

Số: 1328/QĐ-UB-QLĐT

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 9 năm 1993*

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ**  
V/v Ban hành “Quy định về trình tự và thẩm quyền  
cấp phép xây dựng trên địa bàn TP. 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 30 tháng 6 năm 1989 ;
- Căn cứ Quyết định số 256/CT ngày 13-7-1992 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về việc thực hiện chế độ Kiến trúc sư trưởng thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh ;
- Căn cứ Quyết định số 83/BXD-TCLĐ-ĐT ngày 10-4-1993 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hồ Chí Minh ;
- Căn cứ Quyết định số 1309/QĐ-UB-NC ngày 30-8-1993 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thực hiện chế độ Kiến trúc sư trưởng tại thành phố Hồ Chí Minh ;

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.-** Nay ban hành bản “Quy định về trình tự và thẩm quyền cấp phép xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh”

**Điều 2.-** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 06 tháng 9 năm 1993. Bãi bỏ các quy định trước đây có nội dung trái với quy định này.

**Điều 3.-** Các ông Chánh Văn phòng UBND thành phố, Kiến trúc sư trưởng thành phố, Thủ trưởng các sở ban ngành thành phố, Chủ tịch UBND các quận huyện căn cứ nhiệm vụ, quyền hạn thi hành quyết định này; đồng thời tổ chức phổ biến rộng rãi cho tất cả cơ quan, đơn vị và nhân dân ở thành phố biết để thực hiện và kiểm tra thực hiện của các ngành có liên quan.-

**T/M ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**K/T Chủ tịch**

**Phó Chủ tịch**

**Võ Viết Thanh**

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

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

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 9 năm 1993*

## **QUY ĐỊNH**

Về trình tự và thẩm quyền cấp giấy phép  
xây dựng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh).

-----

(Ban hành kèm theo Quyết định số 1328/QĐ-UB-QLĐT  
ngày 06 tháng 9 năm 1993 của Ủy ban nhân dân TP)

## **CHƯƠNG I : QUY ĐỊNH CHUNG.**

**Điều 1.-** Mọi việc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa lớn các công trình của các cơ quan, đơn vị và nhân dân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đều phải được cấp có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, sửa chữa (gọi chung là giấy phép xây dựng) mới được thực hiện.

Các công trình trong quy định này bao gồm tất cả các công trình xây dựng, sửa chữa lớn (kể cả nhà ở của hộ nhân dân), công trình xây dựng tạm, công trình quảng cáo có thay đổi các kiến trúc hiện hữu v.v ...

**Điều 2.-** Kiến trúc sư trưởng thành phố được sự ủy nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố thống nhất quản lý Nhà nước trong các lĩnh vực xây dựng; cấp giấy phép xây dựng phù hợp quy hoạch, mỹ quan kiến trúc, cảnh quan và vệ sinh môi trường thành phố.

**Điều 3.-** Thủ tục hành chính trong việc cấp giấy phép xây dựng phải bảo đảm nguyên tắc nhanh, gọn, chặt chẽ và đúng quy định.

**Điều 4.-**

a) Việc thiết kế xây dựng, sửa chữa lớn các công trình phải do tổ chức hoặc cá nhân có đăng ký và có giấy phép hành nghề thiết kế xây dựng đúng chuyên ngành thực hiện. Tổ chức và cá nhân thiết kế phải tuân thủ các tiêu chuẩn quy phạm Nhà nước, các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, hệ thống xử lý nước thải và vệ sinh môi trường.

b) Việc thi công xây dựng công trình kiên cố hoặc bán kiên cố phải do đơn vị thi công có đăng ký và có giấy phép hành nghề thực hiện. Đơn vị thi công và chủ công trình phải xây dựng đúng họa đồ thiết kế được duyệt. Nếu muốn thay đổi thiết kế phải được cơ quan cấp giấy phép xây dựng chấp thuận bằng văn bản.

**Điều 5.-** Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc, nhà ở trong phạm vi lộ giới hành lang bảo vệ tuyến ống cấp nước, thoát nước, hệ thống dây dẫn điện, bur điện, giếng nước ngầm, sông rạch, kênh dẫn nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Nghiêm cấm việc hợp thức hóa vi phạm xây dựng dưới bất cứ hình thức nào.

