

UBND XÃ ĐẮK HÀ
PHÒNG KINH TẾ

Số: /BC-PKT

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

Đắk Hà, ngày tháng năm

BÁO CÁO

**Thẩm định hồ sơ tham mưu Ủy ban nhân dân xã cấp Giấy
phép xây dựng cho bà Nguyễn Thị Việt Hoa, thôn Đắk Hà 2B,
xã Đắk Hà, tỉnh Quảng Ngãi**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân xã Đắk Hà.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH 14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về quy định việc cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum; Quyết định số 77/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về Sửa đổi, bổ sung tên gọi và một số điều của Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định việc cấp Giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

Căn cứ Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum; Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Đắk Hà

Căn cứ Quyết định số 1878/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đắk Hà về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực phía Tây khu trung tâm thị trấn Đắk Hà, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum.

Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP, ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định tổ chức các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD, ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng về Thông tư hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và

Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Qua kiểm tra hồ sơ xin cấp Giấy phép xây dựng, Phòng Kinh tế báo cáo kết quả thẩm định nội dung tham mưu Ủy ban nhân dân xã cấp Giấy phép xây dựng nhà riêng lẻ; cụ thể như sau:

1. Về thẩm định các nội dung có liên quan theo quy định tại Điều 93, Luật xây dựng năm 2014, khoản 32, Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng và Điều 50 và 58 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ:

a) Về sự phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt và giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai: **Đảm bảo**¹.

b) Đảm bảo an toàn cho công trình lân cận: Có bản cam kết bảo đảm an toàn đối với công trình liền kề.

c) Về sự phù hợp theo Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà đến năm 2025: **Phù hợp**.

d) Về sự phù hợp đồ án quy hoạch chi tiết khu vực phía Tây khu trung tâm thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum: **Phù hợp**.

e) Về sự phù hợp quy chế quản lý kiến trúc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành: **Chưa ban hành quy chế quản lý kiến trúc**.

f) Về hồ sơ thiết kế xây dựng: Đảm bảo theo khoản 3, điều 58 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

g) Hộ gia đình (*Chủ đầu tư*) được tự thiết kế nhà ở riêng lẻ đảm bảo theo quy định tại Điểm b, Khoản 7, Điều 79, Luật Xây dựng 2014 và Điểm a, Khoản 2, Điều 9 Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ.

2. Về kiểm tra vị trí xin cấp Giấy phép xây dựng so với quy hoạch xây dựng được duyệt:

- Vị trí xin cấp Giấy phép xây dựng: diện tích 216m² đất ở, tại đường 24-3, thôn Đăk Hà 2B, xã Đăk Hà, tỉnh Quảng Ngãi (*Tổ dân phố 2b, thị trấn Đăk Hà cũ*), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 652873 do Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 08/6/2017, đứng tên ông Nguyễn Thế Hưng và bà Nguyễn Thị Việt Hoa.

- Theo Quyết định số 1878/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đăk Hà về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực phía Tây khu trung tâm thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum và Quyết định số 432/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum cũ về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà đến năm 2025 được quy hoạch là đất ở.

¹ Ông Nguyễn Thế Hưng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 652873, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 08/6/2017, đứng tên ông Nguyễn Thế Hưng và bà Nguyễn Thị Việt Hoa phù hợp với quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 286/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2022 và Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: Phù hợp với quy định Theo Bảng 2.8 Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 quy định Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (*nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập*).

3. Nội dung tham mưu Giấy phép xây dựng

+ Vị trí xây dựng: Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 24, diện tích 216m² đất ở, tại đường 24-3, thôn Đăk Hà 2B, xã Đăk Hà, tỉnh Quảng Ngãi (*Tổ dân phố 2B, thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum cũ*).

+ Cốt nền xây dựng công trình: Theo cốt nền hiện trạng tại vị trí đặt công trình.

+ Mật độ xây dựng: 65%; Hệ số sử dụng đất: 0,65 lần.

+ Chỉ giới đường đỏ: Theo Quyền sử dụng đất được cấp.

+ Chỉ giới xây dựng: Theo Bản vẽ mặt bằng công trình trên lô đất và sơ đồ vị trí công trình thuộc hồ sơ bản vẽ thiết kế kỹ thuật kèm theo.

+ Màu sắc công trình: Sử dụng màu sắc tươi mát, trang nhã; tường ngoài nhà không phủ các màu đỏ, đen, tím, xanh sẫm, cho một mảng tường có diện tích lớn.

+ Diện tích xây dựng: Tầng 1 (tầng trệt) 139,8m².

+ Tổng diện tích sàn: 297,75m²; trong đó: tầng 1 (*tầng trệt*) có diện tích 139,8m². Tầng 2: 157,95 m².

+ Chiều cao công trình: 10,5m. Trong đó tầng 1 cao 4,7m; tầng 2 cao: 5,8m.

+ Số tầng: 02 tầng.

4. Kết luận:

- Hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ cho ông Nguyễn Thế Hưng và bà Nguyễn Thị Việt Hoa cơ bản đảm bảo.

- Trong khi quy chế quản lý kiến trúc chưa được ban hành và chờ cấp có thẩm quyền phê duyệt, trên cơ sở quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt², Phòng Kinh tế xét thấy hồ sơ trên có cơ sở và đủ điều kiện để tham mưu Ủy ban nhân dân xã cấp Giấy phép xây dựng.

- Về thẩm quyền UBND xã ký đảm bảo theo quy định tại Khoản 1, Điều 4 của Nghị định 140/2025/NĐ-CP³ ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

(Có gửi kèm theo dự thảo Giấy phép xây dựng và hồ sơ có liên quan)

Phòng Kinh tế, kính trình Ủy ban nhân dân xã xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên (B/c);
- Đ/c CT, PCT UBND xã (b/c);
- Lưu: PKT.

TRƯỞNG PHÒNG

Huỳnh Anh Khoa

² Quyết định số 1878/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2008 của Ủy ban nhân dân huyện Đăk Hà về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu vực phía Tây khu trung tâm thị trấn Đăk Hà, huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

³ 1. Thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 103 Luật Xây dựng năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2020) do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện.