

Số: 09 /2010/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 29 tháng 3 năm 2010

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

CÔNG VĂN BẢN SỐ 167  
Ngày 04 tháng 4 năm 2010

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ, về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ, về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 41/2007/NĐ-CP ngày 22/0/2007 của Chính phủ, về xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/03/2009 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số nội dung của Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ, về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 19/2009/TT-BXD ngày 30/6/2009 của Bộ Xây dựng Quy định về quản lý đầu tư xây dựng trong khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 12/2007/TTLT/BXD-BTTTT ngày 11/12/2007 của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin Truyền thông, hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động ở các đô thị;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 07/TTr-SXD ngày 29/01/2010,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về thẩm quyền và 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.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký;

Quyết định này thay thế Quyết định số 34/2007/QĐ-UBND ngày 05/9/2007 của UBND tỉnh, Ban hành Quy định về Quy trình cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

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

*Nơi nhận:*

- Như Điều 3;
  - Bộ Xây dựng (b/c);
  - TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
  - Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh (b/c);
  - UBMTTQVN tỉnh;
  - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
  - Vụ Pháp chế, Bộ Xây dựng;
  - Cục Kiểm tra văn bản, Bộ Tư Pháp;
  - 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-90).
- (QĐ-cấp GPXD-3/2010)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lữ Ngọc Cư**

## QUY ĐỊNH

### Thẩm quyền và Quy trình cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 09 /2010/QĐ-UBND  
ngày 29 tháng 3 năm 2010 của UBND tỉnh)

## Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy trình cấp phép xây dựng được ban hành nhằm 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. 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

Trước khi khởi công xây dựng công trình, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng (GPXD), trừ trường hợp xây dựng các công trình sau đây:

1. Công trình thuộc bí mật Nhà nước, công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ xây dựng công trình chính.

2. Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt.

3. Công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cấp Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp quyết định đầu tư; trừ công trình chi yêu cầu lập Báo cáo kinh tế – kỹ thuật.

4. Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, 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.

5. Các 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 của công trình.

6. Công trình hạ tầng kỹ thuật quy mô nhỏ thuộc các xã vùng sâu, vùng xa.

7. 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.

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

1. Đối với công trình được cấp GPXD tạm:

a) Việc cấp giấy phép xây dựng tạm chỉ áp dụng đối với những vùng đã có quy hoạch xây dựng được duyệt và công bố nhưng chưa thực hiện.

b) Quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng 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 được duyệt.

c) Trong nội dung giấy phép xây dựng tạm phải ghi rõ thời gian được phép tồn tại của công trình, hết thời hạn quy định trong giấy 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.

d) Việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch áp dụng theo quy định hiện hành; riêng phần xây dựng theo giấy phép xây dựng tạm thì không được bồi thường.

2. Khu vực cấm xây dựng:

a) 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.

b) 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. Các khu vực xây dựng, lắp đặt trạm BTS loại 1 phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình bao gồm:**

1. Khu vực sân bay, khu vực an ninh quốc phòng.

2. Khu trung tâm văn hóa, chính trị cần phải quản lý về kiến trúc, cảnh quan đô thị.

3. Khu du lịch, khu di tích lịch sử, văn hóa, khu vực danh lam thắng cảnh (đã được xếp hạng).

4. Tất cả các khu vực gồm: Phạm vi ranh giới địa chính nội thành của thành phố, nội thị của thị xã và thị trấn (không bao gồm phần ngoại thành, ngoại thị) và các khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh.

5. Các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

### **Điều 5. 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. Những công trình xây dựng thuộc đối tượng được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 2, 3, 4, 5 Điều 2 của quy định này, trước khi khởi công xây dựng Chủ đầu tư phải gửi văn bản thông báo ngày khởi công kèm theo các bản vẽ mặt bằng xây dựng, mặt bằng móng, mặt đứng chính công trình cho cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp tại Điều 6 của quy định này và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi xây dựng công trình biết, để theo

đôi và quản lý theo quy định. Đối với công trình phải lập dự án thì ngoài các tài liệu nêu trên, còn phải gửi văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

### **Điều 6. 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 quy định khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh, bao gồm:

- a) Công trình xây dựng cấp đặc biệt, cấp I, cấp II;
- b) Công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa; công trình tượng đài, tranh hoành tráng;
- c) Công trình (trừ nhà ở riêng lẻ) được xây dựng trên các tuyến đường đô thị có chỉ giới đường đỏ từ 20 mét trở lên đối với thành phố Buôn Ma Thuột, thị xã Buôn Hồ và tại các tuyến Quốc lộ, Tỉnh lộ trên địa bàn tỉnh;
- d) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài;
- e) Công trình ngầm đô thị (Riêng phần ngầm của các công trình xây dựng được cấp giấy phép cùng với công trình xây dựng, thực hiện theo thẩm quyền quy định tại điều này).

