

UBND TỈNH HÀ TĨNH  
**SỞ XÂY DỰNG**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: *1120* /SXĐ - KTQH

V/v hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng tại các khu vực đã có quy hoạch thuộc Khu kinh tế, Khu công nghiệp.

Hà Tĩnh, ngày *10* tháng 12 năm 2013

Kính gửi:

- Ban Quản lý Khu kinh tế Vũng Áng; Ban Quản lý Khu kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Cầu Treo;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã.

Thực hiện Công văn số 4642/UBND-GT ngày 04/12/2013 của UBND tỉnh về việc khẩn trương xử lý dứt điểm xây dựng coi nới trái phép trên địa bàn huyện Kỳ Anh; Công văn số 3919/UBND-XD1 ngày 22/10/2013 của UBND tỉnh về việc hướng dẫn cấp Giấy phép xây dựng tại huyện Kỳ Anh; Thông báo số 445/TB-UBND ngày 15/11/2013 của UBND tỉnh về kết luận của Phó chủ tịch UBND tỉnh Lê Đình Sơn tại cuộc họp với Ủy ban nhân dân huyện Kỳ Anh về tiến độ bồi thường, GPMB các dự án trên địa bàn huyện; Thông báo số 211/TB-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Thiện - Trưởng ban chỉ đạo thực hiện Quyết định số 162/2007/QĐ-TTg tại cuộc họp Ban Chỉ đạo ngày 11/6/2013. Trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng, cấp giấy phép xây dựng; hướng dẫn của Cục quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ Xây dựng tại Văn bản số 21/HĐXD-VP ngày 26/11/2013 và căn cứ tình hình thực tế tại các địa phương, Sở Xây dựng hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng tại khu vực đã có quy hoạch thuộc Khu kinh tế, Khu công nghiệp, như sau:

### **I. CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG ĐỐI VỚI MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ**

Việc cấp Giấy phép xây dựng thực hiện Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng và Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng (Gọi tắt là Thông tư 10/2012/TT-BXD) hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP. Đối với một số trường hợp chưa được quy định trong các Văn bản này, trong quá trình triển khai còn gặp vướng mắc, Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện như sau:

1. Đối với khu vực dân cư hiện hữu, nay thuộc vùng thực hiện dự án, đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, nhưng chưa có quy hoạch chi tiết, chưa có kế hoạch thu hồi đất thì không thực hiện cấp giấy phép chính thức cho công trình tồn tại lâu dài, vì khi thực hiện quy hoạch khu dân cư sẽ phải di dời đến địa điểm khác. UBND cấp huyện chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế và UBND xã nơi có công trình, tổ chức cấp giấy phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ cho nhân dân ở trong khu vực này. Chủ đầu tư phải có cam kết tự phá dỡ công trình

khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án và không yêu cầu bồi thường. 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.

2. Đối với các hộ dân thuộc khu vực phải di dời nhưng chưa có lộ trình di dời, tái định cư: Các hộ dân nếu muốn sửa chữa, coi nới nhà cửa để đảm bảo an toàn tính mạng, tài sản và phục vụ sinh hoạt tối thiểu, thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng tạm như trường hợp nêu tại Điểm 1 nêu trên.

3. Đối với khu vực mà nhân dân đã sinh sống từ lâu (những vùng dân cư hiện hữu) thuộc vùng thực hiện dự án đã có quy hoạch chung, nhưng chưa có quy hoạch chi tiết, các hộ dân chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong trường hợp này, nếu được UBND xã xác nhận việc sử dụng đất không có tranh chấp thì thực hiện cấp giấy phép xây dựng tạm như trường hợp nêu tại Điểm 1 nêu trên.

4. Thời hạn của giấy phép xây dựng tạm và quy mô công trình xây dựng tạm:

Căn cứ vào kế hoạch thực hiện quy hoạch, triển khai các dự án, lộ trình, thời gian di dời của từng khu vực, UBND cấp huyện chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế, Khu công nghiệp và các đơn vị liên quan xác định thời hạn của giấy phép xây dựng tạm và quy mô công trình tạm đối với từng trường hợp cụ thể, đảm bảo tiết kiệm, an toàn và vệ sinh môi trường. Trong đó, quy mô công trình tạm phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Tầng cao: Đối với công trình xây dựng mới tối đa 1 tầng; đối với công trình cải tạo, coi nới tối đa 2 tầng.

- Kết cấu móng: Sử dụng các loại móng xây đá hộc, móng xây gạch đặc, bê cốt thép phù hợp với quy mô và thời hạn sử dụng công trình, đảm bảo an toàn.

- Kết cấu phần thân: Sử dụng kết cấu thép, kết cấu bê tông cốt thép, kết cấu gạch, đá, gỗ (Khuyến khích sử dụng kết cấu lắp ghép).

