

Số: 29 /2006/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 05 tháng 6 năm 2006

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Quy định về Quy trình cấp**  
**giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮKLẮK**

- Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
  - Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
  - Căn cứ Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
  - Căn cứ Thông tư số 09/2005/TT-BXD ngày 06/5/2005 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn một số nội dung về giấy phép xây dựng;
- Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 272/SXD.QLN ngày 25/4/2006,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về Quy trình cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

**Điều 2.** Giao cho Giám đốc Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở, Ban, Ngành có liên quan tổ chức thực hiện, kiểm tra đôn đốc và báo cáo kết quả thực hiện.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Công nghiệp, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tư pháp; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện và thành phố; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này;

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Nơi nhận:*

- Như điều 3;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Vụ Pháp chế, Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản, Bộ Tư Pháp;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh; UBM TTQVN tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở ban ngành của tỉnh;
- Báo Đắk Lắk;
- TT tin học; Công báo;
- CVP, các PVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, TH, NC, TM, NL, CN(CH-80).

(QĐ-cấp giấy phép XD)

**Lữ Ngọc Cư**

## QUY ĐỊNH

### Quy trình cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

(Ban hành kèm theo Quyết định số 29 /2006/QĐ-UBND  
ngày 05 tháng 6 năm 2006 của UBND tỉnh Đắk Lắk)

#### Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1. Mục đích, yêu cầu, phạm vi áp dụng :**

1. Quy trình cấp phép xây dựng để cụ thể hóa các nội dung về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền trong công tác cấp giấy phép xây dựng của cơ quan quản lý xây dựng theo phân cấp, ủy quyền. Nhằm hướng dẫn, tạo điều kiện cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi chung là chủ đầu tư) thực hiện xây dựng các công trình đúng theo quy hoạch và pháp luật;

2. Đảm bảo quản lý việc xây dựng theo quy hoạch và tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan; bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa và các công trình kiến trúc có giá trị; sử dụng hiệu quả đất đai xây dựng công trình;

#### **Điều 2. Đối tượng phải xin cấp giấy phép xây dựng:**

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng (sau đây gọi tắt là : GPXD) . Trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình thuộc bí mật Nhà nước được xác định bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp được xác định bằng lệnh của cấp có thẩm quyền;

c) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính, bao gồm công trình tạm của chủ đầu tư và công trình tạm của nhà thầu nằm trong sơ đồ tổng mặt bằng công trường xây dựng đã được phê duyệt;

d) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị, thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

e) Công trình đã có thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở quy định tại Điều 9 của Nghị định 16/2005/NĐ-CP;

g) Công trình được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình đã có thiết kế bản vẽ thi công được quy định tại khoản 5 Điều 9 của Nghị định 16/2005/NĐ-CP;

h) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn công trình;

i) Công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm các công trình: nhà máy xử lý rác thải, bãi chôn lấp rác, cấp nước, thoát nước, đường, kênh, mương,...) có tổng mức đầu tư dưới 5 tỷ đồng thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không vi phạm các khu vực bảo tồn di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa;

k) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị; điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt (Trừ những điểm dân cư nông thôn có quy định của UBND cấp Huyện phải cấp GPXD).

2. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn thuộc đối tượng được miễn GPXD, khi xây dựng nhà ở có kết cấu kiên cố, từ 2 tầng trở lên phải đăng ký xây dựng tại UBND xã để được hướng dẫn về lộ giới, chỉ giới xây dựng, hành lang an toàn cho các công trình kỹ thuật liên quan.

### **Điều 3. Trường hợp cấp GPXD tạm và vùng cấm xây dựng :**

1. Đối với công trình được cấp GPXD tạm:

- Nhà, đất trong khu quy hoạch mà nhà nước phải thu hồi đất để xây dựng các công trình theo quy hoạch xây dựng được duyệt, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì được phép xây dựng công trình tạm, bán kiên cố 01 tầng (Bao che tường xây gạch hoặc bằng gỗ, mái tole) có thời hạn theo thời hạn thực hiện quy hoạch xây dựng.

- Chủ đầu tư công trình phải cam kết tự phá dỡ và chịu mọi chi phí cho việc phá dỡ khi Nhà nước thực hiện quy hoạch. Đối với các công trình xây dựng tạm, cần lập biên bản xác lập hiện trạng công trình đã có trước khi xây dựng công trình theo GPXD tạm trước khi tháo dỡ, làm căn cứ giải quyết các chính sách liên quan khi Nhà nước thực hiện quy hoạch.

