

Số: /TB-UBND

Vĩnh Thanh Trung, ngày tháng năm 2026

THÔNG BÁO

Về chỉ giới xây dựng, thủ tục cấp phép, miễn cấp phép xây dựng và quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng

Căn cứ Nghị định số 150/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 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;

Ủy ban nhân dân xã ban hành Thông báo về chỉ giới xây dựng, thủ tục cấp phép, miễn cấp phép xây dựng và quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn xã Vĩnh Thanh Trung năm 2026 như sau:

I. Về chỉ giới xây dựng công trình:

1. Đối với nhà ở và công trình xây dựng dọc theo tuyến Quốc lộ 91:

- Đoạn từ cầu Chữ S đến cầu Cần Thảo: Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu ra mỗi bên là 10 mét, quy mô lộ giới là 20 mét (4 mét - 12 mét - 4 mét) (Quyết định 1095/QĐ-UBND ngày 15/05/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung Đô thị Vĩnh Thanh Trung, huyện Châu Phú đến năm 2030, Quyết định 2052/QĐ-UBND ngày 28/09/2022 của UBND huyện Châu Phú về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Mỹ Phú, huyện Châu Phú đến năm 2030).

- Đối với công trình nhà ở, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có sử dụng đất hành lang an toàn đường bộ nhưng chưa ảnh hưởng đến an toàn giao thông, an toàn công trình đường bộ được tạm thời tồn tại nhưng phải giữ nguyên hiện trạng không được coi nới, mở rộng; Người sử dụng đất phải ký cam kết với Ủy ban nhân dân cấp xã và đơn vị trực tiếp quản lý tuyến đường về việc không coi nới, mở rộng. Trường hợp công trình bị xuống cấp, chưa được nhà nước đền bù, giải tỏa và người sử dụng có nhu cầu để sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan quản lý tuyến đường kiểm kê đất, tài sản trên đất để có cơ sở đền bù hoặc thống nhất phương án sửa chữa.

2. Đối với nhà ở và công trình xây dựng dọc theo tuyến đường xã:

2.1. Đối với tuyến đường Bắc Vịnh Tre (đoạn từ Quốc Lộ 91 – kênh Hào Đề Lớn):

- Lộ giới là 20 mét, chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 10 mét.

- Bờ trái tuyến Bắc kênh Vịnh Tre (tính từ hướng Cầu Vịnh Tre) phạm vi đất dành cho đường bộ là phạm vi tính từ tim đường hiện hữu đến mép bờ tự nhiên của sông kênh, nếu nhỏ hơn hoặc bằng 10 mét thì phạm vi đất dành cho đường bộ tính từ tim đường hiện hữu đến mép bờ tự nhiên.

- Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 10 mét tính từ tim đường.

2.2. Đối với tuyến đường Nam Cần Thảo (đoạn từ Quốc Lộ 91 – kênh Hào Đề Lớn):

- Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 14,5 mét.

- Bờ phải tuyến Nam Cần Thảo (tính từ hướng Cầu Cần Thảo) phạm vi đất dành cho đường bộ là phạm vi tính từ tim đường hiện hữu đến mép bờ tự nhiên của sông kênh, nếu nhỏ hơn hoặc bằng 10 mét thì phạm vi đất dành cho đường bộ tính từ tim đường hiện hữu đến mép bờ tự nhiên.

- Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 14,5 mét tính từ tim đường.

- Đối với công trình nhà ở, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có sử dụng đất hành lang an toàn đường bộ nhưng chưa ảnh hưởng đến an toàn giao thông, an toàn công trình đường bộ, được tạm thời tồn tại nhưng phải giữ nguyên hiện trạng không được coi nói, mở rộng; Người sử dụng đất phải ký cam kết với Ủy ban nhân dân cấp xã và đơn vị trực tiếp quản lý tuyến đường về việc không coi nói, mở rộng. Trường hợp công trình bị xuống cấp, chưa được nhà nước đền bù, giải toả và người sử dụng có nhu cầu để sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan quản lý tuyến đường kiểm kê đất và tài sản trên đất để có cơ sở đền bù hoặc thống nhất phương án sửa chữa.

2.3. Đối với tuyến đường 945 cũ:

- Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 10,25 mét (Theo quyết định 1095/QĐ-UBND ngày 15/05/2020 của UBND tỉnh An Giang).

- Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 10,25 mét tính từ tim đường

- Đối với công trình nhà ở, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có sử dụng đất hành lang an toàn đường bộ nhưng chưa ảnh hưởng đến an toàn giao thông, an toàn công trình đường bộ, được tạm thời tồn tại nhưng phải giữ nguyên hiện trạng không được coi nói, mở rộng; người sử dụng đất phải ký cam kết với Ủy ban nhân dân cấp xã và đơn vị trực tiếp quản lý tuyến đường về việc không coi nói, mở rộng. Trường hợp công trình bị xuống cấp, chưa được nhà nước đền bù, giải toả và người sử dụng có nhu cầu để sử dụng, Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan quản lý tuyến đường kiểm kê đất và tài sản trên đất để có cơ sở đền bù hoặc thống nhất phương án sửa chữa.

2.4. Đường Bắc kênh 10 (đường đất):

- Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 6,5 mét.

- Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 6,5 mét tính từ tim đường.

2.5. Đường về Trung tâm xã mới:

- Đoạn đường từ Quốc lộ 91 đến ngã ba Chôm Bông:

- + Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 6,5 mét .

+ Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 6,5 mét tính từ tim đường.

- Đoạn đường từ ngã ba Chòm Bông đến đường Đông Kênh 7 (đường ấp Vĩnh Quới, Thạnh An, Vĩnh Lợi):

+ Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu 4,5 mét.

+ Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 4,5 mét tính từ tim đường.

- Đoạn đường từ ngã ba Chòm Bông đến cầu Cây gáo (đường ấp Thạnh Lợi, Bình An):

+ Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu 4,5 mét.

+ Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 4,5 mét tính từ tim đường.

2.6. Đoạn đường từ cầu kênh 7 (nối xã Vĩnh Thạnh Trung và xã Châu Phú) đến đường 945 cũ (đường Đông kênh 7):

+ Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 6,5 mét.

+ Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 6,5 mét tính từ tim đường.

2.7. Đường chùa Đáo Cử (Từ Quốc Lộ 91 đến ngã ba Chòm Bông):

- Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 6,5 mét.

- Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 6,5 mét tính từ tim đường.

2.8. Đường Mường Khai Lấp:

- Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 6,5 mét.

- Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 6,5 mét tính từ tim đường

2.9. Các tuyến đường: Đông và Tây kênh 2, Đông và Tây kênh 1 (thị trấn Vĩnh Thạnh Trung cũ), đường Tỉnh lộ 945 mới.

- Đối với tuyến đường Đông kênh 2 và Tây kênh 2:

+ Chỉ giới xây dựng tính từ tim đường hiện hữu là 3 mét.

+ Khi xây dựng nhà ở, hàng rào, mái che phải xin phép và đảm bảo hành lang lộ giới hoặc chỉ giới xây dựng là 3 mét tính từ tim đường.

- Đối với tuyến Đông và Tây kênh 1 (thị trấn Vĩnh Thạnh Trung cũ), đường tỉnh lộ 945 (mới): Hiện nay theo quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021 – 2030 không quy hoạch đất ở đối với tuyến đường này vì vậy nghiêm cấm việc xây dựng công trình, nhà ở trên đất không đúng mục đích sử dụng đất.

2.10. Các tuyến đường liên xã quy hoạch nâng cấp, mở rộng lộ giới (lộ giới 20 mét theo Quyết định 2052/QĐ-UBND ngày 28/09/2022 của UBND huyện Châu Phú):

- Chỉ giới xây dựng từ tim đường hiện hữu là 10 mét (các đường xã Mỹ Phú cũ) bao gồm: Đường Đông kênh Hào Đề Lớn, Đường Đông kênh 01,

Đường Tây kênh 01, Đường Đông kênh 02, Đường Tây kênh 02, Đường Đông kênh 03, Đường Tây kênh 03, Đường Kênh Đòn Dong.

- Chỉ được xây dựng mới khi có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng (CNQSDĐ) đất thổ cư, nghiêm cấm việc xây dựng công trình, nhà ở trên đất không đúng mục đích sử dụng đất.

2.11. Đối với đường giao thông nông thôn liên xã (xã Mỹ Phú cũ):

- Chiều rộng nền đường 6,5 mét (mặt đường 3,5 mét; lề đường 1,5 mét mỗi bên); chỉ giới xây dựng là 3,25 mét tính từ tim đường hiện hữu bao gồm: Đường Mậu Thân, đường Đông kênh 4 cũ, đường Tây kênh 4 cũ, Đông kênh 4 mới, đường Tây kênh 4 mới, Đông kênh Hào Đè Nhỏ, đường Tây Hào Đè Nhỏ, ... và các đường đang có quy hoạch thuộc chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới khác.

