Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: ttttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

CÔNG BÁO

Thành phố Hồ Chí Minh

Số 358 + 359 **Ngày 15 tháng 11 năm 2026**

MỤC LỤC

Trang

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

19-10-2026 Quyết định số 81/2026/QĐ-UBND ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh. 02

Đăng từ Công báo điện tử số 358 + 359 đến số 376 + 377 ngày 15 tháng 11 năm 2026

Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: ttttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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: 81/2026/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 06 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng về phê duyệt đồ án quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn 2060;

Căn cứ Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 17 tháng 5 năm 2019 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1378/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bà Rịa (nay là thành phố Bà Rịa) đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1084/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phê duyệt đồ án quy hoạch chung thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 7023/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2026 và Công văn số 7876/SQHKT-THUDCNS ngày 16 tháng 9 năm 2026 về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy chế Quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh" và kèm theo 31 Phụ lục.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2026.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh và thay thế Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Vũng Tàu.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Giám đốc Sở

Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trưởng ban Quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp, Trưởng Ban Quản lý Khu công nghệ cao, Trưởng ban Quản lý Khu Nông nghiệp công nghệ cao; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và đặc khu; Thủ trưởng các sở, ban, ngành Thành phố và các cơ quan, đơn vị, 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 Quy hoạch - Kiến trúc để được hướng dẫn thực hiện. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp các ý kiến, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định./.

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

Hoàng Nguyên Dinh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Ban hành kèm theo Quyết định số 81/2026/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Mục 1.
MỤC TIÊU, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Điều 1. Mục tiêu

1. Quản lý cảnh quan đô thị, kiến trúc các công trình xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt, kiểm soát việc xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang đô thị theo định hướng phát triển kiến trúc, bảo vệ cảnh quan, bản sắc văn hóa dân tộc, đặc trưng kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Cụ thể hóa các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch, kiến trúc và xây dựng để quản lý kiến trúc đô thị phù hợp với điều kiện thực tế của Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Quy định về kiến trúc các loại hình công trình làm cơ sở cho việc đầu tư xây dựng; cung cấp thông tin quy hoạch - kiến trúc và phục vụ công tác quản lý nhà nước có liên quan.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi áp dụng:

a) Quy chế này được áp dụng đối với các khu vực đô thị và các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo phạm vi, ranh giới thể hiện trong sơ đồ tại Phụ lục XXXI.

b) Quy chế cụ thể hóa một số chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình

nhà ở riêng lẻ và các công trình khác trong các khu vực đã có quy hoạch phân khu, mà chưa có quy hoạch chi tiết hoặc thiết kế đô thị; hoặc đã có quy hoạch phân lô (trước khi Nghị định số 08/2005/NĐ-CP của Chính phủ số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 về Quy hoạch xây dựng, có hiệu lực) chưa thể hiện các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để xây dựng công trình.

c) Trường hợp, Quy định quản lý kèm theo quy hoạch phân khu quy định khác thì áp dụng theo quy định quản lý của quy hoạch được duyệt.

2. Đối tượng áp dụng:

Quy chế này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kiến trúc và xây dựng công trình kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

(Căn cứ theo các tài liệu viện dẫn tại Bảng 1)

1. Công trình kiến trúc có giá trị:

Là công trình kiến trúc tiêu biểu, có giá trị về kiến trúc, lịch sử, văn hóa, nghệ thuật được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Công trình điểm nhấn:

Là công trình có vị trí chủ đạo, nổi bật trong đô thị, có vai trò quan trọng định hướng không gian kiến trúc cảnh quan, tạo ra đặc trưng thẩm mỹ và diện mạo riêng cho khu vực; được xác định trong nội dung thiết kế đô thị của quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng được phê duyệt.

3. Chiều cao công trình xây dựng:

a) Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình được xác định theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (đỉnh mái mái tum hoặc mái dốc).

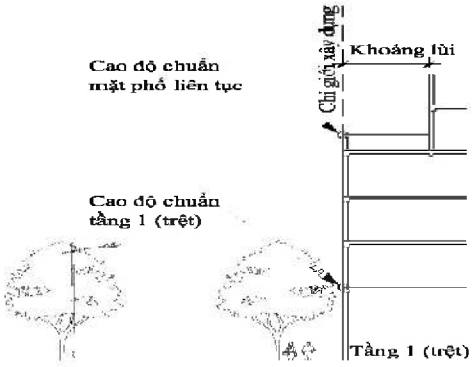
b) Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt.

c) Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí (giàn hoa, vật liệu nhẹ, không đúc bê tông) thì không tính vào chiều cao công trình.

d) Đối với trường hợp các quy hoạch được duyệt không xác định cao độ mặt đất đặt công trình, không quy hoạch vỉa hè thì chiều cao công trình tính từ cao độ mặt

đường, hẻm, vỉa hè hiện trạng.

đ) Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng là chiều cao công trình tính tới điểm cao nhất của công trình tại chỉ giới xây dựng (xem hình 3-1).



Hình 3-1 Minh họa cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng

a) Số tầng cao của công trình bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng nửa/bán hầm (hoặc nửa/bán ngầm), không bao gồm tầng áp mái.

b) Tầng tum không tính vào số tầng cao của công trình khi sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái.

c) Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác, chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng nhà trong trường hợp: Tầng lửng có diện tích sàn không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới. Vị trí bố trí tầng lửng căn cứ theo phương án thiết kế cụ thể;

d) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, chỉ cho phép có duy nhất một tầng lửng không tính vào số tầng nhà trong trường hợp: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật (ví dụ: sàn kỹ thuật đáy bể bơi, sàn đặt máy phát điện, hoặc các thiết bị công trình khác…) và có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m^2;

đ) Đối với các công trình khác: Tầng lửng chỉ bố trí sử dụng làm khu kỹ thuật, có diện tích sàn không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

5. Tầng hầm:

Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

6. Tầng nửa hầm:

Là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.

7. Tầng lửng:

Là tầng trung gian giữa các tầng mà sàn của nó (sàn lửng) nằm giữa sàn của hai tầng có công năng sử dụng chính hoặc nằm giữa mái công trình và sàn tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới; tầng lửng có diện tích sàn nhỏ hơn diện tích sàn xây dựng tầng có công năng sử dụng chính ngay bên dưới.

8. Tầng kỹ thuật:

Tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc cáo thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái, tầng trên cùng hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà.

9. Tầng áp mái:

Là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường bao (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m.

10. Nhà ở riêng lẻ:

Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập, được xây dựng với mục đích để ở hoặc mục đích sử dụng hỗn hợp khác nhau được xác định trong quy hoạch.

11. Nhà ở liên kế:

Là loại nhà ở riêng lẻ của các hộ gia đình, cá nhân được xây dựng liền nhau, thông nhiều tầng được xây dựng sát nhau thành dãy trong những lô đất nằm liền nhau và có chiều rộng nhỏ hơn so với chiều sâu (chiều dài) của nhà, cùng sử dụng chung một hệ thống hạ tầng của khu vực đô thị.

12. Nhà phố liên kế (nhà phố hoặc nhà ở liên kế mặt phố):

Là loại nhà ở liên kế, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liên kế mặt phố ngoài chức năng để ở còn sử dụng làm cửa hàng buôn bán, dịch vụ văn phòng, nhà trọ, khách sạn, cơ sở sản xuất nhỏ và các dịch vụ khác.

13. Nhà liên kế có sân vườn:

Là loại nhà ở liên kế, phía trước hoặc phía sau nhà có một khoảng sân vườn nằm trong khuôn viên của mỗi nhà và kích thước được lấy thống nhất cả dãy theo quy hoạch chi tiết của khu vực.

14. Công trình xây dựng độc lập - bán độc lập:

a) Công trình độc lập: là công trình xây dựng không có bất cứ bề mặt ngoài nào tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận (có khoảng lùi ở tất cả ranh đất bên và ranh đất sau).

b) Công trình bán độc lập: là dạng công trình độc lập có một mặt tường (bên hoặc sau) tiếp giáp với ranh đất của các lô đất kế cận.

15. Công trình có hình thái kiến trúc biệt thự:

Là công trình xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh có số tầng không quá 03 tầng , có diện tích xây dựng không vượt quá 50% diện tích khuôn viên đất.

16. Nhà chung cư:

Là nhà có từ 02 tầng trở lên, có nhiều căn hộ, có lối đi, cầu thang chung, có phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp.

17. Nhà chung cư với mục đích để ở:

Là nhà chung cư chỉ có chức năng ở (gồm cả không gian được bố trí để tổ chức các hoạt động chung của cư dân sống trong nhà chung cư, cụm nhà chung cư, hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho các hộ gia đình, tổ chức, cá nhân, …trong chung cư đó) được xác định trong quy hoạch chi tiết.

18. Nhà chung cư với mục đích sử dụng hỗn hợp:

Là nhà chung cư có chức năng ở và các chức năng khác, trong đó tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho chức năng ở ≥ 50% của tổng diện tích sàn xây dựng công trình.

Nếu nhà chung cư với mục đích sử dụng hỗn hợp có diện tích sàn sử dụng cho các chức năng khác như thương mại dịch vụ, văn phòng khách sạn.... >50% thì được xác định là công trình hỗn hợp (theo Nghị định số 06/2021/NĐ-CP là loại công trình công cộng).

19. Công trình đa năng hoặc hỗn hợp (thường gọi tắt là hỗn hợp):

Công trình đa năng (hoặc công trình hỗn hợp) là công trình có nhiều công năng sử dụng khác nhau.

20. Khoảng lùi:

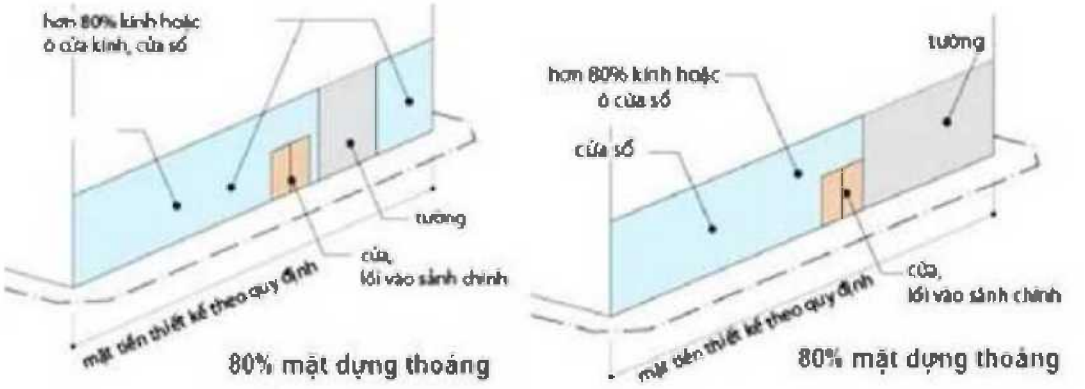
Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

21. Khoảng lùi tại tầng 01 để làm lối đi bộ:

Là khoảng lùi tại mặt tiền Tầng 01 (Tầng trệt) được sử dụng làm lối đi bộ nhằm tăng không gian tiếp cận công trình cho người đi bộ và tạo hành lang đi bộ có mái che.

22. Mặt dựng thoáng:

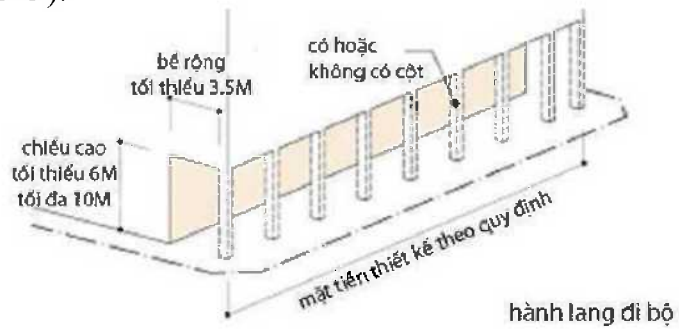
Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, bằng các giải pháp kiến trúc khác nhau: cửa sổ, cửa đi, hệ lam, bông gió, ô cửa kính..... (xem hình 3-2)

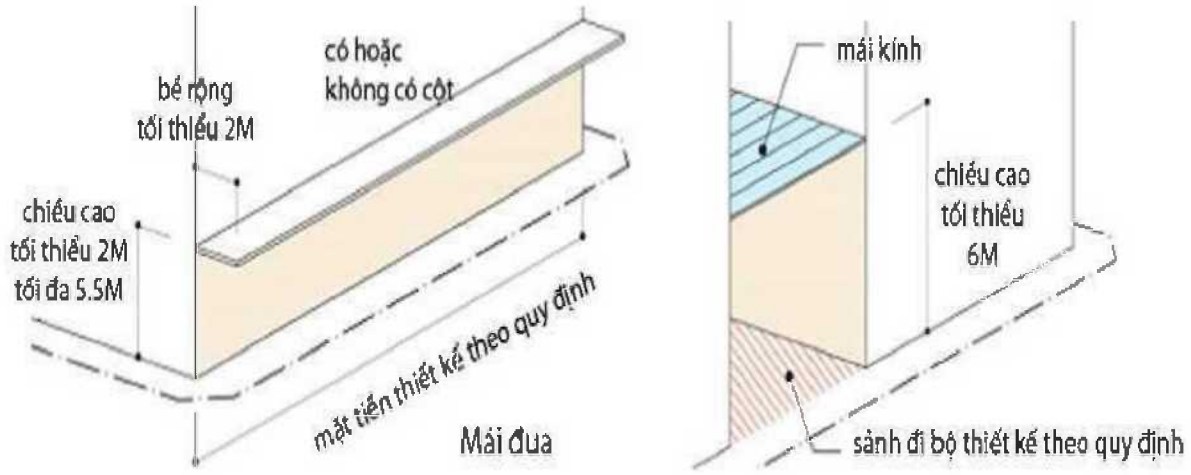


Hình 3-2 Minh họa mặt dựng thoáng công trình

23. Mái đua, ô văng, mái hắt:

Là mái che vươn ra từ công trình để che mưa, nắng trên các ô cửa, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (hình 3-3).

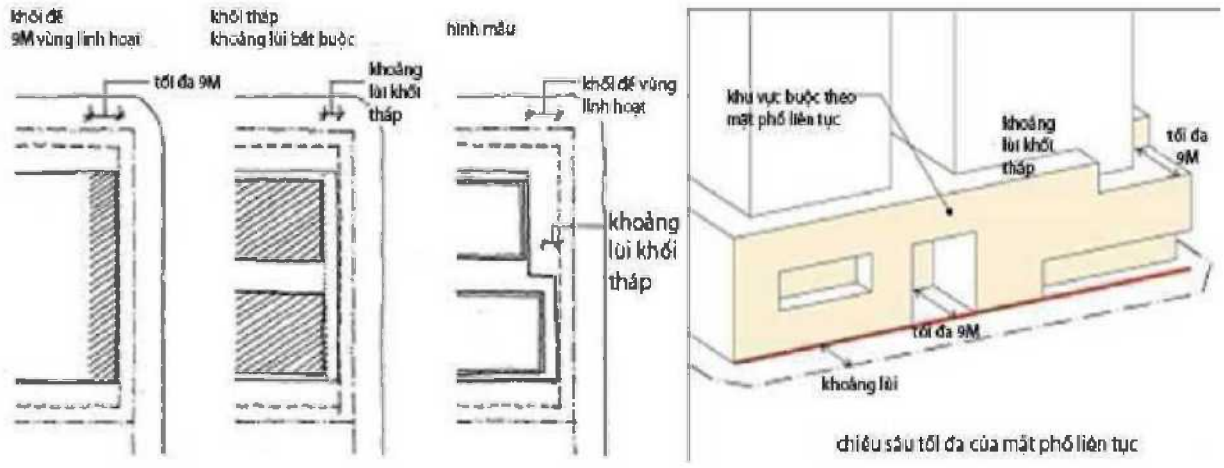




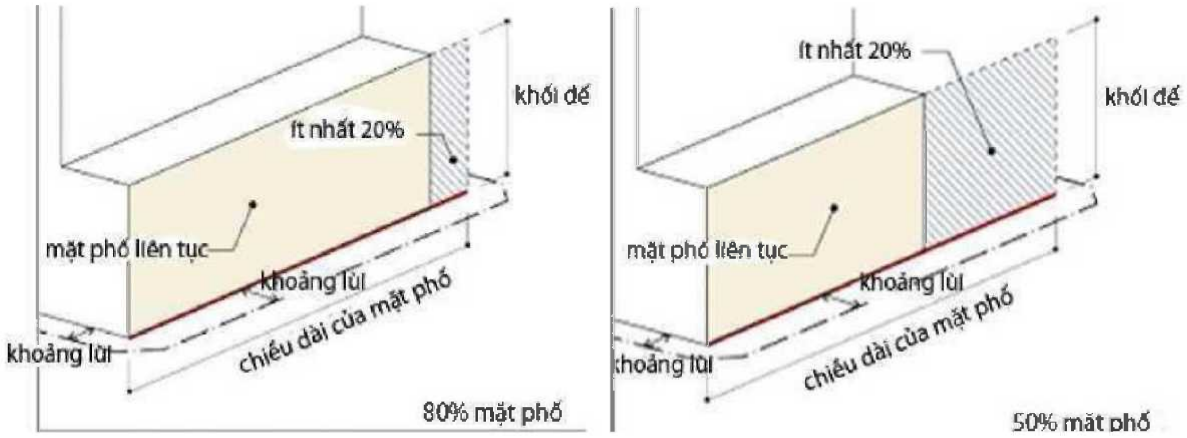
Hình 3-3 Minh họa hành lang đi bộ, mái đua

24. Mặt phố liên tục:

Là mặt đứng khối đế của các tòa nhà cao tầng hoặc dãy phố liên kế, được xây dựng thẳng hàng, hướng ra các không gian công cộng (như đường phố hoặc quảng trường) có chiều cao tại chỉ giới xây dựng đồng bộ và có tổng chiều dài chiếm tối thiểu 70% chiều dài của cạnh ô phố tương ứng. Đối với các đoạn mặt phố liên tục có chiều dài trên 60m cần có các giải pháp kiến trúc tạo mặt đứng sinh động, phong phú (xem hình 3-4 và hình 3-5).