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố:

- a) 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 nêu trên.
- b) Cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình nhà ở riêng lẻ giáp các trục quốc lộ, tỉnh lộ ngoài đô thị.
- c) Cấp GPXD các công trình trong cụm công nghiệp địa phương theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
- d) Cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp III trở xuống và nhà ở riêng lẻ tại đô thị thuộc phạm vi quản lý trong khu kinh tế.

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, thuộc các điểm dân cư nông thôn trong khu kinh tế đã có quy hoạch được duyệt, và các trung tâm xã, cụm xã nếu có hướng phát triển thành đô thị, nhưng chưa có quy hoạch xây dựng được duyệt theo quy định của UBND huyện, thị xã, thành phố.

4. Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế: Cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng trong khu công nghiệp; khu kinh tế theo quy định phải có giấy phép xây dựng, trừ những công trình quy định tại khoản 2, 3 của Điều này.

## **Chương II**

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

#### **Điều 7. Giấy tờ về quyền sử dụng đất để xin cấp GPXD**

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

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

b) 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.

c) 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.

d) 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 ngoài thực địa.

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Ngoài giấy tờ quy định tại khoản 1 điều này, 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 lập trong các trường hợp sau:

a) Khi Chủ đầu tư có các loại giấy tờ như nêu tại mục c, d, khoản 1 của điều này.

b) 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.

c) Khi chưa thể hiện kích thước, ranh giới, chú thích các loại đất đã được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **Điều 8. 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 9: Hồ sơ xin giấy phép xây dựng Nhà ở đô thị**

1. Đơn xin cấp GPXD theo mẫu do Chủ đầu tư đứng đơn (01 bản chính).

2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất (01 bản), kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (trường hợp theo khoản 2, điều 7).

3. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ:

a) Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí khu vực.

b) Mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50-1/100.

c) Mặt bằng móng của công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.

d) Sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải.

e) 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 10. Hồ sơ xin giấy phép xây dựng Nhà ở nông thôn gồm có:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn.  
2. Bản sao có chứng thực của một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất.

3. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ:

a) Sơ đồ mặt bằng công trình phải thể hiện rõ các kích thước và diện tích chiếm đất của ngôi nhà, các công trình trên lô đất, khoảng cách tới các công trình xung quanh và các điểm đấu nối 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 đó.

b) Sơ đồ mặt bằng xây dựng công trình thực hiện theo mẫu theo hướng dẫn tại phụ lục số 01, ban hành kèm theo Thông tư số 03/2009/TT-BXD ngày 26/3/2009 của Bộ Xây dựng.

#### **Điều 11. Hồ sơ xin giấy phép xây dựng Công trình không phải nhà ở gồm:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn (01 bản chính).  
2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất (01 bản), kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (trường hợp theo khoản 2, điều 7).

3. Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư.

4. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ:

a) 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; Tuyến công trình (đối với công trình theo tuyến).

b) 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. Đối với công trình Hạ tầng kỹ thuật cần thể hiện: 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

c) Sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải.

d) 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 dự án, công trình nêu tại phụ lục 03, ban hành kèm theo 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 dự án, công trình thuộc danh mục phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường quy định tại Nghị định số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 80/2006/NĐ-CP ngày 09/8/2006 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Chủ đầu tư phải có kết quả thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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 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.

8. Đối với công trình phải lập dự án thì ngoài các yêu cầu nêu trên, còn phải gửi kết quả văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

#### **Điều 12. Hồ sơ xin giấy phép xây dựng Công trình tôn giáo:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn (01 bản chính).

2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất (01 bản), kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (trường hợp theo khoản 2, điều 7).

