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./.

Nơi nhận:
- Như khoản 1 Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Các Sở, Ban, ngành của Thành phố;
- UBND các phường, xã và đặc khu Côn Đảo;
- VPUB: các PCVP; các Phòng thuộc VPUB;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Lưu: VT, (ĐT/MTu).

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:

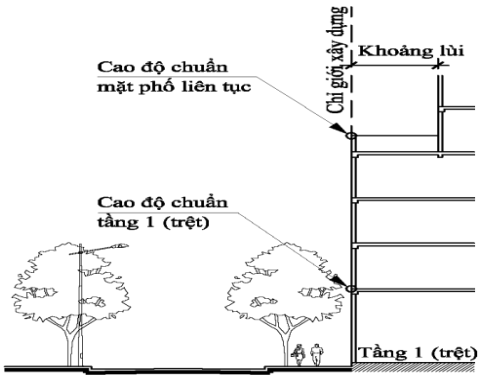
a) Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình được xác định theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (đỉnh mái mái tum hoặc mái dốc).

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:

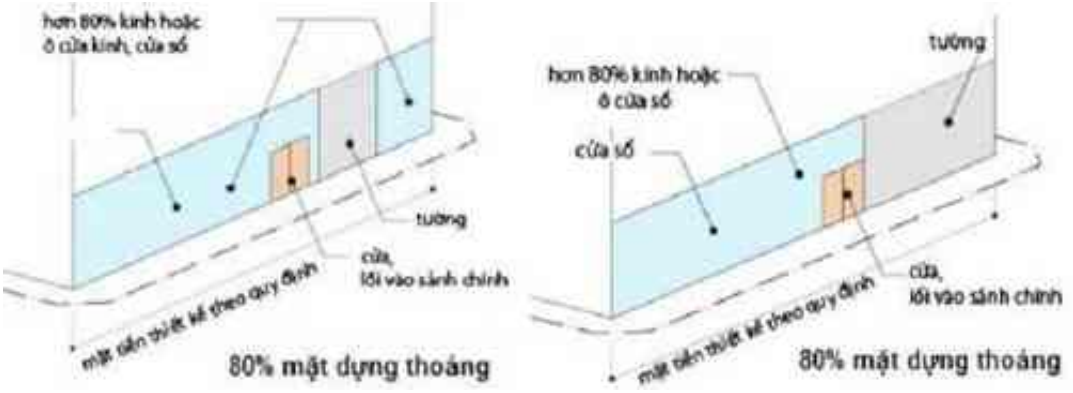
Khoảng lùi là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

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:

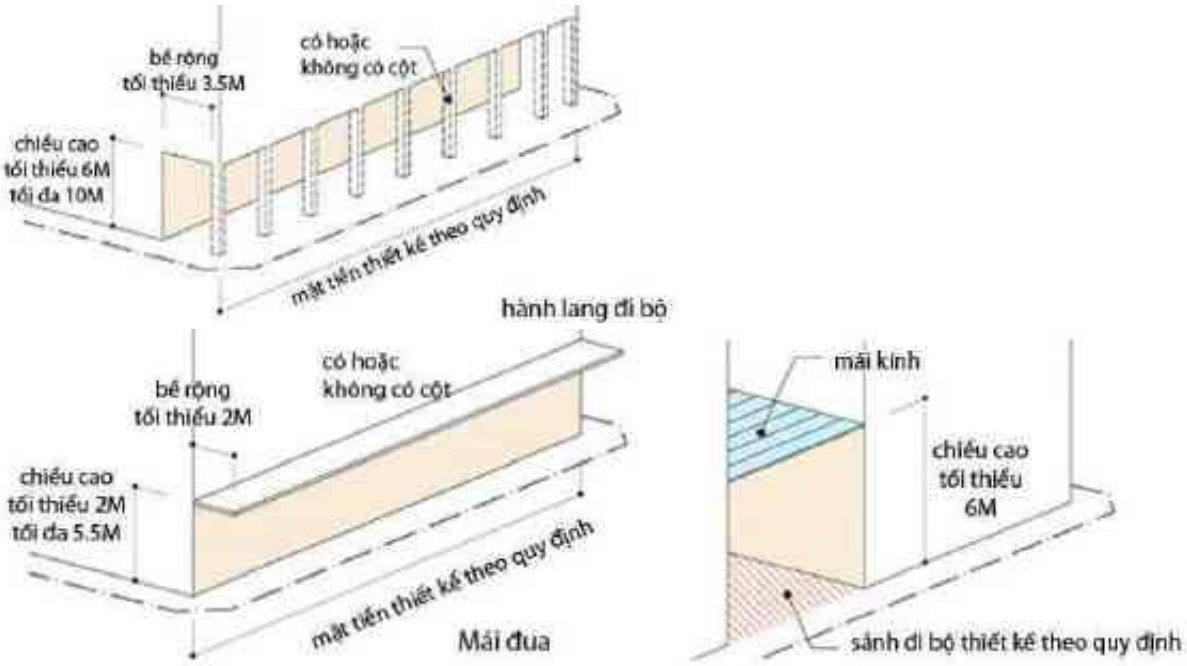
Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, bằng các giải pháp kiến trúc khác nhau: cửa sổ, cửa đi, hệ lam, bông gió, ô cửa kính..... (xem hình 3-2)



Hình 3-2 Minh họa mặt dựng thoáng công trình

23. Mái đua, ô văng, mái hắt:

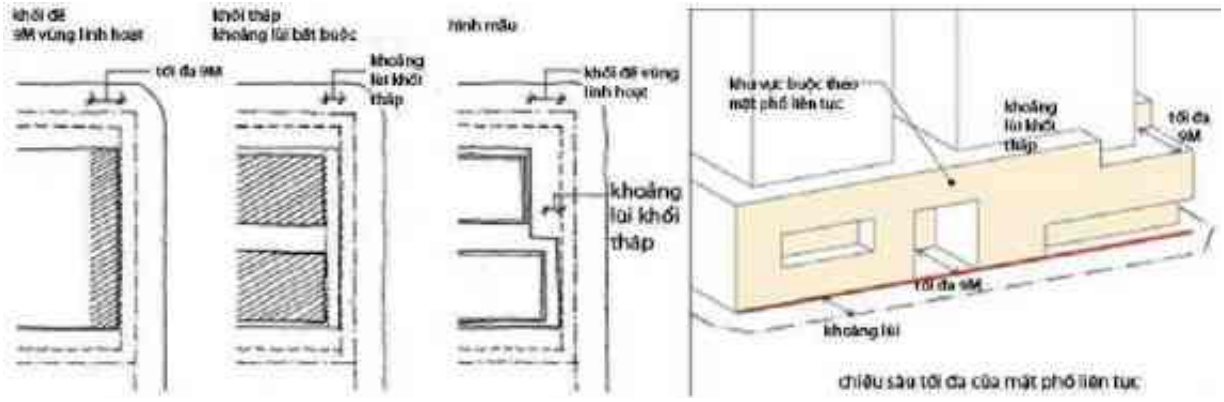
Là mái che vươn ra từ công trình để che mưa, nắng trên các ô cửa, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (hình 3-3).



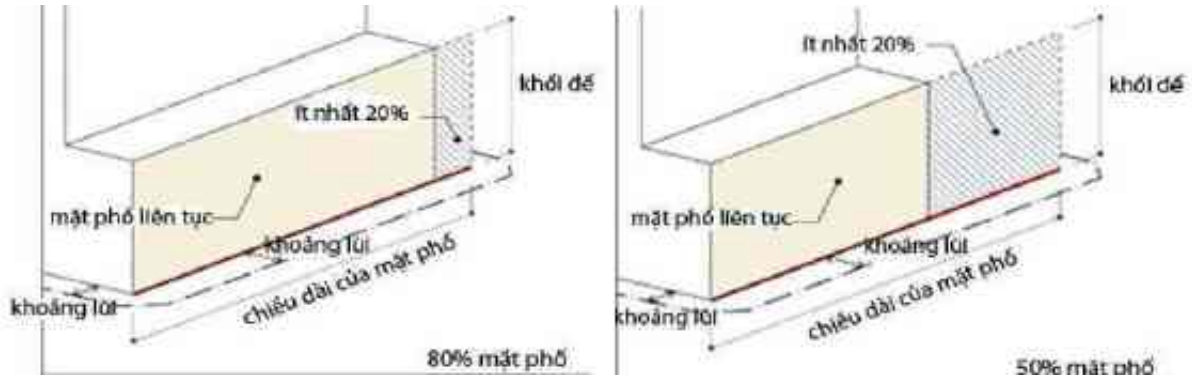
Hình 3-3 Minh họa hành lang đi bộ, mái đua

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).



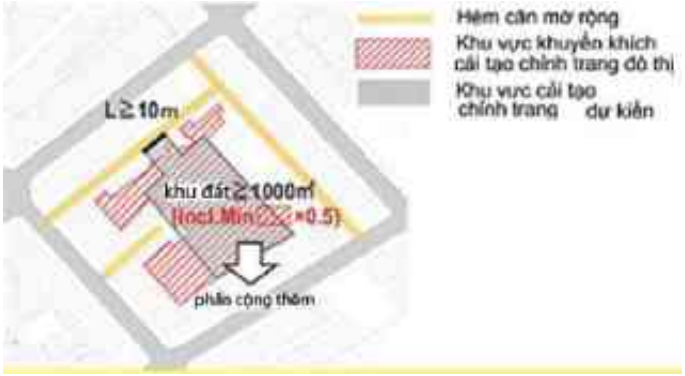
Hình 3-4 Minh họa mặt phố liên tục của khối tháp có khối đế



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).



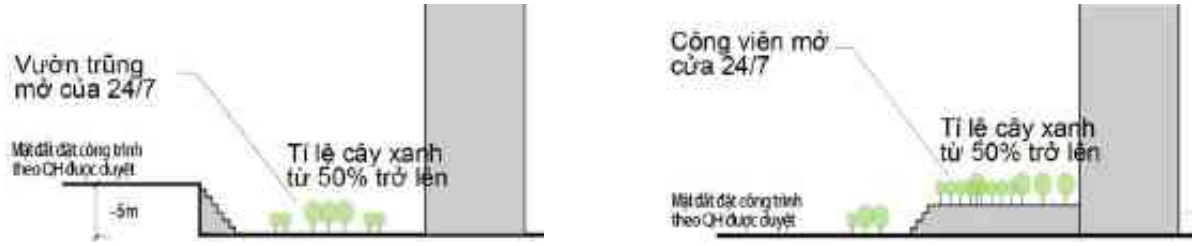
Hình 3-6 Minh họa khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị

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 đảo 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 (m²)	≤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

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

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:

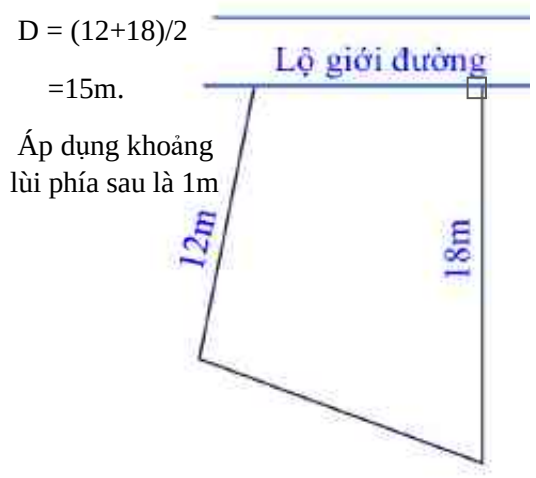
Khoảng lùi so với lộ giới tiếp giáp (lùi trước): Áp dụng theo Bảng 2.7, QCVN 01:2021/BXD, đảm bảo phù hợp hạ tầng kỹ thuật, an toàn phòng cháy chữa cháy và giao thông khu vực; Trong phạm vi khoảng lùi trước được phép bố trí ban công, ô-văng và các chi tiết trang trí kiến trúc;

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

$$Z = V / k + Y$$

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.

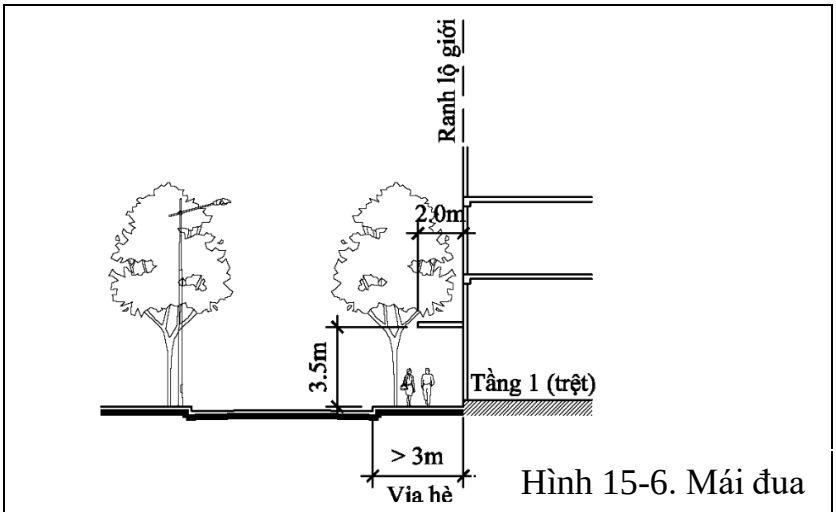
b) Hình thức kiến trúc biệt thự đa dạng, hài hòa với các công trình biệt thự kế cận và cảnh quan xung quanh.

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.

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).



Hình 15-6. Mái đua

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%.

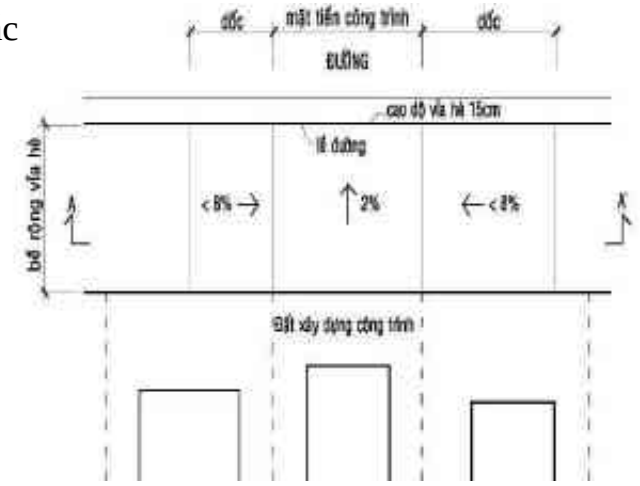
đ) Đối với những vỉa hè có chiều rộng trên 6m, trên các trục đường thương mại dịch vụ, nên bố trí vịnh đậu xe với chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa.

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):

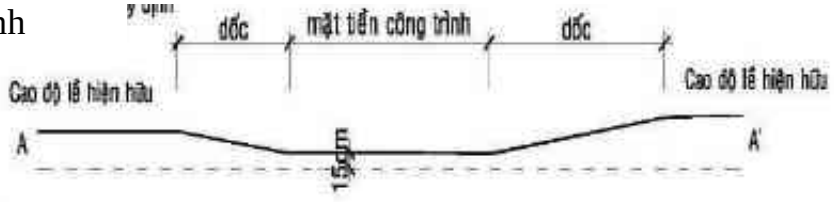
- Vỉa hè với cao độ khác



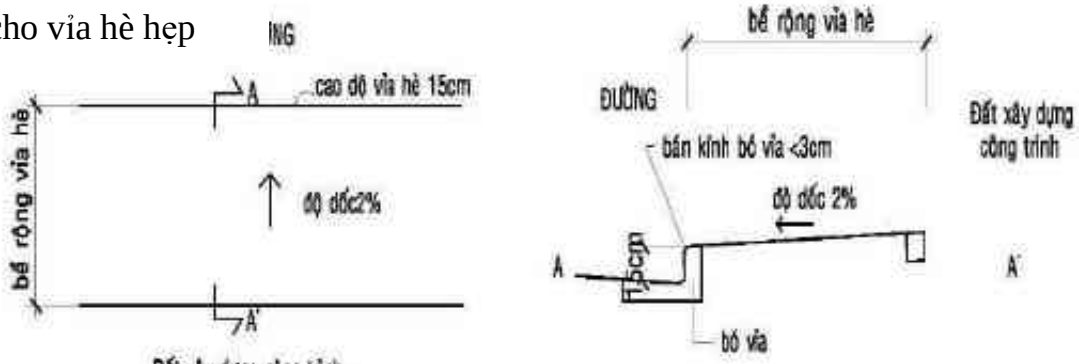
- Vỉa hè hiện trạng



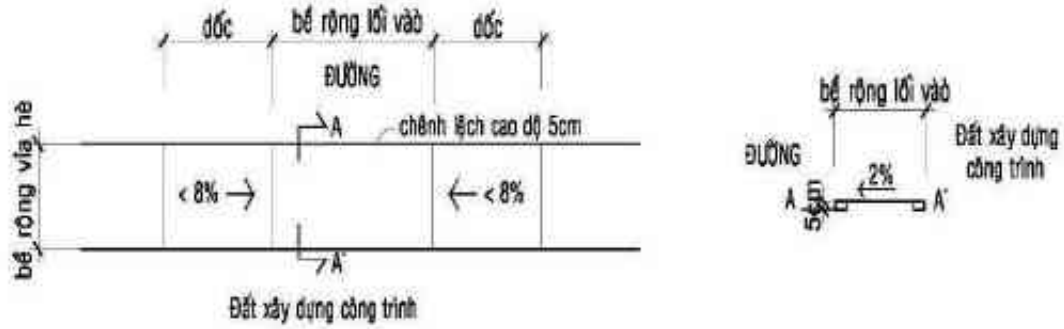
- Cải tạo theo quy định

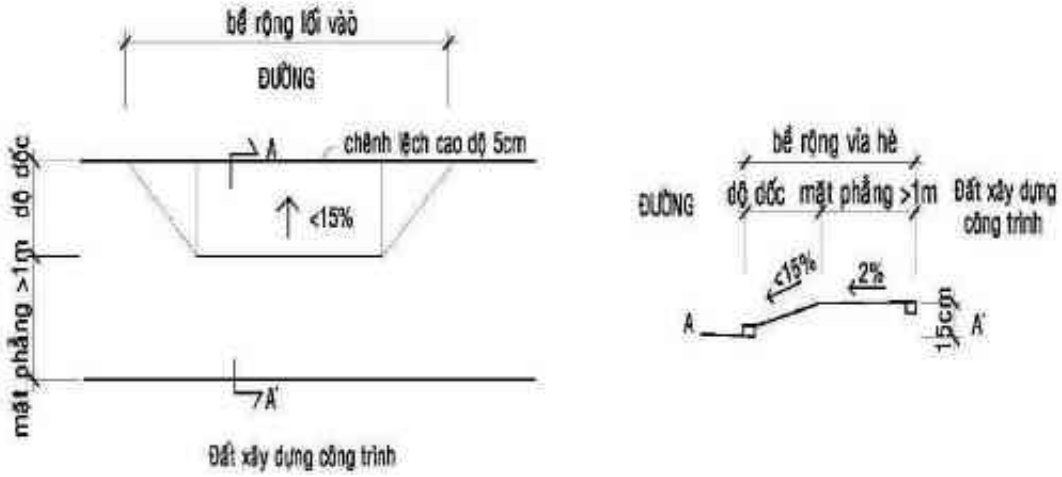


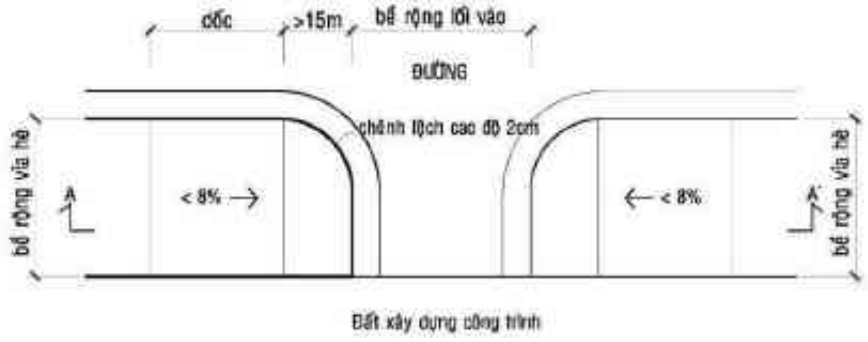
- Hạ lề cho vỉa hè hẹp



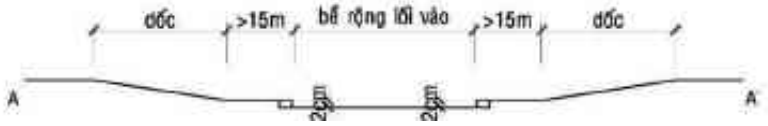
- Độ dốc vỉa hè chuẩn







- 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.

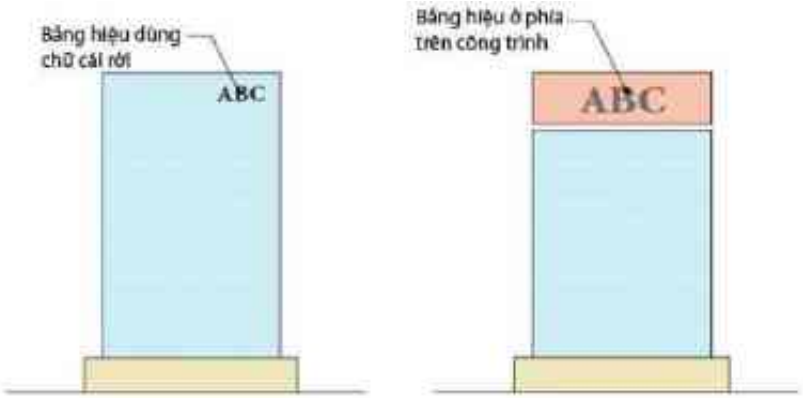
b) Cần xem xét các điều kiện cụ thể về mặt không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận để có giải pháp thiết kế phù hợp, đóng góp vào cảnh quan chung.

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.

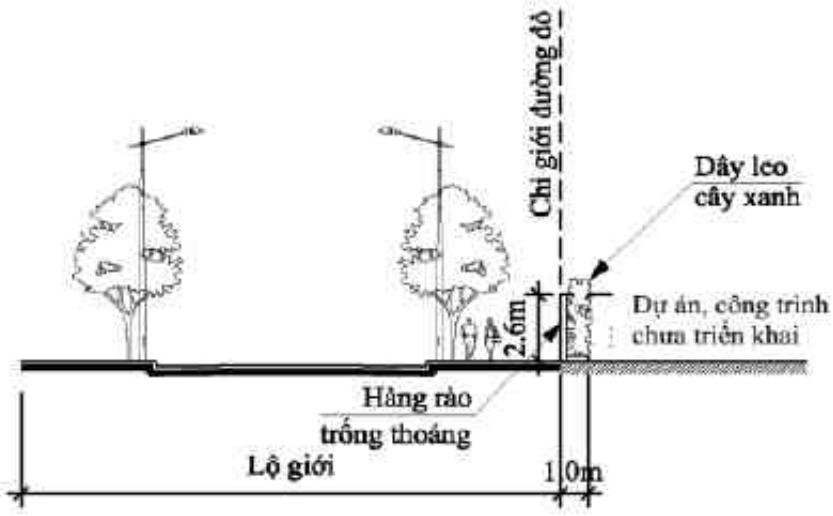
2. Hàng rào đối với dự án:

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.

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.

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

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 14/04/2025 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.

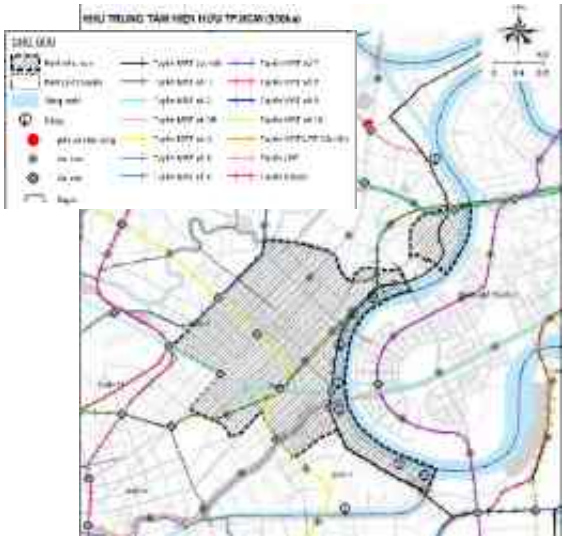
Phụ lục I

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

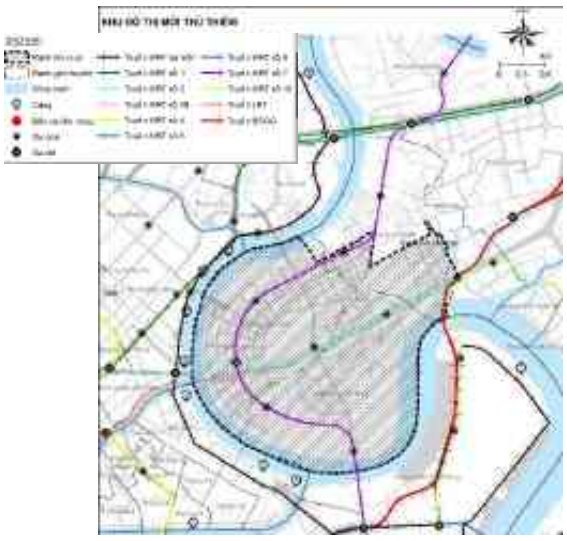
(Kèm theo Quyết định số 81/2006/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

*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.*

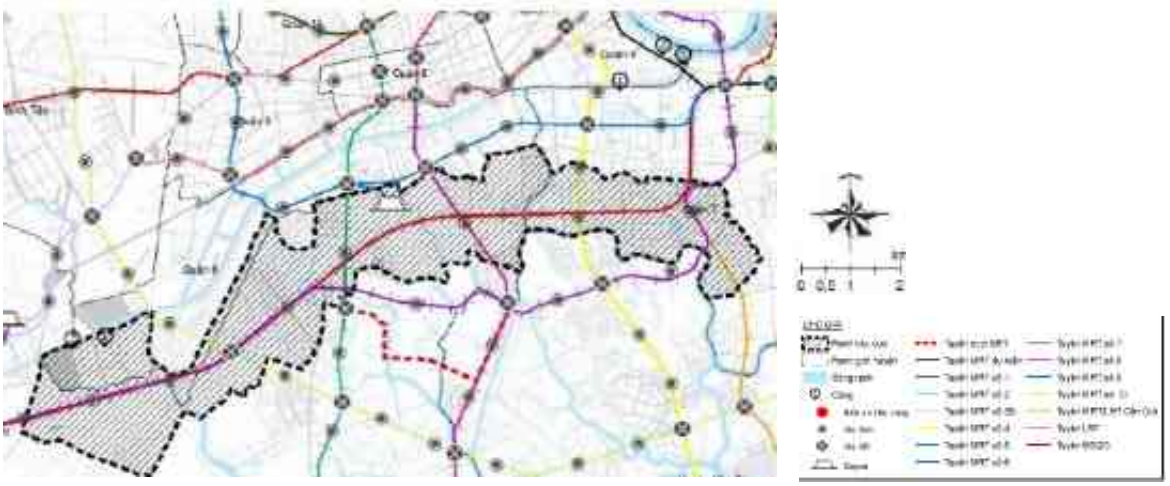
I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)



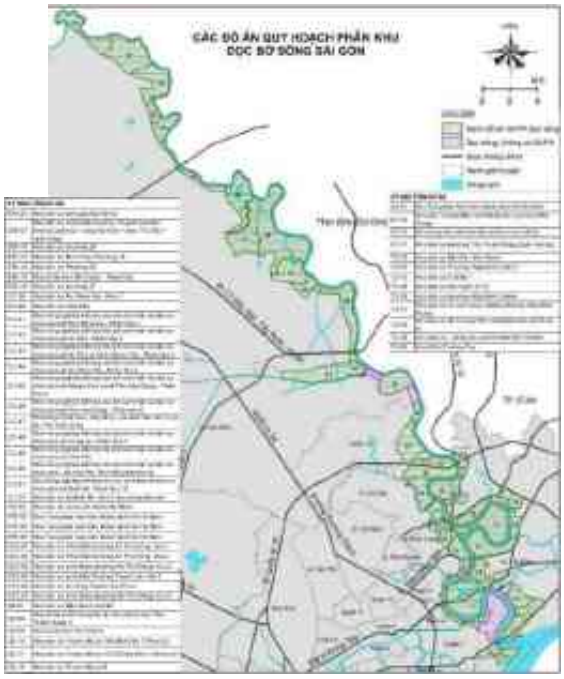
Hình 1-1.a: Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha)



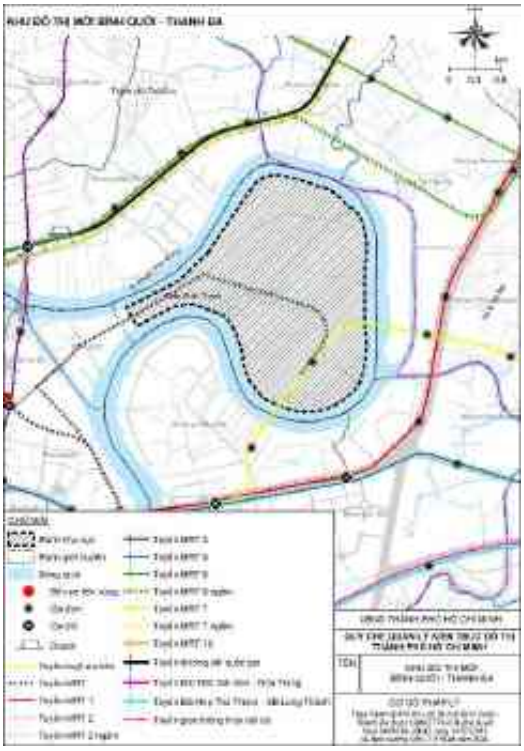
Hình 1-1.b: Khu đô thị mới Thủ Thiêm



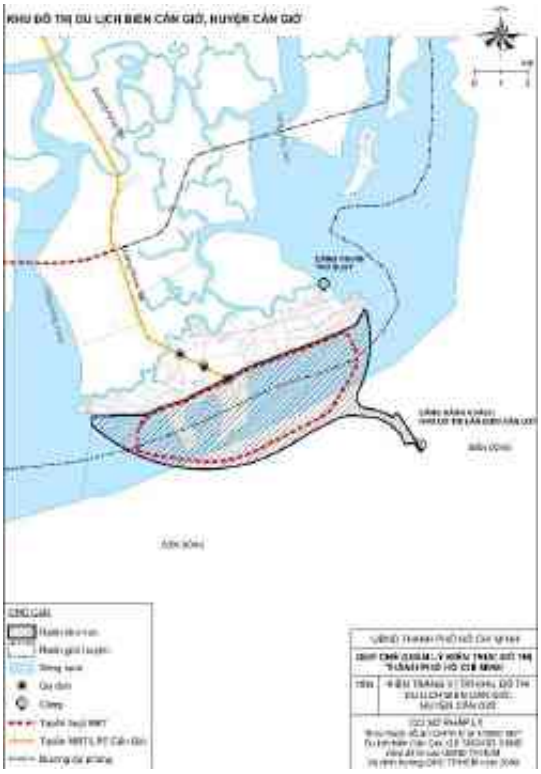
Hình 1-1.c: Khu đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh



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



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

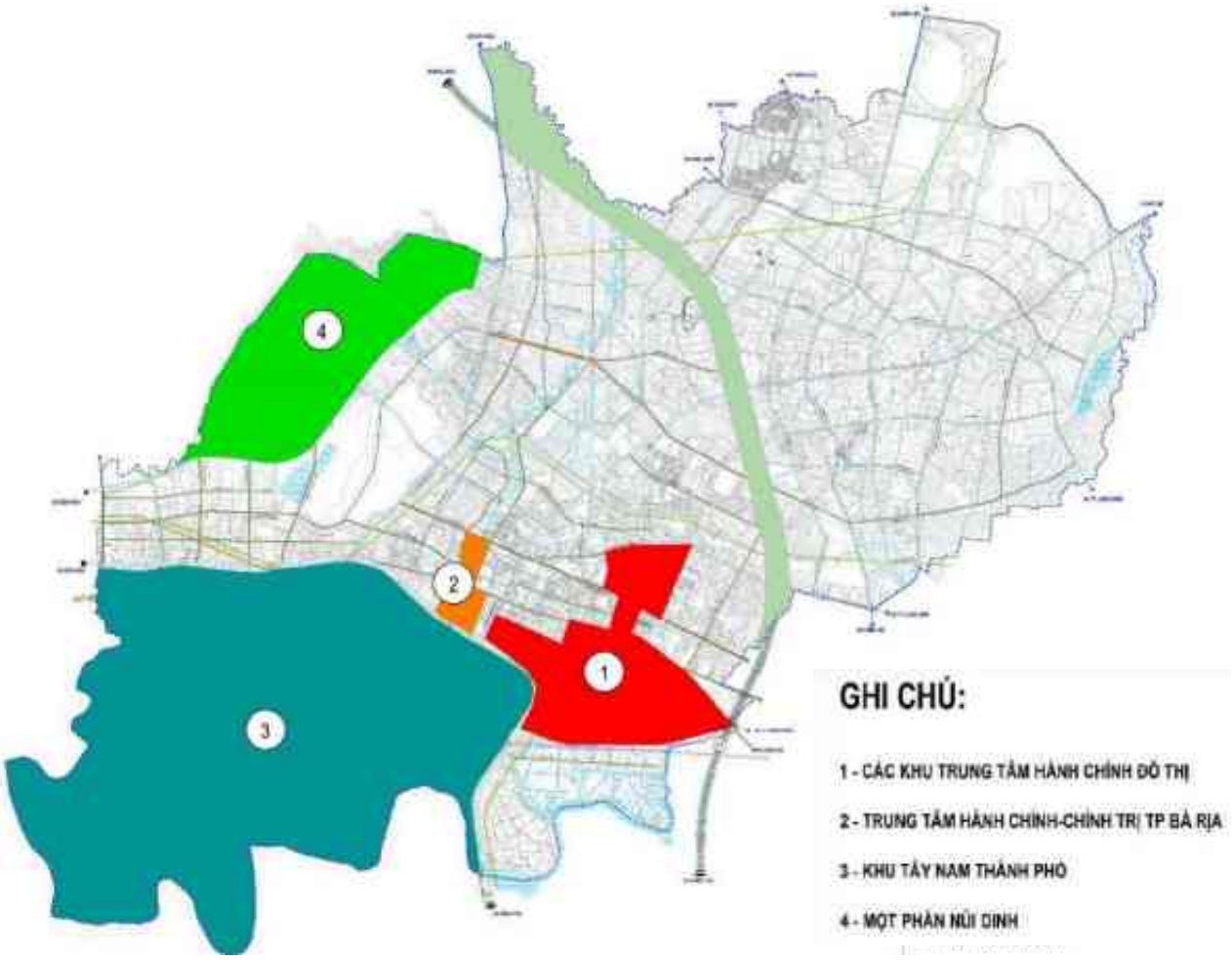


Hình 1-3: Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ



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

Phụ lục II

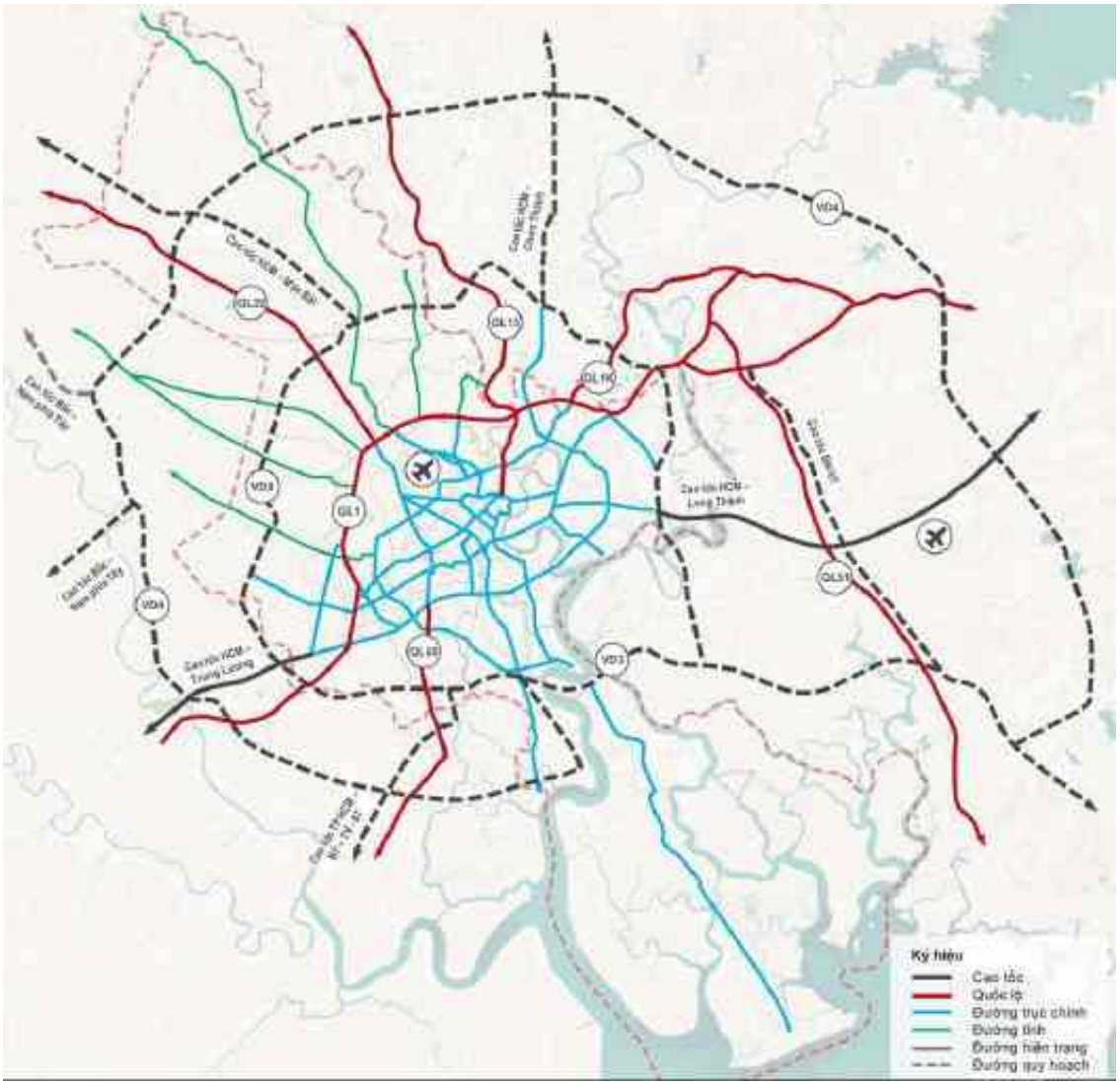
CÁC TRỤC ĐƯỜNG GIAO THÔNG CHÍNH

(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 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 công viên được xác định và phê duyệt*

Các trục đường chính là các trục đường có lộ giới từ 30m trở lên theo quy hoạch được duyệt và các đường chính đô thị, đường liên khu vực, các trục cảnh quan, đường trên cao, đường vành đai… theo các mục sau đây:

I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)



Hình 2-1: Mạng lưới giao thông chính khu vực Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

1. Các tuyến đường vành đai

- QL1 - Tuyến Quốc lộ1A: *đoạn qua địa bàn Thành phố có tổng chiều dài khoảng 50.5km, gồm đoạn từ cầu Đồng Nai đến Nút giao Trạm 2, đoạn từ đoạn*

Nút giao Trạm 2 – Ngã 4 An Sương, đoạn ngã 4 An Sương – An Lạc, đoạn nút giao An Lạc - Ranh Long An cũ;

- VD2 – Vành đai 2: *gồm đoạn Phạm Văn Đồng – Gò Dưa khoảng 2,7km và đoạn An Lạc – Nguyễn Văn Linh, khoảng 5.3km và đoạn Phú Hữu – Phạm Văn Đồng khoảng 6.0km;*
- VD3 – Vành đai 3;
- VD4 – Vành đai 4;
- Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành;
- Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Bến Lức - Long Thành;
- Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Trung Lương.

2. Các tuyến đường hướng tâm

- QL50 – Tuyến Quốc lộ 50: *đoạn từ Vành đai 2 đến thị trấn Cần Giuộc, chiều dài 15,0 km, quy mô quy hoạch 6 làn xe, hiện khai thác quy mô 2-4 làn xe*;
- QL22 – Tuyến Quốc lộ 22: *toàn tuyến dài 59 km, trong đó đoạn thuộc địa bàn Thành phố dài 31,0 km, quy mô quy hoạch 10-12 làn xe. Quy mô đang khai thác 4 - 6 làn xe*;
- QL13 – Tuyến Quốc lộ 13: *tổng chiều dài 19.5 km, trong đó đoạn ngã tư Bình Phước (Vành đai 2) – khu vực nội thành Thành phố Hồ Chí Minh dài khoảng 6 km, đang khai thác quy mô 4-6 làn xe (18,5-25m), hiện đang khó khăn về nguồn vốn đầu tư để đầu tư mở rộng*;
- QL1K – Tuyến Quốc lộ 1K*: tổng chiều dài 10,2 km, trong đó đoạn qua Thành phố Hồ Chí Minh dài 2,5 km, quy mô quy hoạch 8 làn xe, mặt cắt ngang rộng 60m, hiện đang khai thác giai đoạn 1, quy mô 4 làn xe (Bn=20m)*;
- Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài;
- Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Chơn Thành;
- Cao tốc Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cao tốc Bắc Nam phía Tây;
- Cao tốc Thành phồ Hồ Chí Minh – Sóc Trăng.

3. Các tuyến đường trên cao

- Tuyến số 1: từ nút giao Cộng Hòa - Phan Thúc Duyện - Hoàng Văn Thụ;
- Phan Đăng Lưu - Phan Xích Long - Điện Biên Phủ - Ngô Tất Tố, kết thúc trước cầu Phú An. Chiều dài khoảng 9,5 km;
- Tuyến số 2: giao với tuyến số 1 (Lăng Cha Cả) - Bùi Thị Xuân - Cách Mạng Tháng Tám - Bắc Hải - Đầm Sen - Hương lộ 2, kết thúc tại điểm giao với Quốc lộ 1 (Vành đai 2). Chiều dài khoảng 11,8 km;
- Tuyến số 3: giao với Tuyến số 2 tại đường Thành Thái - Lý Thái Tổ -

Nguyễn Văn Cừ - rạch Ông Lớn - Nguyễn Văn Linh. Chiều dài khoảng 8,1 km;

- Tuyến số 4: bắt đầu từ Quốc lộ 1 (giao với Tuyến số 5) - Vườn Lài - Điện Biên Phủ, giao với Tuyến số 1. Chiều dài khoảng 7,3 km;

- Tuyến số 5: đi trùng đường Vành đai 2 (Quốc lộ 1) từ nút giao trạm 2 đến nút giao An Lạc. Chiều dài khoảng 34,0 km.

4. Các tuyến đường tỉnh lộ

- Đường mở mới phía Tây - Bắc;
- Đường tỉnh 15;
- Đường tỉnh 12 (đường Hà Huy Giáp), đoạn Vành đai 2 - Cầu Phú Long;
- Đường tỉnh 9 (Đặng Thúc Vịnh);
- Tỉnh lộ 8.

5. Cầu lớn, hầm vượt sông

- Vượt sông Nhà Bè, sông Lòng Tàu và sông Thị Vải: các cầu Bình Khánh (vượt sông Nhà Bè), cầu Phước Khánh (vượt sông Lòng Tàu) trên tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành;
- Vượt sông Đồng Nai: cầu Long Thành trên tuyến cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và cầu Hóa An 2 trên tuyến Quốc lộ 1K;
- Vượt sông Sài Gòn: cầu Sài Gòn 2 ,cầu Bình Lợi 2 và cầu Thủ Thiêm 2, cầu Ba Son.

6. Các tuyến giao thông đường sắt

- Đường sắt Trảng Bom – Hòa Hưng;
- Đường sắt Dĩ An – Lộc Ninh;
- Đường sắt Biên Hòa – Vũng Tàu;
- Đường sắt tốc độ cao Thành phố Hồ Chí Minh – Mỹ Tho – Cần Thơ;
- Đường sắt Thành phố Hồ Chí Minh - Tây Ninh;
- Đường sắt nhẹ Thủ Thiêm – Cảng hàng không Quốc tế Long Thành;
- Tuyến đường sắt tốc độ cao Thành phố Hồ Chí Minh – Nha Trang.

Cấp đường	STT	Tên tuyến	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Điểm đầu	Điểm cuối
Cao tốc	1	CT Hồ Chí Minh - Mộc Bài	140	24.711	Vành Đai 3	Xã Phước Thạnh, Củ Chi *cũ*
	2	Vành đai 4	74,5	16.494	-	-

	3	Vành đai 3	74,5-120,5	61.105	-	-
	4	Hồ Chí Minh - Trung Lương	120	17.209	QL 1	TT Tân Túc, Bình Chánh *cũ*
	5	Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	140	3.975	Vành Đai 3	P. Long Phước, TP Thủ Đức *cũ*
Quốc lộ	1	QL 22	45-60 (đề xuất giảm lộ giới từ 120m xuống 45m đoạn từ vị trí Đông Bắc KCN Tân Phú Trung đến ranh tỉnh Tây Ninh, do tuyến đường đã được quy hoạch bổ sung Tuyến đường tránh QL 22 và đề xuất giảm lộ giới xuống còn 60m đoạn từ An Sương đến vị trí Đông Bắc KCN Tân Phú Trung kết hợp bố trí đường trên cao để tạo thuận lợi cho giao thông đô thị, giảm chia cắt và tác động đến các khu đô thị lân cận, với quy mô và kinh phí đền bù giải tỏa được giảm đi với khối lượng rất lớn)	31.469	QL 1	Xã Phước Thạnh, Củ Chi *cũ*
	2	QL 1	70 – 120	11.103	Hồ Học Lãm	Xã Bình Chánh, Bình Chánh cũ
	3	QL50	40 (đề xuất giảm lộ giới 40m, do tuyến đường đã được chuyển thành đường đô thị và có đường quốc lộ 50B	11.043	Phạm Thế Hiển	Xã Quý Đức, Bình Chánh cũ

			song hành, giảm chia cắt và tác động đến các khu đô thị lân cận, với quy mô và kinh phí đền bù giải tỏa được giảm đi với khối lượng rất lớn)			
	4	QL 13	30-60	8.546	Điện Biên Phủ	Thuận An, Bình Dương cũ
	5	QL50B	40	8.712	Nguyễn Văn Linh	Cao Tốc Bến Lức - Long Thành
	6	QL 1K	60	2.5	QL 1	Ranh giới tỉnh Bình Dương *cũ*
Trục chính đô thị	1	Đường tránh QL 22	50	19.778	Xã Tân Phú Trung	Phước Thạnh
	2	Đường tránh QL 22 kéo dài	30	5.389	QL 22	CT Hồ Chí Minh – Tây Ninh
	3	Đường trục Đông Tây mở mới	40	17.610	TL 7	Bình Dương
	4	Nguyễn Văn Bứa - Phan Văn Hớn	23-40	12.306	Cầu Tỉnh lộ 9	Trường Chinh
	5	Đường mở mới	60	9.962	Vành đai 2	Long An *cũ*
	6	Hương lộ 65B - Hương lộ 65B nối dài	40	16.848	Nguyễn Văn Bứa	Bùi Công Trừng
	7	Hoàng Văn Thụ - Thoại Ngọc Hầu	30-60	17.467	Sân bay TSN	Kênh An Hạ

	8	Đại lộ Đông Tây	42-60	28.974	Hầm Thủ Thiêm	Kênh An Hạ
	9	Điện Biên Phủ - Võ Thị Sáu - 3 tháng 2	30-120	17.840	Cầu Sài Gòn	Quốc lộ 1
	10	Bạch Đằng - Phạm Văn Đồng	20-96	15.312	Sân bay TSN	Quốc lộ 1K
	11	Quốc lộ 1K	60	2.007	QL 1	P. Linh Xuân, TP Thủ Đức
	12	Nguyễn Cơ Thạch - Ngô Tất Tố - Vườn Lài	30-48	17.317	Thủ Thiêm	Thạnh Xuân
	13	Đường Tam Tân – Dọc kênh Xáng	40	25.487	QL 22	TL 7
	14	Trường Chinh – Âu Cơ	30-60	12.901	Ngã tư An Sương	Phạm Thế Hiển
	15	Tô Ký -Quang Trung	40	6.240	QL 1	Ngã 6 Gò Vấp
	16	Nguyễn Oanh	40	4.043	QL 1	Ngã 6 Gò Vấp
	17	Nguyễn Kiệm – Phan Đình Phùng	30-40	4.893	Võ Thị Sáu	Ngã 6 Gò Vấp
	18	Cách mạng tháng 8 - Nguyễn Thái Học - Tôn Đản - Lê Văn Lương	20-40	12.385	Trường Chinh	Nguyễn Văn Linh
	19	Nguyễn Tri Phương -Phạm Hùng	30-40	13.046	3 Tháng 2	CT Bến Lức – Long Thành

	20	Nguyễn Lương Bằng	29,5-50,5	12.603	Nguyễn Văn Linh	Đường Rừng Sác
	21	Đường Rừng Sác	40-50	39.033	-	-
	22	Đường trục Đô thị phía Tây Bắc	40-86	34.839	Tân Bửu	Cầu Phú Long
	23	Trịnh Quang Nghị	40-70	11.430	Nguyễn Văn Linh	Nguyễn Lương Bằng
	24	Đường ven sông Sài Gòn	40	44.514	Thạnh Xuân	Cầu Bến Súc
	25	Nguyễn Văn Linh	120	17.802	QL 1A	Huỳnh Tấn Phát
	26	Nguyễn Hữu Thọ	60	16.427	Nguyễn Văn Linh	
	27	Võ Nguyên Giáp – VĐ 2	113,5-153,5	13.357	Cầu Sài Gòn 1	Đồng Nai
	28	Đồng Văn Cống	60	5.597	Mai Chí Thọ	Đồng Nai
	29	Đường mở mới	60	4.627	Vành đai 3	Đồng Nai
	30	Đường mở mới	40-50	5.694	Vành đai 3	Đường trục đô thị phía Tây Bắc
	31	Lý Thường Kiệt - Quang Trung - Đặng Thúc Vịnh - Bùi Công Trừng	40	12.031	QL 22	Bình Dương *cũ*
	32	Lê Văn Khương	40	6.290	Đặng Thúc Vịnh	HL65B kéo dài
	33	Mai Chí Thọ	100	6.463	Hầm Thủ Thiêm	Võ Nguyên Giáp
	34	Hồ Học Lãm	60	5.196	QL 1A	Nguyễn Văn Linh

	35	Nguyễn Văn Quỳ - Võ Chí Công	44,5-67	13.594	Nguyễn Văn Linh	Vành đai 2
	36	Vành đai 2	67-70	8.491	QL 1A	Võ Chí Công
	37	Vành đai 2 (QL 1A)	67 (cục bộ một số đoạn 120-124m)	33.285	Hồ Học Lãm	Vành đai 3
	38	Đường nối Vành Đai 3 - Quốc lộ 1	67 -120	5.712	QL 1A	Vành đai 3 CT
	39	ĐT 743 - ĐT 43	60	5.173	QL 1A	Bình Dương
	40	Đường mở mới	35-50	26.989	Đường Rừng Sác	Đồng Nai
	41	Đường mở mới	30	6.712	Đường Rừng Sác	Đường mở mới
	42	Đường mở mới	30-41	9.133	Đường mở mới	Biển
	43	Đường Duyên Hải	40	10.435	-	-
	44	Đường mở mới	40	2.182	-	-
	45	Đường mở mới	41-120	9.581	-	-
	46	Đường mở mới	30-50	15.057	-	-
Đường chính đô thị	1	Đường An Nhơn Tây	25	12.512	CT Hồ Chí Minh - Mộc Bài	Xã Trung Lập Thượng *cũ*
	2	Nguyễn Thị Rành	30	12.140	Vành đai 4	TL 15
	3	Phạm Văn Cội – Cây Bài	25-40	27.323	Đường Tam Tân	Võ Thị Bảng
	4	Huỳnh Minh Mương - Du Thị Hồi	25	14.540	Đường Cây Bài	Đường 210 – Xã Hòa Phú
	5	Trần Đại Nghĩa	36-55	13.954	QL 1A	Long An

	6	Nguyễn Văn Bứa	40	3.684	QL 22	Phan Văn Hớn
	7	Đường mở mới	40	7.759	Hồ Học Lãm	Đoàn Nguyễn Tuấn
	8	Đoàn Nguyễn Tuấn	40	9.118	QL 1A	Long An
	9	Hà Huy Giáp	40	3.703	QL 1A	Cầu Phú Long
	10	Ung Văn Khiêm - Nguyễn Xí - Đặng Thuỳ Trâm - đường ven sông	30-40	12.333	Ngã tư Hàng Xanh	Thạnh Xuân
	11	Đường ven sông Vàm Thuật	40	12.194	Trường Chinh	Đặng Thuỳ Trâm
	12	An Dương Vương - Phan Anh - Bình Long - Hương lộ 3	30	11.926	Phú Định	QL 1
	13	Minh Phụng – Bình Tiên - Cây Sung	30	6.789	Hồng Bàng	Trịnh Quang Nghị
	14	Hoàng Quốc Việt	30-40	12.313	Đào Trí	Trịnh Quang Nghị
	15	Huỳnh Tấn Phát	30	10.730	Cầu Tân Thuận 1	Phà Bình Khánh
	16	Nguyễn Bình - Đường Vành đai trong	30-60	22.000	Hương Lộ 2	Huỳnh Tấn Phát
	17	Đào Trí – Chuyên Dùng Chính - Phạm Hữu Lầu	30-40	5.259	Cầu Phú Mỹ	Nguyễn Lương Bằng
	18	Tôn Đức Thắng - Nguyễn Tất	30-40	4.935	Cầu Ba Son	Huỳnh Tấn Phát

		Thành - Huỳnh Tấn Phát				
	19	Đinh Tiên Hoàng - Tôn Đức Thắng - Đường R12	30-40	4.131	Phan Đăng Lưu	Tố Hữu
	20	Cộng Hoà – Hoàng Văn Thụ	30-40	5.392	Trường Chinh	Nguyễn Kiệm
	21	Phan Đăng Lưu - Bạch Đằng	30-40	3.684	Nguyễn Kiệm	Bạch Đằng
	22	Xô Viết Nghệ Tĩnh - Bình Quới	30-34	4.731	QL 13	Cầu Bình Quới
	23	Nguyễn Thị Tú – Lê Trọng Tấn	30-40	6.457	Tân Kỳ Tân Quý	Đường mở mới
	24	Tân Kỳ Tân Quý	30	4.928	QL 1A	Cộng Hòa
	25	Đường mở mới tại Hóc Môn	40	9.565	Trường Chinh	VĐ 3
	26	TL 6	30	2.930	Trung Lập	TL 15
	27	Trung Lập	30	10.181	TL 6	TL 7
	28	Hương lộ 6	25-30	9.949	TL 15	Đường mở mới
	29	Đường mở mới	25-40	6.125	Hương lộ 6	Đường mở mới
	30	TL 15	35	27.228	TL 6	Bếp Than
	31	Bến Súc	25	3.214	TL 15	Đường mở mới
	32	Đường mở mới	25	9.505	TL 15	Đường 667
	33	Đường mở mới	30-40	23.550	Tam Tân	Bình Dương
	34	Đường mở mới	40	5.318	Tam Tân	Đường mở mới

	35	Đường mở mới	30	7.438	Đường mở mới	CT Hồ Chí Minh -Mộc Bài
	36	Đường mở mới	30	2.274	Đường mở mới	Nguyễn Thị Rành
	37	TL 2	40	20.357	QL 22	Tây Ninh
	38	Đường mở mới	35-40	16.261	TL 7	Đường mở mới
	39	ĐT 8 - Nguyễn Văn Kha	30-40	15.919	Vành đai 4	TL 15
	40	TL 8	40	19.197	QL 22	Bình Dương
	41	Đường mở mới	30-70	8.525	Tam Tân	CT Hồ Chí Minh - Mộc Bài
	42	Trung An	30	7.147	TL 8	Bình Dương
	43	Nguyễn Thị Hai kéo dài	25-40	12.160	TL 2	Bình Dương
	44	Đường mở mới	40	8.390	TL 8	Đường Tam Tân kéo dài
	45	Đường mở mới	30	4.543	Đường tránh QL 22	CT Hồ Chí Minh - Mộc Bài
	46	Đường Tam Tân kéo dài	40	4.170	QL 22	TL 15
	47	Bếp Than - TL 15	40	6.975	TL 8	Đường Tam Tân kéo dài
	48	Võ Văn Bích	20-23	6.292	TL 9	Bình Mỹ
	49	Đường mở mới	30	4.913	Võ Văn Bích	Đặng Thúc Vịnh
	50	ĐT 9	40	6.544	TL 8	Đường mở mới tại Ấp 3
	51	Đường D4 KCN kéo dài	40	850	Đường D4	Long An

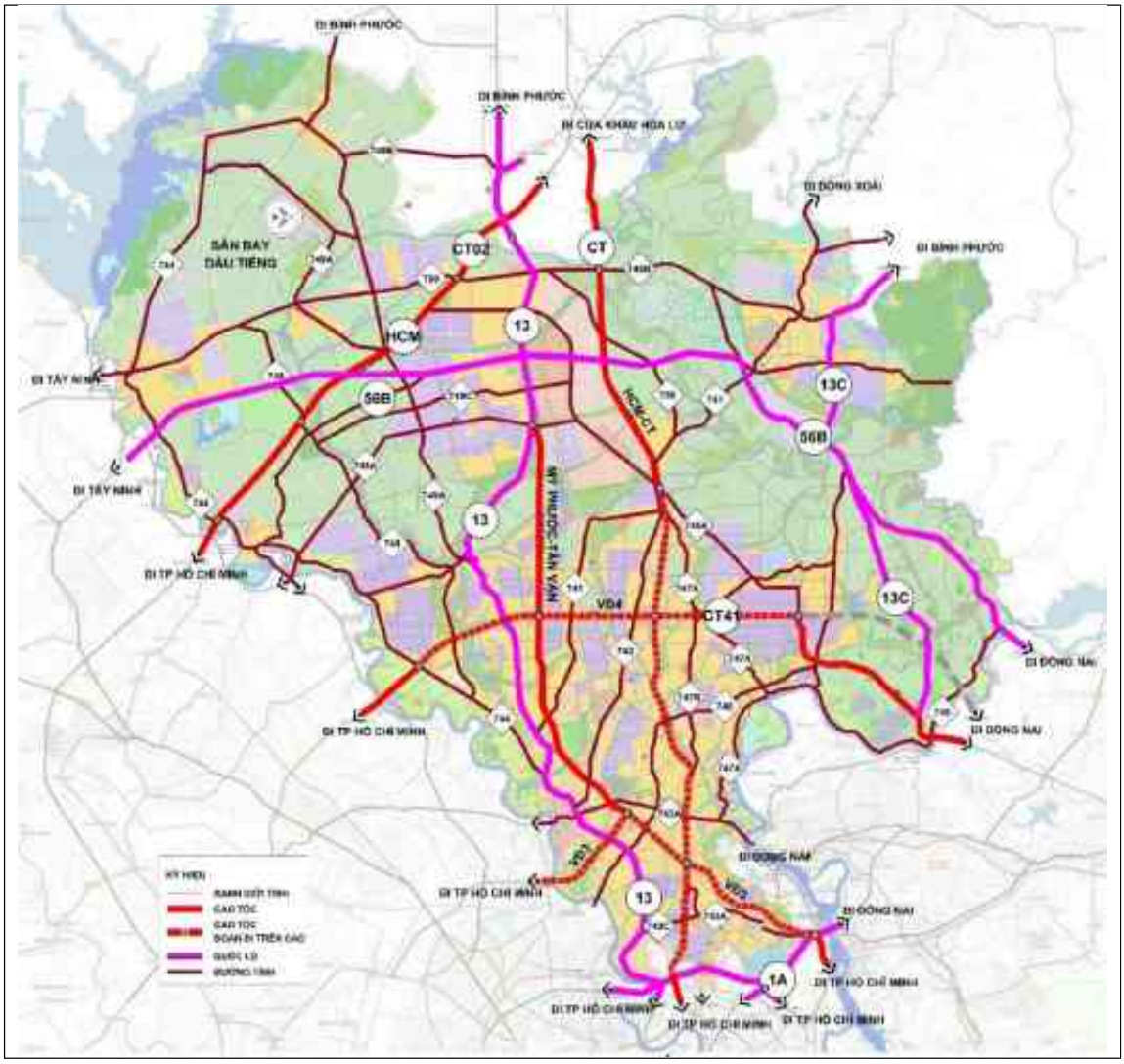
	52	Đường mở mới	40	8.717	QL 22	Đường D4 KCN kéo dài
	53	Đường mở mới	30-40	6.398	Đường ven sông Sài Gòn	QL 1A
	54	Đường Trung Mỹ Tây kéo dài	40	9.722	QL 22	Bình Dương
	55	Đường mở mới	20-30	3.988	Nguyễn Văn Bứa	Phạm Văn Sáng
	56	Đường mở mới	30	4.551	Vành đai 3	Phạm Văn Sáng
	57	Trần Văn Giàu	40	10.352	QL 1A	Long An
	58	Nguyễn Thị Diệp	23-40	1.981	ĐT 43	Bình Dương
	59	Nguyễn Thị Nhung - Đường số 23 - Đường 410 - Đại lộ 3 - Trịnh Công Sơn - Võ Chí Công	20-50	16.160	Ngô Tất Tố kéo dài	Nguyễn Văn Tăng
	60	Đường số 4 - Đường số 5	20-30	4.753	QL 13	Tô Ngọc Vân
	61	Tô Ngọc Vân – Võ Văn Ngân - Lê Văn Việt	30	10.131	Cầu vượt Gò Dưa	Nguyễn Văn Tăng
	62	Tô Vĩnh Diện - Đường số 2	30-34	3.497	Võ Văn Ngân	Bình Dương
	63	Đường mở mới	25-40	6.557	Võ Nguyên Giáp	Võ Văn Ngân
	64	Đường vận hành - Đường D1	30-50	10.385	Lê Văn Chí	Đường số 1
	65	Đinh Phong Phú	30	4.112	Lê Văn Việt	Đỗ Xuân Hợp

	66	Lã Xuân Oai	30-40	7.348	Lê Văn Việt	CT Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây
	67	Bưng Ông Thoàn	30-52	4.934	Dương Đình Hội	CT Hồ Chí Minh – Long Thành - Dầu Giây
	68	Đường số 11 - Đường số 13	30	3.858	QL 1A	Vành đai 3
	69	Hoàng Hữu Nam - Nguyễn Văn Tăng - Nguyễn Xiển	30	8.930	Đường số 13	Vành đai 3
	70	Phước Thiện	30	1.810	Nguyễn Xiển	Phước Thiện kéo dài
	71	Phước Thiện kéo dài - Long Phước - Đường mở mới	30-40	10.196	Vành đai 3	CT Hồ Chí Minh – Long Thành - Dầu Giây
	72	Đỗ Xuân Hợp kéo dài	30-40	6.550	Võ Nguyên Giáp	Võ Chí Công
	73	Đường Liên Phường - Long Thuận	30-80	13.157	Võ Nguyên Giáp	Đồng Nai
	74	Nguyễn Hữu Cảnh	40-50	2.684	Điện Biên Phủ	Đinh Tiên Hoàng
	75	Trần Trọng Kim	35	2.986	Cầu Sài Gòn	Cầu Ba Son
	76	Trần Não	60	1.604	QL 52	Lương Định Của
	77	Nguyễn Hoàng	29,5-37,5	1.793	QL 52	Mai Chí Thọ
	78	Trần Bạch Đằng	30-55	5.876	Đường Châu Thổ trên	Mai Chí Thọ

					cao	
	79	Cầu Thủ Thiêm	36	1.251	Nguyễn Tất Thành	Tố Hữu
	80	Nguyễn Duy Trinh	30	10.420	CT Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	Long Thuận
	81	Tam Đa	30-44	3.587	Nguyễn Duy Trinh	CT Hồ Chí Minh – Long Thành - Dầu Giây
	82	Đường mở mới	30-40	6.689	Lã Xuân Oai	Đường số 5
	83	Phan Văn Đáng kéo dài	30-60	3.045	Trương Văn Bang	Đỗ Xuân Hợp kéo dài
	84	Trương Văn Bang - Đường 75.CL	40-60	11.034	Mai Chí Thọ	CT Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây
	85	Trương Gia Mô kéo dài	40	3.551	Đồng Văn Cống	Đường mở mới
	86	Đường số 1 - Đường số 8	30	2.769	Huỳnh Tấn Phát	Nguyễn Văn Quỳ
	87	Hồng Bàng - Ngô Gia Tự - Điện Biên Phủ	20-40	7.690	Bình Tiên	Đinh Tiên Hoàng
	88	Bến Vân Đồn	25	2.695	Nguyễn Văn Cừ	Nguyễn Tất Thành
	89	Nguyễn Hữu Thọ – Lê Văn Lương	25-60	11.225	Tôn Thất Thuyết	Long An
	90	Nguyễn Thị Thập	35-40	3.396	Phạm Hùng	Huỳnh Tấn Phát
	91	Tạ Quang Bửu	30	2.176	Chánh Hưng	Đường số 21

	92	An Phú Tây – Hưng Long - Đường mở mới	30	12.642	QL 1A	Nguyễn Văn Linh
	93	Nguyễn Hữu Thọ - Đường số 1	60	9.837	Nguyễn Bình	CT đi Long An
	94	Đường mở mới	23	2.725	Đường mở mới	Đường Rừng Sác
	95	Đường mở mới	45	1.697	Đường Rừng sác	CT bến Lức - Hồ Chí Minh – Long Thành
	96	Đường mở mới	30-45	43.591	Song hành CT Bến Lức – Hồ Chí Minh – Long Thành	Đường Rừng Sác
	97	Đường Bà Xán - Đường mở mới	30	14.278	Đường Rừng Sác	Đường mở mới
	98	Đường mở mới	30-40	4.659	Đường mở mới	Đường Rừng Sác
	99	Lương Văn Nho	30-40	9.846	-	-
	100	Đường ven biển	50	8.851	-	-
	101	Đường mở mới	16-41	2.224	-	-

II. KHU VỰC TỈNH BÌNH DƯƠNG (CŨ)



Hình 2-2: Mạng lưới giao thông chính khu vực tỉnh Bình Dương (cũ)

1. Các tuyến đường vành đai

- Cao tốc Bắc – Nam phía Tây (CT.02): Đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương đi trùng với đường Hồ Chí Minh;
- Đường Vành đai 3 – Thành phố Hồ Chí Minh (CT.40) đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Đường Vành đai 4 – Thành phố Hồ Chí Minh (CT.41) đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương;
- QL.1 – Tuyến Quốc lộ 1;
- QL.56B – Tuyến Quốc lộ 56B.

