

Số: /TTr-SQHKT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Dự thảo quyết định ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (thay thế Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh đã được ban hành theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Quy hoạch - Kiến trúc kính trình UBND Thành phố dự thảo Quyết định của UBND Thành phố ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (thay thế Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh đã được ban hành theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố), như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH:

1. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 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 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

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 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 Thông tư 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 Nghị định 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 Quyết định số 1125/QĐ-UBND 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.

2. Cơ sở thực tiễn:

Ngày 06 tháng 5 năm 2024 Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có báo cáo số 1698/BC-SQHKT về rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Để đáp ứng các yêu cầu từ thực tiễn và bổ sung nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố vào Quy chế quản lý kiến trúc, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có Tờ trình số 1994/TTr-SQHKT ngày 24 tháng 5 năm 2024 và Tờ trình số 3259/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 7 năm 2024 kiến nghị tổ chức rà soát, điều chỉnh, thay thế Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có các chỉ đạo của tại Công văn số 4383/UBND-ĐT ngày 02 tháng 8 năm 2024; Thông báo số 14/TB-VP ngày 02 tháng 7 năm 2025, Thông báo số 448/TB-VP ngày 10 tháng 10 năm 2025 và Công văn số 1718/UBND-ĐT ngày 10 tháng 9 năm 2025; và Công văn số 9426/VP-ĐT ngày 25/4/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh thay thế Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã tiến hành rà soát, lấy ý kiến địa phương để sửa đổi, bổ sung, giải quyết các vướng mắc trong quá trình sử dụng Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh đã được ban hành tại Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố cho phù hợp tình hình thực tế, đồng bộ nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố và 9 phân khu thành phố Thủ Đức (cũ) đã được phê duyệt. Tuy nhiên, sau khi mở rộng quy mô lãnh thổ Thành phố Hồ Chí Minh (sáp nhập với khu vực Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh cần lập mới, rà soát cập nhật các quy định hiện hành, tích hợp các quy định quản lý kiến trúc của các khu vực Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), thêm các nội dung mới để áp dụng cho thống nhất trên toàn địa bàn Thành phố.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã tổng hợp ý kiến của Ủy ban nhân dân các quận, huyện (cũ trước khi sáp nhập) về khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo Công văn số 35/TTNCKT-TK1 ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Trung tâm nghiên cứu kiến trúc và các ý kiến của Ủy ban nhân dân các phường, xã và đặc khu theo Công văn số 3159/SQHKT-THUDCNS ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc lấy ý kiến Dự thảo quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 6.773km²).

Ngày 27/5/2026, tiến hành thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố của Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố (được thành lập theo Quyết định số 189/QĐ-SQHKT ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc), Báo cáo kết quả thẩm định nay Sở Quy hoạch – Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Quyết định, ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (thay thế Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố), với nội dung như sau:

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG:

1. Mục đích:

Xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng đồng bộ, thống nhất trên toàn địa bàn Thành phố, giải quyết những khó khăn bất cập trong công tác quản lý xây dựng tại địa phương, đảm bảo phù hợp theo các quy định hiện hành.

2. Quan điểm xây dựng văn bản:

Tuân thủ theo Luật Kiến trúc, Nghị định số 85/2020/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc, Nghị định số 144/2025/NĐ-CP quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng.

Quan điểm xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh là bảo đảm quản lý thống nhất không gian kiến trúc toàn Thành phố trên cơ sở tôn trọng sự đa dạng về điều kiện tự nhiên, lịch sử, văn hóa và đặc trưng phát triển của từng khu vực; lấy người dân và chất lượng môi trường sống làm trung tâm; bảo tồn và phát huy giá trị bản sắc đô thị, di sản kiến trúc; thúc đẩy phát triển kiến trúc xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu; ứng dụng mạnh mẽ công nghệ số trong quản lý; đồng thời tạo môi trường thuận lợi cho đổi mới sáng tạo, nâng cao năng lực cạnh tranh và xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trở thành siêu đô thị hiện đại, có bản sắc và phát triển bền vững.

III. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG:

1. Phạm vi:

Quy chế này được áp dụng đối với các khu vực đô thị (theo Phụ lục 32) và các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù (theo Phụ lục: từ 01 đến 17, từ 21 đến 31) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Các khu vực có quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đô thị đã được phân loại là loại 4 và loại 5 (cũ);

Trường hợp Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu quy định khác thì áp dụng theo quy định quản lý các đồ án quy hoạch.