- Chỉ được xây dựng mới khi có Giấy (CNQSDĐ) thổ cư, nghiêm cấm việc xây dựng công trình, nhà ở trên đất không đúng mục đích sử dụng đất.

2.12. Đối với các tuyến đường không liên xã:

- Các đường còn lại và các đường trục nội đồng (*theo tổng quan hiện trạng giao thông đường bộ năm 2020*) thì quản lý theo tiêu chuẩn đường nông thôn mới: Chiều rộng nền đường 6,5 mét (mặt đường 3,5 mét; lề đường 1,5 mét mỗi bên).

- Chỉ được xây dựng mới khi có Giấy (CNQSDĐ) thổ cư, nghiêm cấm việc xây dựng công trình, nhà ở trên đất không đúng mục đích sử dụng đất.

3. Đối với khu vực dân cư, chợ và các dự án được quy hoạch chi tiết:

- Các khu vực dân cư được quy hoạch như: Chợ, cụm tuyến dân cư vượt lũ, các dự án được quy hoạch chi tiết, khi xây dựng đảm bảo theo Quy chế quản lý, sử dụng và phát triển cụm tuyến dân cư.

- Tuyến dân cư Đông kênh 03 Bắc kênh Tri Tôn: Trường hợp xây dựng lần đầu: Miễn xin phép xây dựng nhưng phải gửi hồ sơ đăng ký xây dựng đến UBND xã. Các trường hợp xây dựng lần 2 hay sửa chữa, cải tạo; Trước khi xây dựng phải xin phép xây dựng tại Trung tâm phục vụ hành chính công của xã.

- Tuyến dân cư ấp Vĩnh Bình: Trường hợp xây dựng lần đầu: Miễn xin phép xây dựng nhưng phải gửi hồ sơ đăng ký xây dựng đến UBND xã. Các trường hợp xây dựng lần 2 hay sửa chữa, cải tạo; Trước khi xây dựng phải xin phép xây dựng tại Trung tâm phục vụ hành chính công của xã.

- Tuyến dân cư Rạch Cây Gáo: Trường hợp xây dựng lần đầu: Miễn xin phép xây dựng nhưng phải gửi hồ sơ đăng ký xây dựng đến UBND xã. Các trường hợp xây dựng lần 2 hay sửa chữa, cải tạo; Trước khi xây dựng phải xin phép xây dựng tại Trung tâm phục vụ hành chính công của xã.

- Các Khu dân cư còn lại: Trước khi xây dựng phải xin phép xây dựng tại Trung tâm phục vụ hành chính công của xã.

II. Hướng dẫn trình tự thủ tục, quy trình và thẩm quyền cấp phép xây dựng của UBND xã (kèm theo hướng dẫn của UBND xã).

1. Trường hợp xin phép xây dựng mới:

1.1. Các trường hợp xây dựng **trong** các tuyến dân cư, khu dân cư trên địa bàn xã Vĩnh Thạnh Trung thuộc trường hợp cần cấp phép xây dựng.

- Mang đầy đủ thủ tục hồ sơ nộp đến Trung tâm phục vụ hành chính công thuộc UBND xã.

- Hồ sơ bao gồm: Đơn đề nghị cấp phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đất thổ cư), giấy cam kết nhà ở liền kề, bộ bản vẽ xin phép xây dựng công trình (Khổ A3).

1.2. Các trường hợp xây dựng ngoài các tuyến dân cư, khu dân cư trên địa bàn xã Vĩnh Thạnh Trung thuộc trường hợp miễn cấp phép xây dựng.

- Mang đầy đủ thủ tục hồ sơ nộp đến Trung tâm phục vụ hành chính công thuộc UBND xã.

- Hồ sơ bao gồm: Đơn đăng ký xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đất thổ cư), Thông báo khởi công, Bộ bản vẽ xây dựng công trình (Khổ A3).

2. Đối với các công trình cải tạo, sửa chữa:

2.1. Các trường hợp sửa chữa trong các tuyến dân cư, khu dân cư:

- Sửa chữa làm thay đổi kết cấu chịu lực (mái tole thay bằng mái BTCT, vách tole thay bằng vách gạch, khung gỗ thay bằng khung BTCT,...) hoặc sửa chữa coi nói mở rộng diện tích thì phải có giấy phép sửa chữa của UBND xã.