3. Quyết định phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư.

4. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ:

a) 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.

b) 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.

c) Sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước.

d) 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 Sở Nội vụ theo phân cấp.

6. Đối với các dự án, công trình nêu tại phụ lục 03, ban hành kèm theo 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, Thể thao và Du lịch.

**Điều 13. Hồ sơ xin giấy phép xây dựng Công trình tượng đài và tranh hoành tráng:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn (01 bản chính).
2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất, kèm trích lục bản đồ hoặc trích đo trên thực địa theo quy định địa chính (trường hợp theo khoản 2, điều 7).
3. Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư.
4. Giấy phép của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch về nội dung.
5. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ:
  - a) Mặt bằng tổng thể khu vực dự án đầu tư xây dựng;
  - b) Mặt bằng định vị công trình trên khu đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500;
  - c) Mặt đứng, mặt cắt chủ yếu công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200.

**Điều 14. Hồ sơ xin giấy phép xây dựng Công trình cửa hàng xăng dầu:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn (01 bản chính).
2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất (01 bản), kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (trường hợp theo khoản 2, điều 7).
3. Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư.
4. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ: (yêu cầu thiết kế theo TCVN 4530:1998)
  - a) Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/100 - 1/200, 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.
  - b) 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.
  - c) Sơ đồ hệ thống và điểm đấu nối kỹ thuật cấp điện, cấp nước, thoát nước;
  - d) Sơ đồ đường ống công nghệ, các chi tiết thiết kế.
  - e) 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 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. Ý kiến bằng văn bản của Sở Công thương về sự phù hợp với quy hoạch phát triển ngành kinh doanh xăng dầu trên địa bàn tỉnh được duyệt.
7. Đối với công trình phải lập dự án thì ngoài các yêu cầu nêu trên, còn phải gửi kết quả văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

### **Điều 15. Hồ sơ xin giấy phép xây dựng Công trình ngầm đô thị:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn (01 bản chính).
2. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất (01 bản) hoặc văn bản cho phép sử dụng không gian ngầm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kèm theo trích lục từ bản đồ giải thửa hoặc hồ sơ kỹ thuật thửa đất theo quy định địa chính (trường hợp theo khoản 2, điều 7).
3. Quyết định phê duyệt thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư.
4. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ: Bản vẽ thiết kế thể hiện được vị trí, mặt bằng, mặt đứng điển hình; mặt bằng và chiều sâu chôn móng của công trình; sơ đồ vị trí hoặc tuyến công trình; sơ đồ hệ thống và điểm đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian và ảnh chụp hiện trạng (đối với công trình sửa chữa, cải tạo yêu cầu phải có giấy phép xây dựng).
5. Các thỏa thuận đầu nối kỹ thuật và đầu nối không gian.
6. Các giải pháp kỹ thuật liên quan đến bảo đảm an toàn cho người, công trình, công trình lân cận và công trình bên trên, phương tiện thi công và các hoạt động công cộng khác.
7. Đối với công trình phải lập dự án thì ngoài các yêu cầu nêu trên, còn phải gửi kết quả văn bản tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của cơ quan quản lý công trình xây dựng chuyên ngành.

### **Điều 16. Hồ sơ xin giấy phép xây dựng tạm:**

1. Đơn xin cấp GPXD (theo mẫu) do chủ đầu tư đứng đơn (01 bản chính).
2. Văn bản cam kết tự phá dỡ công trình khi nhà nước thực hiện giải phóng mặt bằng (01 bản chính).
3. Bản sao (có chứng thực) một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất;
4. Hồ sơ thiết kế gồm 02 bộ chính, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế theo quy định với các bản vẽ:
  - a) Mặt bằng định vị công trình trên lô đất, tỷ lệ 1/200 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;
  - b) Mặt bằng, các mặt đứng và mặt cắt công trình, tỷ lệ 1/50- 1/100;
  - c) Mặt bằng móng của công trình, tỷ lệ 1/100 - 1/200;
5. Tùy theo loại hình công trình có thể bổ sung một số thành phần hồ sơ theo quy định tại điều 11; điều 12; điều 13; điều 14; điều 15 của quy định này.

