

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Số: 60 /2007/QĐ-UBND

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

Đồng Xoài, ngày 23 tháng 11 năm 2007.

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 của Chính phủ về xử phạt hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà;

Căn cứ Nghị định 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

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 Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 02/2006/TT-BXD ngày 17/5/2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lưu trữ hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2007/TT-BXD ngày 14/02/2007 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về: lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình; giấy phép xây dựng và tổ chức quản lý đầu tư xây dựng công trình quy định tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29/9/2006 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 927/TTr-SXD ngày 19 tháng 11 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 99/2005/QĐ-UBND ngày 24/8/2005 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông - Vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Trưởng Ban quản lý các khu công nghiệp, thủ trưởng các cơ quan ban ngành, địa phương và các đối tượng 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 TỈNH
SHỦ TỊCH



Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Như điều 3;
- LĐ VP, CV khối SX;
- Lưu: VT.

Nguyễn Tấn Hưng

QUY ĐỊNH

VỀ CẤP PHÉP XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH PHƯỚC

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 60 /2007/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 11 năm 2007 của UBND tỉnh Bình Phước)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này điều chỉnh các hoạt động liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng (được viết tắt là GPXD) và quản lý xây dựng theo GPXD trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Bình Phước phải thực hiện theo quy định này và các quy định pháp luật khác liên quan.

Điều 3. Mục đích và yêu cầu của việc cấp giấy phép xây dựng

1. Tạo điều kiện cho các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư xây dựng công trình; các cá nhân, tổ chức tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng chấp hành đúng quy định pháp luật. Đảm bảo cho việc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, các công trình xây dựng được nhanh chóng, thuận tiện và đúng theo GPXD.

2. Đảm bảo quản lý xây dựng theo quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và việc tuân thủ các quy định của Luật Xây Dựng, quy chuẩn xây dựng, bảo vệ cảnh quan thiên nhiên và môi trường, bảo tồn các di tích lịch sử, văn hóa và các công trình kiến trúc có giá trị; phát triển kiến trúc mới, hiện đại, đậm đà bản sắc dân tộc và sử dụng hiệu quả quỹ đất xây dựng công trình.

3. Làm căn cứ để giám sát thi công, kiểm tra và xử lý các vi phạm về trật tự xây dựng, lập biên bản nghiệm thu, hồ sơ hoàn công và bàn giao công trình, đăng ký sở hữu công trình.

Điều 4. Hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động xây dựng

Trong hoạt động xây dựng nghiêm cấm các hành vi sau đây:

1. Xây dựng sai mục đích sử dụng đất;

2. Xây dựng công trình nằm trong khu vực cấm xây dựng, xây dựng công trình lấn chiếm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng, di tích lịch sử - văn hoá và khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật; xây dựng công trình ở khu vực có nguy cơ lở đất, lũ quét, trừ những công trình xây dựng để khắc phục những hiện tượng này;

3. Xây dựng công trình sai quy hoạch, vi phạm chỉ giới, cốt xây dựng; không có GPXD đối với công trình theo quy định phải có GPXD hoặc xây dựng công trình không đúng GPXD được cấp;

4. Nhà thầu xây dựng vượt quá điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng; chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực hành nghề xây dựng, năng lực hoạt động xây dựng để thực hiện công việc;

5. Xây dựng công trình không tuân theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được cơ quan có thẩm quyền ban hành và công bố;

6. Vi phạm quy định về an toàn tính mạng con người, tài sản và bảo vệ môi trường trong xây dựng;

7. Cơi nới, lấn chiếm không gian, khu vực công cộng, lối đi chung và các sân bãi khác đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố;

8. Đưa và nhận hối lộ trong hoạt động xây dựng; dàn xếp trong đấu thầu nhằm vụ lợi, mua bán thầu, thông đồng trong đấu thầu, bỏ giá thầu dưới giá thành xây dựng công trình trong đấu thầu;

9. Lạm dụng chức vụ, quyền hạn, vi phạm pháp luật về xây dựng; dung túng, bao che cho hành vi vi phạm pháp luật về xây dựng;

10. Cản trở hoạt động xây dựng đúng pháp luật;

11. Các hành vi khác vi phạm pháp luật về xây dựng.

Chương II **QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Điều 5. Giấy phép xây dựng

1. Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có GPXD; trừ những trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

a) Công trình thuộc bí mật của Nhà nước.

b) Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp.

c) Công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính (bao gồm các công trình lán trại xây dựng 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, nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

e) Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trừ công trình chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật. Tuy nhiên, trước khi khởi công xây dựng công trình chủ đầu tư phải gửi kết quả thẩm định thiết kế cơ sở cho cơ quan cấp GPXD để theo dõi, quản lý.