**Điều 6.-** Các trường hợp sửa chữa mang tính chất bảo trì thường xuyên nhà cửa, không làm thay đổi kiến trúc như trát vữa, quét vôi, đảo ngói, thay cánh cửa, lát nền, ngăn vách bằng vật liệu nhẹ thì không phải xin phép.

**Điều 7.-** Giấy phép xây dựng được cấp một lần.

Giấy phép xây dựng chỉ có giá trị trong thời gian thi công công trình, không có giá trị để đăng ký quyền sở hữu. Giấy phép xây dựng có hiệu lực khởi công trong thời hạn một năm kể từ ngày ký. Quá hạn trên, nếu muốn tiếp tục xây dựng, chủ đầu tư phải xin phép gia hạn tại cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

Khi công trình hoàn thành, chủ đầu tư phải báo cho cơ quan cấp giấy phép xây dựng để lập biên bản kiểm tra công trình hoàn thành và xử lý vi phạm xây dựng, nếu có.

Giấy phép xây dựng có kèm theo biên bản kiểm tra công trình hoàn thành, mới có giá trị để đăng ký quyền sở hữu. Nếu công trình vi phạm xây dựng, chưa khắc phục xong hậu quả thì không được công nhận hoàn thành, không được sang nhượng, không được đăng ký quyền sở hữu. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu phải kiểm tra chặt chẽ điều này trước khi công nhận quyền sở hữu.

**Điều 8.-** Sau khi có giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải hợp đồng với tổ chức (hoặc cá nhân) thiết kế để lập thiết kế thi công theo đúng họa đồ kiến trúc đã được duyệt đính kèm giấy phép khởi công.

Khi khởi công xây dựng, chủ đầu tư phải báo cho Phòng Cảnh sát trật tự Công an thành phố và Ủy ban nhân dân phường (xã) biết theo mẫu thống nhất do Kiến trúc sư trưởng thành phố quy định thống nhất.

Giấy phép xây dựng và bản vẽ vị trí phải được niêm yết tại hiện trường. Chủ đầu tư có trách nhiệm xuất trình giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế cho cán bộ có chức năng kiểm tra, thanh tra xây dựng.

Trong khi xây dựng, chủ đầu tư và đơn vị thi công phải bảo đảm trật tự, vệ sinh, an toàn cho nhân dân và các công trình xung quanh, nếu gây ra thiệt hại tới

quyền lợi, nhà cửa và các công trình khác của các tổ chức và nhân dân thì phải chịu bồi thường tương xứng. Nếu có tranh chấp, không hòa giải được thì cơ quan cấp phép xây dựng lập biên bản, xác định mức độ thiệt hại chuyển sang tòa án xét xử.

**Điều 9.-** Trừ những công trình đầu tư liên quan vốn nước ngoài, chịu chi phối bởi Luật Đầu tư nước ngoài và các văn bản pháp luật khác có liên quan, các đối tượng còn lại đều phải nộp hồ sơ xin phép xây dựng mọi loại công trình tại Văn phòng đại diện Kiến trúc sư trưởng thành phố tại các quận, huyện.

## **CHƯƠNG II : THẨM QUYỀN CẤP GIẤY PHÉP.**

**Điều 10.-** Kiến trúc sư trưởng thành phố thừa ủy quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố, cấp giấy phép xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa cho tất cả các loại công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 11.-** Kiến trúc sư trưởng thành phố được quyền phân công cho các Trưởng Văn phòng đại diện cấp giấy phép xây dựng các loại nhà ở hệ dân riêng lẻ tại các khu vực đã có qui hoạch chi tiết và có mẫu thiết kế công trình được duyệt.

## **CHƯƠNG III : QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI MỘT SỐ CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH LỚN.**

**Điều 12.-** Việc sửa chữa các công trình kỹ thuật ngầm bao gồm hệ dây thông tin, bua điện, ống dẫn nước, cống thoát nước v.v... cần đào mặt đường hoặc va chạm các công trình kỹ thuật khác thì chủ đầu tư phải lập đồ án, được cơ quan quản lý ngành có thẩm quyền chấp thuận. Tùy theo mức độ ảnh hưởng tới giao thông và sinh hoạt đô thị Ủy ban nhân dân thành phố sẽ quy định thời gian thi công cho mỗi công trình.

