

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung về cấp giấy phép
xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM	
ĐỀ N	Lúc Giờ
Số 115	Ngày 10/01/2014
Nơi nhận:	

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19/6/2009;
Căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp Giấy phép xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;
Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 232/TTr-SXD ngày 09/12/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở, Ban, ngành của tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai; Trưởng Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; Chủ tịch UBND các cấp; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoạt động xây dựng có liên quan trên địa bàn tỉnh Quảng Nam chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Xây dựng;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CPVP;
- Báo Quảng Nam (đăng thông tin);
- Đài PT-TH tỉnh (đăng thông tin);
- Lưu: VT, KTN, KTTH, NC, VX, TH, THCB.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Lê Phước Thanh

QUY ĐỊNH

Một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

(Ban hành kèm theo Quyết định số 10/2014/QĐ-UBND
ngày 10/01/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam)

Chương I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định về quy mô xây dựng, thời gian tồn tại của công trình riêng lẻ (trừ công trình tôn giáo, tín ngưỡng, văn hóa), nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu hộ gia đình được cấp phép xây dựng tạm trên toàn địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Khu vực được cấp giấy phép xây dựng tạm

1. Khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn 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.

2. Khu vực được xác định trong ranh giới khu đất xây dựng các dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất; hoặc đối với các dự án có nguồn vốn tư nhân, đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng chưa có quyết định thu hồi đất.

3. Các khu vực được xác định trong hồ sơ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được phê duyệt là các công trình hạ tầng kỹ thuật; gồm: Nhà ga, bến xe, các tuyến giao thông chính đô thị, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy định của pháp luật, các khu vực cấm xây dựng.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất ổn định theo Luật Đất đai (kể cả các trường hợp tự khai thác, lấn chiếm đất Nhà nước sử dụng), không có tranh chấp, khiếu nại và tồn tại trước ngày 01/7/2004 nằm trong trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Điều 3. Nguyên tắc cấp phép xây dựng tạm

Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chương II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy mô xây dựng

1. Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu hộ gia đình

Quy mô xây dựng với tổng diện tích sàn xây dựng $\leq 100m^2$ và số tầng ≤ 02 tầng. Tầng lửng tại tầng 1 và mái che cầu thang tại sân thượng (nếu có) không tính vào số tầng. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm.

2. Công trình riêng lẻ khác

Quy mô xây dựng với tổng diện tích sàn xây dựng đảm bảo không quá $10m^2$ sàn/01 người làm việc và số tầng ≤ 03 tầng. Tầng lửng tại tầng 1 và mái che cầu thang tại sân thượng (nếu có) không tính vào số tầng. Không được xây dựng tầng hầm, tầng nửa hầm.

Điều 5. Thời gian được phép tồn tại

1. Cơ quan cấp phép xây dựng căn cứ vào kế hoạch thực hiện xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, tiến độ thực hiện dự án được xác định trong quyết định phê duyệt dự án, kế hoạch thực hiện theo cam kết của chủ đầu tư dự án được xác lập trong Giấy chứng nhận đầu tư để xác định thời gian được phép tồn tại của công trình tại giấy phép xây dựng tạm; nhưng tối đa không quá 03 năm, kể từ ngày quy hoạch chi tiết xây dựng được công bố, dự án được duyệt, Giấy chứng nhận đầu tư có hiệu lực.

Trường hợp đồ án quy hoạch xây dựng không xác định thời gian thực hiện thì thời hạn áp dụng đối với quy hoạch phân khu là 05 năm, quy hoạch chi tiết là 03 năm, kể từ ngày công bố công khai quy hoạch được duyệt.

2. Trường hợp công trình theo giấy phép xây dựng tạm hết thời hạn tồn tại nhưng Nhà nước vẫn chưa có quyết định thu hồi đất, nếu chủ đầu tư có nhu cầu thì đề nghị với cơ quan cấp phép xem xét cho phép gia hạn thời hạn tồn tại. Thời gian tồn tại của công trình được gia hạn tối đa không quá 02 năm, và được cơ quan cấp phép xây dựng ghi trong Giấy phép xây dựng tạm.

Điều 6. Xử lý thời gian tồn tại công trình

1. Trong thời gian tồn tại của công trình được ghi trong giấy phép xây dựng tạm mà Nhà nước có quyết định thu hồi đất thì Nhà nước có trách nhiệm tổ chức đền bù theo quy định.

2. Hết thời gian tồn tại của công trình được ghi trong giấy phép xây dựng tạm mà Nhà nước có quyết định thu hồi đất thì Nhà nước không bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc được cấp phép tạm. Chủ đầu tư phải tự phá dỡ công trình và không yêu cầu bồi thường đối với phần công trình được cấp phép tạm; trường hợp 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.

3. Sau 05 năm kể từ ngày Nhà nước công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc phê duyệt dự án đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư

mà Nhà nước không có quyết thu hồi đất thì cấp thẩm quyền phải điều chỉnh, thay đổi quy hoạch hoặc dự án, làm cơ sở quyết định công trình được tồn tại chính thức, hợp pháp bằng hình thức cấp đổi giấy phép xây dựng tạm thành giấy phép xây dựng chính thức.

Việc cấp đổi phải được thực hiện trong thời hạn 30 ngày trước thời điểm giấy phép xây dựng được gia hạn hết hạn. Chủ đầu tư gửi đơn đề nghị đến cơ quan cấp phép để được cấp đổi giấy phép xây dựng. Đơn vị cấp phép xây dựng tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc cấp đổi giấy phép chính thức theo trình tự, thủ tục quy định.

Điều 7. Xử lý trường hợp cụ thể

Nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu hộ gia đình, công trình riêng lẻ có một phần diện tích thuộc khu vực cấp phép xây dựng tạm tại Điều 2 Quy định này thì được xem xét cấp phép tạm, phần còn lại được cấp phép chính thức.