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

g) Các công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và độ an toàn của công trình.

h) Công trình hạ tầng kỹ thuật có tổng mức đầu tư dưới 07 tỷ đồng thuộc các xã vùng sâu, vùng xa không nằm trong các khu vực bảo tồn di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hoá.

i) Nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa không thuộc đô thị, không thuộc điểm dân cư tập trung; nhà ở riêng lẻ tại các điểm dân cư nông thôn chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt, không tiếp giáp với hành lang các trục giao thông quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và đường xã đã có quy định hành lang lộ giới.

2. Việc cấp phép xây dựng cho các công trình thuộc dự án đã có hồ sơ thiết kế cơ sở được thẩm định:

Đối với dự án đầu tư xây dựng gồm nhiều công trình thì chủ đầu tư có thể chọn lựa xin cấp GPXD cho một công trình, một lần cho nhiều công trình hoặc một lần cho tất cả các công trình thuộc dự án.

3. Quản lý xây dựng đối với công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với công trình được quy định tại các điểm d, e, f, h của khoản 1 Điều này, khi thẩm định thiết kế cơ sở hoặc thẩm định thiết kế bản vẽ thi công (đối với các công trình chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế kỹ thuật) thì yêu cầu các Sở có xây dựng chuyên ngành (hoặc đơn vị được ủy quyền thẩm định) phải xác định các chỉ số kinh tế kỹ thuật để làm căn cứ quản lý xây dựng như sau: diện tích chiếm đất của công trình; tổng diện sàn xây dựng (nếu có); tổng chiều dài tuyến, mặt cắt ngang, mặt cắt dọc theo tuyến (nếu có); cốt nền xây dựng công trình, chiều cao xây dựng, chiều sâu xây dựng, vị trí xây dựng công trình có gắn liền với nguồn gốc sử dụng đất, chỉ giới xây dựng công trình, màu sắc và kiến trúc xây dựng công trình (nếu có).

b) Sau khi đã thực hiện công tác giải phóng mặt bằng theo đúng quy định của pháp luật (nếu có), trước khi khởi công xây dựng công trình đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm sao gửi văn bản thẩm định thiết kế cơ sở đến cơ quan có thẩm quyền cấp GPXD; cơ quan cấp GPXD tổ chức lập biên bản, kiểm tra định vị mốc xây dựng công trình, vị trí xây dựng các công trình ngầm v.v... Biên bản được lập thành 03 bản, một bản giao cho chủ đầu tư, một bản giao cho cơ quan cấp phép xây dựng, một bản giao cho UBND phường - xã - thị trấn sở tại để biết.

Điều 6. Điều kiện để cấp giấy phép xây dựng

Việc cấp GPXD phải xem xét các điều kiện sau:

1. Khu vực trong đô thị:

a) Các loại công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Các loại công trình xây dựng không có mức độ ô nhiễm môi trường phù hợp với quy hoạch chung xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt gồm các khu chức năng: Khu dân cư; khu thương mại, dịch vụ có tiếp giáp với các trục đường theo quy hoạch chung, trục đường hiện trạng đã có quy định về chỉ số lộ giới của cấp có thẩm quyền.

c) Công trình thuộc dự án đầu tư nước ngoài đã được cấp có thẩm quyền cấp phép đầu tư, phù hợp với quy hoạch chung (khu quy hoạch chức năng phù hợp với loại hình công trình đó) được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

d) Các công trình tôn giáo được xây dựng trong các khu dân cư theo quy hoạch chung đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương bằng văn bản cho phép xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nâng cấp.

e) Các công trình đầu tư xây dựng được sử dụng vốn từ quỹ đất trong đô thị đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương và có quyết định phê duyệt dự án đầu tư của cấp có thẩm quyền.

g) Bảo đảm hành lang bảo vệ các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, năng lượng; Các công trình di tích lịch sử, di tích văn hóa, thắng cảnh đã được Bộ Văn hóa – Thông tin xếp hạng và các khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật.

h) Các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật được xây dựng trên các trục đường trong đô thị (như đã nêu ở điểm b khoản 1 Điều này).

i) Các công trình hành chính (trụ sở làm việc các cấp), công trình hạ tầng xã hội (bệnh viện, trường học, công trình văn hóa, TDTT, v.v...) phù hợp với quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt và được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

Các công trình xây dựng từ điểm b đến điểm i khoản 1 Điều này được cấp GPXD, khi không vi phạm hệ thống đường giao thông theo quy hoạch chung được duyệt và không nằm trong hành lang hay không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đô thị theo quy định. Nếu tiếp giáp với các trục đường giao thông phải bảo đảm điều kiện đủ đất để xây dựng công trình có diện tích xây dựng tối thiểu không nhỏ hơn $40m^2$; có bề ngang xây dựng công trình (cạnh song song với trục đường) không nhỏ hơn 3,3m hoặc có bề sâu xây dựng công trình (cạnh vuông góc với trục đường) không nhỏ hơn 5m. Đối với các công trình xây dựng có diện tích nhỏ hơn $40m^2$ khuyến khích chủ công trình xây dựng hợp khối với các công trình liền kề khi xây dựng.