2. Các trường hợp cấm không cấp phép xây dựng.

- Hành lang bảo vệ các công trình theo tuyến như: giao thông, thủy lợi, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc, thoát nước, sông suối và các công trình khác theo quy định của pháp luật;

- Phạm vi bảo vệ các công trình năng lượng, trạm điện, di tích lịch sử - văn hoá, nguồn cấp nước đô thị và các công trình khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 4 . Quản lý xây dựng các công trình được miễn GPXD:**

1. Chủ đầu tư phải đảm bảo thực hiện đầy đủ thủ tục về đầu tư xây dựng và điều kiện để khởi công xây dựng công trình quy định tại Điều 72 - Luật Xây dựng mới được tiến hành xây dựng.

2. Trước khi khởi công xây dựng chủ đầu tư phải gửi quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công của cấp có thẩm quyền, kèm theo bản vẽ phần kiến trúc được trích từ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được duyệt (trừ các công trình bí mật Nhà nước, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính) đối với công trình dân dụng; Bản vẽ mặt bằng, mặt cắt tuyến đối với các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, đến cơ quan cấp GPXD theo phân cấp tại Điều 5 của quy định này để theo dõi, kiểm tra trong quá trình thi công.

## **Điều 5. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

**1. Ủy ban nhân dân tỉnh :** Ủy quyền cho giám đốc Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk (trừ những công trình miễn phép nêu tại khoản 1, Điều 2 của Quy định này) bao gồm :

- Công trình xây dựng cấp đặc biệt và cấp I theo quy định phân cấp công trình tại Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính Phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng.

- Công trình tôn giáo, Công trình di tích lịch sử- văn hóa, công trình tượng đài, quảng cáo, tranh hoành tráng.

- Công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) được xây dựng trên các tuyến đường có chỉ giới đường đỏ từ 30 mét trở lên đối với thành phố Buôn Ma Thuột và trên các tuyến Quốc lộ đi qua đô thị đối với các huyện.

## **2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Buôn Ma Thuột:**

Cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình nhà ở riêng lẻ trong đô thị (bao gồm các phường nội thành, các thị trấn thuộc huyện) và các công trình xây dựng khác khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng, trừ những công trình quy định tại khoản 1 điều này .

**3. Ủy ban nhân dân 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 những điểm dân cư theo quy định và nội dung phân công của Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố khi xây dựng phải cấp GPXD.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH VỀ HỒ SƠ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

## **Điều 6. Giấy tờ về quyền sử dụng đất để xin cấp GPXD :**

Chủ đầu tư có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây thì được xét cấp GPXD

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp theo quy định của Nghị định số 60/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về việc quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị.

3. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy tờ mua bán nhà ở được đăng ký tại Sở Xây dựng; Quyết định giao đất hoặc các loại giấy chứng nhận về nhà ở, đất ở do Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị xã, thành phố cấp theo quy định của Nhà nước trong những thời điểm trước năm 1994.

4. Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp đã thực hiện xong các thủ tục giao đất tại hiện trường.

Các trường hợp phải bổ sung hồ sơ kỹ thuật thửa đất do cơ quan kỹ thuật địa chính lập theo quy định địa chính hoặc bản trích lục từ bản đồ giải thửa (hoặc

đo đạc) do phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố lập trong các trường hợp sau:

- Khi chủ đầu tư có các loại giấy tờ như nêu tại khoản 3 của điều này;
- Khi thực tế hiện trạng sử dụng đất có những vấn đề chưa phù hợp với sơ đồ kèm theo các giấy chứng nhận đã có tại thời điểm cấp GPXD;
- Khi chưa phân định kích thước, ranh giới các loại đất đã được thể hiện trong một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **Điều 7. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước khi xin cấp GPXD:**

Trong trường hợp chủ đầu tư xây dựng trên đất của mình đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng không phù hợp mục đích sử dụng thì phải làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất trước khi xin cấp GPXD.

#### **Điều 8. Nhà ở đô thị :**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.
2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất; Kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (nếu có).
3. Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ :
  - Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí khu vực;
  - Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50- 1/100;
  - Mặt bằng móng của công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200;
  - Sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước với công trình hạ tầng kỹ thuật của đô thị (nếu có) ;
  - Đối với công trình sửa chữa cải tạo phải có ảnh chụp hiện trạng phía trước công trình (khổ 9cm x 12cm). Trường hợp phá dỡ nhà từ 3 tầng trở lên phải có biện pháp phá dỡ.
4. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250m<sup>2</sup>, từ 3 tầng trở lên (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng mái, sân thượng), ngoài thành phần hồ sơ nêu tại khoản 3 điều này cần phải có các bản vẽ kết cấu các bộ phận chính của công trình : Móng, khung cột, sàn, mái.