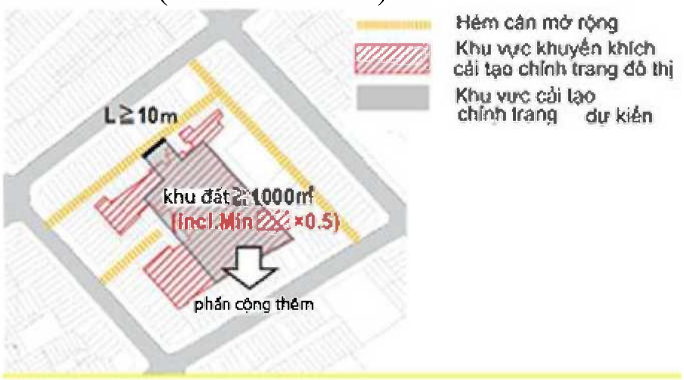
Hình 3-4 Minh họa mặt phố liên tục của khối tháp có khối đế



Hình 3-5 Minh họa hai loại mặt phố liên tục

25. Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị:

Là khu vực hiện trạng không tiếp giáp với đường giao thông (hiện hữu hoặc quy hoạch) có lộ giới từ 3,5m trở lên (xem Hình 3-6).



Hình 3-6 Minh họa khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị

26. Hợp khối kiến trúc công trình:

Là giải pháp thiết kế kiến trúc khi xây dựng công trình trên ít nhất hai (02) lô đất riêng biệt trở lên tạo thành một chỉnh thể kiến trúc thống nhất khi quan sát từ bên ngoài.

27. Không gian mở công cộng trong các lô đất:

Là một không gian sân vườn lộ thiên (khuyến khích có mái che bằng vật liệu trong suốt) có cao độ trong giới hạn từ -5m đến +27m so với cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt, với quy mô diện tích cây xanh ≥ 30% diện tích lô đất (xem hình 3-7) và đảm bảo khả năng tiếp cận độc lập của mọi người dân về không gian cũng như thời gian với công năng công trình. Có thể được đóng vào ban đêm nếu có sự thống nhất cơ quan quản lý của thành phố.



Hình 3-7 Hình minh họa không gian mở

28. Hệ số sử dụng đất:

Là tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.

29. Hệ số sử dụng đất ưu đãi:

Là phần hệ số sử dụng đất được cộng thêm vào hệ số sử dụng đất của lô đất được xác định căn cứ theo quy hoạch được duyệt (V) nhằm khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường; cải tạo chỉnh trang, bổ sung diện tích cây xanh, không gian mở cho đô thị. Tăng cường kết nối giao thông công cộng đến các lô đất, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị.

30. Mật độ xây dựng thuần (net-tô):

a) Mật độ xây dựng thuần: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi/sân đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).

b) Các bộ phận công trình, chi tiết kiến trúc trang trí như: sê-nô, ô-văng, mái đua, mái đón, bậc lên xuống, bậu cửa, hành lang cầu (bao gồm hành lang đi bộ có mái che) đã tuân thủ các quy định về an toàn cháy, an toàn xây dựng cho phép không tính vào diện tích chiếm đất nếu đảm bảo không gây cản trở lưu thông của người, phương tiện và không kết hợp các công năng sử dụng khác.

31. Mật độ xây dựng gộp (brut-tô):

Mật độ xây dựng gộp của một khu vực đô thị là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích toàn khu đất (diện tích toàn khu đất có thể bao gồm cả: sân, đường, các khu cây xanh, không gian mở và các khu vực không xây dựng công trình).

32. Không gian xây dựng ngầm đô thị:

Là không gian xây dựng công trình dưới mặt đất bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất, công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nen kỹ thuật.

33. Công trình ngầm đô thị:

Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất, dưới mặt nước tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm được hình thành theo dự án độc lập, công trình giao thông ngầm, được xác định tại quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành.

34. Không gian đô thị:

Là không gian trên mặt đất, dưới mặt đất, dưới mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

35. Kiến trúc đô thị:

Là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo và các công trình kiến trúc khác mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng có chi phối, ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị.

36. Di tích lịch sử - văn hoá:

Là công trình kiến trúc, nghệ thuật, cụm công trình xây dựng, địa điểm, di chỉ khảo cổ hoặc cấu trúc có tính chất khảo cổ học; di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, cụm công trình, địa điểm, di chỉ hoặc cấu trúc đó, có giá trị lịch sử, văn hóa, khoa học.

37. Danh lam thắng cảnh:

Là cảnh quan thiên nhiên hoặc địa điểm có sự kết hợp giữa cảnh quan thiên nhiên với công trình kiến trúc có giá trị lịch sử, thẩm mỹ, khoa học.

38. Đô thị mới:

Là Đô thị dự kiến hình thành trong tương lai, theo định hướng được xác định tại quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị và nông thôn hoặc quy hoạch vùng hoặc quy hoạch

tỉnh hoặc quy hoạch chung thành phố; đô thị mới được đầu tư xây dựng từng bước đồng bộ theo các tiêu chí phân loại đô thị.

39. Quy hoạch phân khu:

Là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị của các khu đất, mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội trong một khu vực đô thị nhằm cụ thể hóa nội dung Quy hoạch chung.

40. Quy hoạch chi tiết:

Là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, yêu cầu quản lý kiến trúc, cảnh quan của từng lô đất; bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở để cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

41. Khu vực phát triển đô thị:

Là khu vực được xác định để đầu tư phát triển đô thị trong một giai đoạn nhất định. Khu vực phát triển đô thị bao gồm: khu vực phát triển đô thị mới (bao gồm *Khu đô thị mới* theo Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12), khu vực phát triển đô thị mở rộng, khu vực cải tạo, khu vực bảo tồn, khu vực tái thiết đô thị, khu vực có chức năng chuyên biệt.

42. Cảnh quan đô thị:

Là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị.

43. Hành lang bảo vệ an toàn:

Là khoảng không gian tối thiểu về chiều rộng, chiều dài và chiều cao, chạy dọc hoặc bao quanh công trình hạ tầng kỹ thuật.

44. Hành lang bảo vệ trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ và ao (gọi tắt là hành lang bảo vệ trên bờ) đã bao gồm hành lang bảo vệ nguồn nước:

a) Hành lang bảo vệ trên bờ là chiều rộng khu đất nằm dọc hai bên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng;

b) Được tính từ mép bờ cao quy hoạch vào bên trong phía đất liền.

45. Khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Là khu vực bố trí, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến.

46. Khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị:

a) Là những khu vực được xác định trong các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất "hiện hữu, hiện trạng, cải tạo,chỉnh trang" (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu, nhóm nhà ở hiện trạng).

b) Khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị không bao gồm và loại trừ các khu vực có quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc thiết kế đô thị riêng hoặc các dãy nhà liên kế có thiết kế kiến trúc đồng bộ hoặc được cơ quan thẩm quyền xác định là công trình kiến trúc có giá trị.

47. Ô phố:

Ô phố là một khu vực đô thị được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, hoặc sông, kênh rạch được xác định trong quy hoạch đô thị và nông thôn , trong ô phố có thể bao gồm nhiều ô chức năng.

48. Lô đất:

Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền kề có chức năng sử dụng đất giống nhau được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông, các đường ranh giới tự nhiên hoặc nhân tạo khác.

49. Thửa đất:

Là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

50. Công trình hiệu quả năng lượng:

Công trình được thiết kế, xây dựng, và vận hành để tối ưu hóa sử dụng năng lượng, giảm tiêu thụ năng lượng so với công trình thông thường, nhưng vẫn đảm bảo tiện nghi và hiệu quả sử dụng.

51. Công trình xanh (green building):

Là công trình xây dựng được thiết kế, xây dựng và vận hành đáp ứng các tiêu chí, tiêu chuẩn về sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên; đảm bảo tiện nghi, chất lượng môi trường sống bên trong công trình và bảo vệ môi trường bên ngoài công trình.

52. Phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (sau đây gọi là

TOD):

Là giải pháp quy hoạch, đầu tư cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị, lấy điểm kết nối giao thông đường sắt làm điểm tập trung dân cư, kinh doanh dịch vụ thương mại, văn phòng.

53. Khối nhà chính - phụ trong 1 thửa đất:

a) Trong khuôn viên công trình độc lập hoặc bán độc lập, có thể gồm một hoặc nhiều khối nhà có chức năng chính - phụ.

b) Các khối nhà chính độc lập được xác định theo khoản 3, Điều 2, Thông tư 06/2021/TT-BXD. Các khối nhà phụ được xác định với các tiêu chí nhỏ hơn tiêu chí xác định phân cấp công trình cấp IV.

Mục 2.
NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ KIẾN TRÚC TRONG ĐÔ THỊ

Điều 4. Các nguyên tắc chung

1. Tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc Việt Nam và yêu cầu trong các quy hoạch chung trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (theo danh mục các Phụ lục tại Bảng II)

2. Bảo tồn, kế thừa, phát huy các giá trị kiến trúc truyền thống, tiếp thu chọn lọc tinh hoa kiến trúc thế giới. Xây dựng nền kiến trúc tiên tiến, hiện đại, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

3. Ứng dụng khoa học, công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, công nghệ mới trong quản lý kiến trúc phù hợp với thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh bảo đảm hiệu quả về kinh tế, kỹ thuật, mỹ thuật, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả.

4. Bảo đảm sự tham gia của cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân; kết hợp hài hòa lợi ích của quốc gia, cộng đồng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân.

5. Đảm bảo tính đồng bộ về không gian, hình thái đô thị, cảnh quan; phát huy đặc điểm, đặc thù của từng khu vực, phong tục tập quán, văn hóa truyền thống; đảm bảo tính khả thi, đáp ứng nhu cầu thực tiễn công tác quản lý xây dựng tại địa phương.

6. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với Quy hoạch được duyệt, Quy hoạch chi tiết hoặc Thiết kế đô thị được duyệt.

7. Thiết kế kiến trúc công trình cần được xem xét toàn diện trên các lĩnh vực: tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu....

8. Thiết kế các loại hình công trình phải tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

9. Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó.

10. Kiến trúc các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực xây dựng, có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

Điều 5. Các nguyên tắc ưu đãi, khuyến khích và kiểm soát với công trình kiến trúc

1.Khuyến khích áp dụng các công nghệ mới trong kiến trúc công trình, hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm năng lượng.

2.Kiểm soát và giới hạn không gian xây dựng ngầm tại các khu vực sinh thái tự nhiên, khu vực di tích, tôn giáo, văn hóa lịch sử, khu vực chịu ảnh hưởng của ngập lụt, sụt lún, trên cơ sở đánh giá cụ thể điều kiện địa chất, thủy văn, tác động môi trường… Đối với khu vực an ninh, quốc phòng, việc tổ chức không gian xây dựng ngầm được thực hiện theo quy định chuyên ngành.

3.Hệ số sử dụng đất thuần tối đa net-tô của lô đất được tính bằng hệ số sử dụng đất gộp brut-tô (V) của ô phố hoặc ô chức năng, cộng thêm hệ số ưu đãi và phải phù hợp với Quy hoạch được duyệt và phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng:

a)Hệ số sử dụng đất ưu đãi đối với trường hợp tạo không gian mở công cộng cho lô đất là 1,0 hoặc 0,25V (lấy trường hợp thấp hơn).

b)Hệ số sử dụng đất ưu đãi đối với trường hợp thửa đất có kết nối trực tiếp (bằng hành lang đi bộ, đường ngầm, cầu đi bộ …) với đầu mối giao thông công cộng (ga metro, ga đường sắt, bến xe buýt, sân bay) hoặc có bố trí trạm xe buýt (được sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền) là 1,0 hoặc 0,25V (lấy trường hợp thấp hơn).

c)Hệ số sử dụng đất ưu đãi đối với trường hợp thửa đất có xây dựng công trình được thiết kế và xây dựng, vận hành với các giải pháp thân thiện với môi trường là 1,0 hoặc 0,25V (lấy trường hợp thấp hơn).

d)Hệ số sử dụng đất ưu đãi đối với trường hợp dự án thuộc Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị là 2,0.

đ) Các hệ số sử dụng đất ưu đãi trên đây không áp dụng cho các thửa đất thuộc phạm vi khu vực 930 ha và phạm vi 09 đồ án Quy hoạch được duyệt trên địa bàn Thành phố Thủ Đức (cũ) đã được phê duyệt.

e)Đối với các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ, hệ số sử dụng đất được tính theo Bảng 15-5. điểm c, khoản 2, Điều 15 của Quy chế này, cộng thêm hệ số ưu đãi, và phải tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

4. Áp dụng mô hình phát triển TOD (Transit Oriented Development - Phát triển theo định hướng giao thông công cộng) để thu hút sự phát triển của các công trình đa chức năng, đáp ứng yêu cầu về kết nối giao thông và không gian công cộng để thu hút người dân sử dụng đường sắt đô thị. Khu vực này cần được đẩy mạnh kết nối giữa các không gian ngầm tư nhân (phần công trình ngầm của các công trình thương mại dịch vụ) và không gian ngầm công cộng (công trình nhà ga metro ngầm) tạo thành hệ thống không gian dịch vụ, thương mại, đi bộ, nhà xe công cộng ngầm...

Điều 6. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan (Sơ đồ ranh giới và danh mục tại Phụ lục I):

a) Các khu vực này phải được xác định và quản lý đồng bộ thống nhất về không gian, kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm đảm bảo tầm nhìn, không gian mở đến khu vực cảnh quan đó.

b) Trong từng trường hợp cụ thể, việc cải tạo, tác động tới kiến trúc hoặc cảnh quan tại khu vực này cần được cơ quan quản lý chuyên ngành thỏa thuận theo quy trình, quy định hiện hành; đảm bảo phù hợp quy hoạch chuyên ngành và các yêu cầu khác có liên quan.

c) Việc xác định về hình thái không gian đô thị, các khu vực có yêu cầu bảo tồn, phân cấp kiểm soát bảo vệ và các quy định về không gian kiến trúc đô thị đặc thù theo dạng tuyến, mảng, điểm được xác định cụ thể tại Điều 13 của Quy chế này.

2. Với các trục, tuyến giao thông hình thành khung đô thị:

a) Với các trục đường chính (Sơ đồ vị trí và danh mục tại Phụ lục II): Cần tạo được sự đồng bộ, tính liên tục, dễ nhận diện định hướng kiến trúc chính, công trình

điểm nhấn cho các trục đường chính. Khoảng lùi công trình cần được nghiên cứu phù hợp với từng chức năng công trình nhằm đảm bảo phù hợp về không gian, kiến trúc, cảnh quan chung; Đảm bảo khả năng tiếp cận công trình, đảm bảo các điều kiện về chiếu sáng tự nhiên và an toàn thoát hiểm, thoát nạn theo quy định. Khuyến khích các công trình lớn, hợp khối.

b) Với các tuyến phố đi bộ (Danh mục tại Phụ lục III) và các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, chính trị, thương mại, dịch vụ (Danh mục tại Phụ lục IV): Đảm bảo cảnh quan đường phố lấy con người làm trung tâm, bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian phù hợp với các hoạt động, sự kiện đường phố. Tạo môi trường an toàn, có khung thời gian đảm bảo không gian giao thông không cơ giới (đi bộ, xe đạp,…). Khuyến khích tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố; Sử dụng các giải pháp kiến trúc tạo không gian tuyến phố ở tỷ lệ gần gũi với con người bằng việc áp dụng khoảng lùi khối đế - tháp hợp lý; Tỷ lệ diện tích khoảng mở trên tường ngoài công trình dưới dạng cửa sổ, cửa kính dọc theo tuyến phố đi bộ tối thiểu bằng 80%. Khuyến khích phát triển lồng ghép các không gian văn hóa mở như phố đi bộ nghệ thuật, quảng trường sáng tạo, công viên văn hóa đa năng…Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, lịch sử cần sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động phù hợp với chức năng của trục đường.

3. Các khu vực cảnh quan di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh cấp tỉnh trở lên (Sơ đồ vị trí và danh tại Phụ lục V):

a) Thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp lý liên ngành có liên quan. Được cập nhập hằng năm theo Danh mục kiểm kê di tích được quy định tại Điều 23 Luật Di sản văn hóa số 40/2019/QH14.

b) Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh cần quy định cụ thể chi tiết về hình thức kiến trúc các công trình xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Khuyến khích tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh, kết nối không gian đô thị làm nâng cao giá trị, tăng khả năng tiếp cận của người dân đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn. Không che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

c) Cần khai thác và kiến tạo điểm nhấn dựa trên các giá trị lịch sử, văn hóa và cảnh quan của bản thân công trình di sản và khu vực xung quanh công trình.

d)Các công trình chưa được công nhận cấp di tích cần tôn trọng yếu tố hiện trạng và kết hợp khai thác hợp lý để phát huy giá trị di sản. Đối với công trình đã hoặc đang trong quá trình xin cấp di tích, cần được quản lý theo các quy định hiện hành.

4.Các khu trung tâm công cộng (Sơ đồ vị trí và danh mục tại Phụ lục VI) và quảng trường, công viên lớn đô thị (Sơ đồ vị trí và danh mục tại Phụ lục VII):

a)Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn cần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa giữa các công trình kiến trúc.

b)Hình thức kiến trúc đa dạng, phù hợp với các chức năng công cộng.

c)Về bề mặt cần đảm bảo giữ tỷ lệ bề mặt có khả năng thấm nước cao trên 70%, phù hợp với đặc trưng từng phân khu đô thị.

d)Ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn, tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân Thành phố;

đ) Kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng. Tăng cường khả năng tiếp cận cho người đi bộ.

e)Tăng cường vai trò của các khu vực này tại các đô thị vệ tinh.

5.Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị (Sơ đồ vị trí và danh mục tại Phụ lục VIII):

a)Tổ chức không gian tiếp cận công trình tạo thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác.

b)Việc bố trí công trình, lắp đặt bảng quảng cáo trong phạm vi bảo vệ công trình đường sắt cần đảm bảo tuân thủ theo Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Thủ tướng Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt.

6.Các khu vực cửa ngõ đô thị (Sơ đồ vị trí tại Phụ lục IX):

a)Ở vị trí các cửa ngõ vượt sông, ngoài các cầu có tính biểu trưng, có thể bổ sung cổng chào, tác phẩm điêu khắc, công trình biểu tượng với quy mô phù hợp... để tạo ra điểm nhấn đáng nhớ, đánh dấu những cửa ngõ vào thành phố với các câu chuyện khác nhau ứng với từng cửa ngõ.

b)Vị trí đầu mối các hệ thống giao thông công cộng đều là các cửa ngõ quan trọng, cần tạo ra trải nghiệm đặc biệt khi đến nơi dành cho du khách. Dựa trên ba giải

pháp thiết kế chính: Hướng về các điểm nhấn đô thị cấp thành phố; Hướng về thiên nhiên, không gian mở thông qua các công viên và quảng trường kết nối giao thông công cộng; Khai thác các hình thức và ngôn ngữ kiến trúc địa phương.