2. Các tuyến đường hướng tâm

- Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Chơn Thành – Hoa Lư (CT.30): Đoạn Thành phố Hồ Chí Minh – Chơn Thành (Bình Phước);
- QL.13 – Tuyến Quốc lộ 13;

- QL.13B – Tuyến Quốc lộ 13B;
- QL.13C – Tuyến Quốc lộ 13C.

3. Các tuyến đường trên cao

- Một phần đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Chơn Thành – Hoa Lư (CT.30);
- Một phần đường Vành đai 3 – Thành phố Hồ Chí Minh (CT.40);
- Một phần đường Vành đai 4 – Thành phố Hồ Chí Minh (CT.41);
- QL.13 – Tuyến Quốc lộ 13;
- QL.1K – Tuyến Quốc lộ 1K;
- ĐT.743B – Tuyến đường tỉnh 743B.

4. Cầu lớn, hầm vượt sông

- Hành lang công nghiệp Bình Dương - Tây Ninh (ĐT.749F) kết nối bằng đường QL56B (kể cả cầu), quy mô 10 làn xe, định hướng nâng cấp thành đường cao tốc vành đai theo Quốc lộ 56B.
- Cầu kết nối đường ĐT.789 (Tây Ninh) với đường ĐT.744 và đường ĐT.749E (Bình Dương), quy mô 6 làn xe.
- Cầu Thanh An (huyện Dầu Tiếng) kết nối với huyện Trảng Bàng (đường CT.02/đường Hồ Chí Minh), quy mô 6 làn xe.
- Cầu kết nối huyện Dầu Tiếng với huyện Tân Châu thông qua đường ĐT.749B, quy mô 6 làn xe.
- Cầu Hiếu Liêm 2 (QL.56B): huyện Bắc Tân Uyên huyện Vĩnh Cửu, quy mô 6 làn xe.
- Cầu kết nối Tân Hiền (huyện Vĩnh Cửu) với Thường Tân (ĐT.746E) huyện Bắc Tân Uyên, quy mô 6 làn xe.
- Cầu kết nối Tân An (huyện Vĩnh Cửu) với Lạc An (ĐT.746G) huyện Bắc Tân Uyên, quy mô 06 làn xe.
- Cầu Thanh Hội 2 (ĐT.747) kết nối TP. Tân Uyên với huyện Vĩnh Cửu, quy mô 06 làn xe.
- Đường và cầu kết nối Vành đai 3 - Thành phố Hồ Chí Minh với Sân bay Biên Hòa (đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phạm Văn Diêu và cầu kết nối đường Phạm Văn Diêu đến Sân Bay Biên Hòa), quy mô 08 làn xe.
- Cầu Thủ Biên trên đường Vành đai 4 - Thành phố Hồ Chí Minh kết nối huyện Bắc Tân Uyên với huyện Vĩnh Cữu, quy mô 08 làn xe.
- Cầu Bạch Đằng 2 (ĐT.742C) kết nối TP. Tân Uyên với huyện Vĩnh Cữu, quy mô 6 làn xe.
- Cầu Tân An (ĐT.741): TP. Thủ Dầu Một với huyện Củ Chi, quy mô 6 làn xe.

- Cầu Tương Bình Hiệp: Tp. Thủ Dầu Một với huyện Củ Chi.
- Cầu Tàu (ĐT.746): TP. Thuận An với huyện Hóc Môn, quy mô 6 làn xe.
- Cầu kết nối đường Bùi Công Trừng: Tp. Thuận An với huyện Hóc Môn.
- Cầu kết nối đường 3/2 TP. Thuận An với đường Hà Huy Giáp Quận 12 (khôi phục cầu Phú Long cũ).
- Cầu và đường kết nối TP. Thuận An với Quận 12 qua đường Vĩnh Phú 10 (đường LKV11) kết nối thành phố Thủ Đức, quy mô 6 làn xe.
- Cầu An Tây: kết nối TP. Bến Cát với huyện Củ Chi (tỉnh lộ 7).
- Cầu Phú Thuận: TP. Bến Cát với huyện Củ Chi (cao tốc CT.41), quy mô 8 làn xe.
- Cầu Bình Gởi (VĐ3): TP. Thuận An với huyện Hóc Môn, quy mô 8 làn xe.

5. Các tuyến giao thông đường sắt quốc gia

- Tuyến Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tuyến Thành phố Hồ Chí Minh – Lộc Ninh;
- Tuyến Thành phố Hồ Chí Minh – Cần Thơ;
- Tuyến Trảng Bom – Hòa Hưng (thuộc tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh);
- An Bình – Thủ Thiêm – Tân Kiên;
- Tuyến đường sắt Bàu Bàng – Mộc Bài.

6. Các tuyến giao thông đường sắt đô thị

- Tuyến số 1: TP mới Bình Dương - Suối Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tuyến số 1B: Tân Đông Hiệp – An Bình - Gò Dưa;
- Tuyến số 2: Thủ Dầu Một – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tuyến số 2B: Thủ Đầu Một – TP. Bến Cát;
- Tuyến số 2C: Tp Thủ Dầu Một – Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tuyến số 3: Bắc Tân Uyên – Thành phố Hồ Chí Minh (Đoạn 1: Tân Uyên – Thành phố Hồ Chí Minh, Đoạn 2: Tân Uyên - Bắc Tân Uyên);
- Tuyến số 3B: Thủ Dầu Một – Biên Hòa;
- Tuyến 4: Tân Uyên - TP mới – TP. Bến Cát;
- Tuyến 5: Cầu Thủ Biên, Bắc Tân Uyên - TP mới – cầu Phú Thuận, TP. Bến Cát;
- Tuyến 6: TP mới Bình Dương – Bến Cát – Bàu Bàng;
- Tuyến 7: Bến Cát – Dầu Tiếng;
- Tuyến 8: Bắc Tân Uyên – Phú Giáo;

STT	Tên tuyến	Quy mô	Chiều dài (km)	Điểm đầu	Điểm cuối
I	**Trung ương**				
1	Cao tốc Bắc - Nam phía Tây (CT.02): Đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương đi trùng với đường Hồ Chí Minh	Cao tốc, 6 làn xe	32	Giáp ranh tỉnh Bình Phước	Giáp ranh tỉnh Tây Ninh
2	Thành phố Hồ Chí Minh – Chơn Thành - Hoa Lư (CT.30): Đoạn Thành phố Hồ Chí Minh - Chơn Thành (Bình Phước)	Cao tốc, 6 làn xe	60	Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Chơn Thành, Bình Phước
3	Đường Vành đai 3 - Thành phố Hồ Chí Minh (CT.40) đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương	Cao tốc, 8 làn xe	26,6	Nút giao Tân Vạn	Cầu Bình Gởi
4	Đường Vành đai 4 - Thành phố Hồ Chí Minh (CT.41) đoạn qua địa bàn tỉnh Bình Dương	Cao tốc, 8 làn xe	49	Cầu Thủ Biên	Cầu Phú Thuận
5	QL.1	I, 10 làn xe	7,3	Cầu Đồng Nai	Chân cầu vượt Sóng Thần
6	QL.56B	III, 4 làn xe	82	Xã Hiếu Liêm, Bắc Tân Uyên	Xã Thanh An, Dầu Tiếng
7	QL.13B	III, 6 làn xe	41	Bầu Trư, ranh Bình Dương, Bình Phước	Giao vành Đai 4, Thành phố Hồ Chí Minh
8	QL.13C	III, 6 làn xe	34,5	Xã An Bình	Giao vành Đai 4, Thành phố Hồ Chí Minh
II	**Địa phương**				

1	QL.13	II, 6-8 làn xe và đường trên cao	64,1	Cầu Vĩnh Bình	Ranh Bình Dương – Bình Phước
2	QL.1K	II, 6 làn xe và đường trên cao	5,68	Cầu Hóa An	Giáp Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
3	ĐT.741	II, 6 làn xe	15	Ranh phường Tân An, TP.Thủ Dầu Một, với xã Trung An, huyện Củ Chi	Giao vành đai 4, Thành phố Hồ Chí Minh tại phường Hòa Lợi
4	ĐT.741B	III, 6 làn xe	12,18	Ngã 3 Bố Lá	Giáp ĐT.741C
5	ĐT.741C	III, 6 làn xe	17,09	Km0+000 (giao QL13)	Km 17+090, giáp ranh tỉnh Bình Phước
6	ĐT.742	II, 6 làn xe	23,87	Ngã ba Sao Quỳ	Giao với ĐT.747 tại Thị trấn Tân Bình, huyện Bắc Tân Uyên
7	ĐT.741D		10	Giao QL.56B	Giao đường Mỹ Phước – Tân Vạn
8	ĐT.742B	II, 6 làn xe	40	Km0+000 giao ĐT746F, xã Tân Định, huyện Bắc Tân Uyên	Giao ĐT.744, xã An Tây, TP. Bến Cát
9	ĐT742C (VĐ3,5)	II, 6 làn xe	28	Cầu Bạch Đằng 2	Giao ĐT.744, xã Phú An, TP. Bến Cát
10	ĐT.743 (ĐT.743A)	II, 6-8 làn xe	13,5	Ngã tư Chợ Đình, giao QL.13, TP. Thủ Dầu Một	Cầu Ông Tiếp, P. Thái Hòa, TP. Tân Uyên
11	ĐT.743B	II, 6-8 làn xe và	7	Giao đường Mỹ Phước -	Ranh TP. Dĩ An và TP. Thủ Đức,

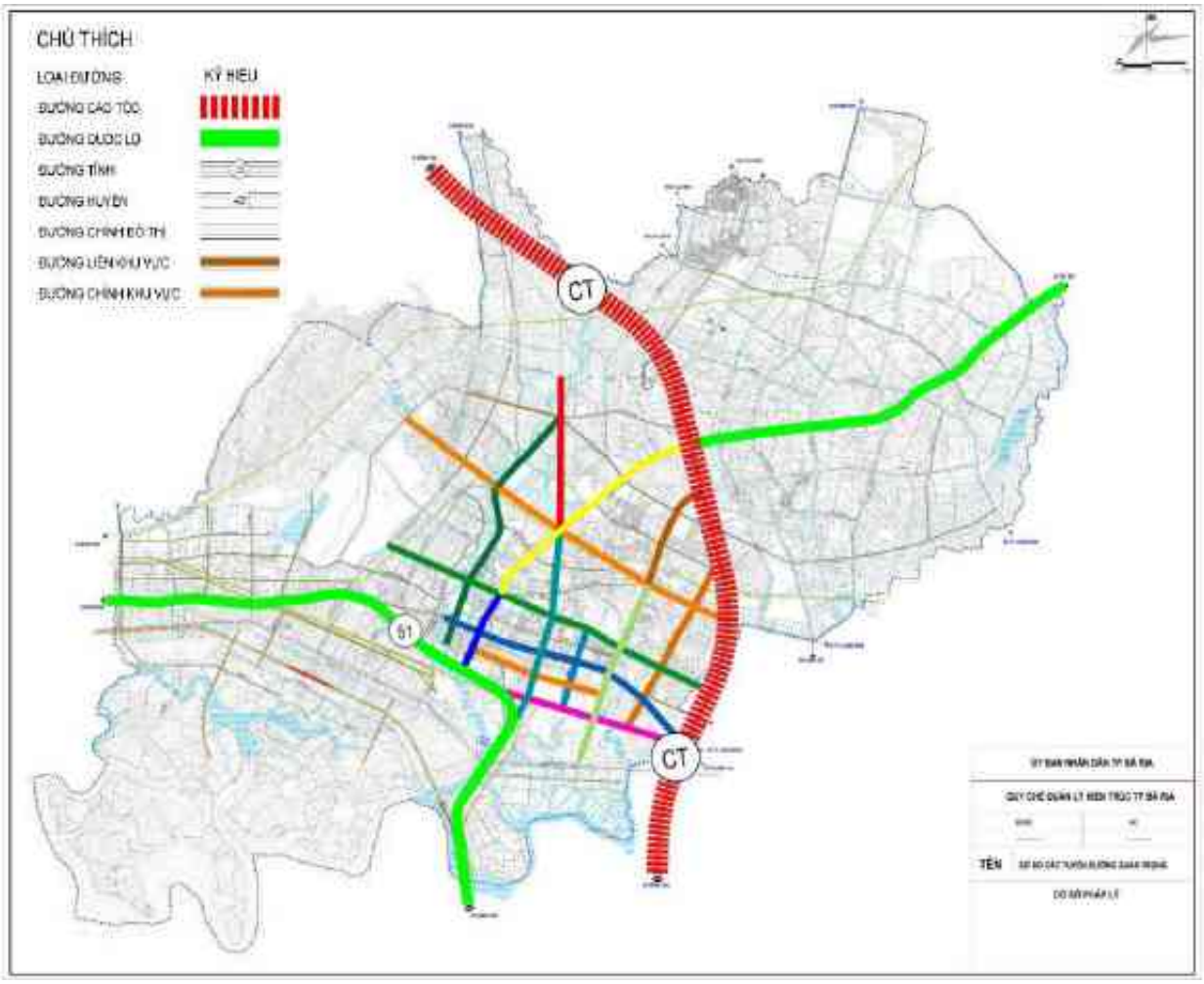
		đường trên cao		Tân Vạn (VD3), P. An Phú, TP. Thuận An	Thành phố Hồ Chí Minh
12	ĐT.744	II, tối thiểu 4 làn xe	67,46	Ngã 3 Suối Giữa, giao QL.13	Ngã 3 Minh Hòa
13	ĐT.744B	II, tối thiểu 4 làn xe	47	Giao ĐT.744, xã Thanh Tuyền	Ranh xã Minh Hòa – tỉnh Bình Dương với xã Đồng Nơ – tỉnh Bình Phước
14	ĐT.745 (VĐ5)	II, 6 làn xe	58	Giao Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Ranh huyện Dầu Tiếng, Bình Dương với huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh
15	ĐT.745B (VĐ4,5)	II, tối thiểu 4 làn xe	53	Giao QL56B, xã Tân Định	Giao ĐT.744 (xã Thanh Tuyền
16	ĐT.746	II, 6 làn xe	50	Giao QL.56B, gần cầu Hiếu Liêm, xã Hiếu Liêm, Bắc Tân Uyên	Phường Bình Nhâm, TP. Thuận An (cầu Tàu)
17	ĐT.746B	III, ĐĐT, tối thiểu 4 làn xe	15,5	Giao QL.13C, xã Tân Định, huyện Bắc Tân Uyên	Giao ĐT.746, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên
18	ĐT.746C	III, tối thiểu 4 làn xe	12	Giao QL.56B, xã Hiếu Liêm, Bắc Tân Uyên	Giao ĐT.746E, xã Tân Mỹ, Bắc Tân Uyên
19	ĐT.746D	III, ĐĐT, tối thiểu 4 làn xe	2,5	Giao ĐT.747, p. Uyên Hưng, Tp. Tân Uyên	Giao ĐT.746B, xã Tân Mỹ, Bắc Tân Uyên
20	ĐT.746E	III, tối thiểu 4 làn xe	14,5	Giao ĐT.746, xã An Lạc, Bắc Tân Uyên	Cầu Tân Hiền – Thường Tân, xã Tân Mỹ, Bắc Tân Uyên

21	ĐT.746F	II, tối thiểu 4 làn xe	18	Giao QL.56B, xã Hiếu Liêm, Bắc Tân Uyên	Giao ĐT.747C, p. Hội Nghĩa, TP. Tân Uyên
22	ĐT.746G	III, tối thiểu 4 làn xe	6,5	Giao QL.13C, xã Lạc An	Cầu Tân An – Lạc An,
23	ĐT.747	II, 6 làn xe	31	Giao ĐT.743, ngã ba Tân Ba	Giao QL.13B, ngã ba Cổng Xanh
24	ĐT.747B	II, 6-8 làn xe	16,83	Giao ĐT.743, ngã ba Tân Ba	Giao ĐT.747 phường Uyên Hưng, TP. Tân Uyên
25	ĐT.747C	II, 6 làn xe	8,5	Giao ĐT.746F, p. Hội Nghĩa, TP. Tân Uyên	Giao ĐT.747B, p. Khánh Bình, TP. Tân Uyên
26	ĐT.748	III, 6 làn xe	60	Ngã tư Phú Thứ, giao ĐT.744	Ranh xã Minh Thạnh, huyện Dầu Tiếng và xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành
27	ĐT.748B	III, ĐĐT, tối thiểu 4 làn xe	19,5	Giao ĐT.745B, xã Lai Hưng	Giáp ranh tỉnh Bình Phước tại xã Cây Trường II
28	ĐT.748C	II, 8 làn xe	19	Giao với ĐT.742B, xã Lai Hưng, H. Bàu Bàng	Giáp ranh tỉnh Bình Phước tại xã Trừ Văn Thố, H. Bàu Bàng
29	ĐT.749 (ĐT.749A)	III, tối thiểu 4 làn xe	38,7	Cầu Quan	Ngã ba Minh Thạnh, huyện Dầu Tiếng
30	ĐT.749B	III, 6 làn xe	22,2	Cầu Bà Và	Hồ Dầu Tiếng, 1 nhánh kết nối sang xã Phước Ninh, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh

31	ĐT.749C	II-III, tối thiểu 4 làn xe	16,5	Giao QL.13, H. Bàu Bàng	Giao ĐT.748, huyện Dầu Tiếng
32	ĐT.749D	II, 6 làn xe	18,7	Giao với ĐT.749, ngã ba Long Tân	Giao ĐT.744 ngã tư Chú Thai
33	ĐT.749E	II, 6 làn xe	9	Giao ĐT.749D, xã Thanh Tuyền, Dầu Tiếng	Cầu kết nối Tây Ninh, xã Thanh An, Dầu Tiếng
34	ĐT.749F	III, 10 làn xe	21	Giao QL.56B, xã Long Tân	TT Dầu Tiếng, cầu kết nối Bình Dương - Tây Ninh
35	ĐT.749G	III, tối thiểu 4 làn xe	10	Giao ĐT.749, xã Minh Thạnh, Dầu Tiếng	Giao ĐT.749, xã Long Tân, Dầu Tiếng
36	ĐT.750 (VĐ6)	III, tối thiểu 4 làn xe	57,5	Giao QL.13C, xã An Bình, Phú Giáo	Cầu Tàu, TT Dầu Tiếng
37	ĐT.750B	III, tối thiểu 4 làn xe	16	Giao ĐT.750 xã Tân Hiệp	Giao QL.13C, tại xã Tam Lập
38	ĐT.750C	III, 4-6 làn xe	8	giao ĐT.750, xã Tân Hiệp	giao QL.56B, xã Tân Long
39	ĐT.750D	III, tối thiểu 4 làn xe	13,7	Giao ĐT.750 (ranh xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng và xã Tân Long, huyện Phú Giáo	Giao ĐT.742B, ranh xã Phước Hòa, xã Tân Long, huyện Phú Giáo
40	ĐT.750E	III, tối thiểu 4 làn xe	7,5	Ranh xã An Thái, H. Phú Giáo với Huyện Đồng Phú tỉnh Bình Phước	Ranh phường Minh Thành, TX. Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
41	ĐT.750F	III, tối thiểu 4 làn xe	6,5	Giao ĐH.507, ranh H. Đồng Phú, tỉnh Bình Phước	Ranh phường Minh Thành, TX Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

42	Bàu Bàng - Mỹ Phước – Tân Vạn	II, 6-10 làn xe	54,3	Huyện Bàu Bàng	Ngã 03 Tân Vạn
43	Đường Độc Lập	8-10 làn xe	2	ĐT743B	Nút giao sóng thần
44	Đường ven sông Sài Gòn	ĐĐT, 6-8 làn xe	54,7	TP Thuận An	H.Dầu Tiếng
45	Đường An Bình	ĐĐT, 6 làn xe	1,02	Nút giao Sóng Thần, kết nối ga đầu mối đường sắt An Bình	Giáp đường Đào Trinh Nhất để kết nối vào đường Phạm Văn Đồng, Thành phố Hồ Chí Minh
46	Đường ven sông Thị Tính	tối thiểu 4 làn xe	76	Khu vực huyện Dầu Tiếng	Khu vực phường Tân An, TP. Thủ Dầu Một

III. KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)



Hình 2-3: Các trục đường chính khu vực thành phố Bà Rịa (cũ)

Phụ lục III

CÁC TUYẾN PHỐ ĐI BỘ

(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 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 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 các khu vực tuyến phố đi bộ, tuyến thương mại dịch vụ được xác định và phê duyệt.*

I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)

Các tuyến phố đi bộ hiện có trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ) gồm 11 tuyến:



Hình 3-1: Các tuyến phố đi bộ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

1. Phố đi bộ Nguyễn Huệ *(đường Nguyễn Huệ, Quận 1 cũ)*;

2. Phố đi bộ Bùi Viện (*đường Bùi Viện, Quận 1 cũ);*

3. Đường sách Nguyễn Văn Bình *(đường sách Nguyễn Văn Bình, Quận 1 cũ);*

4. Phố ẩm thực Quận 3 *(đường Nguyễn Thượng Hiền, đường Bàn Cờ, Quận 3 cũ);*

5. Phố đi bộ đêm Kỳ Đài Quang Trung *(đường Nguyễn Lâm, Quận 10 cũ);*

6. Chợ hoa Hồ Thị Kỷ *(đường Hồ Thị Kỷ, Quận 10 cũ);*

7. Phố đi bộ Tôn Dật Tiên *(đường Tôn Dật Tiên, Phú Mỹ Hưng, Quận 7 cũ);*

8. Phố ẩm thực Thảo Điền *(đường Xuân Thủy, thành phố Thủ Đức cũ);*

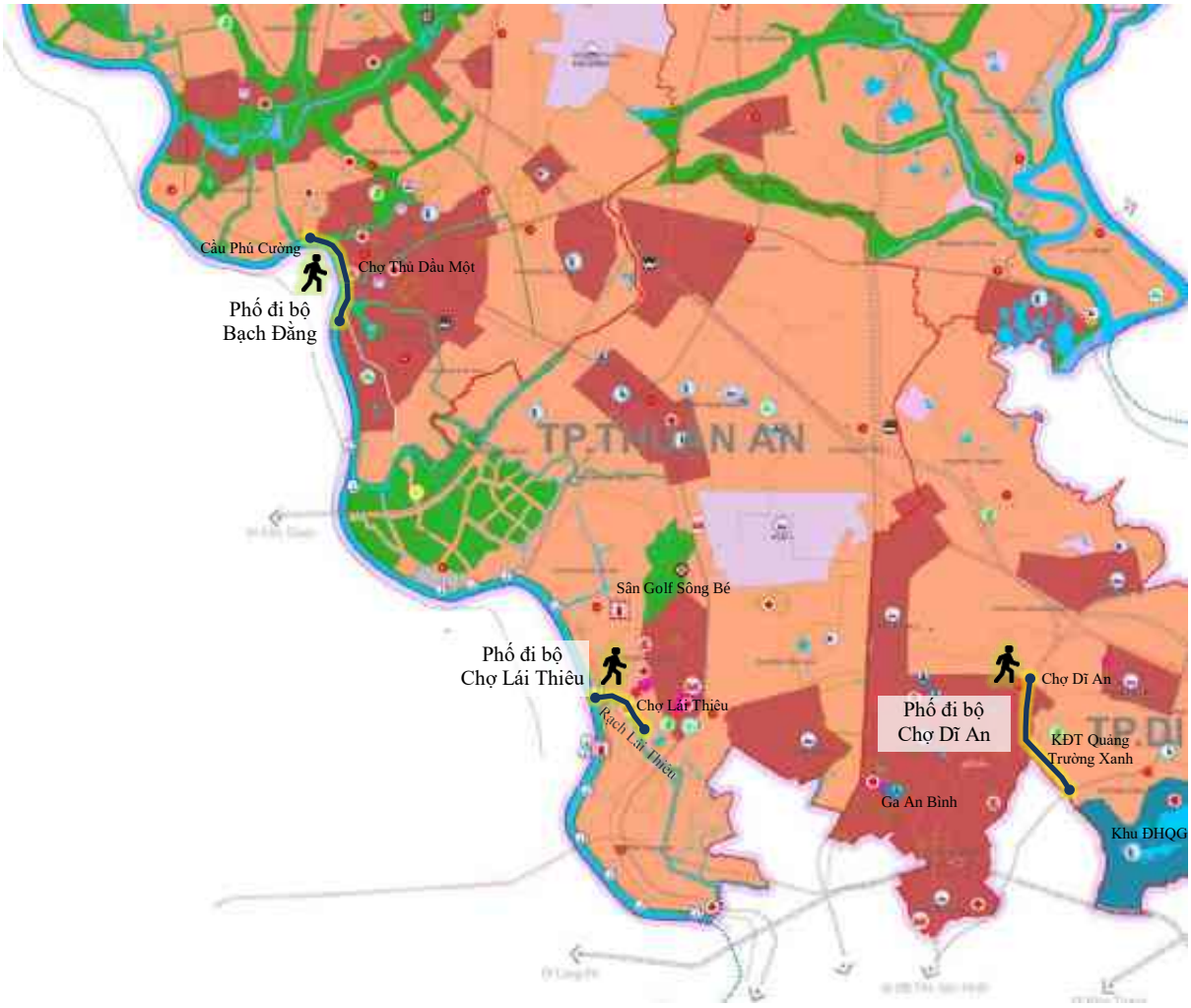
9. Khu văn hóa nghệ thuật ẩm thực du lịch bờ sông Sài Gòn, Thủ Thiêm *(đường Nguyễn Thiện Thành, thành phố Thủ Đức cũ);*

10. Phố đêm Chợ Lớn *(đường Nguyễn Hữu Thận, Tháp Mười, Lê Tấn Kế và Trần Bình, Quận 6 cũ);*

11. Chợ đêm An Sương *(phường Tân Hưng Thuận, Quận 12 cũ).*

II. KHU VỰC TỈNH BÌNH DƯƠNG (CŨ)

Các tuyến phố đi bộ hiện có trên địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ) gồm 3 tuyến:



Hình 3-2: Các tuyến phố đi bộ trên địa bàn tỉnh Bình Dương (cũ)

1. Phố đi bộ Bạch Đằng *(dọc sông Sài Gòn, phường Phú Cường, Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một cũ);*

2. Phố đi bộ chợ Dĩ An *(phường Dĩ An, Đông Hòa, thành phố Dĩ An cũ);*

3. Phố đi bộ chợ Lái Thiêu *(phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An cũ).*

III. KHU VỰC TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU (CŨ)

Các tuyến phố đi bộ hiện có trên địa bàn tỉnh Bà Rịa (cũ) gồm 3 tuyến:

1. Phố đi bộ Nguyễn Thanh Đằng;

2. Phố đi bộ Phạm Văn Đồng;

3. Phố đi bộ Điện Biên Phủ

Phụ lục IV

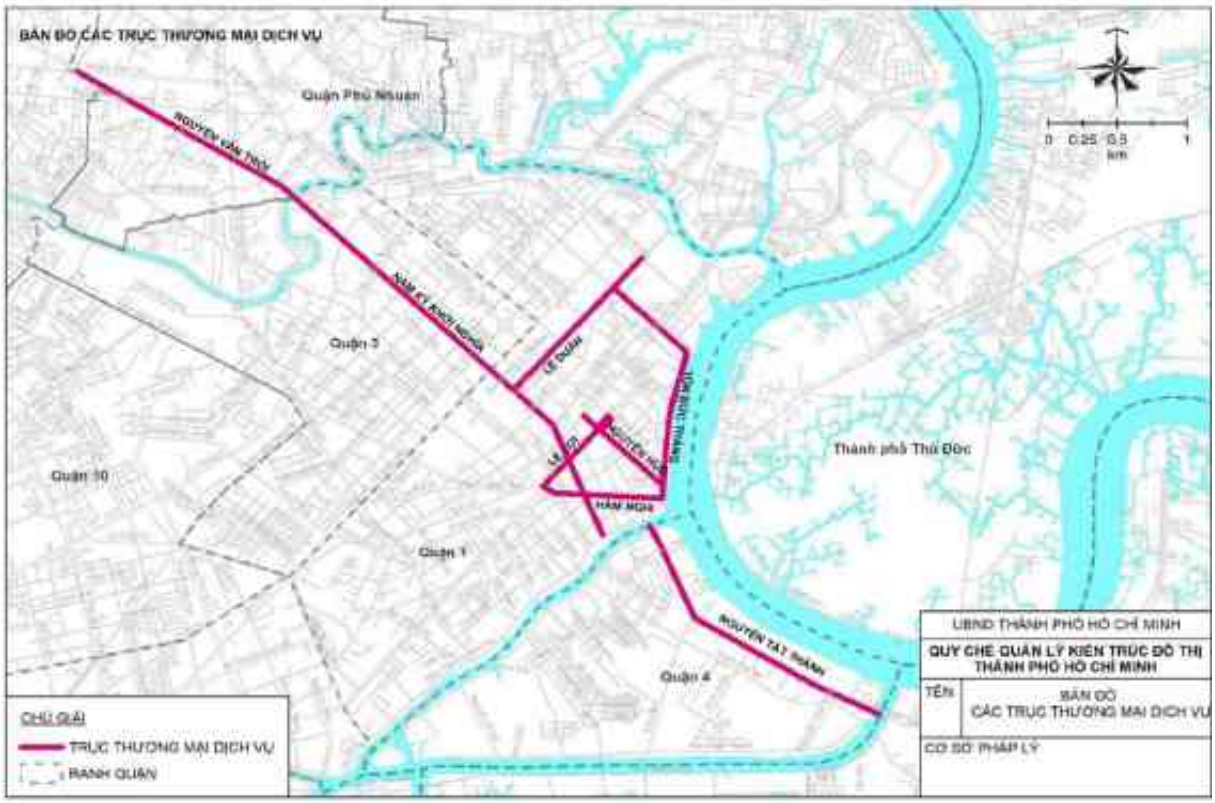
CÁC TRỤC ĐƯỜNG CÓ TÍNH CHẤT QUAN TRỌNG VỀ HÀNH CHÍNH – CHÍNH TRỊ, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

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

*Ghi chú: *vị trí và ranh giới cụ thể các trục hành chính – chính trị, thương mại, dịch vụ quan trọng được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các trục thương mại, du lịch theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*

I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)

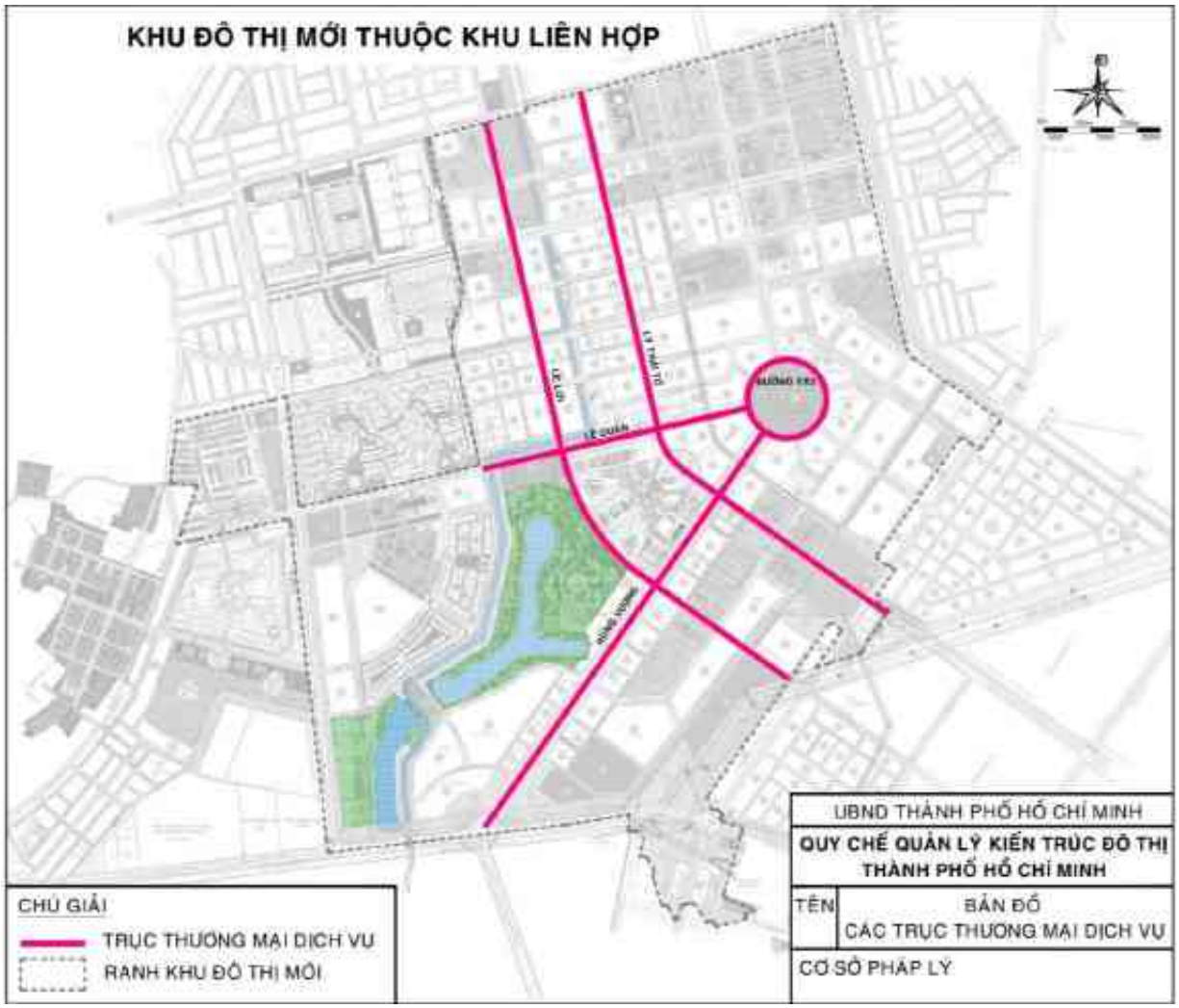
Các trục đường Lê Lợi, Nguyễn Huệ, Hàm Nghi, Tôn Đức Thắng, Lê Duẩn, Nguyễn Tất Thành, Nguyễn Văn Trỗi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa *(và tiếp tục được bổ sung).*



Hình 4-1: Các trục đường có tính chất quan trọng về thương mại, dịch vụ khu vực Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

II. KHU VỰC TỈNH BÌNH DƯƠNG (CŨ)

Khu đô thị mới, phường Bình Dương, các trục đường VX2, Lê Thái Tổ, Lê Duẩn, Lê Lợi, Hùng Vương.



Hình 4-2: Các trục đường có tính chất quan trọng về thương mại, dịch vụ khu vực tỉnh Bình Dương (cũ)

III. KHU VỰC TỈNH BÀ RỊA (CŨ)

Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính – chính trị, thương mại, dịch vụ:

- Đường Bạch Đằng, đường Trường Chinh;
- Đường Cách Mạng Tháng 8.

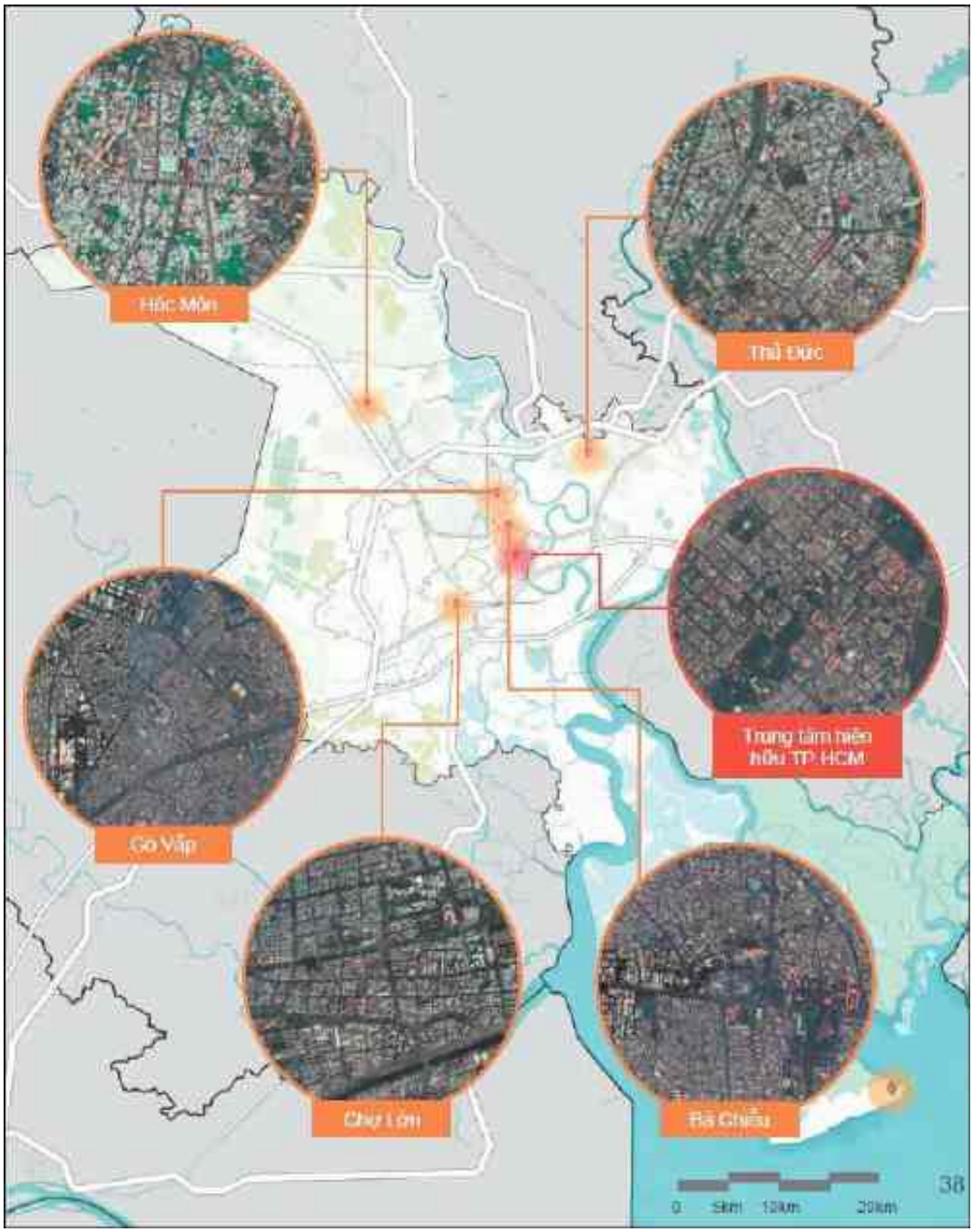
Phụ lục V

CÁC KHU VỰC DI TÍCH LỊCH SỬ, VĂN HÓA, DANH LAM THẮNG CẢNH, BẢO TỒN

(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 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.*

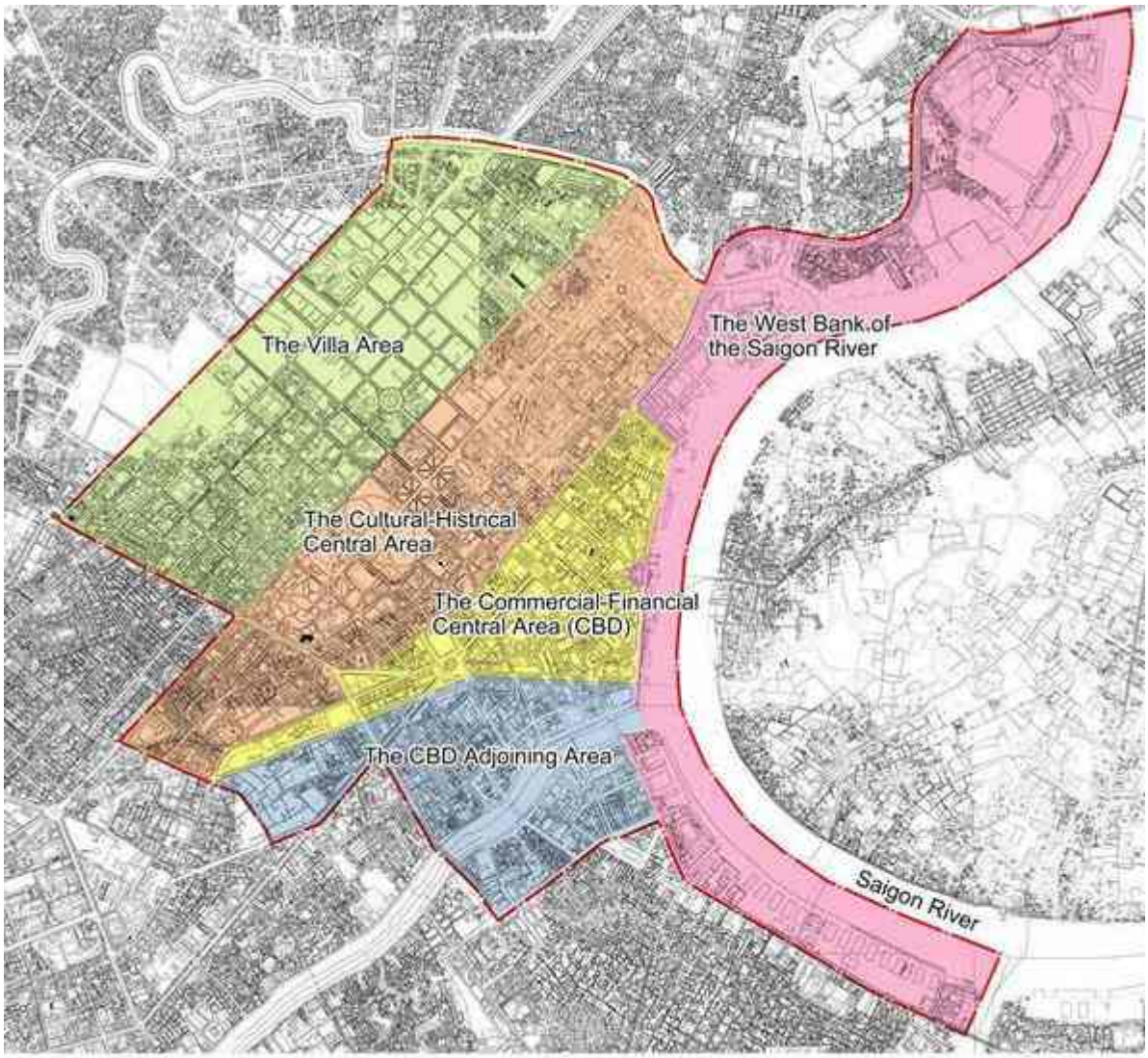
I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)



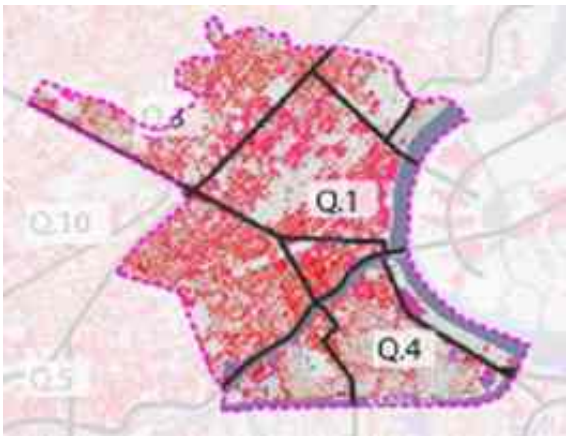
Hình 5-1: Sơ đồ vị trí các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn khu vực Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

1. Khu đô thị lịch sử

a) Khu trung tâm tổng hợp hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh: quy mô 930ha;



Hình 5-2a: Khu trung tâm tổng hợp hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh



Hình 5-2b: Hiện trạng khu vực



Hình 5-2c: Các trục giao thông quan trọng của khu vực và mảng công viên cây xanh lớn

Danh mục di tích kiến trúc - nghệ thuật, lịch sử cấp tỉnh thuộc khu vực:

Tên chính thức của công trình	Đường	Số nhà	Xã phường, thị trấn (cũ)	Quận huyện (cũ)
Chùa Xá Lợi	Bà Huyện Thanh Quan	89- 89B	P. 7	3
Nhà hát Giao hưởng Nhạc Vũ kịch Thành phố Hồ Chí Minh	Công trường Lam Sơn	07	P. Bến Nghé	1
Trường THPT Nguyễn thị Minh Khai	Điện Biên Phủ	275	P. 7	3
Khách Sạn Continental	Đồng Khởi	132	P. Bến Nghé	1
Bảo tàng Thành phố Hồ Chí Minh	Lý Tự Trọng	65	P. Bến Nghé	1
Bệnh viện Nhi Đồng II	Lý Tự Trọng	14	P. Bến Nghé	1
Chùa Phước Hải (Điện Ngọc Hoàng)	Mai Thị Lựu	73	P. Đa Kao	1
Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	131	P. Bến Nghé	1
Trường THPT Marie Curie	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	159	P. 7	3
Bảo tàng lịch sử Thành phố Hồ Chí Minh - Bảo tàng lịch sử Việt Nam	Nguyễn Bỉnh Khiêm	2-2bis	P. Bến Nghé	1
Đền thờ Vua Hùng - Đền thờ Hùng Vương	Nguyễn Bỉnh Khiêm	2bis	P. Bến Nghé	1
Bến nhà Rồng - Bảo tàng Hồ Chí Minh - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Nguyễn Tất Thành	01	P. Nguyễn Thái Bình	1
Trường THPT Lê Quý Đôn	Nguyễn Thị Minh Khai	110	P. 6	3

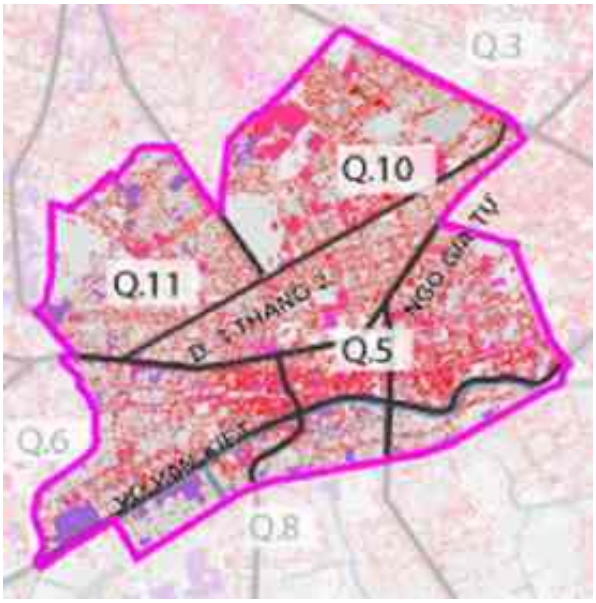
Mộ cổ họ Lâm (Khuôn viên công viên Tao Đàn)	Nguyễn Thị Minh Khai	55C	P. Bến Thành	1
Viện Pasteur Thành phố Hồ Chí Minh	Pasteur	167	P. 8	3
Bảo tàng Mỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	Phó Đức Chính	97	P. Bến Thành	1
Cầu Mống	Rạch Bến Nghé		P. Nguyễn Thái Bình	1
Cột cờ Thủ Ngữ	Tôn Đức Thắng	01	P. Nguyễn Thái Bình	1
Quán Nhan Hương	Nguyễn Bỉnh Khiêm	02	P. Bến Nghé	1
Đình Nam Chơn	Trần Quang Khải	29	P. Tân Định	1
Dinh Thống Nhất - Hội trường Thống Nhất	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	133-135	P. Bến Thành	1
Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	Lê Thánh Tôn	86	P. Bến Nghé	1
Đình Nhơn Hòa	Cô Giang	27-29	P. Cầu Ông Lãnh	1
Tổng công ty TNHH MTV cấp nước Sài Gòn Sawaco & Thủy đài	Công trường quốc tế	01	P. 6	3
Tổng Lãnh sự quán Hợp chủng quốc Hoa Kỳ tại Thành phố Hồ Chí Minh	Lê Duẩn	4	P. Bến Nghé	1
Nơi thành lập Kỳ bộ Việt Nam Thanh niên Cách mạng Đồng chí hội	Lê Lợi	88 (Phòng 5)	P. Bến Thành	1
Nơi thành lập An Nam Cộng sản Đảng năm 1929	Nguyễn Trung Trực	1 (P.1-Lầu2)	P. Bến Thành	1

Trụ sở báo Dân Chúng	Lê Thị Hồng Gấm	43	P. Nguyễn Thái Bình	1
Cơ sở Ban Tuyên huấn Xứ ủy Nam bộ -> Trung Tâm văn hóa Quận 3	Cao Thắng	51/10/14	P. 3	3
Cơ sở giấu vũ khí của Biệt động Thành đánh dinh Độc Lập	Nguyễn Đình Chiểu	287/70	P. 5	3
Sở Chỉ huy tiền phương Phân khu 6 trong chiến dịch Mâu Thân 1968 -Tiệm Phở Bình	Lý Chính Thắng	7	P. 8	3
Miếu Thiên Hậu - Quảng Triệu Hội quán	Võ Văn Kiệt	122	P. Nguyễn Thái Bình	1
Nhà số 14 Cách Mạng Tháng Tám	Cách Mạng Tháng Tám	14	P. Bến Thành	1
Đình Xuân Hòa	Lý Chính Thắng	129	P. 7	3
Miếu Thánh Mẫu	Nguyễn Thị Minh Khai	284	P. 5	3
Đình Phú Thạnh (Quận 3)	Cách Mạng Tháng Tám	199	P. 4	3

b) Khu phố cổ Chợ Lớn:



Hình 5-3a: Khu phố cổ Chợ Lớn



Hình 5-3b: Hiện trạng khu vực



Hình 5-3c: Các trục giao thông quan trọng của khu vực và mảng công viên cây xanh lớn

Danh mục di tích kiến trúc- nghệ thuật, lịch sử cấp tỉnh thuộc khu vực:

Tên chính thức của công trình	Đường	Số nhà	Xã phường, Thị trấn (cũ)	Quận huyện (cũ)
Chùa Thiên Tôn	An Bình	117/3/2	P. 6	5
Bệnh viện Nhiệt đới (Khu trại giam bệnh viện Chợ Quán) - 190 Bến Hàm Tử cũ	Võ Văn Kiệt	764	P. 1	5
Từ đường họ Lý - Nhà truyền thống	Hải Thượng Lãn Ông	292	P. 14	5
Chùa Minh Hương (Phước An Hội Quán)	Hồng Bàng	184	P. 12	5
Trường THCS Hồng Bàng	Hồng Bàng	132	P. 12	5
Chùa Giác Hải	Hồng Bàng	1017/3	P. 12	6
Chùa Giác Lâm	Lạc Long Quân	565 (số cũ 118)	P. 11	5
Nghĩa An Hội Quán (Chùa Ông)	Nguyễn Trãi	676	P. 11	5
Tuệ Thành Hội Quán - Miếu Thiên Hậu	Nguyễn Trãi	710	P. 11	5
Chùa Bà Hà Chương - Hội Quán Hà Chương - Hà Chương Hội Quán	Nguyễn Trãi	802	P. 14	5
Phước Kiến Nghĩa Tự - Phúc Kiến Nghĩa Tự (khuôn viên bệnh viện) - Bệnh viện Nguyễn Trãi	Nguyễn Trãi	314	P. 8	5
Trường THPT chuyên Lê Hồng Phong	Nguyễn Văn Cừ	235	P. 4	5
Chợ Bình Tây	Tháp Mười	57A	P. 2	6

Đình Minh Hương - Hội quán Minh Hương	Trần Hưng Đạo	380	P. 11	5
Đình Lệ Châu (Lệ Châu Hội Quán)	Trần Hưng Đạo	586	P. 11	5
Hội quán Tam Sơn (nhà cổ)	Triệu Quang Phục	118	P. 11	5
Mộ và đền thờ ông Phạm Văn Chí - Đình Bình Hòa Quận 6	Phạm Văn Chí	703	P. 7	6
Nơi đồng chí Nguyễn Tất Thành ở trước khi ra đi tìm đường cứu nước	Châu Văn Liêm	5	P. 14	5
Hầm bí mật in tài liệu Ban Tuyên huấn Hoa vận thời ký chống Mỹ cứu nước	Gia Phú	341/10	P. 1	6
Hội quán Nghĩa Nhuận	Phan Văn Khỏe	27	P. 13	5
Miếu Nhị Phủ - Chùa Ông Bổn	Hải Thượng Lãn Ông	264	P. 16	5
Quỳnh Phủ Hội Quán	Trần Hưng Đạo B	276	P. 11	5
Hội quán Ôn Lăng	Lão Tử	12	P. 11	5
Cơ sở bí mật của Thành ủy Sài Gòn - Gia Định giai đoạn 1968 -1972	Phạm Văn Chí	91	P. 1	6
Đình Tân Kiểng (xuống cấp)	Trần Hưng Đạo	718	P. 2	5
Đình Bình Tiên	Minh Phụng	122	P. 6	6

c) Khu đô thị lịch sử Gia Định - Bà Chiểu:

Hình thành với các trục: Bùi Hữu Nghĩa, Lê Văn Duyệt - Lê Quang Định - Phan Văn Trị, Phan Đăng Lưu - Bạch Đằng, Nguyễn Văn Đậu - Trần Quý Cáp - Rạch Lăng.



