

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về quản lý đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng công trình và bảo vệ cảnh quan, môi trường trên dãy đất ven sông, rạch khu vực trung tâm thành phố Cà Mau (phạm vi bờ Bắc tuyến sông Tắc Thủ, đoạn từ cầu Cà Mau đến Kênh 16)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 10 tháng 12 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 680/TTr-SXD ngày 20 tháng 9 năm 2007,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về quản lý đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng công trình và bảo vệ cảnh quan, môi trường trên dãy đất ven sông rạch khu vực trung tâm thành phố Cà Mau (phạm vi bờ Bắc tuyến sông Tắc Thủ, đoạn từ cầu Cà Mau đến Kênh 16).

Điều 2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau và Thủ trưởng cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục KT văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn đại biểu Quốc hội;
- Như Điều 2;
- Website Chính phủ;
- Website tỉnh Cà Mau;
- CV: XD, NĐ;
- Lưu: VT-Li36.

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

(Đã ký)

Phạm Thành Tươi

QUY ĐỊNH

Về quản lý đầu tư xây dựng, khai thác, sử dụng công trình và bảo vệ cảnh quan, môi trường trên dãy đất ven sông, rạch khu vực trung tâm thành phố Cà Mau
(phạm vi bờ Bắc tuyến sông Tắc Thủ, đoạn từ cầu Cà Mau đến Kênh 16)
(Ban hành kèm theo Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 22/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này điều chỉnh các lĩnh vực quản lý đô thị; hoạt động xây dựng; khai thác, sử dụng công trình, cảnh quan và bảo vệ môi trường; quyền và trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến các lĩnh vực điều chỉnh trên dãy đất - mặt nước ven sông, rạch trên địa bàn trình diễn thí điểm dự án tài trợ nhỏ tỉnh Cà Mau thuộc Chương trình Quy hoạch môi trường đô thị Việt Nam tại trung tâm thành phố Cà Mau (viết tắt: địa bàn trình diễn thí điểm).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với cá nhân, hộ gia đình, tổ chức trong nước và nước ngoài là cơ quan quản lý nhà nước, chủ sở hữu, chủ sử dụng nhà ở, công trình xây dựng, chủ đầu tư, tư vấn thiết kế, nhà thầu xây dựng công trình trong các hoạt động có liên quan đến quyền sử dụng đất - mặt nước, liên quan đến khai thác, sử dụng công trình, bảo vệ cảnh quan và môi trường thuộc dãy đất - mặt nước ven sông, rạch thuộc địa bàn trình diễn thí điểm.

Điều 3. Nguyên tắc cơ bản về quản lý đầu tư xây dựng trên dãy đất - mặt nước địa bàn ven sông, rạch

- Không cản trở giao thông thủy - bộ theo trục, tuyến giao thông đô thị và không gây tác động xấu về môi trường sống đô thị.
- Tuân thủ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy định quản lý kiến trúc - quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Tuân thủ thời hạn tồn tại về quyền sử dụng đất - mặt nước được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.
- Để triển khai dự án đầu tư xây dựng, phải bảo đảm có sự cam kết đồng thuận của các đối tượng đang sử dụng dãy đất - mặt nước với tỷ lệ từ 70% trở lên

trong quản lý sử dụng, khai thác công trình theo hướng dẫn của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng và quy định quản lý kiến trúc - quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Phải có sự đảm bảo của chính quyền đô thị về lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đối với quyền sử dụng đất – mặt nước, quyền sở hữu về nhà ở và công trình xây dựng trên khu vực ven sông, rạch được phép tồn tại.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC VÀ CẢNH QUAN

ĐÔ THỊ VEN SÔNG, RẠCH

Điều 4. Nguyên tắc tồn tại của quần cư ven sông, rạch

Dãy đất - mặt nước ven sông, rạch phải được quản lý sử dụng, khai thác và bảo vệ vì lợi ích chung của cộng đồng đô thị và được chỉ định phân biệt theo hai nhóm:

1. Dây đất - mặt nước ven sông rạch không được phép xây dựng công trình:

UBND thành phố Cà Mau, UBND phường và cộng đồng dân cư phải có Quy chế quản lý, giao trực tiếp cho từng tổ chức, hộ gia đình phía trên bờ trồng cây bóng mát kết hợp chắn sóng, hạn chế sạt lở dây đất ven sông. Trường hợp thật sự cần thiết phải đầu tư các hạng mục công trình vì phúc lợi chung, thủ tục đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định hiện hành.