#### **Điều 9. Nhà ở nông thôn gồm có:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.
2. Bản sao một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất có chứng nhận của UBND xã.
3. Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ:
  - Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình phụ trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đầu nối điện, thông tin liên lạc, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài;
  - Sơ đồ mặt bằng do chủ đầu tư tự tổ chức thực hiện theo mẫu hướng dẫn tại phụ lục số 2 của quy định này.

## **Điều 10. Công trình dân dụng, công nghiệp không phải nhà ở gồm :**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.
2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất; Kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (nếu có).
3. Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công của chủ đầu tư.
4. Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ :
  - Phần kiến trúc : Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình trong khu vực. Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/100;
  - Phần kết cấu : Mặt bằng móng của công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200. Bản vẽ kết cấu các bộ phận chính của công trình : Móng, khung cột, sàn, mái;
  - Sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước với công trình hạ tầng kỹ thuật của đô thị (nếu có) ;
  - Đối với công trình cải tạo, sửa chữa phải có ảnh chụp hiện trạng công trình cũ khổ (9 x 12)cm.
5. Đối với các công trình nêu tại phụ lục 1 kèm theo quy định này phải có văn bản thẩm định phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền (quy định tại Nghị định số 35/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Phòng cháy chữa cháy).
6. Đối với các công trình công nghiệp, dịch vụ có khả năng gây ảnh hưởng đến môi trường thì phải có báo cáo đánh giá tác động đối với môi trường hoặc phiếu xác nhận đăng ký đạt tiêu chuẩn môi trường được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.
7. Đối với các công trình là di tích văn hóa, lịch sử và danh lam thắng cảnh quốc gia đã được Nhà nước công nhận, phải có giấy phép của Bộ trưởng Bộ Văn hóa - Thông tin và phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ và sử dụng di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh.

## **Điều 11. Công trình tôn giáo :**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.
2. Bản sao có công chứng một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất Kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (nếu có).
3. Quyết định phê duyệt thiết kế của chủ đầu tư.
4. Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ:
  - Phần kiến trúc : Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình trong khu vực. Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/100;
  - Phần kết cấu : Mặt bằng móng của công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200. Bản vẽ kết cấu các bộ phận chính của công trình : Móng, khung cột, sàn, mái;
  - Sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước với công trình hạ tầng kỹ thuật của đô thị (nếu có) ;
  - Đối với công trình cải tạo, sửa chữa phải có ảnh chụp hiện trạng công trình cũ khổ (9 x 12)cm.

5. Văn bản chấp thuận về chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc của Ban Tôn giáo theo phân cấp.

6. Đối với các công trình nêu tại phụ lục 1 của quy định này phải có văn bản thẩm định phòng cháy chữa cháy của cơ quan có thẩm quyền (quy định tại Nghị định số 35/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ về Quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Phòng cháy chữa cháy).

7. Trường hợp sửa chữa, xây dựng công trình tôn giáo thuộc khu vực đã được Nhà nước xếp hạng di tích lịch sử, văn hóa danh lam thắng cảnh chủ đầu tư phải có văn bản cho phép của Bộ Văn hóa - Thông tin.

### **Điều 12. Công trình hạ tầng kỹ thuật:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.
2. Bản sao (có chứng thực) một trong những văn bản về quyền sử dụng đất; hoặc văn bản thỏa thuận tuyến kèm theo sơ đồ.
3. Quyết định phê duyệt thiết kế của chủ đầu tư.
4. Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ:
  - Bản đồ đo đạc hiện trạng vị trí tuyến công trình;
  - Mặt bằng tổng thể, mặt bằng chi tiết công trình, tỷ lệ 1/500 - 1/1000;
  - Các mặt cắt ngang, trắc dọc tuyến chủ yếu thể hiện bố trí tổng hợp đường dây, đường ống của tuyến công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.