### **Điều 17. 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 và đóng dấu (nếu có) 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 03 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, quy cách thể hiện hồ sơ thiết kế), quy hoạch xây dựng được duyệt, các yêu cầu về kiến trúc cảnh quan 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, cửa hàng xăng dầu, công trình tượng đài, tranh hoành tráng và công trình ngầm đô thị 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 18. Tiếp nhận và phân loại hồ sơ xin cấp GPXD:**

Tuỳ theo mô hình 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:

1. 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.

2. 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

3. Cung cấp bằng văn bản thông tin liên quan đến cấp Giấy phép xây dựng khi có yêu cầu của người xin cấp Giấy phép xây dựng. Thời hạn cung cấp thông tin chậm nhất là 7 ngày làm việc, kể từ ngày nhận yêu cầu.

#### **Điều 19. Trách nhiệm cơ quan quản lý xây dựng các cấp:**

Sở Xây dựng; Ban quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế; Cơ quan quản lý xây dựng huyện, thị xã, thành phố gồm: Phòng Công thương các Huyện, Phòng Quản lý Đô thị thị xã và thành phố; Ủy ban nhân dân xã. Có trách nhiệm:

1. Bố trí đủ cán bộ, công chức có năng lực làm công tác cấp GPXD.

2. 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.

3. 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.

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

#### **Điều 20. Thẩm tra hồ sơ, quyết định cấp GPXD:**

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

a) 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.

b) 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 hóa, 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.

c) 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.

d) Các điều kiện xét cấp GPXD công trình trong đô thị thực hiện 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 ngày nhận được công văn xin ý kiến, các tổ chức được hỏi ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan cấp Giấy phép xây dựng. Quá thời hạn trên nếu không có văn bản trả lời thì coi như đã 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 21. Thời hạn cấp GPXD:**

1. Đối với các công trình và nhà ở riêng lẻ thời gian cấp GPXD không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp phải lấy ý kiến các cơ quan liên quan thời gian không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

Ủy ban nhân dân 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 so với thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 22. 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 23. 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 24. Thay đổi thiết kế đã được duyệt theo GPXD :**

1. Khi có nhu cầu điều chỉnh thiết kế xây dựng công trình khác với nội dung giấy phép xây dựng đã được cấp về: vị trí xây dựng công trình, cốt nền xây dựng công trình; các chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; diện tích xây dựng; tổng diện tích sàn; chiều cao công trình; số tầng (đối với công trình dân dụng) và những nội dung khác được ghi trong giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng trước khi thi công xây dựng công trình theo nội dung điều chỉnh. Những thay đổi khác thì không phải xin điều chỉnh giấy phép xây dựng đã cấp.

2. Cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng là cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng và chịu trách nhiệm về nội dung cho phép điều chỉnh giấy phép xây dựng. Nội dung điều chỉnh giấy phép xây dựng được ghi bổ sung vào mục “gia hạn, điều chỉnh” hoặc bằng phụ lục kèm theo Giấy phép xây dựng đã cấp cho chủ đầu tư.

4. 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.

5. Thời hạn điều chỉnh GPXD: Chậm nhất là 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

#### **Điều 25. 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 sở tại (cấp phường, xã) trước khi khởi công xây dựng và niêm yết báo số giấy phép, tên người hoặc đơn vị thiết kế, đơn vị thi công, ngày hoàn thành và phối cảnh 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 05 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.

## **Chương IV**

### **QUẢN LÝ XÂY DỰNG**

#### **Điều 26. 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:

a) Nhà ở thuộc sở hữu tư nhân tại các đô thị.

b) 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 hoàn công gồm:

a) 01 giấy báo kiểm tra công trình hoàn thành;

b) 01 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.

#### **Điều 27. 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 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 28. 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:

a) Chủ động, phối hợp kiểm tra giám sát việc xây dựng theo GPXD do cơ quan có thẩm quyền cấp trên địa bàn;

b) 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;

c) Báo cáo, kiến nghị UBND huyện, thị xã, thành phố 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 UBND huyện, thị xã, thành phố.

**Điều 29. Trách nhiệm của UBND huyện, thị xã, 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 địa phương 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 30. Trách nhiệm của Giám đốc Sở Xây dựng:**

1. 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;

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

3. 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.

4. 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. *h*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Lữ Ngọc Cư**