2. Dây đất - mặt nước ven sông, rạch được phép xây dựng nhà ở, công trình. Đối với trường hợp này, ngoài việc tuân thủ quy hoạch chi tiết của cấp thẩm quyền, còn phải tuân thủ theo các quy định cụ thể sau đây:

a) Việc xây dựng, cải tạo, nâng cấp nhà ở, công trình phải thực hiện thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Chiều cao khống chế nhà, công trình xây dựng không vượt quá ba tầng (01 trệt + 02 lầu hoặc 01 trệt, 01 lửng + 01 lầu); chiều cao tối đa của hạng mục công trình là 13,50m.

c) Cao độ vỉa hè, cao độ hành lang ven sông, cao độ nền hoàn thiện tầng trệt phải tuân thủ cao độ khống chế đã được quy định tại đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết.

d) Mặt tiền tiếp giáp hành lang ven sông phải tổ chức mỹ quan, nghiêm cấm việc tổ chức khu phụ, chuồng trại tiếp giáp mặt sông.

đ) Nhà ở, công trình xây dựng phải có bể xử lý chất thải, nước thải phù hợp tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thải ra sông, rạch. Nghiêm cấm việc thải chất thải rắn của người, gia súc... trực tiếp xuống sông, rạch.

e) Trong giới hạn chiều dài bình quân 100m, phải tổ chức các hẻm ngăn chày có chiều rộng tối thiểu 2,50m với kết cấu tường biên xây gạch dày 10cm và hệ

khung bê tông cốt thép. Trong giới hạn chiều dài bình quân 250m, phải tổ chức hẻm lên, xuống gắn liền bên đò có chiều rộng tối thiểu 3,50m đối với khu vực có điều kiện và tối thiểu là 2,50m với kết cấu tường biên tương tự.

f) Tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật chuyên ngành như an toàn, phòng chống cháy - nổ, kinh doanh có điều kiện và xử lý môi trường khác.

Điều 5. Quy định chung đối với công trình kiến trúc

1. Nhà ở, công trình xây dựng thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân ở trên các tuyến sông, rạch là hình ảnh tác động trực tiếp đến vẻ đẹp, bản sắc đô thị vùng sông nước. Khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, làm mới nhà cũ bằng vật liệu hoàn thiện, bao che, thay thế bộ phận ở mặt ngoài nhà đều phải tuân theo các quy định về thiết kế đô thị, phù hợp quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức, cá nhân không được phép tự ý thay đổi kích thước, thay đổi chức năng sử dụng của công trình, làm ảnh hưởng đến sự hợp lý, tính mỹ quan, đến môi trường sống và trật tự đô thị.

2. Hình khối kiến trúc tương ứng tỉ lệ cho phép: chiều rộng mặt tiền, chiều sâu khu đất tối thiểu 3,00m; diện tích thửa đất không nhỏ hơn 15m², độ cao tối đa của nhà ở, công trình không quá 2,5 lần độ sâu thửa đất và không vượt quá chiều cao được quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

3. Màu sắc hoàn thiện mặt ngoài tránh dùng màu sắc gây chói, gây loá hoặc tương phản quá mức. Màu sơn, vôi của tường, cửa các chi tiết hoàn thiện được phép thay đổi nhưng phải tạo gam màu hài hòa.

4. Các chi tiết khác của ngôi nhà:

a) Ban công, ô văng che nắng: Độ cao thông thủy tối thiểu từ mặt vỉa hè đi bộ đến mép dưới mặt sàn của ban công, ô văng là 3,00m; độ vươn tối đa tuân thủ Quy chuẩn xây dựng: Không được ngăn buồng trên phạm vi ban công nếu nhà ở, công trình đã được xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ;

b) Ắng ten thu phát tín hiệu thông tin phải đảm bảo mỹ quan và an toàn, khi hư hỏng, hết hạn sử dụng phải được tháo dỡ kịp thời;

c) Hệ thống điều hòa không khí, bể nước xây, bồn chứa nước... chỉ được đặt kín hoặc giấu trong tầng mái.