7. Các yêu cầu khác:

a) Khuyến khích hình thành hệ thống hành lang đi bộ có mái che, kết nối với các công trình công cộng, đầu mối giao thông công cộng.

b) Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới có lượng người sử dụng lớn, thiết kế cần thể hiện được giá trị kiến trúc, đổi mới sáng tạo, yếu tố tiên tiến hơn các công trình tương tự đã được xây dựng.

c) Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

Điều 7. Nguyên tắc với các khu vực lập Thiết kế đô thị riêng

Được xác định theo các trục tuyến cảnh quan và hệ thống khung hạ tầng giao thông được phê duyệt theo quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh (Sơ đồ vị trí ranh giới và danh mục tại Phụ lục X). Đây là các khu vực có ý nghĩa quan trọng với Thành phố Hồ Chí Minh, được xác định ưu tiên cần lập thiết kế đô thị riêng.

Điều 8. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang:

Được xác định tính chất trên tại các quy hoạch đô thị được duyệt, các thiết kế đô thị riêng; và các khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị nằm trong các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan theo Phụ lục I của Quy chế này.

Điều 9. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc:

1. Các khu vực, vị trí, cấp công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc theo Luật Kiến trúc và Luật Phát triển đô thị gồm:

a) Nhà ga hàng không, công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I;

b) Biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương;

b) Các công trình trong phạm vi các khu vực xác định tại Phụ lục I, Phụ lục IV, Phụ lục IX và thuộc ít nhất một (01) trong các điều kiện sau:

Công trình có tầng cao từ 50 tầng hoặc có chiều cao từ 200m trở lên;

Công trình có chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cao hơn quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD;

Công trình điểm nhấn;

c) Các công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

2. Việc thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc phải tuân thủ các quy định của Luật kiến trúc và các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.

CHƯƠNG II
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN
Mục 1.
ĐỊNH HƯỚNG KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

Điều 10. Định hướng chung về kiến trúc, không gian cảnh quan

1. Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong Quy hoạch chung đô thị được duyệt, có sự đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng, để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài. Xây dựng kiến trúc đô thị hiện đại, năng động kết hợp với việc gìn giữ, kế thừa các công trình kiến trúc lịch sử, lưu giữ được dấu ấn các giai đoạn hình thành và phát triển của Thành phố, xây dựng nên niềm tự hào công dân Thành phố.

2. Ưu tiên tạo lập cảnh quan phục vụ công cộng ở nhiều cấp độ (cấp đô thị, cấp đơn vị ở và nhóm nhà ở) đảm bảo khang trang, đồng bộ, hiện đại và thân thiện với môi trường nhằm góp phần nâng tỷ lệ người dân sử dụng phương tiện giao thông công cộng, giảm ngập lụt, tăng không gian xanh.

3. Quản lý chiều cao công trình theo quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc sau: chiều cao công trình theo hình dáng đường cao tầng cơ sở; tập trung các công trình cao tầng theo các trục giao thông công cộng sức tải lớn (TOD); cao tầng tại các trung tâm đô thị, thấp dần ra bên ngoài; cao tầng bên trong đô thị và thấp dần về phía bờ sông.

4. Khuyến khích tạo ra các không gian sử dụng công cộng trong đô thị. Khuyến khích kết nối các không gian công cộng, không gian ngầm đô thị, tạo ra mạng lưới đi bộ liên hoàn trong Thành phố.

5. Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, thảm cỏ, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu vực trung tâm công cộng.

6. Xây dựng các không gian mở, không gian sinh hoạt cộng đồng có giá trị về

mặt thẩm mỹ và công năng, đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

7. Công trình kiến trúc phải phù hợp với khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo. Thiết kế kiến trúc cần thân thiện với người đi bộ như tạo ra nhiều bóng râm, có mái che, có nhiều diện tích thấm nước tự nhiên.

8. Công trình kiến trúc cần đáp ứng việc nâng cao sức khỏe thể chất, các điều kiện vệ sinh dịch tễ như có hành lang thông gió tự nhiên cho đô thị và công trình, không gian xanh dành cho thư giãn, không gian đi bộ, không gian mặt nước, thiết kế giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị, giải pháp giảm tiếng ồn đô thị.

9. Kiến trúc công trình dọc khu vực sông, rạch phải hài hòa với không gian mặt nước, tạo sự đặc trưng đô thị sông nước Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 11.Định hướng cụ thể về cảnh quan - thiết kế tổng thể đô thị

Xây dựng hình ảnh Thành phố Hồ Chí Minh có bản sắc, ấn tượng, dễ nhận biết, hướng đến hình ảnh một thành phố xanh, thân thiện, phát triển hướng theo hệ thống giao thông công cộng và dựa trên nền tảng cảnh quan thiên nhiên, thích ứng với nước và biến đổi khí hậu, tôn vinh giá trị văn hoá, lịch sử và bảo vệ hệ sinh thái, nhằm xây dựng không gian sống hấp dẫn, bền vững, bản sắc. Từ đó, xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh là thành phố toàn cầu, nơi có các khu đô thị đặc sắc, thu hút nhân tài trong khu vực và trên thế giới. Các yếu tố và nguyên tắc thiết kế đô thị cần được xây dựng ở các quy mô khác nhau từ tổng thể đến chi tiết như sau:

1. Các trục cảnh quan chính:

a) Là các tuyến giao thông đô thị gắn với giao thông công cộng, giao thông xanh và trải nghiệm của con người. Định hình các tuyến tạo nên cấu trúc chính, giúp người dân dễ dàng hình dung và trải nghiệm đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

b) 4 (bốn) tuyến Bắc - Nam và 01 tuyến vòng cung: khai thác các yếu tố hình thái địa hình, cảnh quan và đô thị đa dạng đặc trưng dọc tuyến, với các hình thái đa dạng, chuyển dịch dần từ ngoại ô về lõi trung tâm lịch sử. Trong đó, tuyến ven sông - hướng biển là hành lang đặc biệt quan trọng dọc sông Sài Gòn. Cần ưu tiên đảm bảo khả năng tiếp cận và liên kết tối đa với không gian mở, không gian mặt nước dọc tuyến, kết hợp chỉnh trang đô thị theo tuyến đường ven sông, phát triển hệ thống giao thông thân thiện với người đi bộ, bố trí các điểm đến và công trình văn hóa công cộng hướng ra sông nước, biến dòng sông thành mặt tiền mới của Thành phố.

c) Tuyến Đông - Tây: Dọc theo đại lộ Võ Văn Kiệt và Mai Chí Thọ, song song

với Kênh Đôi và Rạch Chiếc. Cần phát huy giá trị của các kênh lịch sử, làm nên bản sắc "trên bến dưới thuyền", tổ chức lại không gian dọc bờ kênh cho các chức năng và hoạt động công cộng kết nối với mặt nước, biến tuyến này thành chuỗi điểm đến sôi động của toàn đô thị.

d) Các tuyến kết nối xanh: Cần phát triển một số trục phụ đô thị thành các tuyến cảnh quan, giúp kết nối các khu vực đô thị đến các hành lang sinh thái và vùng cảnh quan tự nhiên lớn ở 2 phía Đông và Tây. Các tuyến này đóng góp vào giải pháp xanh hóa đô thị.

2. Tổ chức không gian cây xanh mặt nước:

a) Đảm bảo bảo vệ cả sự toàn vẹn của hệ sinh thái cũng như sự hài hòa của không gian cảnh quan. Tôn tạo, phát huy vùng lõi sinh thái rừng ngập mặn Cần Giờ. Bổ sung các công viên, lâm viên và hồ điều tiết hướng đến đa mục tiêu các dịch vụ hệ sinh thái, bao gồm chống ngập và cải tạo môi trường trên toàn đô thị. Chú trọng phát triển hệ thống cây xanh dọc theo các tuyến đường nước hiện hữu, đặc biệt là sông Sài Gòn, sông Đồng Nai, sông Soài Rạp, sông Nhà Bè và các kênh rạch chính.

b) Các khu vực đô thị mới phát triển hoặc tái phát triển cũng phải đóng góp vào hệ thống mảng xanh, đặt ưu tiên kết nối các mảng xanh thành các hành lang xanh liên tục, lồng ghép trong không gian đô thị. Các khu đô thị cần hòa quyện không gian xây dựng với cảnh quan sông nước, với những khu vực sinh thái có quy mô nhỏ, gần trung tâm thành phố và ưu tiên phát triển thích ứng ở các vùng đô thị mở rộng mới, đặc biệt là khu vực nằm ngoài đường bờ bao.

c) Coi những khu vực thiên nhiên là những hạ tầng xanh xương sống và những giá trị trung tâm cho phát triển. Tích hợp những không gian kinh tế, văn hoá xã hội vào hệ thống hạ tầng xanh, biến những cấu trúc hạ tầng xanh thành mặt tiền trọng yếu của đô thị trong tương lai.

3. Phân vùng kiến trúc, cảnh quan của Thành phố:

Các phân vùng được định hướng thiết kế đô thị trên dựa trên hình thái và bản sắc của các phân vùng kiến trúc, cảnh quan đặc trưng, nhằm đảm bảo sự liên tục của các chức năng sinh thái, bảo tồn và tiếp nối hình thái kiến trúc đã có, trong không gian đô thị, đồng thời tạo ra những trải nghiệm đô thị mới, độc đáo.

Các phân vùng bao gồm: đô thị lịch sử, đô thị phát triển từ cấu trúc làng giáp ranh đô thị lịch sử, đô thị ven sông, đô thị kênh rạch, đô thị vùng ngập nước, đô thị

nông nghiệp, đô thị biển, đô thị công nghiệp, như sau:

a) Đô thị lịch sử: Khu vực trung tâm kinh tế, văn hóa và lịch sử của Thành phố Hồ Chí Minh, nơi tập trung nhiều công trình công cộng, đại lộ rợp bóng cây xanh, công viên, di sản. Cần tiếp tục phát triển theo hướng thân thiện người đi bộ và đa dạng hóa các hoạt động công cộng. Tăng cường chất lượng không gian bằng hệ thống cây xanh cảnh quan và liên kết tối đa với bờ sông. Kích hoạt hoạt động trên bờ sông và ngay trên mặt nước, hướng mặt tiền đô thị ra phía dòng sông.

b) Các khu vực đô thị hóa: Cần chỉnh trang đô thị thông qua khuyến khích tái phát triển những khu vực có chất lượng đô thị thấp và chức năng công nghiệp không còn phù hợp. Khuyến khích phát triển không gian mở, bổ sung công trình công cộng, việc làm và tăng khả năng tiếp cận các đầu mối giao thông công cộng.

c) Đô thị ven sông: Các khu vực phát triển và tái phát triển dọc các tuyến sông và kênh rạch chính của Thành phố. Phát triển đô thị cần kết nối chặt chẽ với mặt nước, tập trung các hoạt động sôi động tập trung dọc bờ sông, ở những không gian công cộng mà mọi người dân đều có thể tiếp cận. Ưu tiên các công trình có tần suất/hệ số sử dụng cao, công viên, hoạt động thương mại, tiện ích công cộng tập trung dọc bờ sông.

d) Đô thị kênh rạch: Các khu vực dọc theo hệ thống thủy lợi nhân tạo, chủ yếu nằm ở phía Tây và phía Bắc Thành phố. Phát triển theo các kênh rạch hiện hữu với các tuyến đường chạy song song với kênh, kích hoạt hành lang dọc kênh với các hoạt động thương mại.

đ) Đô thị vùng ngập nước: Các khu vực nằm gần hoặc bao quanh bởi vùng đất trũng ngập nước, kênh rạch tự nhiên dày đặc và cảnh quan cây xanh sinh thái vùng trũng ở phía Nam và Đông Thành phố. Cần thích ứng với điều kiện thủy văn và cảnh quan đặc trưng, hạn chế tối đa tác động tiêu cực của biến đổi khí hậu. Phát triển những đảo đô thị trong vùng ngập nước, san nền theo hình bát úp với khoảng lùi lớn từ bờ sông hoặc các giải pháp phù hợp khác, nhằm cho phép nước và sinh thái có không gian mở rộng trong lòng đô thị. Hình thái công trình xây dựng cần sẵn sàng thích ứng với ngập lụt.

e) Đô thị nông nghiệp: Phát triển mới cần dựa trên nguyên tắc giữ gìn cảnh quan với mật độ phủ xanh cao; Tổ chức các khu đô thị tập trung, khai thác tầm nhìn từ khu đô thị ra các khu vực nông nghiệp; Duy trì những khoảng cách ly hoặc khoảng lùi lớn, và phát huy nếp sinh hoạt cộng đồng của các trung tâm làng xã địa phương.

g) Đô thị biển: Các khu đô thị ven biển và khu vực lấn biển, được định hướng trở thành trung tâm kinh tế công nghệ và du lịch biển mới về phía Nam của Thành phố. Mô hình phát triển cần tích hợp các chiến lược giảm thiểu tác động của biến đổi khí hậu, bảo vệ sinh thái vùng rừng ngập mặn, phát triển và kết nối các hệ thống hành lang sinh thái, và đảm bảo bờ nước công cộng dễ tiếp cận (được chi tiết tại Khoản 4.2, Phụ lục XXVII).

h) Đô thị công nghiệp và logistic: Các khu vực đô thị sân bay và đô thị dọc theo vành đai công nghiệp các cảnh quan đặc thù của chức năng công nghiệp tại khu vực.

4. Hệ thống các điểm nhấn trong đô thị và quảng trường công cộng:

a) Hệ thống các điểm nhấn trong đô thị, gồm: công trình điểm nhấn về chiều cao và công trình điểm nhấn có giá trị văn hoá, lịch sử, kiến trúc, giá trị cảnh quan đặc trưng; được xác định theo các tiêu chí về vị trí, khả năng tiếp cận, khả năng đáp ứng về hạ tầng đô thị, giá trị văn hoá - lịch sử, hình thái kiến trúc tiêu biểu. Các công trình điểm nhấn được tạo lập cùng với các khu trung tâm đô thị để nhận diện nơi chốn, định hình không gian đô thị và hình thành nét đặc trưng của từng khu vực đô thị. Ngoài ra, trên dọc các trục chính đô thị, tại các khu vực cửa ngõ thành phố, quanh các đầu mối giao thông quan trọng, tại các khu trung tâm khu vực, xung quanh các nút giao chính, tại các khu vực đô thị mới, tổ chức cụm công trình điểm nhấn để tạo dựng hình ảnh đặc trưng của Thành phố.

b) Chú trọng hình ảnh đường chân trời của thành phố hướng theo các cầu và trục đường đối ngoại từ phía các tỉnh lân cận vào thành phố; tạo hình ảnh đô thị hiện đại với nhịp điệu phong phú, sự nổi bật của các công trình/cụm công trình điểm nhấn trên nền cảnh quan sông nước tự nhiên, không gian cây xanh sinh thái của đô thị.

c) Khu vực điểm nhấn đô thị bao gồm cả các công trình hiện hữu, di sản nổi bật, các không gian công cộng, các công trình ở khu vực phát triển mới. Điểm nhấn và quảng trường đô thị được xác định trong hướng dẫn thiết kế các trọng điểm phát triển, hoặc xác định trong Quy hoạch được duyệt, quy hoạch chi tiết, quy chế quản lý đô thị.

5. Khu vực cửa ngõ đô thị:

a) Thiết kế các cầu biểu tượng ở vị trí cửa ngõ vượt sông, kết hợp cổng chào, tác phẩm điêu khắc, công trình biểu tượng với quy mô phù hợp. Đối với cửa ngõ phía Bắc và phía Đông phía Nam cần xây dựng hình ảnh có liên kết với yếu tố nước, tạo ra trải nghiệm được mặt nước đón chào vào thành phố kết hợp với các thiết kế phù hợp

để gây ấn tượng.

b) Thiết kế trải nghiệm vào thành phố qua các hệ thống giao thông công cộng (ga tàu xe, sân bay, cảng biển,...) dựa trên ba giải pháp thiết kế chính: hướng về các điểm nhấn đô thị; hoặc hướng về thiên nhiên, không gian mở thông qua các công viên và quảng trường; hoặc khai thác các hình thức và ngôn ngữ kiến trúc địa phương. Đặc biệt quan tâm các cửa ngõ quốc tế hướng vào thành phố bằng đường hàng không từ Sân bay quốc tế Long Thành, Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, và theo đường biển từ vịnh Gành Rái - sông Sài Gòn - sông Đồng Nai hướng vào trung tâm.

6. Định hướng kiến trúc công trình trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

a) Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; khuyến khích tạo không gian mở hoặc tạo khoảng lùi tầng trệt để làm không gian xanh, bố trí chỗ để xe và không gian cho người đi bộ. Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b) Không gian kiến trúc cần có một số nguyên tắc thống nhất (về màu sắc, tầng cao, vật liệu, ...) để tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố.

c) Sử dụng màu sắc, vật liệu hoàn thiện không gây ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân trong khu vực và ảnh hưởng đến lưu thông trên tuyến đường tiếp giáp. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng sẵn có tại địa phương và các vật liệu thân thiện với môi trường.

d) Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, giảm bê tông hóa kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

7. Khu vực hiện hữu:

a) Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích việc nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc chung của đô thị khang trang hơn.

b) Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải phù hợp quy

hoạch, tuân thủ chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, mật độ xây dựng; độ cao nền, chiều cao các tầng, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô văng hài hòa với tổng thể chung, phải có tính tương đồng về hình khối, màu sắc, phân vị công trình với các công trình kế cận, trừ một số trường hợp tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng hoặc đối với một số công trình đặc thù.

c) Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét mối tương quan các công trình kế cận đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến, tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

8. Khu đô thị mới:

a) Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu đô thị mới.

b) Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, cao tầng, mật độ cao dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, trạm giao thông công cộng đặc biệt là đường sắt đô thị.

c) Tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

d) Xây dựng hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước để tạo lập các không gian công cộng, đặc trưng của từng dự án, từng khu vực đô thị mới.

đ) Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu trung tâm. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

9. Khu giáp ranh nội ngoại thị:

a) Tạo sự chuyển tiếp hài hòa về chiều cao, hình thức kiến trúc công trình, tại các vị trí giáp ranh giữa nội và ngoại thị.

b) Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát

triển đô thị của từng khu vực.

10. Khu vực bảo tồn:

a) Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình, biệt thự có kiến trúc đặc thù có giá trị.

b) Việc cải tạo, sửa chữa thực hiện trên nguyên tắc giữ gìn, duy trì, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực (chiều cao, mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc tường, mái, cổng, tường rào).

c) Việc phá dỡ công trình (kể cả phần cổng, tường bao) phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý chuyên ngành.

d) Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

11. Khu vực dự trữ phát triển:

Cần tuân thủ các quy định riêng về xây dựng trong các khu vực này. Khuyến khích các dạng công trình tiền chế, lắp ghép, có khả năng di động.

