UBND TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 303 /SXD-KTQH	*Bà Rịa-Vũng Tàu, ngày 2 tháng 3 năm 2015*

V/v hướng dẫn một số nội dung liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Kính gửi:
- UBND các huyện Châu Đức, Côn Đảo, Đất Đỏ, Long Điền, Tân Thành, Xuyên Mộc;
- UBND thành phố Bà Rịa, thành phố Vũng Tàu.

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 (sau đây gọi tắt là Luật Xây dựng 2014) đã được Nhà nước ban hành và có hiệu lực từ ngày 01/01/2015. Theo đó, nội dung quy định về cấp phép xây dựng có một số thay đổi so với Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng. Ngày 30/12/2014, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3482/BXD-HDXD về việc thực hiện Luật Xây dựng số 2014. Để các địa phương trên địa bàn tỉnh thống nhất việc tổ chức triển khai thực hiện, Sở Xây dựng hướng dẫn thêm một số nội dung liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở riêng lẻ như sau:

I. Về tổ chức quản lý những công trình được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng 2014:

1. Công trình được miễn giấy phép xây dựng gồm:

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp và công trình nằm trên địa bàn của hai đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên;

b) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư;

c) Công trình xây dựng tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính;

d) Công trình xây dựng theo tuyến ngoài đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận về hướng tuyến công trình;

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09957643

quyền phê duyệt và được thẩm định thiết kế xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng 2014;

c) Nhà ở thuộc dự án phát triển đô thị, dự án phát triển nhà ở có quy mô dưới 7 tầng và tổng diện tích sàn dưới 500 m^2 có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

g) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kết cấu chịu lực, không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng tới môi trường, an toàn công trình;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo làm thay đổi kiến trúc mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc;

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt;

k) Công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt; nhà ở riêng lẻ ở nông thôn, trừ nhà ở riêng lẻ xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

l) Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các điểm b, d, đ và i nêu trên có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến cơ quan quản lý xây dựng tại địa phương để theo dõi, lưu hồ sơ.

2. Quản lý những công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng (theo Điều 89 Luật Xây dựng 2014):

2.1. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại các tiết b, d, đ và i:

Khi nhận được thông báo khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng của chủ đầu tư, Cơ quan quản lý xây dựng địa phương (Sở Xây dựng hoặc Phòng chuyên môn quản lý xây dựng cấp huyện) có trách nhiệm kiểm tra ngay hồ sơ của dự án. Trường hợp không đủ thủ tục pháp lý, thì yêu cầu chủ đầu tư bổ sung đủ hồ sơ pháp lý về đầu tư xây dựng theo quy định trước khi khởi công xây dựng công trình.

2.2. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại tiết e:

a) Đối với nhà ở thuộc các dự án phát triển nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành (ngày 01/7/2006): công trình nhà ở đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được miễn cấp giấy phép xây dựng thì phải xây dựng

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09957643

theo mẫu thiết kế của dự án được cơ quan thẩm quyền phê duyệt hoặc thỏa thuận trước đó.

b) Đối với nhà ở thuộc các dự án phát triển nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 sau khi Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành, công trình nhà ở được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định với điều kiện chủ đầu tư đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý theo đúng quy định của Luật Nhà ở.

2.3. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại tiết k:

a) Đối với công trình xây dựng ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt: được miễn cấp giấy phép xây dựng, song phải phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản (theo quy định tại Quyết định số 807/QĐ-UBND ngày 22/4/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và văn bản số 1184/HD-SXD ngày 20/6/2014 của Sở Xây dựngvề việc hướng dẫn Thẩm quyền thỏa thuận phương án tổng mặt bằng đối với công trình xây dựng ngoài đô thị trên địa bàn tỉnh).

b) Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn được miễn cấp giấy phép xây dựng tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn thì khi xây dựng phải phù hợp với quy hoạch được duyệt.

2.4. Đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại tiết c:

Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng và thực hiện xây dựng công trình tạm theo thiết kế, dự toán xây dựng được duyệt; công trình xây dựng tạm phải được dỡ bỏ khi đưa công trình chính của dự án vào khai thác sử dụng.

II. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

Điều kiện chung về cấp giấy phép xây dựng đối với công trình, nhà ở riêng lẻ trong đô thị; công trình không theo tuyến ngoài đô thị đã được quy định cụ thể tại các Điều 91, 92 và 93 Luật Xây dựng 2014. Sở Xây dựng hướng dẫn thêm một số nội dung về điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và cấp giấy phép theo giai đoạn như sau:

1. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn (chỉ cấp cho công trình và nhà ở riêng lẻ; không cấp cho dự án):

a) Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất;

b) Phù hợp với quy mô công trình do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cho từng khu vực và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt;

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09957643

c) Phù hợp với mục dích sử dụng dất theo quy hoạch sử dụng dất được phê duyệt.

d) Bảo đảm an toàn cho bản thân công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, PCCC; bảo dảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, 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; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh.

đ) Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82; thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 79 của Luật Xây dựng 2014.

e) Chủ dầu tư cam kết tự phá dỡ công trình khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

g) Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, khi hết thời hạn mà kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng chưa được triển khai thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình về điều chỉnh quy hoạch xây dựng và thực hiện gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn.

h) Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng được phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của 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.

2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn:

a) Theo Khoản 4 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 thì công trình cấp đặc biệt và cấp I được cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn khi đã có thiết kế xây dựng được thẩm định theo quy định.

b) Theo Khoản 5 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 quy định: *"5. Đối với dự án đầu tư xây dựng gồm nhiều công trình, giấy phép xây dựng được cấp cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án khi phần hạ tầng kỹ thuật thuộc khu vực xây dựng công trình đã được triển khai theo quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt."*

Đối với loại dự án này, để được cấp giấy phép cho một, một số hoặc tất cả các công trình thuộc dự án, cần phải lưu ý các điều kiện sau:

- Dự án phải được chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt theo đúng quy định của Luật Xây dựng 2014. Trường hợp dự án có quy mô lớn, người quyết định đầu tư có thể phân kỳ đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn cho phù hợp với điều kiện triển khai;

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09957643

- Chủ đầu tư có thể xin phép xây dựng đồng bộ cả phần hạ tầng kỹ thuật và công trình hoặc phần hạ tầng trước sau đó mới xây dựng phần công trình kiến trúc; công trình kiến trúc chỉ được giải quyết cấp phép xây dựng khi phần hạ tầng kỹ thuật đã được xây dựng đến chân công trình cần xây dựng.

III. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của UBND tỉnh:

Sở Xây dựng, Ban quản lý khu công nghiệp cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của UBND tỉnh trên địa bàn tỉnh BR-VT (trừ các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng như nêu trong Điều 89 Luật Xây dựng 2014). Cụ thể:

a) Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng cấp I, cấp II (kể cả công trình nhà ở riêng lẻ cấp I cấp II); công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, công trình tượng đài, tranh hoành tráng được xếp hạng; công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị; công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

b) Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy phép xây dựng cho các công trình thuộc các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh, trừ các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng như quy định tại tiết d, Khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng 2014.

2. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng của UBND các huyện, thành phố thuộc tỉnh:

Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với các 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 bàn do mình quản lý, trừ các công trình do Sở Xây dựng và Ban quản lý khu công nghiệp cấp.

IV. Xử lý chuyển tiếp

a) Những công trình đã được cấp giấy phép xây dựng trước ngày 01/01/2015 nhưng chưa hết hiệu lực thì được tiếp tục khởi công xây dựng công trình theo giấy phép xây dựng đã được cấp.

b) Những công trình trên các tuyến, trục đường phố chính trong đô thị thuộc thẩm quyền cấp giấy phép của Sở Xây dựng như hướng dẫn tại điểm a, mục 1 phần III của văn bản này tiếp tục được thực hiện theo Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 của UBND tỉnh BR-VT.

c) Quy mô công trình xây dựng có thời hạn (trước đây là công trình tạm) tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 35/2013/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 của UBND tỉnh BR-VT về việc quy định về cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh BR-VT.

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09957643

V. Tổ chức thực hiện

a) Sở Xây dựng và UBND các huyện, thành phố Vũng Tàu và thành phố Bà Rịa có trách nhiệm tổ chức điều chỉnh lại các văn bản hướng dẫn thủ tục cấp giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền của mình theo Luật Xây dựng 2014 và niêm yết, công bố công khai cho tổ chức, cá nhân được biết.

b) Sau khi Chính phủ ban hành Nghị định, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn Luật Xây dựng 2014, Sở Xây dựng sẽ chủ trì nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định phân cấp, ủy quyền cấp giấy phép xây dựng; quy mô xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ có thời hạn để thay thế cho các Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 Quy định phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và Quyết định số 35/2013/QĐ-UBND ngày 11/9/2013 về việc quy định về cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh.

c) Theo Khoản 1 Điều 91 Luật Xây dựng 2014 thì Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được duyệt là cơ sở pháp lý để cấp giấy phép xây dựng đối với các khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt. Vì vậy, đề nghị UBND các huyện Tân Thành, Châu Đức, Long Điền, Xuyên Mộc, Côn Đảo và UBND thành phố Bà Rịa sớm tổ chức phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị cho các đô thị của địa phương, làm cơ sở tổ chức quản lý đầu tư xây dựng và cấp giấy phép xây dựng công trình (hiện nay có 3 đô thị đã có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được duyệt gồm: Vũng Tàu; Đất Đỏ và Phước Hải, huyện Đất Đỏ).

Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung liên quan đến cấp giấy phép xây dựng theo Luật Xây dựng 2014 như nêu trên (các nội dung khác đã được quy định cụ thể trong Luật Xây dựng 2014), đề nghị UBND các huyện, thành phố Bà Rịa, thành phố Vũng Tàu phối hợp thực hiện. Trong quá trình tổ chức triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị UBND các huyện, thành phố có ý kiến để Sở Xây dựng tiếp tục hướng dẫn hoặc báo cáo, đề xuất cấp trên giải quyết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- TTr Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh (b/c);
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh (b/c);
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Các sở: XD, TTTT, Tư Pháp, Nội vụ, KHĐT, TNMT, CT;
- Ban Quản lý các KCN tỉnh;
- Ban GĐ sở;
- Các phòng CM thuộc sở;
- Bộ phận một cửa Sở;
- Lưu VT-KTQH (QHB).

GIÁM ĐỐC

SỞ XÂY DỰNG

Nguyễn Lập

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn 09957643