2. Khu vực trong các khu quy hoạch đã được xác định như:

Khu công nghiệp tập trung; khu cụm công nghiệp ven đô thị; khu công nghệ cao; khu chế xuất; khu kinh tế cửa khẩu; khu bảo tồn, di sản văn hóa; khu du lịch, nghỉ mát; khu quy hoạch theo chuyên ngành v.v....

a) Các loại công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Các loại công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch chung (hoặc quy hoạch tổng thể) đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền, loại hình công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch khu chức năng theo quy hoạch chung (hoặc quy hoạch tổng thể) đã được duyệt và đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư xây dựng.

Các loại công trình này được cấp GPXD khi không vi phạm quy hoạch hệ thống giao thông theo quy hoạch chung và không nằm trong hành lang hay vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hữu theo quy định.

3. Khu vực ngoài đô thị:

a) Nhà ở riêng lẻ và một số công trình xây dựng phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

b) Các loại công trình xây dựng dọc hai bên tuyến quốc lộ, đường liên tỉnh (ĐT) phù hợp với quy hoạch chung xây dựng dọc tuyến đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có), phù hợp với quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng dọc tuyến quốc lộ, đường liên tỉnh (nếu có).

c) Các loại công trình xây dựng dọc hai bên tuyến quốc lộ, đường liên tỉnh (ĐT) chưa có hoặc không có quy hoạch chung xây dựng được duyệt.

d) Các công trình xây dựng trong trung tâm cụm xã, trung tâm xã, điểm dân cư tập trung, các công trình xây dựng dọc hai bên các trục đường giao thông liên huyện, liên xã, đường vào trung tâm xã.

e) Các công trình xây dựng nằm ven các khu quy hoạch xây dựng đã được quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Các khu vực nêu ở điểm d, e điều này do UBND huyện, thị xã quy định để làm căn cứ quản lý xây dựng và cấp GPXD.

Các công trình xây dựng từ điểm b đến điểm e nêu trên được cấp GPXD khi không vi phạm hệ thống đường giao thông theo quy hoạch chung được duyệt (nếu có) và không nằm trong hành lang hay không vi phạm hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

Điều 7. Những công trình được áp dụng cấp GPXD tạm có thời hạn.

1. Khu vực trong đô thị và trong các khu quy hoạch đã được xác định:

Các công trình xây dựng không thuộc loại công trình xây dựng được quy định tại khoản 1 Điều 6 hoặc không thuộc các loại công trình xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 6 (dù phù hợp hay không phù hợp với quy hoạch chung) trong các khu vực đã có quy hoạch chung xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố bao gồm:

a) Thuộc khu vực quy hoạch chung xây dựng được lập cho giai đoạn dài hạn nhưng chưa được lập quy hoạch chi tiết xây dựng.

b) Thuộc khu vực quy hoạch chung xây dựng được lập cho giai đoạn ngắn hạn, nhưng chưa được lập quy hoạch chi tiết xây dựng, hoặc khu vực đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết nhưng đã có quyết định hủy bỏ không thực hiện quy hoạch chi tiết của cấp có thẩm quyền và các công trình không được cấp GPXD được quy định ở khoản 1, 2 Điều 6.

c) Thuộc khu vực quy hoạch chung xây dựng được lập cho giai đoạn ngắn hạn nhưng đã có chủ trương của cấp có thẩm quyền về lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc đã được lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch chi tiết xây dựng và được phê duyệt của cấp có thẩm quyền, đã được công bố nhưng chưa triển khai thực hiện.