Điều 6: Cảnh quan tuyến dân cư ven sông

1. Cảnh quan tuyến dân cư ven sông bao gồm: đường phố đi bộ, vỉa hè đi bộ, mái che hành lang ven sông, bờ kè, vườn hoa, công viên, mặt thoáng sông, biển báo cửa hàng - cửa hiệu, biển quảng cáo và các kiến trúc công trình khác trên dây đất ven sông, rạch.

2. Đường phố, vỉa hè, hẻm, bến đò phải được xây dựng đồng bộ về vật liệu, màu sắc, cao độ đảm bảo an toàn cho người đi bộ và khuyết tật.

3. Vườn hoa, công viên, vườn hoa gia đình, vườn hoa trong các công trình tôn

giáo (chùa, đền, miếu, nhà thờ...) phải được chăm sóc, giữ gìn như tài sản chung của đô thị, theo phân cấp quản lý.

4. Đối với biển quảng cáo tấm lớn (trên 12m²), quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc khi lắp đặt, bảo vệ hoặc tháo dỡ phải tuân thủ quy định quản lý kiến trúc - quy hoạch trên khu vực và quy định được ghi trong giấy phép quảng cáo do cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định pháp luật.

5. Biển cửa hàng, cửa hiệu phải được lắp đặt sát với kết cấu tường biên của nhà, công trình có kết cấu ổn định, an toàn. Nếu là biển đứng thì khoảng không nhô ra xa nhất không vượt quá 30% độ vươn ra tối đa cho phép của công trình và phải bảo đảm an toàn lưới điện chung trên toàn tuyến.

6. Mặt thoáng sông, kênh phải được chính quyền đô thị và cộng đồng dân cư tổ chức thực hiện việc vớt rác, làm sạch mặt thoáng theo định kỳ hoặc khi có nhu cầu.

Điều 7. Quy định về cải tạo, chỉnh trang nhà ở, công trình đã hiện hữu trên dãy đất ven sông, rạch trước quy hoạch xây dựng

1. Tổ chức, cá nhân có nhà ở, công trình đã tồn tại trên dãy đất - mặt nước được phép xây dựng khi thực hiện chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp hoặc xây mới phải tuân thủ đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định quản lý kiến trúc - quy hoạch theo Quy định này.

2. Đối với nhà ở, công trình hiện hữu chưa đáp ứng điều kiện quy định về giới hạn phạm vi cho phép tồn tại, cấp nhà, tầng cao, vật liệu, mỹ quan và các hạng mục bên trong về môi trường như chưa có hầm cầu hợp vệ sinh, mương rãnh thu gom nước thải thì trong thời hạn không quá 01 năm (một năm) kể từ ngày quy hoạch chi tiết xây dựng được công bố, chủ sở hữu phải có kế hoạch chỉnh trang nhà ở, công trình đúng phạm vi cho phép tồn tại và bảo đảm các yêu cầu tối thiểu theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà, công trình và cảnh quan, môi trường. Cụ thể gồm các điều kiện sau đây:

a) Tuân thủ phạm vi cho phép tồn tại theo đồ án quy hoạch;

b) Tuân thủ điểm d và điểm đ khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

Nếu quá thời hạn đã nêu trên mà chủ nhà ở, công trình xây dựng không tuân thủ việc chỉnh trang theo quy định thì sẽ bị buộc phá dỡ để đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn và mỹ quan chung của khu vực quy hoạch.

3. Các khu vực cấm xây dựng nhà ở, công trình xây dựng, như vị trí cầu, cống vượt sông, vượt kênh; hành lang an toàn lưới điện vượt sông, vượt kênh; khu vực mở tầm nhìn; vị trí hẻm giao thông kết hợp lấy nước phục vụ chữa cháy; vị trí lắp đặt cống thoát nước thải đô thị... đã được chỉ định tại đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt, phải được chính quyền địa phương và cộng đồng dân cư trên khu vực trực tiếp quản lý nghiêm ngặt theo đúng quy định vì lợi ích chung cộng đồng đô thị.

