

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn  
trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 164/2013/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 29/2008/NĐ-CP ngày 14 tháng 3 năm 2008 của Chính phủ quy định về khu công nghiệp, khu chế xuất và khu kinh tế;

Căn cứ Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 426/TTr-SXD ngày 30 tháng 3 năm 2015,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 06/2010/QĐ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định cấp phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

**Điều 3.** Giao Giám đốc Sở Xây dựng tổ chức triển khai và hướng dẫn các cơ quan, đơn vị, địa phương thực hiện Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Xây dựng, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản (BTP);
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- LĐVP, CVK;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Lưu: VT UBND tỉnh. *lmg*

Trung\_QD-GPXD có thời hạn

N 6

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



*Nguyễn Mạnh Hùng*  
**Nguyễn Mạnh Hùng**

## QUY ĐỊNH

**Cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 20 /2015/QĐ-UBND  
ngày 15 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

### CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Quy định này quy định các nội dung về cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và tổ chức thực hiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài là chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

#### **Điều 2. Đối tượng cấp phép xây dựng có thời hạn**

Công trình xây dựng, nhà ở thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được cấp phép xây dựng có thời hạn, trừ công trình tôn giáo, tín ngưỡng, tượng đài, tranh hoành tráng, công trình của cơ quan ngoại giao và tổ chức quốc tế theo quy định.

#### **Điều 3. Những nguyên tắc chung**

1. Quy định về các khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

a) Quy hoạch phân khu xây dựng bao gồm Quy hoạch phân khu đô thị được lập cho các khu vực trong thành phố, thị xã và đô thị mới theo Khoản 1 Điều 18 của Luật Quy hoạch đô thị và Quy hoạch phân khu xây dựng được lập cho khu chức năng đặc thù có quy mô dưới 500 ha theo Khoản 2 Điều 25 Luật Xây dựng;

b) Các khu vực chưa có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này thì không được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

2. Giấy phép xây dựng có thời hạn được cấp khi chủ đầu tư có nhu cầu và không cấp lại. Trường hợp quá 12 tháng không triển khai xây dựng công trình xây dựng, nhà ở thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn.

#### **Điều 4. Điều kiện cấp phép xây dựng có thời hạn**

1. Điều kiện chung cấp giấy phép xây dựng có thời hạn

a) Công trình xây dựng, nhà ở thuộc đối tượng quy định tại Điều 2 của Quy định này;

b) Phù hợp với mục đích sử dụng đất, mục tiêu đầu tư;

c) Phù hợp với quy mô công trình xây dựng, nhà ở xây dựng có thời hạn do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Điều 5 của Quy định này và thời hạn tồn tại của công trình theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt;

d) Bảo đảm an toàn cho công trình, nhà ở, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ; bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hoá, di tích lịch sử - văn hóa; bảo đảm khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và công trình quan trọng có liên quan đến quốc phòng, an ninh;

đ) Chủ đầu tư cam kết tự phá dỡ công trình xây dựng, nhà ở khi hết thời hạn tồn tại được ghi trong giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và chịu mọi chi phí cho việc cưỡng chế phá dỡ.

2. Đối với công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này và các điều kiện sau:

a) Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Điều 82 của Luật Xây dựng;

b) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình xây dựng có thời hạn quy định tại các Điều 95, 96 và 97 của Luật Xây dựng.

3. Đối với nhà ở được cấp phép xây dựng có thời hạn phải đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này và các điều kiện sau:

a) Thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ được thực hiện theo quy định tại Khoản 7 Điều 79 của Luật Xây dựng;

b) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với nhà ở riêng lẻ quy định tại Khoản 1 Điều 93 của Luật Xây dựng.

4. Thời hạn tồn tại của công trình xây dựng, nhà ở được cấp phép xây dựng có thời hạn được quy định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Khi hết thời hạn mà quy hoạch phân khu xây dựng chưa được triển khai thì cơ quan cấp giấy phép xây

dụng có trách nhiệm thông báo cho chủ sở hữu công trình hoặc người được giao sử dụng công trình về điều chỉnh quy hoạch xây dựng và thực hiện gia hạn giấy phép xây dựng có thời hạn.

5. Đối với công trình, nhà ở riêng lẻ thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì không cấp giấy phép xây dựng có thời hạn cho việc xây dựng mới mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo.

#### **Điều 5. Quy mô công trình, nhà ở cấp giấy phép xây dựng có thời hạn**

##### **1. Đối với công trình theo tuyến**

Các công trình theo tuyến cấp giấy phép xây dựng có thời hạn với quy mô cấp IV có tính chất, mục tiêu đầu tư phục vụ dân sinh (đường dây tải điện, đường dây thông tin truyền thông, đường ống cấp nước, hệ thống thoát nước...).

##### **2. Đối với công trình không theo tuyến**

Công trình không theo tuyến có quy mô công trình cấp IV, đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ; tránh lãng phí nên khuyến khích sử dụng vật liệu lắp ghép để thuận lợi trong tháo dỡ và tái sử dụng; đồng thời phải đảm bảo các yêu cầu cụ thể như sau:

a) Đối với nhà ở: Tầng cao nhà không quá 2 tầng, tổng diện tích sàn < 500 m<sup>2</sup>;

b) Đối với công trình: Chiều cao công trình và chiều dài nhịp kết cấu không quá 12 m, tổng diện tích sàn < 1.000 m<sup>2</sup>.