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.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG:

Ngày 06 tháng 5 năm 2024 Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có báo cáo số 1698/BC-SQHKT về rà soát, đánh giá việc thực hiện quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Để đáp ứng các yêu cầu từ thực tiễn và bổ sung nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố vào Quy chế quản lý kiến trúc, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã có Tờ trình số 1994/TTr-SQHKT ngày 24 tháng 5 năm 2024 và Tờ trình số 3259/TTr-SQHKT ngày 29 tháng 7 năm 2024 kiến nghị tổ chức rà soát, điều chỉnh, thay thế Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân Thành phố đã có các chỉ đạo của tại Công văn số 4383/UBND-ĐT ngày 02 tháng 8 năm 2024; Thông báo số 14/TB-VP ngày 02 tháng 7 năm 2025, Thông báo số 448/TB-VP ngày 10 năm 10 năm 2025 và Công văn số 1718/UBND-ĐT ngày 10 tháng 9 năm 2025; và Công văn số 9426/VP-ĐT ngày 25/4/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh thay thế Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Thực hiện chỉ đạo của UBND Thành phố, Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã tiến hành rà soát, lấy ý kiến địa phương để sửa đổi, bổ sung, giải quyết các vướng mắc trong quá trình sử dụng Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh đã được ban hành tại Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố cho phù hợp tình hình thực tế, đồng bộ nội dung đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố và 9 phân khu thành phố Thủ Đức (cũ) đã được phê duyệt. Tuy nhiên, sau khi mở rộng quy mô lãnh thổ Thành phố Hồ Chí Minh (sáp nhập với khu vực Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh cần lập mới, rà soát cập nhật các quy định hiện hành, tích hợp các quy định quản lý kiến trúc của các khu vực Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), thêm các nội dung mới để áp dụng cho thống nhất trên toàn địa bàn Thành phố.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc đã tổng hợp ý kiến của Ủy ban nhân dân các quận, huyện (cũ trước khi sáp nhập) về khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực Quy chế quản lý kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo Công văn số 35/TTNCKT-TK1 ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Trung tâm nghiên cứu kiến trúc và các ý kiến của Ủy ban nhân dân các phường, xã và đặc khu theo Công văn số 3159/SQHKT-THUDCNS ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc lấy ý kiến Dự thảo quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh (diện tích 6.773km²).

Ngày 27/5/2026, tiến hành thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố của Hội đồng thẩm định Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố (được thành lập theo Quyết định số 189/QĐ-SQHKT ngày 26 tháng 5 năm 2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc), Báo cáo kết quả thẩm định nay Sở Quy hoạch – Kiến trúc trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Quyết định, ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (thay thế Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

Theo đó, Dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (năm 2026) được xây dựng trên cơ sở rà soát, cập nhật các quy định hiện hành, tích hợp các nội dung quản lý kiến trúc đặc thù khu vực tỉnh Bình Dương, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ), tổng hợp các góp ý của Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu và các Sở ngành đã góp ý.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN:

1. Tên văn bản: Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (*thay thế Quy chế đã được ban hành theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố*)

2. Nội dung văn bản: Dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (*thay thế Quy chế đã được ban hành theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố*) gồm có **4 Chương, 17 Điều và 32 Phụ lục** bao gồm cả các sơ đồ, bản vẽ với các nội dung chính như sau:

Chương I – Quy định chung, là chương đặt nền tảng pháp lý và khái niệm cho toàn bộ Quy chế, bao gồm:

Điều 1. Mục tiêu

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị

Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc

Chương II – Quản lý kiến trúc, không gian cảnh quan, là chương trọng tâm của Quy chế, bao gồm:

Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan

Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc

Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù

Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình

Điều 10. Quy định đối với công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

Điều 11. Các yêu cầu khác

Chương III – Quản lý, bảo vệ công trình kiến trúc có giá trị, là chương quy định cải tạo, sửa chữa và bảo vệ các công trình này, bao gồm:

Điều 12. Quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo Pháp luật về Di sản văn hóa

Điều 13. 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

Chương IV – Tổ chức thực hiện, là chương nêu rõ trách nhiệm của các cơ quan quản lý và hướng dẫn điều kiện chuyên tiếp, quy định:

Điều 14. Tổ chức thực hiện quy chế

Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc

Điều 16. Thanh tra, kiểm tra

Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

Danh mục các Phụ lục, gồm có 32 Phụ lục cụ thể như sau:

- Phụ lục 01: 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 02: Các trục đường giao thông chính
- Phụ lục 03: Các tuyến phố đi bộ
- Phụ lục 04: Các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính - chính trị, thương mại, dịch vụ
- Phụ lục 05: Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn
- Phụ lục 06: Các khu vực trung tâm công cộng
- Phụ lục 07: Các khu vực công viên lớn
- Phụ lục 08: Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị
- Phụ lục 09: Các khu vực cửa ngõ đô thị
- Phụ lục 10: Các khu vực lập Thiết kế đô thị riêng
- Phụ lục 11: Các khu đô thị mới
- Phụ lục 12: 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 13: Quy định quản lý kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm
- Phụ lục 14: Quy định quản lý kiến trúc Khu biệt thự làng Đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức (cũ)
- Phụ lục 15: Quy định đối với các khu vực dọc tuyến Metro số 1
- Phụ lục 16: Quy định quản lý kiến trúc đô thị dọc tuyến đường Phạm Văn Đồng và đường Võ Văn Kiệt
- Phụ lục 17: Quy định quản lý kiến trúc đô thị dọc tuyến Trường Sơn – Phan Đình Giót – Trần Quốc Hoàn
- Phụ lục 18: 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 19: 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 20: Quy định về công trình hiệu quả năng lượng và công trình xanh
- Phụ lục 21: Quy định quản lý Đặc khu Côn Đảo
- Phụ lục 22: Quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực thành phố Thủ Dầu Một (cũ)
- Phụ lục 23: Quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực Thuận An
- Phụ lục 24: Quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực Dĩ An
- Phụ lục 25: Quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực Tân Uyên
- Phụ lục 26: Quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực Bến Cát

- Phụ lục 28: Quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực thành phố Vũng Tàu (cũ)
- Phụ lục 29: Quy định quản lý kiến trúc khu vực Phú Mỹ (cũ)
- Phụ lục 30: Quy định quản lý kiến trúc đô thị trên địa bàn khu vực Thành phố Bà Rịa (cũ)
- Phụ lục 31: Quy định quản lý kiến trúc các khu vực đô thị loại III theo khoản 3 Điều 15 Nghị quyết 111/2025/UBTVQH15: Long Điền, Phước Bửu, Đất Đỏ, Ngãi Giao, Phước Hải, Kim Long
- Phụ lục 32: Sơ đồ phạm vi áp dụng Quy chế.

a) Các nội dung trọng tâm của Dự thảo Quy chế:

Định hướng phát triển kiến trúc đô thị Thành phố

Quy chế xác định định hướng phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thành: Đô thị hiện đại; Thành phố toàn cầu; Phát triển theo giao thông công cộng (TOD); Thích ứng biến đổi khí hậu; Tôn vinh cảnh quan sông nước và giá trị lịch sử – văn hóa.

Một số nguyên tắc nổi bật: Phát triển cao tầng gắn với các trục giao thông công cộng; Tăng không gian mở và không gian công cộng; Tăng diện tích cây xanh và mặt nước; Hình thành mạng lưới đi bộ liên hoàn; Khuyến khích công trình xanh, tiết kiệm năng lượng.

Quy chế đặc biệt nhấn mạnh: Kiến trúc ven sông; Đô thị sinh thái; Không gian ngầm; Kết nối metro và TOD; Hạ tầng xanh và chống ngập.

Quản lý không gian cảnh quan theo khu vực đặc thù

Quy chế phân loại và kiểm soát nhiều khu vực đặc biệt như: Khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan; Tuyến phố đi bộ; Trục hành chính – thương mại; Khu vực di tích lịch sử; Quảng trường và công viên lớn; Khu vực quanh ga metro; Cửa ngõ đô thị; các khu vực thuộc Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ)...

Định hướng quản lý gồm: Kiểm soát chiều cao công trình; Đảm bảo tầm nhìn cảnh quan; Tạo bản sắc kiến trúc; Khuyến khích giao thông phi cơ giới; Tăng không gian đi bộ và hành lang có mái che.

Định hướng TOD và không gian ngầm

Một điểm mới quan trọng là định hướng phát triển đô thị theo TOD: Tập trung dân cư và dịch vụ quanh ga metro; Tăng hệ số sử dụng đất cho các khu vực kết nối giao thông công cộng; Khuyến khích kết nối trực tiếp giữa công trình và hạ tầng giao thông công cộng.

Ngoài ra, quy chế khuyến khích phát triển không gian ngầm; Hình thành mạng lưới thương mại – đi bộ – bãi xe ngầm; Tăng kết nối trong bán kính quanh ga metro....

Hệ số sử dụng đất ưu đãi

Quy chế làm rõ cách tính “hệ số sử dụng đất ưu đãi” đối với các trường hợp được cộng hệ số: Tạo không gian mở công cộng; Kết nối trực tiếp với giao thông công cộng; Xây dựng công trình xanh; Thuộc khu vực khuyến khích chỉnh trang đô thị...với mục tiêu: Khuyến khích đầu tư chất lượng cao; Tăng tiện ích công cộng; Thúc đẩy tái thiết đô thị.

Phân vùng kiến trúc và cảnh quan đô thị

Quy chế xác định nhiều phân vùng đặc trưng như: 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 – logistics.

Mỗi phân vùng có định hướng: Hình thái kiến trúc; Không gian công cộng; Cảnh quan; Thích ứng sinh thái khác nhau.

Đây là cách tiếp cận mới theo hướng “quản lý kiến trúc theo bản sắc vùng”.

Quản lý kiến trúc công trình và nhà ở

Quy chế bổ sung nhiều định nghĩa và chỉ tiêu kỹ thuật như: Số tầng; Tầng lửng; Tầng hầm; Khoảng lùi; Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Mật độ liên tục; Không gian mở công cộng... Đồng thời kiểm soát kiến trúc nhà ở riêng lẻ; khuyến khích hợp khối; đảm bảo hài hòa mặt đứng đô thị; tạo không gian cho người đi bộ và cây xanh.

Bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị

Quy chế dành riêng một chương để bảo vệ công trình di sản; Kiểm soát cải tạo công trình có giá trị; Hạn chế che khuất tầm nhìn di tích; gắn bảo tồn với phát huy giá trị cảnh quan và du lịch đô thị... với tinh thần chung là: “bảo tồn gắn với khai thác giá trị đô thị và cộng đồng”.

Thi tuyển kiến trúc đối với công trình quan trọng

Các công trình bắt buộc hoặc có thể phải thi tuyển kiến trúc gồm: Công trình công cộng cấp đặc biệt, cấp I; Nhà ga metro; Cầu lớn trong đô thị; Công trình biểu tượng; Công trình cao tầng hoặc điểm nhấn đô thị... Với mục tiêu: Nâng cao chất lượng kiến trúc; Tạo hình ảnh đô thị đặc trưng; Kiểm soát thẩm mỹ đô thị.

b) Các nội dung giữ nguyên, điều chỉnh, bổ sung thêm mới của Dự thảo:

- *Các nội dung được giữ nguyên, không thay đổi:*
 - Cơ bản giữ nguyên cấu trúc và các nội dung chính theo Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố;
 - Các Phụ lục số: 10, 12, 13, 15 không thay đổi.
- *Các nội dung điều chỉnh:*
 - Cập nhật pháp lý hiện hành và điều chỉnh: các điều Quy định chung (Điều 1 đến Điều 5); Điều 8 đến Điều 17 và Danh mục Phụ lục.

+ Điều chỉnh phạm vi áp dụng:

“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 bản đồ tại Phụ lục 32.

Trường hợp, Quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch phân khu quy định khác thì áp dụng theo quy định quản lý của đồ án quy hoạch.”

- Điều 6: Xác định các trục tuyến khung cảnh quan chính và 8 hình thái phân vùng cảnh quan đô thị đặc trưng;

- Điều 7: Bổ túc các giá trị văn hóa đồng điệu của vùng đô thị mới hình thành gồm Thành phố Hồ Chí Minh cũ, Bình Dương và Bà Rịa Vũng Tàu.

- Điều chỉnh nội dung các Phụ lục:

- Phụ lục 1 đến 9, 17: điều chỉnh, bổ sung các nội dung liên quan đến Bình Dương và Bà Rịa – Vũng Tàu cũ.

- Phụ lục 14 về quy định khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù - khu biệt thự làng đại học Thủ Đức, phường Bình thọ, thành phố Thủ Đức (cũ) điều chỉnh để phù hợp với các đồ án quy hoạch phân khu Thành phố Thủ Đức (cũ) đã được phê duyệt.

- Phụ lục 16 về quy định khu vực có yêu cầu khu đô thị Tây Bắc Củ Chi, hủy bỏ vì đã điều chỉnh thành khu động lực phát triển theo Quyết định số 1125

- Phụ lục 18: chỉnh sửa theo một số góp ý của các quận huyện trước đây và cập nhật các quy định mới, các nội dung phù hợp đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân. Điều chỉnh một số quy định áp dụng cho toàn bộ hình thức nhà ở riêng lẻ được chuyển lên Điều 9 Quy chế này:

+ Tại mục 4.1, Phụ lục 18: Không còn trường hợp cộng thêm theo trục đường thương mại dịch vụ; Thể hiện rõ khu vực Trung tâm.

