

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NINH GIANG**

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

Số: /UBND-KT&HT

Ninh Giang, ngày tháng 3 năm 2023

V/v hướng dẫn thực hiện cấp phép xây
dựng và quản lý trật tự xây dựng
trên địa bàn huyện

Kính gửi:

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện;
- Đài phát thanh huyện;
- UBND các xã, thị trấn.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng, Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; quản lý chất lượng công trình; quản lý chi phí đầu tư xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Hiện nay trên địa bàn các xã, thị trấn có nhiều khu dân cư mới được quy hoạch và đã thực hiện xong việc đấu giá quyền sử dụng đất. Người dân đã và đang tiến hành xây dựng nhà ở riêng lẻ tại các khu dân cư mới và khu đô thị (*thị trấn Ninh Giang*) nhưng không thực hiện việc xin cấp phép xây dựng theo quy định; các trường hợp được miễn phép xây dựng thì không thực hiện việc thông báo việc khởi công công trình cho chính quyền địa phương, dẫn đến nhiều công trình xây dựng sai mốc giới và quy định quản lý quy hoạch.

Vì vậy để tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng, UBND huyện hướng dẫn trình tự thủ tục đối với việc xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn huyện như sau:

I. Đối tượng và thủ tục hồ sơ xin cấp phép xây dựng

1. Đối tượng phải xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Việc đầu tư xây dựng mới, sửa chữa cải tạo đối với công trình nhà ở riêng lẻ phải được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy phép xây dựng, ngoại trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 (được sửa đổi bởi khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020) và Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

2. Về thành phần hồ sơ đề nghị xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ

Khi chủ đầu tư có nhu cầu xây dựng mới, sửa chữa cải tạo công trình nhà ở riêng lẻ chủ đầu tư hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tại bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân huyện.

2.1. Thành phần hồ sơ

a) Hồ sơ cấp giấy phép xây dựng mới (theo điều 46, Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng) gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định tại Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ.

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

- 02 bộ bản vẽ thiết kế xây dựng (Bản vẽ thiết kế xây dựng, 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 đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình gồm cấp nước, thoát nước, cấp điện; 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 (nếu có yêu cầu); báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng trong trường hợp pháp luật về xây dựng (nếu có yêu cầu).

- Đối với công trình xây dựng có công trình liên kế phải có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liên kế.

b) Hồ sơ cấp Giấy phép xây sửa chữa, cải tạo (theo điều 47, Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng)

- Đơn đề nghị cấp giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở riêng lẻ theo Mẫu số 01 Phụ lục II Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021.

- Một trong những giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu, quản lý, sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ theo quy định của pháp luật.

- Bản vẽ hiện trạng của các bộ phận công trình dự kiến sửa chữa, cải tạo đã được phê duyệt theo quy định có tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ các bản vẽ của hồ sơ đề nghị cấp phép sửa chữa, cải tạo và ảnh chụp (kích thước tối thiểu 10x15 cm) hiện trạng công trình và công trình lân cận trước khi sửa chữa, cải tạo.

2.2. Số lượng hồ sơ: 02 bộ hồ sơ

2.3. Thời hạn giải quyết: 15 ngày.

3. Xử lý vi phạm hành chính (Quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng)

3.1. Đối với hành vi xây dựng không phép

a) Phạt tiền: Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Biện pháp khắc phục hậu quả

- Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm (mà hành vi vi phạm đã kết thúc)

- Đối với hành vi vi phạm mà đang thi công xây dựng thì ngoài việc bị phạt tiền theo quy định còn phải tuân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 nghị định 16/2022/NĐ-CP

3.2. Đối với hành vi xây dựng sai phép

a) Phạt tiền: từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc phá dỡ công trình, phần công trình xây dựng vi phạm với các hành vi vi phạm thi công sai phép (mà hành vi vi phạm đã kết thúc)

II. Trách nhiệm của các cơ quan và UBND các xã, thị trấn

1. Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn

- Tăng cường công tác tuyên truyền các quy định của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng hiện hành liên quan đến việc cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ (Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; chương IV của Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021; điều 19 và mục 4 của Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương) và các văn bản khác liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng; hướng dẫn người dân thực hiện các thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với các công trình phải có giấy phép xây dựng trước khi khởi công như: Nhà ở riêng lẻ tại đô thị và các Khu dân cư đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phân công giao nhiệm vụ cho cán bộ, công chức thường xuyên theo dõi, kiểm tra, nắm thông tin về tình hình thi công xây dựng đối với tất cả các công trình, nhà ở riêng lẻ trên địa bàn quản lý, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và lập hồ sơ vi phạm về trật tự xây dựng để xử lý theo thẩm quyền hoặc chuyển hồ sơ và kiến nghị Chủ tịch UBND huyện xử lý đối với trường hợp vượt thẩm quyền, thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

- Báo cáo tình hình quản lý trật tự xây dựng nhà ở riêng lẻ trên địa bàn về UBND huyện vào ngày 25 hàng tháng.

- Đề xuất và trình UBND huyện điều chỉnh quy định quản lý quy hoạch tại các điểm dân cư, khu dân cư quy hoạch mới khi các quy định về cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đã được điều chỉnh tại Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; chương IV của Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày

03/03/2021 và đã được được UBND tỉnh bãi bỏ tại quyết định số 06/2022/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 về việc bãi bỏ các quyết định của UBND tỉnh Hải Dương trong đó có nội dung liên quan đến bãi bỏ khoản 3, điều 3 về cấp phép xây dựng của Quyết định số 26/2016/QĐ-UBND ngày 20/9/2016.