2. Khu vực ngoài đô thị:

Các công trình xây dựng không thuộc loại công trình xây dựng được quy định tại khoản 3 Điều 6 của quy định này, bao gồm:

a) Các loại công trình xây dựng dọc tuyến Quốc lộ, đường liên tỉnh không phù hợp hoặc vi phạm quy hoạch chung xây dựng dọc tuyến đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa lập quy hoạch xây dựng chi tiết.

b) Các loại công trình xây dựng không phù hợp hoặc vi phạm quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, không phù hợp hoặc vi phạm quy hoạch xây dựng nêu ở điểm d, e khoản 3 Điều 6 thuộc giai đoạn dài hạn đã được phê duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện và các công trình nêu ở khoản 3 Điều 6 nêu trên không được cấp GPXD.

c) Các công trình xây dựng không phù hợp hoặc vi phạm quy hoạch xây dựng (nêu ở điểm b khoản 2 Điều này) thuộc giai đoạn ngắn hạn đã được phê duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện hoặc các công trình xây dựng nêu ở điểm a nêu trên đã có quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy hoạch chung xây dựng được duyệt (Quốc lộ, đường liên tỉnh) được phê duyệt và công bố nhưng chưa triển khai thực hiện.

3. Thời hạn có hiệu lực của giấy phép xây dựng tạm và quy mô công trình được cấp GPXD tạm:

a) Thời hạn có hiệu lực của GPXD tạm đối với các công trình xây dựng nêu ở điểm a khoản 1, 2 Điều này, tối đa không quá 10 năm (120 tháng) và có thời hạn trước thời hạn thực hiện quy hoạch. Quy mô công trình được cấp GPXD tạm tối đa là 3 tầng.

b) Thời hạn có hiệu lực của GPXD tạm đối với các công trình xây dựng nêu ở điểm b khoản 1, 2 Điều này, tối đa không quá 5 năm (60 tháng) và có thời hạn trước thời hạn thực hiện quy hoạch. Quy mô công trình được cấp GPXD tạm tối đa là 2 tầng.

c) Thời hạn có hiệu lực của GPXD tạm đối với các công trình xây dựng nêu ở điểm c khoản 1, 2 Điều này, tối đa không quá 3 năm (36 tháng) và có thời hạn trước thời hạn thực hiện quy hoạch. Quy mô công trình xây dựng được cấp GPXD tạm là 1 tầng.

d) Thời hạn có hiệu lực của GPXD tạm được xác định theo thời hạn còn lại ngắn nhất theo quy định của mỗi điểm a, b, c của khoản 3 Điều này và tối thiểu không ít hơn 01 năm (12 tháng).

4. Điều kiện để cấp GPXD tạm:

a) Chủ đầu tư phải có một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp bản sao thì phải được chứng thực theo quy định.

b) Đơn xin phép xây dựng tạm của chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ (hoặc tháo dỡ) công trình khi Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng.

c) Không cấp GPXD tạm đối với những công trình sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

Điều 8. Trách nhiệm của cơ quan cấp giấy phép xây dựng

1. Niêm yết công khai điều kiện, trình tự và các thủ tục cấp GPXD tại trụ sở cơ quan cấp phép xây dựng (theo Quyết định số 31/2006/QĐ-BXD ngày 14/9/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành quy định công khai thủ tục hành chính và thái độ tác phong của cán bộ, công chức trong việc cấp GPXD, cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng, cấp phép thầu cho nhà thầu nước ngoài hoạt động xây dựng tại Việt nam).

2. Phải đảm bảo thời hạn thực hiện các thủ tục liên quan đúng theo thời gian quy định:

a) Cung cấp thông tin liên quan đến cấp GPXD khi có yêu cầu, thời hạn không quá 7 ngày làm việc.

b) GPXD công trình xây dựng được cấp trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với nhà ở riêng lẻ (kể cả GPXD tạm) thì thời hạn cấp GPXD không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

c) Thời gian điều chỉnh GPXD không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

d) Thời gian xét cấp gia hạn GPXD không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Sau khi đã cấp GPXD phải tổ chức kiểm tra, theo dõi quá trình thực hiện xây dựng theo giấy phép đã cấp. Khi phát hiện có vi phạm, cơ quan cấp GPXD phải ra Quyết định đình chỉ việc xây dựng. Trường hợp đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà người được cấp phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi GPXD và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý.

4. Thông báo cho các cơ quan có thẩm quyền không cung cấp các dịch vụ điện, nước, đình chỉ các hoạt động kinh doanh, dịch vụ đối với công trình xây dựng sai quy hoạch, xây dựng không có giấy phép hoặc công trình xây dựng không đúng với GPXD được cấp.

5. Giải quyết kịp thời các khiếu nại - tố cáo của tổ chức và công dân về việc cấp GPXD theo luật khiếu nại tố cáo.

6. Người có thẩm quyền cấp GPXD phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại (nếu có) do việc cấp giấy phép sai hoặc cấp giấy phép chậm. Trong trường hợp do 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 phép xây dựng khi công trình xây dựng bị đình chỉ thi công, xử phạt hành chính hoặc không phù hợp quy hoạch xây dựng, bị buộc phải tháo dỡ.

