ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 87 /1999/QĐ.UBT	*Cần Thơ, ngày 22 tháng 11 năm 1999*

Quyết định của ubnd tỉnh cần thơ
"V/v ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ"

ủy ban nhân dân tỉnh cần thơ

-Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 21/06/1994;

-Căn cứ Nghị định 91/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch đô thị;

-Căn cứ Quyết định số 06/1999/QĐ.UBT ngày 12/02/1999 của UBND tỉnh Cần thơ V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ,

quyết định:

đIều I : Nay ban hành kèm theo Quyết định này *Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ*.

đIều ii : Giao Chủ tịch UBND thị xã Vị Thanh tổ chức triển khai thực hiện Điều I của Quyết định này.

đIều iii : Chánh Văn phòng UBND tỉnh, các Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan Ban, Ngành cấp tỉnh, Chủ tịch UBND thị xã Vị Thanh, các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định kể từ ngày ký./.

tm . ủy ban nhân dân tỉnh cần thơ
KT.chủ tịch
phó chủ tịch
võ văn luỹ

điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch
"Ban hành kèm theo Quyết định số: /1999/QĐ.UBT ngày /11/1999 của UBND tỉnh Cần Thơ V/v ban hành Điều lệ quản lý quy hoạch xây dựng thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ"

Chương I

Những quy định chung

điều 1 : Đồ án quy hoạch tổng thể thị xã Vị Thanh đã phê duyệt là cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng trên địa bàn thị xã Vị Thanh. Mọi việc xây dựng và cải tạo phải theo đúng quy định của đồ án nhằm phục vụ sản xuất và đời sống nhân dân. Việc sử dụng đất đai có hiệu quả sẽ góp phần tôn thêm mỹ quan đô thị, trật tự an toàn xã hội và không gây tác hại đến môi trường;

điều 2 : 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 xin phép xây dựng, trừ các công trình được miễn cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành;

điều 3 : UBND thị xã Vị Thanh thực hiện quyền quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn thị xã Vị Thanh theo sự hướng dẫn của Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng. Các công trình quan trọng, công trình có quy mô lớn phải được Hội đồng kiến trúc quy hoạch tỉnh làm nhiệm vụ tư vấn giúp chính quyền quản lý việc xây dựng theo đúng quy hoạch đã được duyệt;

điều 4 : Để quản lý xây dựng tại thị xã Vị Thanh có hiệu quả, UBND thị xã Vị Thanh phải tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý các vi phạm về xây dựng. Đồng thời phải đẩy mạnh công tác tuyên truyền phổ biến các quy định về quản lý quy hoạch xây dựng và thông báo công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng.

chương ii

những quy định về quy hoạch xây dựng đô thị

điều 5 : Đồ án quy hoạch tổng thể xây dựng thị xã Vị Thanh đã phê duyệt là cơ sở pháp lý để lập các đồ án quy hoạch chi tiết và các dự án đầu tư xây dựng. Đồ án sẽ được cấp thẩm quyền xem xét điều chỉnh và phê duyệt điều chỉnh, khi thấy cần thiết để phù hợp với quá trình phát triển kinh tế và xã hội của địa phương. Các đồ án quy hoạch chi tiết, các loại dự án đầu tư xây dựng phải phù hợp với những quy định của quy hoạch tổng thể và phải được cấp thẩm quyền phê duyệt theo Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành;

điều 6 : Thị xã Vị Thanh là trung tâm văn hoá, chính trị, đào tạo, giao lưu kinh tế và quốc phòng của tỉnh, là một trong ba khu công nghiệp tập trung của tỉnh Cần Thơ, là tiểu vùng trung tâm kinh tế của tỉnh Cần Thơ và vùng Tây Sông Hậu;

điều 7 : Thị xã Vị Thanh trong ranh giới đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị đến năm 2020 có diện tích khoảng 1000ha, bao gồm các khu chức năng cơ bản: khu dân cư; khu trung tâm; khu văn hoá - thể dục thể thao; khu công nghiệp và các công trình đầu mối kỹ thuật, phần đất còn lại của đô thị vẫn tiếp tục sản xuất nông nghiệp;

