

UBND THÀNH PHỐ HUẾ
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

Số: 4370/QLĐT-CPXD

V/v hướng dẫn, triển khai thực hiện xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực phường Hương Vinh.

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

Huế, ngày 30 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: UBND phường Hương Vinh.

Phòng Quản lý Đô thị nhận được công văn số 649/UBND-ĐC ngày 15/10/2024 của UBND phường Hương Vinh về việc phối hợp với UBND phường tuyên truyền Luật đất đai 2024. Qua rà soát quy hoạch, quy định Luật Xây dựng và các quản lý xây dựng có liên quan; Phòng Quản lý Đô thị có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 1 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bổ sung một số điều tại Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng 2020, quy định: “*Công trình xây dựng phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư theo quy định của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này*”.

Theo đó, trước khi khởi công xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ chủ đầu tư phải có Giấy phép xây dựng của cấp có thẩm quyền, thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, bao gồm: “*Một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

1. Trường hợp được miễn cấp Giấy phép xây dựng:

Đối với trường hợp không phải xin giấy phép xây dựng (miễn cấp Giấy phép xây dựng): “*Trường hợp công trình sửa chữa, cải tạo bên trong công trình hoặc công trình sửa chữa, cải tạo mặt ngoài không tiếp giáp với đường trong đô thị có yêu cầu về quản lý kiến trúc theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; nội dung sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến an toàn kết cấu chịu lực của công trình, phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu về an toàn phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường*”.

2. Mức xử phạt đối với trường hợp nhà ở riêng lẻ sai Giấy phép hoặc không có Giấy phép xây dựng:

Căn cứ theo Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022, quy định về vi phạm trật tự xây dựng; cụ thể như sau:

- Xử phạt hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không che chắn hoặc có che chắn nhưng để rơi vãi vật liệu xây dựng xuống các khu vực xung quanh hoặc để vật liệu xây dựng không đúng nơi quy định như sau: “*Phạt tiền từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ hoặc công trình xây dựng khác*”. (Điểm a Khoản 1 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

- Xử phạt đối với hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công như sau: “*Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ*”. (Điểm a Khoản 2 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

- Xử phạt đối với hành vi không thực hiện thủ tục để điều chỉnh, gia hạn giấy phép xây dựng như sau: “*Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ*”. (Điểm a Khoản 3 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

- Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sửa chữa, cải tạo, di dời công trình và giấy phép xây dựng có thời hạn như sau: “*Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ*”. (Điểm a Khoản 4 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

- Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới như sau: “*Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ*”. (Điểm a Khoản 6 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

- Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau: “*Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ*”. (Điểm a Khoản 7 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

- Xử phạt đối với hành vi xây dựng không đúng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị được duyệt như sau: “*Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ*”. (Điểm a Khoản 9 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

- Xử phạt đối với hành vi xây dựng coi nới, lấn chiếm diện tích, lấn chiếm không gian đang được quản lý, sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác hoặc của khu vực công cộng, khu vực sử dụng chung như sau: “*Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ*”. (Điểm a Khoản 10 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP)

* Lưu ý: Mức phạt tiền nêu trên là mức phạt áp dụng đối với tổ chức. Đối với cùng một hành vi vi phạm hành chính thì mức phạt tiền đối với cá nhân bằng 1/2 mức phạt tiền đối với tổ chức (Điểm c khoản 3 Điều 4 Nghị định 16/2022/NĐ-CP).

3. Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ.

Căn cứ Điều 93 Luật Xây dựng 2014, Điểm a Khoản 3 Điều 39 Luật Kiến trúc 2019 và Khoản 32 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 quy định điều kiện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ như sau:

+ Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

+ 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 hóa, 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;

Đối với cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn:

- Căn cứ Điều 94 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bởi Khoản 33 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020 quy định điều kiện cấp giấy phép xây dựng có thời hạn như sau:

+ Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã 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;

+ Phù hợp với mục đích sử dụng đất được xác định tại giấy tờ hợp pháp về đất đai của người đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn;

- Trường hợp không đảm bảo điều kiện để cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Thửa đất theo quy hoạch được phê duyệt mà thuộc lộ giới đất giao thông (mở đường quy hoạch) là không đảm bảo điều kiện để cấp giấy phép xây dựng có thời hạn mà chỉ cấp giấy phép xây dựng có thời hạn để sửa chữa, cải tạo khi chủ đầu tư có Giấy tờ chứng nhận minh tài sản trên đất (Điều 94 Luật Xây dựng 2014 sửa đổi bởi khoản 33 điều 1 Luật Xây dựng 2020 quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 5).

- Về quy mô công trình, nhà ở riêng lẻ cấp phép xây dựng có thời hạn:

Theo Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND tỉnh Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; cụ thể như sau:

“ Công trình, nhà ở riêng lẻ xây dựng mới được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn có chiều cao tối đa là 02 tầng (không có tầng hầm, tầng bán hầm), tổng chiều cao công trình không quá 10 m và tổng diện tích sàn xây dựng không quá 160 m².

Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo có quy mô hiện trạng lớn hơn quy mô xác định nêu trên thì được sửa chữa, cải tạo giữ nguyên trạng (không tăng quy mô: diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao, số tầng).

- Thời hạn tồn tại công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn: Công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn được tồn tại cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hết thời hạn tồn tại của công trình hoặc Nhà nước giải phóng mặt bằng để thực hiện quy hoạch thì Chủ đầu tư phải tự phá dỡ toàn bộ công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, nếu không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và Chủ đầu tư phải chịu mọi chi phí cho việc thực hiện cưỡng chế”.

4. Thành phần hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 3/3/2021 của Chính phủ. Riêng đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng có thời hạn, tiêu đề của đơn được đổi thành “Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng có thời hạn” và được UBND Phường xác nhận.

- Bản sao chứng thực một trong những giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bản vẽ thiết kế xây dựng kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy, chữa cháy kèm theo bản vẽ thẩm duyệt trong trường hợp pháp luật về phòng cháy và chữa cháy có yêu cầu; báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng có yêu cầu, gồm:

+ Bản vẽ mặt bằng định vị công trình thể hiện rõ khoảng cách từ công trình đến tim đường hiện trạng.

+ Bản vẽ mặt bằng các tầng, các mặt đứng và mặt cắt chính của công trình.

+ Bản vẽ mặt bằng móng và mặt cắt móng kèm theo sơ đồ đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện.

5. Tiếp nhận hồ sơ cấp GPXD:

Sau khi thực hiện đầy đủ các nội dung hướng dẫn nêu trên, đề nghị hướng dẫn cá nhân, tổ chức tổng hợp hồ sơ, nộp tại Trung tâm hành chính Công thành phố Huế (*Địa chỉ: số 01 Lê Viết Lương, phường Xuân Phú, thành phố Huế*) để được tiếp nhận.

Phòng Quản lý Đô thị có ý kiến đề UBND phường Hương Vinh được biết; trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị liên hệ Phòng Quản lý Đô thị để được hướng dẫn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để báo cáo);
- Đội Quản lý Đô thị (để phối hợp);
- Lưu VT, CPXD (Hg).

TRƯỞNG PHÒNG



Phan Lương Bằng