7. Thu và sử dụng lệ phí cấp GPXD theo quy định pháp luật.

8. Cơ quan được phân cấp cấp GPXD tại địa phương phải có trách nhiệm báo cáo định kỳ (*hàng tháng, quý, năm*) tình hình GPXD trên địa bàn của mình quản lý về Sở Xây Dựng. Sở Xây Dựng tổng hợp để báo cáo UBND tỉnh và Bộ Xây Dựng theo quy định.

Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Chủ công trình - Chủ đầu tư

1. Yêu cầu các cơ quan cấp GPXD giải thích, hướng dẫn khi có nhu cầu xin GPXD. Chấp hành đúng đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng, nội dung hồ sơ xây dựng và giấy phép đã cấp. Không được tự ý sửa đổi nếu không có sự chấp thuận của tổ chức (*cá nhân*) thiết kế thiết lập hồ sơ và những thay đổi này phải được điều chỉnh chính thức trên hồ sơ xây dựng trước khi tiến hành thi công hạng mục cần điều chỉnh. Đồng thời việc điều chỉnh này nhất thiết phải được điều chỉnh lại giấy phép đã cấp trước khi tiến hành xây dựng.

2. Được khởi công xây dựng nếu sau thời gian quy định tại điểm b, c, d khoản 2 Điều 8 của quy định này mà cơ quan cấp GPXD không có ý kiến trả lời bằng văn bản sau khi đã đủ điều kiện quy định tại các khoản 1, 3, 4, 5, 6, 7, của Điều 72 của Luật Xây dựng;

3. Báo cáo kịp thời cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền biết để có biện pháp xử lý đối với tổ chức (*cá nhân*) thiết kế lập hồ sơ xây dựng hoặc đối với tổ chức thuộc cơ quan đăng ký, cấp GPXD đã có hành vi gây phiền hà, sách nhiễu hoặc tiêu cực.

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật mọi hậu quả gây ra nếu không trung thực trong việc thực hiện thủ tục, gây tranh chấp, ảnh hưởng quyền lợi ích công cộng, lợi ích các hộ lân cận, hoặc thực hiện không đúng hồ sơ xây dựng đã thiết lập, không đúng nội dung giấy phép đã cấp. Chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại do việc xây dựng công trình của mình gây ra cho chủ sở hữu các công trình lân cận có trên mặt đất, ngầm và trên không.

5. Phải thông báo bằng văn bản với bộ phận quản lý đô thị (những nơi có bộ phận quản lý đô thị), chính quyền phường - xã, thị trấn trước khi tiến hành khởi công tối thiểu 07 ngày. Có trách nhiệm báo chính quyền phường (*xã, thị trấn*) và các hộ lân cận về việc tập kết vật tư, hạn chế tới mức tối đa những ảnh hưởng xấu đến sinh hoạt thường ngày trên khu vực, không được gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông và môi trường sống trên khu vực. Những hậu quả nếu có xảy ra, chủ công trình (*chủ đầu tư*) là người chịu trách nhiệm chính trước pháp luật.

6. Thông báo cho đơn vị cấp GPXD để được kiểm tra trước khi tiến hành các bước xây dựng tiếp theo như sau: cấm mốc, định vị công trình trước khi khởi công; kiểm tra móng và các hạng mục công trình ngầm trước khi san lấp.

7. Có trách nhiệm lựa chọn những cá nhân, tổ chức đủ năng lực thiết lập hồ sơ thiết kế và thi công xây dựng công trình. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm liên đới trong sự lựa chọn này trước pháp luật khi có sự cố công trình xảy ra.

Chương III **HỒ SƠ XIN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Điều 10. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng công trình và nhà ở đô thị

1. Công trình, nhà ở đô thị:

a) Đơn đề nghị cấp GPXD theo mẫu. Trường hợp xin cấp GPXD tạm có thời hạn thì chủ đầu tư phải có đơn cam kết tự phá dỡ công trình khi Nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng xây dựng theo quy hoạch.

b) Chứng chỉ quy hoạch hoặc giấy thoả thuận địa điểm xây dựng (nếu có).

c) Bản sao có công chứng hoặc có chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của luật Đất đai.

d) Ba (03) bộ hồ sơ thiết kế công trình phải có kích cỡ, tỷ lệ, khung tên và được thể hiện theo các tiêu chuẩn xây dựng, bao gồm:

- Bản vẽ thiết kế thể hiện mặt bằng vị trí định vị công trình lên lô đất hoặc tuyến công trình có thể hiện ranh giới, lộ giới và chỉ giới xây dựng;

- Bản vẽ thiết kế thể hiện các mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt điển hình chủ yếu của công trình;

- Sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước;
- Mặt bằng móng công trình.

e) Đối với công trình đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định thiết kế cơ sở thì chủ đầu tư nộp kết quả thẩm định thiết kế cơ sở thay cho các tài liệu nêu trên tại điểm d khoản 1 Điều này.

f) Trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình yêu cầu phải có GPXD, thì ngoài những tài liệu quy định ở trên hồ sơ xin cấp GPXD còn phải có:

- Ảnh chụp khổ 9x12, có mặt chính công trình và các không gian liền kề đối với công trình xin cải tạo, sửa chữa, nâng cấp, mở rộng công trình hiện có;
- Các bản vẽ hiện trạng thể hiện được mặt bằng, mặt cắt các tầng, mặt đứng công trình trước khi sửa chữa.

2. Công trình xây dựng không phải là nhà ở ngoài những thành phần hồ sơ như nội dung tại khoản 1 Điều này, phải có thêm các văn bản liên quan:

- Đối với các công trình là di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh đã được công nhận phải được giấy phép của Bộ Văn hóa – Thể thao và Du lịch và phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ và sử dụng di tích lịch sử, văn hóa và danh lam thắng cảnh.

- Đối với công trình công nghiệp, dịch vụ và công trình dân dụng khác phải có văn bản đánh giá tác động môi trường, văn bản thẩm duyệt về điều kiện an toàn phòng cháy, chữa cháy và văn bản của các cơ quan khác (nếu có) theo quy định.

3. Công trình tôn giáo:

Ngoài những thành phần hồ sơ như nội dung khoản 1 Điều này, phải tuân thủ Điều 30 Pháp lệnh Tín ngưỡng Tôn giáo; Điều 28, 29 Nghị định 22/2005/NĐ-CP ngày 01/3/2005 của Chính phủ về hướng dẫn một số điều của Pháp lệnh tín ngưỡng tôn giáo; Điều 12 Nghị định 16/2005 ngày 07/02/2005, đồng thời phải có chủ trương cho phép xây dựng hoặc sửa chữa công trình của UBND tỉnh.

4. Công trình tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo:

Việc xây dựng tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo phải có ý kiến của Sở Văn hoá – Thông tin trước khi xin phép xây dựng. Hồ sơ gồm có:

a) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo thành phần hồ sơ như nội dung khoản 1 điều này.

b) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng các công trình quảng cáo do Sở Văn hóa - Thông tin chuyển đến Sở Xây dựng để thỏa thuận, thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư liên tịch số 06/2007/TTLT/BVHTT-BYT-BNN-BXD ngày 28/02/2007 về hướng dẫn thủ tục cấp phép thực hiện quảng cáo một cửa liên thông.

Điều 11. Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở nông thôn

Hồ sơ xin cấp GPXD nhà ở nông thôn gồm:

1- Đơn đề nghị cấp GPXD theo mẫu;

2- Bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất có chứng nhận của UBND phường xã;

3- Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình trên lô đất và các công trình liền kề do chủ nhà tự vẽ. Sơ đồ mặt bằng công trình phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của căn nhà, các công trình trên lô đất, khoảng cách đến các công trình xung quanh và

các điểm đầu nổi điện, thông tin liên lạc, cấp thoát nước với các công trình hạ tầng kỹ thuật công cộng bên ngoài (nếu có). Trên bản vẽ phải ghi rõ tên chủ nhà, địa chỉ nơi ở, địa điểm xây dựng và tên, địa chỉ người vẽ sơ đồ (nếu có).

Điều 12. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

1. UBND tỉnh ủy quyền cho Giám đốc Sở Xây dựng cấp GPXD đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I (theo phân cấp công trình tại Nghị Định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính Phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng) trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Các công trình tôn giáo, công trình di tích lịch sử-văn hoá, công trình tượng đài, tranh hoành tráng; các công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng trên tuyến Quốc lộ 14, đường Phú Riềng Đỏ, đường Hùng Vương trên địa bàn thị xã Đồng Xoài; các công trình xây dựng không phải là nhà ở riêng lẻ trên các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ trong và ngoài các đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Phước kể cả các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ đi qua nội ô thị xã thị trấn theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình thuộc dự án đầu tư đã được thẩm định thiết kế cơ sở và các công trình khác do UBND tỉnh quy định, trừ các công trình xây dựng trong các khu công nghiệp đã được UBND tỉnh giao cho Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh quản lý.