### **Điều 13. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng và quảng cáo:**

1. Hồ sơ xin cấp GPXD các công trình tượng đài, tranh hoành tráng:
  - a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn;
  - b) Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công của chủ đầu tư;
  - c) Giấy phép của Sở Văn hóa Thông tin về nội dung;
  - d) Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa theo quy định địa chính;
  - e) Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ :
    - Mặt bằng tổng thể khu vực dự án đầu tư xây dựng;
    - Mặt bằng định vị công trình trên khu đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500;
    - Mặt đứng, mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.
2. Công trình quảng cáo ngoài trời theo quy định phải cấp giấy phép xây dựng gồm : Quảng cáo ngoài trời có diện tích từ 40 m<sup>2</sup> trở lên (trừ loại ốp hoặc vẽ trực tiếp vào tường nhà cao tầng); vị trí tại các khu đô thị, khu vực đông dân cư. Hồ sơ cấp GPXD công trình quảng cáo gồm:
  - a) Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.
  - b) Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật thi công của chủ đầu tư.
  - c) Ý kiến bằng văn bản của tổ chức, cá nhân chủ sở hữu tài sản hoặc có quyền sử dụng đất cho phép chủ đầu tư xây dựng công trình quảng cáo.
  - d) Giấy phép của Sở Văn hóa Thông tin về nội dung quảng cáo;
  - e) Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ :
    - Sơ đồ vị trí công trình tỷ lệ 1/500 - 1/1000, nếu công trình quảng cáo xây dựng đặt trên đất trống; tỷ lệ 1/100-1/200 nếu công trình quảng cáo đặt trên công trình kiến trúc hiện có;

- Sơ đồ thiết kế hình dạng và kết cấu chính công trình quảng cáo, bao gồm : Mặt bằng, các mặt đứng, mặt cắt tỷ lệ 1/50 - 1/100 và bản vẽ phối cảnh thể hiện màu sắc thực tế thi công.

**Điều 14. Thành phần hồ sơ xin cấp GPXD tạm:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.
2. Văn bản cam kết tự phá dỡ công trình khi nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng.
3. Biên bản xác định hiện trạng công trình đã có trước khi xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền.
4. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất;
5. Hồ sơ thiết kế gồm 03 bộ với các bản vẽ:
  - Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
  - Mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50- 1/100;
  - Mặt bằng móng của công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200;

**Điều 15. Yêu cầu về hồ sơ thiết kế khi cấp giấy phép xây dựng :**

1. Hồ sơ thiết kế khi xin giấy phép xây dựng được chủ đầu tư ký xác nhận trong hồ sơ trước khi nộp tại cơ quan cấp GPXD.

2. Nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích xây dựng sàn lớn hơn 250m<sup>2</sup>, tầng cao từ 3 tầng trở lên (không kể tầng hầm, tầng lửng, tầng mái, sân thượng); Nhà ở thuộc khu vực di sản văn hóa, di tích lịch sử được nhà nước công nhận; Nhà ở cải tạo nâng tầng từ tầng 3 trở lên, trên nền sàn công trình đã có. Hồ sơ thiết kế phải do tổ chức, cá nhân có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng thực hiện.

Nhà ở riêng lẻ trong đô thị có quy mô nhỏ hơn và không thuộc các trường hợp theo nội dung nêu trên, chủ đầu tư tự tổ chức thiết kế nhưng phải phù hợp với quy phạm chuyên ngành (tiêu chuẩn, hình thức bản vẽ), quy hoạch xây dựng được duyệt và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng thiết kế, an toàn cho công trình lân cận.

3. Hồ sơ thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, tôn giáo, hạ tầng kỹ thuật, công trình tượng đài, tranh hoành tráng và quảng cáo phải do tổ chức, cá nhân có đăng ký hoạt động thiết kế xây dựng công trình thực hiện.

**Chương III**  
**TRÌNH TỰ CẤP GPXD VÀ KIỂM TRA**  
**VIỆC THỰC HIỆN GPXD**

**Điều 16. Tiếp nhận và phân loại hồ sơ xin cấp GPXD:**

Tùy theo mô hình cải cách hành chính (CCHC) của từng địa phương mà cơ quan cấp GPXD tổ chức bộ phận nhận và trả kết quả theo cơ chế "một cửa" hoặc do cơ quan quản lý xây dựng trực tiếp tiếp nhận nhưng phải đảm bảo các yêu cầu sau :

- Niêm yết công khai điều kiện, trình tự, thủ tục, các khoản phí, lệ phí có liên quan cấp GPXD tại trụ sở cơ quan nơi tiếp nhận và trả hồ sơ cấp GPXD.

- Cán bộ công chức được giao nhiệm vụ làm các thủ tục cấp GPXD phải có đủ chuyên môn, nghiệp vụ, nắm vững pháp luật về xây dựng và quản lý đô thị. Giải quyết công việc nhanh gọn; không gây khó khăn, phiền hà cho người xin GPXD

- Cung cấp bằng văn bản thông tin liên quan đến cấp GPXD khi có yêu cầu của người xin cấp GPXD.

### **Điều 17. Trách nhiệm cơ quan quản lý xây dựng các cấp :**

Sở Xây dựng; Cơ quan quản lý xây dựng huyện, thành phố gồm: Phòng Hạ tầng Kinh tế các Huyện, Phòng Quản lý Đô thị thành phố; Ủy ban nhân dân xã. Có trách nhiệm :

- Bố trí đủ cán bộ, công chức có năng lực làm công tác cấp GPXD;

- Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, quy chuẩn, quy phạm được Nhà nước ban hành, quy định về quản lý quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan, để kiểm tra sự phù hợp giữa hồ sơ xin GPXD và thực tế; Tham mưu việc cấp hoặc từ chối cấp GPXD;

- Kiểm tra việc thực hiện xây dựng theo giấy phép. Xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị xử lý khi phát hiện có vi phạm trong xây dựng theo các quy định của pháp luật hiện hành;

- Giải quyết các khiếu nại, tố cáo về việc cấp GPXD theo quy định của pháp luật.

### **Điều 18. Thẩm tra hồ sơ, quyết định cấp GPXD :**

1. Nội dung kiểm tra hồ sơ khi xét cấp GPXD gồm :

- Sự phù hợp về kích thước, diện tích, ranh giới giữa hồ sơ thiết kế với giấy tờ liên quan về quyền sử dụng đất và thực tế kiểm tra vị trí dự kiến xây dựng.

- Các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; Quy định về hành lang an toàn cho các công trình kỹ thuật theo tuyến : cấp điện, thông tin, cấp thoát nước; Phạm vi bảo vệ các công trình năng lượng, trạm điện, di tích lịch sử - văn hoá, nguồn cấp nước đô thị và công trình khác theo các quy định, tiêu chuẩn, quy phạm do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Sự phù hợp về hình thức kiến trúc, cốt nền sàn mái công trình với quy chuẩn xây dựng và hiện trạng về địa hình, cảnh quan, kiến trúc, môi trường khu vực xây dựng.

- Các điều kiện xét cấp GPXD theo điều 65 Luật Xây dựng.

2. Khi cần làm rõ thông tin liên quan để phục vụ việc cấp GPXD mà không thuộc trách nhiệm của người xin cấp GPXD, thì cơ quan cấp GPXD có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan có liên quan để làm rõ và xử lý.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản xin ý kiến. Các tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp GPXD. Quá thời hạn trên nếu không có văn bản trả lời thì xem như đồng ý và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả xảy ra do việc không trả lời hoặc trả lời chậm trễ.

3. Kết quả kiểm tra được cơ quan, bộ phận quản lý xây dựng xác nhận vào hồ sơ thiết kế do người xin phép xây dựng trình trước khi tham mưu cho người có thẩm quyền quyết định việc cấp GPXD.

**Điều 19. Thời hạn cấp GPXD:**

1. Đối với nhà ở riêng lẻ thời gian cấp GPXD không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc. Đối với các công trình còn lại không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

Ủy ban nhân tỉnh khuyến khích các Cơ quan cấp giấy phép xây dựng rút ngắn thời hạn cấp GPXD quy định nêu trên.

2. Người có thẩm quyền cấp GPXD phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do việc cấp GPXD sai hoặc cấp phép chậm. Trường hợp cấp phép chậm mà người xin phép xây dựng khởi công công trình thì người có thẩm quyền cấp GPXD phải bồi thường thiệt hại cho người xin cấp phép xây dựng khi công trình xây dựng bị đình chỉ xử phạt hành chính hoặc không phù hợp với quy hoạch xây dựng, bị buộc phải dỡ bỏ.

**Điều 20. Thu lệ phí, phí xây dựng:**

Trước khi giao GPXD cho chủ đầu tư, cơ quan cấp GPXD thu lệ phí theo quy định hiện hành của Bộ Tài chính và thu phí xây dựng theo quyết định của UBND tỉnh theo từng thời điểm.

