

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH CẦN THƠ**

Số : 77/2001/QĐ-UB

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

Cần Thơ , ngày 31 tháng 12 năm 2001

QUYẾT ĐỊNH

BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ MỸ QUAN ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CẦN THƠ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 21/6/1994;

Căn cứ Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng và Giám đốc Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý quy hoạch và mỹ quan đô thị trên địa bàn tỉnh Cần Thơ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2002. Giao Giám đốc Sở Xây dựng tổ chức triển khai và hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, địa phương, hộ gia đình và cá nhân thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan Ban, ngành tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ, Chủ tịch UBND thị xã Vị Thanh, Chủ tịch UBND huyện, các cơ quan, đơn vị, địa phương, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này ./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ
CHỦ TỊCH
Nguyễn Phong Quang

QUY ĐỊNH

QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ MỸ QUAN ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CẦN THƠ
(Ban hành theo Quyết định số /2001/QĐ-UB ngày 31/ 12 /2001 của UBND tỉnh Cần Thơ)

Chương I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Tất cả các tổ chức, cá nhân khi tham gia đầu tư xây dựng phải thực hiện đúng theo quy hoạch xây dựng của cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng và các văn bản quy định về xây dựng, không phân biệt quy mô, hình thức và chức năng sử dụng công trình khi có nhu cầu sử dụng đất xây dựng.

Trường hợp thay đổi phân khu chức năng quy hoạch đã được phê duyệt thì phải có sự chấp thuận bằng văn bản của cấp thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đó.

Điều 2. Sở Xây dựng là cơ quan điều hành quản lý chung quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Cần Thơ; ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, ủy ban nhân dân thị xã Vị Thanh và ủy ban nhân dân huyện (gọi tắt là UBND cấp huyện) trực tiếp điều hành quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn mình

quản lý theo quy định tại Quyết định số 51/2000/QĐ-UB ngày 14/8/2000 của UBND tỉnh. Đồng thời, có trách nhiệm công bố quy hoạch được duyệt để nhân dân biết và thực hiện.

Giám đốc Sở Xây dựng và Chủ tịch UBND cấp huyện chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh về việc quản lý quy hoạch đô thị theo thẩm quyền đã được phân cấp và ủy quyền.

Điều 3. Chủ đầu tư khi tham gia đầu tư xây dựng phải thực hiện đúng Nghị định số 91/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ Ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch, các văn bản pháp luật về quy hoạch xây dựng có liên quan và Quy định này; phải đảm bảo mỹ quan công trình, cảnh quan và môi trường sống đô thị.

Chương II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quản lý cao độ phục vụ xây dựng:

1/- Sở Địa chính có trách nhiệm cung cấp tọa độ cơ sở Nhà nước hạng III trong đô thị của thành phố Cần Thơ, thị xã Vị Thanh và thị trấn của các huyện.

2/- Căn cứ vào các số liệu tọa độ cơ sở do Sở Địa chính cung cấp, UBND cấp huyện cân đối kinh phí trong ngân sách của cấp mình quản lý để chỉ đạo các Phòng, Ban nghiệp vụ chuyên môn triển khai cắm mốc các điểm đường chuyển cấp I tại các ngã ba, ngã tư và trên các trục đường quan trọng trong nội thị để làm cơ sở quản lý thống nhất cao độ san lấp, cao độ xây dựng, cao độ đáy hố ga, cao độ vỉa hè, xây dựng thành sơ đồ hệ thống mốc tọa độ, đồng thời có trách nhiệm bảo vệ cột mốc này.

Điều 5. Nghiêm cấm các hành vi lấn chiếm, san lấp các kênh, mương, ao công cộng trong đô thị. Việc san lấp các kênh, mương, ao công cộng trong đô thị phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch.

Điều 6.