Điều 8. Quy định đối với công trình kỹ thuật

1. Bờ kè chắn đất, hành lang ven sông phải được thi công liên kết liên tục trên toàn tuyến theo dự án do cộng đồng thống nhất đề xuất.
2. Công trình cấp, thoát nước thải phải được lắp đặt đúng vị trí quy định, bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn.
3. Nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm phạm vi hẻm ngăn cháy, hẻm nối kết hai bờ và dự phòng lấy nước phục vụ chữa cháy.
4. Mốc lộ giới phải được lắp đặt chính xác, vị trí dễ tìm thấy nhưng không cản trở giao thông và sinh hoạt của cộng đồng dân cư.
5. Thùng thu gom rác loại nhỏ có nắp đậy được bố trí cặp hành lang ven sông giữa hai nhà theo đúng vị trí quy định và được chuyển đi ít nhất một lần trong ngày vào thời gian thích hợp. Vị trí lắp đặt và lịch thu gom được sự thống nhất của doanh nghiệp Công ích đô thị và cộng đồng dân cư khu vực.

Chương III QUẢN LÝ MÔI TRƯỜNG VÀ MỸ QUAN ĐÔ THỊ

Điều 9. Những quy định chung

1. Tất cả các hoạt động sinh hoạt gia đình, sản xuất kinh doanh, dịch vụ của cá nhân, hộ gia đình và tổ chức tại khu vực quy hoạch đều phải thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, mỹ quan đô thị và quy chế về quản lý bảo vệ môi trường, mỹ quan đô thị được quy định riêng cho dãy đất - mặt nước nếu có.
2. Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức thực hiện tốt các quy định về bảo vệ môi trường, mỹ quan đô thị sẽ được khen thưởng, các trường hợp vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Xử lý chất thải

Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức đang sử dụng nhà ở, công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải chấp hành các quy định về xử lý chất thải. Cụ thể:

1. Chất thải từ hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, xây dựng, giao thông... và chất thải sinh hoạt của hộ gia đình sinh sống trên dãy đất - mặt nước ven sông phải được kiểm soát và không được thải trực tiếp vào sông, rạch.
2. Rác thải được thu gom vào thùng chứa rác và tập trung đúng vị trí, đúng thời gian thu gom của đơn vị có chức năng theo quy định tại khoản 5 Điều 8 của Quy định này.
3. Không được vứt rác thải, xác súc vật và chất thải rắn của người, gia súc... ra đường, xuống mặt sông, kênh, cống, rãnh thoát nước.

4. Phải xây dựng và đấu nối hệ thống thoát nước thải sinh hoạt vào hệ thống mương thoát công cộng thu gom nước thải (nếu có), không được để nước thải chảy tràn làm mất vệ sinh, mỹ quan đô thị.

Điều 11. Quản lý, bảo vệ môi trường và mỹ quan đô thị

1. Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức không được phát tán khí thải, gây tiếng ồn và các tác nhân khác vượt quá tiêu chuẩn cho phép, gây ảnh hưởng đến sức khỏe, sinh hoạt của cộng đồng dân cư trong khu vực.

2. Không được chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực quy hoạch.

3. Trước khi thi công xây dựng mới, cải tạo, nâng cấp, sửa chữa nhà ở, công trình, chủ công trình và nhà thầu thi công phải có biện pháp che chắn công trình và phải xin phép sử dụng vỉa hè, lề đường trước khi khởi công (nếu có sử dụng) đồng thời phải thực hiện các biện pháp nhằm hạn chế bụi và tiếng ồn.

4. Đối với cá nhân, tổ chức được cơ quan có thẩm quyền cho phép hoạt động kinh doanh, dịch vụ tại khu vực, phải có văn bản cam kết về bảo vệ môi trường và phương án xử lý chất thải, xử lý ô nhiễm được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

5. Cá nhân, hộ gia đình, tổ chức phải tuân thủ các quy định về bảo vệ mỹ quan đô thị; không được phơi, treo vật dụng, quần áo trước mặt tiền nhà ở, công trình.

