|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH ĐỒNG NAI  **SỞ XÂY DỰNG**  Số: /TTr-SXD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  *Đồng Nai, ngày tháng năm 2022* |

**TỜ TRÌNH**

**Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND** **ngày 01/12/2021** **của Ủy ban nhân dân tỉnh** **Đồng Nai**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 10764/UBND-KTN ngày 11/10/2022, theo đó UBND tỉnh chấp thuận chủ trương cho Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp cùng các đơn vị liên quan rà soát các quy định pháp lý liên quan, tham mưu đề xuất trình UBND tỉnh xem xét dự thảo Quyết định điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN**

**1. Đánh giá kết quả thực hiện Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021**

UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi tắt là Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND). Qua 01 năm triển khai thực hiện, Sở Xây dựng đánh giá kết quả thực hiện như sau:

a. Những mặt đạt được, thuận lợi:

Nội dung Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 đã quy định các nội dung cụ thể như sau:

- Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, trách nhiệm tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng và quản lý công trình xây dựng (thuộc đối tượng cấp giấy phép xây dựng và miễn giấy phép xây dựng).

- Thời gian cấp giấy phép xây dựng công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, theo đó đã giảm thời gian giải quyết thủ tục cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh theo Chỉ thị số 08/CT-TTg ngày 13/3/2018 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường thực hiện các biện pháp nhằm rút ngắn thời gian cấp giấy phép xây dựng và các thủ tục liên quan góp phần đẩy nhanh công tác giải quyết thủ tục hành chính cấp giấy phép xây dựng cho các tổ chức, cá nhân có liên quan.

b. Khó khăn, vướng mắc:

- Về điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn quy định tại Điều 94 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi tại khoản 33 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 (tại Điều 4 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND): Trong quá trình dự thảo Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Xây dựng đã có kiến nghị UBND tỉnh cho Sở Xây dựng tiếp tục được giữ nội dung việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được thực hiện sau khi có chủ trương chấp thuận của UBND tỉnh về quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại của công trình như trong dự thảo. Sau khi UBND tỉnh ban hành quy định cấp giấy phép xây dựng, Sở Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu, phối hợp cùng các địa phương để tính toán, đề xuất quy mô, chiều cao, thời gian tồn tại cụ thể của công trình xây dựng có thời hạn để làm cơ sở tham mưu UBND tỉnh bổ sung vào quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên, theo ý kiến Sở Tư pháp (văn bản số 2335/STP-XDPBPL ngày 16/8/2021 và văn bản số 3244/STP-XDPBPL ngày 18/10/2022) việc UBND tỉnh chấp thuận quy mô, chiều cao và thời hạn tồn tại công trình có thời hạn (như nội dung Quyết định số 55/2021/QDD-UBND) là không phù hợp quy định với quy định của Luật Xây dựng và đã đặt thêm thủ tục hành chính, không phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản QPPL năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

- Về thời gian cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn thành phố Biên Hòa (tại Điều 6 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND): theo ý kiến của Sở Tư pháp tại Văn bản số 3244/STP-XDPBPL ngày 18/10/2022, theo đó tại điểm e khoản 1 Điều 102 Luật Xây dựng quy định thời hạn để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với công trình xây dựng và trong thời hạn 15 ngày đối với nhà ở riêng lẻ; điểm b khoản 2 Điều 102 Luật Xây dựng quy định thời hạn để gia hạn, cấp lại GPXD là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Như vậy, việc Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai quy định thời hạn này chỉ có 12-15 ngày làm việc (đối với công trình) và 07 ngày làm việc (đối với nhà ở riêng lẻ); cấp lại, gia hạn giấy phép xây dựng thì không quá 04 ngày làm việc là không phù hợp với quy định của Luật Xây dựng

**2. Sự cần thiết ban hành**

Từ những khó khăn, vướng mắc như trên, việc Sở Xây dựng soạn thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai là cần thiết và phù hợp theo quy định.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM CHỈ ĐẠO VIỆC XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

**1. Mục đích:** Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai để đảm bảo phù hợp với quy định của các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

**2. Quan điểm chỉ đạo:** để phù hợp các nội dung văn bản quy phạm pháp luật của cấp trên theo quy định, tránh phát sinh thủ tục hành chính.