1/- Căn cứ vào quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, các Ngành đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị như: Giao thông, Cấp nước, điện, Bưu điện và các đơn vị liên quan phải phối hợp triển khai đồng bộ các công trình kỹ thuật của ngành mình quản lý. Đối với những cơ quan, đơn vị triển khai công trình của ngành vi phạm về quy hoạch sẽ bị tháo dỡ để thực hiện theo đúng quy hoạch, đồng thời chịu mọi chi phí tháo dỡ và thiệt hại công trình.

UBND tỉnh giao Chủ tịch UBND cấp huyện có trách nhiệm quản lý đô thị, chủ động phối hợp với các ngành đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị để tổ chức triển khai đồng bộ các công trình kỹ thuật đô thị trên địa bàn mình quản lý.

2/- Đối với các đô thị đã xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, nhưng chưa đồng bộ, khi triển khai các công trình tiếp theo phải được sự chấp thuận bằng văn bản của UBND cấp huyện quản lý đô thị. Quá trình triển khai thi công công trình thuộc ngành mình quản lý làm ảnh hưởng đến các công trình kỹ thuật khác thì chủ đầu tư phải có trách nhiệm khôi phục lại theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật của công trình bị ảnh hưởng.

Điều 7. Quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

1/- Khi xây dựng chủ đầu tư phải thực hiện đúng theo các quy định về quản lý đô thị hiện hành (như lộ giới, Quy chuẩn xây dựng, hành lang kỹ thuật).

2/- Không cho phép xây dựng mới các công trình kiến trúc (kể cả công trình cấp IV) không phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

3/- đối với các công trình kiến trúc hiện hữu không còn phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt, thì chỉ cho phép sửa chữa chống dột, chống sập và không được phép xây dựng mở rộng hay cải tạo nâng cấp công trình.

Điều 8. Đối với lô đất nhỏ hơn 40m²:

1/- Việc xây dựng mới loại nhà ở liên kế, liên tường, nhà phố, thuộc khu vực đô thị hiện hữu ổn định, khu vực dọc theo tuyến đường mở mới, mở rộng, lô đất có diện tích từ 30m² đến dưới 40m² (chiều ngang tối thiểu 3,3m; chiều sâu thâm hậu tối thiểu 9m) không có khả năng mở rộng hay hợp khối với nhà kế cận thì được phép xây dựng nhà liên kế kiên cố 02 tầng (01 trệt và 01 lầu hoặc 01 trệt và 01 lửng).

2/- Trường hợp nhà hiện hữu có diện tích xây dựng nhỏ hơn 30m² thì chỉ cho phép cải tạo, sửa chữa chống dột, chống sập, không được phép nâng cấp công trình.

3/- Trường hợp diện tích những lô đất nằm trên các tuyến đường mở mới, mở rộng do giải tỏa lộ giới còn dưới 30m², thì chủ đầu tư xây dựng tuyến đường có trách nhiệm đưa giá trị bồi hoàn vào dự án và đề nghị cấp có thẩm quyền thu hồi, bồi hoàn phần diện tích theo quy định hiện hành của Nhà nước. Việc quản lý, điều chỉnh sử dụng phần đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giải quyết lại cho hộ có đất phía sau phần đất do Nhà nước thu hồi (khi có nhu cầu sử dụng) nhằm bảo đảm về mỹ quan đô thị.

Điều 9. Thiết kế nhà ở riêng lẻ:

1/- Đối với nhà ở kiên cố của hộ gia đình, cá nhân có chiều cao từ 03 tầng (01 trệt + 02 lầu hoặc 01 trệt + 01 lửng + 01 lầu) trở xuống, có diện tích sàn không lớn hơn 200m², thì chủ đầu tư tự lập hoặc thuê người thiết kế và chịu trách nhiệm về thiết kế của mình theo quy định pháp luật.