Hình 5-4a: Hiện trạng khu vực



Hình 5-4b: Các trục giao thông quan trọng của khu vực và mảng công viên cây xanh lớn

Danh mục di tích kiến trúc- nghệ thuật, lịch sử cấp tỉnh thuộc khu vực:

Tên chính thức của công trình	**Đường**	**Số nhà**	**Xã phường, Thị trấn (cũ)**	**Quận huyện (cũ)**
Chùa Sắc Tứ Tập Phước	Phan Văn Trị	233	P. 11	Bình Thạnh
Lăng Ông - Lăng Lê Văn Duyệt - Bà Chiểu	Vũ Tùng	01	P. 1	Bình Thạnh
Đình Bình Hòa (quận Bình Thạnh)	Chu Văn An	115/77	P. 12	Bình Thạnh
Đình Cầu Sơn	Xô Viết Nghệ Tĩnh - Khu phố 2	281 hoặc 281/1	P. 26	Bình Thạnh
Nhà cổ truyền thống của cụ Vương Hồng Sển	Nguyễn Thiện Thuật	9/1	P. 14	Bình Thạnh
Chùa Văn Thánh	Ngô Tất Tố	115/9	P. 22	Bình Thạnh
Đình Bình Quới Tây	Xô Viết Nghệ Tĩnh – Khu phố 3		P. 28	Bình Thạnh

d) Khu đô thị lịch sử Gò Vấp:

e) Khu đô thị lịch sử Hóc Môn:

f) Khu đô thị lịch sử Thủ Đức:

2. Khu di tích Khảo cổ cấp Quốc gia

a) Khu di tích lịch sử Giòng Cá Vồ (*theo Quyết định Số 2000/QĐ – BVHTT 13/4/2000*) tại Khu Bảo tồn sinh quyển Cần Giờ, xã Long Hòa, huyện Cần Giờ.

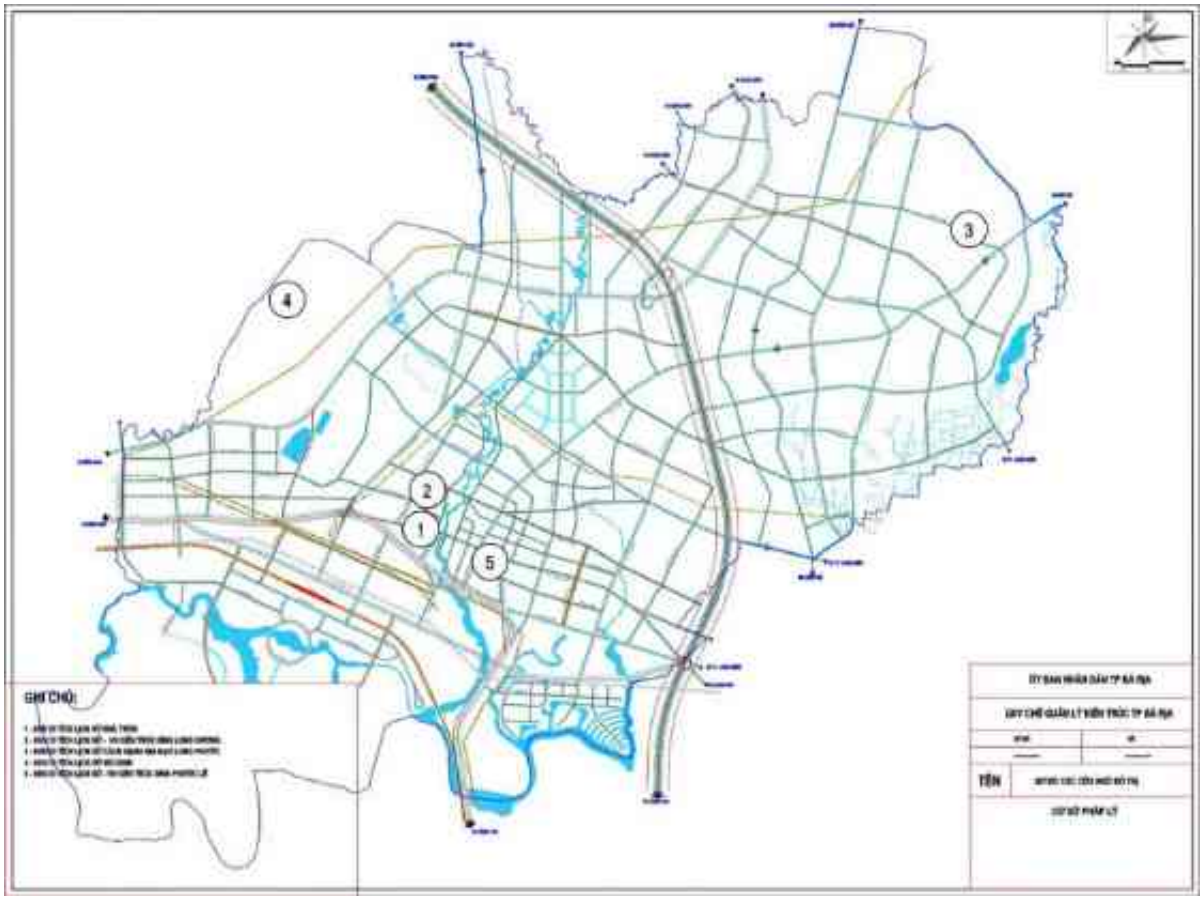
b) Khu Lò gốm cổ Hưng Lợi (*Theo Quyết định số 722/QĐ – BVHTT 25/4/1998*) tại Phường 16, Quận 8.

3. Khu di tích lịch sử Cánh mạng cấp Quốc gia đặc biệt

Khu di tích lịch sử Địa đạo Củ Chi (*theo Quyết định Số 2367/QĐ-TTg ngày 23/12/2015*) tại 2 khu vực Địa đạo Bến Dược và Địa đạo Bến Đình, xã Phú Mỹ Hưng, xã Phạm Văn Cội và xã Nhuận Đức, huyện Củ Chi.

II. KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)

Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn



Hình 5-5: Sơ đồ vị trí các khu vực di tích – văn hoá, danh lam thắng cảnh, bảo tồn

Phụ lục VI

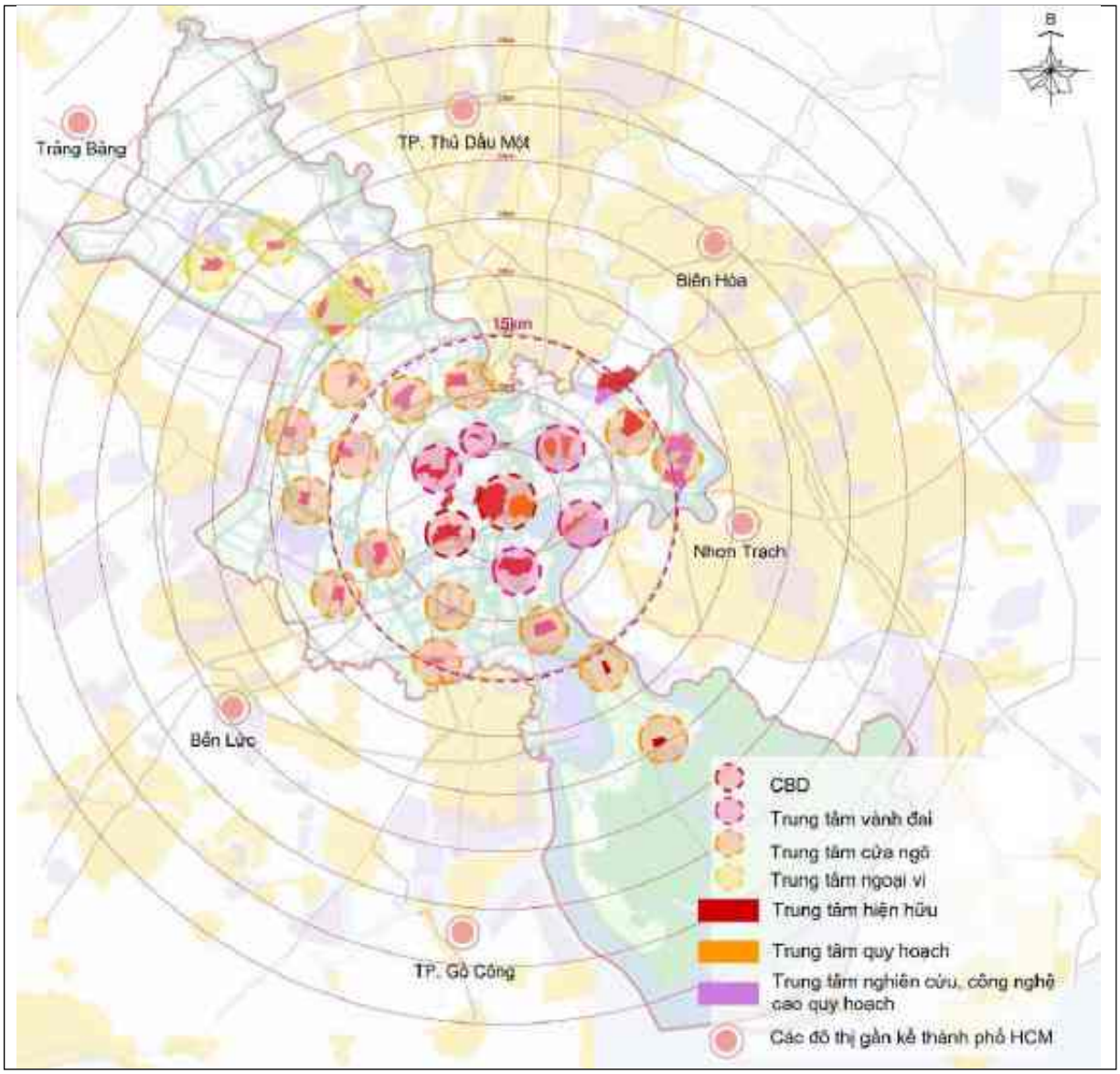
CÁC KHU VỰC TRUNG TÂM CÔNG CỘNG

(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 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 công viên được xác định và phê duyệt.*

I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)

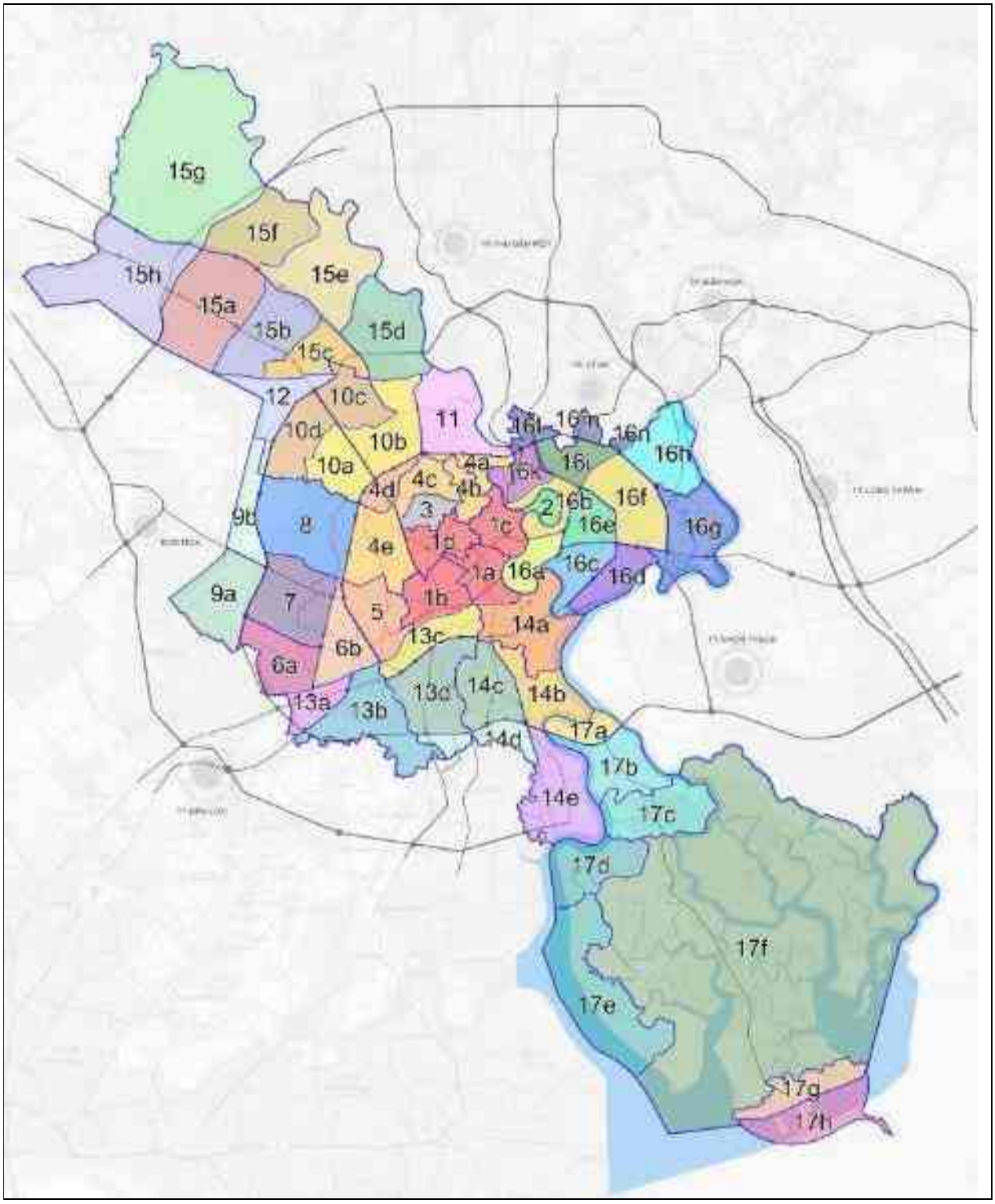
Đây là các khu vực được cộng hệ số ưu đãi theo quy định tại khoản 4, Điều 6.



Hình 6-1: Sơ đồ vị trí các Trung tâm công cộng khu vực Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

I. Khu vực đô thị trung tâm 1a. Vùng Sài Gòn 1b. Vùng Chợ Lớn 1c. KV Bình Thạnh 1d. KV Nam Sân bay 2. KV Bình Quới - Thanh Đa 3. KV sân bay 4a. KV Đông Nam quận 12 cũ 4b. KV phía Đông quận Gò Vấp cũ 4c. KV phía Tây quận Gò Vấp cũ 4d. KV phía Tây Nam quận 12 cũ 4e. KV Tây sân bay 5. Vùng phía Tây khu đô thị trung tâm **II. Phân Vùng đô thị Tây Sài Gòn** 6a. KV Tân Nhựt - Lê Minh Xuân 6b. KV nằm giữa QL1 và đường Tân Tạo Chợ Đệm 7. KV Lê Minh Xuân 8. KV Vĩnh Lộc 9a. KV Bình Lợi – Lê Minh Xuân 9b. KV Phạm Văn Hai 13a. KV Tân Túc 13d. KV phía Nam đường VĐ3 **III. Phân Vùng đô thị Bắc Sài Gòn** 10a. Khu vực phía Tây Nam huyện Hóc Môn cũ 10b. Khu vực nằm trong QL 1A, QL22, đường Lê Văn Khương thuộc quận 12, huyện Hóc Môn cũ. 10c. Khu vực TT hiện hữu huyện Hóc Môn cũ 10d. Khu vực phía Tây huyện Hóc Môn (nằm trong đường Vành Đai 3, QL22) 11. KV trung tâm phát triển mới quận12 – huyện Hóc Môn cũ 12. KV phía Tây đường VĐ3 (huyện Hóc Môn)	15f. KV ĐT công nghiệp – Củ Chi 15g. KV ĐT Tây Bắc – Củ Chi 15h. KV ĐT Đông Bắc – Củ Chi **IV. Phân Vùng đô thị Nam Sài Gòn** 13b. Khu vực phía Nam kênh Đôi 13c. KV phía Đông sông Cần Giuộc đến rạch Ông Lớn 14a. Khu vực Quận 7 cũ 14b. Khu vực phía Tây đường Nguyễn Hữu Thọ 14c. Khu vực phía Đông đường Nguyễn Hữu Thọ 14d. Khu vực Long Thới 14e. Khu vực Hiệp Phước 17a. KV ĐT Bình Khánh 17b. KV ĐT thích ứng 17c. KV ĐT gắn với cảng Bình Khánh 17d. KV sinh thái nông nghiệp, du lịch 17g. KV ĐT Cần Thạnh 17h. KV đô thị lấn biển **V. Thành phố Thủ Đức cũ** 16a. KV Thủ Thiêm, An Phú, An Khánh 16b. KV ĐT ven sông Sài Gòn (đối diện bán đảo Thanh Đa) 16c. KV ĐT phía Đông hạ lưu sông Sài Gòn (đối diện Quận 7 cũ) 16d. KV ĐT thương mại, cảng, công nghiệp Thạch Mỹ Lợi – Cát Lái – Phú Hữu 16e. KV ĐT Rạch Chiếc và vùng phụ cận 16f. KV Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh và vùng phụ cận 16g. KV ĐT phía Đông Nam TP.Thủ Đức cũ

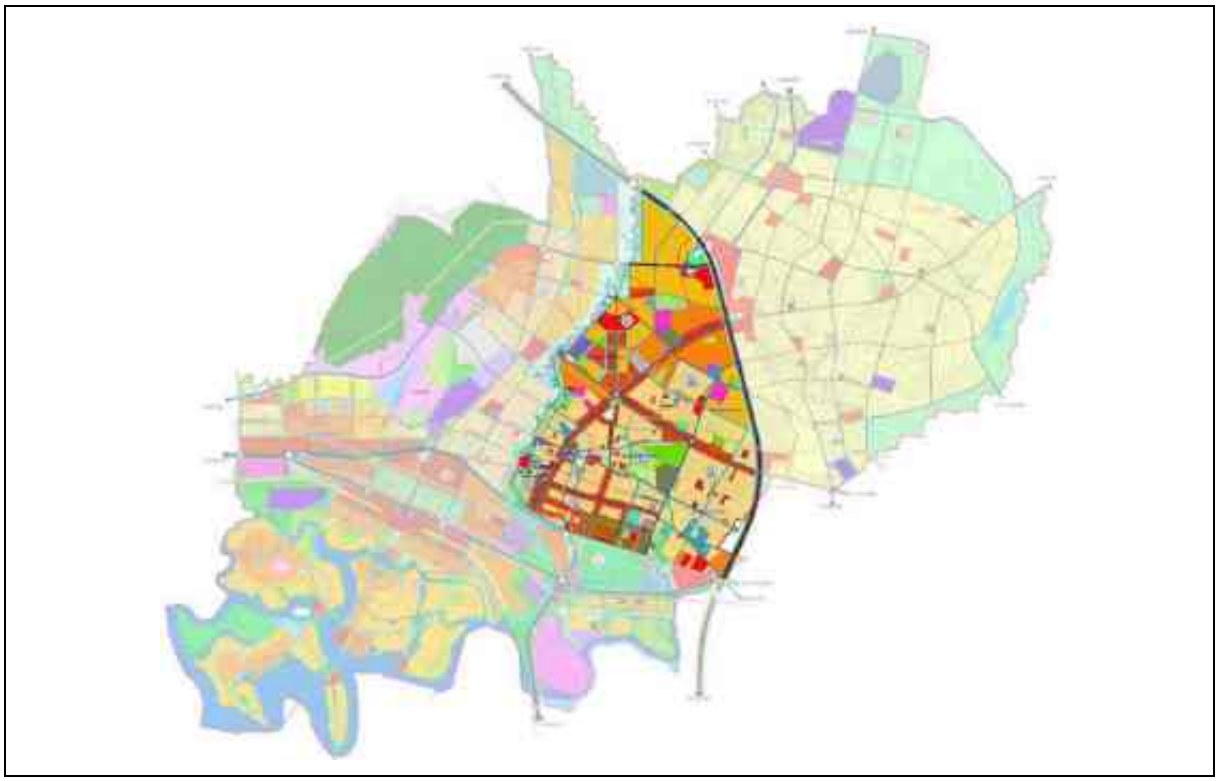
15a. KV ĐT hiện hữu Củ Chi cũ 15b. KV ĐT Tây Nam – Củ Chi cũ 15c. KV ĐT Đông Nam – Củ Chi cũ 15d. KV ĐT sinh thái – Củ Chi 15e. KV ĐT công viên sinh thái lâm nghiệp	16h. KV ĐT phía Đông Bắc TP.Thủ Đức cũ 16i. KV ĐT phía Tây Bắc Xa lộ Hà Nội 16k. KV ĐT Tây Bắc TP.Thủ Đức cũ 16l,m,n. Các khu ĐT phía Bắc QL1



Hình 6-2: Sơ đồ các khu vực trung tâm theo phường xã

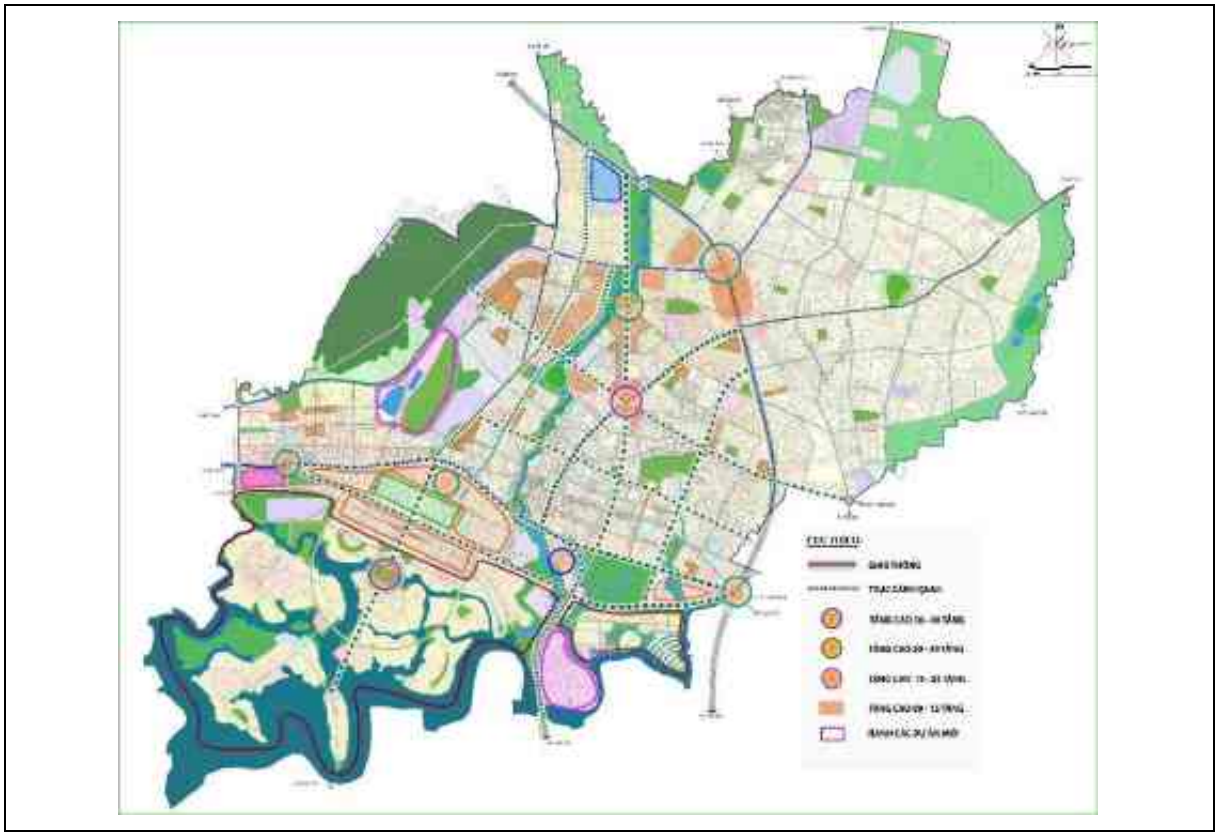
II. KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)

1. Khu vực trung tâm thành phố Bà Rịa (cũ)



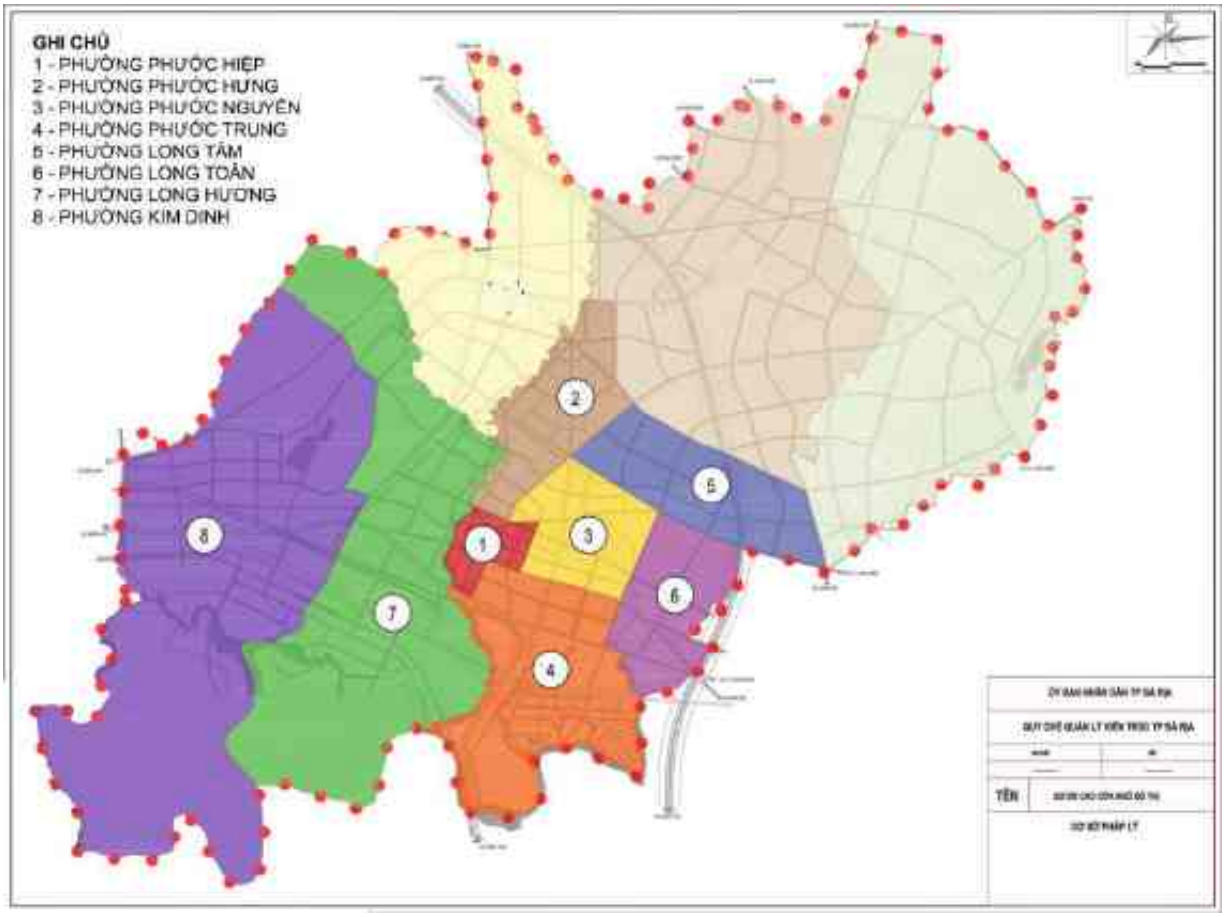
Hình 6-3: Sơ đồ các khu vực trung tâm trung tâm thành phố Bà Rịa

2. Khu vực điểm nhấn cảnh quan đô thị thành phố Bà Rịa (cũ)



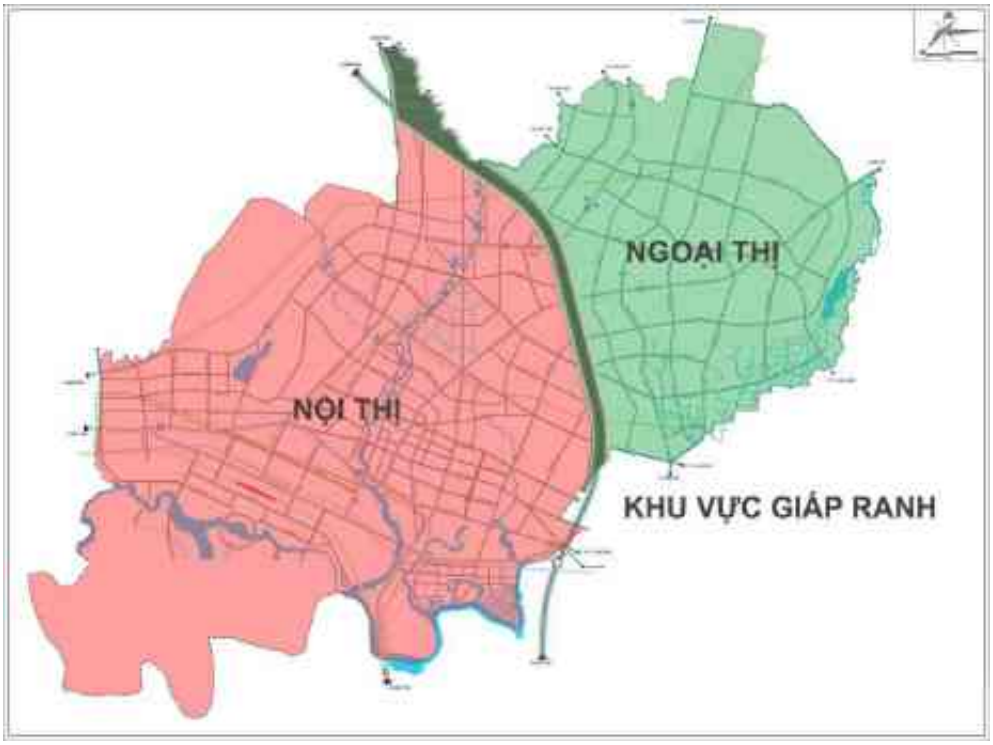
Hình 6-4: Sơ đồ các khu vực điểm nhấn cảnh quan

3. Vị trí các phường thuộc thành phố Bà Rịa (cũ)



Hình 6-5: Sơ đồ thành phố Bà Rịa theo phường

4. Khu vực giáp ranh nội thị và ngoại thị thành phố Bà Rịa (cũ)



Hình 6-6: Sơ đồ các khu vực giáp ranh nội thị và ngoại thị

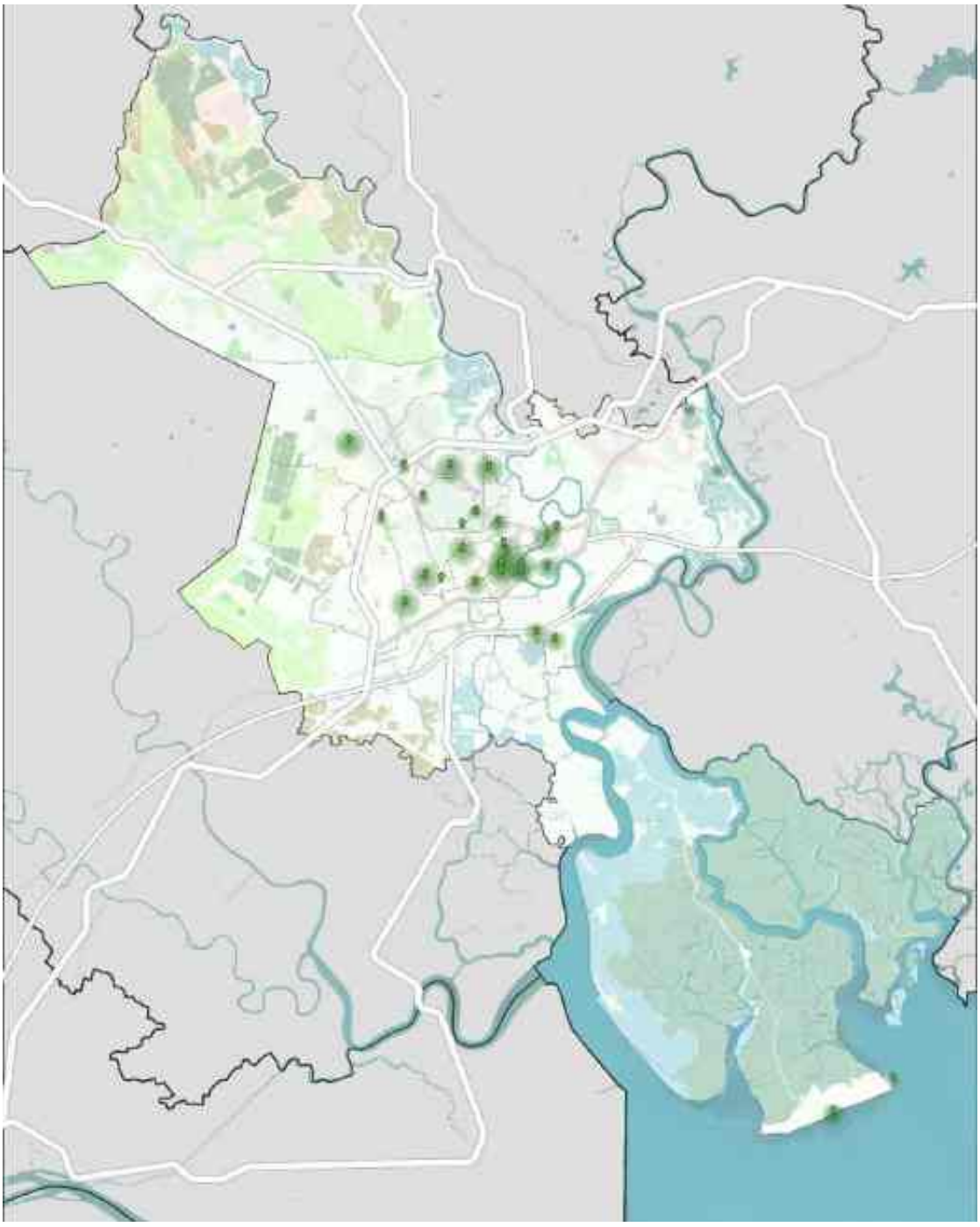
Phụ lục VII

CÁC KHU VỰC CÔNG VIÊN LỚN

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

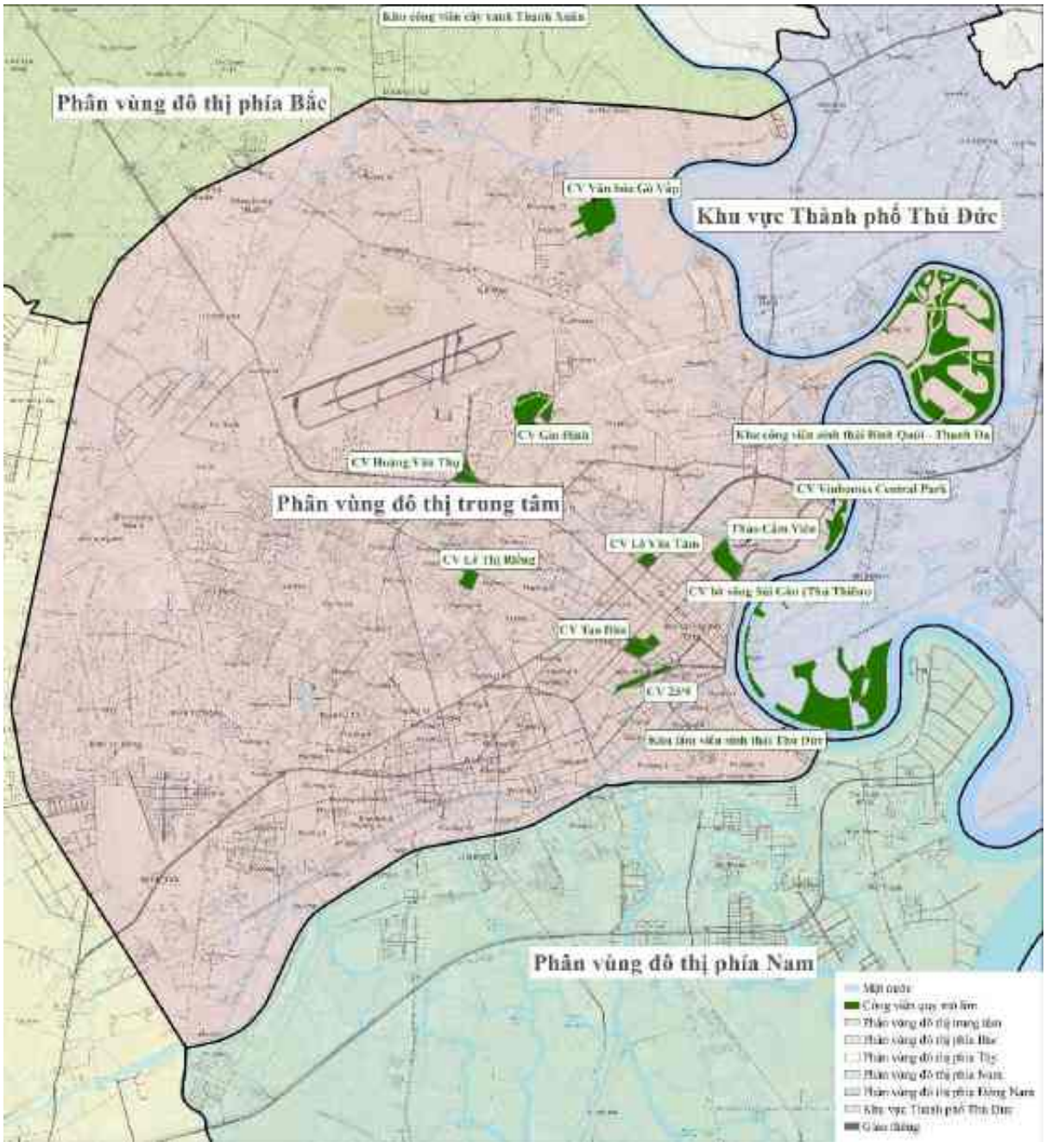
*Ghi chú: *Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này khi ranh thiết kế cơ sở công viên được xác định và phê duyệt*

I.KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)



Hình 7-1: Sơ đồ tổng hợp các công viên quy mô lớn có quy hoạch trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

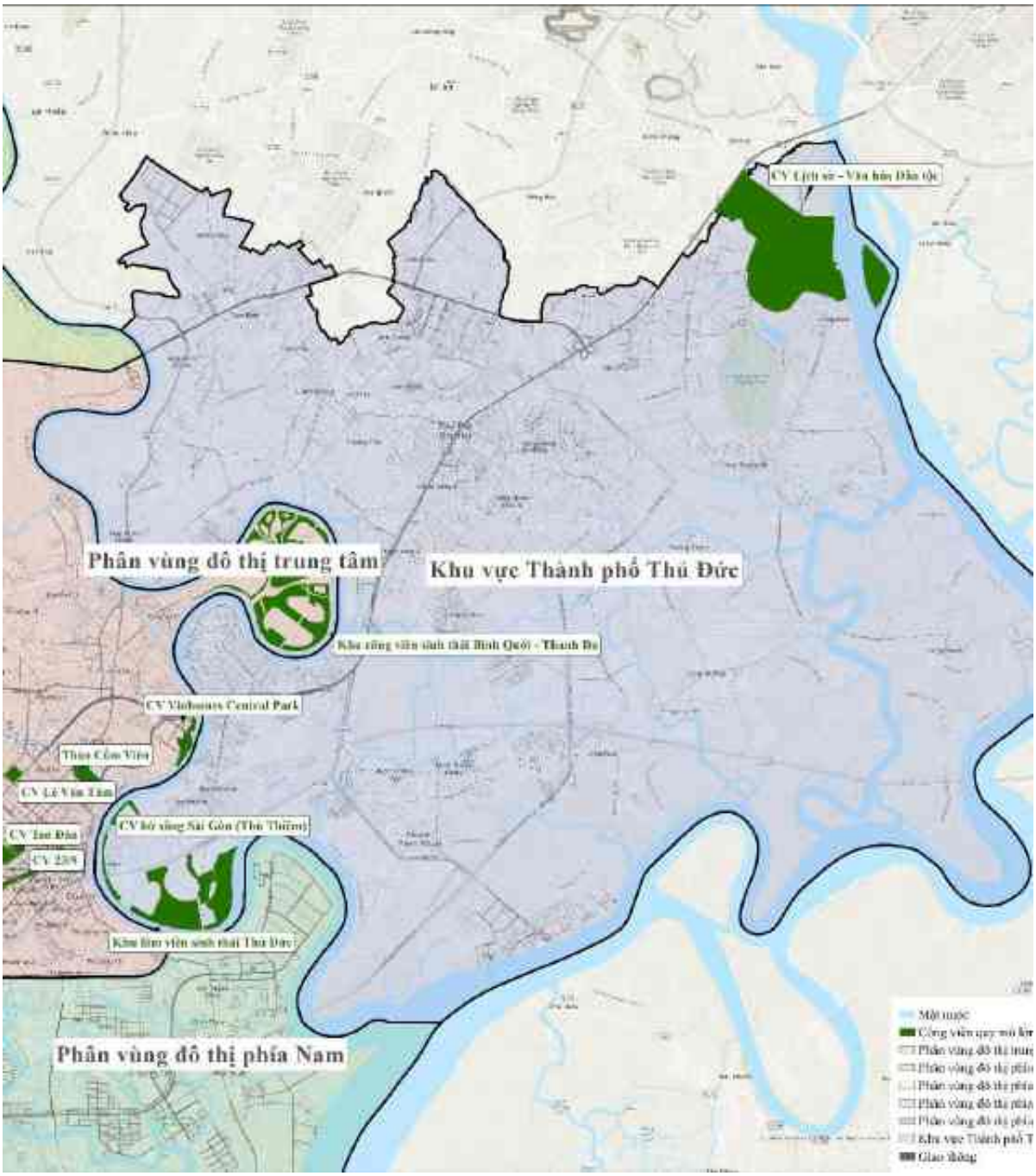
1. Các khu vực công viên lớn thuộc Phân vùng đô thị trung tâm



Stt	Tên công viên	Stt	Tên công viên
1	Thảo Cầm Viên Sài Gòn	6	Công viên bờ sôngVinhomes
2	Công viên Tao Đàn	7	Công viên Gia Định
3	Công viên Lê Văn Tám	8	Công viên Hoàng Văn Thụ
4	Công viên 23/09	9	Công viên Gò Vấp
5	Công viên Lê Thị Riêng	10	Công viên sinh thái Bình Quới Thanh Đa

Hình 7-2: Sơ đồ vị trí và danh mục các công viên lớn thuộc Phân vùng đô thị trung tâm

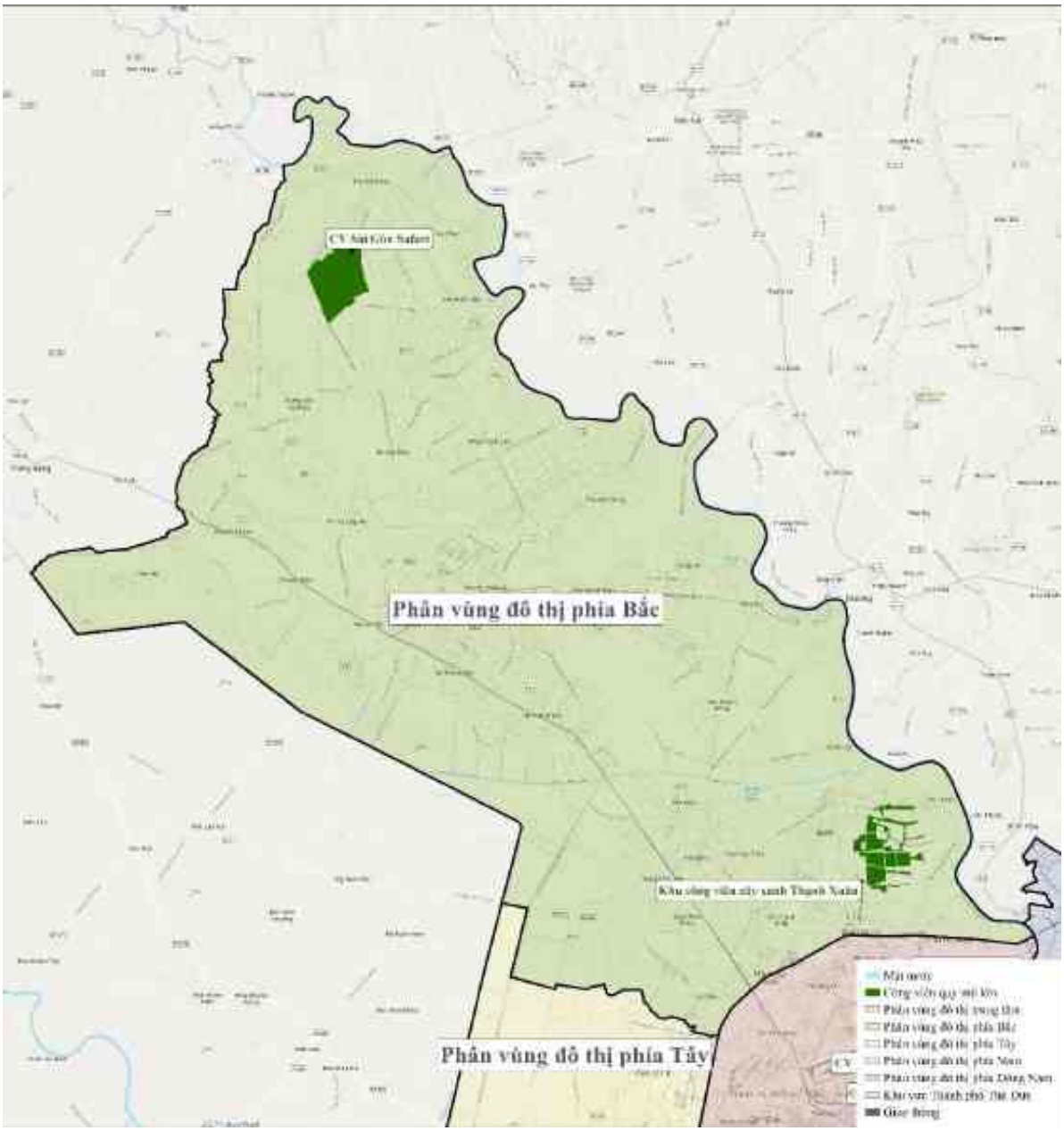
2. Các khu vực công viên lớn thuộc Phân vùng đô thị phía Đông



Stt	Tên công viên	Stt	Tên công viên
1	Công viên bờ sông Sài Gòn Thủ Thiêm	3	Công viên lịch sử văn hóa dân tộc
2	Khu lâm viên sinh thái Thủ Đức	4	Khu thể thao Rạch Chiếc

Hình 7-3: Sơ đồ vị trí và danh mục các công viên lớn thuộc Phân vùng đô thị phía Đông

3. Các khu vực công viên lớn thuộc Phân vùng đô thị phía Bắc



Stt	Tên công viên	Stt	Tên công viên
1	Khu công viên cây xanh Thạnh Xuân	2	Công viên Sài Gòn Safari

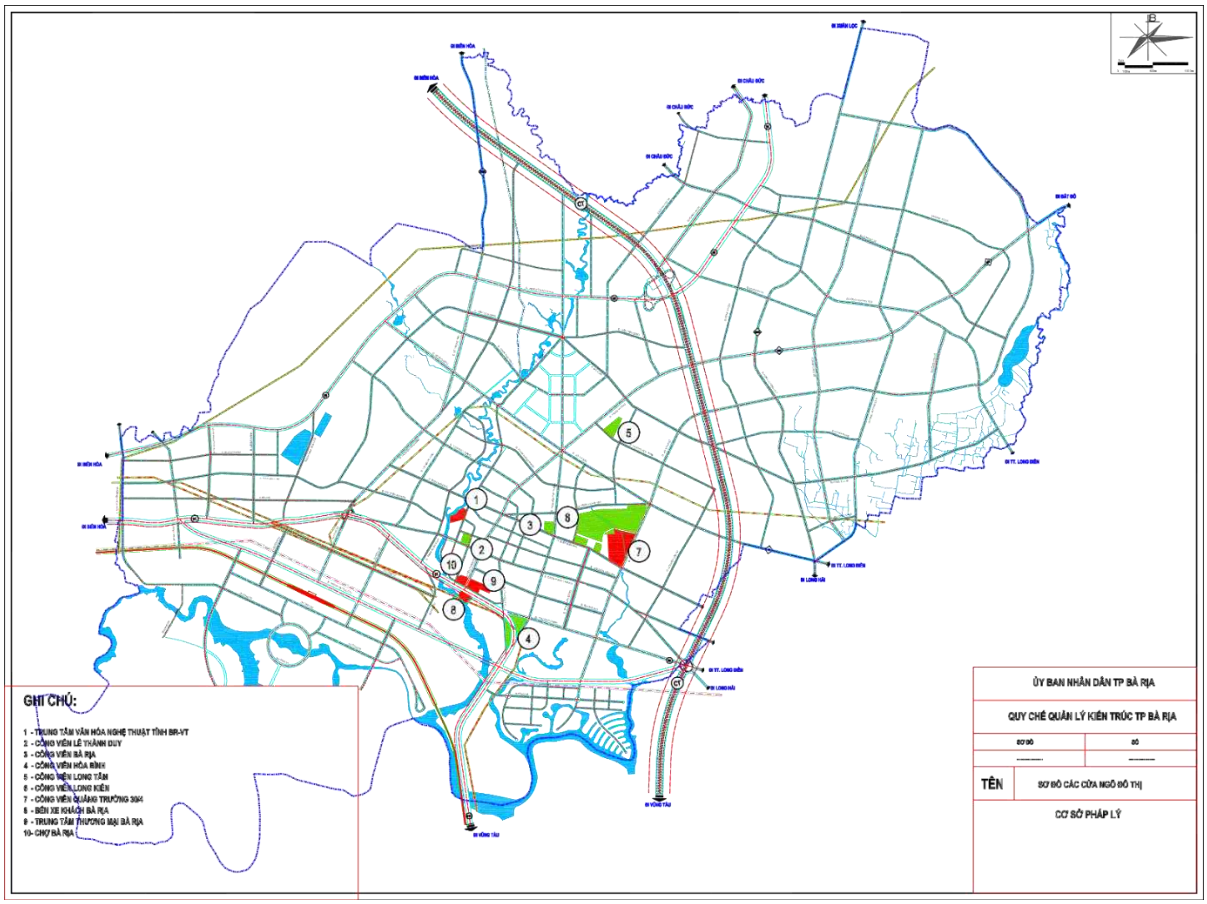
Hình 7-4: Sơ đồ vị trí và danh mục các công viên lớn thuộc Phân vùng đô thị phía Bắc

II. KHU VỰC TỈNH BÌNH DƯƠNG (CŨ)

Thực hiện theo Quyết định số 2533/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) về phê duyệt Đề án cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

III. KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)

Các quảng trường và công viên lớn



Hình 7-5: Sơ đồ vị trí các quảng trường và công viên lớn khu vực thành phố Bà Rịa (cũ)

Phụ lục VIII

CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG CÔNG CỘNG, NHÀ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ

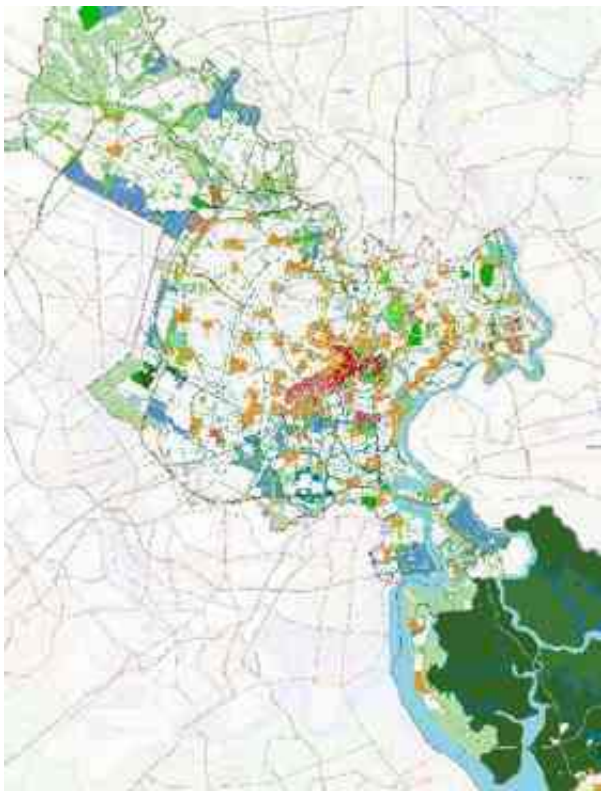
(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

*Ghi chú:

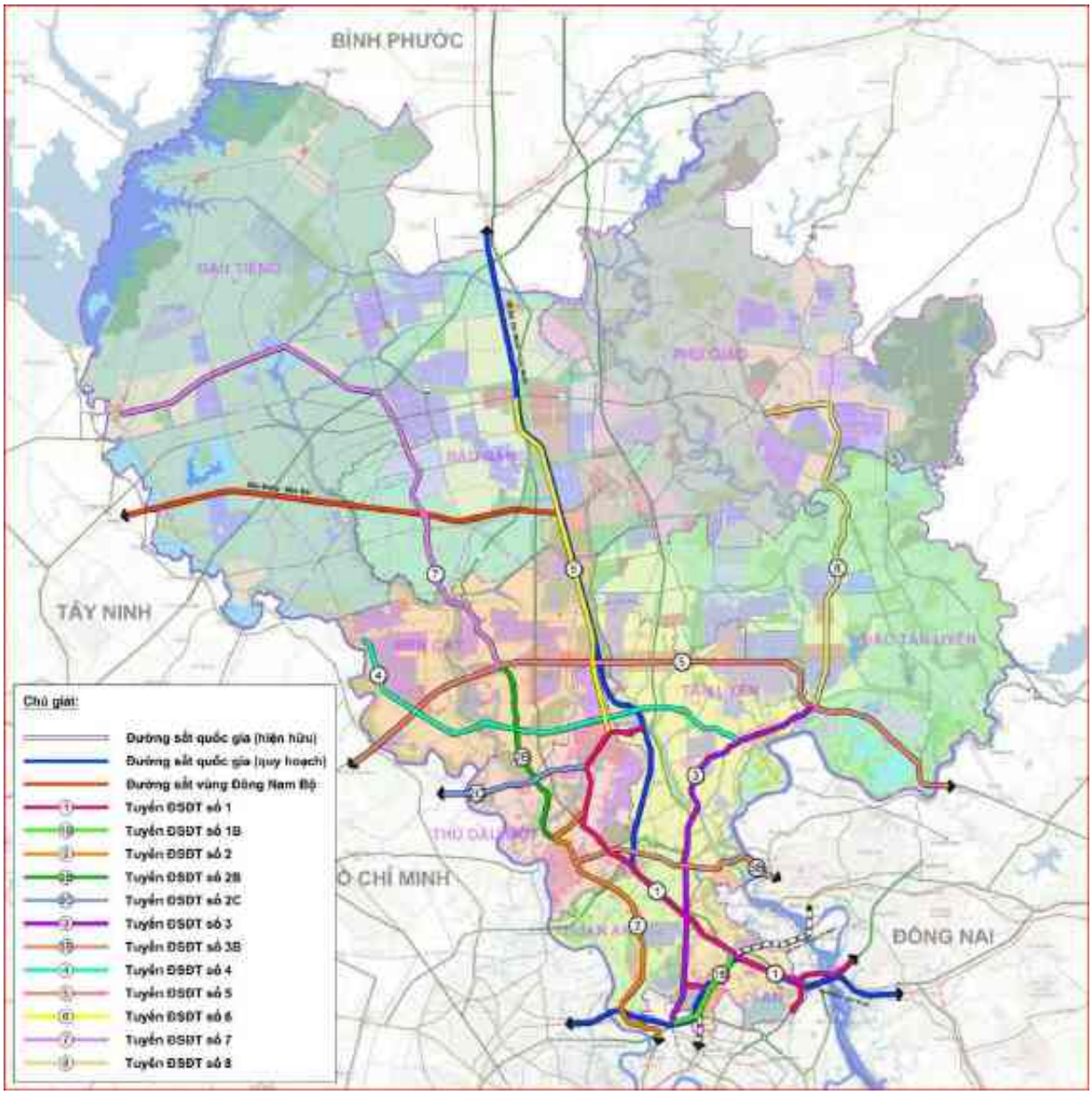
- *Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này khi ranh thiết kế cơ sở khu vực nhà ga trên các tuyến đường sắt đô thị được xác định và phê duyệt.*

- *Danh mục các khu vực xung quanh nhà ga đường sắt có thể thay đổi theo phương án tuyến công trình, vị trí công trình trên tuyến đường sắt đô thị hiện sẽ được rà soát điều chỉnh phù hợp.*

I. CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG, CÔNG CỘNG NHÀ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ QUY MÔ LỚN KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)

	
Hình 8-1: Sơ đồ quy hoạch hệ thống giao thông công cộng quy mô lớn	*Hình 8-2: Sơ đồ hệ thống trung tâm đa chức năng*

II. CÁC KHU VỰC XUNG QUANH ĐẦU MỐI GIAO THÔNG, CÔNG CỘNG NHÀ GA ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ QUY MÔ LỚN KHU VỰC TỈNH BÌNH DƯƠNG (CŨ)



Hình 8-3: Sơ đồ quy hoạch hệ thống giao thông đường sắt đô thị tỉnh Bình Dương

1. Là các khu vực xung quanh ga các tuyến đường sắt đô thị:

- Tuyến số 1: TP mới Bình Dương - Suối Tiên, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tuyến số 1B: Tân Đông Hiệp – An Bình – Gò Dưa;
- Tuyến số 2: Thủ Dầu Một – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tuyến số 2B: Thủ Dầu Một – TP Bến Cát;
- Tuyến số 2C: Tp Thủ Dầu Một – Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tuyến số 3: Bắc Tân Uyên – Thành phố Hồ Chí Minh (Đoạn 1: Tân Uyên – Thành phố Hồ Chí Minh, Đoạn 2: Tân Uyên - Bắc Tân Uyên);

- Tuyến số 3B: Thủ Dầu Một – Biên Hòa;

- Tuyến 4: Tân Uyên - TP mới – TP Bến Cát;

- Tuyến 5: Cầu Thủ Biên, Bắc Tân Uyên - TP mới – cầu Phú Thuận, TP Bến Cát;

- Tuyến 6: TP mới Bình Dương – Bến Cát – Bàu Bàng;

- Tuyến 7: Bến Cát – Dầu Tiếng;

- Tuyến 8: Bắc Tân Uyên – Phú Giáo.

