

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 15/2014/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 02 tháng 6 năm 2014

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành Quy định cấp Giấy phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về việc cấp phép xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng (tại Tờ trình số 54/TTr-SXD 21/01/2014), Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 566/STP-VB ngày 26/6/2012, ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy (tại Kết luận số 239-KL/TU ngày 05/5/2014),

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định cấp Giấy phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ”.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố theo dõi, kiểm tra và hướng dẫn việc thực hiện, trường hợp có vấn đề phát sinh, có báo cáo UBND Tỉnh, để có hướng chỉ đạo kịp thời.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND Tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các sở, ngành liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Đình Cự**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Về việc cấp Giấy phép xây dựng tạm nhà ở riêng lẻ**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 15/2014/QĐ-UBND  
ngày 02/6/2014 của UBND tỉnh Phú Yên)*

### **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy định này quy định về quy mô và thời hạn tồn tại của công trình ghi trong Giấy phép xây dựng tạm và phân cấp thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng tạm trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. Đối tượng được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm là nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại những vùng nằm trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, 1/2.000 (Quy hoạch phân khu), quy hoạch điểm dân cư nông thôn (Quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có chức năng sử dụng đất theo quy hoạch là đất ở (đất giao thông, cây xanh, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật...).

Đối tượng được xem xét cấp Giấy phép xây dựng tạm không bao gồm các trường hợp có đất thuộc phạm vi lộ giới đường giao thông hiện hữu, hành lang đường sắt, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật... trừ những trường hợp được UBND Tỉnh cho phép.

### **Chương II QUY ĐỊNH CẤP PHÉP**

#### **Điều 2. Quy mô công trình ghi trong Giấy phép xây dựng tạm**

Công trình xây dựng tạm phải đảm bảo an toàn cho công trình lân cận và các yêu cầu về: Môi trường, phòng cháy chữa cháy, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, điện nước, viễn thông), hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, giao thông, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử văn hóa và đảm bảo khoảng cách đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại, các công trình quan trọng liên quan đến an ninh quốc gia. Quy mô công trình ghi trong Giấy phép xây dựng tạm, tùy vào điều kiện

cụ thể về nhu cầu ở và vị trí tính chất khu đất mà cơ quan cấp phép được thực hiện theo một trong hai quy mô sau:

1. Quy mô 1: Nhà 01 tầng có gác lửng. Cụ thể như sau:

- Chiều cao công trình (tính từ mặt vỉa hè trước nhà, khu vực có vỉa hè) hoặc cao độ mặt đất tự nhiên tại nơi đặt công trình đến điểm cao nhất của phần mái là 7,5m. Diện tích gác lửng chiếm không quá 50% diện tích xây dựng.

- Kiến trúc, kết cấu chính: Móng xây gạch hoặc đá; tường xây gạch chịu lực và bao che, riêng khu vực gác lửng có thể dùng kết cấu móng, cột, dầm sàn bằng bê tông cốt thép; mái lợp ngói hoặc tôn hình thức mái dốc và phải có độ che phủ tối thiểu bằng 60% diện tích xây dựng. Các phần công trình được phép nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng về quy hoạch xây dựng hiện hành. Khuyến khích sử dụng kết cấu lắp ghép nhằm có thể tận dụng lại sau khi tháo dỡ.

- Mật độ xây dựng và diện tích xây dựng:

| Diện tích đất (m <sup>2</sup> /căn) | 30÷50 | 51÷75 | 76÷100 | >100   |
|-------------------------------------|-------|-------|--------|--|
| Mật độ xây dựng tối đa (%)          | 100   | 90    | 80     | Diện tích xây dựng 80% nhưng không quá 100m <sup>2</sup> |

2. Quy mô 2: Nhà 01 tầng. Cụ thể như sau:

- Chiều cao công trình: Chiều cao khống chế, tính từ mặt vỉa hè trước nhà (khu vực có vỉa hè) hoặc cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt đến điểm cao nhất của phần mái là 6,2m;

- Kiến trúc, kết cấu chính: Móng xây gạch hoặc đá, tường xây gạch chịu lực và bao che, mái lợp ngói hoặc tôn hình thức mái dốc và phải có độ che phủ tối thiểu bằng 60% diện tích xây dựng. Các phần công trình được phép nhô ra ngoài chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng về quy hoạch xây dựng hiện hành. Khuyến khích sử dụng kết cấu lắp ghép nhằm có thể tận dụng lại sau khi tháo dỡ.

- Mật độ xây dựng và diện tích xây dựng: Như quy mô 01, điểm 1 nêu trên.

### **Điều 3. Thời hạn tồn tại công trình trong Giấy phép xây dựng tạm**

- Đối với công trình tạm thuộc các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thời điểm phê duyệt trước thời điểm ban hành quy định này: Thời hạn tồn tại công trình tối đa là 05 năm kể từ ngày ban hành Quy định này (ví dụ: Thời điểm ban hành quy định là ngày

01/6/2014 thì thời hạn tồn tại công trình là đến hết ngày 01/6/2019). Nếu trong vòng 05 năm, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng tạm là 80% giá trị còn lại theo thực tế vào thời điểm hỗ trợ. Sau 05 năm kể từ ngày ban hành Quy định này, Nhà nước thực hiện quy hoạch thì công trình được phép tồn tại đến thời điểm thực hiện quy hoạch và được bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

- Đối với công trình tạm thuộc các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch điểm dân cư nông thôn (quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thời điểm phê duyệt sau thời điểm ban hành quy định này: Thời hạn tồn tại công trình tối đa là 05 năm kể từ ngày phê duyệt quy hoạch. Nếu trong vòng 05 năm, kể từ ngày phê duyệt quy hoạch, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng tạm là 80% giá trị còn lại theo thực tế vào thời điểm hỗ trợ. Sau 05 năm kể từ ngày phê duyệt quy hoạch, Nhà nước thực hiện quy hoạch thì công trình được phép tồn tại đến thời điểm thực hiện quy hoạch và được bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

- Đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng tạm có ghi thời hạn tồn tại công trình thì thời hạn tồn tại công trình là thời hạn ghi trong giấy phép xây dựng tạm đã được cấp. Nếu trong thời hạn cấp phép tạm, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng tạm là 80% giá trị còn lại theo thực tế vào thời điểm hỗ trợ. Sau thời hạn ghi trong giấy phép xây dựng tạm, Nhà nước chưa thực hiện quy hoạch thì công trình được phép tồn tại đến thời điểm thực hiện quy hoạch và được bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

- Đối với công trình đã được cấp giấy phép xây dựng tạm nhưng không ghi thời hạn tồn tại công trình, nếu trong vòng 05 năm kể từ ngày ban hành quy định này, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì được hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng tạm là 80% giá trị còn lại theo thực tế vào thời điểm hỗ trợ. Sau 05 năm kể từ ngày ban hành Quy định này, Nhà nước thực hiện quy hoạch thì công trình được phép tồn tại đến thời điểm thực hiện quy hoạch và được bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

### **Chương III**

## **THÀNH PHẦN HỒ SƠ VÀ THẨM QUYỀN CẤP PHÉP**

### **Điều 4. Thành phần hồ sơ và quy trình xin cấp Giấy phép xây dựng tạm**

Thành phần hồ sơ và quy trình xin cấp Giấy phép xây dựng tạm: Thực hiện theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp Giấy phép xây dựng; Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn chi tiết một số nội dung Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 của Chính phủ về cấp Giấy phép xây dựng; Quyết định này và các quyết định khác có liên quan.

**Điều 5. Thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng tạm**

Thực hiện theo phân cấp của UBND tỉnh Phú Yên đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại Quy định phân cấp, ủy quyền và phân giao nhiệm vụ trong quản lý đầu tư xây dựng đối với các dự án do tỉnh Phú Yên quản lý ban hành kèm theo Quyết định số 368/2012/QĐ-UBND ngày 12/3/2012 của UBND tỉnh Phú Yên./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Đình Cự**