2/- Đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân có chiều cao lớn hơn 03 tầng (không tính quy mô diện tích sàn) hoặc có diện tích sàn lớn hơn 200m² (không tính quy mô số tầng), thì hồ sơ thiết kế xây dựng phải do đơn vị có chức năng hành nghề thiết kế tư vấn lập, đồng thời đơn vị thiết kế phải chịu trách nhiệm về thiết kế của mình với chủ đầu tư và quy định pháp luật.

Điều 10. Cấp Giấy phép xây dựng:

1/- Tất cả các công trình xây dựng mới, cải tạo, mở rộng, sửa chữa lớn, trùng tu, tôn tạo, trước khi tiến hành xây dựng, chủ đầu tư phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, trừ các công trình được miễn cấp phép theo quy định tại Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành.

2/- Thời gian cấp Giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 2, Điều 4 của Quyết định số 1992/QĐ-CT.UB ngày 06/9/2000 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc ủy quyền và phân cấp nhiệm vụ cấp Giấy phép xây dựng các công trình trên địa bàn tỉnh Cần Thơ.

3/- Khi tiến hành xây dựng, chủ đầu tư phải thực hiện đúng theo nội dung đã được nêu trong Giấy phép xây dựng và những điều kiện như sau:

3.1- Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của người có liên quan.

3.2- Chủ đầu tư phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai và đầu tư xây dựng.

3.3- Trình báo Giấy phép xây dựng cho UBND phường, xã, thị trấn hoặc cấp tương đương (nơi xây dựng) trước khi khởi công xây dựng công trình.

3.4- Khi xây dựng xong, chủ đầu tư phải lập hồ sơ hoàn công và báo cho cơ quan cấp Giấy phép xây dựng biết và hoàn thành thủ tục để thiết lập sở hữu công trình.

3.5- Đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân khi xây dựng, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải đảm bảo tiến độ thời gian được nêu trong Giấy phép xây dựng.

3.6- Trong quá trình thi công công trình, đơn vị thi công phải dùng lưới bao che bảo vệ công trình, nhằm bảo đảm an toàn, vệ sinh và môi trường trong khu vực.

3.7- Người có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng phải tuân thủ các quy định về quy chuẩn, chuyên môn trong lĩnh vực quy hoạch, kiến trúc đô thị, đồng thời chịu trách nhiệm về vật chất và những thiệt hại do mình cấp phép xây dựng sai quy hoạch, quy chuẩn của Nhà nước.

Điều 11. Xây dựng không có Giấy phép và sai Giấy phép xây dựng:

1/- Khi chủ đầu tư tiến hành xây dựng khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng (trừ các công trình miễn giấy phép xây dựng đã nêu ở khoản 1, Điều 10 của Quy định này) thì được xem là xây dựng không có Giấy phép xây dựng.

2/- Khi chủ đầu tư tiến hành xây dựng mà thực hiện không đúng theo nội dung đã nêu trong Giấy phép xây dựng được cấp, thì được xem là xây dựng sai Giấy phép xây dựng.

3/- Khi xây dựng không có Giấy phép xây dựng hoặc sai Giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cấp, thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kiên quyết buộc đình chỉ thi công, xử lý nộp phạt và thực hiện đối với trường hợp này như sau:

3.1- Trường hợp xây dựng không có Giấy phép xây dựng:

3.1a- Chủ đầu tư xây dựng trong phạm vi phần đất thuộc quyền sử dụng của mình, không có tranh chấp với các nhà kế cận, phù hợp với quy hoạch được duyệt và các quy định về xây dựng, thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép hướng dẫn chủ đầu tư lập hồ sơ xin Giấy phép xây dựng, sau khi được Giấy phép xây dựng và nộp phạt theo quy định thì chủ đầu tư mới được tiếp tục thi công.

3.1b- Trường hợp quá trình xây dựng có xảy ra tranh chấp, thì sau khi giải quyết xong tranh chấp mới xét cấp Giấy phép xây dựng.

