

# PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

## ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 21/2013/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 6 năm 2013*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định chi tiết một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng  
trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 02 năm 2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây

dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2899/TTr-SXD-CPXD ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Công văn số 4570/SXD-CPXD ngày 26 tháng 6 năm 2013; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 1629/STP-VB ngày 14 tháng 5 năm 2013 và Công văn số 2220/STP-VB ngày 20 tháng 6 năm 2013,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định về quy mô và thời hạn tồn tại của công trình ghi trong giấy phép xây dựng tạm; sự phối hợp, trách nhiệm của các cơ quan có liên quan và phân cấp cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng theo giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được tổ chức thực hiện theo quy định tại Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết một số nội dung của Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng; Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **Điều 2. Về quy mô công trình và thời hạn sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng tạm**

1. Quy mô công trình được cấp giấy phép xây dựng tạm tối đa không quá 03 tầng (không kể tầng lửng tại tầng 01 và mái che cầu thang tại sân thượng nếu có) nhưng phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc khu vực; đảm bảo các yêu cầu quy định tại Khoản 3, Điều 7, Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ.

2. Thời hạn sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ ghi trong giấy phép xây dựng tạm là thời gian thực hiện quy hoạch theo kế hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 05 năm, kể từ ngày quy hoạch được công bố. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định tại Điều 4 Quyết định này có trách nhiệm xác định cụ thể thời gian sử dụng công trình, nhà ở riêng lẻ khi cấp giấy phép xây dựng tạm.

Nếu trong vòng 05 năm, kể từ ngày công bố công khai quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu), Nhà nước thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì không được bồi thường, hỗ trợ vật kiến trúc được xây dựng mới trong lộ giới hoặc phạm vi quy hoạch; sau 05 năm Nhà nước mới thực hiện quy hoạch thì bồi thường, hỗ trợ theo quy định hiện hành.

### **Điều 3. Xử lý một số trường hợp cụ thể khi xét cấp giấy phép xây dựng tạm**

1. Nhà ở riêng lẻ có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng của các tuyến đường, hẻm hiện hữu trong đô thị đã được phê duyệt và công bố nhưng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện theo quy hoạch.

2. Trường hợp nhà ở riêng lẻ trên đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, mà hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng và sử dụng ổn định nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 (kể cả các trường hợp tự khai thác, lấn chiếm đất nhà nước mà Nhà nước không quản lý, sử dụng), không có tranh chấp, khiếu nại; không phù hợp quy hoạch. Nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xây dựng, sửa chữa, cải tạo lại nhà ở thì được giải quyết như sau:

a) Trường hợp nhà ở đã tồn tại trước khi có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (hay quy hoạch phân khu) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và công bố; nhưng qua rà soát, điều chỉnh vẫn không phù hợp quy hoạch là đất ở thì cũng được xét cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định.

b) Trường hợp nhà ở được xây dựng sau ngày quy hoạch được phê duyệt và công bố thì chỉ được phép sửa chữa, cải tạo nhưng không làm thay đổi quy mô căn nhà hiện hữu.

3. Đối với việc sửa chữa, cải tạo nâng cấp, xây dựng lại cửa hàng xăng dầu hiện hữu đã tồn tại, hoạt động từ ngày 16 tháng 3 năm 2007 trở về trước được xét cấp giấy phép xây dựng tạm trên cơ sở các tiêu chí quy định tại Quyết định số 17/2012/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố.

### **Điều 4. Về phân cấp cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền**

1. Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng và được đóng dấu Sở Xây dựng đối với các công trình xây dựng sau:

a) Công trình cấp đặc biệt, cấp I, cấp II xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 03: 2012/BXD về phân cấp công trình xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng;

b) Công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng: Trên cơ sở ý kiến bằng văn bản của các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành; Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chấp thuận trước khi cấp giấy phép xây dựng.

c) Công trình thuộc dự án có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài; công trình theo tuyến thuộc địa bàn từ 02 quận - huyện trở lên; công trình dọc các tuyến phố chính trong đô thị theo phụ lục đính kèm Quyết định này; công trình theo quy định phải lập dự án đầu tư xây dựng và các công trình khác do Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền.