12. Khu vực công nghiệp:

Khuyến khích các giải pháp kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng, hình thức hiện đại, tối đa hóa mảng xanh, gắn kết với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

13. Đối với các khu vực trung tâm, quảng trường tập trung kiến trúc cao tầng:

Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc, thiết kế đô thị phù hợp, có khả năng đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian quảng trường, khu vực trung tâm. Mặt đứng công trình tiếp giáp quảng trường cần thiết kế thân thiện với người đi bộ. Cần có giải pháp kiến trúc đảm bảo các khu vực kỹ thuật, bãi xe, nhà xe không nhìn thấy được từ quảng trường hay khu vực trung tâm.

Điều 12. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

1. Đối với cảnh quan đô thị:

a) Bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh hình thành dựa trên 3 yếu tố: (1) Thương cảng - Đô thị sông nước Nam Bộ, (2) Đa dạng văn hóa, (3) Tính kết nối lan tỏa và dễ chấp nhận cái mới. Do đó cần thể hiện được đặc điểm sau:

b) Là "đô thị vùng sông nước" của Nam Bộ với hệ thống sông rạch dày đặc tạo nên huyết mạch kết nối giao thông thủy khu vực, khí hậu hai mùa (mùa khô - mùa mưa) rõ rệt, mặt nước - cây xanh lan sâu vào không gian đô thị,…với những thương cảng, phố chợ, cảnh "trên bến dưới thuyền", hình thành nếp sinh hoạt lâu đời và cảnh quan gắn bó của Sài Gòn, Gia Định, Chợ Lớn, Bà Rịa , Vũng Tàu, Lái Thiêu.... xưa và nay.

c) Sự đa dạng về văn hóa, người Thành phố Hồ Chí Minh dung nạp, tiếp nhận các yếu tố khác nhau tạo nên sự đa dạng về văn hóa mà không mất đi nét riêng của cộng đồng.

d) Sự phát triển từ các đô thị với , bố cục đường phố chia ô bàn cờ theo kiểu đô thị phương Tây gắn với sông nước, nay Thành phố là đô thị lớn với sự đa dạng về hình thái kiến trúc. Với hơn 300 năm hình thành và phát triển, xu thế về quy hoạch đô thị và kiến trúc hiện đại là định hướng chung tất yếu nhưng nhiều công trình được xây dựng qua nhiều giai đoạn lịch sử khác nhau như: biệt thự cũ, công sở, dinh thự, trường học, đình chùa, địa đạo… tạo nên sự đa dạng về kiến trúc và nhiều công trình được xem xét là công trình kiến trúc có giá trị.

đ) Sự hòa quyện hài hòa giữa không gian cảnh quan và kiến trúc mới - cũ của đô thị, tinh thần văn hóa "văn minh, hiện đại, nghĩa tình" là nền tảng về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc của Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đối với công trình kiến trúc mới, cải tạo sửa chữa:

a) Kế thừa, tiếp thu và phát huy các phong cách kiến trúc bản địa và xu hướng kiến trúc quốc tế qua các thời kỳ; tạo nên những công trình kiến trúc, không gian kiến trúc đa dạng, hài hòa, thân thiện, phù hợp nếp sinh hoạt cộng đồng.

b) Bố cục không gian kiến trúc tận dụng cảnh quan sông nước, góp phần cải tạo môi trường cảnh quan gắn với phát triển kinh tế, du lịch của Thành phố.

c) Bảo vệ và phát huy giá trị kiến trúc của các công trình di sản văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị nhằm gìn giữ dấu ấn lịch sử của Sài Gòn - Thành phố Hồ Chí Minh.

d) Hình thức kiến trúc, chi tiết trang trí kiến trúc phải phù hợp với thuần phong mỹ tục của dân tộc; không gây phản cảm. Khuyến khích đưa các hình ảnh, biểu tượng truyền thống dân tộc vào công trình kiến trúc mới. Khi cải tạo sửa chữa công trình cũ, quan tâm bảo vệ, gìn giữ và kết hợp những chi tiết, cấu phần kiến trúc có giá trị đặc

trưng của thành phố đã được kiểm kê, đánh giá và công nhận bởi các cơ quan đơn vị, hội đồng chuyên môn.

e) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiến tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích dụng, bền vững của công trình.

Điều 13. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Nội dung quy định quản lý cụ thể đối với các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xem tại các Phụ lục về các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù bao gồm:

1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan trong khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng (Phụ lục I);

a) Các trục đường giao thông chính (Phụ lục II);

b) Các tuyến phố đi bộ (Phụ lục III);

c) Các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính - chính trị, thương mại, dịch vụ (Phụ lục IV);

d) Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn (Phụ lục V);

đ) Các khu vực trung tâm công cộng (Phụ lục VI);

e) Các khu vực công viên lớn (Phụ lục VII);

g) Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị (Phụ lục VIII);

h) Các khu vực cửa ngõ đô thị (Phụ lục IX);

2. Các khu vực lập Thiết kế đô thị riêng (Phụ lục X);

3. Các khu đô thị mới (Phụ lục XI);

4. Các khu đô thị hiện hữu

a) Quy định đối với Khu nội thành cũ (địa bàn Quận 1, Quận 3 và một phần Quận 4, quận Bình Thạnh cũ - Khu trung tâm hiện hữu - quy mô 930ha) (Phụ lục XII);

b) Quy định đối với Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Phụ lục XIII);

c) Quy định đối với Khu biệt thự phường Thủ Đức (trước đây là khu biệt thự làng Đại học, phường Bình Thọ) (Phụ lục XIV);

5. Các thiết kế đô thị hệ thống khung hạ tầng giao thông:

a) Quy định đối với các khu vực dọc các tuyến Metro (Phụ lục XV);

b) Quy định đối với khu vực dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng và đường Võ Văn Kiệt (Phụ lục XVI);

c) Quy định đối với khu vực dọc tuyến Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn (Phụ lục XVII);

6. Các khu vực đô thị loại 1, loại 2, đặc khu thuộc Thành phố Hồ Chí Minh:

a) Quy định Quản lý Đặc khu Côn Đảo (Phụ lục XXI);

b) Quy định đối với khu vực thành phố Thủ Dầu Một (cũ) (Phụ lục XXII);

c) Quy định đối với khu vực Thuận An (Phụ lục XXIII);

d) Quy định đối với khu vực Dĩ An (Phụ lục XXIV);

đ) Quy định đối với khu vực Tân Uyên (Phụ lục XXV);

e) Quy định đối với khu vực Bến Cát (Phụ lục XXVI);

g) Quy định đối với khu vực thành phố Vũng Tàu (cũ) (Phụ lục XXVII);

h) Quy định đối với khu vực Phú Mỹ (cũ) (Phụ lục XXVIII);

i) Quy định đối với khu vực Thành phố Bà Rịa (cũ) (Phụ lục XXIX);

7. Các khu vực đô thị loại III theo khoản 3 Điều 15 Nghị quyết 111/2025/UBTVQH15 thuộc Thành phố Hồ Chí Minh:

Khu đô thị loại III: thị trấn Long Hải- Long Điền, Phước Bửu, Đất Đỏ, Ngãi Giao, Phước Hải, Kim Long trước đây (Phụ lục XXX);

Mục 2.
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÁC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG VÀ NHÀ Ở

Điều 14. Quy định đối với kiến trúc công trình công cộng:

1. Quy định chung:

a) Khuyến khích phương án thiết kế công trình dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt để bố trí các sân vườn, không gian mở tiếp cận công cộng.

b) Tổ chức cây xanh, cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh, bố trí các không gian mở, tăng cường nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng.

c) Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và chống chịu tốt với điều kiện thiếu nước, ngập úng; hạn chế trồng các loại cây ăn trái; không trồng cây có rễ nông dễ ngã đổ, gãy cành; không sử dụng loại cây có mùi hương, gai và nhựa độc. Khuyến khích trồng nhiều cây xanh trong khuôn viên công trình, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Tránh trồng cây xanh che khuất biển hiệu, biển báo công trình.

d) Lối ra vào công trình công cộng cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc khuyến khích bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra vào công trình. Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao nút giao thông.

đ) Hạn chế lối ra vào chính kết nối trực tiếp với trục giao thông mang tính chất liên khu vực, hoặc kết nối tại các ngã giao, nút giao thông. Tổ chức vịnh đậu xe phù hợp để tiếp cận khu vực có chức năng thương mại dịch vụ, khu vực nhà ở. Lối ra vào xe bảo đảm ảnh hưởng ít nhất tới giao thông đô thị khu vực.

e) Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường; sử dụng các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

g) Khuyến khích sử dụng ngôn ngữ kiến trúc hiện đại gắn với bản sắc địa phương, sử dụng các vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường và thuận lợi cho công tác duy tu, bảo dưỡng định kỳ.

2. Quy định cụ thể với công trình trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

a) Khuyến khích bố trí các chức năng được cho phép xuống tầng hầm và các tầng trên cao để ưu tiên không gian trên mặt đất cho các hoạt động vui chơi và học tập.

b) Cần bố trí các khu vực đưa đón học sinh trong khuôn viên đất của trường.

3. Quy định cụ thể với công trình trường đại học, cao đẳng, trung học chuyên nghiệp:

Kiến trúc các trường đại học và cao đẳng cần đa dạng, có tính sáng tạo phù hợp với tính chất đặc trưng riêng của từng trường.

4. Quy định cụ thể với công trình y tế:

a) Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh, các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, cantin, ...) và có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

b) Tận dụng các khoảng trống trong khuôn viên công trình để tổ chức các không gian thư giãn, phục hồi sức khỏe cho bệnh nhân …

5. Quy định cụ thể với công trình văn hóa

a) Thiết kế công trình cần làm nổi bật được giá trị nghệ thuật của kiến trúc công trình, tầm nhìn phát triển, phù hợp với tính đa dạng về văn hóa của Thành phố.

b) Thiết kế công trình cần tạo được sự lôi cuốn về không gian, nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài công trình.

6. Quy định cụ thể với công trình thể thao

a) Kiến trúc công trình thể hiện tinh thần năng động, mạnh mẽ; phong cách kiến trúc theo ngôn ngữ đương đại, phù hợp công năng, sử dụng công nghệ xây dựng mới, vật liệu bền vững, thân thiện môi trường, thuận lợi công tác duy tu bảo dưỡng.

b) Các công trình thể thao quy mô lớn (cấp Thành phố, khu vực…) cần có tính định hướng về không gian, có tầm ảnh hưởng đối với cảnh quan kiến trúc đô thị.

c) Lưu ý các không gian thể thao ngoài trời có sự gắn kết, tương tác hợp lý với công trình; lưu ý các yếu tố về âm thanh (tiếng ồn), ánh sáng… giữa các không gian trong và ngoài.

7. Quy định cụ thể với công trình thương mại dịch vụ và trụ sở làm việc:

a) Khuyến khích công trình lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất, tạo không gian tiếp cận tập trung đông người.

b) Tạo các không gian mở, liên hoàn, hình thành các góc nhìn đẹp.

c) Kiến trúc công trình phải tạo được sức hấp dẫn để thu hút các đối tượng sử dụng.

8. Quy định cụ thể với công trình trụ sở cơ quan Nhà nước:

a) Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng; đảm bảo

tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

b) Hình thức kiến trúc gắn với đặc trưng lịch sử, văn hóa của Thành phố Hồ Chí Minh. Khuyến khích các không gian nâng cao tính tương tác với người dân.

9. Quy định cụ thể với công trình công nghiệp:

a) Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường.

b) Các công trình công nghiệp phải trồng và duy trì cây xanh tán lớn xung quanh công trình kiến trúc tại các khoảng lùi với ranh đất, khoảng cách ly an toàn, xung quanh khu vực sân bãi công nghiệp, khu vực cổng và nhà để xe nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường sản xuất công nghiệp.

10. Quy định cụ thể với công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Việc xây dựng các công trình tôn giáo, tín ngưỡng phải phù hợp với quy hoạch đô thị, được tổ chức hài hòa với không gian, cảnh quan của khu vực, tổ chức giao thông thuận lợi. Kiến trúc đẹp, hài hòa về tỷ lệ. Kích thước, quy mô, hình thức kiến trúc, màu sắc công trình tương đồng với kiến trúc khu vực xung quanh và phát huy truyền thống kiến trúc dân tộc, mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Các công trình tôn giáo cần tổ chức hợp lý các không gian đáp ứng nhu cầu tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, nhà để xe, lối thoát hiểm, ...), giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận tránh gây ùn tắc cho các tuyến đường xung quanh.

c) Trên các khoảng lùi xây dựng, ưu tiên bố trí cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa, tiểu cảnh.

d) Trong điều kiện cho phép, cần tạo khoảng cách tối đa giữa công trình tôn giáo với các công trình lân cận.

11. Quy định cụ thể với công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị:

Vị trí cần phù hợp với không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh. Đảm bảo yếu tố thẩm mỹ, lôi cuốn, thu hút được người xem.

12. Quy định cụ thể với công trình hỗn hợp, công trình đa năng (tòa nhà, kết cấu

khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp khác):

a) Khuyến khích tổ chức các lối ra vào riêng biệt cho từng khu chức năng trong công trình.

b) Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, trong trường hợp các tuyến đường giao thông tiếp cận công trình hỗn hợp, đa năng chưa được đầu tư mở rộng lộ giới theo quy hoạch được duyệt, việc xem xét chỉ tiêu kiến trúc công trình để triển khai đầu tư xây dựng cần đảm bảo các điều kiện sau:

Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận công trình, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m.

Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận công trình: chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6m.

13. Quy định cụ thể đối với công trình ngầm đô thị:

a) Công trình ngầm đô thị cần được xem xét kết hợp với các công trình trên mặt đất để tăng hiệu quả sử dụng và không làm ảnh hưởng kiến trúc cảnh quan đô thị.

b) Thiết kế tổ chức không gian kiến trúc bên trong các công trình ngầm ngoài các yêu cầu về công năng sử dụng và bền vững còn phải bảo đảm các yêu cầu về mỹ quan, phù hợp với các đặc điểm văn hóa, lịch sử tại khu vực xây dựng công trình.

c) Khuyến khích tăng cường chiếu sáng tự nhiên, không gian cây xanh, mặt nước, kết nối với không gian trên mặt đất.

Điều 15.Quy định đối với kiến trúc công trình nhà ở:

1. Quy định chung:

a) Hình thức kiến trúc cần được thiết kế đa dạng, hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

b) Thiết kế các công trình cần đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường; thuận lợi trong công tác bảo trì, bảo dưỡng.

c) Khuyến khích sử dụng các công nghệ mới trong thi công và vật liệu xây dựng hướng đến công trình xanh, thân thiện môi trường và tiết kiệm nhiên liệu.

d) Đối với khu vực chưa có quy định về tầng hầm đối với nhà ở riêng lẻ trong

quy hoạch phân khu đã được phê duyệt hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước ngày 01/01/2010, cơ quan có thẩm quyền được xem xét cấp phép xây dựng 01 tầng hầm trong phạm vi ranh đất phù hợp quy hoạch và đảm bảo không ảnh hưởng đến các công trình ngầm công cộng, không làm thay đổi chỉ tiêu mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất của lô đất đã được phê duyệt trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu có). Trường hợp có nhu cầu xây dựng nhiều hơn 01 tầng hầm, cần thực hiện điều chỉnh quy hoạch liên quan theo quy định.

đ) Vị trí đường xuống tầng hầm để xe ô tô (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

2. Quy định cụ thể với công trình nhà ở trong khu đô thị hiện hữu:

Công trình nhà ở riêng lẻ ngoài chức năng ở được kết hợp các chức năng khác: thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, cửa hàng kinh doanh (theo Luật nhà ở số 27/2023/QH15, TCVN 13967:2024).

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp quy hoạch được duyệt và các quy định sau:

a) Quy định cụ thể về mật độ xây dựng tối đa:

Mật độ xây dựng tối đa theo Bảng 15-1:

Bảng 15-1. Bảng mật độ xây dựng tối đa trên diện tích lô đất						
Diện tích lô đất (m^2)	≤50	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong Bảng 15-1 thì dùng phương pháp nội suy theo công thức:

Bảng 15-2.Bảng nội suy với diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới tại Bảng 15-1

$$Nt = Nb - \frac{Nb - Na}{Ca - Cb} \times (Ct - Cb)$$

Trong đó:

- Nt: mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
- Ct: diện tích khu đất cần tính;
- Ca: diện tích khu đất cận trên;
- Cb: diện tích khu đất cận dưới;
- Na: mật độ xây dựng cận trên trong Bảng 15-1 tương ứng với Ca;

- Nb: mật độ xây dựng cận dưới trong Bảng 15-1 tương ứng với Cb.

b) Quy định cụ thể về khoảng lùi:

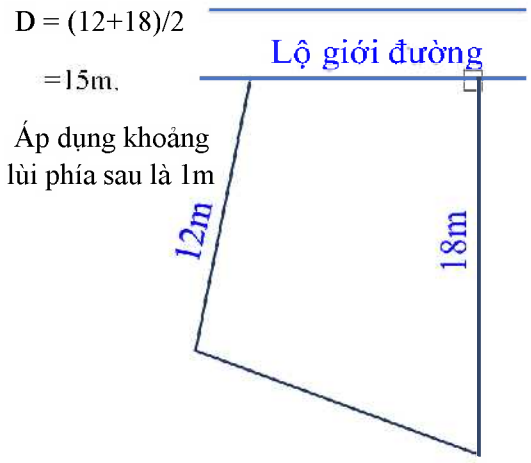
Khoảng lùi so với lộ giới tiếp giáp (lùi trước): Áp dụng theo Bảng 2.7, QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo phù hợp hạ tầng kỹ thuật, an toàn phòng cháy chữa cháy và giao thông khu vực; Trong phạm vi khoảng lùi trước được phép bố trí ban công, ô-văng và các chi tiết trang trí kiến trúc;

Khoảng lùi xây dựng tum thang so với ranh chỉ giới xây dựng: tối thiểu 3,5m với chiều cao tối đa của tum thang là 3m (tính từ sàn mái đến đỉnh mái tum).

Khoảng lùi phía sau đối với thửa đất (lùi sau) không bắt buộc, khuyến khích tạo khoảng trống thông thoáng với kích thước phù hợp phía sau nhà đối với thửa đất có diện tích S ≤ 50m². Đối với thửa đất có diện tích S >50m² và có 01 (một) chỉ giới đường đỏ, được xác định theo chiều sâu (D) lớn nhất tính từ ranh lộ giới, khoảng lùi sau được quy định theo Bảng 15-3 sau đây:

Bảng 15-3. Quy định khoảng lùi sau đối với thửa đất có diện tích S >50m²

Chiều sâu D	D < 12m	12m ≤ D <18m	D≥ 18m
Khoảng lùi tối thiểu	Không bắt buộc có khoảng lùi	≥ 1m	≥ 2m
Điều kiện khác		Tối thiểu bằng 8% diện tích thửa đất đồng thời không nhỏ hơn 4m².	



