ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 102 /2026/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định công trình được miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14;

Căn cứ Luật Điện lực số 61/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đường sắt số 95/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 207/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 39/2026/NQ-HĐND ngày 27 tháng 8 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố quy định về xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật để tổ chức thi hành Luật Phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 34618/TTr-SXD-QLXDCT ngày 28 tháng 9 năm 2026, kết quả thẩm định tại Báo cáo số 12184/BC-STP ngày 18 tháng 9 năm 2026 của Sở Tư pháp;

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định công trình được miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về công trình được miễn giấy phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo điểm b khoản 1 Điều 15 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có công trình được miễn giấy phép xây dựng.

b) Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tổ chức, thực hiện Quyết định này.

Điều 2. Các công trình được miễn giấy phép xây dựng

Ngoài các công trình đã được quy định tại khoản 2 Điều 43 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, các công trình sau đây được miễn giấy phép xây dựng:

1. Công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân và tổ chức trên địa bàn Thành phố có quy mô dưới 07 tầng *(trên cao độ mặt đất đặt công trình)*, có tổng diện tích sàn xây dựng dưới 500 m^2 và thuộc các khu vực đã có quy chế quản lý kiến trúc đô thị hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt. Trường hợp pháp lý phê duyệt này không quy định xây dựng tầng hầm, công trình nhà ở riêng lẻ được quy định tại khoản 1 Điều này được xây dựng tối đa 01 tầng hầm theo tiêu chuẩn kỹ thuật quy định *(đảm bảo an toàn công trình lân cận và hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm liên quan)* và được miễn giấy phép xây dựng.

Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu và Sở Xây dựng thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ được quy định tại khoản 1 Điều này khi Chủ đầu tư có yêu cầu.

2. Công trình tạm mà không dựa trên quy hoạch được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

Về tiêu chí, điều kiện, thời hạn tồn tại, quản lý, khai thác, tháo dỡ, di dời, hoàn trả mặt bằng và các quy định khác của công trình tạm không dựa trên quy hoạch do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định theo thẩm quyền quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16.

3. Trụ sạc, tủ đổi pin lắp đặt trên đất phi nông nghiệp, đất do nhà nước quản lý (ngoại trừ đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh). Chủ đầu tư

và các đơn vị liên quan có trách nhiệm triển khai lắp đặt trụ sạc, tủ đổi pin đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Điều 3. Quản lý trật tự xây dựng, nghiệm thu và cấp sở hữu công trình

1. Công trình được miễn giấy phép xây dựng vẫn phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về đất đai, quy hoạch, kiến trúc, phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, quản lý, bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định khác có liên quan.

2. Việc quản lý trật tự xây dựng, nghiệm thu công trình và cấp sở hữu công trình xây dựng được thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành đối với trường hợp miễn giấy phép xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Điều 4. Phối hợp và trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Xây dựng

a) Triển khai, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu và các tổ chức, cá nhân liên quan thực hiện Quyết định này. Tổ chức kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất công tác tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình, quản lý trật tự xây dựng và nghiệm thu công trình tại Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu.

b) Ban hành hướng dẫn việc quản lý trật tự xây dựng đối với công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Quyết định này.

2. Sở Quy hoạch – Kiến trúc

a) Phối hợp Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu trong công tác rà soát các quy hoạch phân khu, các quy hoạch chi tiết, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố đã được phê duyệt, để cập nhật trên website thông tin quy hoạch của Thành phố.

b) Phối hợp hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu xác định lộ giới, chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và triển khai cắm mốc giới theo quy định;

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu trong việc lập, thẩm tra, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết các đường, hẻm.

d) Ban hành hướng dẫn thực hiện việc tra cứu thông tin về chức năng quy hoạch và số tầng tối đa tại quy hoạch phân khu; tra cứu thông tin về quy hoạch lộ giới đường, hẻm tiếp giáp khu đất dự kiến xây dựng; tra cứu các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch của khu đất dự kiến xây dựng cho các tổ chức, cá nhân.

e) Chủ trì phối hợp với Sở Khoa học và Công nghệ, Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu xây dựng, cập nhật Ứng dụng, phần mềm để quản lý tra cứu thông tin về quy hoạch, quy mô xây dựng công trình và quản lý trật tự xây dựng để tổ chức và cá nhân sử dụng đảm bảo triển khai có hiệu quả việc miễn giấy phép xây dựng.

