

Số: /UBND-KTHT

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2022

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

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Thực hiện Chỉ thị 12/CT-UBND ngày 04/6/2021 của UBND tỉnh về việc tăng cường công tác quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh Ban hành Quy định về quản lý trật tự xây dựng; phân cấp quản lý trật tự xây dựng và tiếp nhận hồ sơ thông báo khởi công xây dựng đối với các công trình trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 01/7/2022, UBND huyện đã tổ chức giao ban công tác quản lý quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện và tập huấn một số nội dung trong công tác quản lý trật tự xây dựng, cấp phép xây dựng. Tham dự hội nghị có đại diện các phòng, ban của Sở Xây dựng giúp huyện trong công tác tập huấn, tại hội nghị có một số ý kiến và đã được các phòng của Sở Xây dựng giải đáp một số ý kiến tại hội nghị.

Tuy nhiên, để công tác cấp phép xây dựng đảm bảo quy định, UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa hướng dẫn một số nội dung cụ thể như sau:

1. Theo quy định tại Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng: Tại Điều 30, mục 2 (Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng), khoản (h) và (i) quy định các trường hợp nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng như sau:

h) Nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng thuộc dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng nhà ở có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

i) Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở nông thôn có quy mô dưới 07 tầng và thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ ở miền núi, hải đảo thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng; trừ công trình, nhà ở riêng lẻ được xây dựng trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa;

- Đối với khoản (h) về khái niệm "dự án đầu tư xây dựng nhà ở" được Bộ Xây dựng trả lời: Theo quy định của Luật Nhà ở 2014, Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của một khu đất nằm trong quy hoạch xây dựng nhà ở rồi sau

đó phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở là “dự án đầu tư xây dựng nhà ở”.

Như vậy, đối với các dự án quy hoạch chi tiết 1/500 mặt bằng dân cư mới được đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật thực hiện phân lô bán nền do người dân tự xây dựng nhà ở có quy mô dưới 07 tầng là trường hợp được miễn giấy phép xây dựng? Các xã trên địa bàn huyện thuộc khu vực không có quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, các trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng đều thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng có đúng không?

2. Đối với các tuyến đường Quốc lộ, Tỉnh lộ được ngành giao thông cắm mốc lộ giới, các hộ dân hai bên đường có đất ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thời điểm cắm mốc lộ giới, có nhiều trường hợp mốc lộ giới cắm hết phần đất của các hộ dân đang sử dụng; một số gia đình nhà ở hư hỏng nặng không có khả năng sửa chữa, các hộ dân sinh sống hai bên đường có nhu cầu xây dựng mới nhà ở để cải thiện cuộc sống, sinh hoạt. Vậy, việc cấp phép xây dựng nhà ở riêng lẻ và quản lý trật tự xây dựng đối với các trường hợp này như thế nào?

UBND huyện Triệu Sơn kính đề nghị Sở Xây dựng Thanh Hóa quan tâm hướng dẫn để huyện có cơ sở tổ chức thực hiện ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTHT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Bùi Huy Dũng