Hình minh họa xác định D trong trường hợp các cạnh không bằng nhau

c) Quy định cụ thể về hệ số sử dụng đất:

Hệ số sử dụng đất của thửa đất xây dựng nhà ở riêng lẻ không vượt quá (<) 7 lần;

Hệ số sử dụng đất của các thửa đất có diện tích đất không lớn hơn (≤) 1000m² (Z), theo công thức tại Bảng sau :

Bảng 15-4. Bảng tính hệ số sử dụng đất thửa đất nhà ở riêng lẻ ≤ 1000m²

Bảng 15-4. Bảng tính hệ số sử dụng đất thửa đất nhà ở riêng lẻ ≤ 1000m²

$$Z = V / k + Y$$

Trong đó:

- S : Diện tích của ô phố hoặc ô chức năng;
- s : Diện tích quy hoạch giao thông nhóm nhà ở trong ô phố hoặc ô chức năng
- V: Hệ số sử dụng đất của ô phố hoặc ô chức năng theo quy hoạch được duyệt;
- K : Là tỷ lệ % diện tích đất ở trên diện tích ô chức năng ở (k=(S - s)/ S); Trường hợp không xác định được s , thì lấy k = 82% (tương đương với chỉ tiêu đất giao thông cấp đơn vị ở bằng 18%); Trường hợp các lô đất trong ô phố đã tiếp giáp hệ thống đường cấp đơn vị ở trở lên và trong ô phố không cần bố trí hệ thống giao thông nhóm nhà ở thì lấy k =100%;
- Y : Hệ số sử dụng đất cộng thêm hoặc giảm trừ (xem Bảng 15-5);

Bảng 15-5. Bảng hệ số sử dụng đất cộng thêm hoặc giảm trừ

Yếu tố cộng thêm hoặc giảm trừ	Điều kiện	Hệ số sử dụng đất cộng thêm hoặc giảm trừ
Tiếp giáp đường cấp khu vực hoặc đường cấp nội bộ	Lộ giới ≥ 25m 25m > Lộ giới ≥ 20m 20m > Lộ giới ≥ 12m 7m > Lộ giới ≥ 3,5m Lộ giới <3,5m	+ 0,75 + 0,50 + 0,25 - 0,25 - 0,50
Ghi chú: Đối với các thửa đất có diện tích lớn hơn 1.000 m², hệ số sử dụng đất của thửa đất bằng V và được cộng thêm hệ số ưu đãi theo các quy định tại các mục a,b,c,d,đ tại khoản 3 Điều 5.		

3. Công trình nhà liên kế:

a) Khi thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo nhà liên kế xen kẽ dọc theo đường phố phải hài hòa với tổng thể kiến trúc tuyến phố và phải bảo đảm mỹ quan riêng của công trình.

b) Quy định cụ thể về công trình nhà ở liên kế trên địa bàn Thành phố Hồ Chí

Minh theo Phụ lục XVIII.

4. Công trình biệt thự:

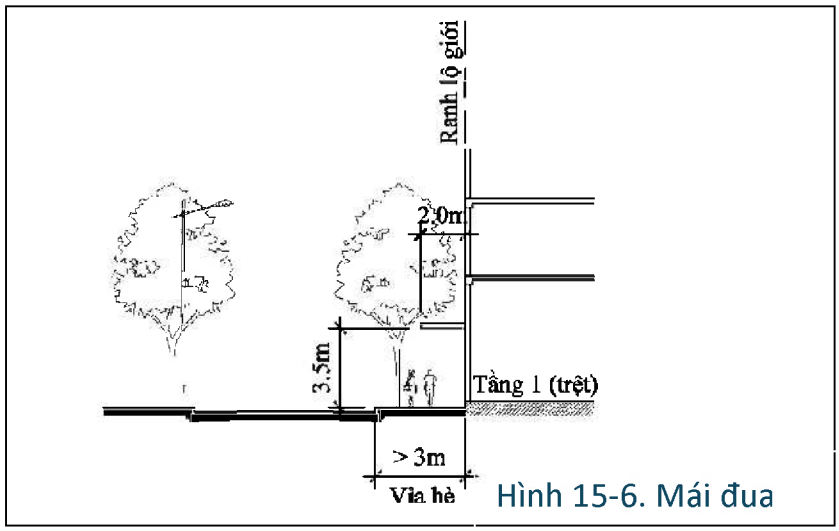
a) Tuân thủ quy định về phân loại biệt thự.

b) Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh.

c) Trường hợp xây dựng hàng rào khuyến khích hình thức hàng rào thoáng kết hợp cây xanh, trồng cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

5. Nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị mới:

a) Với hình thức kiến trúc nhà ở liên kế: một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liên kế nhau cần thiết kế cùng kiểu dáng kiến trúc. Các ngôi nhà trong cùng một nhóm nhà nên có sự tương đồng về độ cao các tầng và hình thức mái. Trong một đơn vị ở cần đa dạng các kiểu dáng kiến trúc từng nhóm nhà dãy phố, tránh sự giống nhau rập khuôn.



Hình 15-6. Mái đua

b) Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3m, các công trình xây dựng giáp với chỉ giới đường đỏ được xây dựng mái đua đồng bộ cho từng dãy nhà. Độ vươn của mái đua tối đa bằng 2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao mái đua cách mặt vỉa hè tối thiểu 3,5m; kết cấu mái đua phải bảo đảm bền vững và an toàn. Tuyệt đối không được bố trí bảng quảng cáo, trồng cây xanh,... trên phần mái đua (xem Hình 15-6).

6. Nhà chung cư với mục đích để ở:

a) Thiết kế kiến trúc chung cư cần đảm bảo tính thẩm mỹ, tiết kiệm năng lượng và an toàn cho người dân.

b) Cần có sự đồng bộ theo tuyến phố về lối đi bộ hành, khoảng lùi tuyến phố, tầng cao khối đế theo Quy hoạch được duyệt hoặc thiết kế đô thị quy định.

c) Bắt buộc phải có giải pháp che chắn thẩm mỹ cho cục nóng máy lạnh, hệ thống ống thoát nước và dây điện. Không cho phép thiết kế sân phơi quần áo trực tiếp tại các mặt tiền hướng ra đường lớn mà không có biện pháp che chắn hướng nhìn từ đường phố.

d) Khuyến khích thiết kế chiếu sáng mỹ thuật nhưng không gây ô nhiễm ánh sáng cho cư dân bên trong và khu vực lân cận.

đ) Vật liệu kính cần có độ phản quang < 20% để tránh gây chói mắt cho người tham gia giao thông và làm tăng nhiệt độ môi trường xung quanh.

e) Vật liệu tấm ốp mặt tiền: Tuân thủ nghiêm ngặt về chỉ số chống cháy của các tấm ốp mặt ngoài. Tuyệt đối không sử dụng tấm ốp có lõi nhựa PE nguyên chất cho nhà cao tầng để tránh thảm họa cháy lan theo chiều đứng.

g) Yêu cầu sử dụng vật liệu chịu được thời tiết khắc nghiệt, ít bám bụi và phải có quy trình bảo trì, vệ sinh định kỳ (ví dụ: hệ thống ray cho xe lau kính).

h) Tỷ lệ đặc rỗng trên mặt đứng (tỷ lệ cửa sổ/tường đặc) : Đối với chung cư tại Thành phố Hồ Chí Minh có khí hậu nắng nóng, tỷ lệ cửa sổ/tường lý tưởng nên nằm trong khoảng 30% - 45%. Đối với hướng Đông và Tây, có ánh nắng chiếu trực tiếp tỷ lệ nên dưới 30%. Đối với hướng Bắc Nam nên dưới 50%. Trường hợp mặt đứng tòa nhà có lam chắn nắng ngoài che phủ hiệu quả, có thể tăng thêm tỷ lệ đặc rỗng từ 5-10%.

i) Khuyến khích thiết kế cửa kính lùi sâu trong logia, sử dụng ban công như vai trò mái hiên, che nắng phía trên, giúp giảm đáng kể nhiệt năng mà vẫn giữ được diện tích kính lớn.

k) An toàn ban công: 100% căn hộ phải có ban công hoặc lô gia. Chiều cao tối thiểu 1,3m và khoảng cách nan lan can đứng (không quá 10cm) để đảm bảo an toàn cho trẻ em, nhưng vẫn phải đảm bảo khả năng thoát nạn khi có hỏa hoạn.

l) Cửa sổ và thông gió: Đảm bảo diện tích mở cửa sổ tối thiểu để lấy gió tự nhiên, giảm phụ thuộc vào điều hòa không khí. Tối thiểu 80% số căn hộ phải đạt yêu cầu thông gió xuyên phòng cho không gian các phòng chính (phòng ngủ, phòng chung).

7. Công trình nhà ở trên sông nước, kênh rạch:

Nhà ở ven và trên sông, kênh, rạch, hồ công cộng (nhà sàn) chưa có kế hoạch, đề án di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo sửa chữa theo nguyên trạng.

8. Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai:

Trong các khu vực mà có chức năng sử dụng đất theo đồ án quy hoạch được duyệt không phù hợp để xây dựng nhà ở việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định của Thành phố tại Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Mục 3.
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MỘT SỐ CÔNG TRÌNH KHÁC

Điều 16. Quy định chung đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

1. Quy định chung:

a) Khuyến khích các giải pháp hạ tầng đa chức năng và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai. Bảo đảm tổ chức giao thông thuận lợi, kiến trúc và cảnh quan đô thị hài hòa.

b) Bố trí công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có mật độ xây dựng phù hợp, hạn chế chiều cao trong phạm vi kỹ thuật cho phép, khuyến khích ngầm hóa. Tận dụng các khoảng lùi công trình, sân bãi, hoa viên để trồng cây xanh, thảm cỏ, gia tăng mảng xanh, giúp cải thiện vi khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình.

c) Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng quy hoạch tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật đảm bảo việc kết nối với hệ thống giao thông công cộng ngầm hoặc nổi, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành hệ thống không gian ngầm thuận lợi khai thác sử dụng, giảm áp lực vận tải trên mặt đất, tạo nên không gian đô thị có sự liên kết giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng ngầm.

d) Trong quá trình thiết kế hệ thống đường dây, đường ống kỹ thuật cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế hệ thống cây xanh và cảnh quan đô thị trên tuyến đường nhằm đồng bộ. Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc

trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

đ) Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật xung quanh các công trình văn hóa, di tích, các công trình có kiến trúc đặc biệt (các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị), các công trình cần bảo tồn, các tuyến phố hoặc vị trí có chức năng đặc biệt khác như tuyến phố đi bộ, khu vực trước trụ sở các cơ quan quan trọng: các kiến trúc, màu sắc, vật liệu có thể được lựa chọn riêng biệt phù hợp với tính chất công trình, yêu cầu về bảo tồn và theo thiết kế được cơ quan chuyên ngành thẩm định phê duyệt.

e) Khuyến khích việc trồng cây xanh bóng mát, tăng cường mảng xanh xung quanh các công trình để tạo cảnh quan đẹp phục vụ hành khách và hài hòa với cảnh quan khu công viên xung quanh.

2. Quy định đối với thiết kế vỉa hè (hè phố):

a) Thiết kế vỉa hè cần gắn kết mật thiết với chức năng của trục đường, phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các tiện ích giao thông công cộng (như các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường. ...) theo quy hoạch được duyệt, đảm bảo hài hòa không gian xung quanh khu vực.

b) Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6m có thể tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

c) Đối với các đoạn hè đường phố bị cắt một phần để mở rộng mặt đường ở các bến dừng xe buýt, bề rộng hè đường còn lại không được nhỏ hơn 2m, và phải tính toán đủ chiều rộng để đáp ứng nhu cầu bộ hành.

d) Hè phố hay vỉa hè cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người khuyết tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. Giảm tối đa các lối ra vào các công trình, ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, cần thiết kế ram dốc để bảo đảm sự liên tục trên vỉa hè đoạn qua lối ra vào, độ dốc của ram dốc không quá 4%.

đ) Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa.

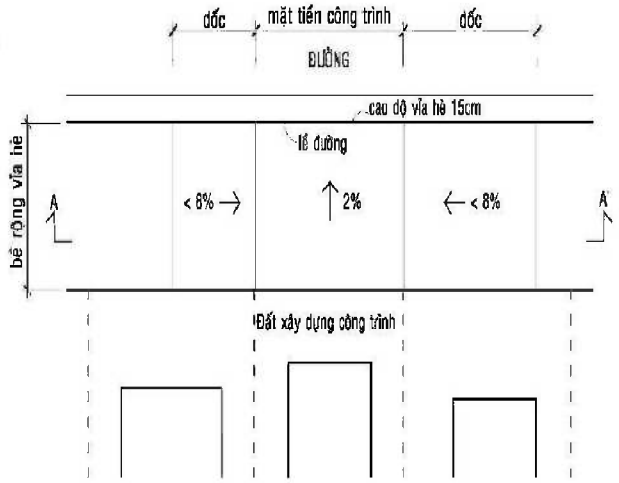
e) Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng

qua đường và hạ thấp dần cao độ vỉa hè nhằm phục vụ cho người đi bộ và người khuyết tật di chuyển dễ dàng (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

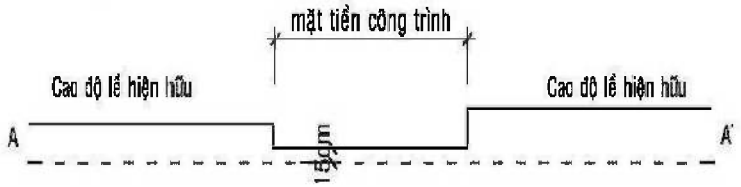
g) Trên vạch sơn băng qua đường, phải bảo đảm mặt phẳng liên tục bằng chiều rộng của vạch sơn (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm). Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.

h) Để đảm bảo lưu thông đi bộ thân thiện với người khuyết tật, độ nghiêng thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định dưới đây (xem Hình 16-1):

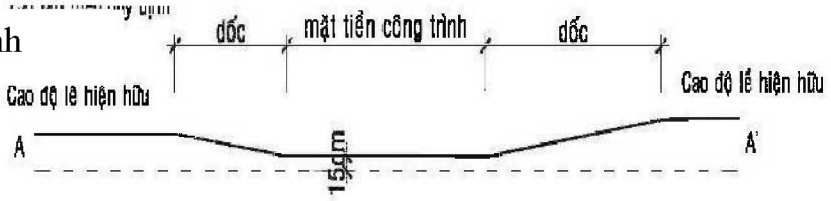
- Vỉa hè với cao độ khác



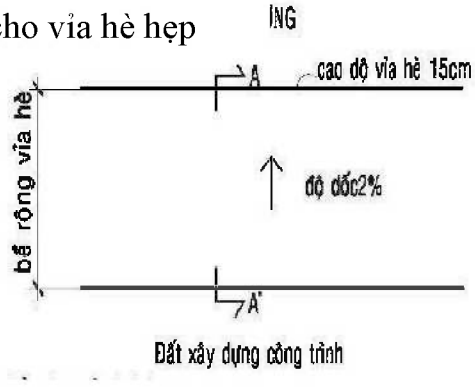
- Vỉa hè hiện trạng

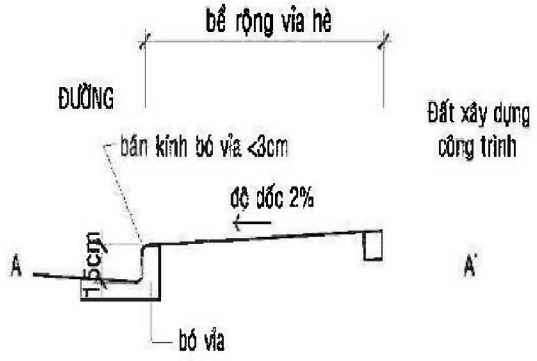


- Cải tạo theo quy định

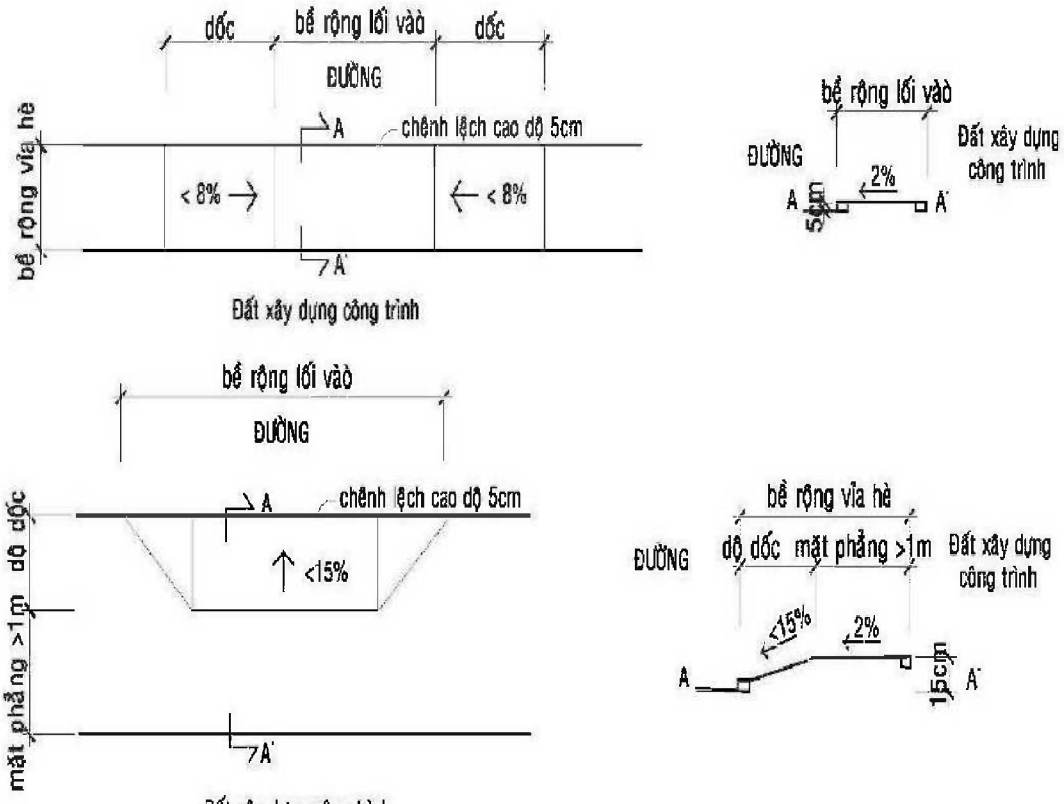


- Hạ lề cho vỉa hè hẹp

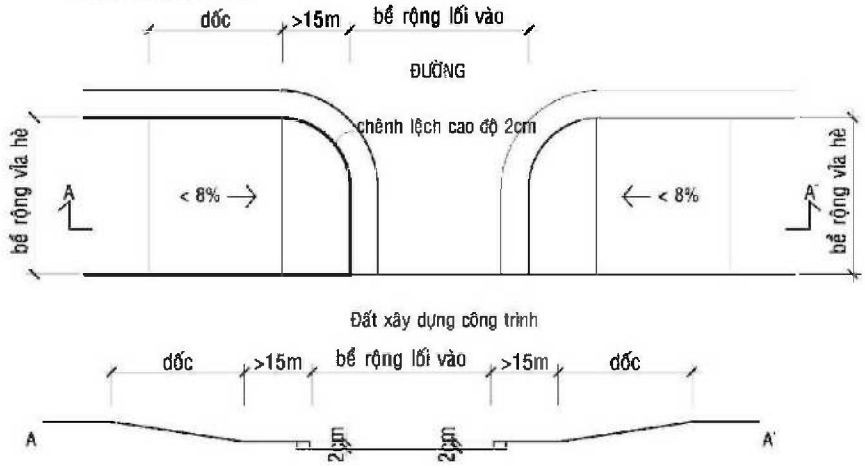




- Độ dốc vỉa hè chuẩn



- Bó vỉa



Hình 16-1 Hình minh họa quy định về vỉa hè
(tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước)

i) Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m; khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá 15% và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2%) của vỉa hè phải trên 1m.

k) Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỷ lệ dưới 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi.

l) Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm.