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Hướng dẫn Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu, các chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai trong việc cấp sở hữu công trình đối với nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của Quyết định này.

4. Sở Khoa học và Công nghệ

Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu xây dựng Ứng dụng, phần mềm để quản lý tra cứu thông tin về quy hoạch, quy mô xây dựng công trình và quản lý trật tự xây dựng để tổ chức và cá nhân sử dụng đảm bảo triển khai có hiệu quả việc miễn giấy phép xây dựng.

5. Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu

a) Công bố công khai theo quy định các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đường, hẻm (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành); Quy chế quản lý kiến trúc làm cơ sở miễn giấy phép xây dựng.

b) Cập nhật trên bản đồ địa chính, phối hợp với các cơ quan chức năng tổ chức xác định, cắm mốc giới ngoài thực địa các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chỉ giới đường đỏ (đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành); hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật làm cơ sở miễn giấy phép xây dựng theo quy định.

c) Tiếp nhận thông báo khởi công xây dựng công trình đối với trường hợp miễn giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

Điều 5. Trách nhiệm Chủ đầu tư, nhà thầu có liên quan

1. Đối với Chủ đầu tư

- Tra cứu thông tin về chức năng quy hoạch và số tầng tối đa tại quy hoạch phân khu; tra cứu thông tin về quy hoạch lộ giới đường/hẻm tiếp giáp khu đất dự kiến xây dựng; tra cứu các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch của khu đất dự kiến xây dựng để xây dựng công trình được miễn giấy phép xây dựng đúng với quy hoạch, thiết kế và quy định pháp luật có liên quan.

- Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về đất đai, quy hoạch, kiến trúc, phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, quản lý, bảo vệ công trình hạ tầng kỹ thuật và các quy định khác có liên quan.

- Quản lý thi công xây dựng theo các nội dung được quy định tại Điều 16 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

- Trước khi khởi công, gửi Thông báo khởi công xây dựng công trình đến Ủy ban nhân dân cấp xã tại địa phương dự kiến xây dựng công trình, Sở Xây dựng (trường hợp thuộc thẩm quyền quản lý hoạt động xây dựng của Sở Xây dựng) và Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế (trường hợp thuộc thẩm quyền quản lý hoạt động xây dựng của Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế); đồng thời, đảm bảo đầy đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định pháp luật hiện hành. Trường hợp công trình xây dựng nằm trên địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp xã, Chủ đầu tư thực hiện gửi thông báo khởi công đến cả 02 đơn vị hành chính cấp xã để quản lý.

2. Đối với Nhà thầu thiết kế

Thực hiện giám sát tác giả theo các nội dung được quy định tại Điều 21 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

3. Nhà thầu giám sát công trình

Thực hiện giám sát thi công xây dựng công trình theo các nội dung được quy định tại Điều 20 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

4. Đối với Nhà thầu thi công xây dựng

Chịu trách nhiệm về quản lý thi công xây dựng theo các nội dung được quy định tại Điều 15 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 30 tháng 11 năm 2026

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Khoa học và Công nghệ; Trưởng Ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý Khu công nghệ cao; Trưởng ban Ban Quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao; Thủ

trưởng các sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu; các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời cho Sở Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng tổng hợp các ý kiến, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định.

3. Trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật dẫn chiếu tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ thì nội dung dẫn chiếu áp dụng theo văn bản được ban hành sau./.

Nơi nhận:
- Như Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- UB. MTTQVN/TP và các Đoàn thể CT-XH/TP;
- VP ĐĐBQH và HĐND/TP;
- VKSND/TP; TAND/TP;
- Thường trực UBND/TP: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, các PCVP; các Phòng CV,
- Các Báo, Đài/TP;
- Trung tâm Thông tin điện tử TP;
- Sở Xây dựng; Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Tài chính; Sở Tư pháp (P.VBPQ, P.KTVB);
- UBND các phường, xã và đặc khu Côn Đảo;
- Lưu: VT, (ĐT-MTu).

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

Hoàng Nguyên Dinh