2. Đài Phát thanh huyện

Tăng cường công tác tuyên truyền trên hệ thống đài phát thanh huyện về các quy định của pháp luật trong lĩnh vực xây dựng hiện hành liên quan đến việc cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ.

3. Phòng Kinh tế và Hạ tầng

Tham mưu cho UBND huyện thực hiện cấp giấy phép xây dựng khi nhận được đề nghị của các tổ chức, cá nhân thông qua bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thủ tục hành chính của UBND huyện. Tham mưu cho UBND huyện tổ chức kiểm tra, xử lý vi phạm trật tự xây dựng đối với công trình xây dựng nằm trên địa giới hành chính từ hai xã trở lên thuộc địa bàn quản lý. Tham mưu cho UBND huyện điều chỉnh lại các quy định quản lý quy hoạch để phù hợp với các quy định hiện hành. Tổng hợp báo cáo tình hình quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng theo định kỳ 6 tháng, 01 năm hoặc đột xuất khi có yêu cầu báo cáo.

Trên đây là hướng dẫn thực hiện cấp phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện; yêu cầu UBND các xã, thị trấn; các phòng chuyên môn của huyện; các cơ quan đơn vị, tổ chức, cá nhân nghiêm túc thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Huyện ủy; (để báo cáo)
- Lãnh đạo UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Tường

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

ĐƠN ĐỀ NGHỊ ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN/CẤP LẠI GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Sử dụng cho: Công trình/Nhà ở riêng lẻ)

Kính gửi:

1. Tên chủ đầu tư (Chủ hộ):
 - Người đại diện:Chức vụ:
 - Địa chỉ liên hệ:.....
 Số nhà:đường (phố)..... phường (xã)
 quận (huyện) tỉnh, thành phố:
 - Số điện thoại:
2. Địa điểm xây dựng:
 Lô đất số:Diện tích..... m².
 Tại: đường:phường(xã)
quận (huyện)tỉnh, thành phố:
3. Giấy phép xây dựng đã được cấp: *(số, ngày, cơ quan cấp)*
 Nội dung Giấy phép:
 -
4. Nội dung đề nghị điều chỉnh so với Giấy phép đã được cấp *(hoặc lý do đề nghị gia hạn/cấp lại)*:
 -
5. Dự kiến thời gian hoàn thành công trình theo thiết kế điều chỉnh/gia hạn:
tháng.
6. Cam kết: Tôi xin cam đoan làm theo đúng giấy phép điều chỉnh được cấp, nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và bị xử lý theo quy định của pháp luật.
Gửi kèm theo Đơn này các tài liệu:
 1 -
 2 -

....., ngày tháng năm.....
NGƯỜI LÀM ĐƠN/ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

(Trang 1)

**CƠ QUAN CẤP GIẤY PHÉP
XÂY DỰNG...****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

, ngày.....tháng.... năm...

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: /GPXD

(Sử dụng cho nhà ở riêng lẻ)

1. Cấp cho:
- Địa chỉ: số nhà:đường..... phường (xã):..... quận (huyện)....
tỉnh/thành phố:
2. Được phép xây dựng công trình: (tên công trình).....
- Theo thiết kế:
 - Do : lập
 - Gồm các nội dung sau:
 - + Vị trí xây dựng (ghi rõ lô đất, địa chỉ):
 - + Cốt nền xây dựng công trình:
 - + Mật độ xây dựng:, hệ số sử dụng đất:
 - + Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:
 - + Màu sắc công trình (nếu có):
 - + Diện tích xây dựng tầng 1 (tầng trệt): m²
 - + Tổng diện tích sàn (bao gồm cả tầng hầm và tầng lửng)m²
 - + Chiều cao công trình:m; số tầng
 - + Số tầng (trong đó ghi rõ số tầng hầm và tầng lửng):
3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất:
4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu: VT,...

**THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**
(Ký tên, đóng dấu)

(Trang 2)

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép.

ĐIỀU CHỈNH/GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/gia hạn:
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

..., ngày... tháng ...năm ...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
(Ký tên, đóng dấu)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

....., ngày ... tháng ... năm

ĐƠN CAM KẾT

(Về việc bảo đảm an toàn cho công trình liền kề khi xây dựng)

Kính gửi:

- Tên tôiSố CCCD:.....do..
 cấp ngày ../...../...

- Thường trú tại :.....

- Ngày tháng.....năm.....Tôi có đề nghị cấp giấy phép xây dựng công trình

Khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép xây dựng, cải tạo công trình trên, Tôi cam kết:

1. Có biện pháp che chắn, chống đỡ trong khi thi công đảm bảo các điều kiện an toàn lao động và công tác vệ sinh môi trường cho các hộ xung quanh.

2. Hoàn toàn chịu trách nhiệm về sự ổn định, an toàn công trình được phép xây dựng trong quá trình thi công.

3. Nếu gây lún, nứt, làm hư hại tới các công trình liền kề và xung quanh, Tôi sẽ chịu trách nhiệm khắc phục và đền bù theo quy định. Quá trình thi công nếu có điều gì không đúng với nội dung cam kết trên, Tôi sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm theo quy định của Pháp luật./.

....., Ngày.... tháng..... năm 20..

Người cam kết
(Ký, ghi rõ họ tên)