Chiều rộng của lối vào dành cho xe ô tô là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỷ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lối vào.

m) Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn. Phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

n) Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ phòng cháy chữa cháy, giá long môn- treo đèn tín hiệu giao thông, cây xanh,...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ. Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật.

o) Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ.

ô) Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

3. Quy định đối với chất liệu và màu sắc của vỉa hè:

a) Chất liệu xây dựng vỉa hè phải bảo đảm tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn, bảo đảm chất lượng kết cấu vỉa hè phải bền vững, ít bị mài mòn, trầy xước và bám rêu. Sử dụng vật liệu vỉa hè có độ nhám, giảm trơn trượt, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn, bố trí vật liệu có bề mặt đặc biệt tại các tuyến và khu vực có người khuyết tật, nhất là cho người khiếm thị.

b) Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung, vật liệu có sẵn ở địa phương. Sử dụng vật liệu và các lớp kết cấu vỉa hè cho phép nước mưa thẩm thấu xuống tầng nước ngầm.

c) Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

d) Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực.

e) Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

4. Thiết kế chiếu sáng:

a) Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kĩ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

b) Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại vỉa hè các khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị.

c) Có thể tích hợp camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng,… cần đảm bảo không ảnh hưởng chức năng chiếu sáng và mỹ quan đô thị.

d) Chiếu sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiếu sáng các khu vực bến xe buýt, bến đỗ của đường sắt đô thị, khu vực có góc khuất, khu vực giao lộ bố trí vạch sơn băng qua đường, khu vực có ghế ngồi, biển hướng dẫn thông tin, vườn hoa, cây cảnh, lối ra vào xe cơ giới, vịnh đậu xe.

5. Hệ thống cây xanh đường phố:

Danh mục cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn và tiêu chuẩn và các quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị và đảm bảo tuân thủ Quyết định số 52/2013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về danh mục cây cấm trồng trên đường phố thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

a) Về chủng loại cây xanh trên vỉa hè

Khuyến khích việc sử dụng đa đạng các chủng loại trên cùng một tuyến đường. Trên vỉa hè các tuyến đường, lựa chọn các loại cây trung tán, rễ cọc, tán cây thưa, hài hòa với không gian đô thị của từng trục đường.

b) Về khoảng cách cây xanh

Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

c) Về nắp đan bồn cây

Thiết kế nắp đan bồn cây đẹp, phẳng, bằng vật liệu bền vững để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè.

d) Về hàng rào bồn cỏ

Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, bố trí các bồn cỏ, hoa kết nối để tăng cường cảnh quan đường phố.

đ) Về cây xanh dải phân cách: áp dụng theo Bảng sau:

Bảng 16-1. Quy cách chủng loại cây trồng theo bề rộng dải phân cách	
Bề rộng dải phân cách	**Quy cách, chủng loại cây trồng**
từ 2m trở xuống	Chỉ được trồng cỏ, các loại kiểng hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm
từ 2m trở lên	Trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

e) Đất trồng cây xanh đường phố:

Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường.

Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí.

Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị. Ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp, hoa nở dài hạn và quanh năm.

6. Các công trình đầu mối giao thông quan trọng (bến bãi đường bộ; cảng hàng không; bến đường thủy; đường sắt đô thị):

a) Bảo đảm kết nối với các loại phương tiện giao thông khác nhau, đặc biệt là giao thông công cộng, thuận tiện cho người đi bộ cũng như việc tiếp nhận, lưu giữ tạm thời và trung chuyển hàng hóa. Bố trí các cầu vượt, đường đi bộ thuận tiện cho người đi bộ tiếp cận bến bãi. Tổ chức không gian công cộng thuận tiện, an toàn, vệ sinh và thẩm mỹ. Thiết kế các quảng trường giao thông an toàn cho người đi bộ, hành khách, vệ sinh, văn minh. Bố trí nhiều tiện ích công cộng trong khu vực quảng trường như bảng hướng dẫn thông tin, thùng rác, ghế ngồi, tiểu cảnh.

b) Phải đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối giao thông thuận lợi, bảo đảm an toàn giao thông và không ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, có xem xét đến tương quan giữa bến bãi với khu vực xung quanh. Hạn chế ảnh hưởng tiêu cực đến các khu dân cư và các khu vực đô thị kế cận, giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường.

c) Kiến trúc có ngôn ngữ phù hợp, đáp ứng công năng, sử dụng vật liệu và năng lượng hiệu quả, kết nối nhiều lại hình phương tiện giao thông. Không gian mở, kết hợp các hoạt động thương mại, dịch vụ ... Khuyến khích sử dụng kết cấu không gian lớn, giảm thiểu cột, tăng cường linh động để tổ chức giao thông và không gian công cộng cho hành khách. Các công trình sử dụng giải pháp thông gió, chiếu sáng tự nhiên, giảm thiểu sử dụng năng lượng.

7. Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị cũ, đô thị cải tạo):

a) Đối với các khu đô thị mới:

Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

b) Đối với các khu đô thị cũ, đô thị cải tạo:

Ngầm hóa các đường dây đường ống hạ tầng kỹ thuật bằng việc xây dựng các công trình cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật.

Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để cải thiện cảnh

quan đô thị, môi trường đô thị.

8. Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị:

a) Dây điện thoại, dây thông tin phải được thay thế bằng dây tổ hợp; dỡ bỏ các thiết bị và đường dây không còn sử dụng, tiến tới ngầm hóa toàn bộ.

b) Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

c) Khuyến khích các tổ chức, cá nhân ưu tiên sử dụng chung cơ sở hạ tầng trạm thu, phát sóng thông tin di động để giảm chi phí trong đầu tư xây dựng công trình, bảo đảm mỹ quan đô thị và tiết kiệm quỹ đất xây dựng.

9. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị:

a) Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị. Đối với các miệng thu nước chung, miệng thu nước thải hiện hữu cần cải tạo, dần thay thế bằng các miệng thu chống hôi (hiện các tuyến đường chính nội đô đã dần thay thế), các miệng thu xây mới đề nghị lắp đặt thiết bị chống hôi ngay từ đầu để đảm bảo mỹ quan, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

b) Bờ hồ, bờ sông qua đô thị phải kè mái; nếu có rào chắn, lan can phải có giải pháp kiến trúc hợp lý; cấu tạo miệng xả nước bảo đảm an toàn, mỹ quan, phù hợp với cảnh quan toàn tuyến.

c) Tại các vị trí phù hợp, có thể bố trí hồ điều tiết ngầm phục vụ các khu vực hiện hữu có rủi ro ngập lụt cao nhưng thiếu quỹ đất để bố trí các không gian lưu giữ nước, phục vụ thoát nước hay điều tiết nước. Tùy vào vị trí và nhu cầu thực tế các hồ điều tiết có thể cho phép lưu trữ và thẩm thấu nước mưa để gia tăng mực nước ngầm, lọc và giữ nước để tái sử dụng.

d) Nhà vệ sinh công cộng trên các tuyến phố, đường phố phải đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Thiết kế phù hợp với cảnh quan chung của khu vực.

đ) Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước thích hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

10. Công trình cấp điện

a) Đối với khu vực nội thành hiện hữu, có kế hoạch chỉnh trang hệ thống điện, từng bước ngầm hóa hệ thống lưới điện (hệ thống đường dây tải điện, máy biến áp và trang thiết bị phụ trợ để truyền dẫn điện) đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Hạn chế bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

b) Đối với khu vực đô thị mới phát triển, bảo đảm hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (trừ giao thông). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch được duyệt.

c) Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị.

11. Các công trình cầu giao thông trong đô thị (cầu qua sông, cầu vượt, cầu đi bộ,…)

a) Không làm ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.

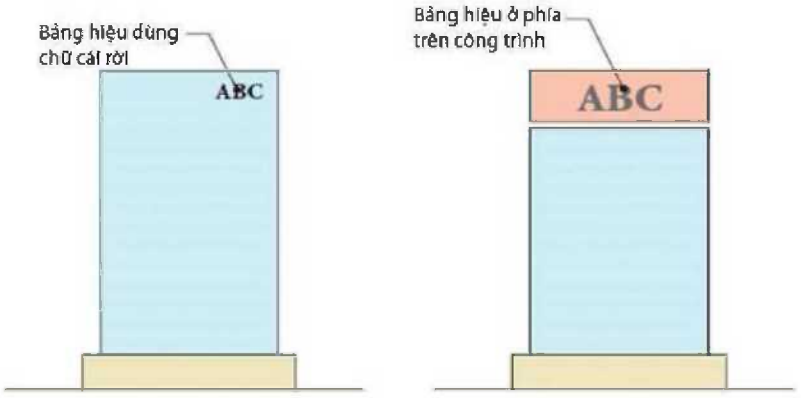
b) Cần xem xét các điều kiện cụ thể về mặt không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận để có giải pháp thiết kế phù hợp, đóng góp vào cảnh quan chung.

Điều 17. Quy định đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc

1. Quy định chung đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc:

a) Đảm bảo phù hợp Điều 31, Văn bản hợp nhất Luật Quảng cáo số 88/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội; khoản 3, Điều 30, Nghị định số 342/2025/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 3742/QĐ-UBND ngày 22/06/2026 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và đảm bảo quy cách và kích thước của biển số nhà được thực hiện theo Quyết định số 22/2012/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế đánh số và gắn biển số nhà trên địa bàn Thành phố.

b) Nghiêm cấm quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, chính trị, quân sự, ngoại giao, trụ sở các đoàn thể; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình di tích, kiến trúc bảo tồn; tượng đài điểm nhấn.



Được phép Không được phép

Hình 17-1 Quy định về biển hiệu

c) Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

d) Các bảng quảng cáo phải bảo đảm an toàn về kết cấu chịu lực, bảo đảm an toàn điện và phòng cháy, chữa cháy của bảng quảng cáo và của công trình kiến trúc;

e) Biển hiệu công trình: bảng hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình (xem hình 17-1).

2. Quy định chi tiết đối với quảng cáo trên từng hình thức công trình kiến trúc:

a) Trên nhà chung cư, công trình hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ, văn phòng:

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế thương mại dịch vụ, không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

- Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng không được lấn lộ giới, cản trở tầm nhìn đối với giao thông trong và ngoài khuôn viên, cản trở lối đi lại của xe và người đi bộ và hài hòa với kiến trúc tổng thể của dự án.

- Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu công trình phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn. Đối với biển hiệu ngang thì chiều cao tối đa là 2,0m, chiều dài không vượt quá chiều ngang mặt nhà. Đối với biển hiệu dọc thì chiều ngang tối đa là 1,0m, chiều cao tối đa là 4,0m nhưng không vượt quá chiều cao của tầng nhà nơi đặt biển hiệu. Ngoài ra, biển hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m

trở lên chỉ được đặt ở vị trí tầng trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một biển hiệu, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình.

b) Trên công trình công cộng (giáo dục, y tế, công nghiệp):

- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật.

- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

- Được phép xây dựng 01 biển hiệu trước cổng trường với diện tích tối đa 5,0m².

c) Đối với công trình tôn giáo- tín ngưỡng, di tích, công trình bảo tồn:

- Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và công trình kiến trúc bảo tồn.

- Cho phép gắn biển hiệu công trình trên hàng rào hoặc mặt tiền công trình với diện tích không quá 2,0m². Hình thức biển hiệu phải được thiết kế phù hợp với hình thức kiến trúc của công trình.

d) Đối với công trình đang xây dựng:

Trong khuôn viên công trình đang xây dựng (trừ những công trình không cho phép quảng cáo trên hàng rào) được lắp đặt hoặc thể hiện quảng cáo tạm thời vào mặt tường rào bao phủ xung quanh công trình nhưng không được gây ảnh hưởng đến công tác thi công và các hoạt động bình thường của các công trình lân cận.

Điều 18. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

1. Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

a) Hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực; Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng phù hợp với công trình;

b) Hàng rào không được cao quá 2,6m so với vỉa hè; trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường cao không quá 1,0m; Hàng rào tiếp giáp không gian công cộng phải được thiết kế tối thiểu 75% (đối với nhà ở riêng lẻ là 50%) diện tích bề mặt cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt, ... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

c) Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.

d) Đối với các công trình công cộng, thể dục thể thao, công trình thương mại dịch vụ có quy mô lớn, khuyến khích bỏ hàng rào để góp phần tạo cảnh quan, không gian mở công cộng.

e) Không làm hàng rào kín xung quanh các không gian cây xanh sử dụng công cộng.

f) Cổng công trình: đối với nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.

g) Các công trình an ninh quốc phòng, trụ sở các đoàn ngoại giao, cơ quan hành chính, chính trị; các công trình chuyên ngành, đặc biệt quan trọng có thể có thiết kế cụ thể phù hợp với đặc thù từng công trình.

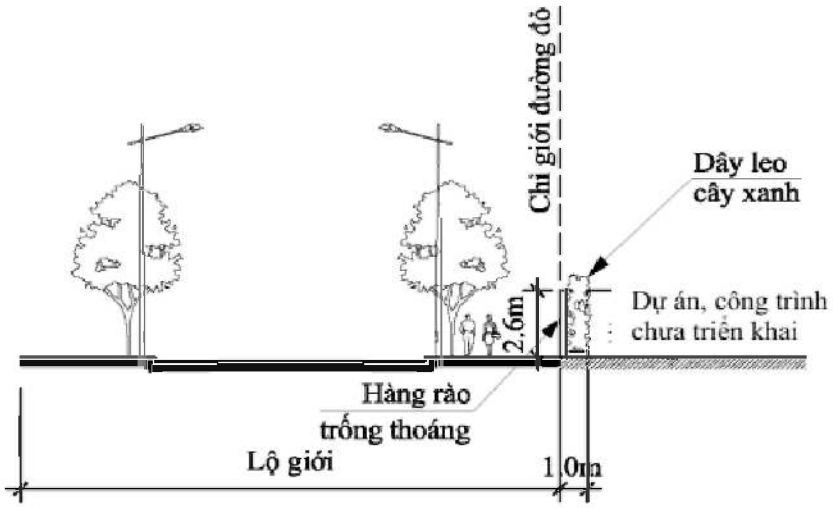
2. Hàng rào đối với dự án:

a) Với dự án, công trình chưa triển khai:

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao tối đa 2,6m, xây dựng đúng ranh lộ giới (xem hình 17-2). Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

- Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình dự án chưa xây dựng và xây dựng hàng rào bảo vệ với kiến trúc đẹp, thưa thoáng để bổ sung cho cảnh quan đô thị. Phần hàng rào đặc phải bảo đảm chất lượng thẩm mỹ, sơn màu xanh nhạt hoặc bố trí cây xanh, dây leo trang trí; vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.



Hình 18-1: Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

b) Với dự án, công trình đang triển khai xây dựng:

- Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè ≥ 2,2m, rộng ≥ 1m.

- Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới mở rộng đường, cần có khoảng lùi tối thiểu 1,5m so với lòng đường hiện hữu để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

- Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; an toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh giới dự án.

- Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

Điều 19. Quy định về màu sắc, vật liệu , chi tiết bên ngoài công trình

1. Màu sắc bên ngoài công trình kiến trúc:

Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Không sử dụng màu phản quang, màu đậm, sặc sỡ. Màu sắc, với từng loại công trình, được quy định như sau:

a) Công trình nhà ở riêng lẻ: khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

b) Công trình nhà ở chung cư, thương mại, hỗn hợp: khuyến khích sử dụng với gam màu lạnh, nhẹ nhàng. Khối đế các công trình bố trí công trình thương mại dịch vụ, có thể sử dụng màu sắc sinh động, tươi sáng.

c) Đối với công trình văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao: màu sắc tươi sáng, sinh động phù hợp với nội dung hoạt động và lứa tuổi học sinh, bảo đảm hài hòa với kiến trúc công trình và cảnh quan đô thị khu vực lân cận.

Bảng 19-1: Sắc độ màu tối đa của vật liệu sơn công trình theo Hệ thống màu Munsell

Màu	Sắc độ	Màu	Sắc độ
R	6	BG	6
YR	8	B	6
Y	8	PB	4
GY	6	P	4
G	6	RP	4

d) Đối với công trình bảo tồn: màu sắc công trình kiến trúc bảo tồn phải phù hợp với phong cách của kiến trúc công trình và hài hòa với kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

e) Màu sắc công trình xây mới:

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp như trong Bảng 19-3 hoặc không quá lòe loẹt, và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh. Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

2. Chiếu sáng bên ngoài công trình:

a) Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao ≥ 50m nằm ở các vị trí quan trọng, lân cận các khu vực tập trung đông người, có thể nhìn thấy từ nhiều hướng. Phần chiếu sáng chiếm tối thiểu ¼ chiều cao

của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống.

b) Giải pháp chiếu sáng phải phù hợp chức năng công trình, phản ánh được nét đặc trưng, làm nổi bật hình khối kiến trúc của công trình.

c) Thiết bị dùng chiếu sáng công trình phải đảm bảo chất lượng, chịu được điều kiện khí hậu, có độ bền tuổi thọ cao, tạo được hiệu quả thẩm mỹ lâu dài.

d) Cách bố trí thiết bị cần phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến hình thức thẩm mỹ, kiến trúc công trình vào ban ngày.

3. Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

a) Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

b) Không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị, đối với công trình hỗn hợp, công trình công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều, như đá tự nhiên, sơn đá, đá nhân tạo có bề mặt nhám, kính, nhôm, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

4. Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

a) Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, hài hòa với kiến trúc cảnh quan của khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp với phong cách kiến trúc của công trình gốc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

b) Có các giải pháp kiến trúc để che chắn các hệ thống kỹ thuật của công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật cần để hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

c) Các công trình không được phép thiết kế, lắp đặt ống, mương xả nước mưa, nước rửa sân, nước thải sinh hoạt các loại ra vỉa hè và các tuyến đường công cộng; không được phép xây dựng và lắp đặt ram dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

d) Che chắn các hệ thống kỹ thuật, máy lạnh, bể nước, thông gió, hệ thống năng lượng mặt trời, ... để hạn chế khả năng nhìn nhận từ không gian công cộng.

e) Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng:

f) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ:

g) Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng dẫn của các sở ngành.

5. Đối với việc xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị; một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

Xử lý mặt ngoài các công trình kiến trúc hiện hữu có ảnh hưởng tiêu cực tới cảnh quan đô thị:

a) Cần có giải pháp che chắn, tạo mặt tiền hai lớp, trồng cây xanh, tạo các mảng tường xanh để che khuất tầm nhìn, hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị các khu vực lân cận.

b) Che chắn các thiết bị bên ngoài: có các giải pháp kiến trúc để che chắn tất cả các thiết bị máy móc, hệ thống kỹ thuật bên ngoài công trình (máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật ...), đảm bảo phải được giấu khỏi tầm nhìn, hạn chế nhìn thấy từ các không gian công cộng.

c) Góp phần tăng cường mỹ quan đô thị khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa, ... trồng cây xanh, hoa.

CHƯƠNG III
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ

Điều 20. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa

1. Các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa được xác định và quản lý theo Luật Di sản văn hóa;

2. Đối với khu vực không gian đô thị liền kề với khu vực bảo vệ I hoặc khu vực bảo vệ II (nếu có) có tác động đến cảnh quan của di tích thì khi lập quy hoạch cần có quy định cụ thể về khống chế tầng cao xây dựng nhằm bảo vệ các trường nhìn của công trình và từ các không gian liền kề đến công trình;

3. Việc xác định các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên phải được lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về di sản văn hóa có thẩm quyền, nhằm

đảm bảo giữ gìn không gian cảnh quan, tính toàn vẹn và giá trị văn hóa - lịch sử của di tích đã được xếp hạng.

4. Đối với khu vực tiếp giáp di tích không được xác định là khu vực bảo vệ II được quy định tại khoản 4 Điều 27 Luật Di sản văn hóa 2024, yêu cầu tổ chức thi tuyển nếu có quy mô khối tích tác động vào trường nhìn đến công trình di tích được xếp hạng. Khu vực được khống chế tầng cao xây dựng không quá 2 lần chiều cao công trình di tích".

5. Các tổ chức, cá nhân tham gia chủ trì lập quy hoạch dự án hoặc chủ trì tổ chức thi công, giám sát thi công dự án bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích phải phải bảo đảm chứng minh năng lực hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với tổ chức và có chứng chỉ hành nghề trùng tu và tu bổ di tích đối với cá nhân theo quy định của pháp luật;

6. Chủ đầu tư dự án cải tạo, xây dựng công trình ở nơi có ảnh hưởng tới di tích có trách nhiệm phối hợp và tạo điều kiện để cơ quan nhà nước có thẩm quyền về văn hóa, thể thao và du lịch giám sát quá trình cải tạo, xây dựng công trình đó.

7. Chủ đầu tư cần có đánh giá tác động của dự án đến kết cấu chịu lực và mức độ ảnh hưởng đến độ bền vững của công trình đã được xếp hạng. Hồ sơ đánh giá tác động phải do tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng theo quy định pháp luật lập và trình cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh thẩm định. Đồng thời, trước khi triển khai, chủ đầu tư phải lấy ý kiến bằng văn bản của cơ quan quản lý nhà nước về di sản văn hóa có thẩm quyền nhằm đảm bảo dự án không ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị và yếu tố gốc của di tích.

Điều 21.Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

1. Công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị bao gồm:

a) Biệt thự cũ xây dựng trước năm 1975 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phân loại và phê duyệt thuộc nhóm I và nhóm II, căn cứ theo các Quyết định hành chính do UBND Thành phố ban hành (thực hiện theo Điều 122,123 Luật Nhà ở 2023).

b) Công trình kiến trúc có giá trị khác được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt thuộc loại I, loại II và loại III theo Điều 4 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến

trúc.

c) Các công trình trong khu vực quản lý đặc thù tại các Phụ lục của Điều 13, Quy chế.

2. Quy định về việc tu bổ, sửa chữa, cải tạo xây dựng công trình, tường rào, các hệ thống kỹ thuật của công trình nêu trên:

a) Chủ sở hữu, người sử dụng công trình có trách nhiệm bảo vệ, gìn giữ, duy tu, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình; đảm bảo an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng theo đúng hồ sơ quản lý và hướng dẫn kỹ thuật của cơ quan chuyên môn.

b) Khi phát hiện công trình có biểu hiện xuống cấp về chất lượng; có kết cấu kém an toàn, cần thông báo kịp thời cho Ủy ban nhân dân phường, xã, đặc khu nơi có công trình. Trường hợp hư hỏng nặng, có nguy cơ sập đổ theo kết luận của Sở Xây dựng cần tháo dỡ để đảm bảo an toàn, thì phải thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về xây dựng trong quá trình thực hiện tháo dỡ, và phải lưu trữ hồ sơ hiện trạng, các chi tiết kiến trúc đặc trưng để phục dựng sau này nếu có điều kiện.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, cơi nới tăng diện tích, chiếm dụng không gian bên ngoài công trình; không tự ý tu bổ, sửa chữa mặt ngoài công trình làm giảm giá trị kiến trúc, tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn về các chi tiết kiến trúc (chi tiết trang trí, gờ chỉ, mẫu cửa, mái công trình bao gồm cả conson đỡ mái, vật liệu tường ngoài, ...) của công trình. Mọi can thiệp ảnh hưởng đến mặt ngoài công trình phải được thẩm định thiết kế bởi đơn vị có chuyên môn bảo tồn kiến trúc và được cấp phép theo quy định.

d) Nếu nội thất vẫn còn giá trị, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc. Trường hợp nội thất có giá trị lịch sử, mỹ thuật đặc biệt, khuyến khích phối hợp với cơ quan chuyên môn để lập hồ sơ tư liệu lưu trữ.

đ) Chủ sở hữu của các công trình phải thực hiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại.

e) Khi bổ sung các hệ thống kỹ thuật nhằm đáp ứng hoặc tiệm cận quy định kỹ thuật quốc gia (như hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điện nước, điều hòa nhiệt độ hoặc các kết cấu đảm bảo sự tiếp cận dành cho người khuyết tật ...) không được làm ảnh hưởng đến các yếu tố cấu thành chính của công trình cũng như mặt tiền công trình.

g) Trường hợp các chi tiết kiến trúc bị hư hại không thể sửa chữa, tu bổ, phục hồi mà cần thiết phải thay thế mới, phải được các đơn vị tư vấn có năng lực chuyên môn phù hợp thiết kế.

3. Nguyên tắc chung đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị:

a) Các phần xây thêm không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao, và đồng thời phải tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu.

b) Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể phân biệt được. Không chọn việc sao chép nguyên bản di tích cho phần xây thêm.

c) Thiết kế công trình xây dựng mới phải tuân thủ quy định như độ cao, khoảng lùi, hướng, tỷ lệ, khối tích, sự thẳng hàng, khuôn mẫu cửa sổ, màu sắc, vật liệu của mặt đứng, các mô đun và yếu tố cảnh quan.

d) Các chi tiết và họa tiết trang trí hiện hữu có thể được sử dụng làm cơ sở để thiết kế công trình mới nhưng không được sao chép nguyên mẫu. Việc hiện đại hóa các chi tiết, họa tiết của công trình lịch sử được khuyến khích.

đ) Khuyến khích tạo các không gian mở gắn kết với các không gian công cộng, không gian mở xung quanh công trình.

4. Việc xây dựng mới, xây dựng bổ sung trong khuôn viên biệt thự cũ có giá trị phải tuân thủ nguyên tắc được quy định tại tại Điều 123 của Luật Nhà ở 2023 về quản lý, sử dụng nhà biệt thự và các quy định pháp luật có liên quan, cụ thể như sau:

a) Đối với nhà biệt thự nhóm một phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài, bao gồm cả hình dáng kiến trúc; cấu trúc bên trong; mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao;

b) Đối với nhà biệt thự nhóm hai phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.

5. Trường hợp lô đất chứa biệt thự Nhóm 2 còn hệ số sử dụng đất theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt, việc xây dựng bổ sung phải đảm bảo:

a) Không vượt quá hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng của lô đất.

b) Không che chắn mặt đứng chính của biệt thự .

6. Công trình kiến trúc khác có giá trị:

a) Loại I: phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật

độ xây dựng, số tầng và chiều cao. Không được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính;

b) Loại II và loại III: phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài. Được phép xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình chính. Tuy nhiên, cần đảm bảo mật độ xây dựng phù hợp quy hoạch được duyệt. Đồng thời, hài hòa với công trình chính.

CHƯƠNG IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 22. Tổ chức thực hiện quy chế

Việc tổ chức thực hiện Quy chế được triển khai như sau:

1. Đối với việc cấp giấy phép xây dựng:

a) Đối với những công trình, khu vực đã có quy định chi tiết trong Quy chế này, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ các quy định hiện hành có liên quan và Quy chế này để cấp giấy phép xây dựng theo thẩm quyền.

b) Đối với những công trình chưa được quy định chi tiết trong Quy chế này, cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng căn cứ theo quy định hiện hành để xem xét giải quyết.

c) Đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất giải pháp thiết kế khác với Quy chế này, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, đánh giá tính hợp lý, phù hợp thực tiễn của địa phương, đề nghị Hội đồng tư vấn Kiến trúc có ý kiến làm cơ sở xem xét, trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.

2. Về triển khai quy chế đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại Điều 6 và Điều 13 của Quy chế này để triển khai thực hiện.

3. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể:

Trong quá trình quản lý, Sở Quy hoạch - Kiến trúc là đầu mối tiếp nhận thông tin kiến nghị, vướng mắc của cơ quan, tổ chức, cá nhân để tiến hành rà soát, đánh giá điều kiện, yêu cầu bổ sung chỉnh sửa để làm cơ sở đề xuất điều chỉnh cho phù hợp

với tình hình phát triển của Thành phố và trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo quy định.

4. Giải quyết các vấn đề phát sinh:

a) Trong quá trình triển khai thực hiện quy chế, đối với các nội dung chưa được quy định tại Quy chế này và quy định pháp luật có liên quan, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gửi Bộ Xây dựng để được hướng dẫn thực hiện.

b) Trường hợp quy định tại Quy chế này chưa phù hợp với quy định của cơ quan cấp có thẩm quyền cao hơn, thì áp dụng theo quy định của cơ quan cấp có thẩm quyền cao hơn.

Điều 23.Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc đô thị

1. Trách nhiệm của Hội đồng tư vấn về kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh:

a) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất định hướng về công tác quản lý kiến trúc của Thành phố và kiến nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc;

b) Tham gia tư vấn, góp ý về xây dựng bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc, các chương trình về bảo tồn và phát triển cảnh quan kiến trúc của Thành phố; phù hợp với điều kiện lịch sử phát triển của Thành phố;

c) Tham gia tư vấn, góp ý đối với các đề xuất về các khu vực đô thị có yêu cầu quản lý đặc thù, các yêu cầu quản lý công trình kiến trúc chưa có trong Quy chế này;

d) Tư vấn, góp ý phương án, chọn giải pháp tối ưu cho các công trình kiến trúc quan trọng được quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy chế này theo yêu cầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố;

đ) Tham gia tư vấn, góp ý trong quá trình lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị của Thành phố.

2. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế:

a) Các hồ sơ thiết kế phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Quy chế này và quy định pháp luật có liên quan.

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

3. Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng:

a) Tuân thủ các quy định quản lý có liên quan tại Quy chế này và quy định pháp luật có liên quan.

b) Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

c) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi về các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

4. Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng:

a) Tuân thủ các quy định của Quy chế này và quy định pháp luật có liên quan.

b) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

5. Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp:

a) Thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; thiết kế công trình kiến trúc có ý nghĩa quan trọng của Thành phố theo quy định của pháp luật.

b) Nghiên cứu, lý luận và phê bình về kiến trúc, nâng cao trình độ chuyên môn cho hội viên và những người tham gia hoạt động trong các lĩnh vực có liên quan về kiến trúc.

c) Tuyên truyền phổ biến chính sách, luật pháp, những kiến thức, kinh nghiệm về lĩnh vực kiến trúc và quản lý phát triển đô thị, xây dựng đô thị mang tính hiện đại và giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc.

d) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, cần phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

6. Trách nhiệm của Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

a) Tổ chức lập, điều chỉnh, bổ sung Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố theo quy định;

b) Hướng dẫn các Sở, ban ngành và Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu thực hiện Quy chế này.

c) Tiếp nhận, rà soát đánh giá đối với các kiến nghị, đề xuất có nội dung liên quan đến Quy chế này từ phía cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để có giải thích,

hướng dẫn phù hợp hoặc tổng hợp báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố trong trường hợp cần thiết.

d) Rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ.

đ) Chủ trì và phối hợp Sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và đơn vị liên quan để bổ sung, điều chỉnh các quy định cụ thể tại những khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù và rà soát, bổ sung danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù vào Quy chế này sau khi có tổng hợp báo cáo và chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố.

e) Phối hợp với các sở ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu đẩy mạnh việc thực hiện chương trình hành động trong công tác bảo tồn cảnh quan kiến trúc đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, công tác lập danh mục công trình kiến trúc có giá trị trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt, nhằm bổ sung đầy đủ nội dung và danh mục quản lý công trình kiến trúc có giá trị của bản Quy chế này.

g) Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, công nghệ thông tin địa lý (GIS) vào công tác quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị.

h) Tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét giải quyết đối với những trường hợp chưa quy định trong Quy chế này.

7. Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

a) Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc và các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng theo chuyên ngành quản lý.

b) Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc rà soát các quy định trong Quy chế để đề xuất bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị và thực tiễn công tác quản lý xây dựng (bao gồm công tác cấp phép xây dựng, thẩm định thiết kế) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

c) Thực hiện kiểm tra trật tự xây dựng theo chức năng, kịp thời phát hiện các công trình xây dựng không đúng Quy chế này để xử lý hành vi vi phạm theo quy định.

8. Trách nhiệm của Sở, Ban ngành và tổ chức liên quan:

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành, các Sở, Ban ngành và tổ chức liên quan có trách nhiệm công bố công khai, hướng dẫn và cung cấp các thông tin quy định quản lý chuyên ngành đã được phê duyệt để nhà đầu tư và người dân biết và thực hiện đúng theo quy định.

b) Các đơn vị quản lý, cung cấp các dịch vụ công cộng, các hoạt động kinh doanh và các hoạt động dịch vụ khác có trách nhiệm phối hợp với cơ quan chức năng trong việc xử lý các công trình xây dựng sai phép, xây dựng không có giấy phép.

c) Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

9. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu:

a) Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu có trách nhiệm áp dụng Quy chế này trong công tác quản lý kiến trúc, cấp phép xây dựng tại địa bàn quản lý.

b) Ghi nhận, tổng hợp các khó khăn, vướng mắc của địa phương trong quá trình triển khai thực hiện Quy chế và báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

Điều 24.Thanh tra, kiểm tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Công tác quản lý kiến trúc được kiểm tra, thanh tra và xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu có trách nhiệm tổ chức thực hiện; kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy định về quản lý kiến trúc trên địa bàn.

3. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý kiến trúc này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 25.Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

1. Trường hợp có sự khác biệt về quy định quản lý kiến trúc giữa Quy chế này và Quy định quản lý theo quy hoạch phân khu, nội dung Thiết kế đô thị của quy hoạch phân khu thì áp dụng theo Quy định quản lý hoặc nội dung Thiết kế đô thị của quy hoạch phân khu.

2. Trong quá trình áp dụng Quy chế, nếu phát sinh các vấn đề bất hợp lý, chưa phù hợp thực tế phát triển hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực đến kiến trúc đô thị, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm tổng hợp các kiến nghị, đề xuất của các đơn vị liên

quan, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét điều, chỉnh theo quy định.

3. Các quy định của quy chế này có liên quan đến phạm vi, ranh giới và tên gọi của các quận, huyện cũ trước đây sẽ được điều chỉnh theo phạm vi, ranh giới, tên gọi các đơn vị hành chính cấp phường, xã và đặc khu theo Nghị Quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14/4/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025.

4. Đối với các nội dung cần bổ sung nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý (như khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, các khu động lực phát triển, các công trình kiến trúc có giá trị,...) Sở Quy hoạch - Kiến trúc căn cứ vào thực tế quản lý, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định bổ sung vào Quy chế.

5. Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 05 năm để tiếp tục hoàn thiện, nâng cao chất lượng Quy chế đáp ứng yêu cầu quản lý kiến trúc đô thị. Kết quả rà soát, đánh giá phải được báo cáo bằng văn bản với các cơ quan có thẩm quyền.

6. Trong quá trình thực hiện Quy chế, trường hợp có văn bản quy phạm pháp luật mới được sửa đổi, bổ, sung, thay thế văn bản quy phạm pháp luật được dẫn chiếu tại Quy chế này, thì áp dụng theo các quy định của văn bản quy phạm pháp luật mới./.