điều 8 : Trung tâm hành chính của thị xã Vị Thanh được bố trí mở rộng tại khu đất UBND Thị xã hiện nay;

điều 9 : Khu thương nghiệp bao gồm chợ và phố thương nghiệp sẽ cải tạo nâng cấp ở vị trí hiện nay giữa trục đường Trưng Trắc – Trưng Nhị và giữa đường Lê Lai - Lê Lợi;

điều 10 : Các trường học hiện có cần được cải tạo nâng cấp nhằm mở rộng quy mô phục vụ. Tỷ lệ diện tích khu đất và diện tích xây dựng phải tuân thủ theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành;

điều 11 : Khu công nghiệp tập trung được bố trí ở phía Nam Thị xã cặp kênh Xáng Xà No. Các xí nghiệp công nghiệp, kho bãi cần được xây dựng đồng bộ giữa công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật;

điều 12 : Sản xuất tiểu thủ công nghiệp loại không độc hại và tiếng ồn trong giới hạn cho phép có thể sản xuất tại nhà nhưng phải tôn trọng các quy định về bảo vệ môi trường. Riêng các mặt hàng khác phải bố trí tại các khu sản xuất tập trung;

điều 13 : Các khu dân cư của Thị xã được phép xây dựng mới và cải tạo trong phạm vi đất đang sử dụng theo đúng quy định của chỉ giới xây dựng, chiều cao, cao trình nền, bộ mặt kiến trúc và không trái với các văn bản pháp luật hiện hành về quản lý đô thị;

điều 14 : Các khu vực ở tạm, công trình bố trí tạm, buôn bán lấn chiếm ở các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị phải kiên quyết giải toả xây dựng mới theo quy hoạch. Đối với các nhà ở thuộc sở hữu tư nhân xây dựng trái phép trên đất công, đất trống trên các công trình của Nhà nước thì sẽ thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai;

điều 15 : Nhà ở xen lẫn trong các công trình trụ sở làm việc, trường học, xí nghiệp, kho tàng hoặc khu quân sự cần phải tách ra theo khu chức năng, các khu dân cư từng bước chuyển giao đất đai thuộc tỉnh quản lý theo quy chế chung;

điều 16 : Các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối đô thị như bến xe, hệ thống các đường cáp dây, trạm biến điện cao áp, hệ thống các nhà máy nước, xử lý nước thải, các trung tâm thông tin, bưu điện, các hành lang kỹ thuật, cáp ngầm, đường ống cần được bảo vệ, cải tạo xây dựng trên cơ sở các dự án đầu tư hoặc thiết kế cụ thể được phê duyệt theo quy định của Nhà nước;

điều 17 : Thị xã Vị thanh là đô thị trong vùng đồng bằng sông Cửu long, hình thành trên mạng lưới sông rạch, vì vậy phải giữ gìn hệ thống sông rạch, nạo vét khai thông luồng lạch để đảm bảo giao thông thủy và bảo vệ môi trường đô thị, đồng thời kiên quyết giải toả nhà xây dựng lấn chiếm trên sông rạch;

điều 18 : Công viên chính và trung tâm văn hoá được xây dựng tại khu Hồ Xuân Hương hiện nay có mở rộng về phía hồ Tam Giác;

điều 19 : Việc đầu tư xây dựng các công trình trong khu đất nông nghiệp thuộc phạm vi nội thị điều phải chấp hành theo quy hoạch chi tiết và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

chương iii

quản lý việc sử dụng đất xây dựng

đlều 20 : Mọi trường hợp dùng đất để xây dựng công trình trong phạm vi ranh giới quy hoạch chung thị xã Vị thanh đều phải có giấy quyền sử dụng đất;