2. Là các khu vực xung quanh ga đường sắt quốc gia:

- Ga đầu mối An Bình (phường Dĩ An, An Bình);

- Trạm khách Tân Bình (phường Tân Đông Hiệp);

- Trạm khách Nghĩa Sơn (phường Bình Thắng);

- Ga Vĩnh Phú (phường Vĩnh Phú);

- Ga Bình Chuẩn (phường Bình Chuẩn);

- Ga Bình Dương (xã Phú Chánh);

- Trạm khách Tân Vĩnh Hiệp (xã Tân Vĩnh Hiệp);

- Ga Chánh Lưu (phường Chánh Phú Hoà);

- Ga Bàu Bàng (xã Lai Uyên).

3. Là các khu vực xung quanh các bến xe:

- Thành phố Thủ Dầu Một: 03 bến xe: Bến xe Bình Dương (nâng cấp, bến loại 1); Bến xe Phú Chánh (nâng cấp, bến loại 1); Bến xe Định Hòa (mở mới, bến loại 1).

- Thành phố Thuận An: 03 bến xe: Bến xe Vĩnh Phú (mở mới, bến loại 3); Bến xe An Phú (giữ nguyên); Bến xe Bình Dương mới (bến loại 1, kết hợp với TOD).

- Thành phố Dĩ An: 01 bến xe: Bến xe Miền Đông mới (bến loại 1).

- Thành phố Tân Uyên: 04 bến xe: Bến xe Quang Vinh 3 (loại 4); Bến xe Thái Hòa (mở mới, bến loại 4); Bến xe Tân Uyên (bến loại 3); bến xe khách tại Hội Nghĩa (Giai đoạn 2030-2040).

- Thành phố Bến Cát: 02 bến xe: Bến xe Bến Cát (bến loại 2); Bến xe An Tây (bến loại 2).

- Huyện Bàu Bàng: 01 bến xe: Bến xe Bàu Bàng mới đạt tiêu chuẩn loại 2.

- Huyện Bắc Tân Uyên: 02 bến xe: Bến xe Tân Thành (bến xe loại 3 trở lên); Bến xe Tân Bình kết hợp làm trạm trung chuyển.

- Huyện Phú Giáo: 01 bến xe. Bến xe Phú Giáo (mở mới).

- Huyện Dầu Tiếng: 05 bến xe. Bến xe Dầu Tiếng mới (bến loại 4)

- Các bến xe đạt loại 6 gồm: Bến xe Minh Hòa, Bến xe Long Hòa, Bến xe Bến Súc, Bến xe Minh Thạnh.

4. Là các khu vực xung quanh các cụm cảng hành khách và bến hành khách:

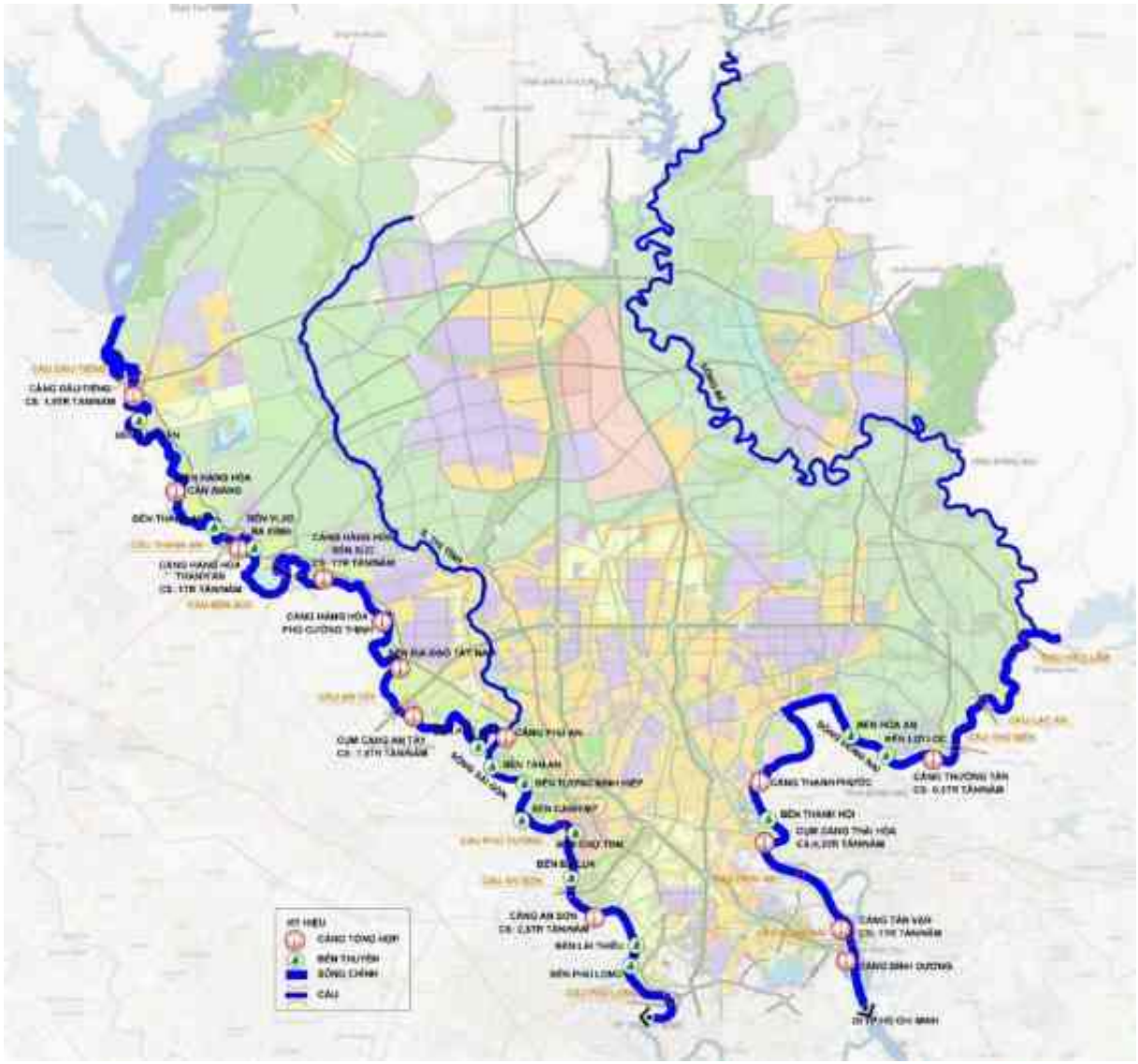
- Cảng Bà Lụa (TP. Thủ Dầu Một);
- Cảng Bạch Đằng (TP. Tân Uyên);
- Trên địa bàn tỉnh có 32 bến hành khách, trong đó:

+ Trên sông Sài Gòn có 21 bến; 01 bến trên rạch Vĩnh Bình;

+ Sông Đồng Nai có 04 bến;

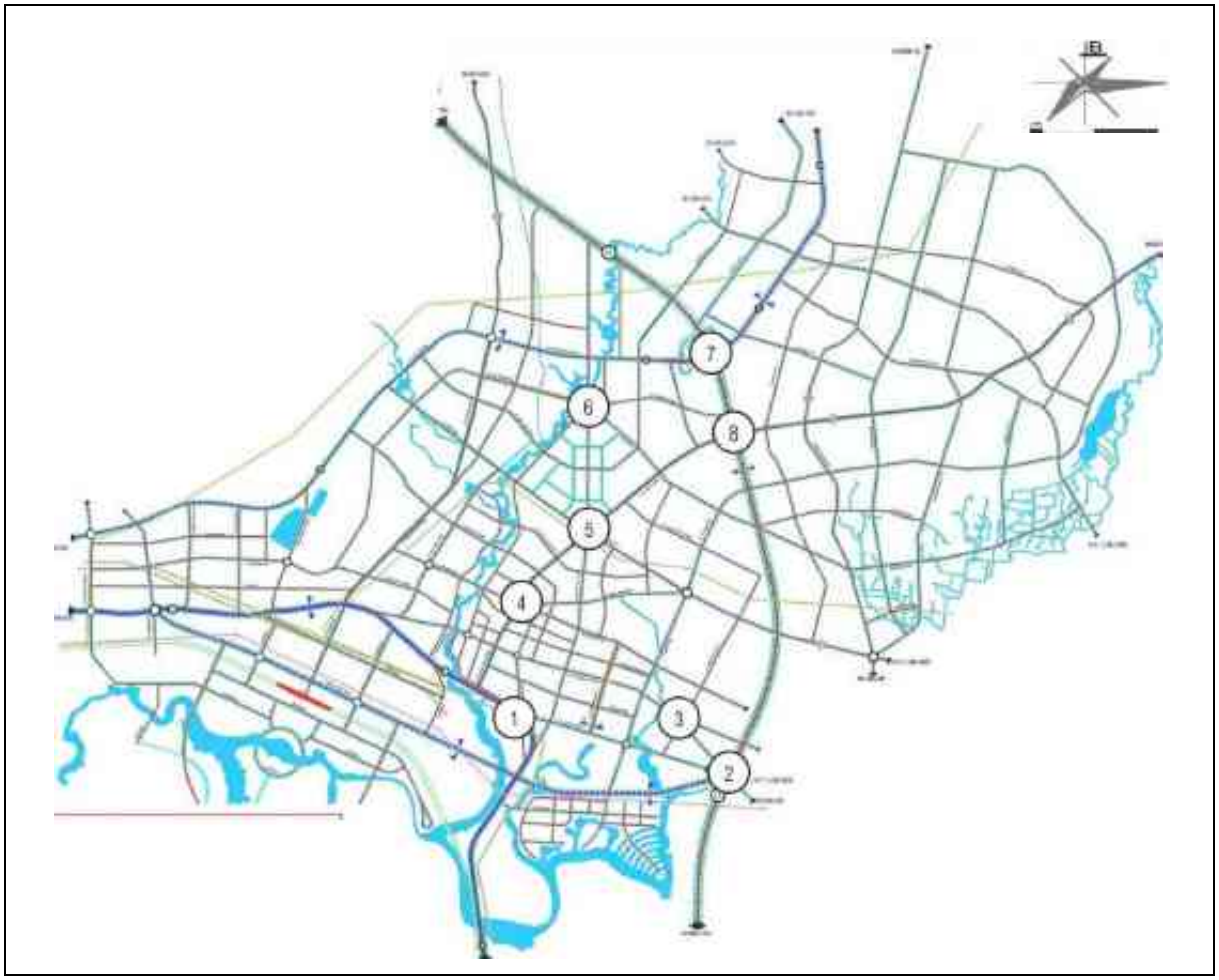
+ Sông Thị Tính có 05 bến;

+ Nhánh cù lao Bạch Đằng có 01 bến.



Hình 8-4: Sơ đồ hệ thống giao thông đường thuỷ nội địa tỉnh Bình Dương

III. KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)



Hình 8-5: Sơ đồ khu vực các nút giao quan trọng

Phụ lục IX

CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ

(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 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.*

1. Các khu vực cửa ngõ đô thị theo đường hàng không:

1.1. Cửa ngõ sân bay Long Thành;

1.2. Cửa ngõ sân bay Tân Sơn Nhất.

2. Các khu vực cửa ngõ đô thị theo cảng thủy tàu quốc tế:

2.1. Cửa ngõ Bến tàu du thuyền quốc tế Mũi đèn đỏ;

2.2. Cửa ngõ Bến tàu thủy Bạch Đằng.

3. Các khu vực cửa ngõ đô thị theo ga đường sắt:

3.1. Cửa ngõ ga đường sắt cao tốc Thủ Thiêm;

3.2. Cửa ngõ ga đường sắt Hiệp Bình Chánh;

3.3. Cửa ngõ ga đường sắt Tân Chánh Hiệp;

3.4. Cửa ngõ ga đường sắt Tân Kiên;

3.5. Cửa ngõ ga đường sắt Bàu Bàng;

3.6. Cửa ngõ ga đường sắt An Bình;

3.7. Cửa ngõ ga đường sắt Nghĩa Sơn;

3.8. Cửa ngõ ga đường sắt Vĩnh Phú.

4. Các khu vực cửa ngõ đô thị theo bến xe khách liên tỉnh:

4.1. Cửa ngõ bến xe Hóc Môn;

4.2. Cửa ngõ bến xe Miền Đông- Suối Tiên;

4.3. Cửa ngõ bến xe Bus Thủ Đức;

4.4. Cửa ngõ bến xe bus Miền Tây (Tân Túc);

4.5. Cửa ngõ bến xe bus phía Nam (Qui Đức).

4.6. Cửa ngõ bến xe Bình Dương (Thủ Dầu Một);

4.7. Cửa ngõ bến xe Định Hòa (Thủ Dầu Một);

4.8. Cửa ngõ bến xe Phú Chánh (Thủ Dầu Một);

4.9. Cửa ngõ bến xe Bình Dương mới (Thuận An);

4.10. Cửa ngõ bến xe Miền Đông- Suối Tiên mới (Dĩ An);

4.11. Cửa ngõ bến xe Phú Chánh (Tân Uyên).

5. Điểm nhấn đô thị ngoại vi:

5.1. Điểm nhấn tại Khu đô thị Biển Cần Giờ;

5.2. Điểm nhấn tại Khu đô thị cảng Hiệp Phước;

5.3. Điểm nhấn tại Khu đô thị Phú Xuân;

5.4. Điểm nhấn tại Khu đô thị Mũi Đèn đỏ;

5.5. Điểm nhấn tại Khu đô thị chuyển đổi Tân Thuận;

5.6. Điểm nhấn tại Khu đô thị Tây Bắc.

6. Vùng đô thị - cảnh quan cửa ngõ

6.1. Khu di tích địa đạo Củ Chi và khu nông nghiệp công nghệ cao ở phía Bắc;

6.2. Rừng Lê Minh Xuân ở phía Tây;

6.3. Vùng đô thị sinh thái Long Phước ở phía Đông;

6.4. Vùng lõi bảo tồn sinh quyển Cần Giờ;

6.5. Khu đô thị Cần Giờ;

6.6. Khu vực điện gió ngoài khơi Tây Nam đô thị biển Cần Giờ;

6.7. Khu cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ (dự kiến) ở phía Nam;

6.8. Khu vực phát triển đô thị Tân An (thành phố Thủ Dầu Một cũ);

6.9. Khu vực phát triển đô thị Chánh Mỹ (thành phố Thủ Dầu Một cũ);

6.10. Khu vực phát triển đô thị Phú Thọ (thành phố Thủ Dầu Một cũ);

6.11. Khu vực phát triển đô thị trên đường Vành Đai 3 tại cửa ngõ thành phố;

6.12. Thuận An cũ giáp với Thành phố Hồ Chí Minh);

6.13. Khu vực phát triển đô thị trên đường Vành Đai 3 tại cửa ngõ thành phố Dĩ An cũ giáp với Thành phố Hồ Chí Minh);

6.14. Khu vực phát triển đô thị trên đường Vành Đai 4 tại cửa ngõ thành phố Bến Cát cũ giáp với Thành phố Hồ Chí Minh);

6.15. Khu du lịch sinh thái Cù Lao Thạnh Hội (thành phố Tân Uyên cũ);

6.16. Khu du lịch sinh thái Cù Lao Bạch Đằng (thành phố Tân Uyên cũ);

6.17. Khu du lịch sinh thái di tích địa đạo Củ Chi mở rộng (xã Thanh Tuyền, huyện Dầu Tiếng cũ);

6.18. Khu dịch vụ - du lịch sinh thái nghỉ dưỡng giải trí bán đảo Thala (xã Định Thành, huyện Dầu Tiếng);

6.19. Vùng du lịch sinh thái ven hồ Dầu Tiếng;

6.20. Rừng phòng hộ núi Cậu ở phía Bắc;

6.21. Khu đô thị sinh thái vườn gắn với vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao tại xã Hiếu Liêm, huyện Bắc Tân Uyên cũ.

7. Cửa ngõ kết nối cao tốc - cầu

7.1. Phía Đông: Cầu Long Thành (cửa ngõ cao tốc đi Long Thành - Dầu Giây);

7.2. Phía Bắc: Cầu vượt Gò Dưa (cửa ngõ đi đường tỉnh 743 và cao tốc đi Thủ Dầu Một - Chơn Thành);

7.3. Phía Tây Bắc: Cửa ngõ Cao tốc đi Mộc Bài- Tây Ninh;

7.4. Phía Tây: Nút giao vành đai 3 và Cao tốc Bến Lức -Long Thành);

7.5. Phía Nam: Cầu Phước Khánh vượt sông Soài Rạp và Lòng Tàu (cửa ngõ cao tốc đi Đồng Nai);

7.6. Phía Tây: Cầu qua sông Sài Gòn (cửa ngõ cao tốc Bắc – Nam phía Tây (CT.02) đi từ xã Trừ Văn Thố, huyện Bàu Bàng đến xã Thanh An, huyện Dầu Tiếng);

7.7. Phía Tây: Cầu qua sông Sài Gòn (cửa ngõ cao tốc CT.40 đi từ nút giao Tân Vạn thuộc TP. Dĩ An cũ đến sông Sài Gòn thuộc TP. Thuận An cũ);

7.8. Phía Đông: Cầu Thủ Biên, cầu Phú Thuận (cửa ngõ cao tốc CT.41 đi từ cầu Thủ Biên, xã Thường tân, huyện Bắc Tân Uyên đến cầu Phú Thuận thuộc xã An Tây, TP. Bến Cát).

8. Cửa ngõ chính đường bộ

8.1. Phía Đông Bắc: Cầu Thị Nại và cầu Đồng Nai mới (cửa ngõ với Bình Dương, Đồng Nai cũ);

8.2. Phía Bắc: Cầu Vượt ngã tư Bình Phước, giao lộ đường Quốc lộ 1(nay là đường Đỗ Mười) với Quốc lộ 13 đi Bình Dương cũ;

8.3. Phía Tây Bắc: Cửa ngõ đường tỉnh 15 đi Bình Dương- Bình Phước cũ;

8.4. Phía Tây Bắc: Cổng chào Tây Ninh- cửa ngõ đường Quốc lộ 22 (nay là Phan Văn Khải) đi Tây Ninh;

8.5. Phía Tây Nam: Nút giao Bình Trường, đường Quốc lộ 1 (nay là đường Lê Khả Phiêu) với cao tốc Bến Lức - Long Thành;

8.6. Phía Nam: cầu Ông Thìn Quốc lộ 50 (nay là đường Văn Tiến Dũng) kết nối với Cần Giuộc, Long An cũ;

8.7. Phía Bắc: Quốc Lộ 13, Quốc Lộ 13C (cữa ngõ Bình Dương cũ với tỉnh Bình Phước cũ);

8.8. Phía Nam: Quốc Lộ 1, Quốc Lộ 13 (cữa ngõ Bình Dương cũ với Thành phố Hồ Chí Minh);

8.9. Phía Đông: Quốc Lộ 56B qua cầu Hiếu Liêm kết nối xã Hiếu Liêm, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với xã Hiếu Liêm, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai qua sông Đồng Nai (cửa ngõ Bình Dương cũ với tỉnh Đồng Nai);

8.10.Phía Tây: Quốc Lộ 56B (cửa ngõ Bình Dương cũ với tỉnh Tây Ninh).

9. Cửa ngõ phụ

9.1. Phía Đông: Cầu Long Thuận (đường Long Thuận nối dài đi Đồng Nai);

9.2. Phía Bắc: Cầu Bình Mỹ, Vành đai 3 đi Thuận An, Bình Dương cũ;

9.3. Phía Bắc: Cầu Phú Cường, đi Thủ Dầu Một, Bình Dương;

9.4. Phía Tây Bắc: Nút giao Vành đai 4 với Kênh Xáng đi Long An cũ;

9.5. Phía Tây: Nút giao đường Trần Văn Giàu với Kênh Xáng đi Thị trấn Đức Hòa, Long An cũ;

9.6. Phía Tây: Nút giao đường Võ Văn Kiệt nối dài với Vành đai 3 đi huyện Bến Lức, Long An cũ;

9.7. Phía Nam: Nút giao đường Nguyễn Văn Tạo với Vành đại 4;

9.8. Phía Nam: Cầu theo đường Đặng Nhữ Lâm sang Phan Văn Đáng, Đồng Nai cũ;

9.9. Phía Nam: Phà Cát Lái đi Nhơn Trạch, Đồng Nai cũ;

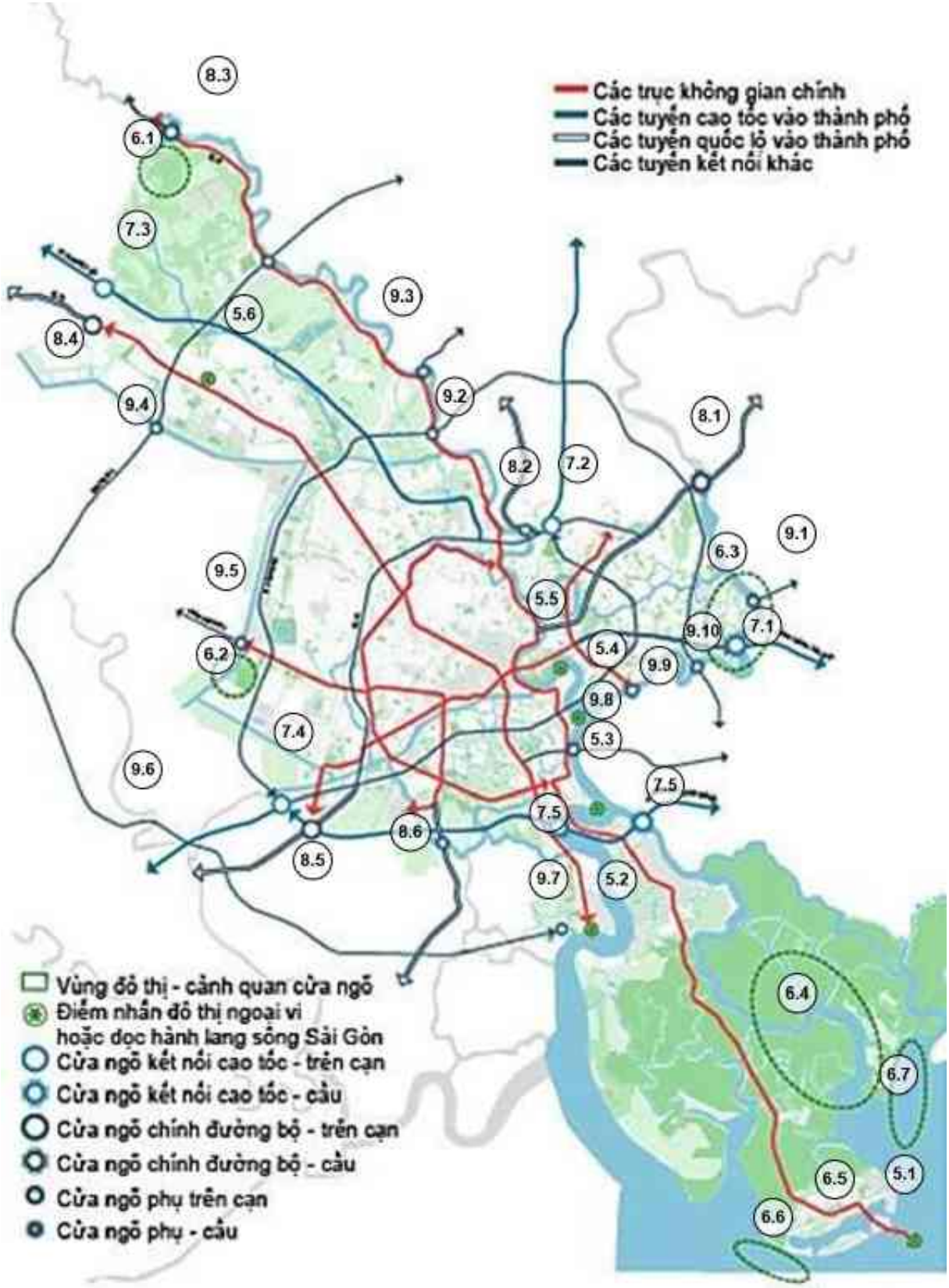
9.10. Phía Đông Nam: Cầu Nhơn Trạch, Vành đai 3 đi Nhơn Trạch, Đồng Nai cũ;

9.11. Phía Bắc: ĐT.744B, ĐT.748, ĐT.749B, ĐT.748C, ĐT.748B, ĐT.741C, ĐT.750E, ĐT.750F;

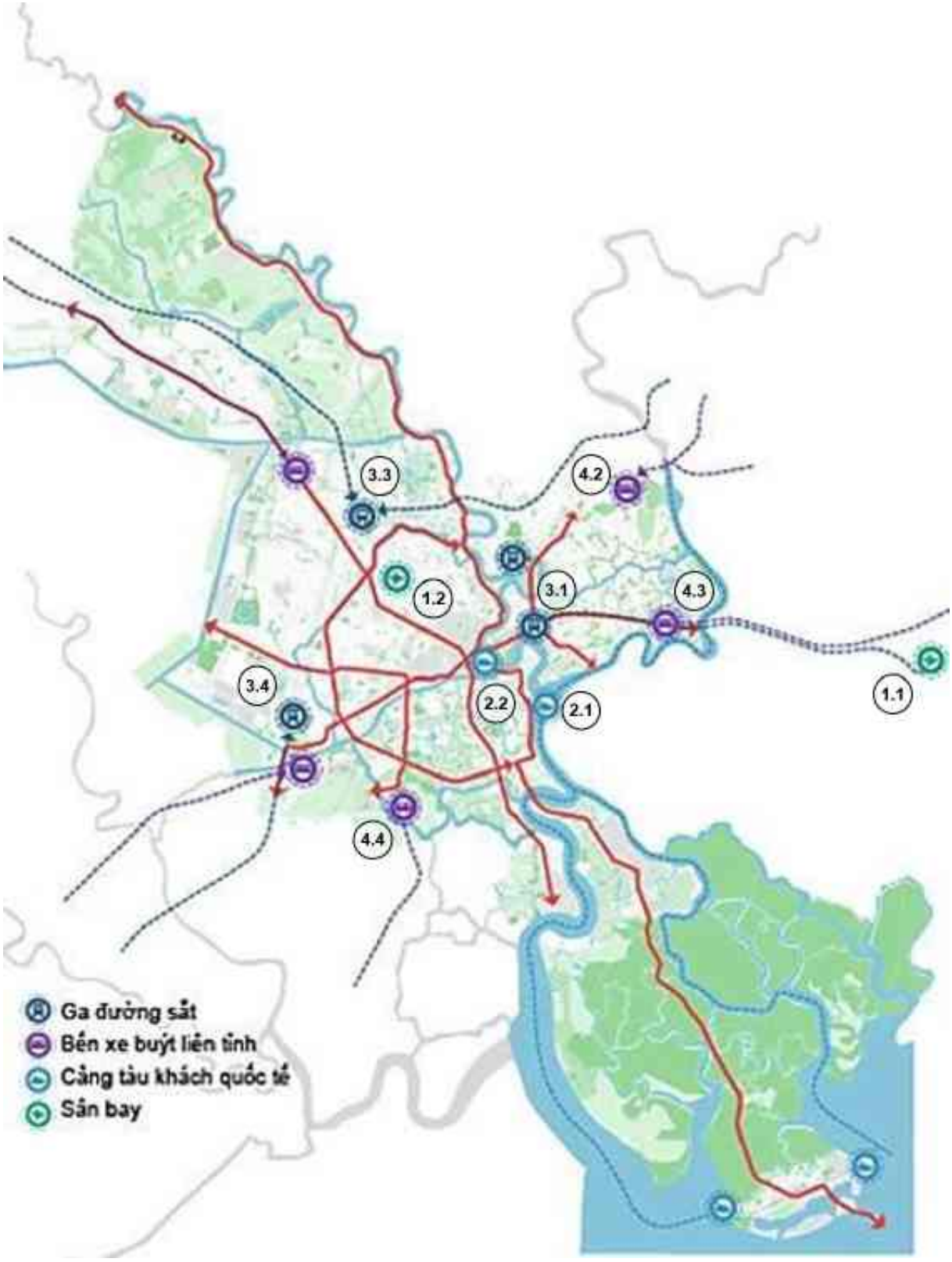
9.12. Phía Nam: Quốc Lộ 1K, ĐT.743B (cữa ngõ Bình Dương cũ với Thành phố Hồ Chí Minh);

9.13. Phía Đông: Quốc Lộ 1K, Vành Đai 3.5, ĐT.743, ĐT. 746G (cửa ngõ Bình Dương cũ với tỉnh Đồng Nai);

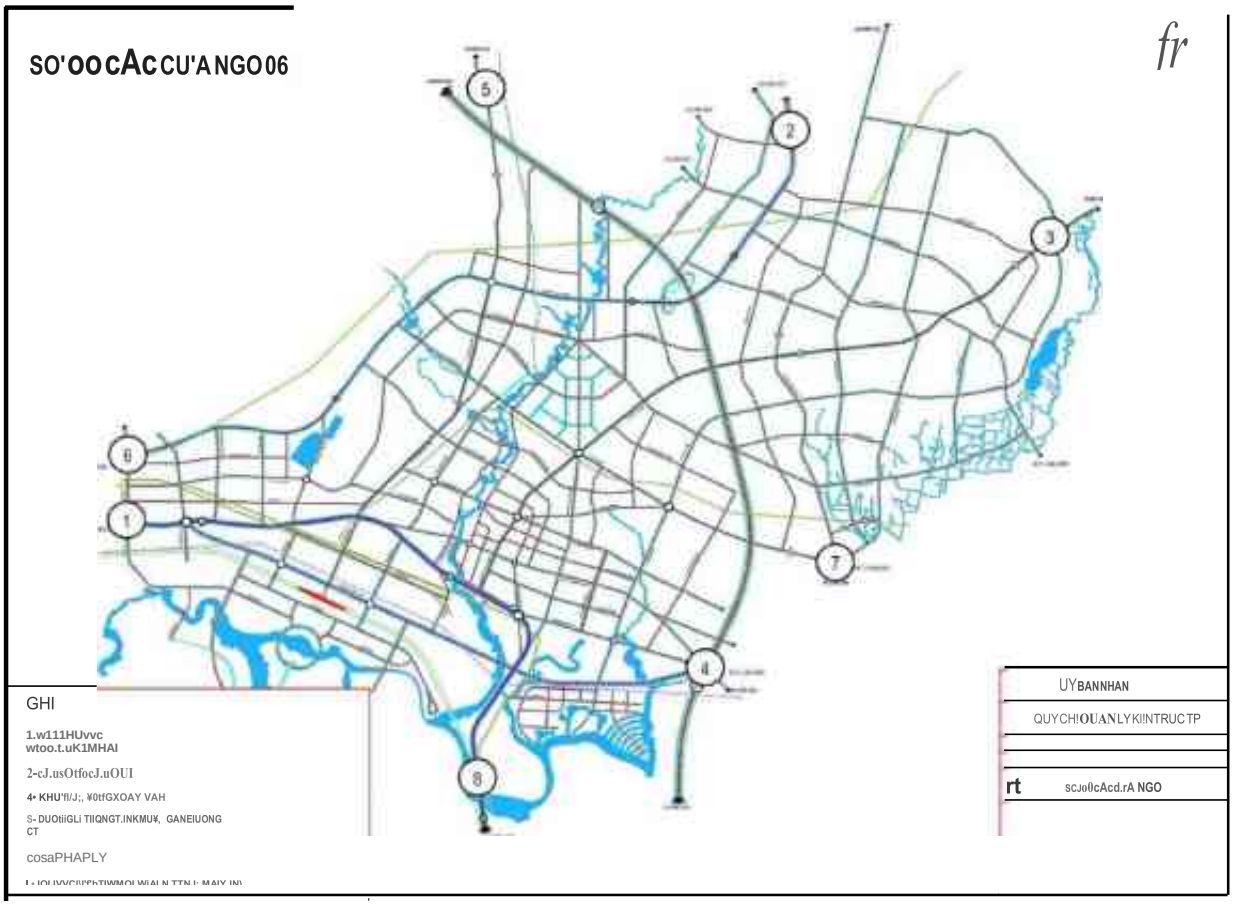
9.14. Phía Tây: ĐT.746, ĐT.479E, ĐT.749F, ĐT.750 (cửa ngõ Bình Dương cũ với tỉnh Tây Ninh).



Hình 9-1: Sơ đồ vị trí các khu vực cửa ngõ đô thị



Hình 9-2: Các cửa ngõ đường bộ và các cửa ngõ giao thông công cộng (trích tại trang 391- Thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh, Tập 1, Không gian- Sau BCTD)



Hình 9-3:Sơ đồ vị trí các cửa ngõ khu vực thành phố Bà Rịa (cũ)

Phụ lục X

CÁC KHU VỰC DỰ KIẾN LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

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

*Ghi chú: *Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực dự kiến lập Thiết kế đô thị riêng 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.*

I. KHU VỰC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (CŨ)

1. Dọc 4 tuyến Bắc- Nam hình thành khung đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (*Hình 10-1*):

a) Hai bên Tuyến ven sông - hướng biển:

Từ Địa đạo Củ Chi - dọc sông Sài Gòn - đến Huỳnh Tấn Phát- dọc đường Rừng Sác- Khu đô thị biển Cần Giờ.

Là hành lang đặc biệt quan trọng dọc sông Sài Gòn, định hình hình ảnh phát triển mới của Thành phố Hồ Chí Minh trong thời đại mới.

b) Hai bên Tuyến di sản trung tâm:

Quốc lộ 22 - Trường Chinh - Cách mạng tháng 8 - Nguyễn Hữu Thọ. Kết nối các trung tâm ngoại thành Củ Chi và Nhà Bè về phía Bắc và phía Nam, xuyên qua lõi đô thị lịch sử.

c) Tuyến nội đồng:

Dọc theo Tỉnh lộ 10 – Vành đai 2 – trục qua Long An (song song Quốc lộ 50).

Kết nối các khu vực cảnh quan nông nghiệp và đô thị trên nền nông nghiệp về phía Tây. Với đặc trưng trên, có thể kết hợp thiết kế đô thị đường phố với hạ thống hạ tầng xanh ở dải phân cách, phục vụ thoát nước, thích ứng với biến đổi khí hậu và song song đó tạo ra cảnh quan đặc trưng riêng.

d) Tuyến sáng tạo:

Quốc lộ 13 – Vành Đai 2 – trục động lực phát triển mới phía Tây Cần Giờ.

Kết nối các trung tâm mới của thành phố Thủ Đức cũ, là cơ hội để phát triển một hành lang sôi động với các chức năng đô thị kết hợp với giáo dục - đào tạo, và sản xuất ngay trên mặt tiền tuyến phố.

2. Dọc 3 tuyến Đông- Tây hình thành trục xanh cảnh quan của đô thị (*Hình 10-1*):

a) Hai bên trục Đại lộ Nguyễn Văn Linh

b) Dọc đại lộ Mai Chí Thọ – Võ Văn Kiệt – nối vào Vành Đai 3

Dọc theo đại lộ Võ Văn Kiệt và Mai Chí Thọ, song song với Kênh Đôi và Rạch Chiếc. Tuyến Đông-Tây, gắn liền với các con kênh lịch sử có độ rộng vừa phải, gắn liền với trải nghiệm con người, tuyến chính là hành lang vận tải đường

thủy lịch sử vận chuyển hàng hóa nông nghiệp của cả vùng đồng bằng rộng lớn đến Sài Gòn - Chợ Lớn, làm nên bản sắc "trên bến dưới thuyền".

c) Trần Đại Nghĩa - sân bay Long Thành

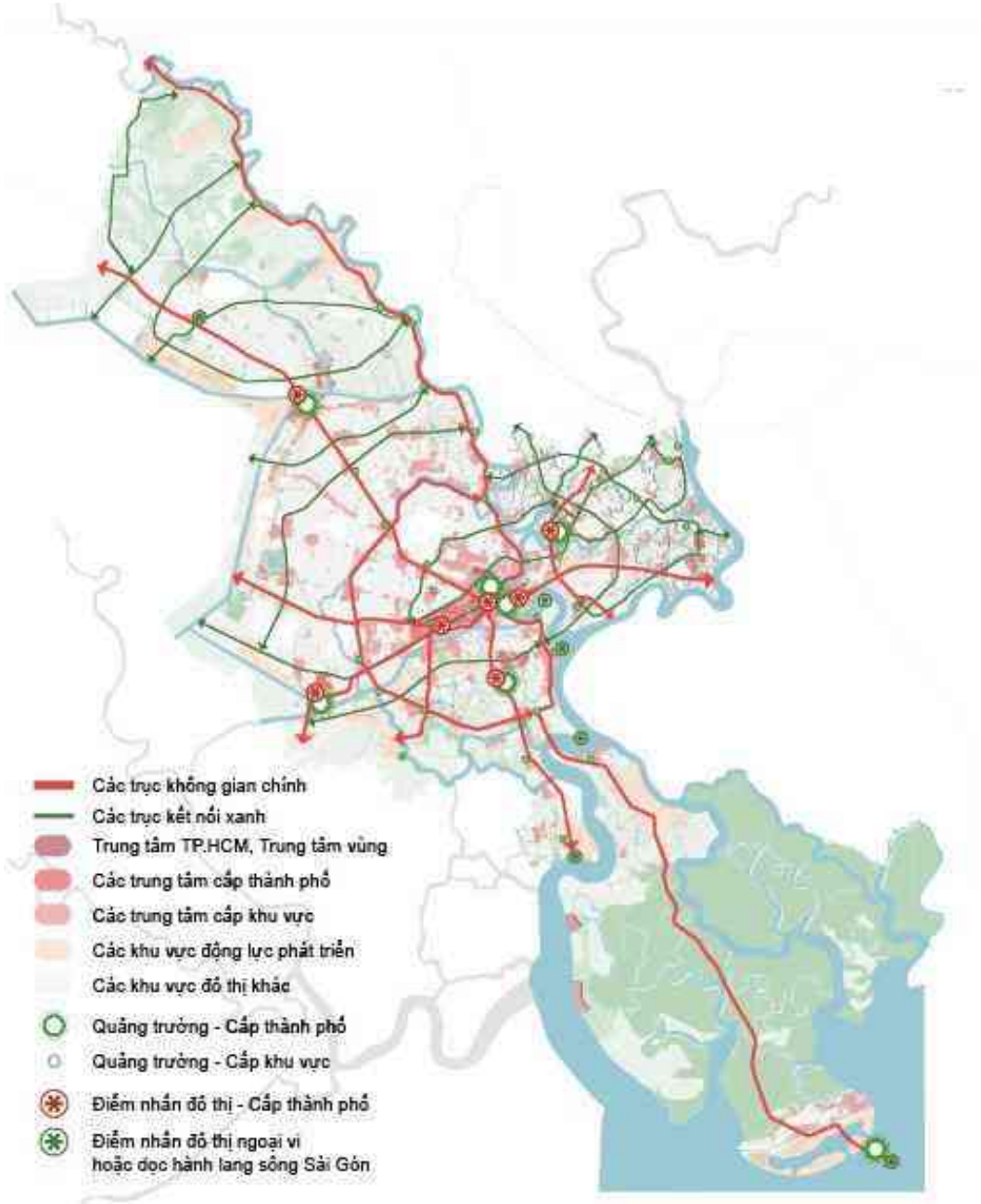
Hình thành trục kết nối mới ven biển phía Nam từ Tiền Giang qua Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh đến Bà Rịa Vũng Tàu – Đồng Nai cũ, phục vụ phát triển kinh tế biển".

3. Dọc 2 tuyến vành đai:

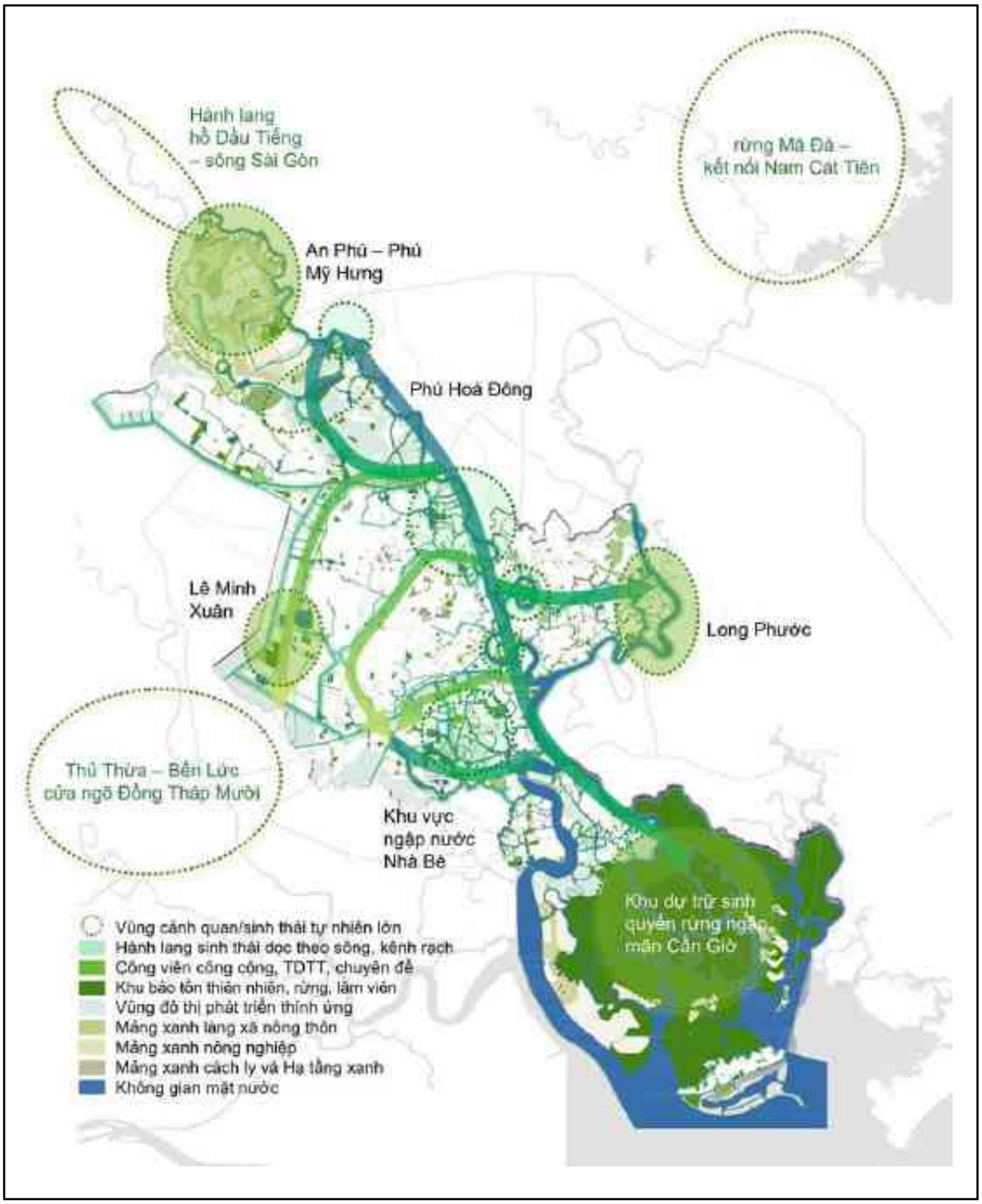
a) Tuyến vòng cung vành đai 1

Dọc trục Quốc lộ1A (xa lộ Đại Hàn).

Đây là trục phân định ranh giới của phân khu đô thị trung tâm hiện hữu.



Hình 10-1: Khung đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)



Hình 10-2: Trục cảnh quan đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)

II. KHU VỰC TỈNH BÌNH DƯƠNG (CŨ)

Tuyến Quốc Lộ 13: Quốc lộ 13 là tuyến giao thông huyết mạch, kết nối Campuchia – Bình Phước – Bình Dương – Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời nối liền Bình Dương với các cảng lớn như Cát Lái và Cái Mép. Đoạn tuyến qua Bình Dương thuộc mạng lưới đường bộ ASEAN (AH17: Đà Nẵng – Vũng Tàu), giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong việc tạo trục Bắc – Nam, kết nối Bình Dương với vùng Tây Nguyên và các tỉnh thuộc vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam.

Tuyến Mỹ Phước – Tân Vạn: Tuyến đường này đóng vai trò là trục giao thông quan trọng, kết nối các quận, huyện của Thành phố Hồ Chí Minh với các đô thị phía Nam tỉnh Bình Dương, hình thành các hành lang đô thị – dịch vụ hỗn hợp cao tầng.

III. KHU VỰC TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU (CŨ)

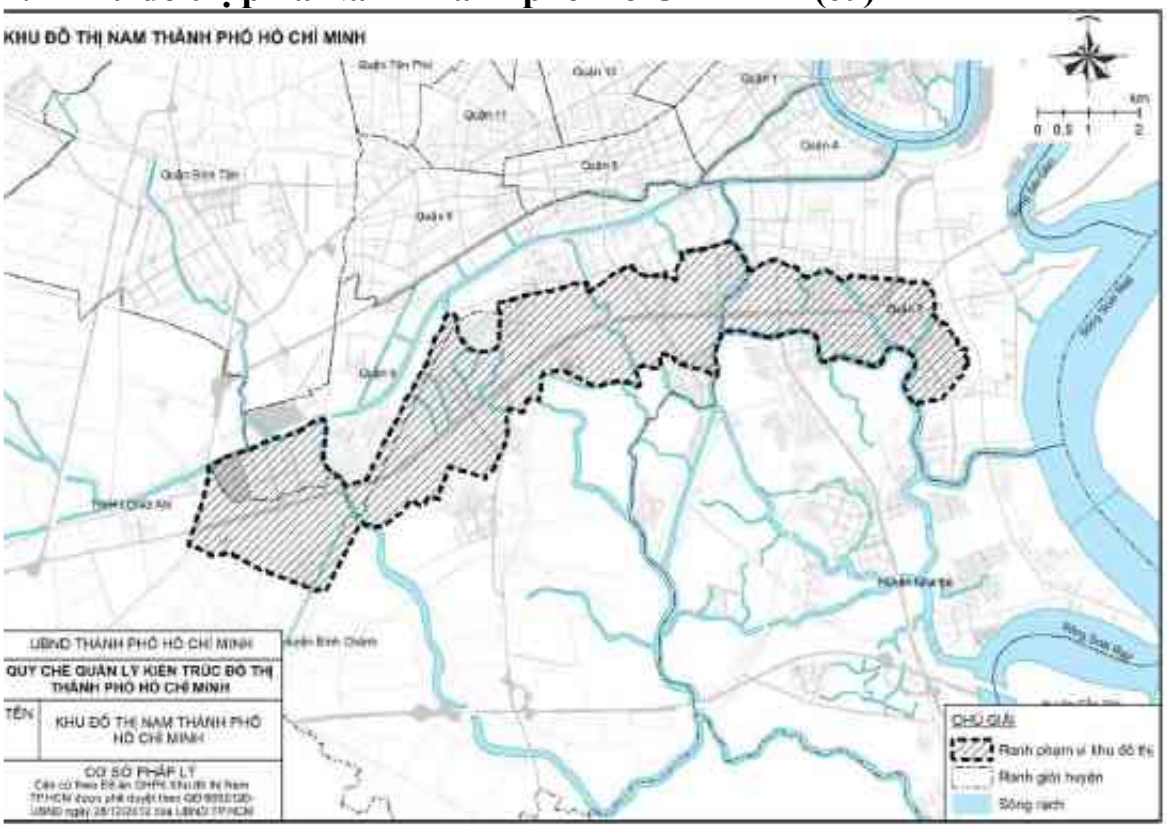
(*Xác định trong các Phụ lục XXVII, XXVIII, XXIX, XXX*)

Phụ lục XI

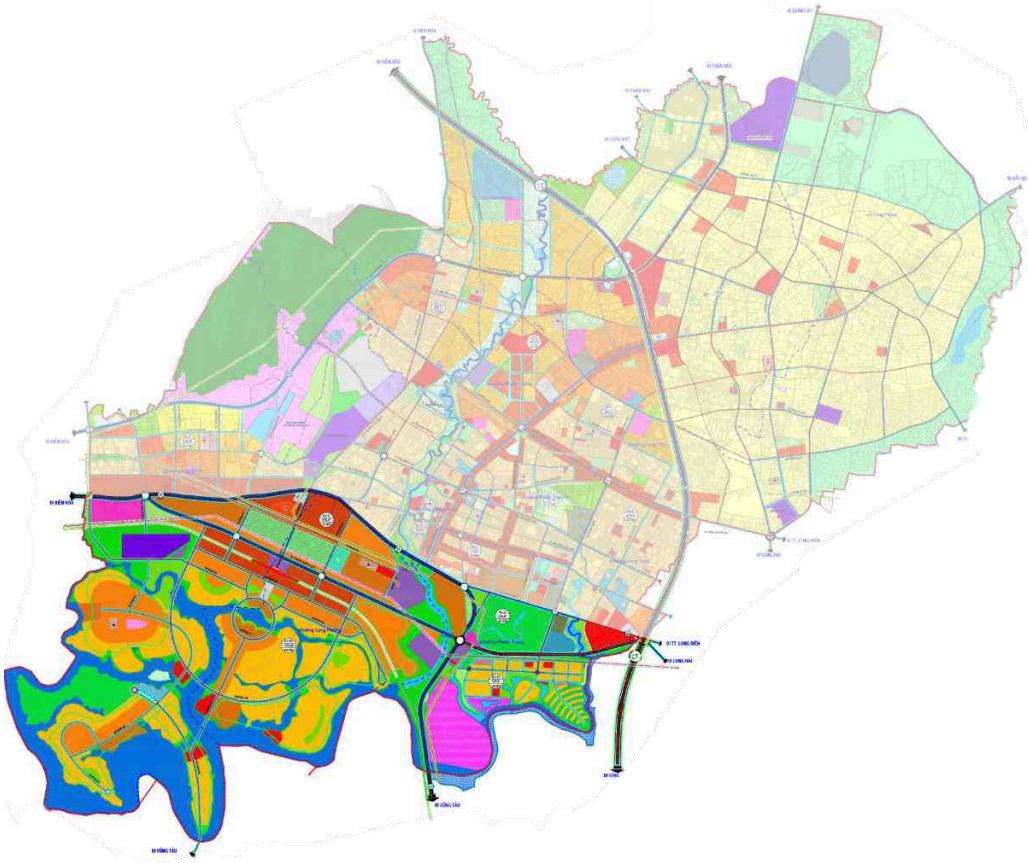
CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI

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

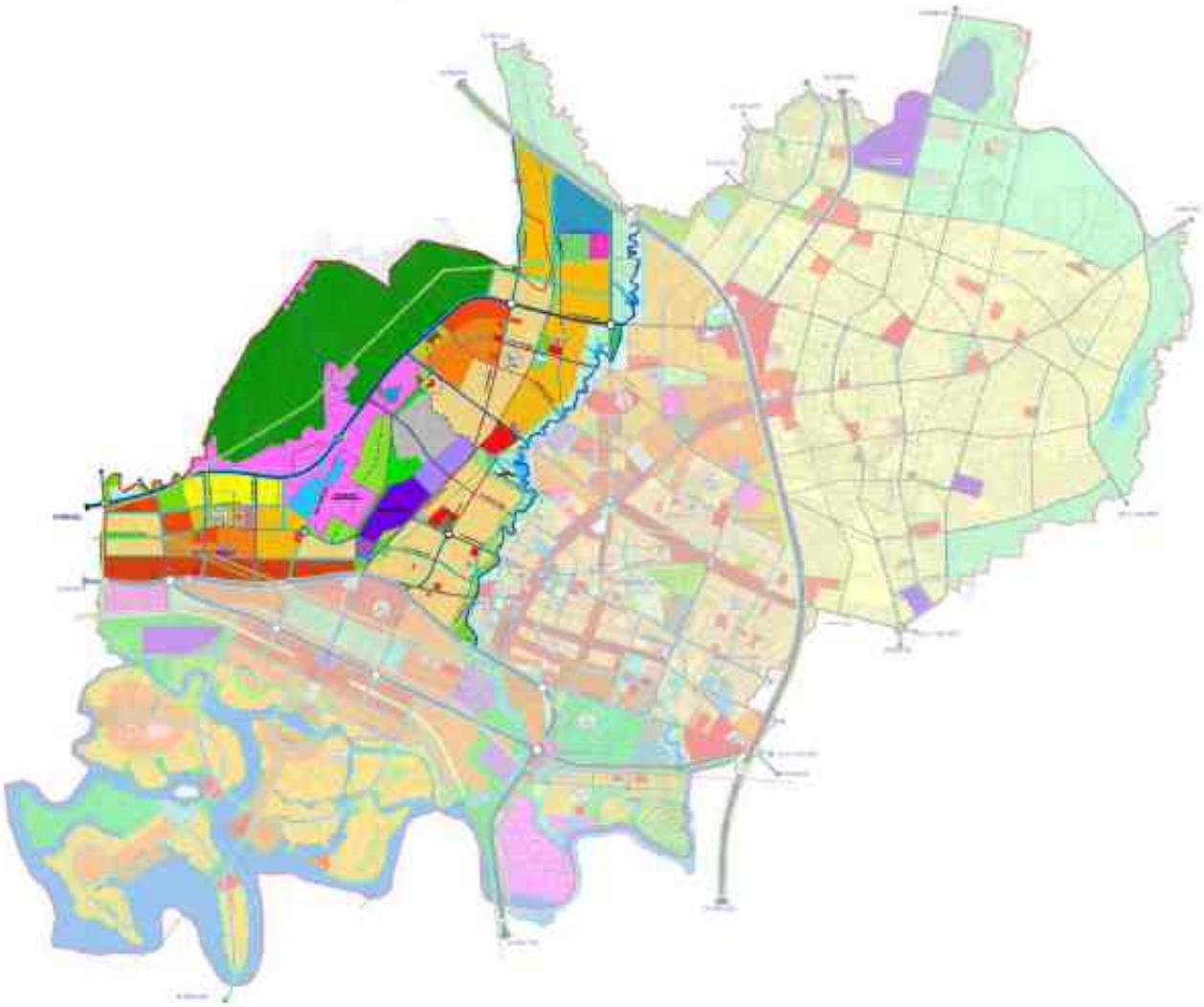
1. Khu đô thị phía Nam Thành phố Hồ Chí Minh (cũ)



2. Khu đô thị Tây Nam thành phố Bà Rịa (cũ)



3. Khu đô thị Tây Bắc thành phố Bà Rịa (cũ)



Phụ lục XII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC KHU NỘI THÀNH CŨ (ĐỊA BÀN QUẬN 1, 3, 4, QUẬN BÌNH THẠNH - KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU THÀNH PHỐ CŨ) CÓ QUY MÔ 930HA

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

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Khu vực áp dụng

- Phía Đông: sông Sài Gòn;

- Phía Tây: đường Đinh Tiên Hoàng, đường Võ Thị Sáu, đường Cách Mạng Tháng Tám;

- Phía Nam: đường Nguyễn Thị Minh Khai, đường Cống Quỳnh, đường Nguyễn Cư Trinh, đường Nguyễn Thái Học, cầu Ông Lãnh, đường Vĩnh Phước, đường Hoàng Diệu và đường Nguyễn Tất Thành;

- Phía Bắc: đường Nguyễn Hữu Cảnh, rạch Thị Nghè.

(Ranh giới khu vực áp dụng tính đến tim đường và tim sông)

Khu vực quy hoạch có diện tích khoảng 930ha, bao gồm các quận, phường như sau:

- Quận 1: các phường Nguyễn Thái Bình, phường Bến Thành, phường Bến Nghé, phường Phạm Ngũ Lão, một phần phường Cầu Ông Lãnh, một phần phường Đa Kao.

- Quận 3: phường Võ Thị Sáu (Phường 6 và một phần Phường 7 cũ);

- Quận 4: các Phường 9, 12, 13, 18;

- Quận Bình Thạnh: Phường 22 và một phần Phường 19;

2. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

- Căn cứ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (UBND Thành phố) phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ - UBND ngày 29/12/2012.

- Đối với các dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trước khi Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) được phê duyệt, khi thực hiện đầu tư xây dựng sẽ căn cứ trên các chỉ tiêu đã được chấp thuận, trong trường hợp dự án có thay đổi (về chức năng, ranh đất…) thì áp dụng theo định hướng đã được chấp thuận hoặc xác định theo Đồ án Quy hoạch phân khu Tỷ lệ 1/2000 và quy định tại Phụ lục này, nhằm tạo sự đồng bộ về kiến trúc

cảnh quan với các công trình lân cận, các trường hợp này cần báo cáo trình UBND Thành phố xem xét quyết định.

- Đối với các công trình xây dựng trong khu vực đã có định hướng không gian kiến trúc đô thị được UBND Thành phố chấp thuận (dưới hình thức đã ban hành Quy chế trước đây, chấp thuận văn bản đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc, đã có các công trình được UBND Thành phố chấp thuận chỉ tiêu theo định hướng kiến trúc trục đường) cần đảm bảo các chỉ tiêu kiến trúc công trình đã nêu tại định hướng như số tầng cao, các khoảng lùi, cao độ chuẩn tại các vị trí chỉ giới xây dựng, cao độ tối đa, hình thức mái, … nhằm tạo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan. Các chỉ tiêu khác (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng) phải tuân thủ theo Đồ án Quy hoạch phân khu Tỷ lệ 1/2000 (QHPK) được duyệt và những quy định cụ thể tại Phần II Quy định cụ thể.