2. Ủy ban nhân dân thành phố ủy quyền cho các Ban quản lý đầu tư và xây dựng Khu đô thị mới: Nam thành phố, Thủ Thiêm, Tây Bắc; Ban quản lý các Khu Công nghiệp - Khu Chế xuất, Khu Công nghệ cao (đã xác định nhiệm vụ và quyền hạn về lĩnh vực quản lý xây dựng trong Quy chế hoạt động được cấp có thẩm quyền ban hành) được cấp giấy phép xây dựng và đóng dấu của Ban quản lý đối với các công trình trong phạm vi ranh đất được giao quản lý (trừ công trình tôn giáo; công trình di tích lịch sử - văn hóa, tượng đài, tranh hoành tráng).

3. Ủy ban nhân dân quận - huyện cấp giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ; các công trình tín ngưỡng, quảng cáo, các trạm BTS (trừ các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại Khoản 1 Điều 41 Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông); các công trình còn lại không thuộc quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

4. Ủy ban nhân dân xã cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân tại những điểm dân cư nông thôn đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt và tại những khu vực thuộc nông thôn theo quy định của Ủy ban nhân dân huyện khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý.

### **Điều 5. Về sự phối hợp và trách nhiệm của các cơ quan, cá nhân liên quan đến công tác cấp giấy phép xây dựng, quản lý trật tự xây dựng**

1. Các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng tại Điều 4 Quyết định này có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc cấp giấy phép xây dựng theo đúng thẩm quyền đã quy định; niêm yết công khai quy trình, thủ tục cấp giấy phép xây dựng tại nơi tiếp nhận hồ sơ; báo cáo định kỳ (tháng, quý, 6 tháng, năm) công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng trên địa bàn về Sở Xây dựng và Cục Thống kê thành phố để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố và Bộ Xây dựng.

2. Các cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành phải có trách nhiệm phối hợp, cung cấp đầy đủ các thông tin khi có yêu cầu của cơ quan cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng.

3. Các tổ chức, cá nhân là chủ đầu tư xây dựng công trình phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính hợp pháp của các loại giấy tờ trong thành phần hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng và hồ sơ cung cấp cho các đơn vị chức năng quản lý trật tự xây dựng, chất lượng công trình xây dựng.

#### 4. Đối với Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận - huyện căn cứ vào các đồ án quy hoạch đô thị đã được phê duyệt (quy hoạch chung các quận - huyện, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) khẩn trương xác định những khu vực, tuyến phố yêu cầu phải có Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị; đồng thời hướng dẫn, đẩy nhanh tiến độ lập và phê duyệt các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị hoặc thiết kế đô thị nêu trên (có quy định cả đối với phần kiến trúc công trình nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng), trình Ủy ban nhân dân thành phố để phê duyệt trước ngày 30 tháng 12 năm 2013, làm điều kiện để cấp giấy phép xây dựng theo đúng quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân quận - huyện rà soát, công bố thời hạn thực hiện quy hoạch các tuyến đường có lộ giới từ 12m trở lên.

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch nông thôn mới theo quy định tại Thông tư liên tịch số 13/2011/TTLT-BXD-BNNPTNT-BTN&MT ngày 28 tháng 10 năm 2011.

5. Đối với Sở Thông tin và Truyền thông: Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải và Ủy ban nhân dân quận - huyện lập, thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, công bố quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động 05 năm một lần; có điều chỉnh bổ sung hàng năm và đưa nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động có liên quan vào quy hoạch giao thông, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại Khoản 4 Điều 40 Nghị định số 25/2011/NĐ-CP ngày 06 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Viễn thông.

#### 6. Đối với Sở Xây dựng:

a) Tổ chức triển khai, tập huấn việc cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng cho các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố.

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra định kỳ hoặc đột xuất công tác cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng tại các cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn thành phố.

c) Tổng hợp, đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét giải quyết đối với những trường hợp vượt thẩm quyền; hoặc xin ý kiến các bộ, ngành có liên quan trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc theo đề nghị của các cơ quan cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn thành phố.

#### 7. Đối với Ủy ban nhân dân quận - huyện:

a) Ủy ban nhân dân huyện có trách nhiệm quy định các khu vực khi xây dựng phải có giấy phép xây dựng thuộc địa giới hành chính do mình quản lý; đẩy nhanh tiến độ lập, phê duyệt quy hoạch điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

b) Công bố công khai theo quy định các đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch lộ giới, hẻm giới; Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị, thiết kế đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời, cung cấp đầy đủ các đề án nêu trên cho Sở Xây dựng và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

c) Rà soát, công bố thời hạn thực hiện quy hoạch đường, hẻm có lộ giới dưới 12m.

d) Cập nhật trên bản đồ địa chính, phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức cắm mốc ngoài thực địa: Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; hành lang bảo vệ các công trình giao thông (cầu, đường bộ, đường sắt), các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường điện, trạm điện; hệ thống cấp nước, thoát nước); hành lang bảo vệ bên bờ sông, kênh, rạch; phạm vi bảo vệ các công trình thủy lợi, đê điều, năng lượng, khu di sản văn hóa, di tích lịch sử văn hóa, khu vực bảo vệ các công trình khác theo quy định của pháp luật làm cơ sở để cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy định.

