

PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 64/2012/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 04 tháng 9 năm 2012

NGHỊ ĐỊNH

Về cấp giấy phép xây dựng

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,

Chính phủ ban hành Nghị định về cấp giấy phép xây dựng.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng; giám sát thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng; quyền và trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép xây dựng.

2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình; tổ chức, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng và giám sát thực hiện xây dựng theo giấy phép xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam. Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt

Nam ký kết hoặc gia nhập có quy định khác, thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

1. Giấy phép xây dựng: Là văn bản pháp lý do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời công trình.

2. Giấy phép xây dựng công trình: Là giấy phép được cấp để xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật.

3. Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ: Là giấy phép được cấp để xây dựng nhà ở riêng lẻ tại đô thị hoặc nhà ở riêng lẻ tại nông thôn.

4. Giấy phép xây dựng tạm: Là giấy phép được cấp để xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ được sử dụng trong thời hạn nhất định theo thời hạn thực hiện quy hoạch xây dựng.

5. Giấy phép xây dựng theo giai đoạn: Là giấy phép được cấp cho từng phần của công trình hoặc công trình của dự án khi thiết kế xây dựng của cả công trình hoặc của cả dự án chưa được thực hiện xong.

6. Giấy phép xây dựng sửa chữa, cải tạo: Là giấy phép được cấp để thực hiện việc sửa chữa, cải tạo công trình đang tồn tại có thay đổi về kiến trúc các mặt đứng, thay đổi kết cấu chịu lực, thay đổi quy mô công trình và công năng sử dụng.

7. Công trình theo tuyến: Là công trình xây dựng kéo dài theo phương ngang, như đường bộ, đường sắt, đường dây tải điện, đường cáp viễn thông, đường ống dẫn dầu, dẫn khí, cấp thoát nước, các công trình khác.

Điều 3. Giấy phép xây dựng

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

a) Công trình bí mật nhà nước, công trình theo lệnh khẩn cấp, công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính và các công trình khác theo quy định của Chính phủ được miễn giấy phép xây dựng;

b) Công trình xây dựng theo tuyến không đi qua đô thị nhưng phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

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

d) Công trình sửa chữa, cải tạo, lắp đặt thiết bị bên trong công trình không làm thay đổi kiến trúc các mặt ngoài, kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và an toàn công trình;

đ) Công trình hạ tầng kỹ thuật chỉ yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật và nhà ở riêng lẻ tại vùng sâu, vùng xa thuộc khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giấy phép xây dựng bao gồm các loại:

- a) Xây dựng mới;
- b) Sửa chữa, cải tạo;
- c) Di dời công trình.

3. Đối với công trình cấp I, cấp đặc biệt, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn. Đối với công trình không theo tuyến, chỉ được cấp giấy phép xây dựng tối đa 2 giai đoạn, bao gồm giai đoạn xây dựng phần móng và tầng hầm (nếu có) và giai đoạn xây dựng phần thân của công trình.

4. Đối với dự án gồm nhiều công trình, chủ đầu tư có thể đề nghị để được xem xét cấp giấy phép xây dựng cho một, nhiều hoặc tất cả các công trình thuộc dự án.

Điều 4. Nội dung giấy phép xây dựng

Nội dung chủ yếu của giấy phép xây dựng gồm:

- 1. Tên công trình (thuộc dự án).
- 2. Chủ đầu tư (tên chủ đầu tư, địa chỉ liên hệ).
- 3. Địa điểm, vị trí xây dựng công trình; tuyến xây dựng công trình (đối với công trình theo tuyến).
- 4. Loại, cấp công trình.
- 5. Cốt xây dựng công trình.
- 6. Chi giới đường đỏ, chi giới xây dựng.
- 7. Mật độ xây dựng.
- 8. Hệ số sử dụng đất.
- 9. Các yêu cầu về an toàn đối với công trình và công trình lân cận.
- 10. Các yêu cầu về môi trường, phòng cháy chữa cháy, hành lang an toàn.
- 11. Đối với công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà ở riêng lẻ, ngoài nội dung quy định tại các điểm nêu trên còn phải có nội dung về diện tích xây dựng tầng 1; tổng diện tích sàn xây dựng; số tầng bao gồm tầng hầm, tầng áp mái, tầng kỹ thuật, gác xép, tum (nếu có); chiều cao tối đa toàn công trình; màu sắc, chất liệu xây dựng công trình.

12. Thời hạn khởi công xây dựng công trình: Chậm nhất 12 tháng kể từ ngày được cấp giấy phép xây dựng.

13. Các yêu cầu đối với chủ đầu tư phải thực hiện trong quá trình xây dựng.

Chương II **CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

Điều 5. Điều kiện chung để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ

Các loại công trình và nhà ở riêng lẻ được cấp giấy phép xây dựng khi đáp ứng các điều kiện sau:

1. Phù hợp với quy hoạch xây dựng, mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư.
2. Tùy thuộc vào quy mô, tính chất, địa điểm xây dựng, công trình được cấp giấy phép xây dựng phải: Tuân thủ các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; đảm bảo an toàn công trình và công trình lân cận và các yêu cầu về: Giới hạn tĩnh không, độ thông thủy, bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật, phòng cháy chữa cháy (viết tắt là PCCC), hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện, nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia.
3. Hồ sơ thiết kế xây dựng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện; thiết kế phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với nhà ở riêng lẻ có tổng diện tích sàn nhỏ hơn 250 m², dưới 3 tầng và không nằm trong khu vực bảo vệ di tích lịch sử, văn hóa thì chủ đầu tư được tự tổ chức thiết kế xây dựng và tự chịu trách nhiệm về an toàn của công trình và các công trình lân cận.

Điều 6. Điều kiện riêng để được cấp giấy phép xây dựng đối với các loại công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ

Ngoài việc đáp ứng các điều kiện chung quy định tại Điều 5 Nghị định này, công trình xây dựng và nhà ở riêng lẻ để được cấp giấy phép xây dựng còn phải đáp ứng các điều kiện riêng sau đây:

1. Đối với công trình và nhà ở riêng lẻ trong đô thị:
 - a) Phù hợp với: Quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có quy hoạch chi tiết, thì phải phù hợp với Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

c) Công trình xây dựng dân dụng cấp đặc biệt, cấp I trong đô thị phải có thiết kế tầng hầm theo yêu cầu của đồ án quy hoạch đô thị và Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với công trình xây dựng ngoài đô thị:

a) Đối với công trình xây dựng không theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản;

b) Đối với công trình xây dựng theo tuyến: Phải phù hợp với vị trí và phương án tuyến đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

3. Đối với nhà ở riêng lẻ tại nông thôn:

a) Phù hợp với quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

b) Đối với công trình ở khu vực chưa có quy hoạch điểm dân cư nông thôn được duyệt, thì phải phù hợp với quy định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về quản lý trật tự xây dựng.

4. Đối với các công trình xây dựng khác:

Tùy thuộc vào địa điểm xây dựng, các công trình dưới đây ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 1 hoặc Khoản 2 Điều này còn phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đối với công trình tôn giáo phải có văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo cấp có thẩm quyền;

b) Đối với công trình tượng đài, tranh hoành tráng, quảng cáo, trùng tu, tôn tạo phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa.

Điều 7. Điều kiện đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng tạm

Công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm khi đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.