**Điều 21. Gia hạn GPXD:**

1. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được cấp GPXD mà công trình chưa khởi công thì người xin cấp GPXD phải xin gia hạn GPXD.

2. Hồ sơ xin gia hạn bao gồm:

a) Đơn xin gia hạn GPXD;

b) Bản chính GPXD đã được cấp.

3. Thời gian xét cấp gia hạn GPXD chậm nhất là 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

4. Cơ quan cấp GPXD là cơ quan gia hạn GPXD.

**Điều 22. Thay đổi thiết kế đã được duyệt theo GPXD :**

1. Khi chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh, thay đổi thiết kế theo GPXD thì phải được sự chấp thuận của Cơ quan cấp GPXD.

2. Hồ sơ xin thay đổi thiết kế gồm:

a) Đơn xin thay đổi thiết kế do chủ đầu tư đứng đơn;

b) Bản chính GPXD kèm theo bản vẽ được duyệt;

c) Bản vẽ thiết kế thể hiện nội dung xin điều chỉnh.

3. Thời hạn điều chỉnh GPXD : Đối với nhà ở riêng lẻ không quá 7 (bảy) ngày làm việc. Đối với các công trình còn lại không quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

### **Điều 23. Kiểm tra, theo dõi việc thực hiện GPXD:**

1. Các chủ đầu tư phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại GPXD, các quy định về quản lý chất lượng và an toàn cho người và môi trường xung quanh.

2. Chủ đầu tư phải xuất trình GPXD cho chính quyền địa phương, nơi có công trình xây dựng (cấp phường, xã) trước khi khởi công xây dựng và niêm yết báo số giấy phép, tên cá nhân hoặc đơn vị thiết kế, đơn vị thi công, ngày hoàn thành công trình tại địa điểm xây dựng công trình (trừ nhà ở tư nhân).

3. Khi tiến hành định vị công trình, xác định cao độ cốt nền, xây dựng móng và công trình ngầm, chủ đầu tư phải báo bằng văn bản (có đề xuất ngày giờ kiểm tra) cho cơ quan cấp GPXD biết trước 07 ngày làm việc để có kế hoạch cử cán bộ đến kiểm tra tại hiện trường và xác nhận việc thi công công trình theo đúng GPXD đã cấp. Nếu quá 02 ngày so với ngày giờ hẹn trước trong giấy báo của chủ đầu tư mà cơ quan cấp GPXD không cử người đến kiểm tra, xác minh tại hiện trường thì chủ đầu tư được tiếp tục triển khai thi công công trình. Mọi sai sót do việc kiểm tra chậm trễ gây ra, cơ quan cấp GPXD phải chịu trách nhiệm.

4. Đối với các giai đoạn thi công còn lại chủ đầu tư phải thi công theo đúng GPXD được cấp. Trường hợp chủ đầu tư xây dựng sai với quy định của GPXD thì phải được xử lý theo quy định pháp luật, sau đó mới được tiếp tục thi công.

### **Điều 24. Giải quyết các khiếu nại:**

1. Khi nhận được khiếu nại trong phạm vi cấp GPXD thì cơ quan cấp GPXD phải nhận đơn và trả lời cho chủ đầu tư.

2. Trường hợp chủ đầu tư vẫn không thống nhất với cách giải quyết của cơ quan cấp GPXD thì khiếu nại lên cơ quan cấp trên có thẩm quyền giải quyết. Việc khiếu nại và giải quyết khiếu nại phải thực hiện đúng Luật khiếu nại, tố cáo và các quy định pháp luật có liên quan.

## **Chương IV QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

### **Điều 25. Kiểm tra hoàn công công trình :**

1. Khi công trình đã được xây dựng xong thì chủ đầu tư phải tổ chức nghiệm thu theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng và trình tự đầu tư xây dựng làm căn cứ để chủ đầu tư đưa công trình vào khai thác sử dụng hoặc đăng ký quyền sở hữu công trình.

2. Đối với các công trình sau đây phải được cơ quan cấp GPXD kiểm tra, cấp biên bản kiểm tra hoàn công công trình do mình đã cấp GPXD :

- Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tại các đô thị;
- Công trình xây dựng dân dụng của các tổ chức, cá nhân không sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

3. Thời hạn thực hiện công tác cấp biên bản kiểm tra hoàn công hoặc trả lời kết quả kiểm tra hoàn công tối đa 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được

giấy báo kiểm tra công trình hoàn thành của chủ đầu tư. Hồ sơ cấp biên bản kiểm tra hoàn công gồm :

- 1 giấy báo kiểm tra công trình hoàn thành;
- 1 bản photo GPXD.