#### 8. Đối với Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn:

a) Thẩm tra, xác nhận đối với nhà ở riêng lẻ trên đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư về: thời điểm xây dựng nhà ở; tình trạng tranh chấp, khiếu nại (nếu có). Nghiêm cấm mọi hành vi lợi dụng chủ trương này để vụ lợi; xác nhận không đúng

đối tượng, không đúng thời điểm xây dựng; mua gom đất nông nghiệp, phân lô bán nền, xây dựng thêm công trình trên đất nông nghiệp. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn chịu trách nhiệm về việc đảm bảo giải quyết đúng đối tượng và đúng quy định tại Quyết định này.

b) Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn tiếp nhận văn bản thông báo ngày khởi công xây dựng công trình của chủ đầu tư; tổ chức kiểm tra, theo dõi việc thực hiện theo giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng đối với các công trình thuộc địa giới hành chính do mình quản lý. Phát hiện, đình chỉ và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.

**Điều 6.** Quyết định này thay thế Quyết định số 68/2010/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về cấp giấy phép xây dựng và quản lý xây dựng theo giấy phép trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung Quyết định này cho phù hợp.

**Điều 7.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Trưởng Ban Quản lý Khu Nam, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc, Trưởng Ban Quản lý các Khu Chế xuất và Công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao, Thủ trưởng các sở - ban - ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, phường - xã, thị trấn, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoạt động xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**

**DANH MỤC**  
**CÁC TUYẾN ĐƯỜNG PHỐ CHÍNH TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ**  
**ĐỂ PHÂN ĐỊNH THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND  
ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Số TT	Tên đường	Từ đường ...	Đến đường ...
1	Quốc lộ 1A	Nguyễn Văn Linh	Xa lộ Hà Nội
2	Xa lộ Hà Nội	Cầu Sài Gòn	Quốc lộ 1A
3	Trường Chinh	Ngã tư Bảy Hiền	Ngã tư An Sương
4	Cách Mạng Tháng Tám	Ngã sáu Phù Đổng	Ngã tư Bảy Hiền
5	Tôn Đức Thắng	Nguyễn Hữu Cảnh	Cầu Khánh Hội
6	Nguyễn Thị Minh Khai	Cầu Thị Nghè	Ngã sáu Lý Thái Tổ
7	Điện Biên Phủ	Ngã sáu Lý Thái Tổ	Cầu Sài Gòn
8	Võ Văn Kiệt	Hầm vượt sông Sài Gòn	Quốc lộ 1A
9	Phạm Văn Đồng	Ngã năm Nguyễn Thái Sơn	Quốc lộ 1A
10	Nguyễn Huệ	Lê Thánh Tôn	Tôn Đức Thắng
11	Lê Lợi	Đồng Khởi	CV Quách Thị Trang
12	Hàm Nghi	CV Quách Thị Trang	Tôn Đức Thắng
13	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Bến Chương Dương	Cầu Nguyễn Văn Trỗi
14	Nguyễn Văn Trỗi	Cầu Công Lý	Hoàng Văn Thụ
15	Trần Hưng Đạo	CV Quách Thị Trang	Châu Văn Liêm
16	Cộng Hòa	Trường Chinh	Hoàng Văn Thụ
17	Hoàng Văn Thụ	Ngã tư Bảy Hiền	Ngã tư Phú Nhuận
18	Phan Đăng Lưu	Ngã tư Phú Nhuận	Chợ Bà Chiểu
19	Bạch Đằng	Chợ Bà Chiểu	Xô Viết Nghệ Tĩnh
20	Hai Bà Trưng	Tôn Đức Thắng	Cầu Kiệu
21	Hùng Vương	Ngã sáu Lý Thái Tổ	Hồng Bàng
22	Hồng Bàng	An Dương Vương	Kinh Dương Vương
23	Kinh Dương Vương	Hồng Bàng	Vòng Xoay An Lạc
24	Ba Tháng Hai	Cách Mạng Tháng Tám	Vòng Xoay Cây Gõ
25	Nguyễn Trãi	Ngã sáu Phù Đổng	Hồng Bàng