Bảng 1- Tài liệu viện dẫn

1. Các tài liệu viện dẫn sau là cần thiết cho việc định nghĩa, áp dụng trong Quy chế này.

2. Trường hợp các tài liệu viện dẫn được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng phiên bản mới nhất:

3. Các tài liệu được sử dụng viện dẫn gồm:

- Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 của Quốc hội;

- Điều 23 Luật Di sản văn hóa số 45/2024/QH15 của Quốc hội;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 của Quốc hội;

- Giải thích từ ngữ tại Điều 2, Văn bản Hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 33/VBHN-VPQH năm 2026 của Văn phòng Quốc hội;

- Giải thích từ ngữ tại Điều 3, Văn bản Hợp nhất Luật Sử dụng năng lượng tiết

kiệm và hiệu quả số 38/VBHN-VPQH năm 2026 của Văn phòng Quốc Hội;

- Văn bản hợp nhất Luật Quảng cáo số 88/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội

- Giải thích từ ngữ tại Điều 3, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 của Quốc hội;

- Giải thích từ ngữ tại Điều 3, Luật Đường sắt số 95/2025/QH15 của Quốc hội;

- Phân loại công trình theo công năng sử dụng tại Phụ lục I, Nghị định số 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng là loại công trình nhà ở;

- Giải thích từ ngữ tại Điều 3, Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

- Giải thích từ ngữ tại Điều 3, Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 56/2018/NĐ-CP ngày 16/4/2018 của Thủ tướng Chính phủ quy định về quản lý, bảo vệ kết cấu hạ tầng đường sắt;

- Nghị định số 342/2025/NĐ-CP ngày 26/12/2025 của Thủ tướng Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Quảng cáo;

- Một số thuật ngữ sử dụng trong tiêu chí phân cấp tại Điểm 2, Phần Ghi chú, Phụ lục II, Thông tư số 34/2026/TT-BXD quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Giải thích từ ngữ tại Điều 1.4, QCVN 01:2021/BXD, Thông tư số 01/2021/TT-BXD ban hành QCVN 01:2021- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dứng;

- Giải thích từ ngữ tại Điều 3, Thông tư số 03/2021/TT-BXD bàn hành QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chung cư ban hành theo;

- Thông tư số 06/2022/TT-BXD bàn hành QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ban hành QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Thông tư số 06/2024/TT-BXD ban hành QCVN 10:2024/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

- Thông tư số 04/2018/TT-BXD ban hành QCVN 17:2018/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời;

- Thông tư số 15/2017/TT-BXD ban hành QCVN 09:2017/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng hiệu quả;

- Nghị định số 342/2025/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quảng cáo;

- Thông tư số 12/2026/TT-BVHTTDL ngày 22 tháng 5 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quy định chi tiết một số điều của Luật Quảng cáo và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quảng cáo.

- Thuật ngữ và định nghĩa tại Điều 3, TCVN 13967:2024 - Tiêu chuẩn quốc gia Nhà ở riêng lẻ- Yêu cầu chung về thiết kế.

- Thuật ngữ và định nghĩa tại Điều 3, TCVN 9411:2012 - Tiêu chuẩn quốc gia Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Giải thích từ ngữ tại Điều 3, Quyết định 56/2025/QĐ-UBND ngày 14/4/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Điều 2, Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 22/12/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về phân cấp thẩm quyền cấp phép xây dựng; quy định về quy mô, thời hạn tồn tại của công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Bảng II- Các phụ lục của Quy chế

Phụ lục I: Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan trong khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng;

Phụ lục II Các trục đường giao thông chính;

Phụ lục III: Các tuyến phố đi bộ;

Phụ lục IV: Các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính - chính trị, thương mại, dịch vụ;

Phụ lục V: Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn;

Phụ lục VI: Các khu vực trung tâm công cộng;

Phụ lục VII: Các khu vực công viên lớn;

Phụ lục VIII: Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị;

Phụ lục IX: Các khu vực cửa ngõ đô thị;

Phụ lục X: Các khu vực dự kiến lập Thiết kế đô thị riêng;

Phụ lục XI: Các khu đô thị mới;

Phụ lục XII: Quy định đối với Khu nội thành cũ (địa bàn Quận 1, Quận 3 và một phần Quận 4, quận Bình Thạnh cũ - Khu trung tâm hiện hữu - quy mô 930ha);

Phụ lục XIII: Quy định đối với Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Phụ lục XIV: Quy định đối với Khu biệt thự phường Thủ Đức (trước đây là khu biệt thự làng Đại học, phường Bình Thọ);

Phụ lục XV: Quy định đối với các khu vực dọc các tuyến Metro;

Phụ lục XVI: Quy định đối với khu vực dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng và đường Võ Văn Kiệt;

Phụ lục XVII: Quy định đối với khu vực dọc tuyến Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn;

Phụ lục XVIII: Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà liên kế thuộc khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Phụ lục XIX: Các Quyết định về ban hành Danh mục Biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Phụ lục XX: Quy định tiêu chí xác định công trình thân thiện môi trường để xem xét áp dụng hệ số ưu đãi;

Phụ lục XXI: Quy định đối với khu vực Đặc khu Côn Đảo;

Phụ lục XXII: Quy định đối với khu vực thành phố Thủ Dầu Một (cũ);

Phụ lục XXIII: Quy định đối với khu vực Thuận An;

Phụ lục XXIV: Quy định đối với khu vực Dĩ An;

Phụ lục XXV: Quy định đối với khu vực Tân Uyên;

Phụ lục XXVI: Quy định đối với khu vực Bến Cát;

Phụ lục XXVII: Quy định đối với khu vực thành phố Vũng Tàu (cũ);

Phụ lục XXVIII: Quy định đối với khu vực Phú Mỹ (cũ);

Phụ lục XXIX: Quy định đối với khu vực Thành phố Bà Rịa (cũ);

Phụ lục XXX: Quy định đối với khu vực đô thị loại III theo khoản 3 Điều 15 Nghị quyết 111/2025/UBTVQH15: Long Hải - Long Điền, Phước Bửu, Đất Đỏ, Ngãi Giao, Phước Hải, Kim Long;

Phụ lục XXXI: Sơ đồ phạm vi áp dụng Quy chế.

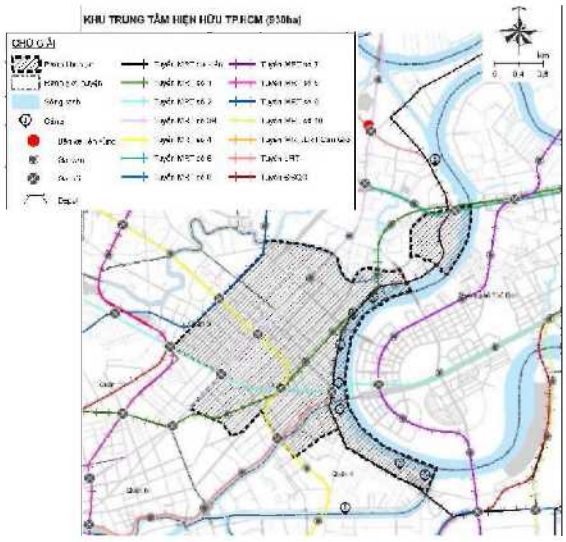
Phụ lục I

CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN TRONG KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐẶC TRƯNG

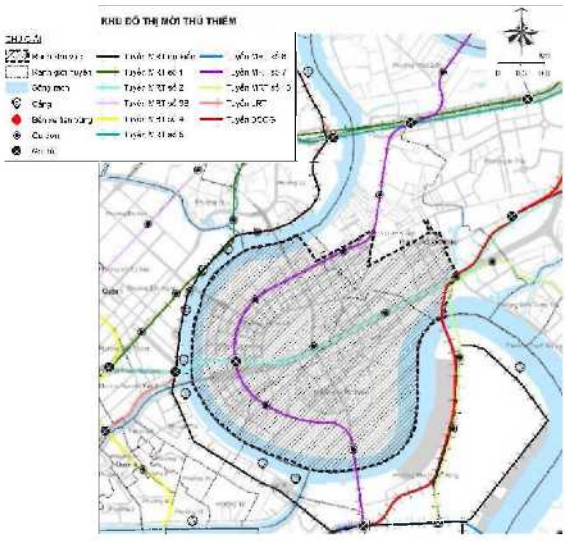
(Kèm theo Quyết định số 81/2006/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

*Ghi chú: *Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này khi ranh thiết kế cơ sở được xác định và phê duyệt.*

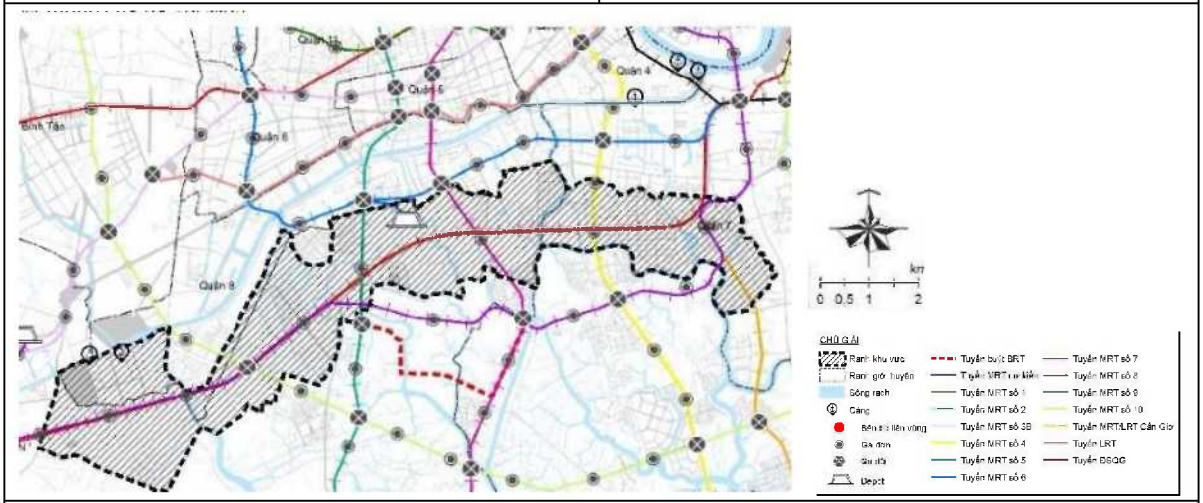
I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)



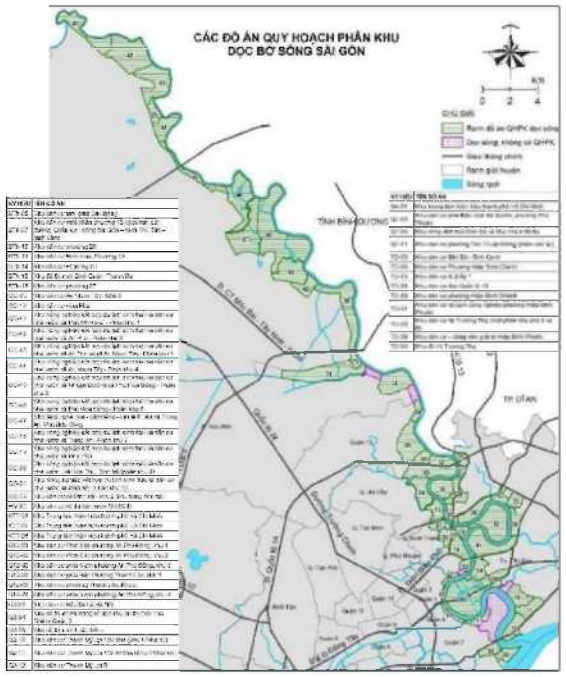
Hình 1-1.a: Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha)



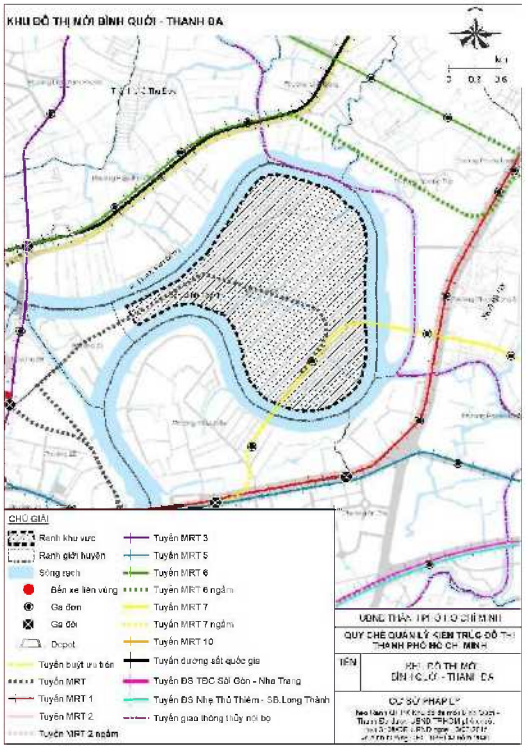
Hình 1-1.b: Khu đô thị mới Thủ Thiêm



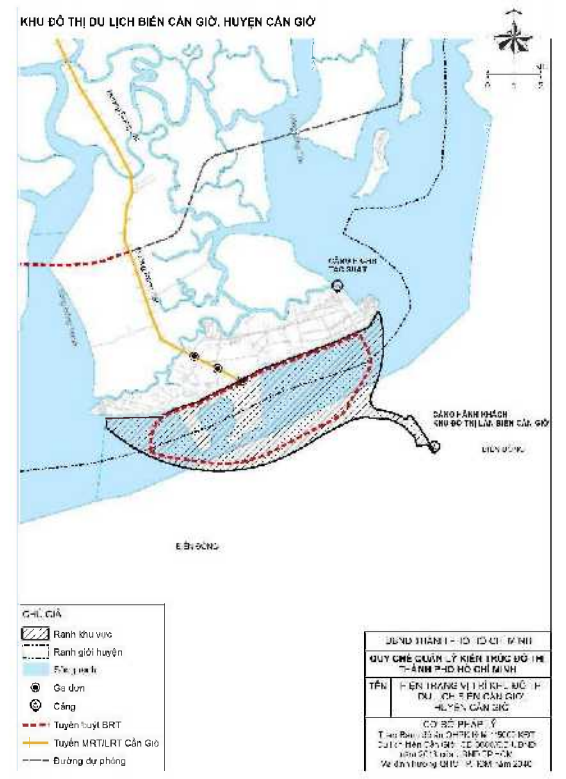
Hình 1-1.c: Khu đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh



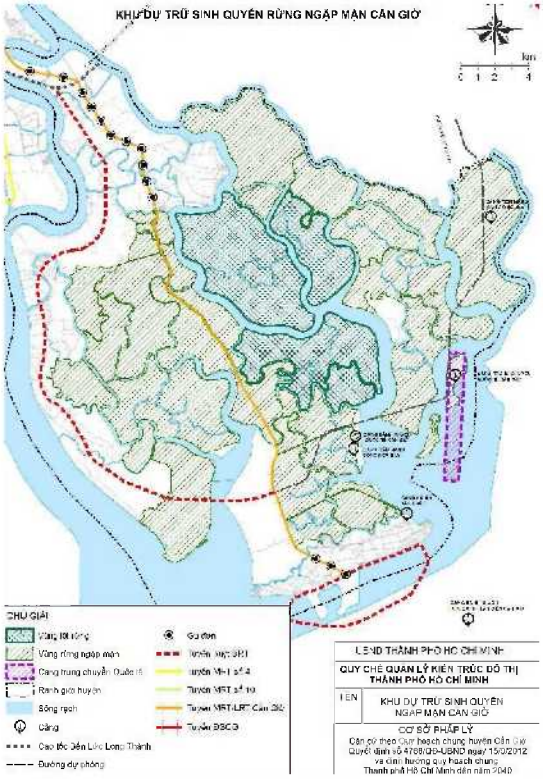
Hình 1-2.a: Khu vực dọc bờ sông Sài Gòn



Hình 1-2.b: Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa

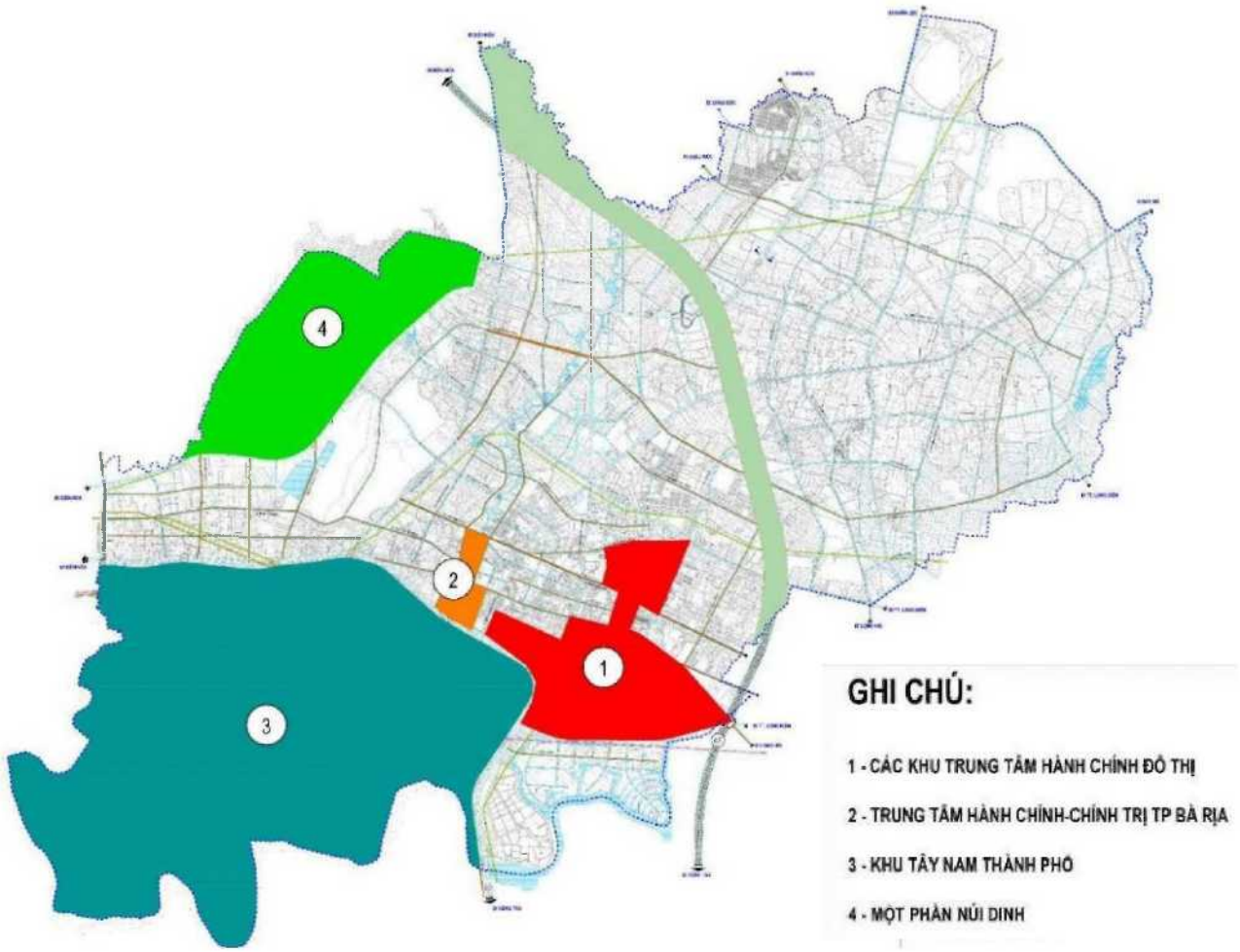


Hình 1-3: Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ



Hình 1-4: Khu Dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ

II. KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)



Hình 1-5: Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng

(Xem tiếp Công báo điện tử số 360 + 361)

VĂN PHÒNG UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn,phường Sài Gòn
Điện thoại: (028)38.233.686
Fax:(028)38.233.694
Email: ttcb.ubnd@tphcm.gov.vn
Website: https://congbao.hochiminhcity.gov.vn