Điều 8. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tạm

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng tạm đối với công trình riêng lẻ trên địa bàn tỉnh (trừ công trình riêng lẻ trong phạm vi Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc quản lý). Trước khi quyết định cấp phép tạm, Sở Xây dựng tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc cấp giấy phép xây dựng tạm đối với các công trình riêng lẻ trong phạm vi được giao quản lý. Trước khi quyết định cấp phép tạm, các Ban Quản lý tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan, báo cáo UBND tỉnh xem xét, chấp thuận chủ trương.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố cấp giấy phép xây dựng tạm đối với nhà ở riêng lẻ thuộc sở hữu hộ gia đình trên địa bàn.

Chương III:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan, cá nhân liên quan

1. Các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tạm tại Điều 8 Quy định này có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng thẩm quyền đã quy định.

2. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn các địa phương thực hiện cấp giấy phép xây dựng tạm theo đúng quy định. Trong đó, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan của tỉnh và địa phương tham mưu UBND tỉnh thống nhất khu vực cấp giấy phép xây dựng trong khu vực Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc và Khu kinh tế mở Chu Lai.

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh. Hằng năm, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh, Bộ Xây dựng giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình tổ chức thực hiện.

c) Tổng hợp, đề xuất trình UBND tỉnh xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các Bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc theo đề nghị của các cơ quan cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh.

3. Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc

a) Phối hợp với HĐND, UBND các huyện, thành phố có liên quan rà soát trên địa bàn quản lý, xác định khu vực cấp phép tạm, báo cáo Sở Xây dựng tổng hợp tham mưu UBND tỉnh ban hành quyết định để quản lý thực hiện. Đồng thời, tổ chức công bố trước Quý III hàng năm để các tổ chức, cá nhân trong khu vực cấp phép xây dựng tạm biết, kiểm tra và thực hiện.

b) Tổng hợp báo cáo định kỳ 06 tháng và hằng năm về công tác cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn cho Sở Xây dựng để Sở Xây dựng phối hợp với các ngành liên quan của tỉnh tham mưu UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo dõi, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện.

4. Các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm trả lời cơ quan cấp phép xây dựng bằng văn bản về nội dung thuộc phạm vi quản lý của mình trong thời hạn tối đa 10 ngày làm việc (07 ngày làm việc đối với nhà ở riêng lẻ ở nông thôn) kể từ khi nhận được văn bản lấy ý kiến. Nếu quá thời hạn quy định nêu trên mà không có văn bản trả lời thì được xem là đồng ý và phải chịu trách nhiệm về nội dung quản lý của mình.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố

a) Rà soát các hồ sơ quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn và các dự án trên địa bàn quản lý để điều chỉnh hoặc đề xuất điều chỉnh thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng, dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định để làm cơ sở thực hiện Quy định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, Ban, ngành liên quan định kỳ rà soát địa bàn quản lý, xác định khu vực cấp phép tạm và thông qua HĐND cùng cấp trước khi ban hành quyết định để quản lý thực hiện; tổ chức công bố trước Quý III hàng năm để các tổ chức, cá nhân trong khu vực cấp phép xây dựng tạm biết, kiểm tra và thực hiện.

c) Chỉ đạo các Phòng, Ban trực thuộc, UBND cấp xã thực hiện chức năng quản lý đất đai, xây dựng theo thẩm quyền; không để xảy ra việc xây dựng không phép, trái phép.

d) Tổng hợp, báo cáo định kỳ 06 tháng, hằng năm về công tác cấp giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn cho Sở Xây dựng để Sở Xây dựng phối hợp với các ngành liên quan của tỉnh tham mưu UBND tỉnh và Bộ Xây dựng theo dõi, hướng dẫn, chỉ đạo thực hiện.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã: Tiếp nhận thông báo ngày khởi công xây dựng công trình của chủ đầu tư và ngày khởi công xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình. Tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng tạm của các công trình thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

7. Tổ chức công bố khu vực cấp giấy phép xây dựng tạm

Việc công bố khu vực cấp giấy phép xây dựng tạm thực hiện theo quy định tại các khoản 3 và 5 Điều này và các quy định sau:

a) Công bố trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày ký Quyết định.

b) Hình thức công bố: Niêm yết công khai, thường xuyên tại trụ sở làm việc các cấp; đồng thời thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng hoặc in thành ấn phẩm để phát hành rộng rãi.

c) Cơ quan quản lý cấp phép xây dựng các cấp có trách nhiệm cập nhật đầy đủ tình hình thay đổi các khu vực cấp phép xây dựng tạm đã được cấp thẩm quyền quyết định để công bố công khai kịp thời cho các tổ chức, cá nhân biết, giám sát và thực hiện.

8. Quyền hạn, trách nhiệm của các chủ đầu tư, chủ hộ gia đình

a) Quyền hạn: Khiếu nại, tố cáo các cơ quan, cá nhân không thực hiện theo đúng Quy định này.

b) Trách nhiệm: Trước khi khởi công xây dựng 07 ngày làm việc, phải thông báo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng tạm; thông báo khởi công kèm theo bản sao giấy phép xây dựng tạm cho UBND cấp xã nơi xây dựng công trình.

Điều 10. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để tổ chức hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng rà soát, tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung phù hợp.

Điều 11. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Ban, ngành của tỉnh; Trưởng Ban Quản lý Khu Kinh tế mở Chu Lai; Trưởng Ban Quản lý Phát triển đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc; Chủ tịch UBND các cấp; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam có trách nhiệm thực hiện đúng Quy định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



*Lê Phước Thanh