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định về Hệ số Sử dụng đất công trình

- Hệ số Sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa của từng lô đất (V) được quy định ở Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị Tỷ lệ 1/2000 (QHCT XDĐT TL 1/2000) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố (930ha) và Phần IV - Quy định cụ thể từng ô phố.

- Các dự án đã được UBND Thành phố chấp thuận chỉ tiêu trước khi Đồ án QHCT XDĐT TL 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố (930ha) được phê duyệt nếu có thay đổi chức năng và ranh đất trong trường hợp xác định lại chỉ tiêu theo đồ án QHPK thì hệ số sử dụng đất tối đa lô đất (V) lấy tương đồng với hệ số sử dụng đất quy định (V) của các ô phố lân cận trong đồ án.

- Trong trường hợp dự án xây dựng đạt được một hoặc nhiều điều kiện ưu tiên (được liệt kê cụ thể sau đây) sẽ được cộng thêm phần hệ số sử dụng đất ưu đãi theo từng điều kiện. Tuy nhiên tổng HSSDĐ của một lô đất không quá 10.

- Các điều kiện ưu tiên tăng HSSDĐ bao gồm các trường hợp sau: *(Hình 12-1)*

a) Tạo không gian mở công cộng (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch): Khi một công trình xây dựng phát triển bố trí không gian mở công cộng (dưới dạng quảng trường, công viên… mà người dân có thể tiếp cận vào bất kỳ lúc nào) với quy mô từ 30% diện tích khu đất trở lên, thì HSSDĐ được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDĐ quy định (V) + 1,0 hoặc 0,25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).

Không gian mở do Nhà đầu tư xây dựng như điều kiện ưu đãi cần phải đáp ứng những yêu cầu sau:

- Đảm bảo người dân có thể tiếp cận và thụ hưởng.
- Việc gìn giữ/bảo dưỡng không gian mở thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư.

b) Kết nối đầu mối giao thông công cộng (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch):

Khi trong khuôn viên công trình có bố trí trạm xe buýt (có văn bản thỏa thuận của Sở Giao thông vận tải, nay là Sở Xây Dựng TP.HCM) hoặc công trình

xây dựng có kết nối trực tiếp bằng hành lang đi bộ, đường ngầm, cầu đi bộ (đáp ứng được các yêu cầu xây dựng không có rào chắn, thân thiện với người tàn tật) thì HSSDĐ được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDĐ (V) +1,0 hoặc 0,25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).

c) Bảo tồn công trình kiến trúc lịch sử (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch):

Khi dự án đầu tư phát triển tiến hành bảo tồn công trình kiến trúc lịch sử (thuộc danh mục theo các Quyết định được UBND Thành phố phê duyệt hoặc được các cơ quan có thẩm quyền thống nhất là công trình cần bảo tồn) nằm trong khuôn viên dự án thì HSSDĐ áp dụng cho công trình xây dựng mới trong khuôn viên dự án đó có thể được xem xét gia tăng như sau: HSSDĐ (V) + 1,0 hoặc 0,25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).

d) Thân thiện với môi trường (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch):

Khi công trình xây dựng mới được thiết kế và xây dựng vận hành với các giải pháp thân thiện với môi trường thì hệ số sử dụng đất được tăng thêm theo cách tính sau: thì hệ số sử dụng đất được tăng thêm theo cách tính sau: hệ số sử dụng đất (V) + 1,0 hoặc 0,25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn). Tiêu chí xem xét thể hiện ở Phụ lục XX do cơ quan thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi và Cấp phép xây dựng xem xét, có ý kiến cụ thể.

e) Bố trí thêm công viên trong dự án (áp dụng cho khu vực không có công viên)

Khi dự án đầu tư xây dựng bố trí một không gian để làm công viên công cộng hoặc Không gian có chức năng như công viên (có ít nhất 20% diện tích cây xanh và đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân về không gian cũng như thời gian). Đồng thời diện tích công viên đó phải thuộc sự vận hành và quản lý của nhà nước, thì HSSDĐ được tăng thêm theo cách tính sau:

Tùy vào diện tích không gian của công viên hoặc tương tự công viên được bố trí (G):

- Nếu G từ 1.000m^2 trở lên: (V) + 2,0
- Nếu G từ 500m2 đến dưới 1.000m^2: (V) + 1,0

f) Thuộc Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị (áp dụng cho các ô phố đáp ứng là khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị):

Nếu một dự án đầu tư xây dựng chỉnh trang có quy mô từ 1.000m^2 trở lên và phủ ít nhất 50% diện tích *khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị trong ô phố* thì HSSDĐ được tăng thêm theo cách tính sau:

- Dự án thuộc Phân khu 1: HSSDĐ quy định (V) + 3,0 hoặc 0,75V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn);
- Các phân khu khác: HSSDĐ quy định (V) + 2,0 hoặc 0, 5V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).

g) Kích thước và hình dáng lô đất phù hợp:

Nếu dự án thực hiện trên lô đất thỏa những điều kiện về hình dạng, kích thước dưới đây:

Có hình dạng vuông vắn, (hình vuông, chữ nhật, có thể là hình thang hoặc hình đa giác nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn (≥ 60 độ)

Có kích thước có thể bao phủ kích thước tối thiểu dưới đây hoặc đảm bảo kích thước một cạnh và có diện tích khuôn viên tối thiểu bằng diện tích bao phủ:

- Dự án thuộc Phân khu 1: 20 x 25m;
- Dự án thuộc Phân khu 2: 25 x 25m;
- Dự án thuộc Phân khu 4: 25 x 25m;
- Dự án thuộc Phân khu 5: 20 x 25m.

Thì HSSDĐ (V) có thể được gia tăng 1.0 hoặc 0.25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).

Có thể hợp khối xây dựng công trình với lô đất kế cận để đạt chuẩn hình dáng lô đất phù hợp (xây dựng thành 01 khối công trình có hình thức kiến trúc thống nhất), nhưng cần đạt điều kiện sau:

- Diện tích của từng lô đất dự kiến hợp khối không nhỏ hơn 50% diện tích lô đất theo tiêu chí "lô đất có kích thước hình dáng phù hợp". Diện tích của từng lô đất dự kiến hợp khối không được chênh lệch nhau quá 1,5 lần. Hình dáng và diện tích của khu đất sau khi kết hợp các khu đất đề nghị hợp khối phải đảm bảo tiêu chí "lô đất có kích thước hình dáng phù hợp";
- Cần có phương án sơ bộ tổng mặt bằng và mặt đứng hợp khối;
- Các chủ sở hữu quyền sử dụng đất phải có cam kết chính thức thống nhất việc hợp khối và phương án hợp khối nêu trên.

h) Lô đất giáp đường có lộ giới lớn:

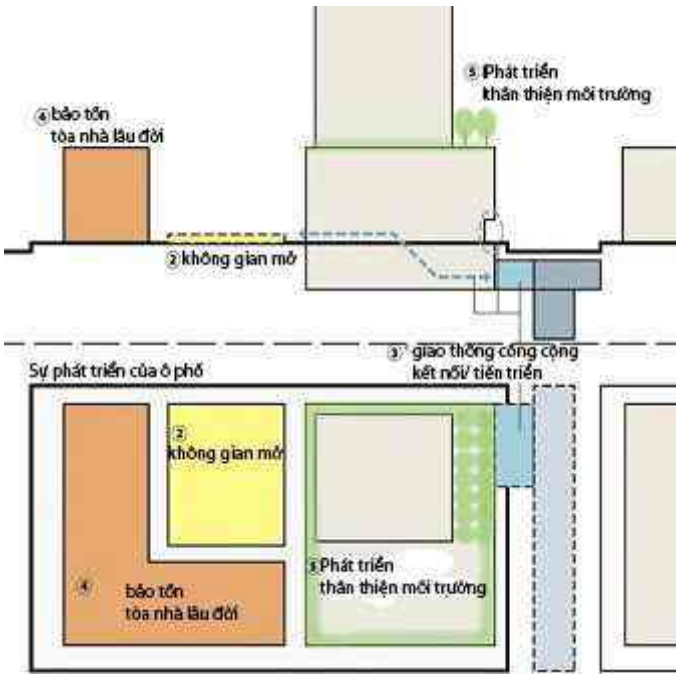
Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới ≥ 16m (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông), có chiều cao xây dựng thấp hơn 4 lần so với chiều rộng công trình, không vượt quá chiều cao tối đa quy định theo Quy chế hoặc Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (trường hợp dự án bao gồm cả ô phố hoặc 1 phần ô phố), thì HSSDĐ (V) có thể được gia tăng thêm 0,5.

Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới ≥ 20m (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông), có chiều cao xây dựng thấp hơn 4 lần so với chiều rộng công trình, không vượt quá chiều cao tối đa quy định theo Quy chế hoặc Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (trường hợp dự án bao gồm cả ô phố hoặc 1 phần ô phố), thì HSSDĐ (V) có thể được gia tăng thêm 0,75.

Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới ≥ 30m (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông), có chiều cao xây dựng thấp hơn 4 lần so với chiều rộng công trình, thì HSSDĐ (V) có thể được gia tăng thêm 1,0.

i) Hợp thửa các lô đất dạng nhà liên kế:

Các lô đất dạng nhà liên kế có diện tích tối thiểu 200m^2 và bao gồm tối thiểu 02 căn nhà phố mặt tiền đường trở lên (tổng bề ngang tối thiểu 10m), đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một tổ chức, cá nhân xây dựng thành một công trình thì HSSDĐ (V) có thể được gia tăng 1.0 hoặc 0.25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).



Hình 12-1 Minh họa một số trường hợp được gia tăng HSSDĐ

Ví dụ một lô đất thuộc Phân khu 1, có HSSDĐ tối đa quy định theo ô phố (V) là 3,0. Nếu dự án không có điều kiện ưu tiên nào thì HSSDĐ tối đa của dự án là 3,0.

Trường hợp dự án này có diện tích khu đất 1200m^2, ranh giới dự án phủ lên hơn 50% diện tích Khu vực khuyến khích chỉnh trang đô thị (trường hợp ưu tiên 6); đồng thời dành ra 400m^2 tạo quảng trường công cộng (trường hợp ưu tiên 1), khu đất có hình chữ nhật vuông vắn, kích thước là 30x30m (trường hợp ưu tiên 7). Khi đó HSSDĐ tối đa dự án được xác định như sau: HSSDĐ = 3,0(V) + 2,25 (trường hợp ưu tiên 6) + 0,75 (trường hợp ưu tiên 1) + 0,75 (trường hợp ưu tiên 7) = 6,75.

2. Quy định về chiều cao công trình

- Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng và chiều cao tối đa công trình không được vượt quá chiều cao quy định tại phần IV Quy định cụ thể cho từng ô phố và đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (bản vẽ thiết kế đô thị và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

- Ngoài quy định trên, chiều cao công trình còn phải đảm bảo các điều kiện sau (diện tích, kích thước lô đất, lộ giới đường, hẻm):

+ Chiều cao tối đa ≥ 100m: trường hợp chỉnh trang toàn ô phố hay một phần ô phố, diện tích khu đất tối thiểu ≥ 1.000m^2, chiều rộng lô đất ≥ 25m, tiếp giáp

trục đường chính lộ giới ≥ 20m.

+ Chiều cao tối đa 70m diện tích lô đất tối thiểu ≥ 500m^2 chiều rộng lô đất ≥ 20m, tiếp giáp trục đường chính lộ giới ≥ 20m.

+ Chiều cao tối đa 50m diện tích lô đất tối thiểu ≥ 300m^2 và chiều rộng lô đất ≥ 16m, tiếp giáp trục đường lộ giới ≥ 16m.

+ Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng theo bản vẽ các ô phố đính kèm tại phần IV Quy định cụ thể cho từng ô phố:

+ Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 25m áp dụng cho tất cả các lô đất có diện tích không nhỏ hơn 36m^2, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m, nằm trên các trục đường có lộ giới ≥ 16m.

+ Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 20m áp dụng cho tất cả các lô đất có diện tích không nhỏ hơn 36m^2, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m, nằm trên trục đường hoặc hẻm có lộ giới L≥12m.

+ Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 17m áp dụng cho tất cả các lô đất thuộc hẻm ≥ 7m, diện tích lô đất không nhỏ hơn 36m^2, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

+ Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 15m áp dụng cho tất cả các lô đất thuộc hẻm từ ≥ 4,0m đến nhỏ hơn 7m, diện tích lô đất không nhỏ hơn 36m^2, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

+ Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 13m áp dụng cho tất cả các lô đất thuộc hẻm < 4,0m, diện tích lô đất không nhỏ hơn 36m^2, có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

- Trường hợp các lô đất nhỏ hơn 36m^2 khuyến khích điều kiện hợp khối kiến trúc (đạt đủ chuẩn diện tích) các khu đất lân cận. Trường hợp không đủ chuẩn hợp khối kiến trúc được phép sửa chữa theo quy mô số tầng hiện hữu hoặc xây dựng với chiều cao công trình tối đa 13m.

- Trường hợp lô đất nằm trong vùng có chiều cao quy định (tại phần IV Quy định cụ thể từng ô phố) khác so với các điều kiện trên thì sử dụng chiều cao nào thấp hơn.

- Trường hợp dự án không có nhu cầu xây dựng đến chiều cao cho phép thì sử dụng các mức thấp hơn kế tiếp.

- Trường hợp dự án cải tạo toàn ô phố hoặc có diện tích > 3.000m^2, chiều rộng lô đất ≥ 30m thì dự án có thể đạt được chiều cao tối đa của ô phố quy định tại bản đồ quy hoạch sử dụng đất.

- Các công trình thuộc khu vực quy hoạch xây dựng cao tầng, trường hợp chủ đầu tư muốn xây dựng thấp tầng thì cần có phương án kiến trúc phù hợp kiến trúc cảnh quan khu vực và cần phải được sự chấp thuận của các cơ quan có thẩm quyền.

- Các ô phố ưu tiên chỉnh trang thực hiện dự án cao tầng, những công trình trong ô phố này nếu có nhu cầu xây dựng chỉ xem xét cải tạo xây dựng theo quy mô hiện trạng.

- Đối với dạng công trình có khối đế và khối tháp, chiều cao khối đế được quy định tại phần IV Quy định cụ thể từng ô phố hoặc các khu vực đặc biệt. Tại các ô phố không có quy định cụ thể về chiều cao khối đế và khối tháp, nếu xây dựng dạng công trình này, chiều cao khối đế là 25m trên các trục đường có lộ giới ≥ 16m, 20m trên các trục đường có lộ giới ≥ 12m, trường hợp công trình nằm kế cận một nhóm công trình liên kế để có chiều cao đồng bộ chiều cao khối đế xác định tương đương chiều cao quy định cho nhóm công trình kế cận, đảm bảo tạo nên dãy phố có chiều cao đồng bộ, nhưng không vượt quá 25m. Chiều cao khối tháp tối đa không vượt quá chiều cao ô phố quy định tại đồ án.

3. Quy định về khoảng lùi

Khoảng lùi công trình so với lộ giới:

- Phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Phù hợp với quy hoạch đường giao thông.

- Tuân thủ chỉ giới đường giao thông đã được phê duyệt tại các quyết định.

Khoảng lùi so với ranh đất trước sau và so với ranh đất bên:

- Đối với dạng nhà liên kế:

+ Tại các trục đường thương mại dịch vụ, nhà liên kế xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại. Khoảng lùi tại trệt tối thiểu 3m so với ranh lộ giới (hoặc tùy thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

+ Lô đất có chiều dài L≥16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m.

+ Lô đất có chiều dài 9m ≤ L < 16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m.

+ Lô đất có chiều dài L< 9m khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

+ Các trục đường, khu vực tập trung phần lớn hình thức nhà liên kế thì áp dụng theo khoảng lùi quy định nêu trên.

- Đối với dạng công trình độc lập, bán độc lập ngoài khoảng lùi so với ranh lộ giới còn có khoảng lùi so với ranh bên và ranh sau được quy định như sau:

a) Khu CBD:

- Cách ranh đất bên: 2m

- Cách ranh đất sau: 3m.

b) Khu Trung tâm Văn hóa Lịch sử và Khu lân cận lõi trung tâm, Khu vực

giới hạn độ cao 100m dọc theo đường Nguyễn Thị Minh Khai và xung quanh Công Trường Quốc tế:

- Cách ranh đất bên: 2m

- Cách ranh đất sau: 2m.

c) Khu thấp tầng:

- Cách ranh đất hai bên: 2m.

- Cách ranh đất phía sau: 2m.

- Đối với các công trình có khối đế và khối tháp, khoảng lùi so với lộ giới của khối đế, khối tháp được quy định cụ thể từng ô phố. Trường hợp dạng công trình xây dựng tại các ô phố chưa có quy định khối đế, khối tháp, khoảng lùi khối đế được xác định theo quy định về khoảng lùi tại ô phố. Khoảng lùi khối tháp so với lộ giới tối thiểu phải đảm bảo theo quy chuẩn. Khoảng lùi khối đế, khối tháp so với các ranh đất sau và ranh bên cần đảm bảo tối thiểu theo quy định của công trình độc lập nêu trên tại điều này

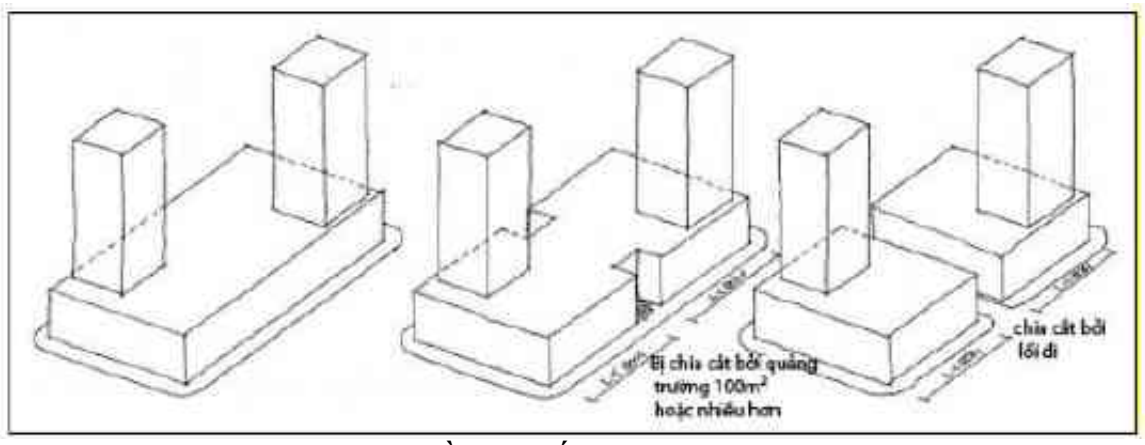
4. Quy định về mật độ xây dựng

Diện tích lô đất	≤ 50m^2	≤ 80m^2	≤ 200m^2	≤ 300m^2	≤500m^2÷1000m^2	> 1000m^2
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100%	90%	80%	75%	65 ÷ 70%	50-60% (khối tháp tối đa 40%)

Ngoài ra mật độ xây dựng cần đảm bảo các quy định khác tại Quy chế này về khoảng lùi công trình, về mật độ xây dựng theo kích thước, diện tích lô đất và loại hình kiến trúc, chức năng công trình theo quy chuẩn xây dựng.

5. Chiều dài tối đa của một dãy công trình

Chiều dài mặt tiền tối đa của một dãy công trình không được vượt quá 80m. Ở những vị trí mà mặt tiền khối nhà dài hơn 80m, cần phải tổ chức một không gian đệm với quy mô lớn hơn 100m^2, chẳng hạn như hẻm, lối đi, giếng trời hoặc quảng trường để làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm này có thể nhỏ hơn 100m^2 nếu bố trí các khoảng ngắt rộng ≥ 4m để phá vỡ tính liên tục của dãy công trình. *(Hình 12-2)*



Hình 12-2 Chiều dài tối đa của một dãy công trình

6. Mái che, ban công, ô văng

- Các tòa nhà nhìn ra công viên hoặc quảng trường phải được thiết kế hành lang đi bộ.

- Nếu công trình nằm trên đường trục chính phải thiết kế mái đua che lối đi.

- Khu vực vỉa hè đi bộ trong các khu công trình tập trung hoặc khu vực xây dựng quy mô lớn phải có các sảnh đi bộ.

- Các thiết kế này nếu bố trí bên trong tòa nhà thì mặt tiền của lối vào phải sử dụng vật liệu kính.

- Độ vươn ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới.

- Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới không được phép xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công, …) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

- Mặt dưới ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tối thiểu 3,5m.

- Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cấp phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

7. Bảo tồn, cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị

- Nghiêm cấm việc phá dỡ hoặc cải tạo không đúng cách các công trình có giá trị bảo tồn, nhằm bảo vệ tính xác thực nguyên bản và sự toàn vẹn của chúng.

- Các quy định về bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị được áp dụng cho mặt ngoài các công trình, ngoại trừ các trường hợp đặc biệt. Nếu nội thất có giá trị vẫn còn tồn tại, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc càng nhiều càng tốt.

- Bất kỳ sự tác động nào đối với các công trình có giá trị bảo tồn đã được liệt kê cũng như việc xây dựng mới trong các khu vực có giá trị lịch sử đều phải

được nghiên cứu kỹ lưỡng và tiến hành dưới sự xem xét của các cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Chủ sở hữu của các công trình phải thực thiện các công tác duy tu bảo trì cần thiết để tránh làm cho di tích bị hư hại. Bất kỳ báo cáo nào về sự hư hỏng của công trình do thiếu bảo dưỡng bởi chủ sở hữu sẽ không được coi là hợp lệ.

8. Quy định về điều chỉnh, bổ sung đối với các công trình bảo tồn và xây dựng trong khuôn viên công trình bảo tồn

Những nguyên tắc chung:

Bảo tồn là hành động hoặc quá trình áp dụng các biện pháp nhằm lưu giữ hình thái, sự nguyên trạng và vật liệu của một công trình hoặc cấu trúc, hình thức hiện hữu cũng như cây xanh của khuôn viên. Bất kỳ một thay đổi nào đối với các công trình có giá trị bảo tồn và việc xây dựng mới trong khu vực có tầm quan trọng về mặt lịch sử cần đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chức năng nguyên thủy hay chức năng mới cần được lựa chọn cho các công trình bảo tồn phải đảm bảo không gây ra bất kỳ thay đổi nghiêm trọng.

- Đảm bảo không phá hủy đặc tính lịch sử đặc trưng hoặc tính chất của công trình, khuôn viên hoặc môi trường khu vực. Không được tháo dỡ hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết kiến trúc đặc trưng nào của công trình.

- Lưu giữ được tính tổng thể về thị giác của thiết kế bên ngoài của công trình.

- Các phần xây thêm vào các di tích văn hóa và lịch sử 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. 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 làm thiết kế cho phần xây thêm.

- Công trình xây dựng mới nằm trong khu vực có tính lịch sử phải tương thích với không gian lịch sử của khu vực xung quanh và không sao chép lại công trình hiện hữu nào.

Quy định cho việc sửa chữa cụ thể:

Đặc điểm hình ảnh của lớp phủ mặt tường ngoài, khuôn mẫu các ô cửa sổ trên mặt đứng, các chi tiết đắp nổi dùng để trang trí tường ngoài đóng vai trò rất quan trọng và là các bộ phận cấu thành thiết kế của các công trình lịch sử. Ba đặc điểm này được kết hợp một cách cẩn thận để định hình phong cách kiến trúc và đặc điểm của tòa nhà. Do đó, cần phải duy trì sự toàn vẹn về mặt hình ảnh của các mặt tường ngoài, khuôn mẫu điển hình của các ô cửa sổ và các chi tiết trang trí khác.

- Tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi:

+ Cấm tháo dỡ các yếu tố này của tòa nhà.

- Sửa chữa, thay thế cửa sổ:

+ Cửa sổ đóng vai trò quan trọng tạo nên sự toàn vẹn của thiết kế các công trình. Trong hầu hết các công trình lịch sử, viền cửa sổ, khung cửa và các chi tiết kiến trúc xung quanh cửa sổ được thiết kế cẩn thận như là một phần gắn kết của phong cách, tỷ lệ và đặc điểm cửa công trình. Vì vậy cần phải giữ lại kết cấu, vật liệu chi tiết và hoàn thiện, cấu tạo vận hành của cửa sổ nguyên gốc cũng như giữ gìn kích thước của ô cửa, bệ cửa, các chỉ trang trí và các viền cửa sổ. Việc sửa chữa, phục hồi được hết sức khuyến khích hơn là thay thế. Trường hợp cửa sổ đã bị hư hại không thể phục hồi thì việc thay mới phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Chỉ thay thế khi có sự chấp thuận của Sở Quy hoạch - Kiến trúc và cơ quan có thẩm quyền về văn hóa/lịch sử của TP. HCM. Để có thể tiến hành, chủ sở hữu công trình phải chuẩn bị báo cáo tình trạng hiện hữu để chứng minh khả năng sửa chữa, cải tạo không thể thực hiện được.

- Cửa sổ mới phải phù hợp với cửa sổ hiện hữu về cấu trúc, hoạt động, các cấu kiện, vật liệu và hoàn thiện.

- Thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí:

Khi lắp đặt các thiết bị ngoài trời của hệ thống điều hòa không khí tại phía ngoài mặt tiền của công trình có giá trị lịch sử và công trình nằm trong khu vực lịch sử đặc biệt, cần tuân theo các nguyên tắc sau:

+ Các thiết bị ngoài trời không gây cản trở về mặt thị giác đến công trình di tích và nét đặc trưng của khu vực lịch sử.

+ Không được phép tháo dỡ các vật liệu nguyên gốc của công trình di tích. Trong trường hợp bất khả kháng, phải đảm bảo phần vật liệu bị tháo bỏ là nhỏ nhất.

- Bảng hiệu:

Bảng hiệu mới không được che phủ phần lớn mặt tiền của công trình kiến trúc lịch sử cũng như các công trình khác trong đặc khu lịch sử. Màu sắc và chất liệu của bảng hiệu phải tương thích với mặt đứng của công trình di tích và không gian của khu vực lịch sử.

- Phần bổ sung trên mái:

Không cho phép bố trí bất cứ chi tiết bổ sung nào trên mái công cộng có thể nhìn thấy được.

- Hàng rào:

+ Hàng rào là yếu tố cảnh quan quan trọng. Nếu cần phải lắp đặt hàng rào, thiết kế và màu sắc của chúng phải đảm bảo hài hòa với đặc điểm của công trình kiến trúc lịch sử hoặc Đặc khu lịch sử.

+ Các hàng rào ở ranh trước và hai bên công cộng có thể nhìn thấy được phải thiết kế đơn giản và không cản trở tầm nhìn.

+ Có thể sử dụng sắt rèn, sắt đúc, nhôm và cọc gỗ với màu sắc phù hợp để làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Nên dùng các màu đậm như đen, nâu đậm

và xanh lá đậm.

+ Cấm sử dụng dây xích hoặc dây thép gai làm hàng rào ở phía trước và hai bên. Bờ rào bằng cây xanh thấp có thể được dùng làm hàng rào cho các khu nhà ở.

+ Chiều cao tối đa của hàng rào là 2,6m, hàng rào thấp được khuyến khích sử dụng, đặc biệt cho các khu biệt thự. Nếu hàng rào có bệ tường thì chiều cao phần bệ không vượt quá 0,6m.

9. Nguyên tắc xây dựng mới trong khu vực lịch sử

Các công trình thuộc khu vực lịch sử nhưng đã được thực hiện phân loại thuộc Nhóm 3 được tháo dỡ và xây dựng công trình mới phù hợp với các đặc điểm của khu vực lịch sử đó.

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 modun và yếu tố cảnh quan.

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. Việc sao chép nguyên mẫu sẽ làm cho sai lệch kiến trúc đương đại, làm ảnh hưởng xấu đến hoạt động thiết kế kiến trúc của thành phố

Chủ đầu tư dự án nằm trong khu vực lịch sử cần phải tiến hành nghiên cứu kiến trúc điển hình cũng như khuôn mẫu phát triển của khu vực một cách cẩn thận. Chủ đầu tư được khuyến khích tìm các hình ảnh lịch sử của công trình hay có thể tham khảo các tài liệu nghiên cứu được thực hiện bởi các chuyên gia lịch sử và kiến trúc trong thành phố.

10. Quy tắc xây dựng công trình/kết cấu mới trong lô đất có biệt thự lịch sử bảo tồn

Trường hợp lô đất chứa các biệt thự cần bảo tồn vẫn còn HSSDĐ chưa dùng đến hoặc khu đất bị chia thành các lô đất nhỏ. Khi đó, không được phép xây dựng công trình hoặc kết cấu ở sân trước của biệt thự đó và trong vùng đệm 5m ở hai phía của biệt thự, đảm bảo không cản trở tầm nhìn công cộng đến biệt thự bảo tồn.

Đối với việc xây dựng trên các lô đất có nguồn gốc từ khuôn viên các biệt thự cũ xây dựng trước năm 1975 đã bị chia cắt, ngoài việc tuân thủ chiều cao quy định cụ thể đối với từng ô phố, cần đảm bảo sự tương đồng với chiều cao các công trình có loại hình kiến trúc tương tự trong khu vực lân cận. Nếu đa số các lô đất lân cận đã không còn hình thái biệt thự, có thể xây dựng đến chiều cao tối đa quy định. Trường hợp đa số các lô đất lân cận còn hình thái biệt thự, cần đảm bảo chiều cao xây dựng không vượt quá chiều cao quy định cho biệt thự.

11. Quy định về thiết kế không gian mở

Không gian mở phải nằm tại vị trí mà phía trước có đủ vỉa hè đảm bảo khả năng tiếp cận và sử dụng thuận tiện. Ít nhất 50% vỉa hè phía trước phải được

thông thoáng, chẳng hạn không được bố trí hạng mục nội thất, cây cối hay các chi tiết trang trí.

Không gian mở cần đảm bảo an toàn và dễ dàng tiếp cận. Không có chênh lệch cao độ lớn giữa mặt đường và không gian mở. Trường hợp sử dụng bậc thềm để kết nối mặt đường và không gian mở, phải đảm bảo tiếp cận thuận tiện và an toàn.

Không gian mở phải được nhìn thấy từ các tuyến đường lân cận để đảm bảo tính chất 'mở'.

Không gian mở buộc phải tổ chức lối tiếp cận không rào cản, thân thiện với người tàn tật.

Ánh sáng sử dụng cho không gian mở phải thích hợp, cho phép sử dụng 24/24 và đảm bảo an toàn.

Thùng rác cần được đặt trong không gian mở và vệ sinh thường xuyên.

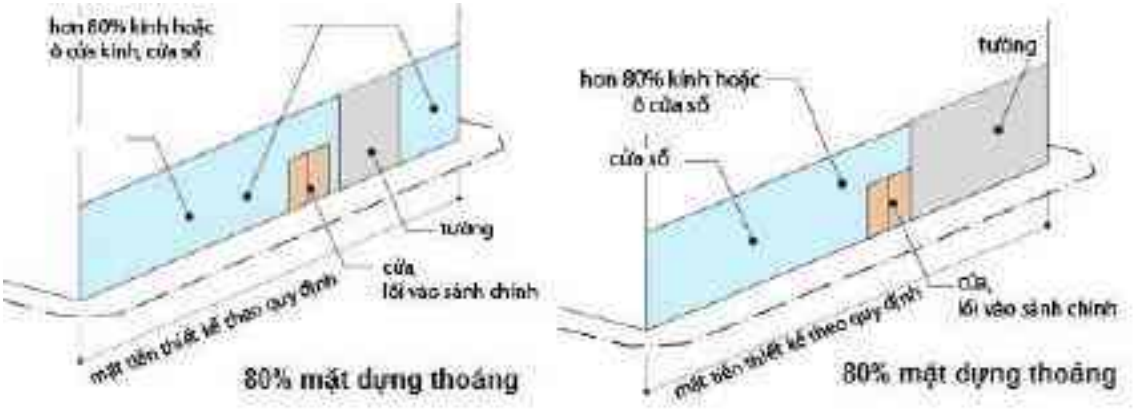
Tất cả các công trình xây dựng mới có bố trí không gian mở cần phải tính toán kích thước bãi đậu xe hai bánh đầy đủ.

Về nguyên tắc, không gian mở được mở 24/24, tuy nhiên, có thể được đóng vào ban đêm nếu có sự thống nhất cơ quan quản lý của Thành phố.

12. Quy định về mặt dựng thoáng (Fenestration):

Yêu cầu tỷ lệ Mặt dựng thoáng tối thiểu bằng 80%: Hơn 80% mặt tiền công trình phải có cửa sổ, cửa ra vào hoặc tiền sảnh tại tầng trệt. *(Hình 12-3)*

Yêu cầu Mặt dựng thoáng tối thiểu bằng 50%: Hơn 50% mặt tiền công trình phải có cửa sổ, cửa ra vào hoặc tiền sảnh tại tầng trệt.



Hình 12-3 Mặt dựng thoáng

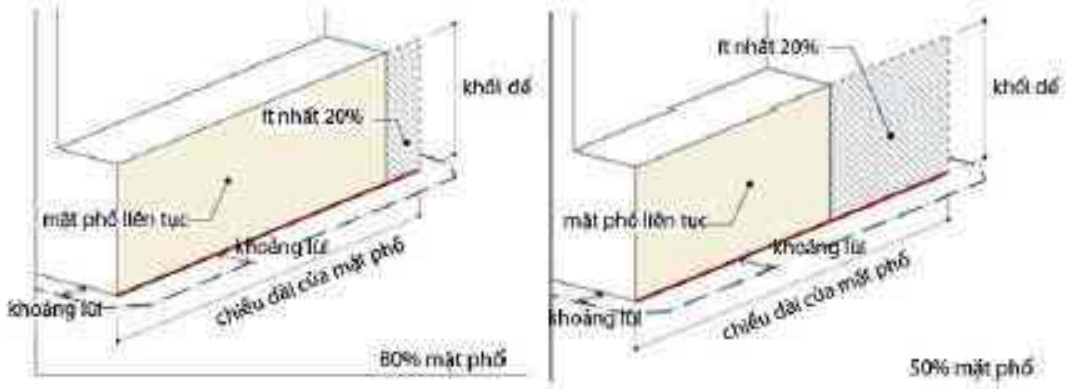
13. Quy định về mặt phố liên tục:

Có loại 2 Mặt phố liên tục: *(Hình 12-4)*

- Loại yêu cầu ít nhất 80% Mặt phố liên tục: Hơn 80% diện tích mặt mặt tiền ở khối đế phải được xây dựng theo hình thức Mặt phố liên tục tại ranh đất hoặc chỉ giới xây dựng theo quy định.

- Loại yêu cầu ít nhất 50% Mặt phố liên tục: Hơn 50% diện tích mặt tiền ở

khối đế phải được xây dựng theo hình thức Mặt phố liên tục tại ranh đất hoặc chỉ giới xây dựng theo quy định.



Hình 12-4 Hai loại Mặt phố liên tục

14. Quy định về phát triển không gian ngầm

a) Quy định đảm bảo an toàn cho thương mại ngầm và đậu xe ngầm

HẠNG MỤC	NỘI DUNG
Chức năng bị cấm	1. Nhà ở, căn hộ, ký túc xá, khách sạn. 2. Xưởng. 3. Kho hoặc nhà máy xử lý chất độc hại, chẳng hạn thuốc nổ, khí ga, amiăng.
Khu vực thương mại ngầm	Khu vực thương mại ngầm bao gồm ‘hành lang ngầm’ và ‘các tiện ích’ đặt tại một hay hai bên hành lang.
Hành lang ngầm	1. Tất cả các công trình tiện ích phải đặt gần hành lang ngầm, độ rộng mỗi tiện ích là 2m hoặc hơn. 2. Khoảng cách từ bất kỳ điểm nào trong công trình tiện ích tới cửa thoát hiểm gần nhất tại hành lang ngầm phải ngắn hơn 30m. 3. Chiều rộng tối thiểu là 5m. 4. Chiều cao tới trần tối thiểu là 3m; chiều cao đáy tối thiểu của thiết bị treo máy hút khói là 2,5m. 5. Không cho bố trí thềm, tỷ lệ dốc phải thấp hơn 8%. 6. Tất cả các lối ra vào phải có thang bộ với chiều rộng lớn hơn hành lang ngầm; chiều rộng cho phép bổ sung thêm thang bộ.
Cầu thang bộ	1. Từ bất kỳ điểm nào trong hành lang ngầm, khoảng cách tới cầu thang bộ hay dốc kết nối trực tiếp với phần nổi (đường, công viên, quảng trường, v.v...) phải ngắn hơn 30m. 2. Nếu kết nối xuống tầng B3F hay thấp hơn, phải tách thang bộ ra các khu vực khác bằng tường hoặc cửa chớp cứu hỏa.

Phòng cháy	1. Từng hạng mục tiện ích phải được bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa. 2. Mỗi 500m^2 diện tích thương mại ngầm phải được bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa. 3. Khu thương mại ngầm phải được tách khỏi các kết cấu ngầm khác, như bãi đậu xe ngầm, kết nối sang phần ngầm công trình lân cận... bằng cách bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa.
Hút khói	1. Mỗi 500m^2 diện tích thương mại ngầm phải được bố trí thiết bị hút khói hoặc tường ngăn khói. 2. Lỗ hút khói sẽ được đặt trên trần theo khoảng cách dưới 30m tại bất kỳ điểm nào trong từng gian hàng. 3. Hệ thống hút khói cơ học phải có công suất hút khói hơn 120cu.m/phút và 1cu.m/1m^2 diện tích sàn.
Thông gió	Toàn bộ khu vực thương mại ngầm phải được thông gió cơ học bằng nguồn cung cấp khí tự nhiên với công suất theo tỷ lệ 30cu.m/giờ/1m^2 diện tích sàn.
Thiết bị dịch vụ xây dựng	1. Đèn báo động có hệ thống điện dự phòng. 2. Thiết bị thoát nước có hệ thống dự trữ và bơm nước mưa.
Phòng điều khiển trung tâm	1. Cần thiết đối với khu thương mại ngầm có diện tích sàn từ 1.000m^2 trở lên. 2. Kiểm soát thiết bị hút khói, máy điều hòa không khí, và các thiết bị phòng cháy chữa cháy khác.
Kết cấu	Tường, cột, sàn và xà phải chống cháy.
Hoàn thiện	Vật liệu hoàn thiện và vật liệu tường hay trần phải chống cháy.
Kho và bãi đậu xe ngầm	1. Cần có từ hai cầu thang bộ thoát hiểm riêng. 2. Khoảng cách từ bất kỳ điểm nào tới cầu thang bộ gần nhất không được bố trí dưới 50m.

(Tham khảo Luật tiêu chuẩn xây dựng ở Nhật và Sắc lệnh an toàn xây dựng cho Vùng đô thị Tokyo)

b) Nguyên tắc xây dựng và kết nối không gian thương mại ngầm:

Nếu một công trình có diện tích xây dựng lớn hơn 5.000m^2 nằm kế cận phần nổi của trung tâm thương mại ngầm này, chủ đầu tư công trình phải tuân thủ các yêu cầu dưới đây để không gian thương mại đó được hoàn thiện một cách thuận tiện theo định hướng của các ban ngành có liên quan.

- Phải bố trí lối đi kết nối trực tiếp với trung tâm thương mại tại tầng hầm công trình.

- Phải chấp nhận tháp thông gió đến/từ trung tâm thương mại và bố trí ống thu/thải trong công trình.

Chi tiết kỹ thuật và vị trí các hạng mục này sẽ do ban ngành có liên quan hướng dẫn, chủ đầu tư phải chịu chi phí xây dựng và được nới lỏng một số quy định hoặc chỉ tiêu xây dựng.

(Khối lượng thông gió cho công trình thương mại ngầm ước tính khoảng 10m^3/m^2/giờ. Số lượng và vị trí các tháp thông gió sẽ được xác định tùy vào độ sâu của công trình thương mại thể hiện trên bản vẽ chi tiết).

c) Kết cấu hỗ trợ công trình ngầm (cầu thang bộ và các cấu trúc thông gió) Một kết cấu phải được tích hợp nhiều chức năng hỗ trợ đến mức có thể. Việc sử dụng vật liệu trong suốt và phủ xanh mặt đứng nhằm giảm thiểu khối lượng xây dựng và áp lực của nó (*Hình 12-5*)



Hình 12-5 Minh họa một số kết cấu nổi đặc trưng

III. QUY ĐỊNH CÁC KHU VỰC ĐẶC BIỆT

1. Các đặc khu áp dụng các quy chế xây dựng phát triển đặc biệt

Khu vực quy hoạch có các đặc khu được áp dụng các quy chế xây dựng phát triển đặc biệt như sau *(Hình 12-6)*:

a) Phân khu 1 (Khu Lõi Trung tâm Thương mại - Tài chính) - quy định chung:

- Đường Đồng Khởi.
- Khu vực Chợ Bến Thành.
- Ô phố trước Chợ Bến Thành.
- Khu vực xung quanh Công viên 23/9.
- Khu vực xung quanh Nhà hát Thành phố.
- Khu vực đường Lê Lợi.
- Khu vực xung quanh đường Lê Lợi nối dài.
- Đường Nguyễn Huệ.
- Đường Huỳnh Thúc Kháng.

b) Phân khu 2 (Khu Trung tâm Văn hóa - Lịch sử) - quy định chung:

- Khu vực phía trước Dinh Thống Nhất.

c) Phân khu 3 (Khu Bờ Tây sông Sài Gòn) - quy định chung:

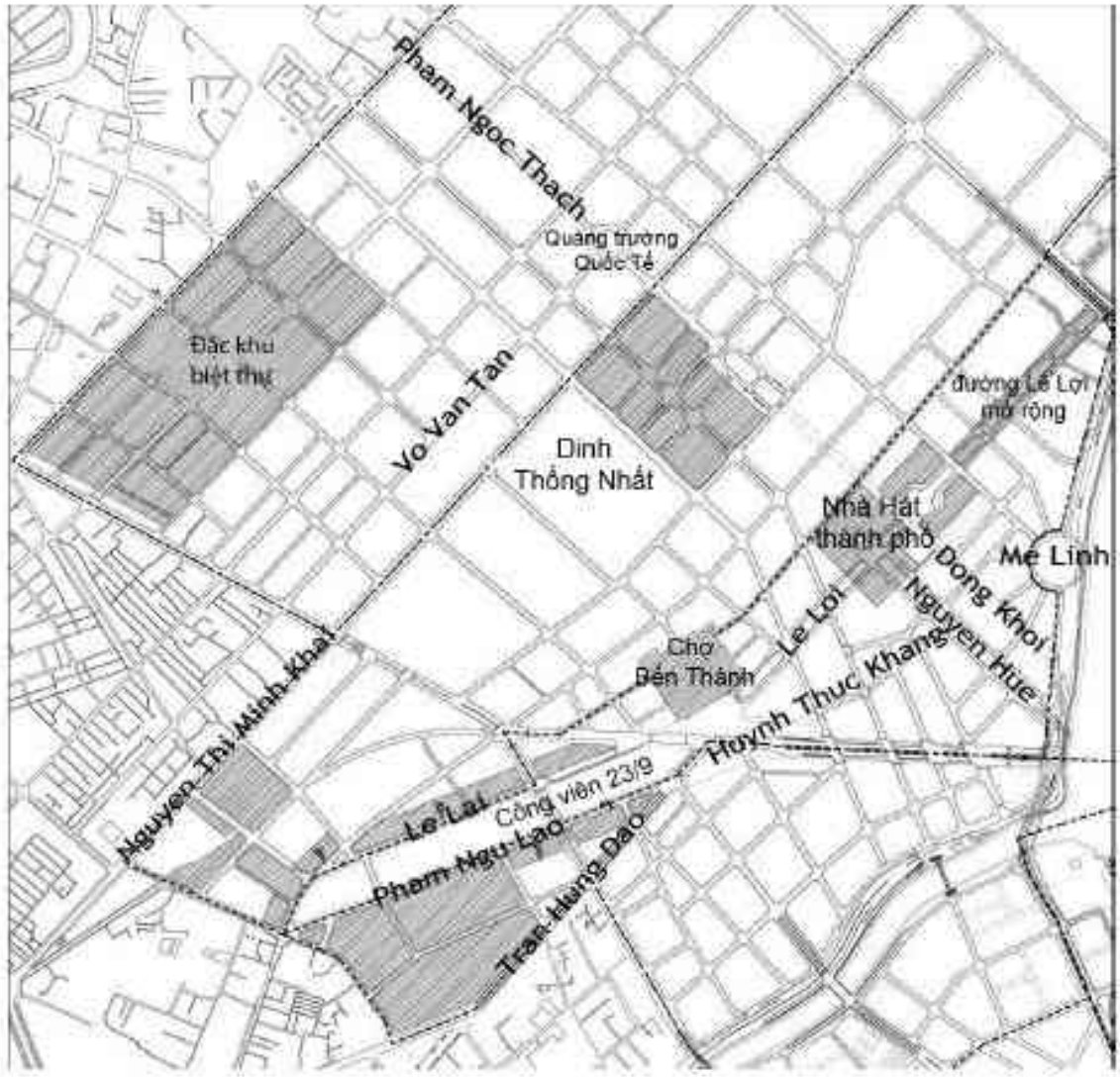
- Khu Bờ Tây sông Sài Gòn.
- Khu Tân Cảng.
- Khu Ba Son.
- Khu Công viên Bến Bạch Đằng.
- Khu Cảng Quận 4.

d) Phân khu 4 (Khu thấp tầng):

- Khu Biệt thự.
- Khu Biệt thự đường Phạm Ngọc Thạch / Võ Văn Tần.
- Công trường Quốc tế (Hồ con Rùa).
- Đặc khu biệt thự.
- Khu lân cận CBD.
- Khu giao lộ Hai Bà Trưng - Nguyễn Đình Chiểu.
- Trục đường Tú Xương từ Cách Mạng Tháng Tám đến Nam Kỳ Khởi Nghĩa.

e) Phân khu 5 (Khu kế cận lõi trung tâm):

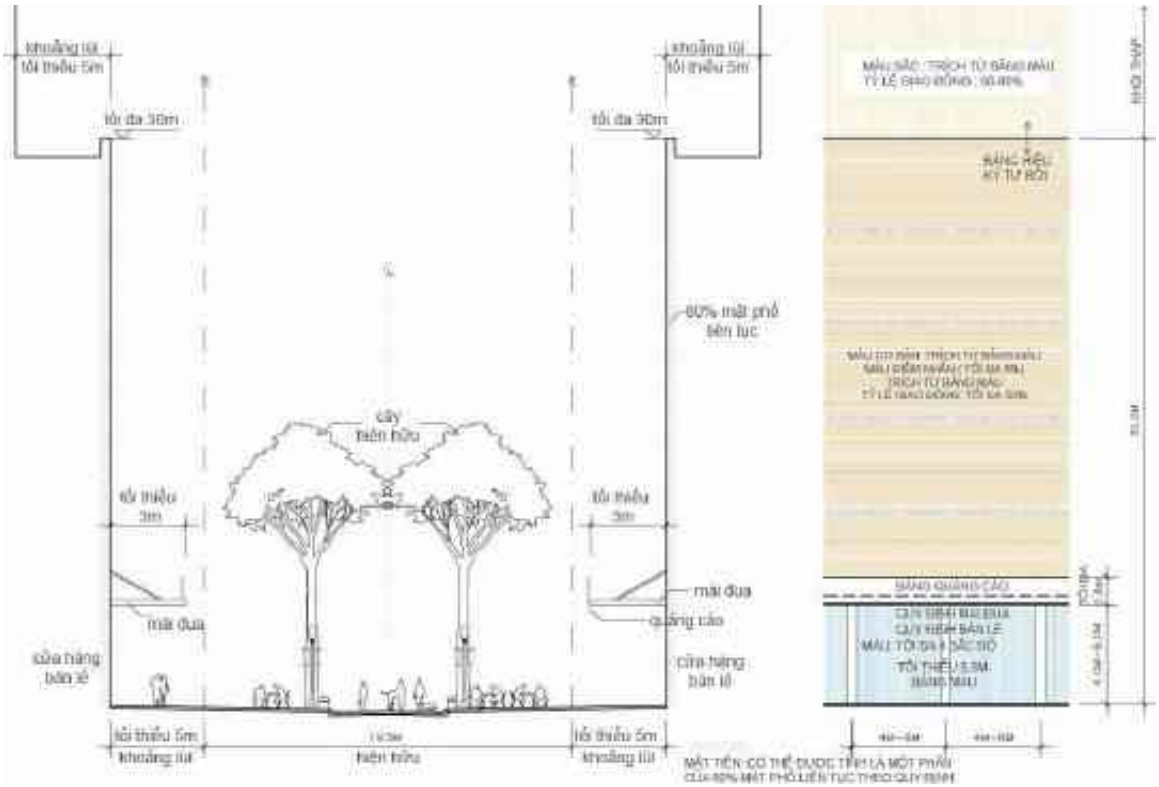
- Các ô phố cần tập trung chỉnh trang đô thị.



Hình 12-6 Vị trí các Đặc khu

2. Nguyên tắc chung cho khu CBD:

Về nguyên tắc chung, công trình cần có khoảng lùi 3m từ lộ giới, với chiều cao công trình trên 30m cần lùi thêm 5m để có ánh sáng và khoảng không cho đường phố. *(Hình 12-7)*



Hình 12-7

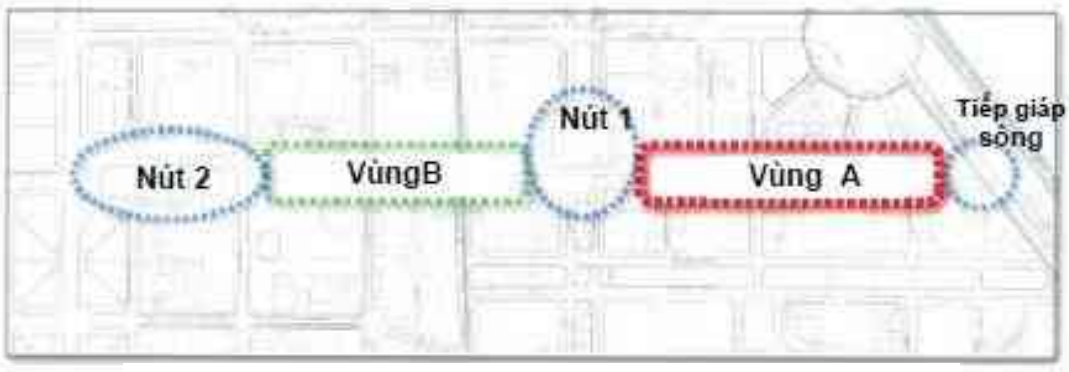
3. Đường Đồng Khởi (Các ô phố: PA-1, PA-2, PA-4, PA-6, P2, P3, P6, P7, P12, PP-1, PP-2, PP-3, LC-2, L13, L14, L15, L17, L18, L19, PR-1, PR-2, PE-2, L20, L21, L22, L23, L24, LP-6)

Đường Đồng Khởi từ Sông Sài Gòn đến Nhà thờ Đức Bà (*Hình 12-8)*



Hình 12-8 Ranh giới đường Đồng Khởi

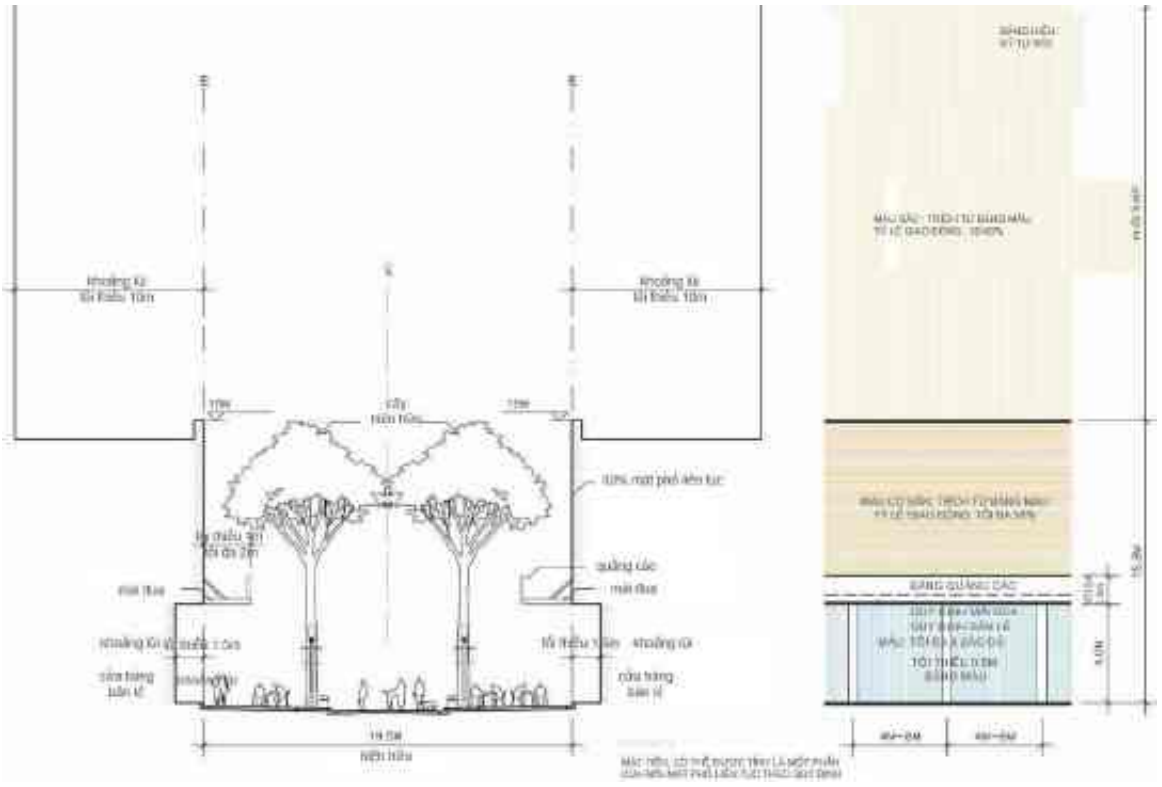
Được phân chia thành các vùng, Bao gồm khu vực bờ sông, hai nút và hai khu, cụ thể theo Hình 12-9 dưới đây:



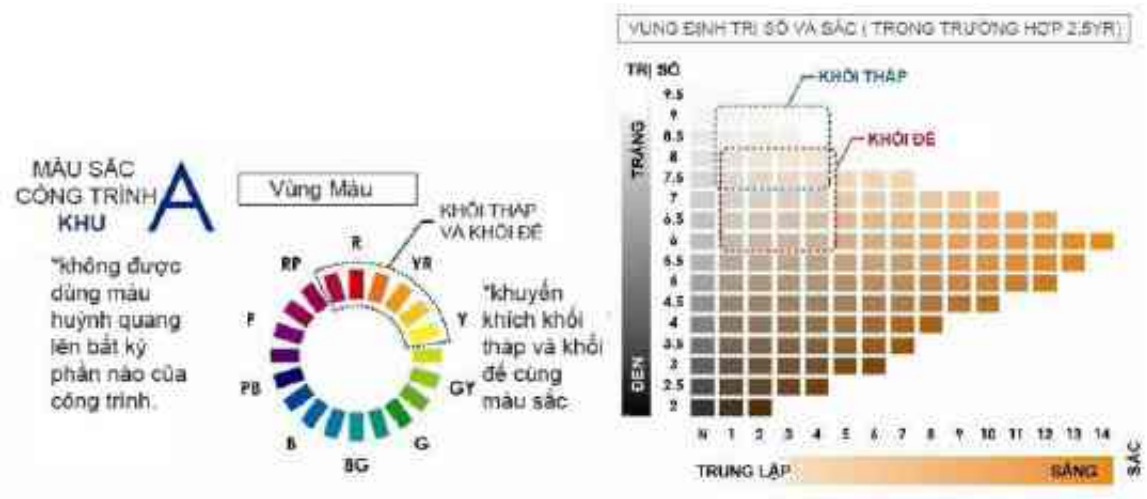
Hình 12-9 Ý tưởng quy hoạch tuyến Đồng Khởi

a) Khu A *(Hình 12-10)*

- Công trình được bố trí mái đua từ 1m đến 2m tính từ mặt tiền.
- Tầng trệt có chiều cao 4m và khoảng lùi tối thiểu là 1,5m.
- Chiều cao khối bệ là 15m. Phần tháp cao trên 15m phải có thêm khoảng lùi ít nhất là 10m.
- Tỷ lệ Mặt phố liên tục tại mặt tiền khối đế phải chiếm ít nhất 80%.
- Ngoại trừ tầng trệt, mặt tiền của khối đế phải có tỷ lệ rỗng dưới 50% và tỷ lệ rỗng của khối tháp phải từ 50-80%.
- Mặt tiền của tầng trệt phải được phân đoạn bằng các cột hoặc cạnh tường (kết cấu hoặc trang trí) kích thước 4m-6m. Chiều rộng nhìn thấy được của các cột hoặc bờ tường ít nhất phải là 0,5m.
- Tầng trệt được sử dụng cho chức năng buôn bán lẻ.
- Bảng hiệu công trình phải được đặt ở vị trí trên cùng của khối tháp theo quy định.
- Các biển quảng cáo nếu có phải được đặt trên thành mái đua với chiều cao không vượt quá 1,5m.
- Màu sắc của mặt tiền phải tuân thủ theo bảng tại Hình 12-10. Tường của tầng trệt phải sử dụng sắc độ màu 4 hoặc thấp hơn. Khối đế và khối tháp phải sử dụng màu và sắc độ theo Hình 12-10, và khuyến khích khối đế và tháp nên có chung tông màu.