Chương IV

QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG VÀ CÁC GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ - ĐẤT

Mục I

QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN SỬ DỤNG DÂY ĐẤT - MẶT NƯỚC

Điều 12. Nguyên tắc thực hiện quyền sử dụng dây đất - mặt nước

Quyền sử dụng dây đất - mặt nước được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

1. Đối với dây đất - mặt nước được phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng:

a) Nhà nước sẽ giao, cho thuê quyền sử dụng đất có thời hạn cho cá nhân, hộ gia đình, tổ chức với mục đích để xây dựng có nhà ở, công trình theo dự án phát triển nhà ở ven sông, rạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Nhà nước chỉ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình phù hợp kiến trúc, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Chưa xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất không có nhà ở, công trình xây dựng hoặc nhà ở, công trình chưa phù hợp quy hoạch;

c) Trường hợp nhà ở, công trình đã được xây dựng trước thời điểm quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt mà chưa phù hợp quy hoạch, chưa phù hợp kiến trúc theo quy định tại Chương II của Quy định này thì trong thời hạn không quá 01 năm kể từ thời điểm quy hoạch được công bố, chủ sở hữu phải có kế hoạch xây dựng hoặc xây dựng lại hoặc cải tạo nhà ở, công trình đúng phạm vi cho phép tồn tại và đạt các yêu cầu tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy định này để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình và quyền sử dụng thửa đất kèm theo nhà ở, công trình đó;

2. Đối với dây đất - mặt nước không được phép xây dựng công trình:

a) Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ thực hiện việc giao đất có thời hạn theo quy định pháp luật về đất đai cho Ủy ban nhân dân cấp xã và cộng đồng dân cư trực tiếp quản lý với mục đích trồng cây tạo bóng mát kết hợp chắn sóng hoặc đầu tư các hạng mục công trình vì phúc lợi chung của cộng đồng;

b) UBND thành phố Cà Mau, UBND phường và cộng đồng dân cư có trách nhiệm thiết lập Quy chế quản lý đối với dây đất - mặt nước được giao quản lý theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Thời hạn sử dụng dây đất - mặt nước

Thời hạn sử dụng dây đất - mặt nước theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Quy định này là 30 năm (ba mươi năm), kể từ thời điểm quy hoạch chi tiết xây dựng được công bố.

Điều 14. Quy định về quyền sử dụng đất - mặt nước

1. Đối với nhà đất không thuộc diện Nhà nước trực tiếp quản lý (nguồn gốc không thuộc sở hữu nhà nước), Nhà nước sẽ giao cho cá nhân, hộ gia đình, tổ chức sử dụng để xây dựng nhà ở, công trình. Cụ thể như sau:

a) Thửa đất đã được sử dụng cất nhà ở, công trình trước ngày 15/10/1993 thì không thu tiền sử dụng đất, không phân biệt đối tượng đang sử dụng là người sử dụng trước ngày 15/10/1993 hay sau ngày 15/10/1993;

b) Thửa đất đã được sử dụng cất nhà ở, công trình từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thu 50% tiền sử dụng đất;

c) Thửa đất được sử dụng cất nhà ở, công trình sau ngày 01/7/2004 thu 100% tiền sử dụng đất.

2. Đối với nhà, đất có nguồn gốc do nhà nước trực tiếp quản lý (nhà đất thuộc sở hữu nhà nước), chính sách về quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp nhà đất mà nhà nước đã cho cá nhân, hộ gia đình thuê làm nhà ở thì được xem xét hoá giá theo quy định pháp luật;

b) Các trường hợp nhà đất thuộc sở hữu nhà nước không thuộc điểm a khoản 2 Điều này sẽ được nhà nước giao hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đất đai.

3. Thời hạn giao đất, chuyển nhượng (trong trường hợp hoá giá) hoặc cho thuê đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này là thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 13 của Quy định này.

4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, tính thuế chuyển quyền sử dụng đất được xác định theo giá đất ở của cùng tuyến lộ, đường giao thông do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành hằng năm.

Điều 15. Nghĩa vụ của người sử dụng đất

Các đối tượng được Nhà nước giao đất cho quy định tại khoản 1, 2 Điều 14 của Quy định này phải sử dụng đất đúng mục đích và đúng quy hoạch.

1. Trong thời hạn sử dụng dây đất - mặt nước:

a) Trường hợp thửa đất trống được giao sử dụng, nếu quá 12 tháng kể từ thời điểm có quyết định giao đất, đối tượng được giao đất không tiến hành xây dựng nhà ở, công trình theo quy hoạch hoặc trường hợp sử dụng không đúng mục đích được giao hoặc sử dụng đất không đúng quy hoạch thì sẽ bị thu hồi quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp thửa đất đã có nhà ở, công trình xây dựng trước quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt thì quá 01 năm (một năm) kể từ thời điểm quy hoạch được công bố, chủ sử dụng không xây dựng, cải tạo nhà, công trình đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy định này thì nhà nước sẽ buộc phá dỡ và thu hồi quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp vì lý do quốc phòng, an ninh, lợi ích công cộng mà nhà nước phải thực hiện giải tỏa di dời nhà ở, công trình trên dây đất - mặt nước đã giao cho cá nhân, hộ gia đình, tổ chức sử dụng thì việc bồi thường, hỗ trợ nhà, công trình có trên đất bị thu hồi sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất.