Cấu trúc mặt đường xây dựng bằng loại vật liệu nào thì khi đào và thi công xong công trình ngầm, chủ đầu tư phải khôi phục ngay lại trạng thái mặt đường bằng loại vật liệu đó và phải bảo đảm độ phẳng và cường độ chịu tải như thiết kế ban đầu.

Các công trình xây dựng mới hoặc cải tạo nâng cấp lớn, có ảnh hưởng đến kiến trúc, mỹ quan đô thị, phải được chấp thuận của Kiến trúc sư trưởng thành phố như đối với mọi công trình xây dựng quy định tại điều 9 của bản quy định này.

**Điều 13.-** Công trình gồm nhiều hạng mục thi công trên diện tích đất rộng lớn, tiến hành nhiều năm thì phải lập họa đồ thiết kế tổng mặt bằng. Khi xây dựng, từng hạng mục phải được cấp phép. Trường hợp thay đổi tổng mặt bằng phải được Kiến trúc sư trưởng thành phố thỏa thuận.

**Điều 14.-** Các trường hợp muốn thay đổi tiết diện dây dẫn hoặc cấp điện thế trên các tuyến dẫn điện đã có, chủ đầu tư phải được cơ quan quản lý điện chấp thuận trước khi xin cấp giấy phép xây dựng hoặc sửa chữa công trình tại Văn phòng Kiến trúc sư trưởng.

Mọi trường hợp xây dựng mới đường dây tải điện cao thế, trung thế trong thành phố, phải được xem xét của Kiến trúc sư trưởng thành phố trình Ủy ban nhân dân thành phố hoặc Thủ tướng Chính phủ chuẩn y theo phân cấp.

**Điều 15.-** Các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp phải có yêu cầu phòng cháy và bảo vệ môi trường, thì trong giai đoạn thiết kế sơ bộ, chủ đầu tư phải tuân thủ các quy định về tiêu chuẩn quy phạm Nhà nước, phải được chấp thuận của Ủy ban Môi trường thành phố và Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy - Công an thành phố.

#### **CHƯƠNG IV : QUY ĐỊNH VỀ XÂY DỰNG, SỬA CHỮA NHÀ HỘ DÂN.**

**Điều 16.-** Nhà ở hộ dân là loại nhà ở của từng hộ gia đình riêng biệt. Các loại nhà chung cư, khách sạn, công trình nhiều công năng lớn và các công trình dân dụng, công nghiệp khác không thuộc quy định tại Chương IV này.

**Điều 17.-** Việc cấp giấy phép xây dựng, sửa chữa lớn nhà ở hộ dân riêng lẻ tại các khu vực đã có qui hoạch chi tiết được duyệt và có mẫu thiết kế công trình được giải quyết tại Văn phòng đại diện Kiến trúc sư trưởng thành phố tại quận, huyện sở tại. Người đứng đơn xin phép xây dựng, sửa chữa đóng vai trò chủ đầu tư và phải tuân thủ các quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc xây dựng hoặc sửa chữa ngôi nhà mình xin phép.

**Điều 18.-** Văn phòng đại diện Kiến trúc sư trưởng ở các quận huyện thành phố có nhiệm vụ :

1- Tiếp nhận hồ sơ xin phép, xem xét hướng dẫn cho chủ đầu tư hoàn chỉnh hồ sơ và điều chỉnh thiết kế cho phù hợp với các quy định hiện hành.

2- Xem xét hồ sơ xin phép xây dựng về chủ quyền nhà, quyền sử dụng đất, cử cán bộ kỹ thuật thực địa kiểm tra tại hiện trường nơi xin phép xây dựng hoặc sửa chữa và khu vực lân cận, lập bảng báo cáo có sơ đồ kèm theo về kiến trúc, đường sá, lộ giới, công trình kỹ thuật đô thị ngầm, nổi (theo biểu mẫu quy trình nghiệp vụ thống nhất cho tất cả mọi công trình - do Kiến trúc sư trưởng quy định) để xem xét cấp giấy phép hoặc trình Kiến trúc sư trưởng thành phố xét cấp giấy phép theo phân công.

3- Thu lệ phí (do Ủy ban nhân dân thành phố quy định) và trao giấy phép xây dựng.

