

Số: /HD-SXD

Tây Ninh, ngày 11 tháng 10 năm 2016

HƯỚNG DẪN

Quản lý việc xây dựng, cấp phép xây dựng công trình xây dựng nhà trọ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Căn cứ các văn bản pháp lý:

- Luật Xây dựng năm 2014;
- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng về việc Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;
- Quyết định số 14/2016/QĐ-UBND ngày 09/5/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.
- Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 15/4/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Sở Xây dựng hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng công trình nhà trọ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, như sau:

1. Khái niệm

- Nhà trọ là những ngôi nhà ở hay là cơ sở, công trình kiến trúc được xây dựng hoặc sử dụng để cung cấp cho du khách, người thuê có thể tìm kiếm chỗ ở, ngủ lại qua đêm hoặc nhiều ngày, đêm và phải trả cho người chủ trọ một khoản phí là tiền thuê trọ. Nhà trọ thường nằm ở mặt tiền các đường phố, nằm trong các hẻm phố, trong khu dân cư đô thị hoặc nông thôn.

- Công trình xây dựng nhà trọ quy định tại hướng dẫn này bao gồm nhà trọ kinh doanh chưa đảm bảo tiêu chuẩn khách sạn và nhà trọ cho công nhân, người lao

động và các đối tượng khác thuê (mang tính riêng lẻ) do các chủ đầu tư xây dựng là các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng với mục đích cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn.

- Nhà trọ tại hướng dẫn này không bao gồm loại nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng để đáp ứng nhu cầu cho các hộ gia đình, cá nhân làm việc tại các khu công nghiệp là tên gọi chung bao gồm: Khu công nghiệp, khu kinh tế, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (kể cả các cơ sở khai thác, chế biến) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

2. Hướng dẫn này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng các công trình xây dựng nhà trọ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh bao gồm nhà trọ kinh doanh và nhà trọ cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn đối với các đối tượng như sinh viên, công nhân, người lao động, ... và các đối tượng khác do chủ đầu tư xây dựng là các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng với mục đích cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn.

3. Nhà trọ là công trình xây dựng là công trình công cộng, được phân cấp theo Điều 2 Thông tư số 03/2016/TT-BXD.

4. Quy định cấp phép xây dựng công trình xây dựng nhà trọ

- Trước khi khởi công xây dựng công trình nhà trọ, chủ đầu tư phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng trừ công trình xây dựng nhà trọ ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt thì thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo Điểm c Khoản 2 Điều 89 của Luật Xây dựng.

- Thẩm quyền giấy phép xây dựng công trình xây dựng nhà trọ thực hiện theo Điều 3 Quyết định số 14/2016/QĐ-UBND ngày 09/5/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh.

5. Trình tự, thủ tục cấp giấy phép xây dựng mới công trình xây dựng nhà trọ

a) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng mới áp dụng theo quy định tại Khoản 2 Điều 95 của Luật Xây dựng, gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng;
- Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Bản sao quyết định phê duyệt dự án, quyết định đầu tư (đối với công trình có kinh phí đầu tư xây dựng trên 15 tỷ đồng);
- Bản vẽ thiết kế xây dựng;
- Bản kê khai năng lực, kinh nghiệm của tổ chức thiết kế, cá nhân là chủ nhiệm, chủ trì thiết kế xây dựng, kèm theo bản sao chứng chỉ hành nghề của chủ nhiệm, chủ trì thiết kế.

b) Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhà trọ:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình.
- Bản sao một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở theo quy định của pháp luật.
- Bản vẽ, ảnh chụp hiện trạng của bộ phận, hạng mục công trình xây dựng nhà trọ đề nghị được cải tạo.

c) Điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng nhà trọ:

- Phù hợp với QHCT xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với công trình xây dựng ở khu vực, tuyến phố trong đô thị đã ổn định nhưng chưa có QHCT xây dựng thì phải phù hợp với quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

- Bảo đảm an toàn cho công trình, 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 hoá; 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.

- Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm tra hoặc thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP.

d) Điều chỉnh, gia hạn, cấp lại giấy phép xây dựng công trình xây dựng nhà trọ thực hiện theo Điều 98, 99 và 100 Luật Xây dựng.

6. Cấp phép xây dựng có thời hạn đối với công trình xây dựng nhà trọ:

- Công trình xây dựng nhà trọ 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 không cấp phép xây dựng có thời hạn nhằm hạn chế đền bù, giải tỏa thực hiện theo quy định tại Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 15/4/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

7. Quản lý xây dựng đối với công trình xây dựng nhà trọ được miễn giấy phép xây dựng

- Thực hiện theo Điểm 1 Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng: Chủ đầu tư xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng có trách nhiệm thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm theo hồ sơ thiết kế xây dựng đến UBND cấp xã, Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh; phòng Kinh tế Hạ tầng các huyện để theo dõi, lưu hồ sơ.

- Đối với các trường hợp xây dựng công trình xây dựng nhà trọ được miễn giấy phép xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm liên hệ UBND cấp xã để được cung cấp các thông số về: cốt xây dựng công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao tối đa toàn công trình theo địa điểm, vị trí xây dựng công trình... làm cơ sở quản lý xây dựng công trình.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố, phòng Kinh tế Hạ tầng các huyện căn cứ quy hoạch xây dựng nông thôn tham mưu UBND cấp huyện ban hành hướng dẫn và tổ chức hướng dẫn UBND cấp xã cung cấp các thông số về: cốt xây dựng công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao tối đa công trình theo địa điểm, vị trí xây dựng công trình... làm cơ sở quản lý xây dựng công trình xây dựng nhà trọ.

8. Phòng Quản lý đô thị thành phố, phòng Kinh tế Hạ tầng các huyện có trách nhiệm tham mưu UBND thành phố và UBND các huyện:

- Tổ chức quản lý xây dựng, cấp phép xây dựng công trình nhà trọ trên địa bàn thuộc phạm vi quản lý.

- Ban hành hướng dẫn và tổ chức hướng dẫn UBND xã cung cấp các thông số về: cốt xây dựng công trình; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao tối đa công trình theo địa điểm, vị trí xây dựng công trình... làm cơ sở quản lý xây dựng công trình xây dựng nhà trọ ở nông thôn thuộc khu vực chưa có quy hoạch phát triển đô thị và quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

9. Hướng dẫn này thay thế Hướng dẫn số 1292/HD-SXD ngày 12/8/2015 của Sở Xây dựng về quản lý việc xây dựng, cấp phép xây dựng công trình xây dựng nhà trọ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Sở Xây dựng hướng dẫn việc quản lý, cấp phép xây dựng công trình xây dựng nhà trọ trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, đề nghị UBND các huyện, thành phố triển khai tổ chức thực hiện và báo cáo định kỳ công tác cấp phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Tây Ninh;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Tây Ninh;
- Phòng Kinh tế Hạ tầng các huyện;
- Các phòng thuộc Sở, Thanh tra Xây dựng;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**