nhiệm về nội dung quản lý, chậm trễ của đơn vị mình.

c) Hướng dẫn và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư trong quá trình cấp phép, đồng thời lưu trữ hồ sơ xin cấp phép xây dựng để quản lý chặt chẽ việc cải tạo và xây dựng các công trình.

d) Các cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng có trách nhiệm rà soát bộ thủ tục hành chính liên quan đến cấp phép xây dựng để đề xuất sửa đổi, bổ sung hoặc xây dựng mới, đảm bảo phù hợp với Quy định này; gửi Sở Tư pháp thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt.

đ) UBND thành phố Huế, UBND các thị xã Hương Thủy, Hương Trà và UBND các huyện, Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây Lăng Cô, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh và UBND cấp xã báo cáo tình hình cấp phép vào ngày 10 các tháng cuối quý để Sở Xây dựng tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Bộ Xây dựng.

e) Đối với địa bàn các khu công nghiệp, Khu Kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, Ban quản lý phát triển khu đô thị mới, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng phải gửi bản sao cho đơn vị quản lý địa bàn và chính quyền địa phương biết, phối hợp quản lý.

#### **Điều 10. Điều khoản thi hành**

Sở Xây dựng, Ban quản lý các khu công nghiệp, Ban quản lý Khu Kinh tế Chân Mây - Lăng Cô, UBND các cấp có trách nhiệm thực hiện nội dung Quy định này. Quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc phải báo cáo về Sở Xây dựng để được xem xét, giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng báo cáo và tham mưu UBND tỉnh xem xét, giải quyết kịp thời./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



**Phan Ngọc Thọ**