3.2- Trường hợp xây dựng sai với Giấy phép xây dựng:

3.2.1- Trong quá trình xây dựng, không xảy ra tranh chấp thì:

3.2.1a- Chủ đầu tư tiếp tục thi công phần công trình còn lại, sau khi đã được cơ quan Nhà nước cấp Giấy phép xây dựng đồng ý bằng văn bản.

3.2.1b- Chủ đầu tư phải điều chỉnh, bổ sung để lập lại hồ sơ mới khi cơ quan cấp Giấy phép xây dựng xét thấy cần thiết. Khi có hồ sơ mới, cơ quan cấp Giấy phép xây dựng sẽ điều chỉnh lại Giấy phép xây dựng đã cấp, sau khi có Giấy phép xây dựng điều chỉnh thì mới được tiếp tục thi công xây dựng.

3.2.2- Trong quá trình xây dựng, xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất, thì chủ đầu tư phải ngưng thi công. Khi giải quyết xong tranh chấp, thì chủ đầu tư sẽ thực hiện theo quy định tại điểm 3.2.1, mục 3.2 khoản 3 Điều 11 của Quy định này.

3.3- Trường hợp xây dựng gây ảnh hưởng đến mỹ quan không gian đường phố đô thị hoặc lấn chiếm đất công; lấn chiếm ao, mương, sông, rạch và lộ giới giao thông, thì phải tháo dỡ ngay phần xây dựng gây ảnh hưởng mỹ quan và phần xây dựng lấn chiếm (kể cả công trình mới xây dựng). Đối với công trình vi phạm buộc phải tháo dỡ mà chủ đầu tư không chấp hành thì áp dụng biện pháp cưỡng chế và chủ đầu tư phải chịu 100% kinh phí tháo dỡ.

Điều 12. Thi công nhà ở riêng lẻ:

1/- Đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân được quy định tại khoản 1 Điều 9 của Quy định này, thì chủ thầu thi công xây dựng phải là công nhân xây dựng có trình độ tay nghề tối thiểu là bậc bốn.

2/- Đối với nhà ở của hộ gia đình, cá nhân được quy định tại khoản 2 Điều 9 của Quy định này, thì :

2.1- Đơn vị thi công phải là doanh nghiệp xây dựng.

2.2- Chủ đầu tư phải thuê người giám sát công trình là kỹ sư được đào tạo chuyên ngành xây dựng hoặc có bằng cấp tương đương.

3/- Tất cả các công nhân hành nghề xây dựng trong: Hợp tác xã xây dựng, Doanh nghiệp xây dựng tư nhân, Doanh nghiệp xây dựng Nhà nước đều phải có trình độ tay nghề tối thiểu là bậc 3, ngoại trừ các phụ hồ và công nhân giúp việc.

Chương III:

XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 13. Xử lý vi phạm xây dựng:

1/- Thanh tra Sở xây dựng phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương thường xuyên kiểm tra việc thi công xây dựng các công trình và có quyền đình chỉ thi công những trường hợp xây dựng không có Giấy phép xây dựng hoặc xây dựng sai nội dung Giấy phép xây dựng và các hành vi vi phạm công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, báo cáo cấp thẩm quyền xử lý.

2/- Chủ tịch UBND phường, xã, thị trấn khi phát hiện hành vi xây dựng sai quy định, có quyền đình chỉ thi công những trường hợp xây dựng không có Giấy phép xây dựng hoặc xây dựng sai nội

dung Giấy phép xây dựng và các hành vi vi phạm công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, báo cáo ngay cấp thẩm quyền xử lý.

3/- Xử phạt đối với những trường hợp chủ đầu tư xây dựng công trình sai với Giấy phép xây dựng hay xây dựng không có Giấy phép xây dựng (trừ các công trình miễn giấy phép xây dựng đã nêu ở khoản 1, Điều 10 của Quy định này), các tổ chức tư vấn xây dựng, đơn vị thi công vi phạm quy định trong giấy phép kinh doanh hoặc chứng chỉ hành nghề tư vấn xây dựng, hành nghề xây dựng và đơn vị thi công tiến hành thi công công trình không có Giấy phép xây dựng theo quy định hay sai Giấy phép xây dựng thì sẽ bị xử phạt theo đúng quy định tại Nghị định 48/CP ngày 05/5/1997 của Chính phủ.