4- Theo dõi và kiểm tra việc thi công theo đúng họa đồ thiết kế được duyệt kèm theo giấy phép xây dựng. Kiểm tra và lập biên bản việc xây dựng đảm bảo vệ sinh tự hoại và cho phép chủ đầu tư xây dựng tiếp phần bên trên hầm vệ sinh tự hoại. Kiểm tra và lập biên bản công trình hoàn thành.

**Điều 19.-** Văn phòng Kiến trúc sư trưởng có nhiệm vụ :

1- Tiếp nhận hồ sơ xin phép do các Văn phòng đại diện Kiến trúc sư trưởng đã nghiên cứu, đề xuất giải quyết.

2- Căn cứ vào báo cáo của các Văn phòng đại diện Kiến trúc sư trưởng, kiểm tra, hướng dẫn, và cấp giấy phép xây dựng.

3- Hướng dẫn, kiểm tra nghiệp vụ việc nghiên cứu hồ sơ và lập biên bản công trình xây dựng, sửa chữa hoàn tất để chủ đầu tư sử dụng kèm theo giấy phép xây dựng.

4- Giải quyết khiếu nại trong việc cấp giấy phép xây dựng, sửa chữa và quyết định xử lý vi phạm xây dựng theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

5- Lưu trữ hồ sơ công trình xây dựng, sửa chữa, lập sổ bộ quản lý công trình xây dựng.

## **CHƯƠNG V : QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH.**

**Điều 20.-** Hồ sơ xin phép xây dựng công trình mới hoặc sửa chữa lớn (được lập thành 03 bản) gồm có :

- Đơn xin phép xây dựng (theo mẫu).

- Giấy chứng nhận chủ quyền nhà hiện hữu, giấy phép sử dụng đất hợp lệ của cơ quan có thẩm quyền theo luật định cấp và họa đồ cấm mốc giao đất.

Trường hợp nhà thuê mượn phải có hợp đồng thuê nhà và giấy thỏa thuận của cơ quan hoặc người chủ nhà cho thuê chấp thuận, có thị thực tại Ủy ban nhân dân phường, xã.

- Luận chứng kinh tế kỹ thuật hoặc báo cáo KTKT được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Họa đồ quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (nếu là các công trình theo điều 12).

- Họa đồ thiết kế kiến trúc gồm mặt bằng, mặt đứng, mặt cắt (tỷ lệ 1/100) do đơn vị có tư cách pháp nhân và giấy phép hành nghề lập - Họa đồ mặt bằng cần thể hiện rõ vị trí hầm vệ sinh tự hoại và đường thoát nước từ trong công trình ra đường ống công cộng.

- Họa đồ chi tiết hầm vệ sinh tự hoại (nếu có xây dựng mới).

- Họa đồ vị trí công trình có ranh lô (bằng khoán) đất, lộ giới (tỷ lệ 1/500 hoặc 1/1000).

- Biên bản khảo sát nhà hiện hữu đủ điều kiện coi lâu do người thiết kế lập (trường hợp coi lâu trên nhà hiện hữu).

- Ý kiến thỏa thuận thiết kế của Cảnh sát PCCC (Công an thành phố) đối với những công trình nguy hiểm cháy nổ được xếp hạng sản xuất A, B, C, F và công trình dân dụng công nghiệp có yêu cầu từ 2 cột nước chữa cháy bên trong nhà trở lên với lưu lượng 2,5 lít/s một cột (theo tiêu chuẩn TCVN 2622 - 78).

- Ý kiến Ủy ban Môi trường thành phố (nếu có dây chuyền sản xuất gây ô nhiễm về tiếng ồn, khói bụi, chất thải độc hại, có mùi ...).

+ Các bản sao giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân phường (xã) hoặc Phòng Công chứng Nhà nước xác nhận.

+ Hợp đồng thiết kế phải đủ chữ ký và dấu của đơn vị thiết kế và chữ ký thỏa thuận của chủ đầu tư xây dựng.

**Điều 21.-** Thời gian xét duyệt cấp giấy phép xây dựng được quy định như sau :

- Nhà ở hộ dân trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

- Các công trình khác (ngoài nhà ở tư nhân) không quá 45 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định.

