

Số: /TB-UBND

Lưu Kiểm, ngày tháng 7 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc thực hiện quy định mới về cấp giấy phép xây dựng theo Luật Xây dựng năm 2025 và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ

Thực hiện Luật Xây dựng năm 2025 và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2026),

Nhằm tuyên truyền, phổ biến các quy định mới về cấp giấy phép xây dựng đến các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn, Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiểm thông báo đến toàn thể nhân dân trên địa bàn phường một số nội dung chính về cấp giấy phép xây dựng như sau:

1. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng

Theo quy định tại khoản 1 Điều 53 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ, từ ngày 01/7/2026, UBND cấp xã có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân; công trình xây dựng cấp III, cấp IV thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã trên địa bàn phường, trừ các công trình thuộc thẩm quyền cấp phép của cơ quan khác theo quy định của pháp luật.

2. Điều kiện cấp giấy phép xây dựng

Công trình đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và được xác định trên cơ sở giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định;
- Phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc hoặc quy hoạch chi tiết ngành có liên quan đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố. Đối với nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp với quy hoạch, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, tầng cao, mật độ xây dựng và các yêu cầu quản lý kiến trúc tại khu vực xây dựng (nếu có);
- Có thiết kế xây dựng phù hợp với quy định; bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn cho công trình và công trình lân cận. Có thiết kế xây dựng phù hợp với quy định; bảo đảm an toàn chịu lực, an toàn cho công trình và công trình lân cận;
- Bảo đảm các yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy; bảo vệ môi trường; kết nối hạ tầng kỹ thuật; an toàn hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, giao thông, năng lượng, di tích lịch sử - văn hóa, quốc phòng, an ninh và các công trình liên quan khác nếu có;
- Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng phải đầy đủ, đúng thành phần theo từng loại công trình theo quy định của pháp luật;

- Đối với giấy phép xây dựng có thời hạn chỉ được xem xét cấp đối với công trình thuộc khu vực đã có quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, công bố nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất.

3. Các trường hợp không phải cấp giấy phép xây dựng

3.1. Đối với nhà ở riêng lẻ và công trình thông thường

Căn cứ Điểm g, khoản 2, Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025: Tất cả các Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m² **chỉ được miễn giấy phép xây dựng** khi đảm bảo các điều kiện sau: Không thuộc khu vực có quy hoạch phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn được xác định trong quy hoạch chung đô thị thuộc thành phố.

Theo quy hoạch chung đô thị mới Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đến năm 2045 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định 408/QĐ-TTg ngày 13/5/2024, địa bàn phường Lưu Kiếm thuộc khu vực có quy hoạch phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn được xác định trong quy hoạch chung thành phố, do đó không đáp ứng điều kiện để được miễn giấy phép xây dựng. Vì vậy, các Công trình xây dựng cấp IV, nhà ở riêng lẻ có quy mô dưới 07 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m² trên địa bàn phường Lưu Kiếm đều phải được cấp giấy phép xây dựng trước khi khởi công theo quy định của pháp luật.

- Công trình sửa chữa, cải tạo không làm thay đổi công năng sử dụng, không làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc theo quy định của pháp luật.

- Công trình chỉ lắp đặt hoặc thay thế thiết bị bên trong công trình, không làm thay đổi kết cấu chịu lực, công năng sử dụng và không ảnh hưởng đến an toàn công trình.

3.2. Các trường hợp khác

Ngoài các trường hợp nêu tại mục 3.1, các trường hợp không phải cấp giấy phép xây dựng khác thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Việc công trình thuộc trường hợp được miễn giấy phép xây dựng không làm miễn trừ trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc, phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Trường hợp chưa xác định rõ công trình có thuộc diện miễn giấy phép xây dựng hay không, chủ đầu tư nên liên hệ về Ủy ban nhân dân phường (*qua Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường*) để được hướng dẫn trước khi khởi công.

4. Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng:

4.1 Đối với nhà ở riêng lẻ

- Đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo mẫu quy định;

- Bản sao công chứng giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- 02 bộ hồ sơ thiết kế xây dựng (bản vẽ thiết kế) theo quy định đối với nhà ở riêng lẻ; Trường hợp công trình thuộc đối tượng phải thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy hoặc phải thực hiện thủ tục về bảo vệ môi trường thì bổ sung các văn bản theo định của pháp luật.

4.2. Nơi tiếp nhận hồ sơ

Hồ sơ được tiếp nhận thông qua nộp trực tuyến thông qua Cổng Dịch vụ công quốc gia hoặc tại Trung tâm Phục vụ Hành chính công phường Lưu Kiếm.

5. Trách nhiệm của chủ đầu tư

- Chủ đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu kỹ các quy định pháp luật về xây dựng trước khi thực hiện dự án, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các điều kiện và thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

- Nộp hồ sơ đầy đủ, chính xác và chịu trách nhiệm về tính pháp lý của hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng.

- Tổ chức thi công xây dựng theo đúng giấy phép được cấp, thiết kế xây dựng đã được thẩm định, phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng.

- Chịu trách nhiệm về chất lượng công trình, an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công.

- Gửi Thông báo về ngày khởi công xây dựng đến Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm (*thông qua Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường*) trước khi khởi công xây dựng theo quy định.

6. Xử lý vi phạm

- Mọi hành vi vi phạm các quy định về trật tự xây dựng như: xây dựng không có giấy phép, xây dựng sai giấy phép, sai thiết kế, sai quy hoạch, lấn chiếm không gian, vi phạm chỉ giới xây dựng, không đảm bảo an toàn công trình và các quy định khác sẽ bị xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

- Các hình thức xử phạt có thể bao gồm: phạt tiền, đình chỉ thi công, cưỡng chế tháo dỡ công trình vi phạm, thu hồi giấy phép xây dựng và các biện pháp khắc phục hậu quả khác.

- Ủy ban nhân dân phường Lưu Kiếm sẽ tăng cường công tác kiểm tra, giám sát trật tự xây dựng trên địa bàn để kịp thời phát hiện và xử lý các hành vi vi phạm.

Đề nghị các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn nghiên cứu, thực hiện đúng các quy định của pháp luật về xây dựng. Trước khi khởi công xây dựng công trình, đề nghị liên hệ Phòng Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường (*đồng chí Nguyễn Khánh Duy – Nhân viên phòng SĐT 0766.396.989*) để hướng dẫn, giải đáp những nội dung còn khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

UBND phường Lưu Kiếm thông báo để các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn được biết và nghiêm túc thực hiện các quy định trên để đảm bảo trật tự xây dựng, trật tự đô thị và an toàn công trình./.

Nơi nhận:

- CT, PCT Lương Thủy Lâm;
- Phòng XD, NN&MT;
- Phòng VH-XH (đăng công TTĐT);
- TT DVSNC;
- TT PVHCC;
- Tổ trưởng các tổ dân phố;
- Các Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn phường;
- Lưu VT.

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

Lương Thủy Lâm