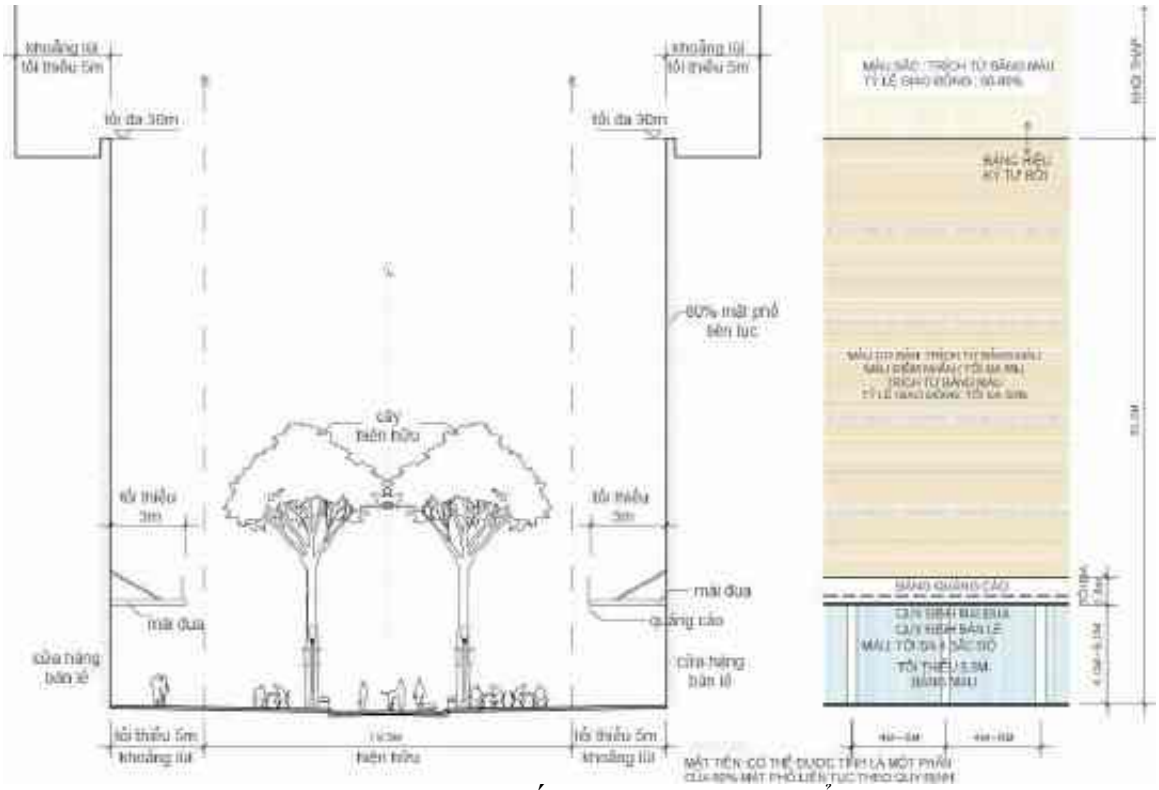
Hình 12-10 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu của Khu A



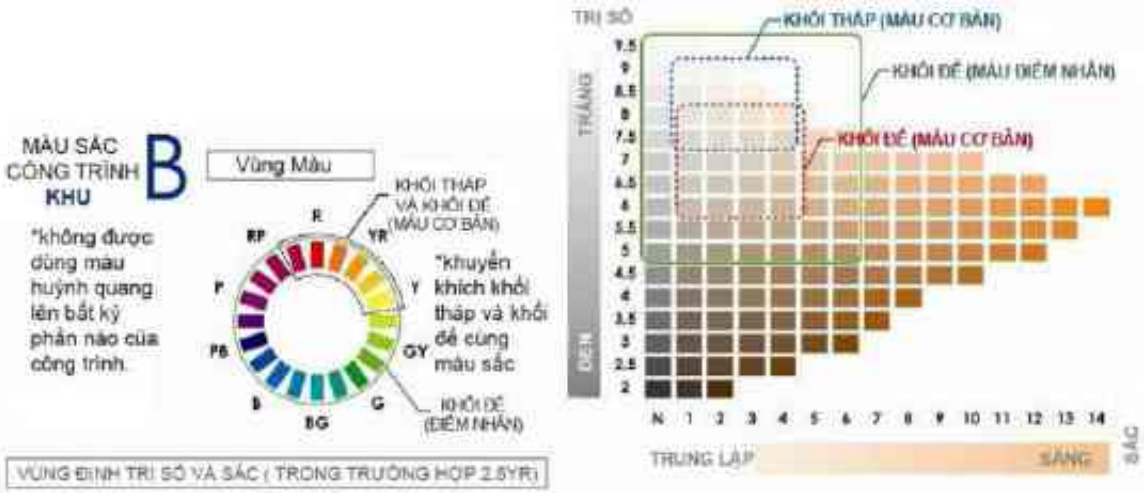
Hình 12-10 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu A

b) Khu B *(Hình 12-11)*

- Công trình được bố trí mái đua vươn ra ít nhất 3m tính từ mặt tiền.
- Tầng trệt có chiều cao từ 4m-6m và khoảng lùi tối thiểu 5m.
- Chiều cao khối đế không vượt quá 30m. Phần tháp cao trên 30m phải có thêm khoảng lùi ít nhất là 5m.
- Tỷ lệ mặt phố liên tục của mặt tiền khối đế phải chiếm ít nhất 80%.
- Cao độ tầng trệt phải từ 4,0 đến 6,0m và sử dụng cho chức năng buôn bán lẻ.
- Mặt tiền phía trên tầng trệt phải có tỷ lệ rỗng trên 50% và tỷ lệ rỗng của khối tháp phải từ 50-80%.
- Mặt tiền của tầng trệt phải được phân đoạn bằng các cột hoặc cạnh tường (kết cấu hoặc trang trí) kích thước 4m-6m. Chiều rộng nhìn thấy được của các cột hoặc bờ tường ít nhất phải là 0,5m.
- Bảng hiệu công trình phải được đặt ở vị trí trên cùng của khối tháp hoặc khối đế theo quy định.
- Các biển quảng cáo nếu có phải được đặt trên thành mái đua với chiều cao không vượt quá 1,5m.
- Màu sắc của mặt tiền phải tuân thủ theo bảng tại Hình 12-11. Tường của tầng trệt phải sử dụng sắc độ màu 4 hoặc thấp hơn. Khối đế và khối tháp phải sử dụng màu và sắc độ theo Hình 12-11, và khuyến khích khối đế và tháp nên có chung tông màu. Đối với khối đế, màu nền và màu nhấn phải được chọn trong Hình 3-8 và phần diện tích sử dụng màu nhấn phải chiếm dưới 5% tổng diện tích.



Hình 12-11 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu Khu B



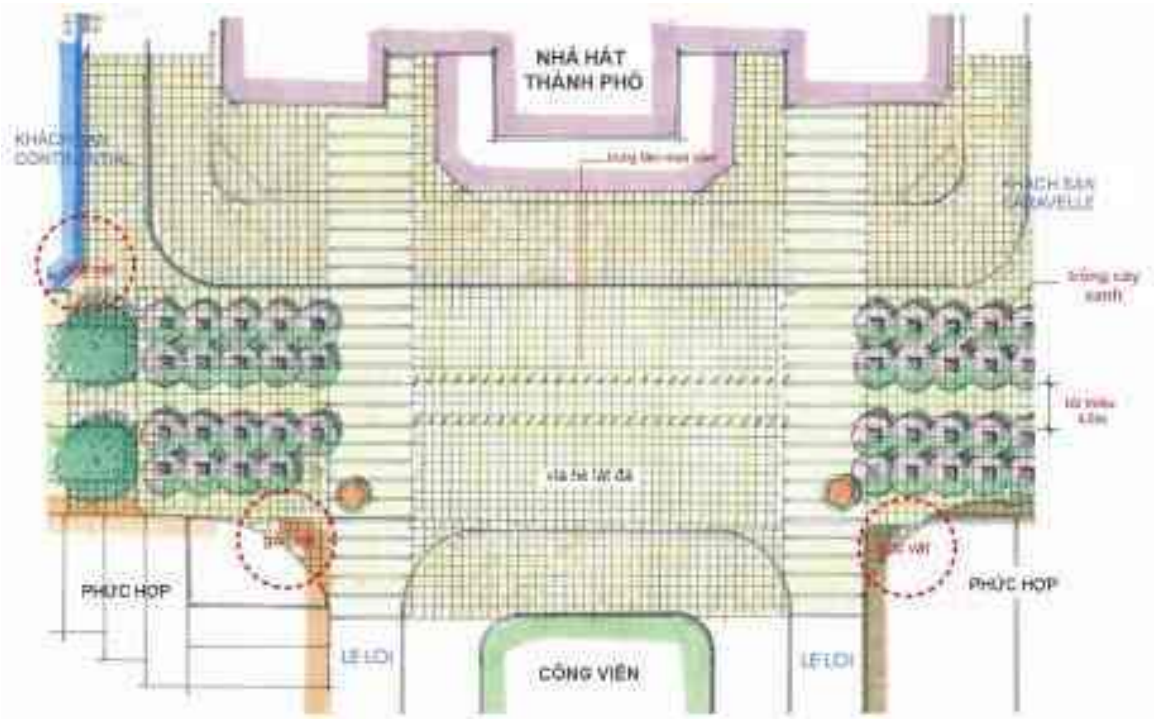
Hình 12-11 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

c) Nút 1 *(Hình 12-12)*

- Thiết kế các góc công trình đối diện với nút này phải tính toán đến sự giao tiếp với không gian công cộng. Ở mỗi góc công trình phải bố trí một lối vào. Thiết kế của công trình không được ảnh hưởng hay tác động đến không gian của khu vực Nhà hát Thành phố.

- Vật liệu lát đường và các không gian công cộng phụ trợ là các phiến đá lớn có thể chịu được tải trọng của lưu thông cơ giới.

- Khoảng trống kết thúc của dải cây xanh đường phố trên đường Đồng Khởi tại vị trí giao với đường Lê Lợi cần được bổ sung các bồn cây di động hoặc các chậu lớn để tạo thêm mảng xanh thẳng hàng tại ngã tư Lê Lợi với khoảng cách giữa các cây không quá 4,5 m.



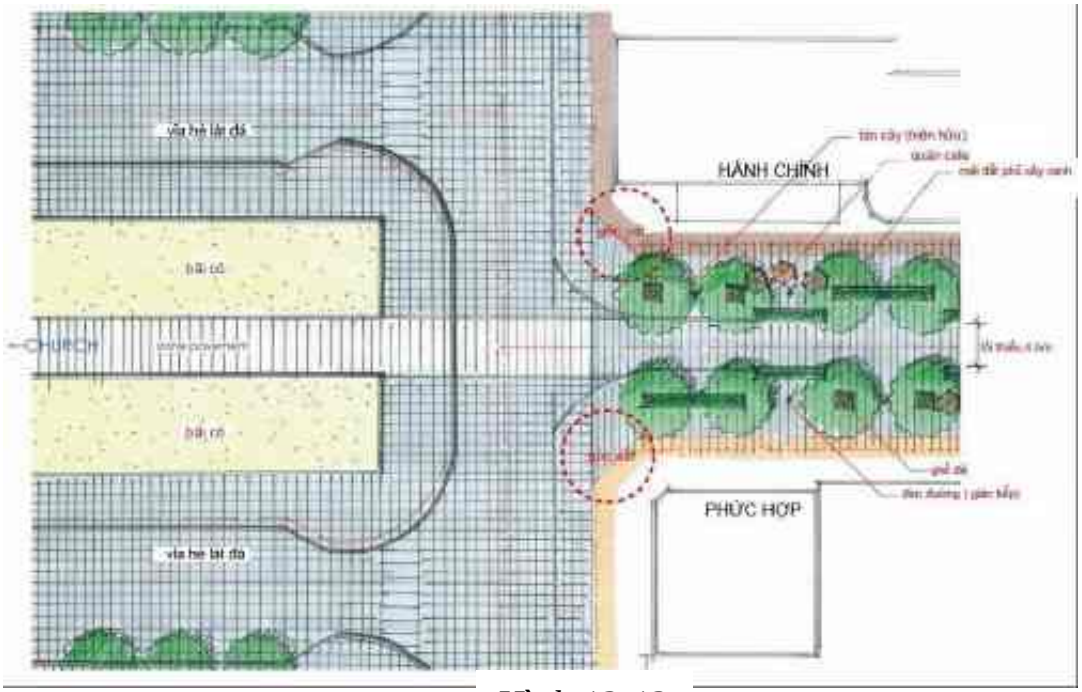
Hình 12-12

d) Nút 2 *(Hình 12-13)*

- Các góc công trình đối diện với nút này phải được thiết kế sao cho gia tăng khả năng giao tiếp với không gian công cộng. Ở mỗi góc công trình phải bố trí một lối vào.

- Thiết kế của công trình không được ảnh hưởng đến không gian khu vực Nhà thờ Đức Bà.

- Vật liệu lát đường và các không gian công cộng phụ trợ là các phiến đá lớn có thể chịu được tải trọng của lưu thông cơ giới. Màu sắc xám chìm làm nổi bật Nhà thờ Đức Bà.



Hình 12-13

4. Khu vực Chợ Bến Thành (Các ô phố: M16, M17, M18, M19, MB-1, MB-2, MB-3, MB-4, MC-1, Q1, Q3, QB-1, QB-2)

Khu vực lịch sử này bao gồm Chợ Bến Thành và các dãy nhà phố xung quanh. *(Hình 12-14)*



Hình 12-14 Ranh giới khu vực Chợ Bến Thành

a) Nguyên tắc bảo tồn:

- Các công trình có giá trị lịch sử cần bảo tồn được xác định trong hình bảo tồn đóng góp vào nguồn lực lịch sử của thành phố thể hiện trong Hình 12-15.

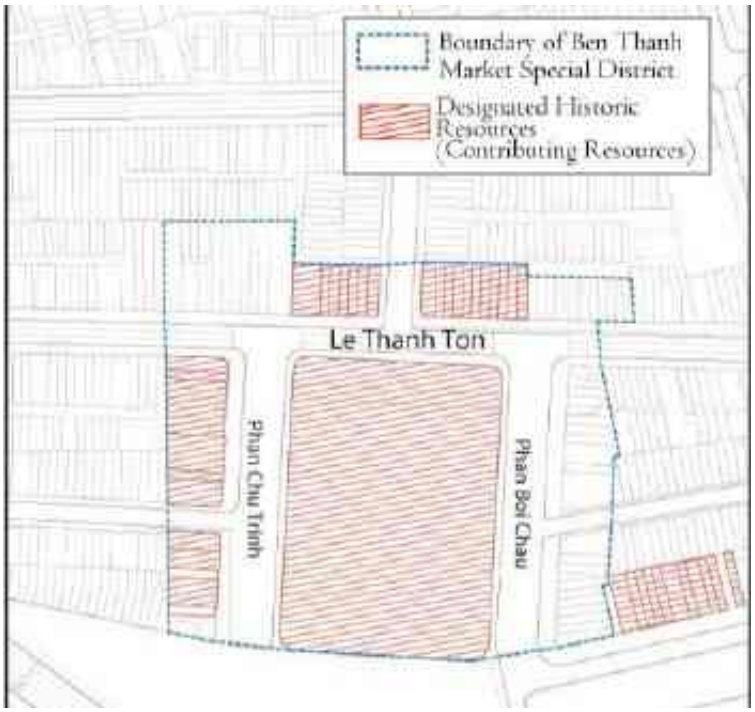
- Nghiêm cấm việc tháo dỡ các công trình đóng góp vào giá trị lịch sử của Thành phố.

- Bất kỳ sửa đổi nào liên quan đến mặt tiền của các công trình này chỉ được thực hiện nếu không ảnh hưởng đến thiết kế và hình dáng nguyên thủy của công trình. Màu sắc phải hài hòa với các công trình liên kế xung quanh nếu chúng được sơn màu một cách phù hợp. Nếu không các màu nhạt và sắc độ nhẹ phải được sử dụng.

- Không cho phép bố trí thêm tầng cao hoặc kết cấu mái cho các công trình được xác định có vai trò đóng góp vào nguồn lực lịch sử.

- Nếu một phần của công trình lịch sử trong danh sách (chẳng hạn một căn trong dãy nhà phố) được xác định phải tổ chức sửa chữa cải tạo lớn thì mặt tiền của công trình đó phải được phục hồi trong trạng thái gần nhất với phần kiến trúc còn lại của dãy công trình cùng với sự hỗ trợ và hợp tác từ Sở Quy hoạch - Kiến trúc (sau đây viết tắt là Sở QHKT) và các chuyên gia về lịch sử kiến trúc.

- Đối với các công trình có giá trị bảo tồn, áp dụng theo các quy định tại Điều 20, 21 của Quy chế quản lý kiến trúc và quy định liên quan khác.



Hình 12-15 Các công trình lịch sử xung quanh Chợ Bến Thành

b) Quy định chức năng đối với tầng trệt

Tầng trệt phải được sử dụng cho chức năng buôn bán lẻ.

c) Quy định xây dựng mới trong Đặc khu Chợ Bến Thành

Công trình không có giá trị lịch sử có thể được xây mới nếu tiến hành cẩn trọng và cố kết theo yêu cầu dưới đây:

- Việc sửa chữa hay phục hồi các công trình có giá trị lịch sử và việc xây dựng mới trong khu vực phải tuân thủ quy định. Ngoài những quy định cơ bản, các quy định đặc biệt sẽ được bổ sung như dưới đây nhằm định nghĩa cụ thể hơn về đặc tính Khu vực Chợ Bến Thành.

- Với mục tiêu bảo vệ ý nghĩa lịch sử của khu vực và mang tính nhất quán cao, các quy định đặc biệt sẽ được áp dụng nhằm tăng cường phát triển một cách hài hòa và tránh việc xây dựng phát triển rời rạc không đồng bộ.

- Màu sắc mặt tiền của các công trình mới phải giống với màu mặt tiền của các nhà phố xung quanh, hoặc sẽ được sơn những màu với màu nhẹ và sắc độ thấp.

- Mặt tiền của các công trình không có giá trị lịch sử cũng có thể được phục hồi tương tự với các nhà phố có giá trị lịch sử trong cùng khu dưới sự phối hợp từ Sở QHKT và các chuyên gia về lịch sử kiến trúc của Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các công trình nhà phố xây dựng mới phải tôn trọng và phản ánh vào thiết kế, khối lượng, chiều cao, hình khối, hình thức kiến trúc chủ đạo của khu vực. Là Nhà phố dãy các công trình từ hai đến ba tầng, trong đó tầng trệt được dùng làm cửa hàng và các tầng trên dùng để ở. Mỗi căn nhà trong dãy đều có mặt tiền khá hẹp, có chung tường theo thiết để hình thành một khối liên kết

- Tầng trệt phải được bố trí mặt tiền mở. Các thông số kích thước của mặt tiền tầng trệt phải giống với thông số của các nhà phố có giá trị lịch sử hiện hữu.

- Giới hạn chiều cao được đề cập trong quy định cụ thể cho từng ô phố theo quy định

- Công trình xây dựng mới phải được xây dựng ra hết ranh đất nhằm duy trì dãy mặt tiền liên tục dọc phố. Nếu công trình xây dựng ngay góc thì phải xây ra hết hai ranh đất tại góc đó. Không cho phép bố trí sân hoặc garage vì sẽ phá vỡ tính liên tục của dãy công trình dọc phố.

- Các công trình mới phải được xây dạng khối hình chữ nhật. Khối mặt tiền nhìn ra đường chính phải được bố trí thẳng tới ranh mái và không có khoảng lùi.

- Công trình xây mới phải áp dụng hình thức thiết kế của các nhà phố hiện hữu cho mặt tiền của mình. Đối với công trình mới có kích thước mặt tiền lớn hơn các căn nhà phố có giá trị lịch sử hiện hữu (thông thường là 5m bề ngang) thì phải bố trí hình thái mặt tiền sao cho nhìn vào vẫn có cảm giác là một dãy nhà phố liên kết với nhau.

- Quy định sử dụng các yếu tố ngăn cách để chia mặt tiền lớn thành kích thước cơ bản của dãy nhà phố hiện hữu, và mỗi diện tích mặt tiền được phân chia phải đảm bảo tương thích với thiết kế của dãy nhà về độ mở của mặt tiền, cửa sổ và cao độ tầng trệt. *(Hình 12-16)*



Hình 12-16 Minh họa điều chỉnh mặt tiền

- Màu sắc cho mặt tiền của các căn nhà phố sẽ là màu sáng như màu trắng, màu be hoặc vàng nhạt hài hòa về màu sắc với các công trình có giá trị lịch sử

trong khu vực. Quy định về màu sắc này cũng áp dụng cho việc sơn lại các công trình hiện hữu.

- Tỷ lệ rỗng của cửa sổ không được vượt quá 50% diện tích mặt tiền trên tầng trệt. Chiều cao của sàn và mái các công trình xây mới phải đồng đều với các công trình lịch sử lân cận.

- Các công trình mới sẽ được lợp mái ngói màu đỏ hoặc cam, giống như màu của các công trình lịch sử hiện hữu trong khu vực. Mái phải dốc hoặc có đầu hồi và phải được xây dựng sao cho hài hòa với mái của các căn nhà phố lịch sử bên cạnh.

- Cao độ tầng trệt và vỉa hè không được chênh lệch quá 30cm.

- Các công trình mới phải sử dụng cửa chớp chất liệu gỗ làm cửa sổ, tương tự như cửa sổ của các công trình có giá trị lịch sử trong khu vực.

Biển hiệu và mái hiên:

- Để tôn trọng cảnh quan công trình Chợ Bến Thành lịch sử, phải nghiêm cấm lắp đặt thêm biển hiệu mới, biểu ngữ hay mái hiên vào mặt ngoài của công trình này ngoài phần chữ Chợ Bến Thành hiện tại phía dưới tháp đồng hồ. Đồng thời không cho phép lắp đặt mái che ở mặt tiền chính Chợ Bến Thành.

- Mái hiên: có thể lắp đặt mái hiên ở mặt tiền tầng trệt của công trình có giá trị lịch sử. Với công trình xây mới, phải bố trí mái vòm đơn giản hoặc mái hiên đơn giản ở mặt tiền tầng trệt. Mái hiên mới không được che khuất, làm hư hại hoặc phá vỡ kiến trúc đặc thù của công trình và phần mặt tiền đó. Kích thước mái hiên không được lớn hơn bề ngang của cửa chính hoặc cửa sổ shop. Mái hiên không vươn ra hơn một ô mặt tiền. Đoạn dốc của mái hiên không được dài hơn 1m. Không được sử dụng vật liệu và màu sắc quá rực rỡ, cũng như không được sử dụng thiết bị chiếu sáng. Mái hiên phải có hình thức đơn giản. Nếu sử dụng màn rủ thì kích thước màn phải cân xứng với kích thước tổng thể của mái hiên và hình dạng cũng phải đơn giản. Kích thước của các chữ cũng phải cân đối với màn mái che. Phần dốc chéo xuống của mái hiên không được có chữ *(Hình 12-17).*

- Biển hiệu: Biển hiệu lắp đặt tại tầng trệt không được ảnh hưởng hoặc phá vỡ kiến trúc đặc thù của công trình và phần mặt tiền đó. Tổng khối lượng và số lượng biển hiệu không được choán hết và làm giảm giá trị mặt tiền. Kích thước biển báo phải hợp lý và được đặt phía dưới mái che. Biển hiệu không được cao quá 1m. Không cho phép sử dụng đèn neon hoặc biển hiệu có màu sắc sặc sỡ trong khu vực này. Đồng thời, banner hay biển treo (biển hiệu vươn ra khỏi khuôn viên mặt tiền (bracket sign)) cũng không được phép trong khu vực này. Ngoài ra, tuy biển hiệu phía sau cửa sổ được cho phép nhưng cấm lắp đặt biển hiệu bên ngoài các tầng phía trên. Việc sơn biển hiệu lên tường ngoài phải bị nghiêm cấm triệt để.

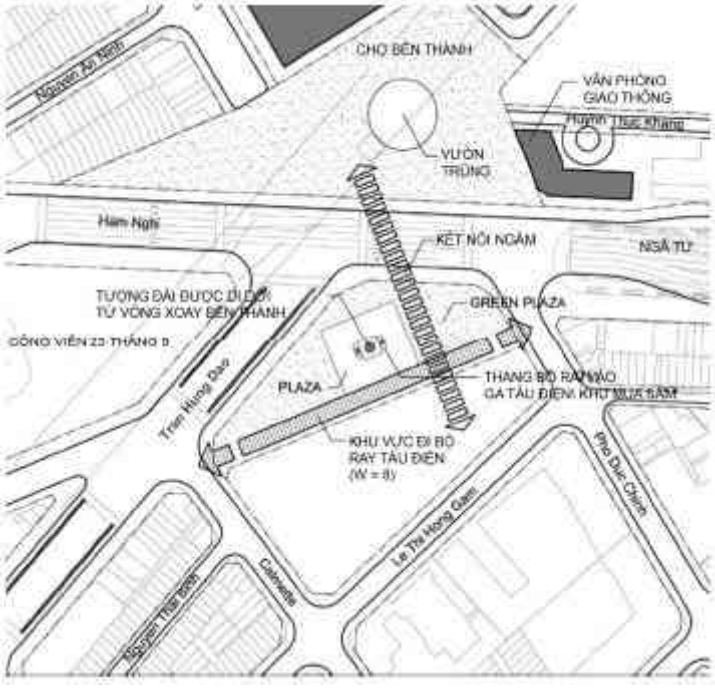


Hình 12-17 Mái hiên và biển hiệu tại mặt tiền tầng trệt

5. Ô phố trước Chợ Bến Thành (Các ô phố: TSP-1, T15)

Khu đất nằm đối diện Quảng trường Chợ Bến Thành, gần hai công trình lịch sử là Chợ Bến Thành và Văn phòng Giao thông (*Hình 12-18)*

Do các công trình này đóng vai trò cốt lõi trong việc khẳng định đặc tính của khu vực, nên bất kỳ dự án xây dựng nào có bố trí khối đế hay khối tháp đều phải tôn trọng giá trị thiết kế vốn có của chúng. Hình thái, mặt tiền, chiều cao hay khối lượng công trình xây dựng mới gần Quảng trường Chợ Bến Thành không được quá nổi bật hoặc gây sự chú ý mà phải thể hiện được sự hài hòa với không gian chung của quảng trường. Công trình xây dựng phải là hậu cảnh của các công trình lịch sử, làm nổi bật vai trò của chúng trong việc khẳng định đặc tính khu vực.



Hình 12-18 Vị trí khu đất



Hình 12-18a Khoảng lùi



Hình 12-18b Chức năng sử dụng của mặt tiền tầng trệt



Hình 12-18c Khu vực bo lề và bãi đậu



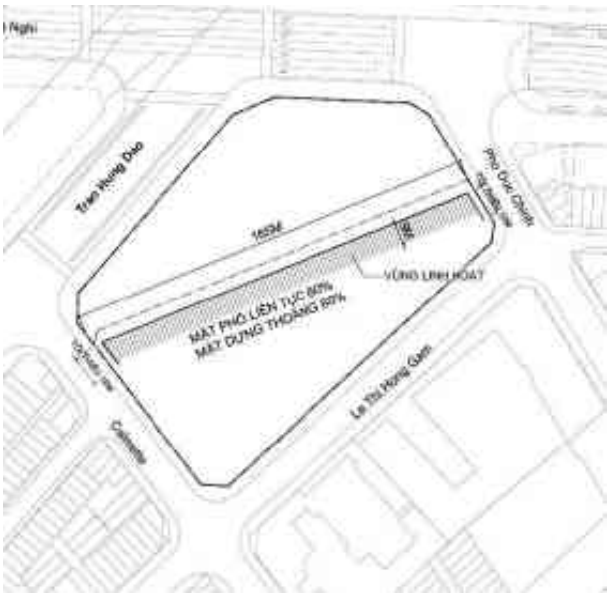
Hình 12-18d Vị trí tháp



Hình 12-18e Quy định chiều dài mặt đứng và Quảng trường



Hình 12-18f Quy định cho tầng hầm



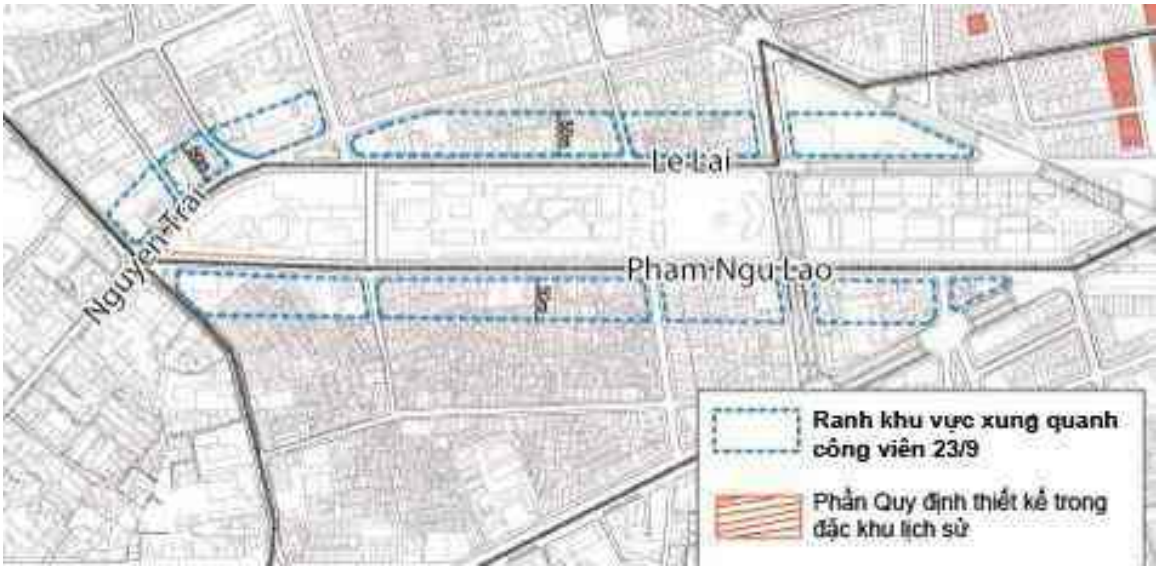
Hình 12-19 Khối lượng Mặt phô liên tục và độ đặc rỗng của khối đế

6. Khu vực xung quanh công viên 23/9 (Các ô phố: R1, R2, R8, R9, RE-2, RE-3 RE-6, RR-2, M21, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8)

a) Tổng quan

Cho phép chiều cao và mật độ phát triển dọc theo công viên 23/9 cao với mục đích:

- Tận dụng bóng mát từ công trình tỏa xuống công viên để giảm nhiệt độ công viên;
- Thu hút nhiều người trong các tòa nhà đến với công viên;
- Tạo tính thanh khoản cao do vị trí thuận tiện, đối diện công viên cây xanh;
- Tạo cảm giác được bao bọc như một sân trong của thành phố.



Hình 12-20 Khu vực xung quanh Công viên 23/9

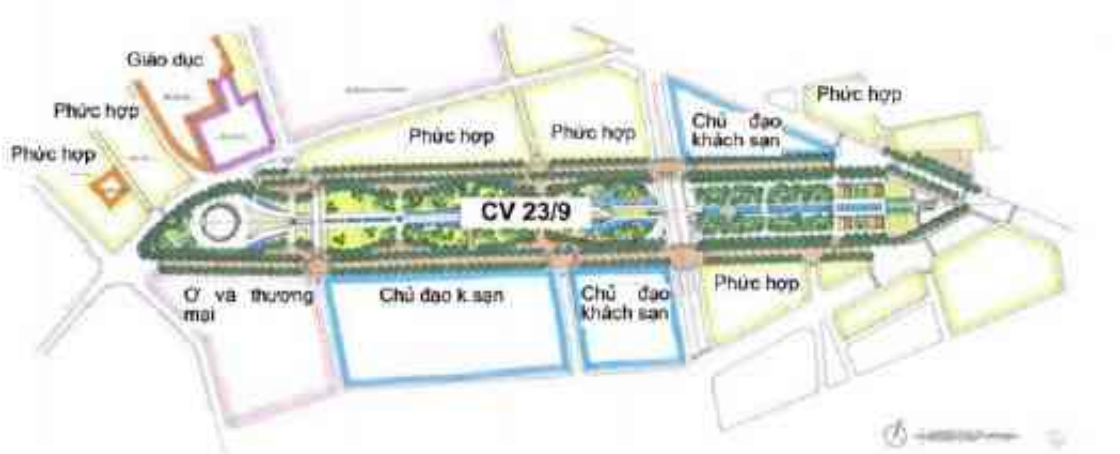
b) Chiều cao

Chiều cao cho phép có thể lên đến 100m. Ưu đãi về HSSDĐ như trình bày tại Mục I, Chương II.

Các kết cấu liên quan đến bãi đậu xe ngầm, trung tâm thương mại và nhà ga như tháp thông gió, cầu thang bộ hay đèn hiệu không được cao hơn 4m.

c) Chức năng công trình

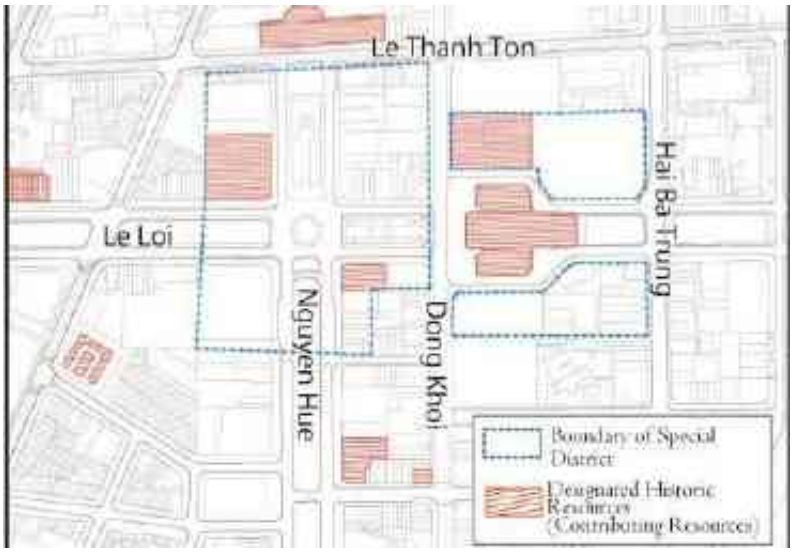
Chức năng công trình xây mới quanh khu vực Công viên 23/9 được thể hiện trong Hình 12-21.



Hình 12-21 Chức năng công trình quanh khu vực Công viên 23/9

7. Khu vực xung quanh Nhà hát Thành phố (Các ô phố: L13, L14, L20, L21, LP-6, MP-4, MP-5, MP-6, M13, M17)

Bên cạnh Nhà hát Thành phố và UBND TP.HCM, khu vực xung quanh Nhà hát Thành phố và giao lộ Nguyễn Huệ - Lê Lợi có cảnh quan được tôn tạo bởi nhiều công trình lịch sử khác nhau, hiện nay vốn còn sót lại rất ít trên thế giới. Trong khu vực này *(Hình 12-22)*, các công trình bị giới hạn chiều cao tối đa 30m để duy trì và tôn vinh giá trị của những di sản lịch sử này. Đối với các công trình tại giao lộ Nguyễn Huệ - Lê Lợi, góc đường phải uốn cong theo hình cong của các mặt tiền hiện hữu.



Hình 12-22 Khu vực Nhà hát Thành phố

8. Khu vực đường Lê Lợi (Các ô phố: MB-1, M7, M10, M12, M13, M14, M15, M16, MR-1, MR-2)

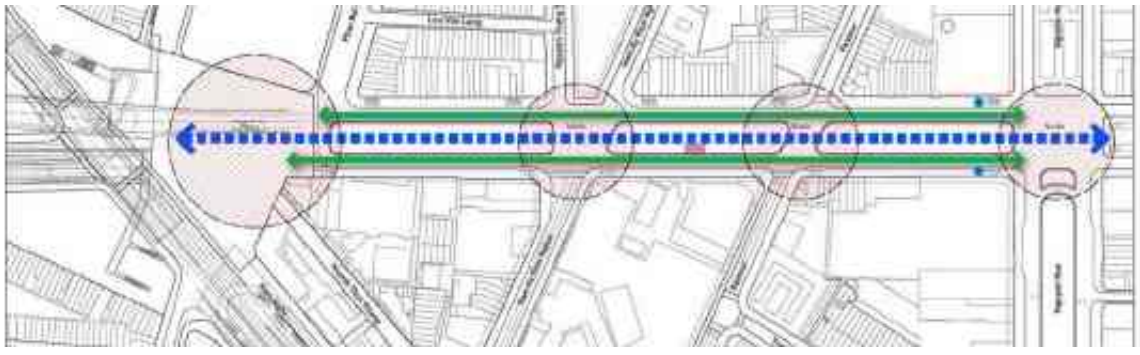


Hình 12-23 Ranh giới khu vực trục đường Lê Lợi

Đường Lê Lợi đóng vai trò quan trọng là trục kết nối thị giác và vật thể giữa khu vực Chợ Bến Thành và Nhà hát Thành phố. Việc đầu tư xây dựng dọc theo trục đường này phải tuân thủ những quy định sau:

a) Tầng trệt

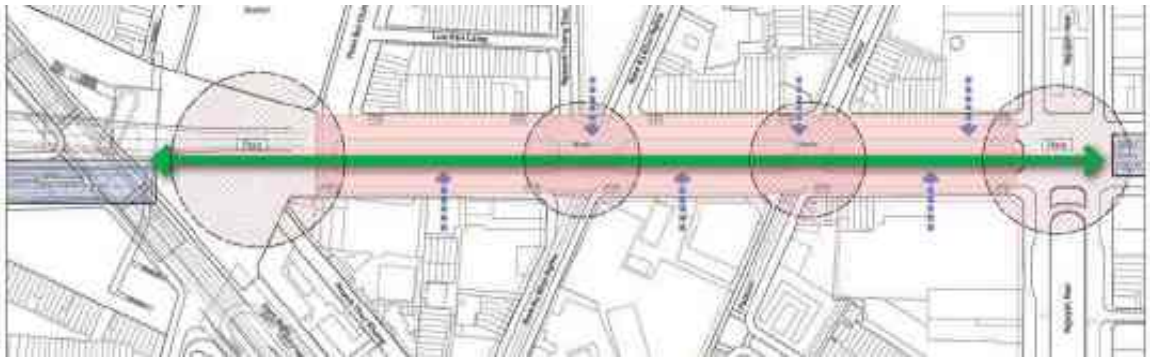
Lưu lượng xe hơi phải được hạn chế đến mức tối thiểu tại điểm cuối là Quảng trường Chợ Bến Thành. Bố trí dải phân cách rộng 22m (không được lắp đặt kết cấu cố định nào) nhằm bảo đảm tầm nhìn từ chợ Bến Thành đến Nhà hát Thành phố. Mặt tiền công trình phải có tỷ lệ mặt phố liên tục 80%, có mái hoặc mái vòm và 80% diện tích tầng trệt dành cho buôn bán lẻ.



Hình 12-24 Ý tưởng tổ chức đường Lê Lợi

b) Kết nối các công trình với tầng hầm

Quy định dành cho trung tâm thương mại ngầm tại Điều 14 của Quy chế quản lý kiến trúc.

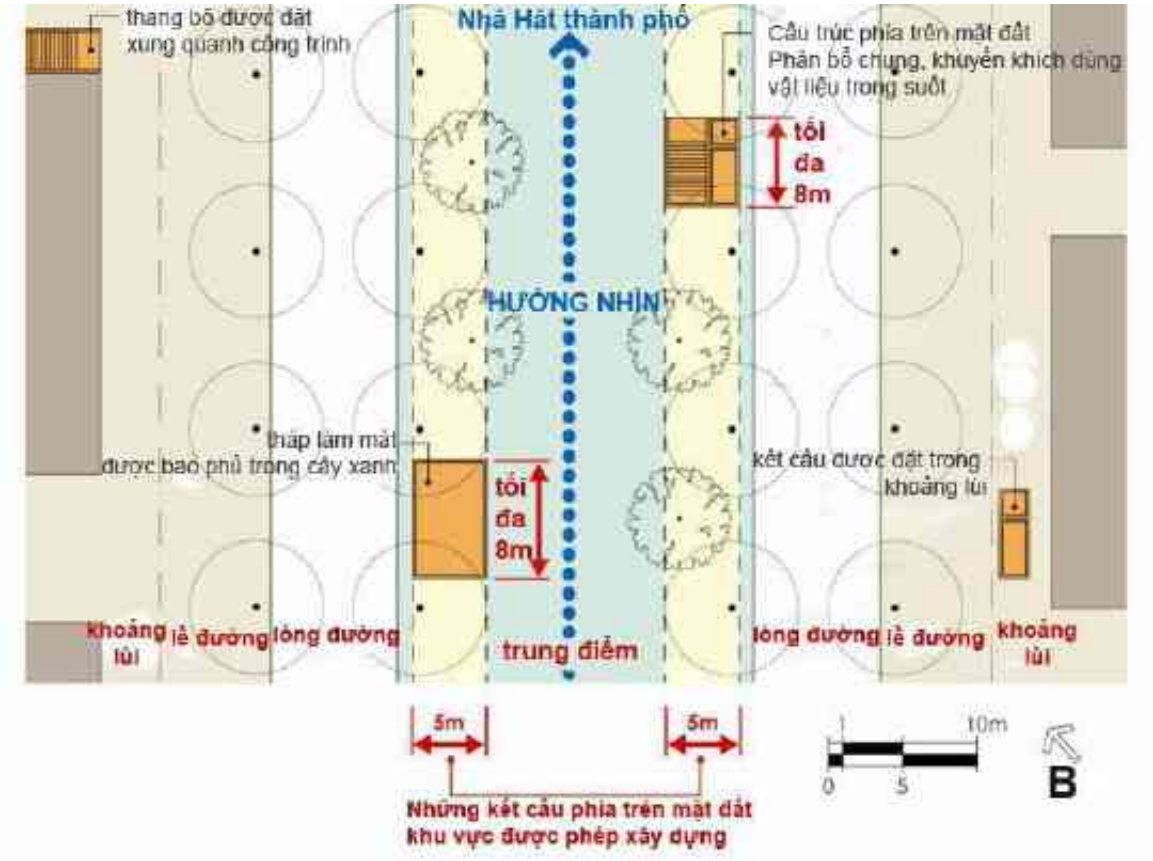


Hình 12-25 Tầng hầm thứ 1

c) Kết cấu hỗ trợ công trình ngầm (cầu thang bộ và các cấu trúc thông gió)

Bên cạnh các kết cấu đã được đặt trong công trình dọc tuyến, những kết cấu hỗ trợ nên được xây dựng trong diện tích cho phép xây dựng (chiều rộng mỗi bên 5m) của dải phân cách hoặc khoảng lùi của vỉa hè *(Hình 12-26)*. Quy mô của các kết cấu nằm trên dải phân cách không vượt quá 8m chiều dài và 3m chiều cao.

Một kết cấu phải được tích hợp nhiều chức năng hỗ trợ đến mức có thể. Việc sử dụng vật liệu trong suốt và phủ xanh mặt đứng nhằm giảm thiểu khối lượng xây dựng và áp lực của nó.

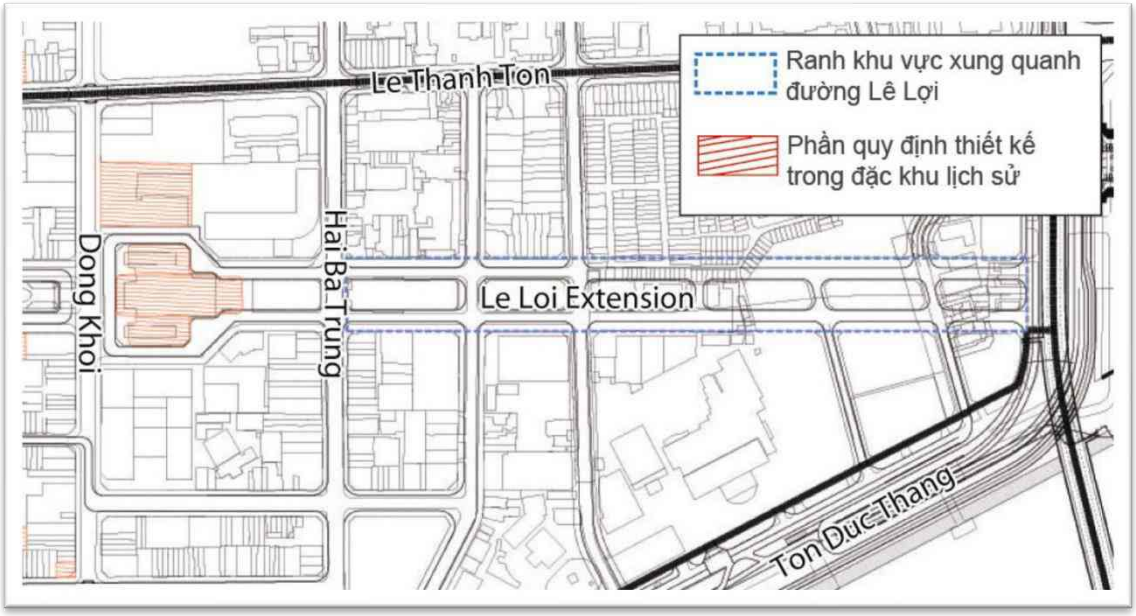


Hình 12-26 Tầng hầm thứ 1

9. Khu vực xung quanh đường Lê Lợi nối dài (Các ô phố: L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L10, L11, LA-1, LE-1, LP-1, LP-2, LP-3, LP-4)

Từ phía sau Nhà hát thành phố ra đến đường Tôn Đức Thắng. Tương tự đường Lê Lợi hiện hữu (đoạn từ chợ Bến Thành đến đường Nguyễn Huệ) trở thành một trong những trục cây xanh chính, tuyến đường điểm nhấn và sôi động nhất trong Khu CBD.

Các công trình đang tồn tại dọc tuyến Lê Lợi mở rộng phải được xây dựng lại.



Hình 12-27 Khu Lê Lợi mở rộng

d) Phân chia Khu Lê Lợi nối dài

Hầu như toàn bộ Khu Lê Lợi mở rộng là công trình nhà phố thấp tầng dày đặc. Khu vực được phân chia thành 04 tiểu khu theo đặc điểm không gian hiện hữu.

- Tiểu khu 1: Cần nhanh chóng cải tạo lại phục vụ công tác mở rộng đường Lê Lợi và tổ chức đường nội bộ với lộ giới phù hợp.

- Tiểu khu 2: Nằm kế cận Nhà hát Thành phố, cần phải được cải tạo chỉnh trang tương tự như Khu 1

- Tiểu khu 3: Cần phải được cải tạo chỉnh trang tương tự như Khu 1, đặc biệt cần quy định xây dựng đường giao thông có tính đến khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy và phòng ngừa sự cố.

- Tiểu khu 4: Bao gồm các ô phố có nhiều lô đất diện tích lớn, mỗi ô đều có quy hoạch được duyệt.

e) Quy định cho 4 Tiểu khu

Việc cải tạo chỉnh trang 4 tiểu khu nói trên phải được tiến hành theo quy định dưới đây:

- Tiểu khu 1

+ Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

+ Chức năng tầng trệt công trình:

- Các chức năng buôn bán, café, nhà hàng, sảnh hoặc phòng đợi không được bố trí dưới 50% diện tích mặt tiền nhìn ra đường Lê Lợi.
- Không bố trí đường vào bãi giữ xe hoặc điểm đón thả trên đường Lê Lợi, trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền >80m, cần được sự chấp thuận của Sở QHKT.

+ Khoảng lùi:

- Khối đế: Không bố trí khoảng lùi vì bản thân đường Lê Lợi đã được mở rộng và tổ chức như một đại lộ điểm nhấn với hoạt động đô thị sinh động.
- Khối tháp: lùi tối thiểu 5m từ ranh đất.

+ Chiều cao công trình:

- Khối đế có chiều cao đồng bộ 31m.
- Nếu có bố trí lan can, mái hắt hay kết cấu tương tự ở khối đế thì chiều cao các kết cấu này có thể được tính vào chiều cao khối đế.

+ Cao độ nền hoàn thiện:

Cao độ nền hoàn thiện phải là +/50cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

+ Giới hạn chiều cao khối tháp:

Chiều cao khối tháp không được vượt quá 100m ngay cả khi đã áp dụng các trường hợp ưu đãi HSSDĐ.

+ Mái đua:

Mái đua có thể nhô ra 1,5m ngoài ranh đất.

+ Mái cổng:

Nếu có bố trí mái cổng, cao độ nền hoàn thiện phải <90cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

+ Hẻm:

Với công trình nằm phía sau dãy mặt tiền đường Lê Lợi, quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí lộ giới hẻm 9m tiếp cận đến từng lô đất, và khoảng lùi 3m, theo thể hiện tại Hình 12-27.

+ Diện tích lô đất tối thiểu:

Mỗi lô đất phải có diện tích tối thiểu 500m^2 như phân lô hiện tại, nhưng diện tích khuyến khích là 2.000m^2. Tuy nhiên, tùy vào từng trường hợp cụ thể, có thể thương thảo với Sở QHKT.

- Tiểu khu 2

+ Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

+ Chức năng tầng trệt công trình:

- Các chức năng buôn bán, café, nhà hàng, sảnh hoặc phòng đợi không được bố trí dưới 50% diện tích mặt tiền nhìn ra đường Lê Lợi.

- Không bố trí đường vào bãi giữ xe hoặc điểm đón thả trên đường Lê Lợi, trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền >80m, có thể thỏa thuận với Sở QHKT.

+ Khoảng lùi:

- Khối đế: Không bố trí khoảng lùi, tương tự như ở Tiểu khu 1. Tuy nhiên, phải đảm bảo lùi 3m từ đường Hai Bà Trưng tới Nhà hát Thành phố.

- Khối tháp: lùi tối thiểu 5m từ ranh đất.

+ Chiều cao công trình:

- Khối đế có chiều cao đồng bộ 31m.

- Nếu có bố trí lan can, mái hắt hay kết cấu tương tự ở khối đế thì chiều cao các kết cấu này có thể được tính vào chiều cao khối đế.

+ Cao độ nền hoàn thiện:

Cao độ nền hoàn thiện phải là +/50cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

+ Giới hạn chiều cao khối tháp:

Chiều cao khối tháp không được vượt quá 100m ngay cả khi đã áp dụng các trường hợp ưu đãi HSSDĐ.

+ Mái đua:

Mái đua có thể nhô ra 1,5m ngoài ranh đất.

+ Mái cổng:

Nếu có bố trí mái cổng, cao độ nền hoàn thiện phải <90cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

+ Hẻm:

Với công trình nằm phía sau dãy mặt tiền đường Lê Lợi, quy hoạch chỉnh trang phải đảm bảo bố trí lộ giới hẻm 9m tiếp cận đến từng lô đất, và khoảng lùi 3m.

+ Diện tích lô đất tối thiểu:

Mỗi lô đất phải có diện tích tối thiểu 500m^2 như phân lô hiện tại, nhưng diện tích khuyến khích là 2.000m^2. Tuy nhiên, tùy vào từng trường hợp cụ thể, có thể thỏa thuận với Sở QHKT.

- Tiểu khu 3

Sẽ tuân thủ quy định về hẻm, quy định về nhà liên kế theo quy định tại Quy chế quản lý Kiến trúc.

- Tiểu khu 4

+ Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

+ Chức năng tầng trệt công trình:

- Các chức năng buôn bán, café, nhà hàng, sảnh hoặc phòng đợi không được bố trí dưới 50% diện tích mặt tiền nhìn ra đường Lê Lợi.
- Không bố trí đường vào bãi giữ xe hoặc điểm đón thả trên đường Lê Lợi, trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền >80m, có thể thỏa thuận với Sở QHKT.

+ Khoảng lùi:

- Khối đế: Không bố trí khoảng lùi vì bản thân đường Lê Lợi đã được mở rộng và tổ chức như một đại lộ điểm nhấn với hoạt động đô thị sinh động.
- Khối tháp: lùi tối thiểu 5m từ ranh đất.

+ Chiều cao công trình:

- Khối đế có chiều cao đồng bộ 31m.
- Nếu có bố trí lan can, mái hắt hay kết cấu tương tự ở khối đế thì chiều cao các kết cấu này có thể được tính vào chiều cao khối đế.

+ Cao độ nền hoàn thiện:

Cao độ nền hoàn thiện phải là +/50cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

+ Giới hạn chiều cao khối tháp:

Khối tháp được bố trí theo đúng quy hoạch đã duyệt.

+ Mái đua:

Mái đua có thể nhô ra 1,5m ngoài ranh đất.

+ Mái cổng:

Nếu có bố trí mái cổng, cao độ nền hoàn thiện phải <90cm tính từ vỉa hè đường Lê Lợi.

10. Đường Nguyễn Huệ (Các ô phố:MP-5; MP-4; MP-3; MP-2; MP-1, M13, MP-6; M7; M4; M3; M2; M1; L20; LP-6; L21; L22; L23; L24).



Hình 12-28 Ranh giới đường Nguyễn Huệ

Theo quy hoạch, dưới đường Nguyễn Huệ sẽ là trung tâm thương mại ngầm tại tầng hầm đầu tiên và hai hoặc ba tầng giữ xe ở phía dưới. Việc xây dựng phải được tiến hành theo những quy định dưới đây:

a) Tầng trệt

- Dành cho người đi bộ:

+ Tạo hành lang dành cho người đi bộ trong dải phân cách;

+ Tạo các điểm 'nút' có bố trí quảng trường và kiosk/quán cafe tại mỗi giao lộ chính;

+ Trang bị cầu thang bộ/thang cuốn/thang máy tại các điểm nút nhằm kết nối với trung tâm thương mại ngầm;

+ Tổ chức các phương tiện thư giãn như đài phun nước, quảng trường, công viên mini, kiosk, v.v... dọc theo các hành lang dành cho người đi bộ;

+ Diện tích kiosk: tối đa 60m^2.

- Tầm nhìn:

+ Tạo tầm nhìn về phía UBND TP. HCM;

+ Tháo dỡ công trình tượng đài phía trước Sunwah Tower để đảm bảo tầm nhìn;

+ Các công trình phụ phải được xây dựng trong vùng cho phép xây dựng (*Hình 12-32, 12-33*) với độ cao tối đa là 3m (Công trình phụ bao gồm kiosk, quán cafe, đèn hiệu, mái, v.v...);

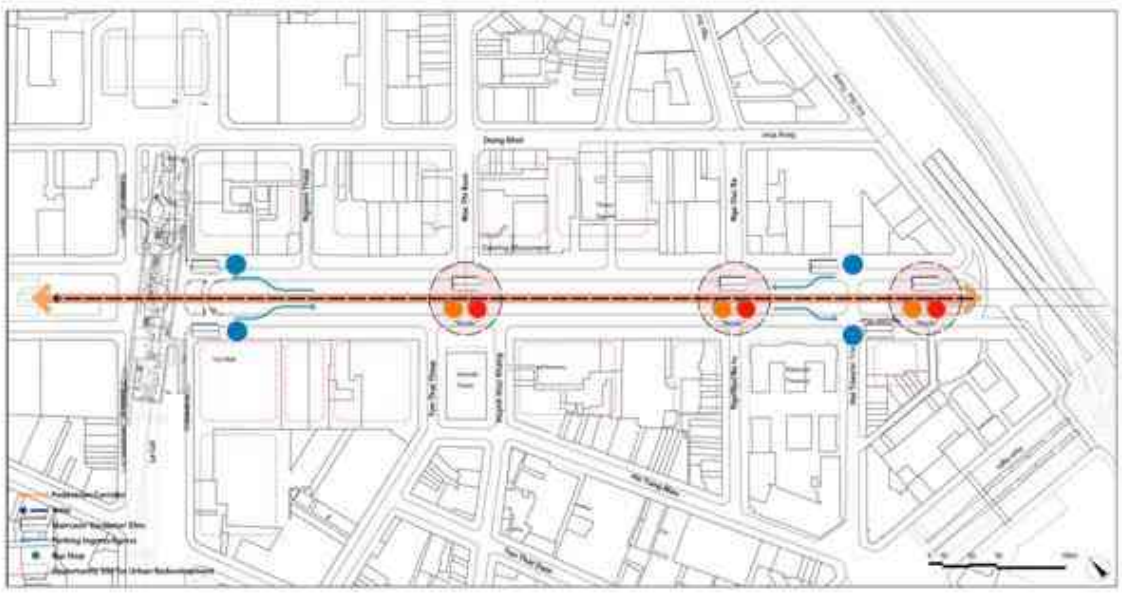
+ Kết cấu liên quan đến bãi đậu xe ngầm như cầu thang bộ, hệ thống thông gió, máy móc thiết bị v.v... phải được đặt trong vùng cho phép xây dựng *(Hình 3-32 và 3-34).*

- Đậu xe và giao thông:

+ Bố trí 2 lối vào/ lối ra tại khu vực đường Lê Lợi và Tôn Thất Thiệp, Ngô Đức Kế và Hải Triều;

+ Đảm bảo đủ diện tích cho số lượng trạm xe bus gần góc đường HuỳnhThúc Kháng - Hải Triều;

+ Thang cuốn hoặc thang máy sẽ được bố trí gần các trạm xe bus để hành khách có thể kết nối sang tuyến UMRT dễ dàng.