2. Ngoài thời hạn sử dụng dây đất - mặt nước

a) Nếu có nhu cầu sử dụng dây đất - mặt nước để phục vụ vì lợi ích chung, nhà nước sẽ thu hồi quyền sử dụng dây đất - mặt nước. Trong trường hợp này, cá nhân, hộ gia đình, tổ chức phải tự tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng để bàn giao dây đất - mặt nước cho nhà nước thì không được bồi thường thiệt hại giá trị kiến trúc và giá trị quyền sử dụng đất. Nhà nước chỉ thực hiện chính sách về tái định cư cho cá nhân, hộ gia đình có đủ điều kiện theo quy định này và theo quy định của pháp luật về tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

b) Trường hợp không có nhu cầu sử dụng, nhà nước sẽ gia hạn thời hạn sử dụng đất - mặt nước cho cá nhân, hộ gia đình và tổ chức theo quy định pháp luật về đất đai.

Mục 2

QUY ĐỊNH VỀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Điều 16. Công nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và quyền sử dụng đất - mặt nước kèm theo nhà ở, công trình

1. Cá nhân, tổ chức tạo lập nhà ở hợp pháp trên thửa đất do nhà nước giao theo quy định tại Điều 14 của Quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

2. Trường hợp cá nhân, tổ chức tạo lập nhà ở hợp pháp trên thửa đất do thuê, mượn của chủ sử dụng đất khác (chủ nhà khác chủ đất) thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, còn chủ sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

3. Cá nhân, tổ chức tạo lập công trình xây dựng hợp pháp trên thửa đất do nhà nước giao quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 của Quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng và kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp công trình xây dựng được xây dựng trên thửa đất do thuê, mượn của chủ sử dụng đất khác thì nhà nước sẽ cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho chủ công trình và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng đất.

5. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công trình xây dựng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi chung là Giấy chứng nhận) được cấp trong thời hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 13 của Quy định này.

6. Trình tự, thủ tục, thẩm quyền cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 17. Nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

Chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch có trách nhiệm phải chấp hành các quy định sau đây:

1. Chấp hành theo các quy định về quy hoạch, kiến trúc của nhà ở, công trình xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

2. Chấp hành các quy định chung về trách nhiệm và nghĩa vụ của chủ sở hữu nhà ở, công trình theo quy định pháp luật; đồng thời phải chấp hành các quy chế riêng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định đối với khu vực để quản lý và phát triển nhà ở, công trình xây dựng theo quy hoạch;

3. Có trách nhiệm cùng chính quyền địa phương giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định về ranh giới tồn tại, quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường và giám sát việc thực hiện nghĩa vụ đối với người sử dụng dây đất - mặt nước theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở, công trình

xây dựng

1. Xâm phạm, cản trở việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng nhà ở, công trình của tổ chức, cá nhân.
2. Vi phạm các quy định của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng trong việc phát triển nhà ở.
3. Sử dụng nhà ở, công trình xây dựng vào các hoạt động bị cấm theo quy định của pháp luật.
4. Chiếm dụng diện tích nhà ở, công trình trái pháp luật, lấn chiếm không gian và các bộ phận công trình thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức.
5. Giả mạo, gian lận giấy tờ, làm sai lệch hồ sơ trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở, công trình xây dựng.
6. Lợi dụng chức vụ, quyền hạn, vượt quá quyền hạn hoặc thiếu trách nhiệm trong việc thực hiện các quy định của pháp luật về nhà ở, công trình.
7. Những hành vi khác bị nghiêm cấm trong lĩnh vực nhà ở, công trình xây dựng và bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

Mục 3 GIAO DỊCH DÂN SỰ VỀ NHÀ - ĐẤT

Điều 19. Giao dịch dân sự về nhà, đất thuộc dãy đất - mặt nước được phép xây dựng nhà ở, công trình

1. Giấy chứng nhận là cơ sở pháp lý để chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhà ở, công trình đó theo quy định của pháp luật.
2. Trong thời hạn sử dụng đất, chủ sở hữu có quyền thực hiện các giao dịch dân sự (bán, đổi, tặng cho, ủy quyền, giao thừa kế...) hoặc thực hiện các hình thức khác theo quy định pháp luật đối với nhà ở, công trình xây dựng đã được cấp giấy chứng nhận; có quyền thực hiện các giao dịch dân sự đối với quyền sử dụng thửa đất thuộc nhà ở, công trình xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai.