Phòng xây dựng là đầu mối trực tiếp quản lý xây dựng trên địa bàn thị xã Vị thanh, giúp UBND thị xã Vị Thanh thực hiện việc thống nhất quản lý nhà nước trong công tác xây dựng đô thị;

đlều 21 : Việc cấp giấy quyền sử dụng đất để xây dựng công trình phải tuân theo đúng Luật đất đai, phù hợp với quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và Quy chế Quản lý đầu tư - xây dựng;

Ngoài những quy định nêu trên, các cấp chính quyền, đơn vị hay cá nhân không được cấp, cho mượn, cho thuê hoặc sang nhượng ruộng đất để xây dựng công trình dưới bất kỳ hình thức nào;

đlều 22 : Việc sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; người sử dụng đất xây dựng công trình phải nộp thuế, nộp lệ phí và bồi thường thiệt hại theo quy định của Nhà nước. Tổ chức và cá nhân được giao đất để xây dựng công trình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phải ưu tiên tuyển dụng lao động của địa phương giao đất;

đlều 23 : Đất đã giao để xây dựng công trình chỉ sử dụng vào mục đích đã ghi trong Chứng chỉ quy hoạch hay Giấy phép xây dựng, không được phép chuyển giao đất cho người khác, cơ quan khác dưới bất kỳ hình thức nào, khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Phần đất được giao nếu không sử dụng hết hoặc sử dụng sai mục đích đều bị thu hồi và xử lý vi phạm theo quy định của luật pháp;

Khi muốn thay đổi về mục đích sử dụng đất phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép. Giấy phép quyền sử dụng đất có quy định thời gian hiệu lực sử dụng, nếu quá hạn cơ quan cấp giấy quyền sử dụng đất sẽ ra quyết định thu hồi theo quy định của luật pháp;

đlều 24 : Những khu vực trong đô thị chưa có đồ án quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt thì không cấp phép xây dựng các công trình kiến trúc kiên cố cũng như các công trình kỹ thuật hạ tầng. Ngoại trừ một số công trình mang tính chất khuyến khích đầu tư đã được cấp thẩm quyền có chủ trương đầu tư;

đlều 25 : Đất xây dựng công trình quốc phòng và an ninh đã thể hiện trong đồ án quy hoạch xây dựng đô thị, việc sử dụng đất này để xây dựng các khu ở và công trình dân dụng của cơ quan an ninh, quốc phòng phải tuân theo quy định của Nhà nước;

đlều 26 : Khi cần sử dụng đất cho nhu cầu thiết thực của xã hội, để thực hiện đúng theo quy hoạch chung xây dựng đô thị được duyệt, Nhà nước sẽ thu hồi phần đất đã giao sử dụng thì người đang sử dụng đất phải chấp hành và được hưởng quyền lợi theo khoản 8 điều 14 và khoản 5 điều 49 của Luật đất đai;

Khi muốn sử dụng đất để làm công trình tạm thời, nếu thời gian sử dụng vượt quá 90 ngày thì phải xin phép sử dụng đất tạm thời;

đlều 27 : Việc cấp giấy quyền sử dụng đất và giao xây dựng công trình cho người nước ngoài được thực hiện theo Luật đầu nước ngoài và các văn bản quy định của Nhà nước.

chương iv

quản lý xây dựng các công trình

đlều 28 : Quản lý xây dựng các công trình (trên mặt đất, công trình ngầm) tại đô thị Vị thanh căn cứ vào quy hoạch tổng thể và quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng, đồ án thiết kế công trình được cấp thẩm quyền phê duyệt, Luật đất đai và tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Nhà nước;

đlều 29 : Việc quản lý xây dựng các công trình theo quy hoạch chung xây dựng thị xã Vị Thanh được duyệt thông qua việc cấp chứng chỉ quy hoạch và cấp phép xây dựng;

Quản lý xây dựng công trình bao gồm: quản lý địa điểm và đất xây dựng; quản lý tổng mặt bằng, tổ chức không gian, giải pháp kiến trúc, các đầu mối hạ tầng kỹ thuật và môi trường đô thị;