Hình 12-30

b) Tầng hầm thứ nhất

- Tạo hành lang dành cho người đi bộ, kết nối Nhà hát Thành phố với Công viên dọc sông Sài Gòn;

- Tạo các điểm 'nút', bố trí quảng trường và shop bán lẻ ngầm tại vị trí mỗi giao lộ chính trên mặt đất để tránh hiện tượng mất phương hướng;

- Đảm bảo tính kết nối với các dự án cải tạo chỉnh trang trong tương lai;

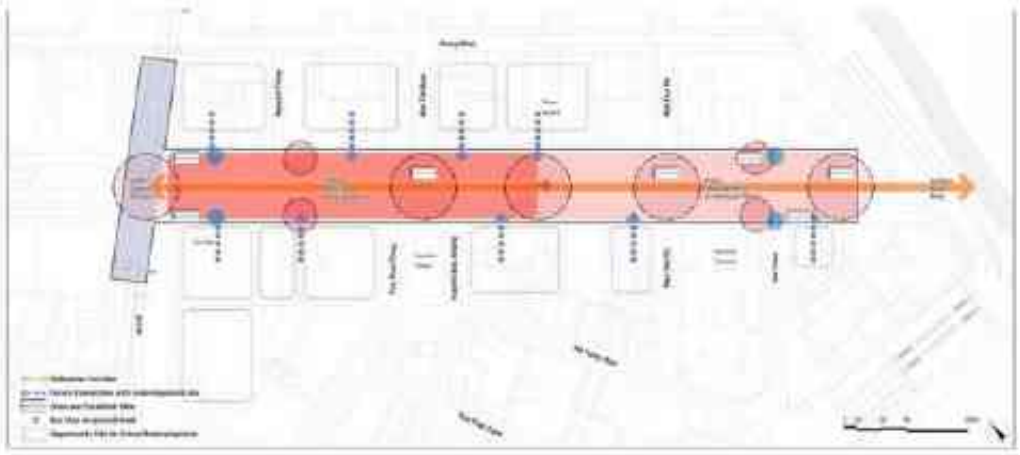
- Cho phép phân kỳ phát triển khu vực thương mại ngầm, bắt đầu từ phía Nhà hát Thành phố. Các khu vực khác có thể tạm thời dùng làm nhà kho, bãi đậu xe v.v...;

- Các cấu trúc ngầm như cầu thang bộ, hệ thống thông gió, máy móc thiết bị, v.v... phải được đặt trong vùng cho phép xây dựng;

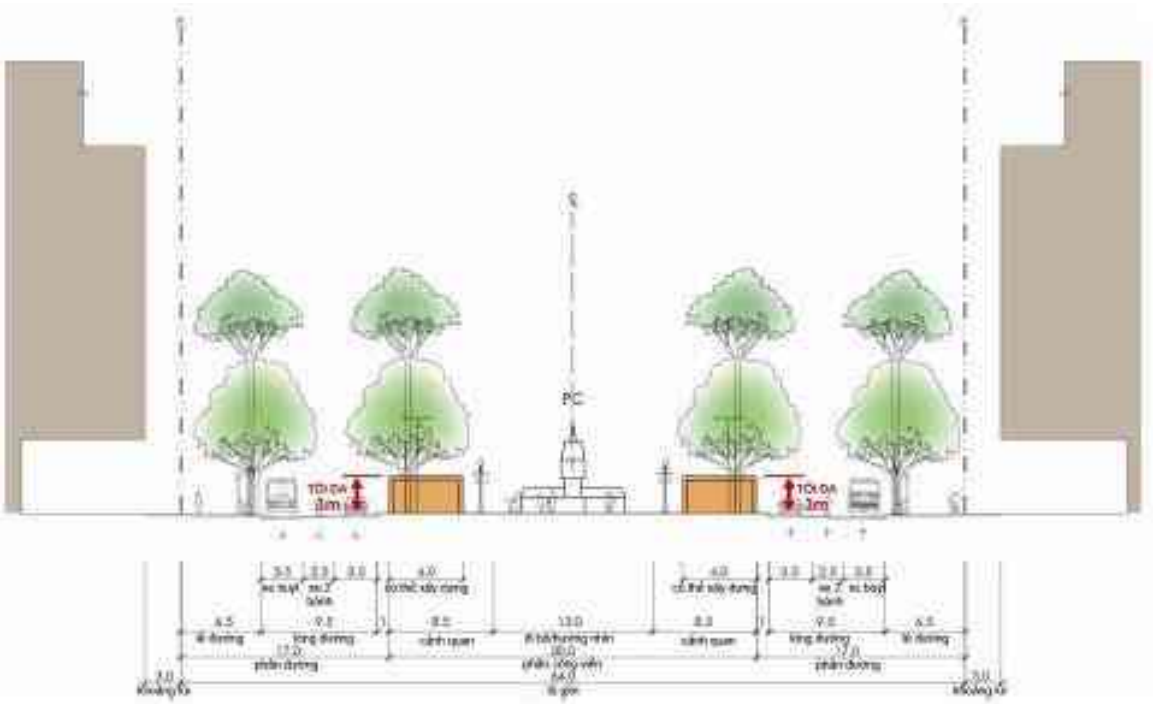
- Thang cuốn/thang máy phải được bố trí gần trạm xe bus.

c) Kết nối công trình với tầng ngầm

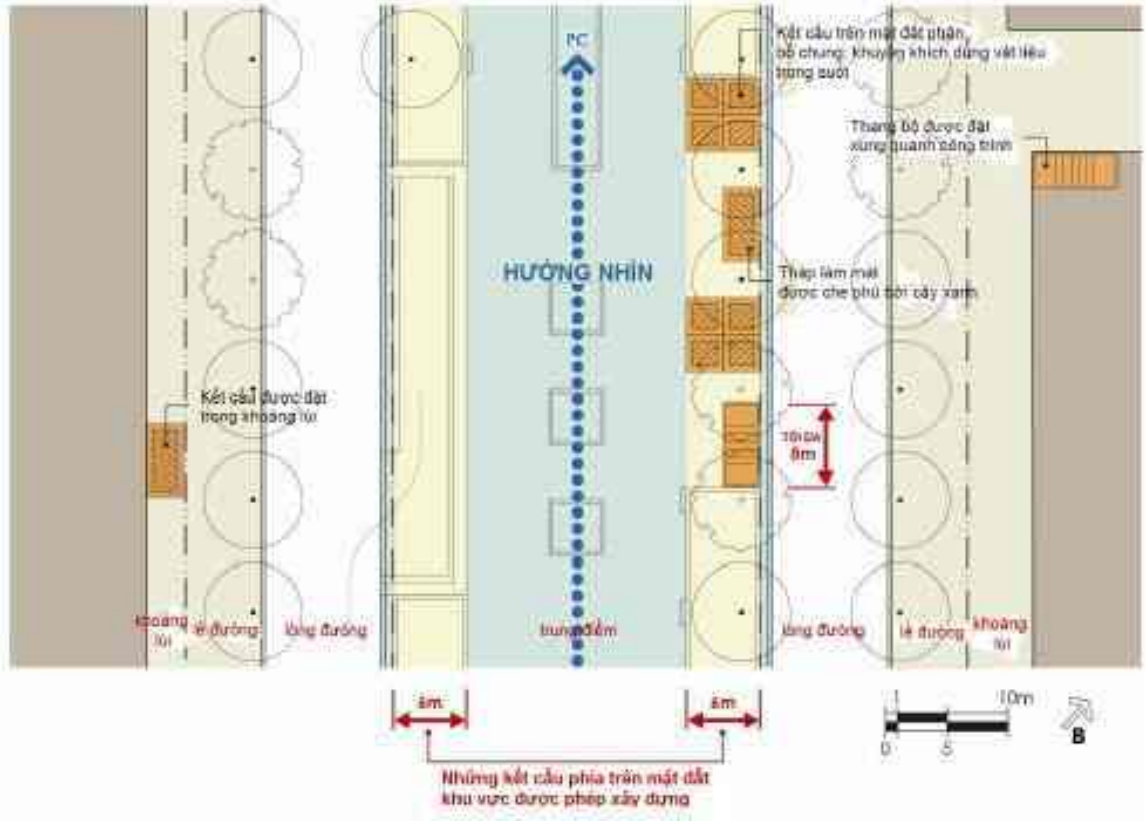
Quy định tại Điều 14 của Quy chế quản lý kiến trúc đô thị



Hình 12-31 Nguyên tắc kết nối tầng ngầm (Hình 12-32, 12-33)



Hình 12-32 Cấu trúc ngầm



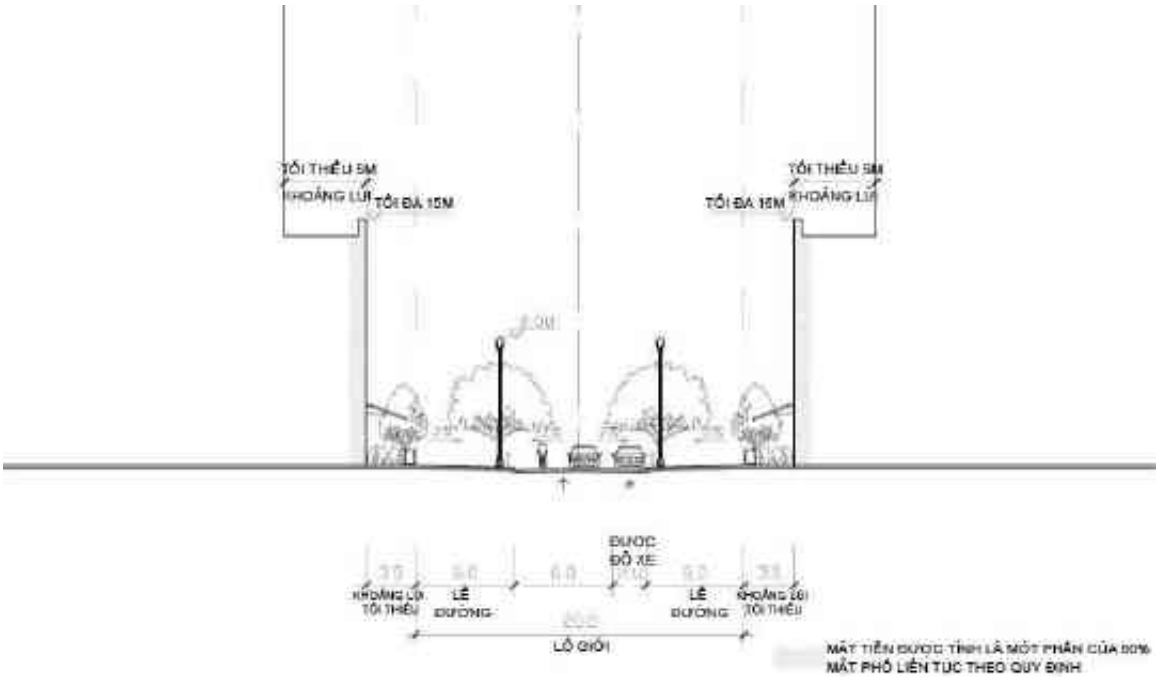
Hình 12-33 Cấu trúc ngầm

11. Đường Huỳnh Thúc Kháng (Các ô phố: M12, M10, M9, M6, M4, MA-3, M11, ME-2, M8, M5, M3).



Hình 12-34 Ranh giới đường Huỳnh Thúc Kháng

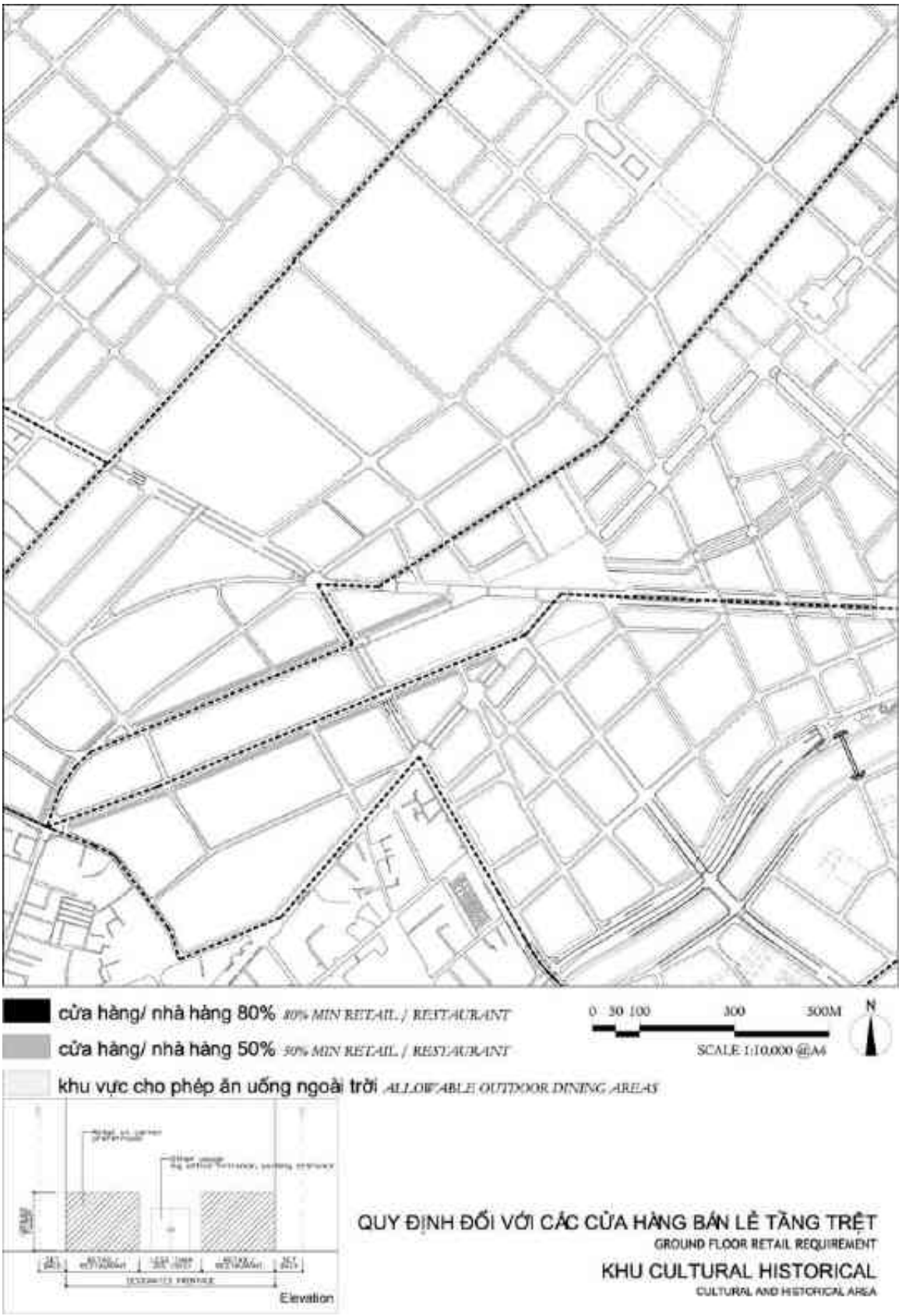
Với tính chất là tuyến đường định hướng đi bộ chạy xuyên qua khu vực có giá trị cao, tiếp giáp các đường Nguyễn Huệ, Lê Lợi và Hàm Nghi, đường Huỳnh Thúc Kháng sẽ đem lại không khí của một khu vực thương mại công cộng ấm cúng với nhiều cửa hàng và nhà hàng dọc tuyến. Tổ chức diện tích bán lẻ chiếm 80% diện tích tầng trệt và khuyến khích tận dụng khoảng lùi 3m làm các cửa hàng ăn uống ngoài trời. Hạn chế xe hơi đến mức tối đa với định hướng là tuyến giao thông một chiều với vỉa hè rộng.



Hình 12-36 Mặt cắt đường Huỳnh Thúc Kháng

12. Quy định chung Phân khu 2 (Khu Trung tâm Văn hóa - Lịch sử)

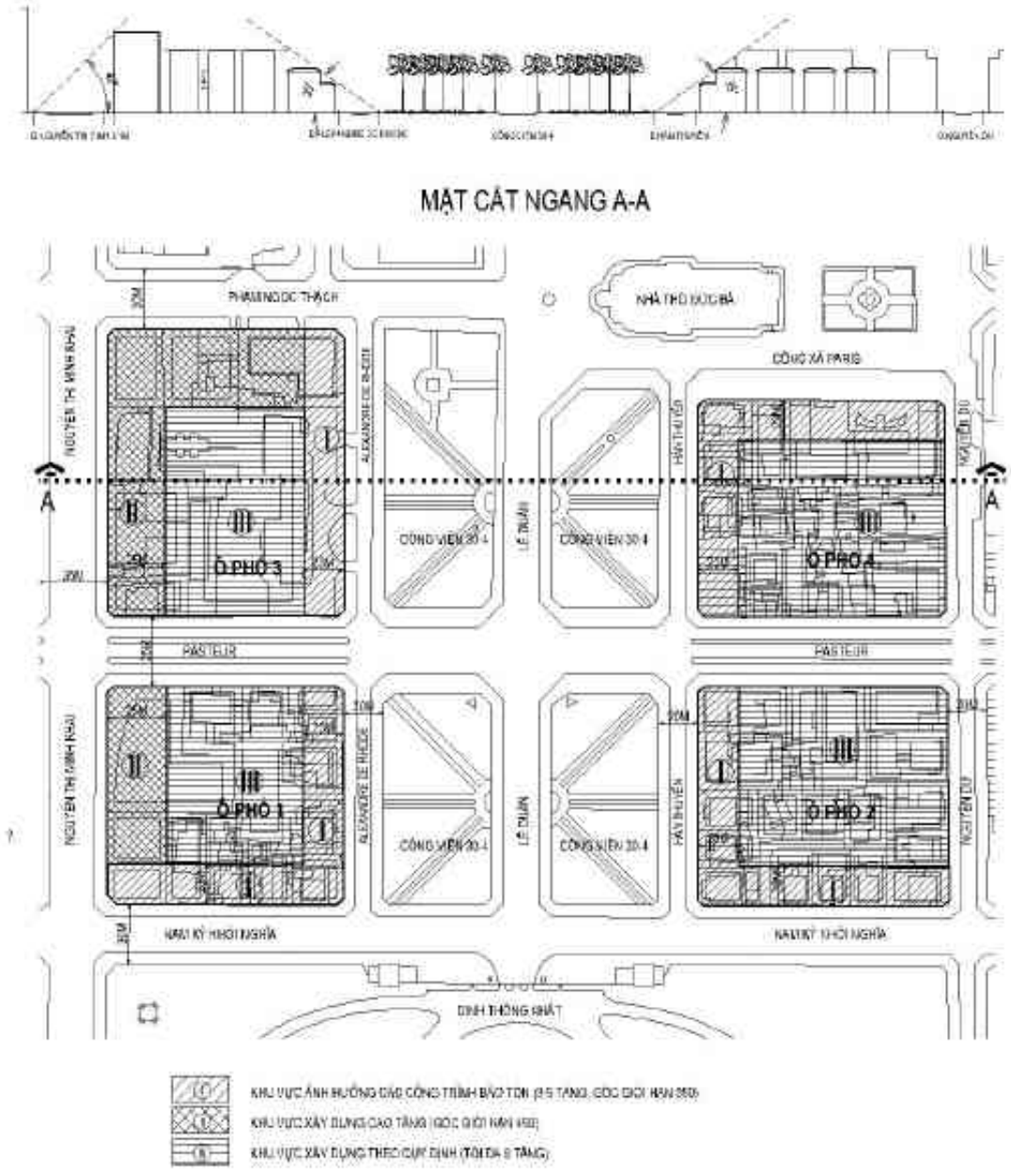
Chức năng tầng trệt trong Phân khu 2 khu Trung tâm Văn hóa - Lịch sử được quy định như sau *(Hình 12-37)*



Hình 12-37 quy định chức năng tại tầng trệt

13. Khu vực phía trước Dinh Thống Nhất (Các ô phố: P11, PA-3, PP-6, PP-5, P10, P7, PE-3, PE-2, PR-2, PP-3, PP-4, PA-5).

Đối với khu vực các ô phố trước Hội trường Thống Nhất, tầng cao, chiều cao, khoảng lùi, cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng, hình thức mái, …theo quy định cụ thể dưới đây tạo sự đồng bộ kiến trúc cảnh quan; các chỉ tiêu liên quan khác (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng) tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu và quy định tại phụ lục này.



Hình 12-38 khu vực trước Hội trường Thống Nhất

Ô phố giới hạn bởi đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Nguyễn Thị Minh Khai - Pasteur - Alexandre de Rhodes (ký hiệu Ô phố 01), các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo từng trục đường thuộc ô phố:

a) Trục đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (từ Nguyễn Thị Minh Khai đến Alexandre de Rhodes):

- Dạng công trình: Biệt thự đơn hoặc đa lập.

- Chỉ giới xây dựng: khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m. khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35°.

- Quy định tầng cao: chia thành 3 phần:

+ Phần 1: phần giáp mặt đường, giới hạn từ chỉ giới xây dựng phía trước công trình đến giới hạn 13m so với lộ giới. Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 3 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 14,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 16,8m.

+ Phần 2: giới hạn từ ranh phía sau của phần 1 (giới hạn 13m đến giới hạn 23m tính từ lộ giới). Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 5 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 21,6m. chiều cao đỉnh mái tối đa 23,6m.

** Phần 1 và phần 2 thuộc vùng I chịu ảnh hưởng trực tiếp của các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Nhà thờ Đức Bà, Công viên 30-4, giới hạn 23m tính từ lộ giới tuyến đường.*

+ Phần chuyển tiếp (vùng III - trường hợp chiều dài lô đất còn lại phải tối thiểu 12m giới hạn từ ranh phía sau của phần 2 đến cuối lô đất): trong giới hạn này chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 8 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

b) Trục đường Alexandre de Rhodes (từ Nam Kỳ Khởi Nghĩa đến Pasteur):

- Dạng công trình: biệt thự đơn hoặc đa lập.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35°.

- Quy định tầng cao: chia thành 3 phần.

+ Phần 1: phần giáp mặt đường, giới hạn từ chỉ giới xây dựng phía trước công trình đến giới hạn 13m so với lộ giới. Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 3 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 14,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 16,8m.

+ Phần 2: giới hạn từ ranh phía sau của phần 1 (giới hạn 13m đến giới hạn 23m tính từ lộ giới). Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các

quy định sau: số tầng: 5 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 21,6m. chiều cao đỉnh mái tối đa 23,6m.

** Phần 1 và phần 2 thuộc vùng I chịu ảnh hưởng trực tiếp của các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Nhà thờ Đức Bà, Công viên 30-4, giới hạn 23m tính từ lộ giới tuyến đường.*

+ Phần chuyển tiếp (vùng III - trường hợp chiều dài lô đất còn lại phải tối thiểu 12m giới hạn từ ranh phía sau của phần 2 đến cuối lô đất): trong giới hạn này chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 8 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

c) Trục đường Nguyễn Thị Minh Khai (từ Nam Kỳ Khởi Nghĩa đến Pasteur):

- Dạng công trình: độc lập, cao tầng.

Trong giới hạn 25m tính từ lộ giới đường Nguyễn Thị Minh Khai (vùng II), các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc như sau:

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 6m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Góc giới hạn chiều cao công trình: 45°.

- Quy mô tầng cao: tuân thủ theo Đồ án QHCT XDĐT (QHPK) Tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố (930ha), quy định tại Phụ lục này và góc giới hạn.

d) Trục đường Pasteur (từ Nguyễn Thị Minh Khai đến Alexandre de Rhodes):

- Dạng công trình: hỗn hợp.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Quy mô tầng cao tối đa: 8 tầng

- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

Ô phố giới hạn bởi đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Hàn Thuyên - Pasteur - Nguyễn Du (ký hiệu Ô phố 02), các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo từng trục đường thuộc ô phố:

a) Trục đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (từ Hàn Thuyên đến Nguyễn Du):

- Dạng công trình: biệt thự đơn hoặc đa lập.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35° (bằng với góc mái so với lộ giới 20m).

- Đối với khu đất tiếp giáp đường:

+ Quy định tầng cao: chia thành 3 phần:

• Phần 1: phần giáp mặt đường, giới hạn từ chỉ giới xây dựng phía trước công trình đến giới hạn 13m so với lộ giới. Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 3 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 14,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 16,8m.

• Phần 2: giới hạn từ ranh phía sau của phần 1 (giới hạn 13m đến giới hạn 23m tính từ lộ giới). Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 5 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 21,6m. chiều cao đỉnh mái tối đa 23,6m.

** Phần 1 và phần 2 thuộc vùng I chịu ảnh hưởng trực tiếp của các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Nhà thờ Đức Bà, Công viên 30-4, giới hạn 23m tính từ lộ giới tuyến đường.*

• Phần chuyển tiếp (vùng III - trường hợp chiều dài lô đất còn lại phải tối thiểu 12m giới hạn từ ranh phía sau của phần 2 đến cuối lô đất): trong giới hạn này chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 8 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

- * Đối với các khu đất tiếp giáp hẻm: tuân thủ Đồ án QHCT XDĐT (QHPK) Tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố (930ha) và quy định tại Phụ lục này.

b) Trục đường Hàn Thuyên (từ Nam Kỳ Khởi Nghĩa đến Pasteur):

- Dạng công trình: Biệt thự đơn hoặc đa lập.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35°.

- Quy định tầng cao: chia thành 3 phần:

+ Phần 1: phần giáp mặt đường, giới hạn từ chỉ giới xây dựng phía trước công trình đến giới hạn 13m so với lộ giới. Trong giới hạn này, chiều cao công

trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 3 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 14,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 16,8m.

+ Phần 2: giới hạn từ ranh phía sau của phần 1 (giới hạn 13m đến giới hạn 23m tính từ lộ giới). Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 5 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 21,6m. chiều cao đỉnh mái tối đa 23,6m.

** Phần 1 và phần 2 thuộc vùng I chịu ảnh hưởng trực tiếp của các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Nhà thờ Đức Bà, Công viên 30-4, giới hạn 23m tính từ lộ giới tuyến đường.*

• Phần chuyển tiếp (vùng III - trường hợp chiều dài lô đất còn lại phải tối thiểu 12m giới hạn từ ranh phía sau của phần 2 đến cuối lô đất): trong giới hạn này chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 8 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

c) Trục đường Pasteur (từ Hàn Thuyên đến Nguyễn Du):

- Dạng công trình: hỗn hợp.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Quy mô tầng cao tối đa: 8 tầng.

- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

d) Trục đường Nguyễn Du (từ Nam Kỳ Khởi Nghĩa đến Pasteur):

- Dạng công trình: hỗn hợp.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Quy mô tầng cao: tối đa 7 tầng, lùi vào thêm 5m có thể tăng lên 8 tầng nếu đủ điều kiện (công trình độc lập, nhà liên kế phố có chiều rộng và diện tích lớn)

- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 28,4m. chiều cao đỉnh mái tối đa 31,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

Ô phố giới hạn bởi đường Pasteur - Nguyễn Thị Minh Khai - Phạm Ngọc Thạch - Alexandre de Rhode (ký hiệu Ô phố 03), các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo từng trục đường thuộc ô phố:

a) Trục đường Pasteur (từ Alexandre de Rhodes đến Nguyễn Thị Minh Khai):

- Dạng công trình: hỗn hợp.
- Chỉ giới xây dựng:
  + khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.
  + khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.
- Tầng cao tối đa: 8 tầng.
- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.
- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định trên.

b) Trục đường Nguyễn Thị Minh Khai (từ Pasteur đến Phạm Ngọc Thạch)**:**

- Dạng công trình: độc lập, cao tầng.

Trong giới hạn 25m tính từ lộ giới đường Nguyễn Thị Minh Khai (vùng II), các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc như sau:

- Chỉ giới xây dựng:
  + khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 5m.
  + khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.
- Quy mô tầng cao, chiều cao tối đa: tuân thủ Đồ án QHCT XDĐT (QHPK) Tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố (930ha) và quy định tại Phụ lục này.
- Ngoài phạm vi giới hạn trên thuộc vùng III, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc như sau: Quy mô tầng cao: tối đa 8 tầng; Chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

c) Trục đường Phạm Ngọc Thạch (từ Nguyễn Thị Minh Khai đến Alexandre de Rhodes):

- Dạng công trình: độc lập, cao tầng.
- Chỉ giới xây dựng:
  + khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 5m.
  + khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.
- Quy mô tầng cao, chiều cao tối đa: theo quy định tại Đồ án QHCT XDĐT (QHPK) Tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố (930ha) và quy định tại Phụ lục này.

d) Trục đường Alexandre de Rhodes (từ Pasteur đến Phạm Ngọc Thạch):

- Lộ giới đường Alexandre de Rhodes: 20m.
- Dạng công trình: biệt thự đơn hoặc đa lập.
- Chỉ giới xây dựng:
  + khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35°.

- Quy định tầng cao: chia thành 3 phần:

+ Phần 1: phần giáp mặt đường, giới hạn từ chỉ giới xây dựng phía trước công trình đến giới hạn 13m so với lộ giới. Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 3 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 14,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 16,8m.

+ Phần 2: giới hạn từ ranh phía sau của phần 1 (giới hạn 13m đến giới hạn 23m tính từ lộ giới). Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 5 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 21,6m. chiều cao đỉnh mái tối đa 23,6m. (bản vẽ số phụ lục số II).

** Phần 1 và phần 2 thuộc vùng I chịu ảnh hưởng trực tiếp của các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Nhà thờ Đức Bà, Công viên 30-4, giới hạn 23m tính từ lộ giới tuyến đường.*

+ Phần chuyển tiếp (vùng III - trường hợp chiều dài lô đất còn lại phải tối thiểu 12m giới hạn từ ranh phía sau của phần 2 đến cuối lô đất): trong giới hạn này chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 8 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

Ô phố giới hạn bởi đường Pasteur - Hàn Thuyên - Công xã Paris - Nguyễn Du (ký hiệu Ô phố 04), các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo từng trục đường thuộc ô phố:

a) Trục đường Pasteur (từ Nguyễn Du đến Hàn Thuyên):

- Dạng công trình: hỗn hợp.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Quy mô tầng cao: 8 tầng

- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

* Đối với các khu đất tiếp giáp hẻm: theo quy định tại Phụ lục này.

b) Trục đường Hàn Thuyên (từ Pasteur đến Công xã Paris):

- Dạng công trình: hỗn hợp.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35°.

- Quy định tầng cao: chia thành 3 phần.

+ Phần 1: phần giáp mặt đường, giới hạn từ chỉ giới xây dựng phía trước công trình đến giới hạn 13m so với lộ giới. Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 3 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 14,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 16,8m.

+ Phần 2: giới hạn từ ranh phía sau của phần 1 (giới hạn 13m đến giới hạn 23m tính từ lộ giới). Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 5 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 21,6m. chiều cao đỉnh mái tối đa 23,6m.

** Phần 1 và phần 2 thuộc vùng I chịu ảnh hưởng trực tiếp của các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Nhà thờ Đức Bà, Công viên 30-4, giới hạn 23m tính từ lộ giới tuyến đường.*

+ Phần chuyển tiếp (vùng III - trường hợp chiều dài lô đất còn lại phải tối thiểu 12m giới hạn từ ranh phía sau của phần 2 đến cuối lô đất): trong giới hạn này chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 8 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

* Đối với dãy nhà liên kế (8 căn) trên trục đường: tuân theo các quy định sau:

- Chỉ giới xây dựng: được xây sát ranh lộ giới và ranh đất còn lại.
- Quy định tầng cao: tối đa 3 tầng.
- Chiều cao đỉnh mái tối đa: 16,8m.
- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

c) Trục đường Công xã Paris (từ Hàn Thuyên đến Nguyễn Du):

- Dạng công trình: biệt thự đơn hoặc đa lập.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.

- Quy định tầng cao: chia thành 3 phần:

+ Phần 1: phần giáp mặt đường, giới hạn từ chỉ giới xây dựng phía trước công trình đến giới hạn 13m so với lộ giới. Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 3 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 14,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 16,8m.

+ Phần 2: giới hạn từ ranh phía sau của phần 1 (giới hạn 13m đến giới hạn 23m tính từ lộ giới). Trong giới hạn này, chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 5 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 21,6m. chiều cao đỉnh mái tối đa 23,6m.

** Phần 1 và phần 2 thuộc vùng I chịu ảnh hưởng trực tiếp của các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Nhà thờ Đức Bà, Công viên 30-4, giới hạn 23m tính từ lộ giới tuyến đường.*

+ Phần chuyển tiếp (vùng III - trường hợp chiều dài lô đất còn lại phải tối thiểu 12m giới hạn từ ranh phía sau của phần 2 đến cuối lô đất): trong giới hạn này chiều cao công trình phải tuân theo các quy định sau: số tầng: 8 tầng; cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m. chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

d) Trục đường Nguyễn Du (từ Công xã Paris đến Pasteur):

- Dạng công trình: hỗn hợp.

- Chỉ giới xây dựng:

+ khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m.

+ khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: tối thiểu 2m.

- Quy mô tầng cao: tối đa 7 tầng, lùi vào thêm 5m có thể tăng lên 8 tầng nếu đủ điều kiện (công trình độc lập, nhà liên kế phố có chiều rộng và diện tích lớn).

- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 28,4m, chiều cao đỉnh mái tối đa 31,8m.

- Trường hợp các lô đất gộp thửa thành khu đất có diện tích lớn, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đều phải tuân theo các nội dung đã quy định theo trục đường trên.

14. Quy định chung Phân khu 3 (Khu Bờ Tây sông Sài Gòn)

Khu Bờ Tây sông Sài Gòn bao gồm 5 Tiểu khu như sau*: (Hình 12-39)*

- Khu Tân Cảng: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh - đường dự phóng phía Nam - Sông Sài Gòn, diện tích 48,84ha;

- Khu Nam Thị Nghè: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh - Kênh Thị Nghè - Sông Sài Gòn, diện tích 13,72ha;

- Khu Ba Son: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh - Kênh Thị Nghè - Sông Sài Gòn, diện tích 21,98ha;

- Khu công viên bến Bạch Đằng: giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh - Sông Sài Gòn, diện tích 11,96ha;

- Khu Cảng Quận 4: giáp đường Nguyễn Tất Thành - Kênh Bến Nghé - Sông Sài Gòn - Kênh Tẻ, diện tích 44,5ha.

* Trừ khi có lưu ý khác, các quy định sau sẽ được áp dụng đối với các công trình xây dựng tại Khu bờ Tây Sông Sài Gòn:

- Hình dạng tòa nhà:

+ Mặt trên của khối đế phải phủ xanh;

+ Nên bố trí khối tháp một cách sinh động bằng các giải pháp kết nối và vật liệu đa dạng.

+ Phần mặt ngoài cao nhất phải bố trí phẳng, liên tục với phần dưới và che được hệ thống máy móc đặt trên mái.

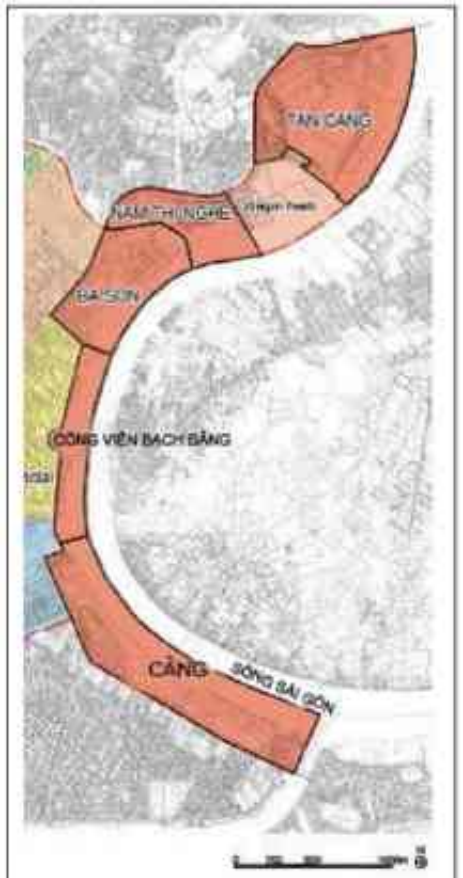
- Màu sắc:

+ Trừ khi sử dụng vật liệu tự nhiên với màu sắc nguyên bản, màu sắc của vật liệu khác phải được chọn theo bảng màu Munsell như trên.

- Mặt tiền:

+ Mặt tiền chủ yếu phải được ốp đá hoặc vật liệu bằng đất như ngói hoặc gạch.

+ Vật liệu kim loại chỉ được dùng để làm điểm nhấn ở khung cửa hoặc một số chi tiết khác.



Hình 12-39 Năm tiểu khu thuộc Khu bờ Tây sông Sài Gòn

+ Tỷ lệ rỗng phải chiếm 50 đến 80% của diện tích mặt tiền.

+ Kính phải có màu xanh nhạt

- Bảng hiệu: Theo Điều 17 của Quy chế quản lý kiến trúc.

- Chiếu sáng: Sử dụng ánh sáng dịu để giúp phân biệt khối tháp.

15. Khu công viên Bến Bạch Đằng

a) Nhà hóng mát hoặc các kết cấu tương tự:

Dù khu vực này không có đất tư nhân, nhưng tất cả các nhà hóng mát hoặc kết cấu tương tự phải tuân thủ theo quy định hiện hành.

b) Bãi đậu xe ngầm Tôn Đức Thắng

- Vị trí:

Bãi đậu xe công cộng ngầm Tôn Đức Thắng nằm cách Công trường Mê Linh khoảng 100m về phía Nam đường Ngô Văn Năm, dọc theo đường phụ Tôn Đức Thắng (*Hình 12-40*).

- Tổ chức:

Kết cấu gồm bãi đậu xe công cộng và lối ra/vào tại tầng hầm 1, bãi đậu xe công cộng và đường ngầm Tôn Đức Thắng ở tầng hầm 2.

- Lối ra/vào:

Các lối ra/vào có 2 làn xe riêng biệt, không được kết nối trực tiếp xuống đường ngầm Tôn Đức Thắng.

- Năng lực bãi đậu xe:

Bãi đậu có sức chứa 300 xe hơi, gồm 2 tầng hầm. Nếu cần thiết, có thể tận dụng một phần cho xe hai bánh.

- Đường ngầm Tôn Đức Thắng:

Đường ngầm Tôn Đức Thắng có hai làn xe mỗi hướng. Hầm sẽ được thông gió tự nhiên nếu được cho phép.

- Quy định đảm bảo an toàn:
Đường ngầm Tôn Đức Thắng phải được xây dựng theo quy định về phát triển không gian ngầm tại Điều 14 của Quy chế quản lý kiến trúc.



Hình 12-40 *Vị trí bãi đậu xe ngầm Tôn Đức Thắng*

- Lưu thông:

Phương tiện đi từ bãi đậu xe đến Công trường Mê Linh phải được đảm bảo an toàn qua lối vào bố trí tại tầng hầm thứ nhất vốn sử dụng cho dịch vụ và bảo trì của các cửa hàng thương mại bên dưới Công trường Mê Linh.

Lối đi bộ được bố trí từ bãi đậu xe tới Công trường Mê Linh qua tầng hầm thứ nhất.

+ Công trường Mê Linh

- Tầng ngầm:

Xây dựng một vườn trũng ở giữa Công trường Mê Linh, bố trí cửa hàng bán

lẻ, quán cafe, nhà hàng... xung quanh.

Vườn trũng kết nối trực tiếp với bãi đậu xe ngầm ở dưới đường Tôn Đức Thắng. Đồng thời đảm bảo kết nối với các tòa nhà xung quanh trong tương lai.

- Tầng trệt:

Tạo không gian thoải mái và mát mẻ cho du khách:

+ Hơn 50% diện tích quảng trường sẽ bố trí cây xanh che phủ;
+ Xây đài phun nước;
+ Đảm bảo kết nối tầm nhìn và người đi bộ từ các khu vực xung quanh.

- Giao thông

Giữa Công trường Mê Linh và sông Sài Gòn sẽ có 3 trạm xe bus, trạm LRT và trạm taxi thủy. Đồng thời đảm bảo kết nối giao thông cho người đi bộ giữa các trạm này với vườn trũng.

- Kết nối công trình với tầng hầm: Điều 14 của Quy chế quản lý kiến trúc.

16. Khu Cảng Quận 4

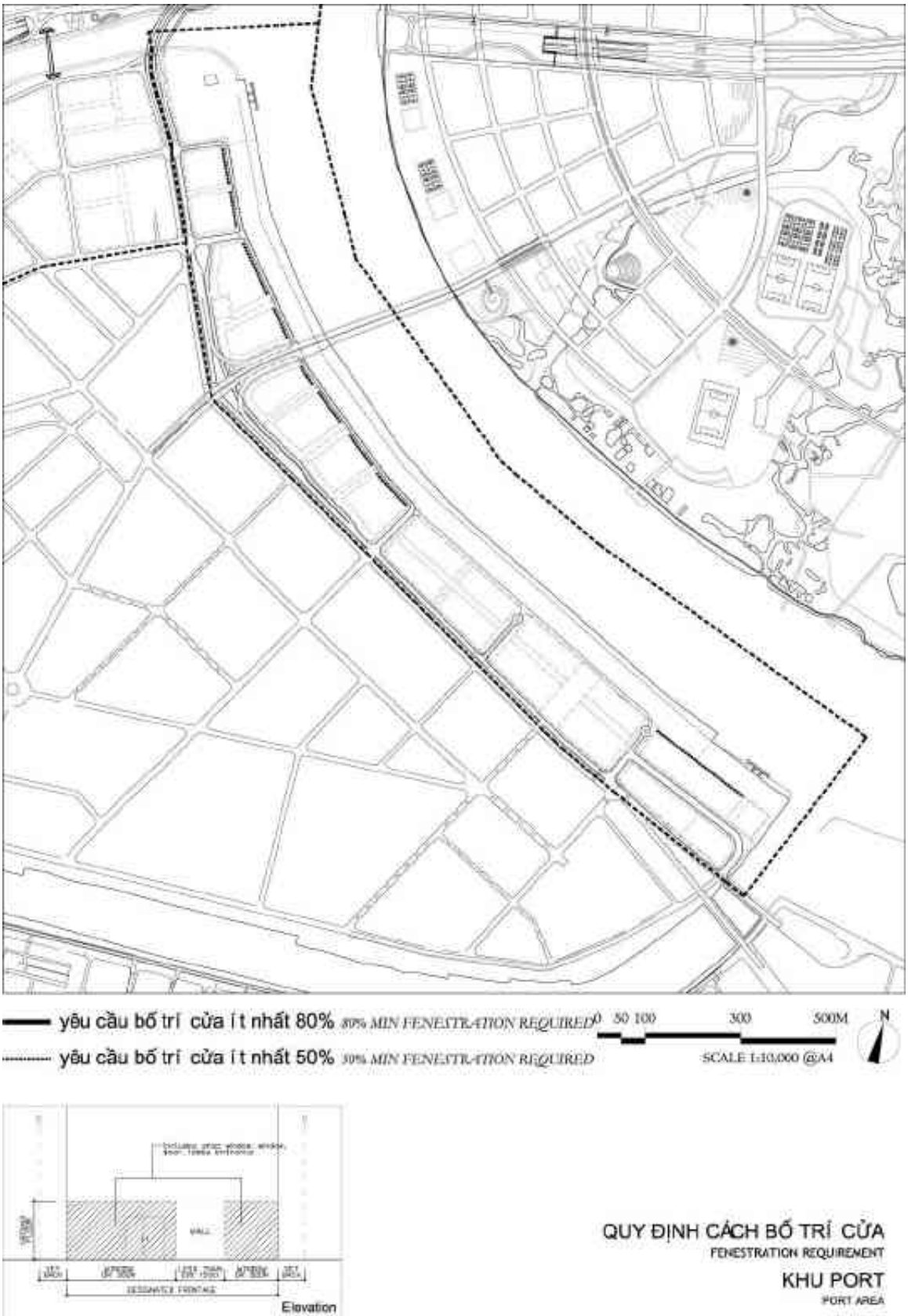
Ngoài các quy định chung cho toàn khu tại Chương I và Khu Bờ Tây sông Sài Gòn, cần phải áp dụng những quy định dưới đây:

- Độ đặc rỗng

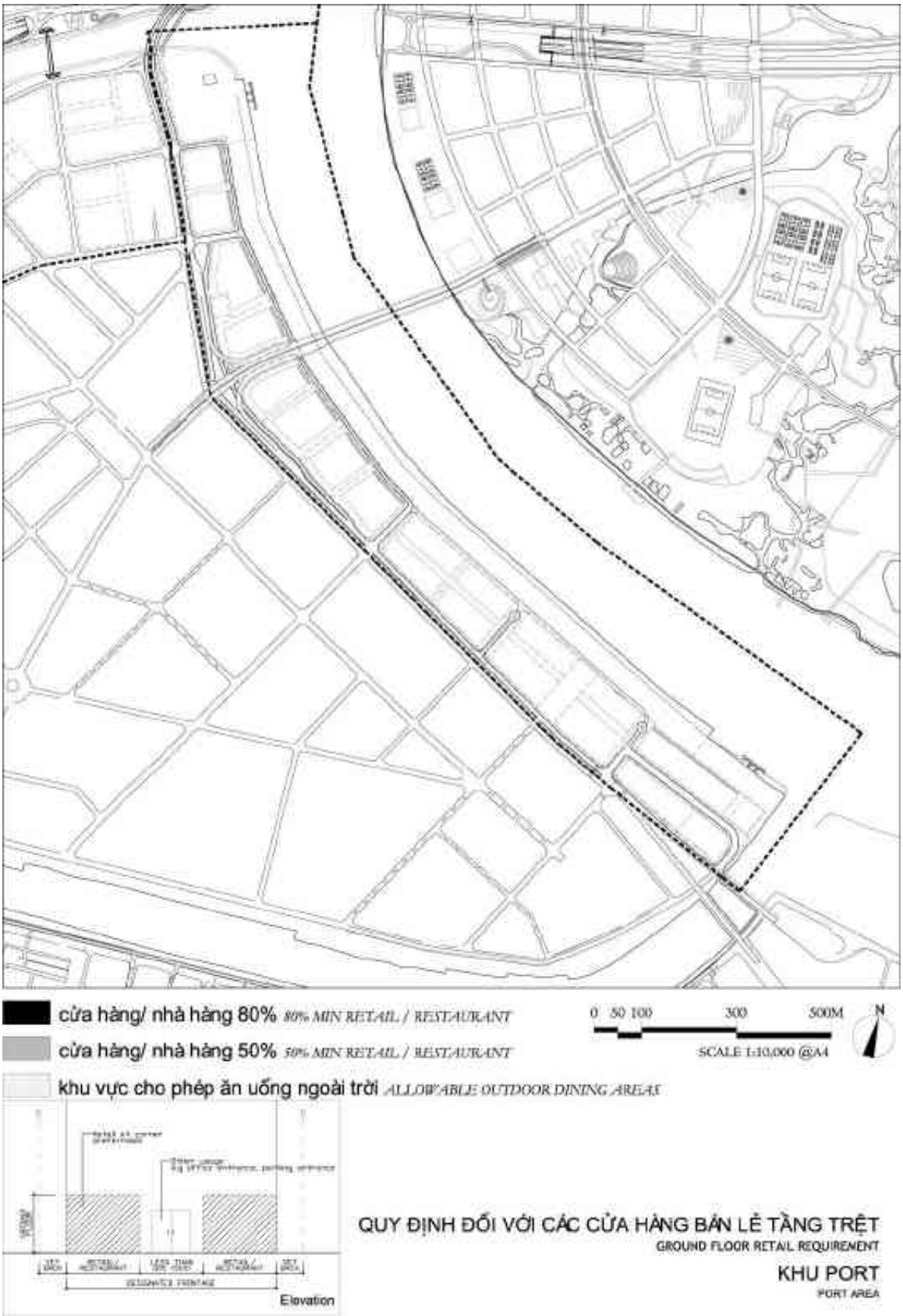
Tại mặt tiền tầng trệt, độ rỗng qua bố trí cửa sổ hay cửa chính phải ít nhất là 50-80% theo Hình 12-41.

- Quy định chức năng tầng trệt

Chức năng thương mại và buôn bán lẻ cần được bố trí ở tầng trệt nhằm đóng góp vào môi trường năng động của trục đường. Chức năng của mặt tiền được thể hiện trên Hình 12-42.



Hình 12-41 Quy định bố trí cửa (Khu Cảng)



Hình 12-42 Quy định bố trí chức năng tầng trệt (Khu Cảng)

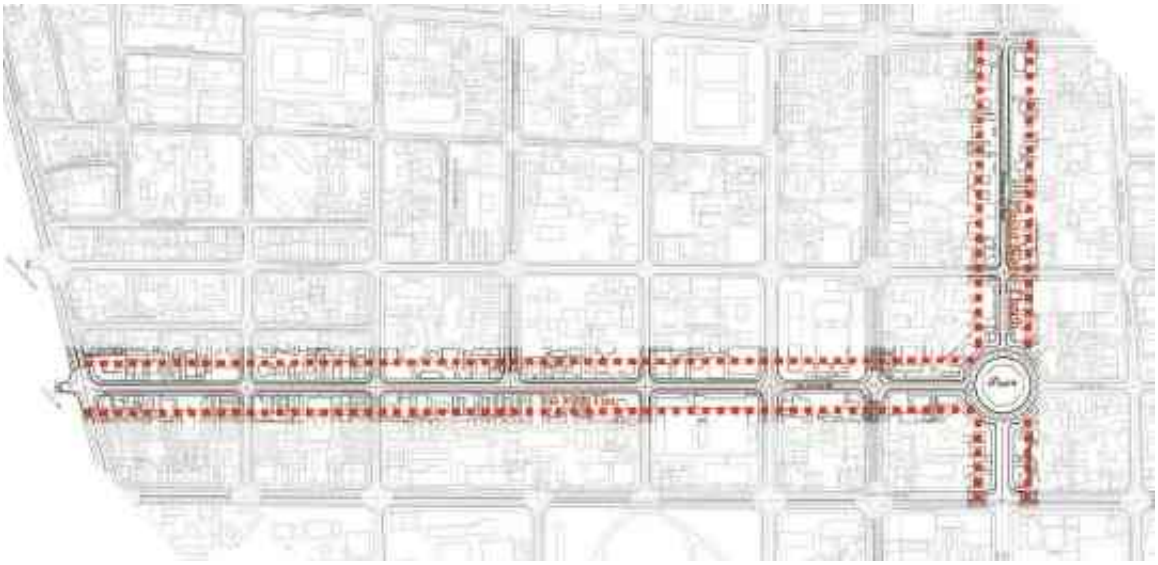
17. Quy định chung cho Phân khu 4 (Khu thấp tầng)

Các công trình lịch sử thuộc phân khu đã được UBND Thành phố ban hành Quyết định danh mục phân loại biệt thự hoặc đã được kiểm kê phân loại trong Chương trình hành động trong công tác bảo tồn phải được bảo tồn. Đó là những kiến trúc quan trọng giúp định hình khu vực, mang nét độc đáo riêng so đối với khu trung tâm thành phố. Phải nghiêm cấm việc tháo dỡ/hủy hoại công trình, và đồng thời hết sức khuyến khích việc tu bổ, cải tạo và phục hồi. Các công trình này có thể cho phép tái bố trí chức năng, tuy nhiên, bất kỳ sự thay đổi hay bổ sung kiến trúc nào cũng phải tôn trọng và hài hòa với kiến trúc và kết cấu nguyên thủy của công trình.

Áp dụng các quy định tại Điều 20, 21 của Quy chế quản lý kiến trúc.

Trong toàn Phân khu 4, lối vào bãi đậu xe phải tránh các trục đi bộ chính để có thể tạo cảnh quan đường phố liên tục.

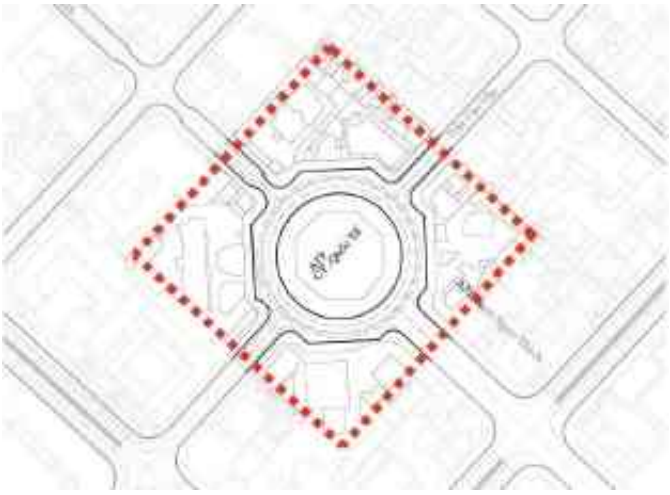
18. Dọc đường Phạm Ngọc Thạch/ Võ Văn Tần (Các ô phố: ZT-1, Z16, Z11, Z8, Z25, ZC-2, ZA-1, YC-1, Y4, YA-4, Y14, YE2, YA-5, Y7, Y6, Ỷ-1, YA-2, YA-1, Y1, Y12, Y13, YA-3, Y5, ZE-1, Z24, Z5, ZE-4, Z15).



Hình 12-43 Khu vực dọc đường Phạm Ngọc Thạch - Võ Văn Tần

Đường Phạm Ngọc Thạch nằm ở giữa Phân khu 4 và đường Võ Văn Tần nằm vuông góc với đường Phạm Ngọc Thạch là những tuyến đường thương mại chủ yếu của khu vực. Để duy trì và tăng cường tính đặc thù của các tuyến đường này, ít nhất 80% diện tích mặt tiền (tầng trệt) phải được bố trí làm cửa hàng buôn bán hoặc nhà hàng.

19. Công trường Quốc tế (Hồ Con Rùa) (Các ô phố: Y14, YE-1, YA-4, Y4, Y12, YA-3, Y13, Y3, Y1, YA-1, Y2).



Hình 12-44 Ranh giới khu vực Hồ Con Rùa

Công trường Quốc tế nằm tại nút giao Phạm Ngọc Thạch và Võ Văn Tần với hồ nhân tạo nằm tại trung tâm giao lộ, được gọi là Hồ Con Rùa. Khu vực xung quanh Hồ Con Rùa cũng là khu vực thương mại với nhiều nhà hàng và cửa hiệu đặt tại tầng trệt nhìn ra quảng trường. Nhằm duy trì không khí sôi động của khu vực, phải áp dụng những quy định sau:

- Ít nhất 80% diện tích mặt tiền nhìn ra Hồ Con Rùa phải được bố trí làm cửa hàng buôn bán hoặc nhà hàng.

- Phải có ít nhất 80% diện tích mặt phố liên tục đến độ cao 20m.

20. Đặc Khu Biệt thự (Các ô phố: ZC4, ZV-13, ZVR-4, ZE-6, ZVR-3, ZVA-5, ZV-8, ZVE-5, ZV-6, ZVE-2, ZVA-7, ZV3, ZV2, ZV-1, ZVA-8, ZVA-1, ZVE-1, ZVE-4, ZV9, ZV-11, Z22, ZT-5).

a) Tổng quát:

Khu vực nằm trong phạm vi tiếp giáp với các đường Võ Thị Sáu, Lê Quý Đôn, Ngô Thời Nhiệm và Cách Mạng Tháng Tám (ngoại trừ phần diện tích 20m từ một bên đường Cách Mạng Tháng Tám) là nơi tập trung nhiều công trình biệt thự có giá trị lịch sử từ thời Pháp, và nhiều kiến trúc dân dụng khác cũng được bảo tồn nguyên dạng nhất. Nhờ vậy, đã gìn giữ được tính lịch sử đặc trưng của khu vực.

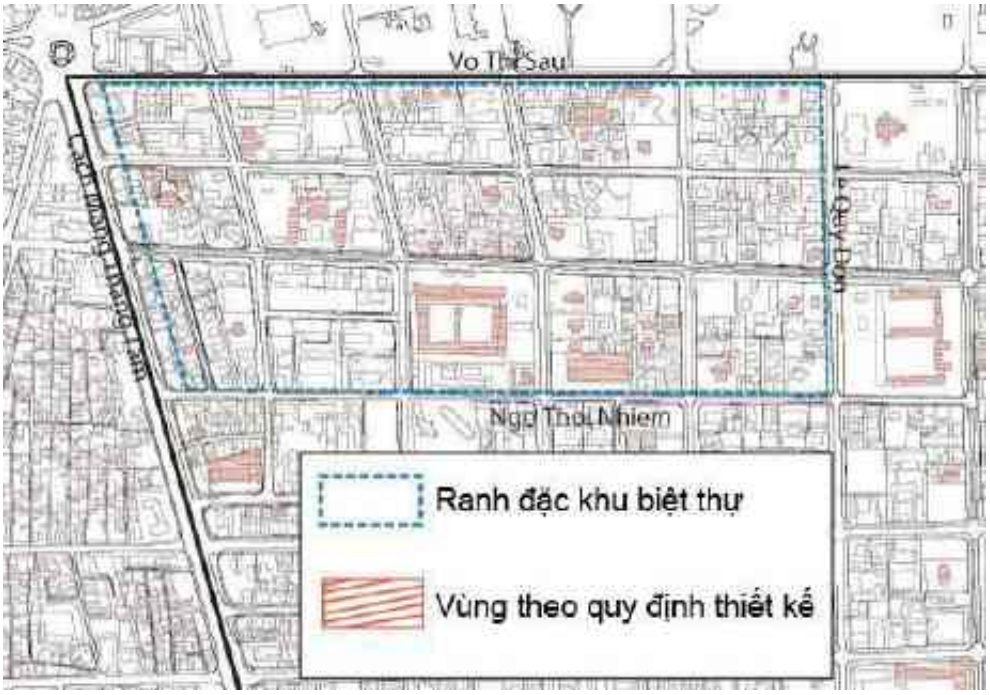
Các công trình kiến trúc lịch sử này phải được giữ lại như một tập hợp những minh chứng sáng giá cho cơ cấu phát triển đô thị đặc trưng của Khu biệt thự, trong khi đó vẫn cho phép xây dựng mới, cải tạo và chuyển đổi nhưng phải tiến hành một cách đồng bộ và hài hòa nhất.

Các công trình lịch sử thuộc khu vực này được là những nguồn lực lịch sử mang tính đóng góp cho khu vực và phải được bảo tồn. Không cho phép tháo dỡ hay di dời trừ khi có lý do chính đáng và hợp pháp.

Việc cải tạo, sửa chữa hay nâng cấp các công trình kiến trúc này phải tuân

thủ quy định tại Điều 20, 21 của Quy chế quản lý kiến trúc này và các quy định cụ thể khác áp dụng cho khu vực đó. Bất kỳ việc cải tạo sửa chữa quy mô lớn nào cũng phải được sự xem xét của Sở QHKT hay các cơ quan chuyên trách về di sản văn hóa - lịch sử.

Những công trình trong các Đặc khu không mang giá trị lịch sử (không được đánh dấu trong Hình 12-45) có thể được tháo dỡ và xây dựng mới hoặc chuyển đổi chức năng nhưng phải tuân thủ Quy chế này cũng như những quy định đặc biệt khác như dưới đây:



Hình 12-45 Đặc khu biệt thự

b) Quy định về xây dựng mới trong Đặc khu Biệt thự

- Quy định về công năng:

Không cho phép tổ chức thương mại hoặc văn phòng quy mô lớn hơn 3.000m^2 trong khu vực này.

- Khoảng lùi:

Yêu cầu khoảng lùi xây dựng từ ranh đất phía trước ít nhất là 3m. Mặt tiền công trình dài hơn 20m phải lùi 10m từ ranh trước. Trong trường hợp đã lùi 10m từ ranh đất trước, có thể không tính đến chiều cao khống chế của khu vực.

- Hàng rào:

Ngoài các quy định chung cho hàng rào xây dựng mới, cây xanh cho hàng rào cũng phải đóng góp vào việc tăng cường giá trị cảnh quan đường phố. Không cho phép sử dụng hàng rào kẽm gai hoặc mắt cáo. Việc bố trí xây dựng hàng rào nằm ngoài ranh đất cũng bị ngăn cấm.

- Sân:

Tất cả công trình xây dựng mới phải có ít nhất 3 mặt sân bao quanh, cách

công trình tối thiểu 3m.

- Cây xanh:

Tỷ lệ phủ xanh tối thiểu là 30% tính trên diện tích lô đất hoặc 60% tính trên diện tích không gian mở, tùy điều kiện nào lớn hơn sẽ áp dụng. Để tính tỷ lệ diện tích phủ xanh, cây xanh cao hơn 1,2m tại thời điểm trồng sẽ tương đương với $2m^2$ diện tích phủ xanh.

- Định hướng cho mặt tiền chính:

Mặt tiền chính của sảnh vào tòa nhà xây dựng mới phải nhìn ra đường trục chính. Nếu công trình nằm tại góc đường, mặt chính có thể nhìn ra đường trục chính hoặc góc đường đó.

- Màu sắc và vật liệu:

Màu sắc và vật liệu ngoại thất phải hài hòa với các công trình lịch sử cũng như không được khác biệt so với đặc điểm toàn khu. Không cho phép bố trí hệ mặt dựng tường kính (curtain wall) cho các công trình xây dựng mới.

- Vật liệu mái:

Nếu sử dụng mái dốc thì vật liệu mái sẽ là ngói đỏ hoặc cam theo truyền thống.

- Máy điều hòa không khí bên ngoài:

Không được lắp đặt máy điều hòa không khí bên ngoài ở mặt tiền chính.

