ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 133 /2026/QĐ-UBND	*Gia Lai, ngày 08 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể về quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo; thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quyết định này áp dụng đối với các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Quy mô, chiều cao đối với công trình xây dựng mới và công trình đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo

1. Trường hợp xây dựng mới trên đất trống (trừ đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 52 Nghị định 217/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng):

a) Đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng: Quy mô 01 tầng, chiều cao công trình không quá 6m, nhịp kết cấu không quá 15m, tổng diện tích sàn nhỏ hơn 1.000m^2. Không có tầng hầm, tầng bán hầm.

b) Đối với công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân: Tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m^2, dưới 3 tầng, chiều cao dưới 12m. Không có tầng hầm, tầng bán hầm.

2. Trường hợp đã có công trình xây dựng, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân hiện hữu:

a) Trường hợp các tiêu chí về quy mô, chiều cao của công trình xây dựng, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không vượt các tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều này thì việc sửa chữa, cải tạo phải bảo đảm không vượt các tiêu chí về quy mô, chiều cao theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp công trình xây dựng, công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân có một trong các tiêu chí về quy mô hoặc chiều cao vượt quy định tại khoản 1 Điều này thì được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo theo quy mô, chiều cao hiện trạng và không được cơi nới, mở rộng. Riêng trường hợp diện tích sàn nhỏ hơn 250m^2 thì được xây dựng cơi nới, mở rộng nhưng tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m^2, phần xây dựng cơi nới, mở rộng cao dưới 3 tầng, chiều cao dưới 12m.

3. Đối với công trình xây dựng, công trình nhà ở riêng lẻ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn nằm trong khu vực bảo vệ di tích hoặc nằm ngoài khu vực bảo vệ di tích, nằm ngoài vùng đệm của khu vực di sản thế giới nhưng được xác định có khả năng tác động tiêu cực đến yếu tố gốc cấu thành di tích, cảnh quan văn hóa của di tích, di sản thế giới theo quy định tại khoản 2 Điều 30 của Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15 thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa trước khi cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Điều 4. Thời hạn tồn tại của công trình để làm căn cứ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

1. Thời hạn tồn tại của công trình được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn do cơ quan cấp giấy phép xây dựng (theo thẩm quyền quy định tại Điều 53 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP) căn cứ thời hạn tính đến thời điểm thực hiện quy hoạch (được thể hiện tại quy hoạch theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt) và theo yêu cầu quản lý, phát triển của từng khu vực xem xét khi giải quyết cấp giấy phép xây dựng.

2. Khi hết thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng mà quy hoạch chưa thực hiện thì cơ quan đã cấp giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo về việc gia hạn thời gian tồn tại của công trình nêu trên. Trường hợp chủ đầu tư tiếp tục có nhu cầu xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo công trình thì thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 9 năm 2026.

2. Quyết định số 54/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quy định về cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Gia Lai hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật viện dẫn tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ hoặc thay thế thì áp dụng theo các văn bản được sửa đổi, bổ sung, thay thế.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 6;
- Bộ Xây dựng;
- Cục KTVB&TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh, UBMTTQVN tỉnh, Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- LĐ + CV VP UBND tỉnh;
- TTPVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, X5.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tự Công Hoàng