2. UBND tỉnh ủy quyền cho Trưởng Ban quản lý các khu công nghiệp thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng các công trình mà theo quy định phải xin cấp giấy phép xây dựng, trong phạm vi ranh giới các khu công nghiệp đã được UBND tỉnh giao cho Ban quản lý các khu công nghiệp quản lý.

3. UBND cấp huyện cấp GPXD các công trình còn lại và nhà ở riêng lẻ ở đô thị thuộc địa giới hành chính do mình quản lý trừ các công trình quy định tại khoản 1, khoản 2 của Điều này.

4. UBND cấp xã cấp GPXD nhà ở riêng lẻ ở những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch xây dựng được duyệt thuộc địa giới hành chính do xã quản lý.

Chương IV

TRÌNH TỰ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG VÀ KIỂM TRA VIỆC THỰC HIỆN GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Điều 13. Trình tự cấp giấy phép xây dựng được tiến hành như sau

1. Tiếp nhận và phân loại hồ sơ xin cấp GPXD :

a) Cơ quan cấp GPXD niêm yết công khai điều kiện, trình tự và thủ tục cấp GPXD tại trụ sở cơ quan. Cử cán bộ có đủ thẩm quyền và năng lực tiếp nhận hồ sơ xin cấp GPXD, kiểm tra nội dung và quy cách hồ sơ, sau đó phân loại ghi vào sổ theo dõi hồ sơ.

b) Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, người tiếp nhận phải làm phiếu nhận hồ sơ có ghi mã số, có chữ ký bên giao bên nhận hồ sơ và có giấy hẹn ngày giải quyết. Phiếu nhận hồ sơ lập thành 2 bản; một giao cho chủ đầu tư và một lưu lại cơ quan cấp GPXD.

c) Trường hợp hồ sơ xin cấp GPXD chưa đầy đủ, cơ quan cấp GPXD giải thích, hướng dẫn cho người xin phép xây dựng bổ sung hồ sơ theo đúng quy định. Thời gian hoàn chỉnh hồ sơ không tính vào thời hạn cấp GPXD.

d) Chủ đầu tư có quyền đề nghị người tiếp nhận hồ sơ giải thích rõ những yêu cầu cần bổ sung và hoàn chỉnh hồ sơ, và người tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm đáp ứng đề nghị đó của đương sự.

e) Trường hợp từ chối cấp GPXD sau khi đã nhận hồ sơ, thì cơ quan cấp GPXD phải trả lời bằng văn bản nêu rõ lý do từ chối cho người xin phép xây dựng được biết.

2. Tham vấn ý kiến của các tổ chức liên quan :

a) Tùy theo yêu cầu đặc điểm của từng công trình, cơ quan cấp GPXD gửi văn bản tham vấn ý kiến cho các tổ chức có liên quan như: Tài nguyên và Môi trường, Bureau chính-Viễn thông, Văn hoá-Thông tin, Khoa học-Công nghệ, Phòng cháy chữa cháy, Giao thông - Vận tải, Thương mại, Y tế v.v.. và chính quyền sở tại.

b) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ khi nhận được công văn xin ý kiến, các tổ chức được hỏi ý kiến phải có trách nhiệm trả lời bằng văn bản. Quá thời hạn trên, nếu không có văn bản trả lời thì coi như đã đồng ý và chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hậu quả xảy ra do việc không trả lời hoặc trả lời chậm trễ.

c) Đối với các công trình kiến trúc có giá trị về văn hoá, nghệ thuật tại những nơi chưa có thiết kế đô thị thì tùy theo loại công trình, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh để tổ chức hoặc chủ trì tổ chức lấy ý kiến tư vấn phân biện của các sở ngành, chính quyền địa phương liên quan, các hội như: Hội Xây dựng hoặc Hội đồng kiến trúc - quy hoạch v.v... cấp tỉnh, các chuyên gia v.v... trình UBND tỉnh chấp thuận chủ trương trước khi cấp phép xây dựng công trình.

3. Thẩm định hồ sơ, quyết định cấp GPXD.

a) Căn cứ vào hồ sơ xin cấp GPXD, các ý kiến tham vấn (nếu có), chứng chỉ quy hoạch (nếu có), quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan, cơ quan cấp GPXD thẩm định hồ sơ, kiểm tra lại thực địa để quyết định cấp hoặc từ chối cấp GPXD.

b) GPXD được thành lập 02 bản có nội dung như nhau, 01 bản cấp cho người xin cấp phép xây dựng, 01 bản lưu ở cơ quan cấp GPXD và bản sao gửi cho UBND xã, phường, thị trấn và các cơ quan có liên quan (nếu có).

c) Khi giao GPXD, cơ quan cấp giấy phép thu lệ phí theo quy định của nhà nước.