3. Đối với công trình xây dựng, nhà ở hiện hữu thuộc đối tượng cấp phép xây dựng có thời hạn có sử dụng đất hành lang an toàn đường bộ nhưng chưa ảnh hưởng đến an toàn giao thông, an toàn công trình đường bộ, được xem xét cấp phép xây dựng có thời hạn như sau:

a) Cấp phép xây dựng có thời hạn để xây dựng công trình, nhà ở với quy mô quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này, trừ đối tượng quy định tại Khoản 5 Điều 4 Quy định này;

b) Cấp phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở theo quy mô, diện tích hiện trạng mà không được coi nói, mở rộng.

c) Trước khi cấp phép xây dựng có thời hạn trong trường hợp quy định tại Điểm a và b khoản này, do công trình xây dựng, nhà ở chưa được nhà nước đền bù, người sử dụng đất phải được xem xét, kiểm kê đất và tài sản trên đất để có cơ sở đền bù về sau này khi nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để triển khai theo quy hoạch được duyệt.

4. Đối với các khu đất trống không phù hợp quy hoạch phân khu xây dựng, đã có giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất (có mục đích sử dụng đất không phù hợp xây dựng công trình, nhà ở), nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện theo quy hoạch thì được xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để đầu tư xây dựng các công trình phục vụ sinh hoạt cộng đồng như: Sân thể thao, sân chơi dành cho thiếu nhi, lắp đặt các thiết bị phục vụ thể dục thể thao ngoài trời; các công trình phục vụ sinh hoạt văn hóa, thể thao khác do Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố quyết định, với quy mô 01 tầng (trệt, tường gạch, mái tôn). Chủ đầu tư phải có cam kết tự tháo dỡ không điều kiện khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để triển khai thực hiện theo quy hoạch.

## **CHƯƠNG II**

### **THẨM QUYỀN CẤP PHÉP XÂY DỰNG CÓ THỜI HẠN**

#### **Điều 6. Sở Xây dựng**

Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với các công trình xây dựng và nhà ở thuộc quy hoạch phân khu Trung tâm hành chính tỉnh Tây Ninh.

#### **Điều 7. Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh**

Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với các công trình xây dựng thuộc các quy hoạch phân khu thuộc phạm vi quản lý, trừ các quy hoạch phân khu đô thị thuộc phạm vi quản lý của Ủy ban nhân dân các huyện.

#### **Điều 8. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố**

Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố cấp giấy phép xây dựng có thời hạn đối với các công trình xây dựng và nhà ở thuộc các quy hoạch phân khu thuộc phạm vi quản lý, trừ công trình xây dựng và nhà ở xây dựng có thời hạn quy định tại Điều 6 và 7 của Quy định này.

## **CHƯƠNG III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 9. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Điều 6 của Quy định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

2. Hướng dẫn công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

3. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bảng quy định thời hạn tồn tại của công trình xây dựng, nhà ở xây dựng có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt làm cơ sở quy định thời hạn

tồn tại của công trình xây dựng, nhà ở cấp phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

4. Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý xây dựng theo giấy phép tại các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh.

5. Tổng hợp, xử lý hoặc đề xuất xử lý các khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo đề nghị các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh.

6. Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý xây dựng theo giấy phép có thời hạn trên địa bàn tỉnh về Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng theo yêu cầu.

#### **Điều 10. Trách nhiệm của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch**

Có ý kiến bằng văn bản đối với các công trình quảng cáo đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

#### **Điều 11. Trách nhiệm của Sở Thông tin và Truyền thông**

Có ý kiến bằng văn bản đối với các công trình xây dựng, lắp đặt trạm thu, phát sóng viễn thông tin di động đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh.

#### **Điều 12. Trách nhiệm của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh**

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Điều 7 của Quy định này.

2. Lập Bảng quy định thời hạn tồn tại của công trình xây dựng, nhà ở xây dựng có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

3. Chủ trì xem xét, tổ chức kiểm kê công trình xây dựng, nhà ở thuộc đối tượng cấp phép xây dựng có thời hạn quy định tại Khoản 3 Điều 5 Quy định này để có cơ sở đền bù khi nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để triển khai theo quy hoạch được duyệt.

4. Rà soát, đánh giá, tham mưu UBND tỉnh chủ trương lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng thuộc phạm vi quản lý để xác định kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

5. Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý xây dựng theo giấy phép có thời hạn trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý.

### **Điều 13. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố**

1. Tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo Điều 8 của Quy định này.

2. Lập Bảng quy định thời hạn tồn tại của công trình xây dựng, nhà ở xây dựng có thời hạn theo kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý, gửi Sở Xây dựng tổng hợp, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

3. Chủ trì xem xét, tổ chức kiểm kê công trình xây dựng, nhà ở thuộc đối tượng cấp phép xây dựng có thời hạn quy định tại Khoản 3 Điều 5 Quy định này để có cơ sở đền bù khi nhà nước tiến hành giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để triển khai theo quy hoạch được duyệt.

4. Rà soát, đánh giá, tham mưu UBND tỉnh chủ trương lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng thuộc phạm vi quản lý để xác định kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng làm cơ sở cấp giấy phép xây dựng có thời hạn.

5. Báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về công tác cấp giấy phép xây dựng có thời hạn và quản lý xây dựng theo giấy phép có thời hạn trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý.

### **Điều 14. Điều khoản thi hành**

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH  
  
Nguyễn Mạnh Hùng