4. GPXD có kèm theo biên bản kiểm tra hoàn công mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng theo các quy định hiện hành. Cơ quan thuế địa phương không thu thuế trước bạ tài sản đăng ký mới khi chủ đầu tư chưa có các văn bản chứng nhận hoàn công công trình đối với các công trình nêu tại mục 2 của điều này.

#### **Điều 26. Lưu trữ hồ sơ xin cấp GPXD và hồ sơ hoàn công:**

1. Hồ sơ cấp GPXD (bao gồm bản chính GPXD và hồ sơ thiết kế được duyệt) được trao cho chủ đầu tư 1 bộ, lưu trữ tại cơ quan cấp phép 1 bộ và bộ phận quản lý xây dựng 1 bộ để kiểm tra, theo dõi quá trình xây dựng.

2. Cơ quan cấp GPXD lưu trữ hồ sơ cấp GPXD và hồ sơ hoàn công theo đúng quy định của pháp luật về lưu trữ.

### **Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 27. Trách nhiệm của UBND các xã, phường, thị trấn :**

1. Quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn do mình quản lý bao gồm :

- Kiểm tra giám sát việc xây dựng theo GPXD do cơ quan có thẩm quyền cấp trên địa bàn;

- Xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của pháp luật trong hoạt động xây dựng thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp xã;

- Báo cáo, kiến nghị UBND cấp huyện xử lý kịp thời những trường hợp vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn do mình quản lý khi vượt quá thẩm quyền xử lý của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Báo cáo bằng văn bản hoạt động quản lý trật tự xây dựng theo định kỳ (sáu tháng, một năm) trên địa bàn do địa phương quản lý cho Ủy ban nhân dân huyện, thành phố.

#### **Điều 28. Trách nhiệm của UBND các Huyện, thành phố :**

1. Ban hành quy định những điểm dân cư nông thôn phải cấp GPXD thuộc địa giới hành chính do mình quản lý để Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc cấp giấy phép theo thẩm quyền được phân cấp. Đồng thời, kiểm tra và hướng dẫn nghiệp vụ chuyên môn đảm bảo việc cấp GPXD và quản lý xây dựng tại Ủy ban nhân dân cấp xã do mình quản lý được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

2. Kiểm tra giám sát việc xây dựng theo GPXD do cơ quan có thẩm quyền cấp trên địa bàn. Xử lý các trường hợp vi phạm trong xây dựng theo thẩm quyền.

3. Báo cáo bằng văn bản kết quả cấp GPXD theo định kỳ (sáu tháng, một năm) trên địa bàn do địa phương quản lý cho Sở Xây dựng.


**Điều 29. Trách nhiệm của Giám đốc Sở Xây dựng:**

- Tổ chức kiểm tra công tác cấp GPXD tại các cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD để đảm bảo việc cấp GPXD và quản lý thực hiện theo GPXD đúng quy định của pháp luật;

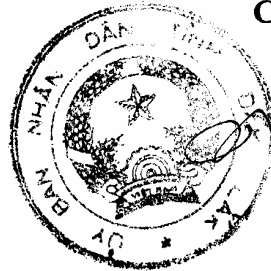
- Hướng dẫn nghiệp vụ chuyên môn, giải quyết những vướng mắc trong quá trình thực hiện của các địa phương theo thẩm quyền.

- Xây dựng kế hoạch hàng năm về bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ làm công tác quản lý xây dựng các cấp, nâng cao năng lực quản lý xây dựng tại địa phương.

- Báo cáo bằng văn bản kết quả cấp GPXD trên địa bàn tỉnh theo định kỳ (sáu tháng, một năm) cho Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc đề nghị các cơ quan cấp GPXD trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét sửa đổi cho phù hợp. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



Lữ Ngọc Cư

## PHỤ LỤC 1

### **DANH MỤC DỰ ÁN, CÔNG TRÌNH THUỘC DIỆN PHẢI THIẾT KẾ VÀ THẨM DUYỆT VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY TRƯỚC KHI CẤP PHÉP XÂY DỰNG**

*(Trích từ Phụ lục 3 - Ban hành kèm theo Nghị định số 35/2003/NĐ-CP  
ngày 04 tháng 4 năm 2003 của Chính phủ).*

1. Dự án quy hoạch xây dựng mới hoặc cải tạo đô thị các loại; dự án quy hoạch xây dựng mới hoặc cải tạo khu dân cư, đặc khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp tỉnh trở lên.