**III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ ÁN/DỰ THẢO VĂN BẢN**

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 10764/UBND-KTN ngày 11/10/2022, Sở Xây dựng đã dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và gửi lấy ý kiến các đơn vị liên quan, đăng tải dự thảo trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh tại văn bản số …../SXD-QLXD ngày …../10/2022.

Sở Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh sửa hoàn chỉnh dự thảo và có văn bản số ……/SXD-QLXD ngày …./…./2022 gửi Sở Tư pháp thẩm định. Ngày …./…./2022, Sở Tư pháp đã có văn bản số ……/BC-STP thẩm định dự thảo Quyết định nêu trên.

**IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ ÁN/DỰ THẢO VĂN BẢN**

1. **Bố cục:**

Dự thảo đảm bảo tuân thủ về bố cục và thể thức văn bản theo quy định tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. Bố cục dự thảo Quyết định bao gồm 03 Điều.

**2. Nội dung cơ bản:**

- Sửa đổi, bổ sung toàn bộ nội dung tại Điều 4 để đảm bảo phù hợp phù hợp với quy định tại khoản 18 Điều 3, Điều 94 Luật Xây dựng năm 2014 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Điều 50 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP, cụ thể như sau:

*“1. Quy mô công trình và nhà ở riêng lẻ (Bao gồm xây mới và sửa chữa, cải tạo):*

*+ Các loại công trình (trừ công trình có kết cấu dạng cột, trụ tháp): quy mô xây dựng công trình đảm bảo mật độ xây dựng không quá 40%, tối đa 02 tầng, chiều cao tối đa 10m.*

*+ Công trình có kết cấu dạng cột, trụ, tháp trong các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (Tượng đài, cột/tháp quảng cáo, cột truyền tải điện, ống khói, cột tín hiệu giao thông và các kết cấu tương tự khác): công trình cấp III và cấp IV (có chiều cao kết cấu tối đa 28m).*

*+ Công trình có kết cấu dạng cột, trụ, tháp trong công trình hạ tầng kỹ thuật (Cột ăng ten, tháp thu phát sóng truyền thanh/truyền hình; cột BTS; cột đèn, cột điện trong hệ thống chiếu sáng...): công trình cấp IV (có chiều cao kết cấu tối đa 45m).*

*+ Công trình có quy mô nhỏ, lẻ khác (hàng rào, tường rào; lan can can bảo vệ và kết cấu tương tự khác): công trình cấp IV (có chiều cao tối đa 6m).*

*+ Nhà ở riêng lẻ: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa 300m2, tối đa 03 tầng.*

*2. Thời hạn tồn tại:*

*+ Công trình: theo thời hạn thực hiện quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá 05 năm đối với khu vực đã được phê duyệt quy hoạch phân khu, 03 năm đối với khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết.*

*+ Nhà ở riêng lẻ: đến khi nhà nước thực hiện quy hoạch.”*

- Bãi bỏ toàn bộ nội dung Điều 6 để đảm bảo thời gian cấp, điều chỉnh và gia hạn giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 102 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 được sửa đổi tại khoản 36 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

- Bãi bỏ Phụ lục III để phù hợp nội dung sửa đổi tại Điều 4.

Trên đây là nội dung Tờ trình dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Sở Xây dựng kính trình UBND tỉnh xem xét./.

*Hồ sơ kèm theo:*

*(1) Dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung Quyết định số 55/2021/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng và quản lý công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;*

*(2) Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp;*

*(3) Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến thẩm định.*

*(4) Báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu y kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân;*

*(5) Ý kiến góp ý của các đơn vị liên quan.*

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Sở Tư pháp;  - Lưu: VT,QLXD,Nguyệt. | KT.GIÁM ĐỐC **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Nguyễn Minh Hoàng** |