2.2. Các trường hợp sửa chữa ngoài các tuyến dân cư, khu dân cư:

- Sửa chữa theo hiện trạng như mái tole bị hư hỏng thay lại bằng mái tole, cột gỗ thay lại bằng cột gỗ, vách tole thay bằng vách tole,... không phải xin phép xây dựng. Trước khi sửa chữa phải xin phép UBND xã và gửi kèm nội dung xin sửa chữa, hình ảnh hiện trạng.

3. Đối với cải tạo, sửa chữa công trình, nhà ở hiện hữu xây dựng trên đất nông nghiệp; trên hành lang an toàn giao thông và trên sông, kênh, rạch:

- Trường hợp các nhà có trong danh sách nhà trên sông kênh rạch đã được thống kê: Chỉ được cải tạo sửa chữa theo hiện trạng không coi nói diện tích và không thay đổi kết cấu chịu lực chính. Trước khi sửa chữa phải có đơn đề nghị gửi UBND xã và gửi kèm theo nội dung sửa chữa, hình ảnh hiện trạng. UBND xã xác minh hiện trạng và thống nhất cho sửa chữa. Nghiêm cấm các trường hợp coi nói, mở rộng hoặc cải tạo kiên cố.

- Trường hợp nhà ở hiện hữu xây dựng trên hành lang an toàn giao thông: Chỉ được cải tạo sửa chữa theo hiện trạng không coi nói diện tích và không thay đổi kết cấu chịu lực chính. Trước khi sửa chữa phải có đơn đề nghị gửi UBND xã và gửi kèm theo nội dung sửa chữa, hình ảnh hiện trạng. UBND xã xác minh hiện trạng và thống nhất cho sửa chữa. Nghiêm cấm các trường hợp coi nói, mở rộng hoặc cải tạo kiên cố.

- Trường hợp nhà ở hiện hữu xây dựng trên đất nông nghiệp: Chỉ được cải tạo sửa chữa theo hiện trạng không coi nói diện tích và không thay đổi kết cấu chịu lực chính. Trước khi sửa chữa phải có đơn đề nghị gửi UBND xã và gửi kèm theo nội dung sửa chữa, hình ảnh hiện trạng. UBND xã xác minh hiện trạng và thống nhất cho sửa chữa. Nghiêm cấm các trường hợp coi nói, mở rộng hoặc cải tạo kiên cố.

- Trường các ấp thường xuyên phối hợp với chuyên viên Phòng Kinh tế phụ trách xây dựng kiểm tra, quản lý không để phát sinh, tái lấn chiếm và xây dựng mới trên đất nông nghiệp; trên hành lang an toàn giao thông và trên sông, kênh, rạch.

III. Trách nhiệm của ban ấp:

- Theo nhiệm vụ được phân công phải quản lý chặt địa bàn mình phụ trách, thường xuyên kiểm tra nhằm phát hiện những trường hợp xây dựng nhà, sửa chữa nhà, cất mái che, xây hàng rào tạm vi phạm chỉ giới xây dựng đã quy định; Cất nhà, chuồng trại, cầu tiêu không hợp vệ sinh trên sông, kênh, rạch và cất nhà ở trái phép trên đất nông nghiệp; Cất nhà, sửa chữa nhà trong các khu dân cư mà chưa được cấp phép xây dựng.

- Khi phát hiện tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm về trật tự xây dựng, xây dựng vi phạm hành lang an toàn đường bộ, hành lang sông, kênh, rạch,... lập biên bản vận động ngừng thi công đối với tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm. Đồng thời vận động người vi phạm tự giác tháo dỡ trả lại hiện trạng ban đầu. Quản lý theo dõi không để tiếp tục phát sinh vi phạm. Báo cáo ngay cho tổ quản lý trật tự xây dựng để có hướng xử lý kịp thời.

- Có trách nhiệm tuyên truyền cho nhân dân trên địa bàn mình quản lý hiểu các quy định liên quan đến lĩnh vực xây dựng như: Chỉ giới xây dựng, làm hàng rào tạm, mái che...

- Chịu trách nhiệm trước UBND xã về việc quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn ấp mình.

Nơi nhận:

- Thường trực Đảng ủy-HĐND-UBND xã;
- Ủy ban MTTQVN;
- Phòng Kinh tế;
- Phòng Văn hóa – Xã hội;
- Trung tâm dịch vụ Tổng hợp;
- Các Ban ấp;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Trà Bảo Khương