Một số công trình đặc biệt quan trọng liên quan đến bộ mặt kiến trúc đô thị, phải thông qua Hội đồng kiến trúc qui hoạch thành phố xem xét. Thời hạn giải quyết cấp phép tối đa không quá 60 ngày và chủ đầu tư được thông báo trước.

**Điều 22.-** Các cơ quan chức năng liên quan, khi Văn phòng Kiến trúc sư trưởng tham khảo ý kiến các vấn đề liên quan đến việc cấp giấy phép xây dựng, có trách nhiệm trả lời không chậm quá 10 ngày kể từ ngày công văn đến cơ quan, bảo đảm cho Văn phòng Kiến trúc sư trưởng giải quyết hồ sơ đúng hạn định.

**Điều 23.-** Khi chủ đầu tư không đồng ý với nội dung giấy phép hoặc các văn bản trả lời của cơ quan liên quan việc xét cấp giấy phép thì trong thời hạn 30 ngày được quyền khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố.

## **CHƯƠNG VI : XỬ LÝ VI PHẠM XÂY DỰNG.**

**Điều 24.-** Mọi trường hợp xây dựng, sửa chữa công trình (kể cả nhà ở nhân dân) không có giấy phép hoặc không đúng nội dung ghi trong giấy phép và hợp đồng thiết kế được duyệt đều bị xử phạt. Căn cứ việc xử lý vi phạm, Kiến trúc sư trưởng quyết định việc cho phép hoặc hủy giấy phép xây dựng.

Cơ quan quản lý nhà nước cấp giấy phép không đúng thẩm quyền hoặc sai quy định thì tùy tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy tố trước pháp luật.

**Điều 25.-** Các hình thức và biện pháp xử phạt và xử lý vi phạm xây dựng :

1- Chủ đầu tư xây dựng và đơn vị thi công xây dựng vi phạm các điều như đã quy định trên phải chịu một trong các hình phạt sau đây :

a) Cảnh cáo

b) Phạt tiền

c) Đình chỉ việc xây dựng hoặc sửa chữa trái phép.

d) Tạm đình chỉ hoạt động hoặc thu hồi giấy phép hành nghề của đơn vị thi công xây dựng.

e) Buộc khôi phục lại tình trạng đã bị thay đổi do vi phạm xây dựng gây ra hoặc buộc tháo dỡ một phần hay toàn bộ công trình xây dựng trái phép.

f) Buộc bồi thường thiệt hại trực tiếp do vi phạm xây dựng gây ra.

g) Tịch thu vật liệu và phương tiện xây dựng trái phép.

Trường hợp gây hậu quả nghiêm trọng, chủ đầu tư và người phụ trách đơn vị thi công có thể bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

**Điều 26.-** Chủ đầu tư là cơ quan Nhà nước, đơn vị thi công là doanh nghiệp quốc doanh thì Thủ trưởng cơ quan, đơn vị hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc vi phạm xây dựng. Ngoài việc xử lý theo các hình thức trên, cá nhân Thủ trưởng cơ quan, đơn vị phải chịu kỷ luật hành chính theo đề nghị của cơ quan chức năng.

**Điều 27.-** Khiếu nại quyết định xử phạt.

1- Cá nhân, tổ chức bị xử phạt vi phạm xây dựng hoặc người đại diện hợp pháp có quyền khiếu nại quyết định xử phạt và xử lý vi phạm trong thời gian 10 ngày, kể từ ngày nhận được quyết định xử phạt.

2- Đơn khiếu nại phải gửi cho cấp trên trực tiếp của người ra quyết định xử phạt.

Việc khiếu nại quyết định xử phạt không làm đình chỉ việc thi hành quyết định xử phạt đó.

## **CHƯƠNG VII : ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.**

**Điều 28.-** Văn phòng Kiến trúc sư trưởng phối hợp với Sở Tư pháp xây dựng văn bản quy định về xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng, sửa chữa công trình và nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

**Điều 29.-** Văn phòng Kiến trúc sư trưởng phối hợp với Sở Tài chính xây dựng quy định về lệ phí xây dựng, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành.

**Điều 30.-** Quy định này có hiệu lực sau 30 ngày kể từ ngày ký. Mọi công trình đang xin phép xây dựng, sửa chữa chưa được cấp giấy phép đều phải áp dụng theo quy định này.-

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