- Phần mái: Lợp tôn, ngói, phibro xi măng, bê tông cốt thép.

5. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm:

Thực hiện theo Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng và Thông tư 10/2012/TT-BXD. Cụ thể như sau:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm, theo mẫu tại Phụ lục số 14 của Thông tư 10/2012/TT-BXD; (Trong đó, đơn xin cấp giấy phép xây dựng được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm”)

- Bản sao được công chứng hoặc chứng thực một trong những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Đối với các hộ dân đã sinh sống từ lâu nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải có giấy xác nhận của UBND cấp xã việc sử dụng đất không có tranh chấp.

- Cam kết của Chủ đầu tư tự phá dỡ công trình khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án và không yêu cầu bồi thường.

- Hai bộ bản vẽ thiết kế, mỗi bộ gồm:

+ Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất tỷ lệ 1/50 - 1/500, kèm theo sơ đồ vị trí công trình;

+ Bản vẽ các mặt bằng, mặt đứng và mặt cắt chủ yếu của công trình, tỷ lệ 1/50 - 1/200;

+ Bản vẽ mặt bằng móng tỷ lệ 1/100 - 1/200 và mặt cắt móng tỷ lệ 1/50, các bản vẽ kết cấu chịu lực chính tỷ lệ 1/100 - 1/200, kèm theo sơ đồ đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật về cấp điện, cấp nước, thoát nước, tỷ lệ 1/50 - 1/200.

6. Ban Quản lý Khu kinh tế, Khu Công nghiệp chủ trì, phối hợp với UBND cấp huyện, UBND cấp xã rà soát, phân loại và xác định cụ thể các khu vực được cấp phép xây dựng chính thức, cấp phép xây dựng tạm và khu vực không được xây dựng theo đúng quy định của pháp luật và kế hoạch thực hiện quy hoạch, đồng thời thông báo cụ thể đến từng hộ dân.

7. UBND cấp xã thuộc vùng quy hoạch, vùng dự án có trách nhiệm giám sát, theo dõi việc xây dựng trong địa giới hành chính, kịp thời phát hiện và ngăn chặn các vi phạm về trật tự xây dựng trên địa bàn. Xử lý hoặc kiến nghị xử lý các vi phạm theo thẩm quyền.

## **II. XỬ LÝ CÔNG TRÌNH VI PHẠM TRẬT TỰ XÂY DỰNG**

Việc xử lý vi phạm đối với công trình xây dựng không có giấy phép xây dựng, xây dựng sai với giấy phép được cấp, xây dựng không đúng với quy hoạch xây dựng và không đúng với các quy định khác của pháp luật được thực hiện theo quy định của Chính phủ về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị và về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng (Khoản 1 Điều 18 Nghị định số 64/2012/NĐ-CP về cấp giấy phép xây dựng). Cụ thể như sau:

1. Xử lý công trình xây dựng không có Giấy phép xây dựng: Thực hiện theo Điều 12 Nghị định 180/2007/NĐ-CP ngày 07/12/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về xử lý vi phạm trật tự xây dựng đô thị (Sau đây gọi tắt là Nghị định 180/2007/NĐ-CP)

2. Xử lý công trình xây dựng sai nội dung Giấy phép xây dựng: Thực hiện theo Điều 13 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

3. Xử lý công trình xây dựng sai thiết kế, sai quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền thẩm định hoặc phê duyệt đối với những trường hợp được miễn cấp Giấy phép xây dựng: Thực hiện theo Điều 14 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

4. Xử lý công trình xây dựng ảnh hưởng đến chất lượng công trình lân cận; ảnh hưởng đến môi trường, cộng đồng dân cư: Thực hiện theo Điều 15 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

5. Thẩm quyền xử lý vi phạm trật tự xây dựng: Thực hiện theo quy định tại các Điều từ 16 đến 21 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

6. Xử phạt vi phạm hành chính và thẩm quyền xử phạt: Thực hiện theo Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử

phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

### III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XỬ LÝ VI PHẠM TRẬT TỰ XÂY DỰNG

1. Lập biên bản ngừng thi công xây dựng: Thực hiện theo Điều 22 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

2. Đình chỉ thi công xây dựng: Thực hiện theo Điều 23 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

3. Cưỡng chế phá dỡ công trình vi phạm: Thực hiện theo Điều 24 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

4. Phương án phá dỡ công trình vi phạm trật tự xây dựng: Thực hiện theo Điều 25 Nghị định 180/2007/NĐ-CP.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có những vướng mắc hoặc những vấn đề phát sinh, các cơ quan, tổ chức, cá nhân, kịp thời phản ánh về Sở Xây dựng để xem xét giải quyết và đề xuất điều chỉnh cho phù hợp./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- UBND tỉnh (b/c);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu VT, KTQH<sub>3</sub> *nh*

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Phạm Văn Tình**

09447219