4. Gia hạn giấy phép xây dựng.

- Trong vòng 12 tháng kể từ khi nhận được GPXD mà công trình vẫn chưa khởi công thì chủ đầu tư phải xin phép gia hạn, thời gian gia hạn thêm là 12 tháng, quá thời hạn trên GPXD không còn giá trị.

- Hồ sơ gia hạn GPXD bao gồm:

+ Đơn xin gia hạn GPXD;

+ Bản chính GPXD đã được cấp.

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

5. Giải quyết các khiếu nại :

Khi nhận được đơn thư khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm trong việc cấp GPXD thì cơ quan cấp GPXD phải tổ chức thẩm tra và có văn bản trả lời theo thời gian quy định của Luật khiếu nại tố cáo.

Điều 14. Kiểm tra theo dõi việc thực hiện giấy phép xây dựng

1. Chủ đầu tư phải chấp hành nghiêm chỉnh những nội dung đã ghi tại GPXD. Chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện nghiêm túc quy định về treo biển báo tại công trường thi công, nội dung biển báo thực hiện theo Điều 74 của Luật Xây dựng.

2. Khi có nhu cầu thay đổi, bổ sung những nội dung ghi trong GPXD, thì chủ đầu tư phải xin điều chỉnh GPXD, trong đó phải trình rõ lý do và nội dung sửa đổi.

3. Khi tiến hành định vị công trình, xác định cao độ nền cốt ± 0.000 xây móng và công trình ngầm, chủ đầu tư phải báo cáo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để cử cán

bộ đến kiểm tra tại hiện trường và xác nhận việc thi công công trình theo đúng GPXD đã được cấp.

Các giai đoạn thi công còn lại, người được cấp phép xây dựng phải thi công theo đúng GPXD được cấp. Trường hợp người được cấp phép xây dựng xây dựng sai với GPXD thì cơ quan cấp GPXD đình chỉ xây dựng khi phát hiện có vi phạm và phải xử lý theo quy định pháp luật. Trường hợp đã có quyết định đình chỉ xây dựng mà người được cấp phép xây dựng vẫn tiếp tục vi phạm thì thu hồi GPXD và chuyển cho cấp có thẩm quyền xử lý.

Điều 15. Lưu trữ hồ sơ cấp giấy phép xây dựng và hoàn công

1. Hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công công trình xây dựng được lưu trữ theo quy định tại Thông tư số 02/2006/TT-BXD ngày 17/5/2006 của Bộ Xây dựng. Hồ sơ thiết kế, bản vẽ hoàn công công trình xây dựng được lưu trữ để phục vụ cho công tác quản lý; nghiên cứu; bảo trì công trình; kiểm tra giám định công trình khi có sự cố kỹ thuật hoặc khi có yêu cầu và giải quyết tranh chấp phát sinh liên quan đến công trình.

2. Cơ quan cấp GPXD có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ cấp GPXD một cách khoa học, an toàn và dễ kiểm tra hồ sơ theo quy định của công tác lưu trữ hồ sơ.

3. Sau khi công trình đã được xây dựng xong; cơ quan cấp GPXD phải thực hiện thủ tục kiểm tra sau giấy phép, xác nhận công trình đã xây dựng có tuân thủ những quy định chủ yếu của GPXD được cấp hay không, để làm căn cứ cho chủ đầu tư đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và khai thác sử dụng công trình.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Các Sở - Ngành căn cứ chức năng nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, có trách nhiệm hướng dẫn và cung cấp các quy định pháp luật, các thông tin liên quan cho các cơ quan cấp GPXD để giải quyết hồ sơ kịp thời, đồng thời công bố cho tổ chức, cá nhân khi xin cấp GPXD biết để thực hiện theo đúng quy định.

Điều 17. Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND Huyện-thị xã, Chủ tịch UBND cấp xã - phường - thị trấn; Trưởng Ban quản lý các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước khi được phân công trách nhiệm trong công tác cấp GPXD phải có trách nhiệm kiện toàn công tác tổ chức nhân sự và chuẩn bị đủ các điều kiện cần thiết để thực hiện các thủ tục hành chính và lưu trữ đúng với quy định.

Điều 18. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị các đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để được hướng dẫn, hoặc tổng hợp trình UBND tỉnh giải quyết hoặc xin ý kiến Bộ Xây dựng.