- Bảng hiệu:

Ngoài những quy định chung về bảng hiệu. Màu sắc của bảng hiệu phải hài hòa với tông màu mang tính lịch sử của các công trình kiến trúc có giá trị đóng góp. Số lượng bảng hiệu không được che khuất hoặc làm giảm giá trị mặt tiền. Không cho phép bảng hiệu gắn ngoài mặt tiền chính, ngoại trừ các trường hợp sau:

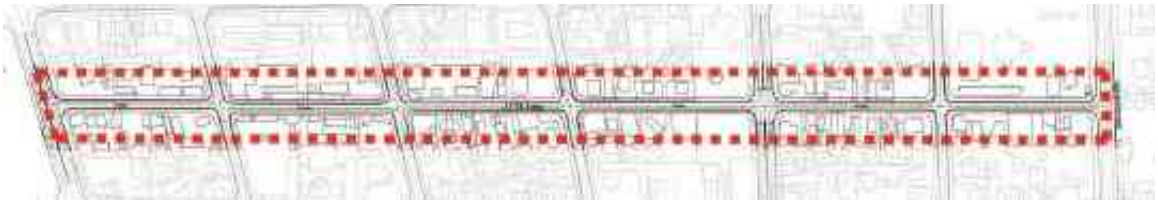
Bảng hiệu chữ cái không phát sáng. Không được sử dụng đèn neon, và màu sắc phải dịu nhẹ. Vị trí và kích thước phải được tính toán cẩn thận sao cho không làm mất mỹ quan công trình và đặc tính khu vực. Những bảng hiệu gắn lên tường phải đặt hài hòa giữa cửa sổ hoặc cửa chính và đường viền mái.

Không được gắn lên hàng rào. Bảng hiệu có kích thước phù hợp sẽ được gắn lên trụ thư ngay cổng chính. Bảng hiệu gắn lên trụ thư phải có kích thước nhỏ gọn hoặc thể hiện theo chữ cái. Không được phát sáng mà có thể được chiếu sáng nhẹ.

- Quản lý mặt tiền công trình:

Nếu một công trình trong Đặc khu này có nhiều chủ sở hữu, các chủ sở hữu phải thống nhất cách bảo tồn mặt tiền trước khi muốn cải tạo. Cụ thể, mặt tiền phải được xem như một nhất thể, tránh để các chủ sở hữu tự ý thể hiện màu sắc theo từng phần mà họ sở hữu.

21. Trục đường Tú Xương từ Cách Mạng Tháng Tám đến Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Các ô phố: ZT-5, ZV-12, ZVR-5, ZVH-1, ZV-7, ZVE-3, ZVA-3, ZV-2, Z3, ZC-1, ZVC-1, ZV-6, ZVA-4, ZVR-1, ZVR-3, ZVR-4, ZE-6).



Hình 12-46 Ranh giới khu vực trục Tú Xương - từ Cách Mạng Tháng Tám đến Nam Kỳ Khởi Nghĩa

Với tính chất là trục đường thuộc danh mục các đối tượng bảo tồn kiến trúc cảnh quan thành phố, việc cải tạo, xây dựng mới công trình tuân thủ các quy định tại Điều 20, 21 của Quy chế quản lý kiến trúc này và các quy định sau:

a) Về chức năng công trình

Không cấp phép hoạt động mới các chức năng thương mại dịch vụ và công cộng khác ngoài chức năng ở. Các chức năng thương mại dịch vụ và công cộng khác ngoài chức năng ở hiện hữu khi gia hạn hoạt động cần được rà soát và xem xét trên cơ sở đảm bảo phù hợp chức năng quy hoạch sử dụng đất theo đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố (930ha).

b) Về hình thức kiến trúc

Hình thức kiến trúc biệt thự mái ngói; đối với các khu đất có nguồn gốc là khuôn viên biệt thự bị chia cắt cần hợp khối xây dựng tạo hình thức kiến trúc công trình biệt thự phù hợp cảnh quan kiến trúc biệt thự; đối với các khuôn viên đất lớn (không là biệt thự như công trình tôn giáo, bệnh viện, trường học…) xây dựng theo kiến trúc công trình độc lập, khuyến khích kiến trúc mái ngói phù hợp với cảnh quan kiến trúc khu vực.

c) Về chỉ giới xây dựng

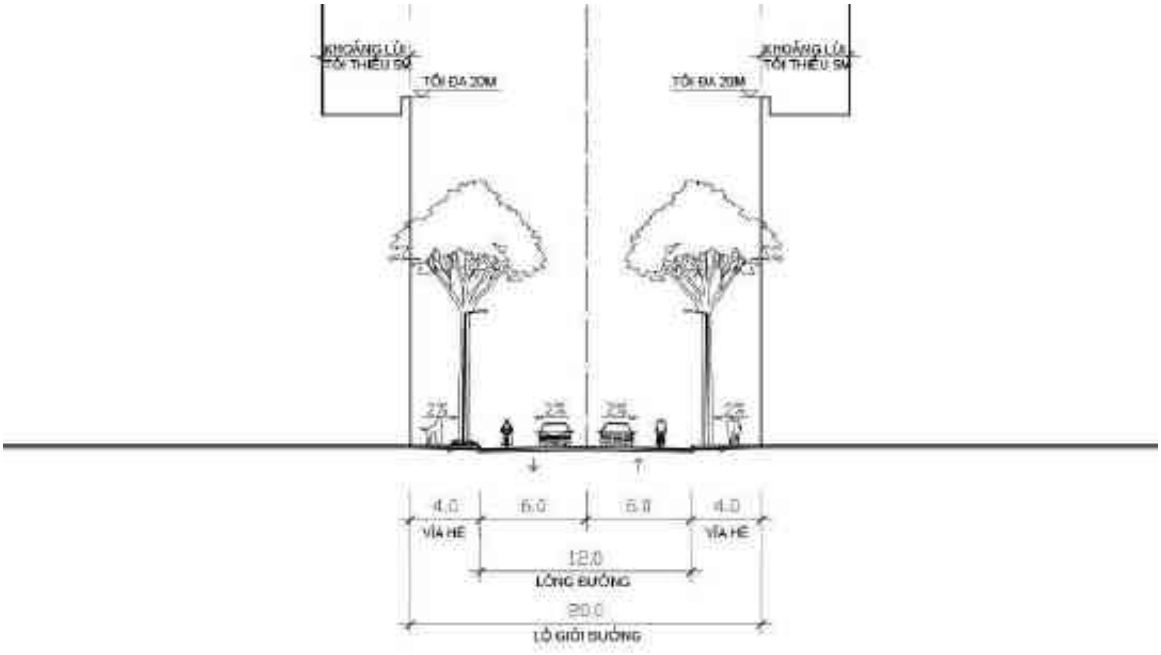
Khoảng lùi so với ranh lộ giới tối thiểu 4m; so với ranh đất tối thiểu 2m, trừ trường hợp kiến trúc biệt thự song lập có ranh đất giữa hai khu đất xây dựng sát ranh đất theo quy định. Riêng các khu đất có nguồn gốc là khuôn viên biệt thự bị chia khi hợp khối xây dựng theo hình thức kiến trúc công trình biệt thự có thể giảm khoảng lùi so với ranh đất nhưng không được nhỏ hơn 1m.

22. Quy định chung Phân khu 5 (Khu Lân cận lõi trung tâm)



Hình 12-47 Ranh giới Khu lân cận CBD

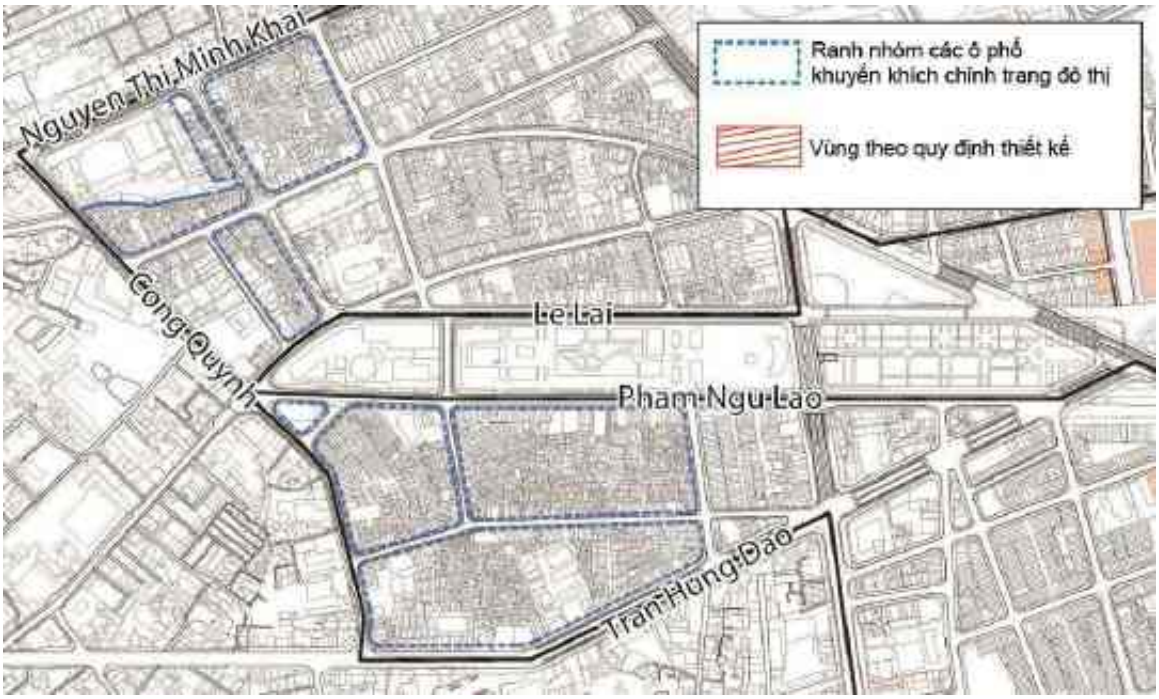
Đa số khu vực là nhà phố 3-5 tầng. Dù không có ý nghĩa lịch sử, nhưng các tòa nhà cũng góp phần xây dựng nét đặc trưng riêng cho khu vực cũng như góp phần vào tỷ lệ đường phố. Nhằm bảo tồn tính đặc trưng và tỷ lệ này, không quy định khoảng lùi cho tầng trệt, đồng thời với chiều cao xây dựng từ 20m trở lên sẽ phải lùi 5m từ ranh đất phía trước.



Hình 12-48 Mặt cắt khoảng lùi tiêu biểu của Khu lân cận CBD

23. Nhóm các ô phố khuyến khích chỉnh trang đô thị (Các ô phố: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, SC-1, SE-1, R8, R10, R11).

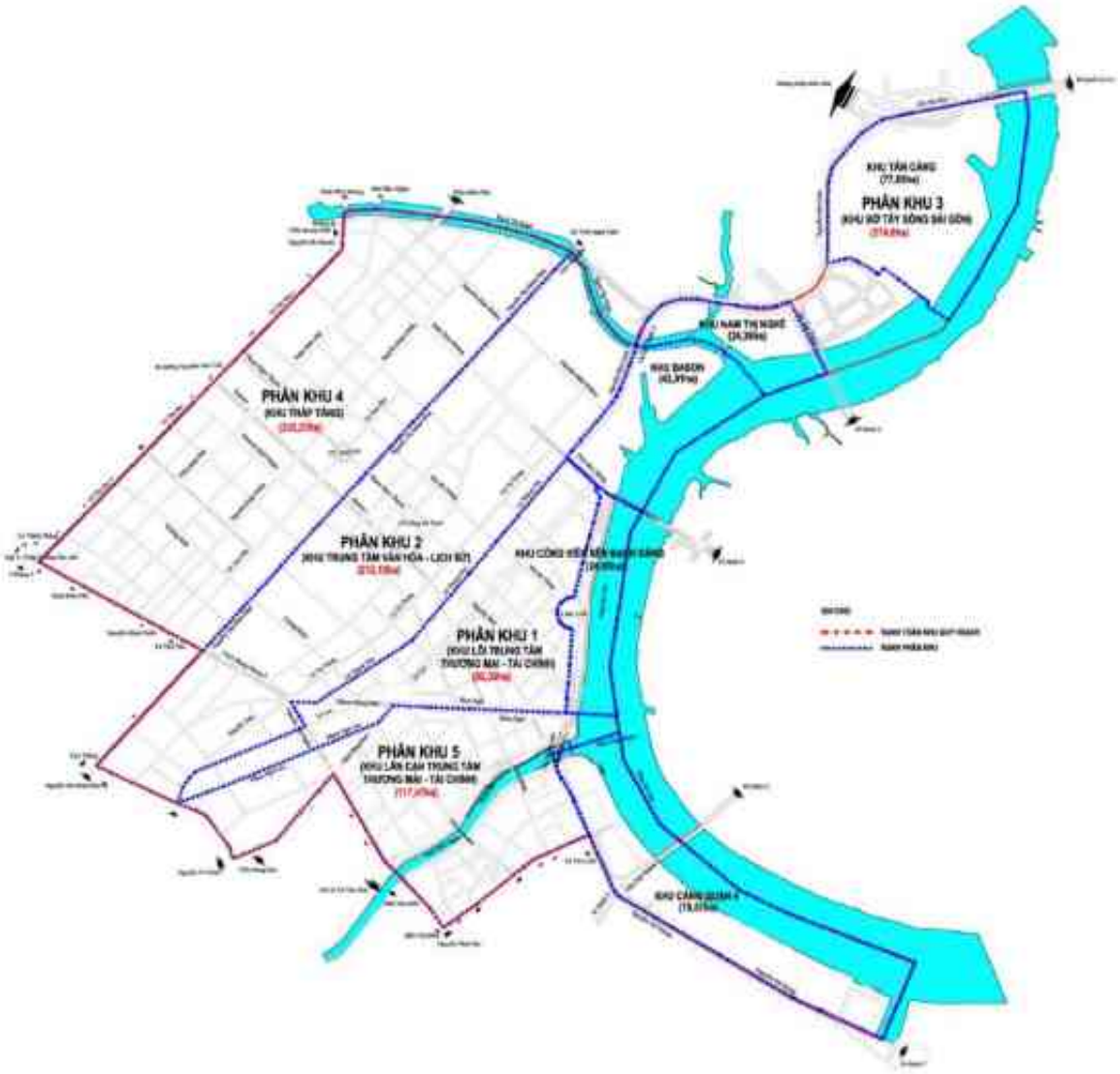
Ranh giới các ô phố chỉnh khuyến khích chỉnh trang đô thị được xác định bằng các đường ngắt quãng tại Hình 12-49.



Hình 12-49 Nhóm các ô phố khuyến khích chỉnh trang đô thị

Tại các ô phố này, nếu dự án có diện tích từ 1000m² và chiếm 50% diện tích khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị sẽ được tăng thêm phần Hệ số SDĐ ưu tiên.

IV. QUY ĐỊNH CỤ THỂ TỪNG Ô PHỐ



SƠ ĐỒ PHÂN KHU TOÀN KHU QUY HOẠCH

STT	Ô PHỐ	Trang
1	Ô phố thuộc Phân khu 1	66
2	Ô phố thuộc Phân khu 2	112
3	Ô phố thuộc Phân khu 3	187
4	Ô phố thuộc Phân khu 4	253
5	Ô phố thuộc Phân khu 5	349

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ THUỘC PHÂN KHU 1

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ L1; L2; LP-1; LP-2; LP-3

I. Ô PHỐ L1

1. Ký hiệu ô phố: **L1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

Đường: Lê Thánh Tôn, Tôn Đức Thắng, Lê Lợi, Ngô Văn Năm.

3. Diện tích ô phố: khoảng 8.726,42 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 670 người.

5. Chiều cao tối đa ô phố: 120 m.

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ L2

1. Ký hiệu ô phố: **L2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

Đường: Lê Thánh Tôn, Thái Văn Lung, Lê Lợi, Ngô Văn Năm.

3. Diện tích ô phố khoảng: 35.242,80 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.460 người.

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m.

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0.

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ LP-1

1. Ký hiệu ô phố: LP-1

2. Ô phố giới hạn bởi:

Đường: Lê Lợi, Tôn Đức Thắng, Ngô Văn Năm.

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.308,51 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ LP-2

1. Ký hiệu ô phố: **LP-2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Văn Năm, Lê Lợi.

- Ô phố LP-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.598,17 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố*: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V.Ô PHỐ LP-3

1. Ký hiệu ô phố: **LP-3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lợi, Thái Văn Lung.

- Ô phố LP-2

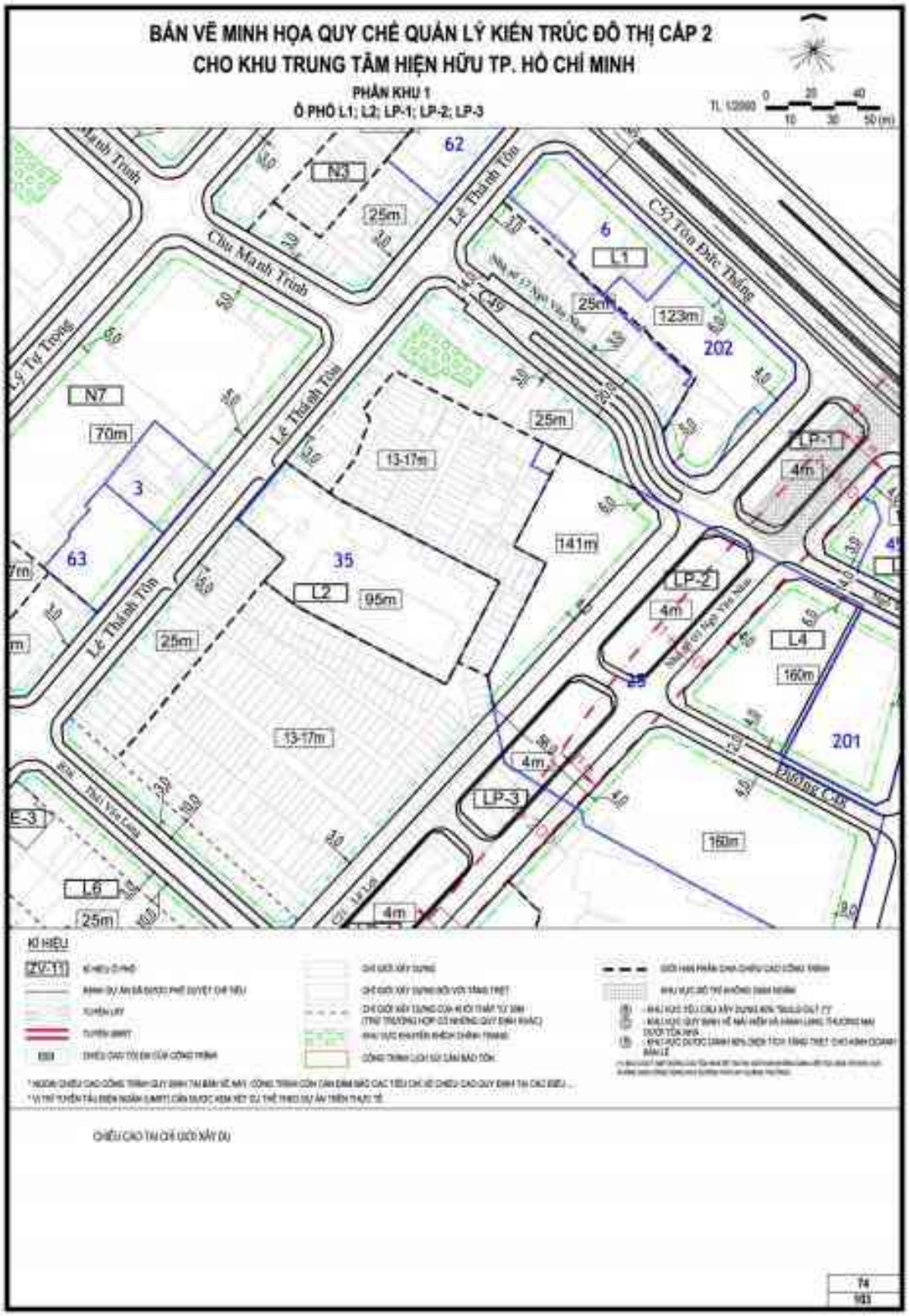
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.721,58 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố*: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ L1; L2; LP-1; LP-2; LP-3
TL 1/2000
Lê Thánh Tôn
Cửu Mạnh Trinh
Lý Tự Trọng
Nguyễn Văn Nam
Tôn Đức Thắng
N3
N7
L1
L2
L4
L6
LP-1
LP-2
LP-3
25m
70m
95m
160m
4m
13-17m
141m
123m
202
201
35
63
62
6
3
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ L3; L4; L5; LE-1; LP-4; L7; LA-1

I. Ô PHỐ L3

1. Ký hiệu ô phố: **L3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Văn Năm, Lê Lợi, Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.157,72 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 70 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 145 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ đính kèm.

II.Ô PHỐ L4

1. Ký hiệu ô phố: **L4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Văn Năm, C48, Lê Lợi, Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.132,49 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 480 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 95 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 13,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III.Ô PHỐ L5

1. Ký hiệu ô phố: **L5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Thái Văn Lung, Lê Lợi, C48,

- Ô phố: LE -1

3. Diện tích ô phố khoảng: 26.837,50 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 940 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV.Ô PHỐ LE-1

1. Ký hiệu ô phố: **LE-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Thái Văn Lung, Lê Lợi.

- Ô phố: L5

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.768,12 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 0 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V.Ô PHỐ LP-4

1. Ký hiệu ô phố: **LP-4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Thái Văn Lung, Lê Lợi

- Ô phố: LP -3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.715,78 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI.Ô PHỐ L7

1. Ký hiệu ô phố: **L7**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Cao Bá Quát, Thái Văn Lung, Nguyễn Siêu, Thi Sách.

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.382,83 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: theo hiện trạng

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: theo hiện trạng.

Khi có điều kiện sẽ hoán đổi thành đất công viên cây xanh.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII.Ô PHỐ LA-1

1. Ký hiệu ô phố: **LA-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Cao Bá Quát, Hai Bà Trưng, Nguyễn Siêu, Thi Sách.

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.872,94 m^2

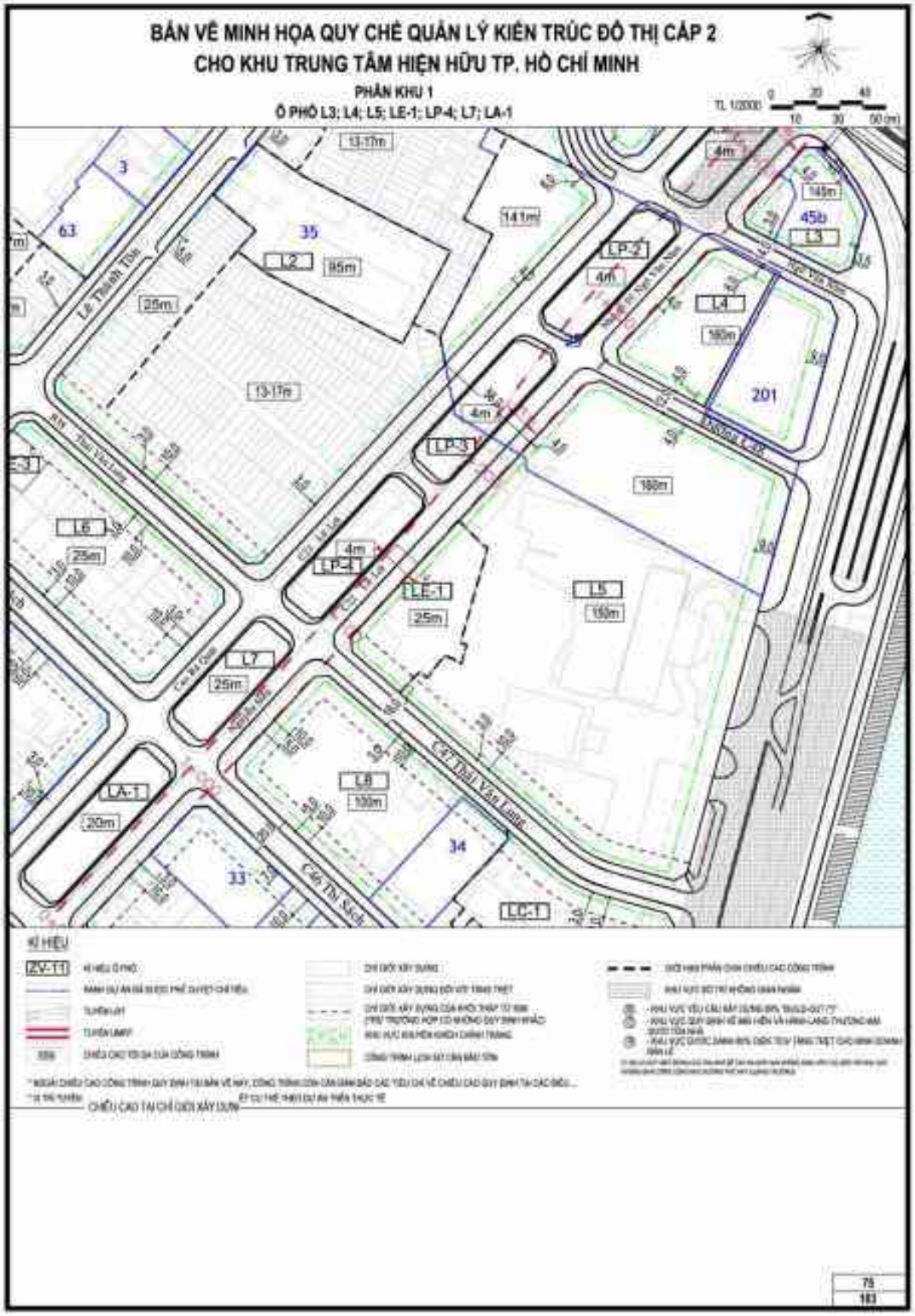
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: theo hiện trạng

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: theo hiện trạng

Khi có điều kiện sẽ hoán đổi thành đất công viên cây xanh.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ L3; L4; L5; LE-1; LP-4; L7; LA-1
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
Lê Thánh Tôn
Nguyễn Văn Linh
Tôn Đức Thắng
Hồ Tùng Mậu
Hàm Nghi
Nguyễn Du
Đồng Khởi
Nguyễn Thị Minh Khai
Cách Mạng Tháng Tám
Võ Văn Kiệt
Cầu Tân Thuận
Cầu Sài Gòn
Cầu Thủ Thiêm 2
Cầu Thủ Thiêm 4
L2
L3
L4
L5
L6
L7
L8
LA-1
LE-1
LP-1
LP-2
LP-3
LP-4
LC-1
35
34
33
201
45b
63
3
141m
95m
145m
180m
150m
100m
25m
20m
4m
13-17m
KÝ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
75
183

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ L6; L10; L13; LE-2; LE-3

I. Ô PHỐ L6

1. Ký hiệu ô phố: **L6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Cao Bá Quát, Lê Thánh Tôn, Thái Văn Lung, Thi Sách.
- Ô phố: LE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.315,45 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ L10

1. Ký hiệu ô phố: L10
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Hai Bà Trưng, Cao Bá Quát, Thi Sách

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.948,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.840 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 104 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 12* *(*Hệ số sử dụng đất của dự án cập nhật khi triển khai trên toàn ô phố).*

Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ L13

1. Ký hiệu ô phố: **L13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Hai Bà Trưng, Cao Bá Quát, Đồng Khởi

- Ô phố: LE-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.636,55 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 260 người.

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ LE-2

1. Ký hiệu ô phố: **LE-2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Hai Bà Trưng
- Ô phố: L13

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.567,49 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0*

**Hệ số sử dụng đất và chiều cao của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất không quá 10)*.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ LE-3

1. Ký hiệu ô phố: **LE-3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn
- Ô phố: L6

3. Diện tích ô phố khoảng: 477,12 m^2

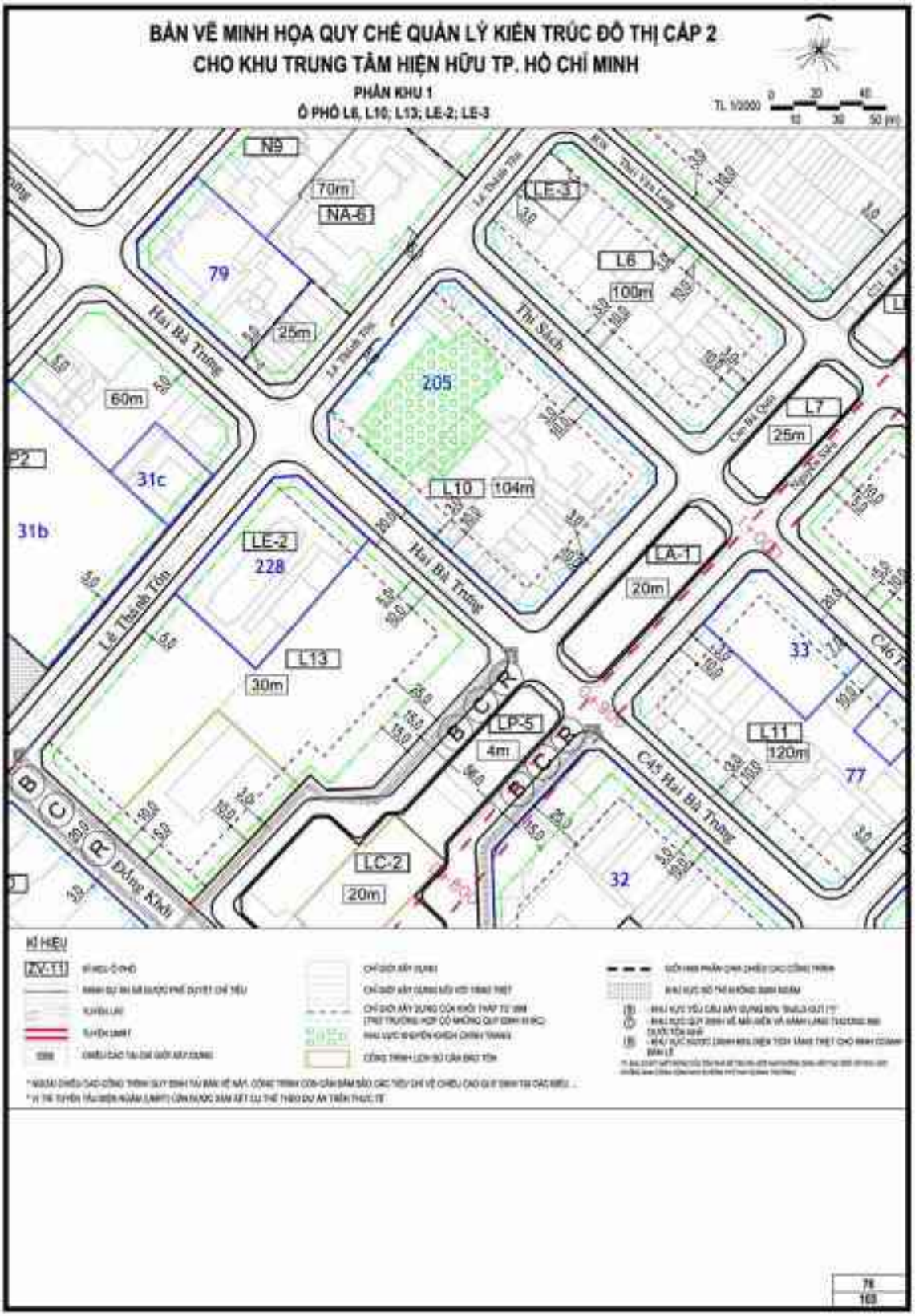
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ L8; L9; L11; L12; LC-1

I. Ô PHỐ L8

1. Ký hiệu ô phố: **L8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Cao Bá Quát, Thái Văn Lung, Thi Sách
- Ô phố: L9; LC-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.744,27 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 610 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ L9

1. Ký hiệu ô phố: **L9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Thi Sách
- Ô phố: LC-1; L8

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.052,28 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ L11

1. Ký hiệu ô phố: **L11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đông Du, Hai Bà Trưng, Nguyễn Siêu, Thi Sách

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.217,43 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 780 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 120 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ L12

1. Ký hiệu ô phố: **L12**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đông Du, Hai Bà Trưng, Thi Sách

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.951,01 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 520 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 170 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 15*

** Hệ số sử dụng đất của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất không quá 10)*

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ LC-1

1. Ký hiệu ô phố: **LC-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Thái Văn Lung, Tôn Đức Thắng
- Ô phố: L8; L9

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.096,88 m^2

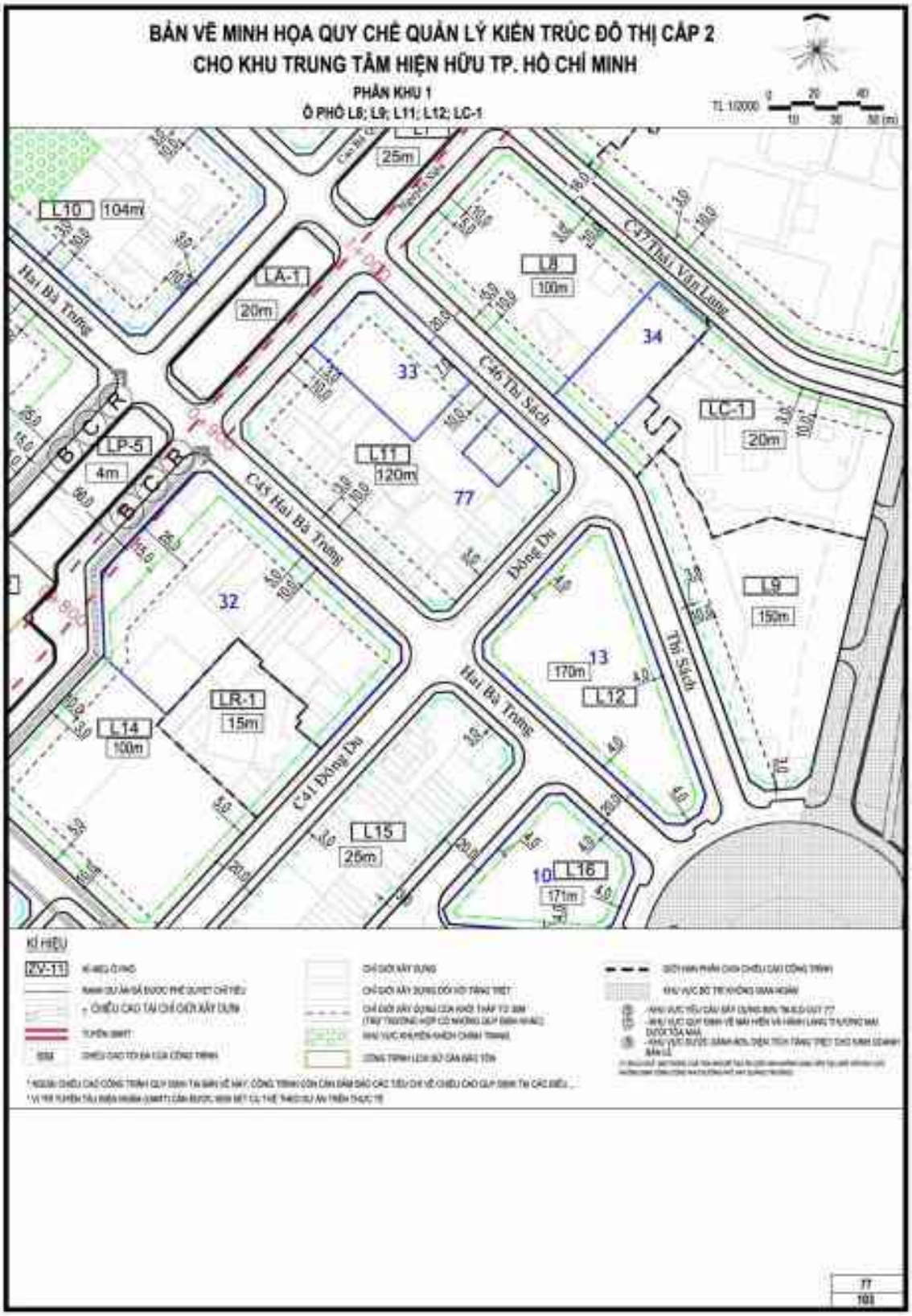
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ L14; L15; L16; L17; LC-2; LP-5; LR-1

I. Ô PHỐ L14

1. Ký hiệu ô phố: **L14**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công trường Lam Sơn, Đồng Khởi, Hai Bà Trưng, Đông Du.

- Ô phố: LR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.490,61 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 450 người

5. Chiều cao tối đa ô phố:100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II.Ô PHỐ L15

1. Ký hiệu ô phố: **L15**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Thị Bưởi, Đồng Khởi, Hai Bà Trưng, Đông Du.

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.807,08 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 550 người

5. Chiều cao tối đa ô phố:100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III.Ô PHỐ L16

1. Ký hiệu ô phố: **L16**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Thị Bưởi, Công trường Mê Linh, Hai Bà Trưng, Phan Văn Đạt

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.161,63 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 171m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 16*

**Hệ số sử dụng đất của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất không quá 10)*

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV.Ô PHỐ L17

1. Ký hiệu ô phố: **L17**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Thị Bưởi, Công Trường Mê Linh, Đồng Khởi, Phan Văn Đạt, Hồ Huấn Nghiệp

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.513,55 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người

5. Chiều cao tối đa ô phố:171 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 16* (**Hệ số sử dụng đất của các dự án cập nhật khi triển khai trên toàn ô phố)*

Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V.Ô PHỐ LC-2

1. Ký hiệu ô phố: **LC-2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công trường Lam Sơn, Đồng Khởi, Cao Bá Quát.

- Ô phố: LP-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.931,93 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: theo hiện trạng

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: theo hiện trạng

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ LP-5

1. Ký hiệu ô phố: **LP-5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công trường Lam Sơn, Hai Bà Trưng, Cao Bá Quát

- Ô phố: LC-2

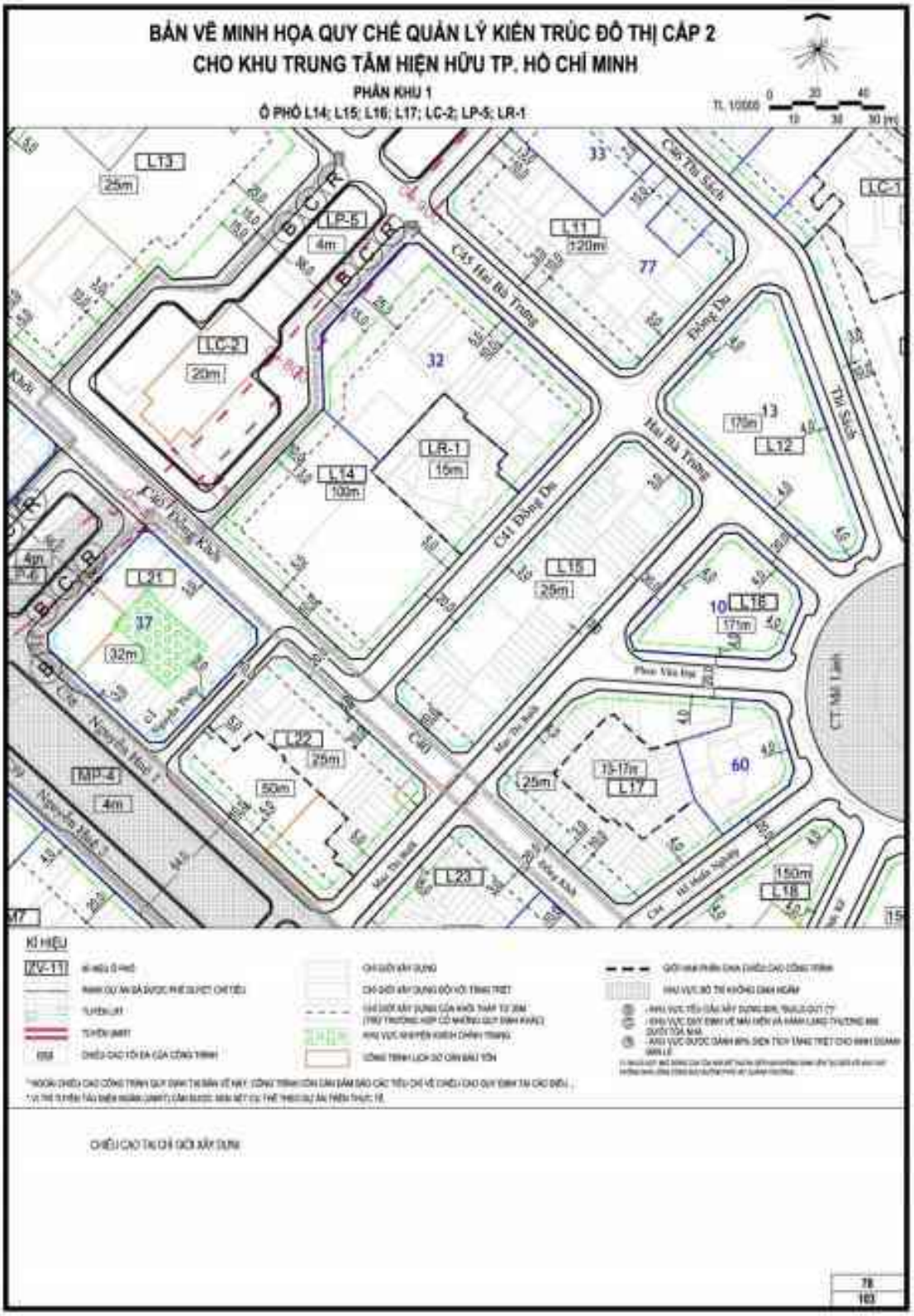
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.789,73 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ L14; L15; L16; L17; LC-2; LP-5; LR-1
TL 1/5000
L13
25m
LP-5
4m
LC-2
20m
L14
100m
LR-1
15m
L11
120m
L12
175m
L15
25m
L16
171m
L21
32m
L22
25m
50m
MP-4
4m
L17
15-17m
25m
L23
150m
L18
CT Mai Linh
Cầu Thị Sách
Hai Bà Trưng
Đồng Du
Phan Văn Hớn
Nguyễn Thị Minh Khai
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ L20; L21; L22; LP-6; M13; MP-4; MP-5; MP-6

I. Ô PHỐ L20

1. Ký hiệu ô phố: **L20**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Lê Thánh Tôn, Đồng Khởi, Lê Lợi.

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.593,54 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 720 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 22 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ L21

1. Ký hiệu ô phố: **L21**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Nguyễn Thiệp, Đồng Khởi, Lê Lợi.

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.742,26 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 480 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 22 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ L22

1. Ký hiệu ô phố: **L22**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Mạc Thị Bưởi, Đồng Khởi, Nguyễn Thiệp.

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.526,96 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 580 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 120 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10,

hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ LP-6

1. Ký hiệu ô phố: **LP-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Đồng Khởi, Lê Lợi

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.344.24 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ M13

1. Ký hiệu ô phố: **M13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Huệ, Lê Lợi

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.499,22 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 300 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 22 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ MP-4

1. Ký hiệu ô phố: **MP-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Lê Lợi
- Ô phố: MP-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.237,87 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ MP-5

1. Ký hiệu ô phố: **MP-5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Lê Thánh Tôn

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.035,23 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ MP-6

1. Ký hiệu ô phố: **MP-6**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Pasteur

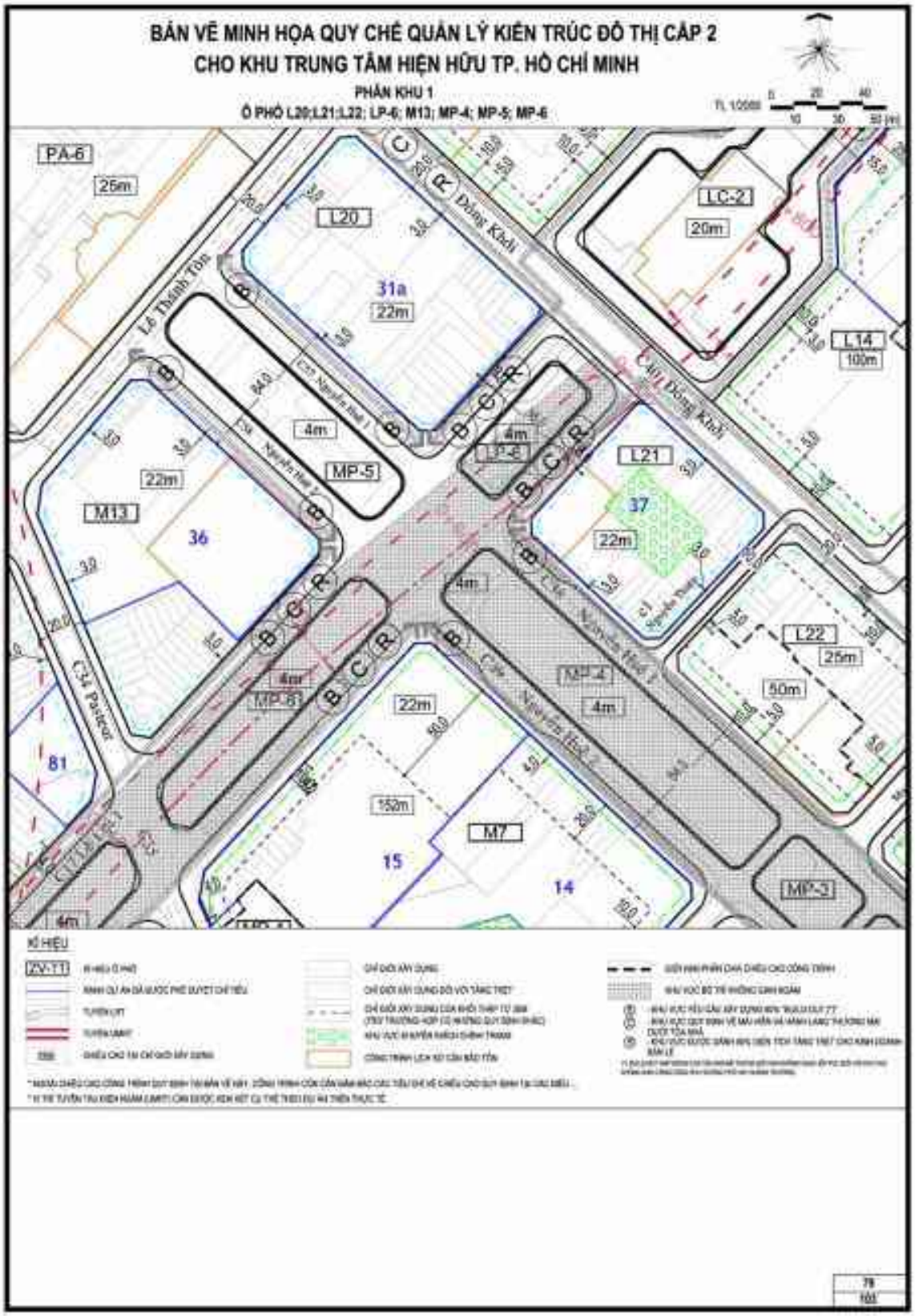
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.860,53 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ L20;L21;L22; LP-6; M13; MP-4; MP-5; MP-6
PA-6
25m
L20
31a
22m
LC-2
20m
L14
100m
L21
37
22m
L22
25m
50m
M13
36
22m
MP-5
4m
LP-6
MP-6
MP-4
MP-3
81
22m
152m
M7
15
14
Lê Thánh Tôn
Đồng Khởi
Nguyễn Huệ
C34 Pasteur
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ L18; L19; L23; L24; MP-1; MP-2; MP-3; M3; M4; MA-4; MA-5; MH-1

I. Ô PHỐ L18

1. Ký hiệu ô phố: **L18**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Huấn Nghiệp, Đồng Khởi, Ngô Đức Kế

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.193,48 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 30 người
5. Chiều cao tối đa ô phố:150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ L19

1. Ký hiệu ô phố: **L19**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Đồng Khởi, Ngô Đức Kế

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.905,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 210 người
5. Chiều cao tối đa ô phố:150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ L23

1. Ký hiệu ô phố: **L23**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Thị Bưởi, Đồng Khởi, Ngô Đức Kế, Nguyễn Huệ

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.269,28 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 90 người
5. Chiều cao tối đa ô phố:150 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ L24

1. Ký hiệu ô phố: **L24**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Đồng Khởi, Ngô Đức Kế, Nguyễn Huệ

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.324,55 m2
4. Dân số cho toàn ô phố: 330 người
5. Chiều cao tối đa ô phố:150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ MP-1

1. Ký hiệu ô phố: **MP-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Tôn Đức Thắng
- Ô phố: MP-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.967,87 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ MP-2

1. Ký hiệu ô phố: **MP-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Ngô Đức Kế
- Ô phố: MP-1, MP-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.782,00 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ MP-3

1. Ký hiệu ô phố: **MP-3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huệ, Ngô Đức Kế
- Ô phố: MP-2, MP-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.242,00 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ M3

1. Ký hiệu ô phố: **M3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Huỳnh Thúc Kháng, Hồ Tùng Mậu, Ngô Đức Kế, Nguyễn Huệ
- Ô phố: MA-4, MA-5, MH-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.360,69 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.590 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 160 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 15,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ M4

1. Ký hiệu ô phố: **M4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Huỳnh Thúc Kháng Hồ Tùng Mậu, Tôn Thất Thiệp Nguyễn Huệ

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.632,90 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 140 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

X. Ô PHỐ MA-4

1. Ký hiệu ô phố: **MA-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Tùng Mậu
- Ô phố: M3

3. Diện tích ô phố khoảng: 232,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

XI. Ô PHỐ MA-5

1. Ký hiệu ô phố: **MA-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Tùng Mậu
- Ô phố: M3

3. Diện tích ô phố khoảng: 130,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố

đính kèm.

XII. Ô PHỐ MH-1

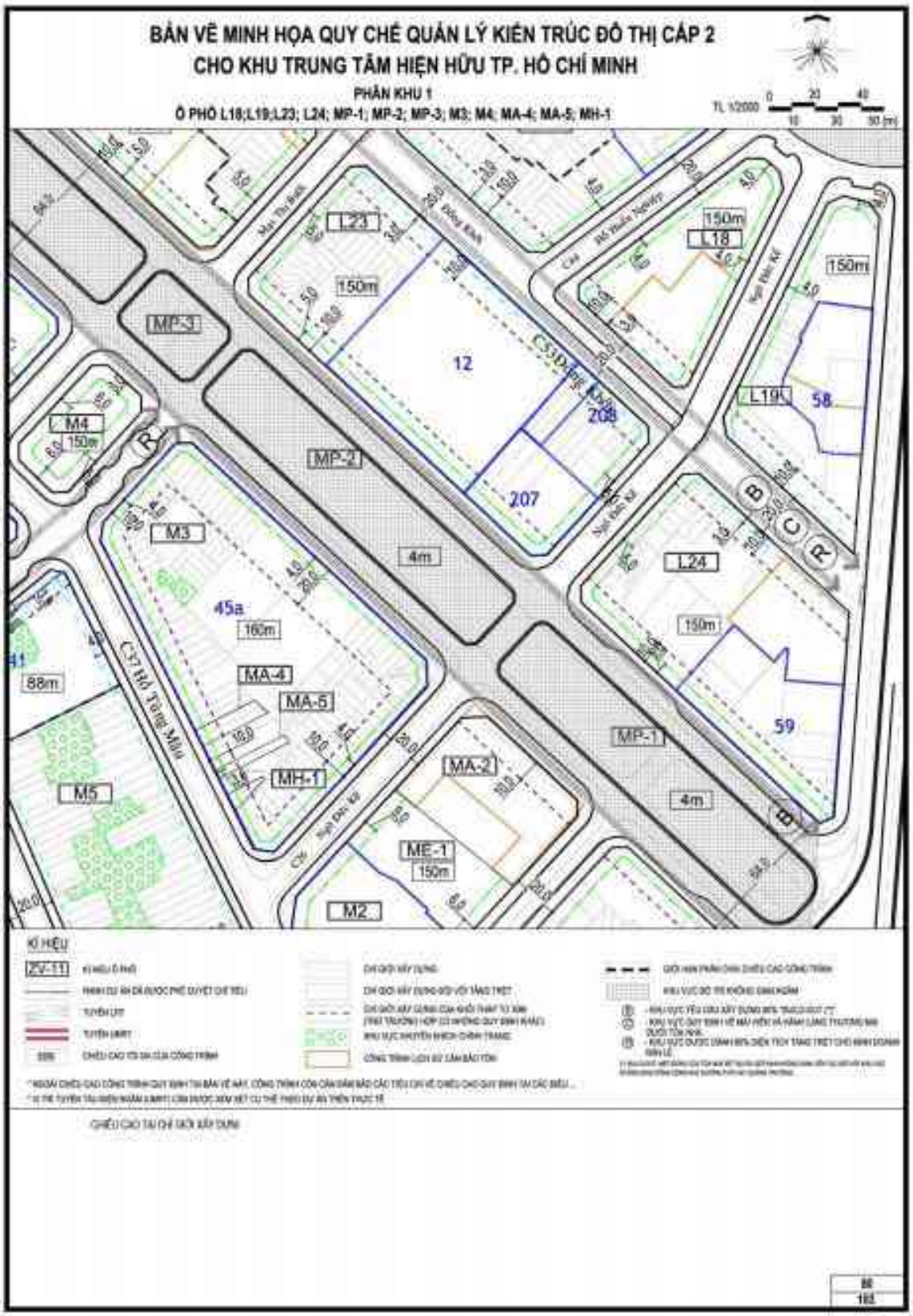
1. Ký hiệu ô phố: **MH-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Tùng Mậu
- Ô phố: M3

3. Diện tích ô phố khoảng: 83,13 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ L18;L19;L23; L24; MP-1; MP-2; MP-3; M3; M4; MA-4; MA-5; MH-1
TL 1/2000
L23
L18
L19
L24
MP-3
MP-2
MP-1
M3
M4
M5
M2
MA-4
MA-5
MA-2
MH-1
ME-1
12
58
59
207
208
45a
150m
160m
88m
4m
KÝ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ M6; M7; M9; MR-1

I. Ô PHỐ M6

1. Ký hiệu ô phố: **M6**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Thất Thiệp, Tôn Thất Đạm, Huỳnh Thúc Kháng, Hồ Tùng Mậu

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.841,24 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 260 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 88 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ M7

1. Ký hiệu ô phố: **M7**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Nguyễn Huệ, Lê Lợi, Tôn Thất Thiệp
- Ô phố: MR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 20.462,46 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 4.290 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 152 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 15,0

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ M9

1. Ký hiệu ô phố: **M9**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Tôn Thất Thiệp, Tôn Thất Đạm, Huỳnh Thúc Kháng

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.842,05 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 490 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ MR-1

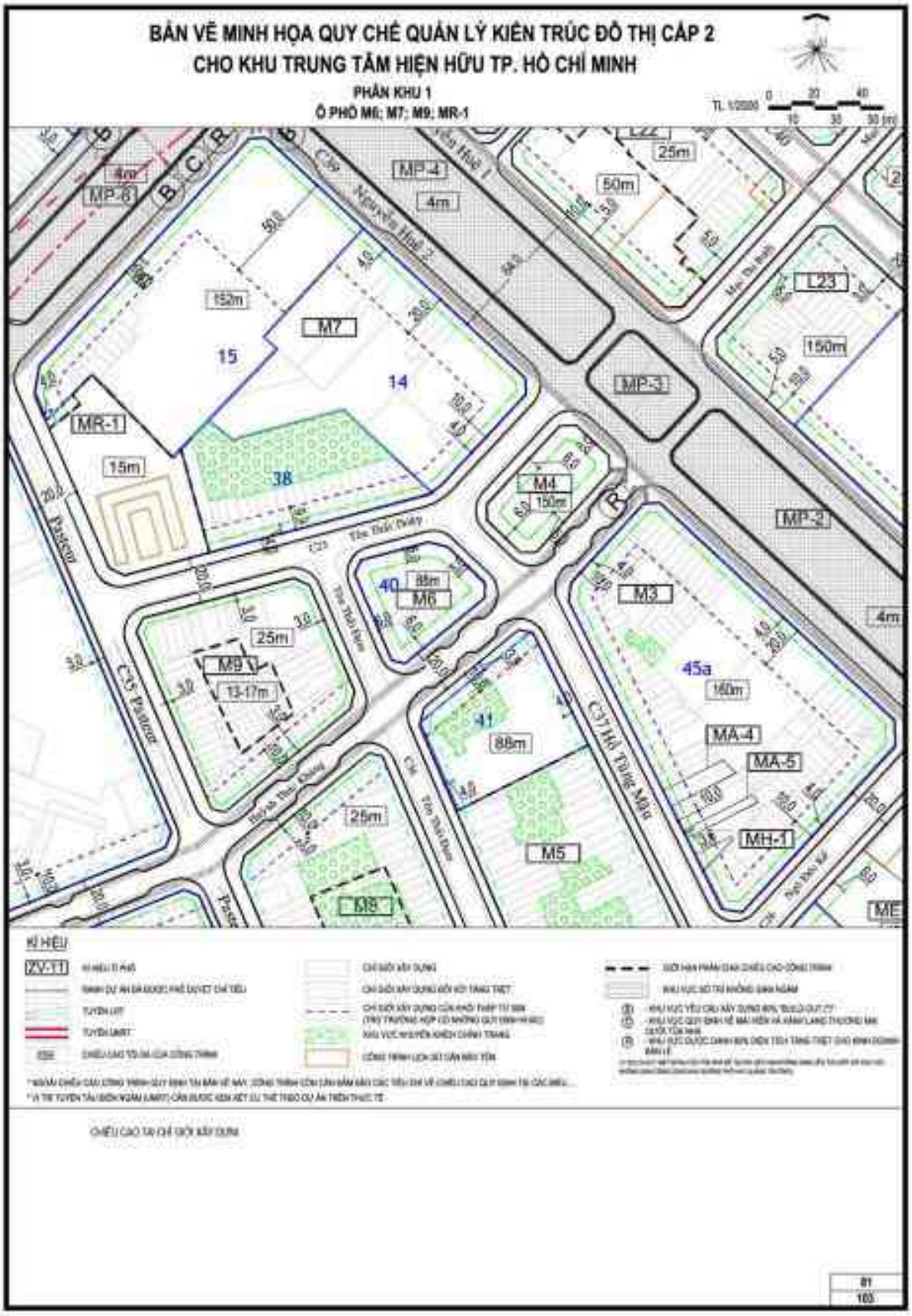
1. Ký hiệu ô phố: **MR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Tôn Thất Thiệp
- Ô phố: M7

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.319,71 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1.5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ M6; M7; M9; MR-1
TL 1/20000
MP-6
MP-4
4m
M7
15
14
38
MR-1
15m
152m
M4
150m
MP-3
MP-2
L22
25m
50m
L23
150m
M3
45a
160m
MA-4
MA-5
MH-1
M6
40
88m
M9.1
13-17m
41
88m
M5
M8
25m
4m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ M1; M2; M5; M8 MA-1; MA-2; ME-1; MT-1; MT-2

I. Ô PHỐ M1

1. