

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VINH**

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

Số: /UBND-QLĐT

TP Vinh, ngày tháng năm 2025

V/v cấp Giấy phép xây dựng
nhà ở riêng lẻ trên địa bàn các
xã: Nghi Xuân, Nghi Phong,
Phúc Thọ và Nghi Thái, thành
phố Vinh

Kính gửi:

- Phòng Quản lý đô thị;
- Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Vinh;
- UBND các xã: Nghi Xuân, Nghi Phong, Phúc Thọ và Nghi Thái.

Hiện nay, các xã: Nghi Xuân, Nghi Phong, Phúc Thọ và Nghi Thái chưa có Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, tuy nhiên, toàn bộ diện tích của các xã: Nghi Xuân, Nghi Phong, Phúc Thọ và Nghi Thái nằm trong quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015; có một phần diện tích đất của các xã: Nghi Xuân, Nghi Phong nằm trong Quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tỷ lệ 1/2.000) đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 3228/QĐ-UBND ngày 19/8/2019. Vì vậy, các công trình xây dựng tại địa bàn các xã nêu trên phải được cấp thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng, kể các công trình nhà ở riêng lẻ trước khi khởi công xây dựng theo quy định.

Thực tế, trong thời gian qua, trên địa bàn các xã: Nghi Xuân, Nghi Phong, Phúc Thọ và Nghi Thái trước khi sáp nhập vào thành phố Vinh chưa thực hiện việc cấp Giấy phép xây dựng công trình. Để bảo đảm công tác quản lý nhà nước về trật tự xây dựng, UBND thành phố Vinh có ý kiến, như sau:

1. Kể từ ngày Nghị quyết số 1243/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội có hiệu lực thi hành (ngày 01/12/2024) các công trình xây dựng nằm trong khu vực Quy hoạch chung thành phố Vinh và quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò phải được cấp thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng theo quy định (Trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng theo khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020).

2. Đối với các công trình nhà ở riêng lẻ đang xây dựng dở dang:

2.1. Phù hợp quy hoạch đất ở:

- Nếu có nhu cầu cấp Giấy phép xây dựng, đề nghị UBND các xã hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng;

- Nếu không có nhu cầu cấp Giấy phép xây dựng đề nghị UBND các xã hướng dẫn Chủ đầu tư gửi thông báo về thông tin công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ (Vị trí xây dựng; diện tích xây dựng và diện tích các tầng; chiều cao công trình số tầng; ...) và ngày khởi công xây dựng, ngày dự kiến kết thúc xây dựng đến UBND các xã tổng hợp, để báo cáo về UBND thành phố Vinh trước ngày 28/02/2025.

2.1. Không phù hợp quy hoạch đất ở:

- Nếu xây dựng công trình có quy mô không quá 02 tầng và chiều cao không quá 9,0 mét và có nhu cầu cấp Giấy phép xây dựng: Giao UBND các xã hướng dẫn Chủ đầu tư lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn; Nếu không có nhu cầu cấp Giấy phép xây dựng có thời hạn đề nghị UBND các xã hướng dẫn Chủ đầu tư gửi thông báo về thông tin công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ (Vị trí xây dựng; diện tích xây dựng và diện tích các tầng; chiều cao công trình số tầng; ...) và ngày khởi công xây dựng, ngày dự kiến kết thúc xây dựng đến UBND các xã tổng hợp, để báo cáo về UBND thành phố Vinh trước ngày 28/02/2025.

- Nếu xây dựng công trình có quy mô lớn hơn 02 tầng và chiều cao quá 9,0 mét: Giao UBND các xã tổ chức làm việc và yêu cầu chủ đầu tư tạm dừng, tự khắc phục phần vượt Quy mô của công trình cấp giấy phép xây dựng có thời hạn. báo cáo kết quả thực hiện về UBND thành phố Vinh trước ngày 28/02/2025.

3. Hướng dẫn cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

3.1. Về hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ

Thực hiện theo quy định tại điều 58 và điều 59 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ (*Chi tiết kèm theo Văn bản này*).

3.2. Nơi tiếp nhận hồ sơ cấp GPXD nhà ở riêng lẻ:

- UBND xã: Tiếp nhận hồ sơ để xác nhận tại Bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của xã);

- UBND Thành phố: Tiếp nhận hồ sơ để cấp GPXD nhà ở riêng lẻ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Thành phố Vinh. Địa chỉ: Số 152 đường Đinh Công Tráng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

3.3. Thời gian tiếp nhận: Vào các ngày thứ 2, 4, 6 hàng tuần.

4. Các nội dung khác:

4.1. Giao UBND các xã: Nghi Xuân, Nghi Phong, Phúc Thọ và Nghi Thái:

- Thông báo rộng rãi, tổ chức tuyên truyền vận động các Chủ đầu tư thực hiện đúng quy định về cấp Giấy phép xây dựng.

- Hướng dẫn các hộ gia đình lập hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng đảm bảo quy định, phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An đến năm 2030, tầm nhìn 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 52/QĐ-TTg ngày 14/01/2015; Quy hoạch phân khu Đại lộ Vinh - Cửa Lò và khu vực hai bên Đại lộ Vinh - Cửa Lò (tỷ lệ 1/2.000) đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt và các quy hoạch chi tiết xây dựng có liên quan;

- Tăng cường kiểm tra giám sát, đảm bảo trật tự xây dựng và sử dụng công trình đúng mục đích nhà ở riêng lẻ theo Giấy phép xây dựng được cấp; xử lý vi phạm (nếu có) kịp thời, đúng quy định.

4.2. Giao Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Vinh hướng dẫn, đôn đốc, phối hợp với UBND các xã nêu trên kiểm tra, giám sát và quản lý xây dựng nhà ở riêng lẻ đảm bảo quy định, phù hợp quy hoạch phân khu.

4.3. Giao phòng Quản lý đô thị:

- Nghiên cứu tổng hợp, đề hướng dẫn và bổ sung trách nhiệm và nội dung quản lý trật tự xây dựng (kể cả không cần GPXD cũng phải kiểm tra TTXD các nội dung theo quy định.

- Đối với các nội dung chưa quy định rõ hoặc chưa thống nhất và đối với việc cấp GPXD khu vực nằm trong quy hoạch chung thành phố Vinh nhưng chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết: giao phòng Quản lý đô thị tham mưu UBND Thành phố trình xin ý kiến của các Sở, ban, ngành liên quan trong tháng 02/2025 để thực hiện đúng quy định.

UBND thành phố Vinh yêu cầu phòng Quản lý đô thị, Đội Quản lý trật tự đô thị thành phố Vinh và UBND các xã: Nghi Phong, Nghi Xuân nghiêm túc thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT và các PCT UBND TP;
- Lưu: VT, QLĐT_(VHT).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Sỹ Chiến

Phụ lục
HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
ĐỐI VỚI NHÀ Ở RIÊNG LẺ

1. Thành phần hồ sơ (theo quy định tại điều 58 và điều 59 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ)

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định này.

- Một trong các loại giấy tờ hợp pháp về đất đai để cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Điều 53 Nghị định này.

- Hồ sơ thiết kế xây dựng: 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng, gồm: bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất kèm theo sơ đồ vị trí công trình; 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 đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện;

- Bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề (có xác nhận của UBND xã Nghi Phong);

- Đối với trường hợp sửa chữa, cải tạo công trình, bổ sung:

+ Hồ sơ thiết kế xây dựng (bao gồm: Bản vẽ hiện trạng và bản vẽ thiết kế sửa chữa, cải tạo).

+ Báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng của đơn vị tư vấn có năng lực hoạt động xây dựng (trong đó lưu ý phải xem xét, thẩm tra, kết luận: Kết cấu móng và khung, dầm, sàn tầng hiện trạng đảm bảo để xây dựng sửa chữa, cải tạo).

2. Quy định về thiết kế xây dựng nhà ở riêng lẻ (theo khoản 2 Điều 9 Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng):

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân không có tầng hầm, có tổng diện tích sàn xây dựng nhỏ hơn 250m² hoặc dưới 3 tầng hoặc có chiều cao dưới 12m, chủ đầu tư xây dựng nhà ở riêng lẻ được tự tổ chức thực hiện thiết kế xây dựng công trình;

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân dưới 7 tầng hoặc có 01 tầng hầm, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này, việc thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện;

- Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân từ 7 tầng trở lên hoặc có từ 02 tầng hầm trở lên, hồ sơ thiết kế phải được thẩm tra thiết kế xây dựng về nội dung an toàn công trình trước khi xin cấp giấy phép xây dựng. Việc thiết kế và thẩm tra thiết kế phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật thực hiện.