+ Tại mục 6.1, Phụ lục 18: chỉnh sửa cách tính chiều sâu của lô đất và khoảng lùi xây dựng công trình nhà liên kế so với ranh đất phía sau.

+ Sắp xếp, bổ sung tại Điều 9 Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình: về nguyên tắc tính hệ số sử dụng đất cho lô đất xây dựng tất cả các loại công trình; chức năng công trình nhà ở riêng lẻ, khoảng lùi xây dựng nhà ở riêng lẻ, nguyên tắc xác định hệ số sử dụng đất cho nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang.

▪ *Các nội dung bổ sung, thêm mới gồm:* chủ yếu các quy định quản lý kiến trúc đối với các khu vực đặc thù thuộc Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu cũ và đặc khu Côn Đảo :

+ Phụ lục 16 và 17: tổng hợp những nội dung phù hợp pháp lý hiện tại thành Quy định quản lý cho các tuyến đường đã được duyệt TKĐT riêng (tuyến Trường Sơn – Phan Đình Giót – Trần Quốc Hoàn, Phạm Văn Đồng, Võ Văn Kiệt).

+ Phụ lục 20: Quy định về công trình hiệu quả năng lượng và công trình xanh tại Việt Nam

+ Phụ lục 21 đến 31: các quy định quản lý kiến trúc đối với các khu vực đô thị: đặc khu Côn Đảo, Thành phố Thủ Dầu Một, Dĩ An, Thuận An, Tân Uyên, Bến Cát, Vũng Tàu, Phú Mỹ, Bà Rịa và một số các khu vực đô thị loại III (theo khoản 3 Điều 15 Nghị quyết số 111/2025/UBTV QH15).

+ Phụ lục 32: Phạm vi đô thị áp dụng Quy chế

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH: không có

VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Hiện nay, công tác lập Quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh đang được triển khai, dự kiến hoàn thành vào tháng 11 năm 2026 (theo Quyết định số 2039/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2026 về phê duyệt kế hoạch lập quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 3114/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2026 về phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lập quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo Luật Kiến trúc 2019 và 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, việc ban hành Quy chế quản lý kiến trúc cần phải *phù hợp quy định về quản lý kiến trúc chung*

toàn khu vực lập quy chế, phù hợp các chỉ tiêu quy hoạch chung đô thị...Do đó, sau khi Quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành, Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh cần tiếp tục rà soát, điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, để giải quyết các vấn đề cấp bách về công tác quản lý kiến trúc, xây dựng tại khu vực đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ Điều 29 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, quy định:

“1. Không thực hiện nội dung lấy ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng đối với Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đặc biệt, đô thị loại I là thành phố trực thuộc trung ương tại khoản 4 Điều 15 Luật Kiến trúc năm 2019.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh không thực hiện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy chế quản lý kiến trúc, điều chỉnh quy chế quản lý kiến trúc theo Luật Kiến trúc quy định tại khoản 4 Điều 14 và khoản 4 Điều 15 Luật Kiến trúc năm 2019”.

Sở Quy hoạch – Kiến trúc kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét nội dung nêu, Dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc khu vực đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để quyết định./.

**Đính kèm:*

1.	Dự thảo Tờ trình UBND Thành phố	theo CODE QR
2.	Dự thảo Quyết định UBND Thành phố	
3.	Dự thảo tập Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	
4.	Dự thảo 32 Phụ lục đính kèm theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	
5.	Bảng tổng hợp ý kiến góp ý của quận huyện (cũ) và ý kiến góp ý của phường xã	
6.	Các văn bản pháp lý liên quan, văn bản ý kiến của các đơn vị	
7.	Báo cáo kết quả thẩm định	
8.	Biên Bản họp Hội đồng thẩm định	
9.	Phiếu ý kiến thành viên Hội đồng	

Nơi nhận:

- Như trên;
- VP.UBND TP.HCM;
- Sở Xây dựng;
- UBND các phường, xã, đặc khu;
- BGĐ Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- P.THUĐCNS;
- Lưu: VT (Thạch, A);

Đính kèm:



GIÁM ĐỐC

Trương Trung Kiên