Khi thực hiện các giao dịch dân sự về nhà, hoặc chủ sở hữu phải lập hợp đồng. Hợp đồng phải được công chứng của cơ quan công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Trình tự, thủ tục thực hiện các giao dịch dân sự về nhà, đất được thực hiện theo quy định pháp luật về dân sự, nhà ở và đất đai.

Điều 20. Giao dịch dân sự trong một số trường hợp cụ thể

Trường hợp cá nhân, hộ gia đình, tổ chức đã có nhà, công trình tồn tại trước

thời điểm quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, trong thời hạn 01 năm kể từ thời điểm quy hoạch chi tiết xây dựng được công bố, nếu đối tượng sử dụng không có khả năng, điều kiện hoặc không có nhu cầu để xây dựng, cải tạo, sửa chữa nâng cấp nhà ở, công trình xây dựng đúng kiến trúc và quy hoạch được quy định tại Chương II của Quy định này, thì tùy trường hợp cụ thể sẽ được xử lý như sau:

1. Nếu nhà, đất có nguồn gốc không thuộc diện sở hữu nhà nước, thì đối tượng quản lý sử dụng nhà đất được phép thực hiện chuyển quyền sử dụng nhà, đất cho đối tượng khác hoặc cho thuê quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp này, Ủy ban nhân dân phường lập hồ sơ xác minh nguồn gốc, hiện trạng nhà đất và chứng nhận hợp đồng giao dịch về nhà đất. Hợp đồng phải ghi chú điều kiện quy định bên nhận (bên nhận chuyển nhượng hoặc bên thuê) trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng phải tiến hành xây dựng nhà ở, công trình xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt (loại hợp đồng giao dịch có điều kiện).

2. Nếu nhà, đất có nguồn gốc do nhà nước trực tiếp quản lý thì nhà nước sẽ thu hồi để giao, chuyển nhượng cho các đối tượng khác xây dựng nhà ở, công trình theo quy hoạch.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 21. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Hướng dẫn về mặt chuyên môn, bao gồm: quy định về quy hoạch, kiến trúc, lập dự án, giải pháp đầu tư các hạng mục trên địa bàn.

2. Thực hiện các thủ tục hành chính nhà nước có liên quan theo chức năng, thẩm quyền được giao:

3. Sau thời hạn 01 năm kể từ ngày ban hành Quy định này, sơ kết chính sách áp dụng, chủ trì phối hợp cùng các cơ quan có liên quan và lấy ý kiến cộng đồng dân cư trên địa bàn trình diễn để tham mưu UBND tỉnh hoàn thiện chính sách, áp dụng rộng rãi trên địa bàn toàn tỉnh.

Điều 22. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Hướng dẫn về mặt chuyên môn, bao gồm: quy định về quyền sử dụng đất, mặt nước có liên quan trên khu vực áp dụng; các giải pháp đồng bộ khác nhằm đảm bảo việc cải thiện môi trường sống của cộng đồng.

2. Thực hiện các thủ tục hành chính nhà nước có liên quan theo chức năng, thẩm quyền được giao.

Điều 23. Trách nhiệm của UBND thành phố Cà Mau

1. Thiết lập Quy chế quản lý, các cam kết cần thiết giữa chính quyền và cộng đồng dân cư trên địa bàn theo Quy định này và các quy định pháp luật khác có liên quan, nhằm thực hiện đúng tiến độ triển khai Dự án chỉnh trang theo yêu cầu Dự án tài trợ nhỏ đã cam kết với Cộng đồng Châu Âu.

2. Thực hiện các thủ tục hành chính nhà nước có liên quan theo chức năng, thẩm quyền được giao./.

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

(Đã ký)

Phạm Thành Tươi