**ỦY BAN NHÂN DÂN** **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

 **TỈNH NINH THUẬN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**QUY ĐỊNH**

**Chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng**

**trên địa bàn tỉnh ninh thuận**

*(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày / /2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)*

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Phạm vi điều chỉnh:

**[[1]](#footnote-1)**a) Quy định này quy định chi tiết một số nội dung về thẩm quyền cấp giấy phép theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; quy định về quy mô, thời gian tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và khoản 1 Điều 50 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ; trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng.

**[[2]](#footnote-2)**b) Những nội dung liên quan đến cấp giấy phép xây dựng không được quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

**[[3]](#footnote-3)**2. Đối tượng áp dụng:

a) Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu công nghiệp;

b) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm;

c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 2. Phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng**

1. Phân cấp cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc đối tượng phải có giấy phép xây dựng (trừ các công trình quy định tại khoản 2 Điều này) cụ thể như sau:

a) Công trình cấp đặc biệt, công trình cấp I, công trình cấp II;

b) Công trình nằm trên địa bàn từ hai huyện, thành phố trở lên.

2. Phân cấp cho Ban Quản lý các Khu công nghiệp cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng trong các khu công nghiệp thuộc phạm vi quản lý.

3. Sở Xây dựng và Ban Quản lý các Khu công nghiệp chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp.

[[4]](#footnote-4)4. UBND các huyện, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 37 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, trừ các đối tượng được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này

**Điều 3. Quy mô và thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**

[[5]](#footnote-5)1. Đối với nhà ở riêng lẻ:

Diện tích xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ không quá 150m2 (không có tầng hầm, bán hầm) đồng thời đảm bảo theo mật độ xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, tầng cao: 01 tầng (chiều cao không quá 7m kể cả tầng lửng), tầng lửng (nếu có) có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà; kết cấu đối với nhà ở riêng lẻ được cấp phép xây dựng có thời hạn: tường gạch, mái tole, hệ kết cấu đảm bảo an toàn chịu lực, khuyến khích sử dụng hệ khung thép tiền chế, lắp ghép.

2. Đối với công trình:

a) Cấp công trình: Cấp công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn là cấp thấp nhất cho mọi loại hình công trình theo quy định hiện hành về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

b) Diện tích xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi công trình: Tuân thủ theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

3. Quy mô tại khoản 1 và khoản 2 Điều này áp dụng cho trường hợp công trình xây dựng mới. Trường hợp đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo đối với công trình và nhà ở riêng lẻ thì quy mô theo hiện trạng.

4. Thời hạn tồn tại của công trình cấp giấy phép có thời hạn: Cho đến khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất.

**Chương III**

**TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CƠ QUAN LIÊN QUAN**

**Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan trong công tác cấp phép xây dựng**

1. Sở Xây dựng:

a) Tổ chức triển khai và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ cho các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo nội dung đã được phân cấp.

c) Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng tình hình thực hiện công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh theo quy định.

2. Các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng:

a) Các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng và Quy định này.

b) Báo cáo định kỳ (6 tháng, 12 tháng) hoặc đột xuất về công tác cấp giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh và Bộ Xây dựng theo quy định.

c) Thực hiện việc lập hồ sơ và lưu trữ hồ sơ về giấy phép xây dựng theo quy định pháp luật.

**Điều 5. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan rà soát, hướng dẫn việc thực hiện nội dung của Quy định này.

2. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản khác thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

3. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc thay đổi về pháp lý liên quan đến nội dung Quy định này trong lĩnh vực mình quản lý thì các Sở, Ban, ngành; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm khẩn trương thông báo và đề xuất hướng giải quyết gửi về Sở Xây dựng để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

1. Tiếp thu, điều chỉnh từ: “a) Quy định này quy định chi tiết một số nội dung về thẩm quyền cấp giấy phép theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; quy định về quy mô, thời gian tồn tại của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và khoản 1 Điều 50 của Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ; trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong công tác cấp giấy phép xây dựng.” [↑](#footnote-ref-1)
2. Tiếp thu, điều chỉnh từ “Quy định này không áp dụng đối với các dự án có vị trí xây dựng nằm trong phạm vi đất của đường bộ, hành lang an toàn đường bộ thuộc thẩm quyền cấp phép thi công của Sở Giao thông vận tải và UBND các huyện, thành phố; các hoạt động nằm trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi, trong phạm vi bảo vệ đê điều và khu vực bãi sông theo quy định của Luật Thủy lợi số 08/2017/QH14, Luật Đê điều số 79/2006/QH11, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng, chống thiên tai và Luật Đê điều số 60/2020/QH14” thành “Những nội dung liên quan đến cấp giấy phép xây dựng không được quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành”. [↑](#footnote-ref-2)
3. Tiếp thu, điều chỉnh từ: “2. Đối tượng áp dụng: Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng.” thành “2. Đối tượng áp dụng: a) Sở Xây dựng; Ban Quản lý các Khu công nghiệp; b) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm; c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động cấp giấy phép xây dựng.” [↑](#footnote-ref-3)
4. Tiếp thu, bỏ khoản 4 Điều 3 dự thảo cũ có nội dung “4. Ủy ban nhân dân tỉnh hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đã phân cấp và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn mà mình phân cấp.” theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 307/TB-VPUB ngày 25/9/2024. Đồng thời bổ sung bằng nội dung “4. UBND các huyện, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm cấp Giấy phép xây dựng đối với các công trình theo quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 37 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020, trừ các đối tượng được quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này”. Lý do: Nội dung chỉ dẫn này trước đây đã được Sở Xây dựng đưa vào nội dung dự thảo lấy ý kiến lần đầu tại văn bản số 1276/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 24/4/2024 và được Sở Tư pháp đề nghị bỏ ra tại văn bản số 1253/STP-VBTT ngày 03/5/2024 với lý do “đã được quy định tại khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 37 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020”. Tuy nhiên, trong cuộc ngày ngày 17/9/2024 tại UBND tỉnh, khi đơn vị dự họp – Chủ tịch UBND huyện Ninh Hải đã đề nghị bổ sung vào để làm rõ thẩm quyền cấp phép của các huyện, thành phố thì Sở Tư pháp không có ý kiến. Do vậy, Sở Xây dựng đề nghị Sở Tư pháp tiếp tục có ý kiến để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh. [↑](#footnote-ref-4)
5. Tiếp thu, điều chỉnh từ “Diện tích xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ không quá 150m2 (không có tầng hầm, bán hầm) đồng thời đảm bảo theo mật độ xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, chiều cao 01 tầng (không quá 7m kể cả gác lửng), diện tích gác lửng (nếu có) không vượt quá 65% diện tích xây dựng; khuyến khích sử dụng các loại vật liệu xây dựng theo hình thức thi công lắp ghép nhằm hạn chế thiệt hại khi tháo dỡ công trình nhưng vẫn đảm bảo khả năng tránh trú trong mùa mưa bão.” thành “Diện tích xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ không quá 150m2 (không có tầng hầm, bán hầm) đồng thời đảm bảo theo mật độ xây dựng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, tầng cao: 01 tầng (chiều cao không quá 7m kể cả tầng lửng), tầng lửng (nếu có) có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà; kết cấu đối với nhà ở riêng lẻ được cấp phép xây dựng có thời hạn: tường gạch, mái tole, hệ kết cấu đảm bảo an toàn chịu lực, khuyến khích sử dụng hệ khung thép tiền chế, lắp ghép”. [↑](#footnote-ref-5)