đlều 30 : Các công trình dân dụng, công nghiệp trước khi lập dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật công trình đều phải được cấp chứng chỉ quy hoạch. Khi xây dựng mới, cải tạo, trùng tu, tôn tạo (kể cả cổng, tường rào) của công trình xây dựng, công trình hạ tầng kỹ thuật đều phải xin phép xây dựng trừ các công trình được miễn giấy phép xây dựng theo Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng và các quy định của pháp luật hiện hành. Đơn vị thi công phải là đơn vị có giấy phép đăng ký hành nghề xây dựng;

đlều 31 : Việc cấp phép xây dựng phải căn cứ vào hồ sơ hợp pháp về quyền sử dựng đất, sở hữu nhà, phải đảm bảo các yêu cầu về quy hoạch, không gian đô thị, thẩm mỹ kiến trúc, an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường sống và cảnh quan đô thị;

đlều 32 : Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng Cần thơ và UBND Thị xã được ủy quyền xét cấp. Nếu cấp phép xây dựng sai hoặc cấp không đúng thẩm quyền thì người ký và những người liên đới chịu trách nhiệm bị xử lý kỷ luật hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự;

Nếu chủ đầu tư xây dựng sai giấy phép xây dựng thì sẽ bị xử phạt theo quy định và cơ quan cấp phép xây dựng có quyền thu hồi giấy phép đã cấp;

đlều 33 : Trước khi khởi công, Chủ đầu tư phải xuất trình giấy phép xây dựng với cơ quan chính quyền địa phương nơi xây dựng và thông báo thời gian khởi công, hoàn thành. Trong quá trình thi công các công trình quan trọng, đơn vị thi công phải có biển báo cố định tại địa điểm thi công. Biển báo phải ghi rõ tên công trình, tên đơn vị thi công, số giấy phép, thời hạn thi công;

Thời hạn thi công công trình phải đúng theo thời hạn đã quy định trong giấy phép xây dựng. Nếu quá thời hạn quy định thì chủ đầu tư sẽ bị xử lý theo quy định của Nhà nước;

đlều 34 : Việc phá dở toàn bộ hoặc một phần công trình phải có giấy phép phá dở của cơ quan quản lý xây dựng có thẩm quyền. Ngoài ra việc chặt hạ cây xanh ven đường phố, cây xanh công cộng, đào hè đường phải có giấy phép của cơ quan quản lý đô thị có thẩm quyền;

Các trường hợp sau đây được miễn giấy phép phá dở:

-Phá dở công trình cũ để xây dựng công trình đã có giấy phép xây dựng;

-Phá dở công trình tạm đã hết niên hạn sử dụng;

-Phá dở công trình để thi hành quyết định của toà án;

-Phá dở công trình trong trường hợp khẩn cấp khi có thiên tai, địch hoạ, hoả hoạn;

đlều 35 : Khi thi công công trình trong khu vực nội ô tiếp giáp với đường phố chính, nơi đông dân cư, đơn vị thi công phải có biện pháp che chắn chống rác, bụi, vật rơi và đảm bảo an toàn giao thông, vệ sinh công cộng. Không được để vật liệu và gia công trên vĩa hè, nơi sinh hoạt công cộng, phế thải xây dựng không được đổ ra vĩa hè mà phải vận chuyển đến bãi đổ theo quy định. Trong trường hợp cần thiết phải sử dụng vĩa hè thì phải xin phép của cơ quan Giao thông công chánh có thẩm quyền và phải có biện pháp đảm bảo an toàn;

Khi thi công công trình kỹ thuật hạ tầng nếu có ảnh hưởng đến giao thông công cộng thì chỉ được tiến hành từ 19 giờ đến 6 giờ sáng và phải có biển báo hiệu theo quy định về an toàn giao thông. Trong trường hợp cần thiết phải thi công ngoài quy định trên thì phải được phép của Chủ tịch UBND thị xã Vị Thanh;