4/- Khi công trình xảy ra sự cố, được xác định lỗi do người thiết kế hay đơn vị thi công, thì tùy theo trách nhiệm sai phạm sẽ bị xử lý theo quy định Pháp luật.

5/- đối với các trường hợp vi phạm trong xây dựng (xây dựng không phù hợp với quy hoạch được duyệt hay trái với các quy định về xây dựng đã ban hành) do chưa kịp thời phát hiện mà công trình đã hoàn thành, thì vẫn tiến hành kiểm tra, xử phạt theo quy định Pháp lệnh xử lý vi phạm hành chính.

6/- Đối với các công trình xây dựng lấn chiếm lộ giới, bờ sông, kênh, mương, rạch, ao, hồ công cộng do Nhà nước quản lý và hành lang kỹ thuật thì các cấp có thẩm quyền địa phương không hợp thức hóa sở hữu công trình, đồng thời buộc tháo dỡ theo đúng quy định, khi công trình tháo dỡ xong phần xây dựng vi phạm mới tiến hành hợp thức hóa. Người cấp Giấy chứng nhận sở hữu công trình sai với quy định, phải chịu trách nhiệm về sai phạm do mình gây ra.

Điều 14. Thẩm quyền và thủ tục xử phạt vi phạm xây dựng đã được quy định tại Nghị định 48/CP ngày 05/5/1997 của Chính phủ.

Chương IV:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Trách nhiệm UBND cấp huyện:

1/- Đồ án quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết của thị trấn, các cụm kinh tế xã hội, các trung tâm xã, các cụm, các tuyến, các điểm dân cư tập trung đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, thì UBND cấp huyện có trách ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt, sau khi có văn bản thỏa thuận của Giám đốc Sở Xây dựng theo đúng Thông tư số 03/BXD/KTQH ngày 04/6/1997 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập, xét duyệt quy hoạch các thị trấn và thị tứ.

2/- Khi cấp Giấy phép xây dựng, người cấp phép phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng được duyệt, các quy định hiện hành về xây dựng và không ảnh hưởng đến mỹ quan không gian đường phố đô thị.

3/- Chỉ đạo các Phòng, Ban nghiệp vụ chuyên môn thường xuyên kiểm tra ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm trong xây dựng.

4/- Trường hợp cơ quan, đơn vị, tổ chức hay cá nhân có những hành vi cố ý giúp chủ đầu tư thực hiện sai theo quy định về xây dựng, thì tùy theo mức độ sai phạm sẽ bị xử lý Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC ngày 10/12/1999 của Bộ Xây dựng- Tổng Cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng, Thông tư số 03/2000/TT-BXD của Bộ Xây dựng V/v sửa đổi, bổ sung Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC của Bộ Xây dựng- Tổng cục Địa chính hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành về quản lý đầu tư và xây dựng.

Điều 16. Trách nhiệm UBND phường, xã, thị trấn:

Chủ tịch UBND phường, xã, thị trấn trực tiếp quản lý việc xây dựng trên địa bàn mình đúng theo quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành, thường xuyên kiểm tra và xử lý vi phạm theo thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành.

Điều 17. Điều khoản thi hành:

1- Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan Ban, ngành tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Cần Thơ, Chủ tịch UBND thị xã Vị Thanh, Chủ tịch UBND các huyện, Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2- Giao Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Địa chính hướng dẫn và tổ chức thực hiện nội dung Quy định này.

3- Trong quá trình thực hiện, gặp khó khăn vướng mắc phải báo cáo về UBND tỉnh để chỉ đạo kịp thời ./.