2. Dự án xây dựng mới hoặc cải tạo công trình thuộc cơ sở hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến phòng cháy chữa cháy của đô thị, khu dân cư, đặc khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao thuộc thẩm quyền phê duyệt của cấp tỉnh trở lên.

3. Nhà ở tập thể, nhà chung cư cao từ 5 tầng trở lên hoặc có khối tích từ 5.000 m<sup>3</sup> trở lên; nhà ở khác cao từ 7 tầng trở lên.

4. Bệnh viện, nhà điều dưỡng cấp huyện trở lên; bệnh viện khác, nhà điều dưỡng, cơ sở khám, chữa bệnh đa khoa từ 25 giường trở lên; cơ sở khám, chữa bệnh chuyên khoa và dịch vụ y tế khác từ 10 giường trở lên.

5. Trường học, cơ sở giáo dục từ 3 tầng trở lên hoặc có khối tích tổng cộng từ 5.000 m<sup>3</sup> trở lên; nhà trẻ, mẫu giáo có 100 cháu trở lên hoặc có khối tích tổng cộng từ 1000 m<sup>3</sup> trở lên.

6. Chợ kiên cố và bán kiên cố thuộc thẩm quyền cấp huyện trở lên phê duyệt dự án thiết kế xây dựng; Trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng bách hoá có tổng diện tích các gian hàng từ 300m<sup>2</sup> trở lên hoặc có khối tích từ 1.000 m<sup>3</sup> trở lên.

7. Rạp hát, rạp chiếu phim, hội trường, nhà văn hoá, sân vận động, nhà thi đấu thể thao, những nơi tập trung đông người khác có thiết kế từ 200 chỗ ngồi trở lên; vũ trường, câu lạc bộ, cơ sở dịch vụ vui chơi giải trí và những công trình công cộng khác có khối tích từ 1.000 m<sup>3</sup> trở lên.

8. Khách sạn, nhà khách, nhà nghỉ, nhà trọ từ 5 tầng trở lên hoặc có khối tích từ 5.000 m<sup>3</sup> trở lên.

9. Nhà hành chính, trụ sở làm việc của cơ quan chính quyền, tổ chức chính trị, xã hội cấp huyện trở lên; nhà hành chính, trụ sở, nhà văn phòng làm việc khác từ 5 tầng trở lên hoặc có khối tích từ 5.000 m<sup>3</sup> trở lên.

10. Nhà lưu trữ, thư viện, bảo tàng, triển lãm thuộc Nhà nước quản lý.

11. Nhà, công trình thuộc cơ sở nghiên cứu khoa học, công nghệ từ 5 tầng trở lên hoặc có khối tích 5.000 m<sup>3</sup> trở lên.

12. Đài phát thanh, truyền hình, cơ sở bưu chính viễn thông từ cấp huyện trở lên.

13. Ga, cảng hàng không; cảng biển, cảng sông, bến tàu thuỷ, các bến xe, từ cấp huyện quản lý trở lên; nhà ga đường sắt xây dựng ở nội thành, nội thị.

14. Cửa hàng kinh doanh xăng dầu, khí đốt hoá lỏng.

15. Kho, cảng xuất nhập, bảo quản vật liệu nổ, xăng dầu, khí đốt hoá lỏng.
16. Kho hàng hoá, vật tư khác có khối tích từ 1.000 m<sup>3</sup> trở lên.
17. Nhà, công trình thuộc cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp thuộc thẩm quyền cấp huyện trở lên phê duyệt dự án thiết kế xây dựng.
18. Nhà máy điện; trạm biến áp từ 35 KV trở lên.
19. Công trình an ninh, quốc phòng có nguy hiểm về cháy, nổ hoặc có yêu cầu bảo vệ đặc biệt.
20. Trung tâm chỉ huy, điều độ, điều hành, điều khiển quy mô khu vực và quốc gia thuộc các lĩnh vực.
21. Công trình ngầm, công trình trong hang hầm có nguy hiểm về cháy, nổ.
22. Dự án, thiết kế lắp đặt mới hoặc cải tạo hệ thống, thiết bị kỹ thuật phòng cháy, chữa cháy.

**PHỤ LỤC 2**

(Trích từ phụ lục số 1 - Ban hành kèm theo Thông tư số: 09/2005/TT-BXD ngày 06/5/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