đlều 36 : Trong quá trình thi công, công trình có khả năng gây ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, độc hại thì đơn vị thi công phải có trách nhiệm khử độc hại làm giảm tiếng ồn dưới mức quy định. Nếu xây dựng gây ô nhiễm, nguy hiểm cho hoạt động của con người hoặc làm giãm vẽ đẹp cảnh quan đô thị thì chủ đầu tư và đơn vị thi công tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị truy cứu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự;

đlều 37 : Mọi phương tiện giao thông vận chuyển nguyên vật liệu phục vụ thi công phải tuân theo quy định của UBND thị xã Vị thanh;

đlều 38 : Các công trình khi xây dựng xong, trước khi nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng, đơn vị thi công phải làm vệ sinh thu dọn công trường; chủ đầu tư báo đơn vị cấp phép lập hồ sơ hoàn công làm thủ tục với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (công trình xây dựng) hoặc cơ quan Giao thông công chánh có thẩm quyền (công trình hạ tầng kỹ thuật) để đăng ký địa chỉ và xác nhận quyền sở hữu.

chương v

thanh tra, kiểm tra việc xây dựng và xử lý vi phạm

đlều 39 : Nội dung thanh tra, kiểm tra việc xây dựng bao gồm: phát hiện các vi phạm về thực hiện giấy phép xây dựng, giấy phép sử dụng đất, giao đất, cấp phép xây dựng không đúng thẩm quyền, mua bán chuyển nhượng đất trái phép;

đlều 40 : Phân công trách nhiệm kiểm tra và xử lý vi phạm xây dựng;

- UBND thị xã Vị Thanh thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát, đôn đốc hoạt động của các tổ chức và công dân trên địa bàn về thực hiện quản lý xây dựng đô thị. Tổ chức thi hành cưởng chế khi quyết định xử lý có hiệu lực mà đương sự không tự nguyện thi hành. Có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thanh tra và chỉ đạo xử lý các vi phạm về quản lý đất đai, quản lý xây dựng đô thị theo pháp luật hiện hành của nhà nước và quy định của UBND tỉnh Cần Thơ;

- Bộ phận quản lý đô thị có trách nhiệm tuần tra, phát hiện ngăn ngừa kịp thời các vi phạm trật tự xây dựng và ngăn chặn mọi thủ đoạn, hành vi cố ý tiếp tục vi phạm và xử phạt vi phạm theo điều 19 Pháp lệnh xử phạt vi phạm hành chính;

- Thanh tra chuyên ngành địa chính thực hiện theo Nghị định số 04/CP ngày 10/01/1997 của Chính phủ;

- Thanh tra chuyên ngành xây dựng thực hiện theo Nghị định 48/CP ngày 05/05/1997 của Chính phủ;

- Các Sở chuyên ngành giúp UBND tỉnh quản lý nhà nước về đầu tư và xây dựng, quản lý đô thị trên địa bàn thị xã Vị thanh; đồng thời có trách nhiệm hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ đối với các cơ quan quản lý đầu tư, xây dựng của thị xã Vị Thanh và chịu trách nhiệm về hiệu quả hoạt động của ngành mình trên địa bàn đô thị Vị Thanh.

Chương vi

đlều khoản thi hành

đlều 41 : Điều lệ này được áp dụng trong phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ và có hiệu lực kể từ ngày ký;

đlều 42 : Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng trên cơ sở đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Vị Thanh và Điều lệ này;

đlều 43 : Mọi vi phạm các quy định của Điều lệ này sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định pháp luật hiện hành;

đlều 44 : Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị xã Vị Thanh, tỉnh Cần Thơ được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để dân biết và thực hiện:

-UBND tỉnh Cần Thơ;

-Sở Xây dựng Cần Thơ;

-UBND thị xã Vị Thanh (thực hiện thông báo trực tiếp tới nhân dân địa phương);

tm . ủy ban nhân dân tỉnh cần thơ
KT. **chủ tịch**
phó chủ tịch
võ văn lũy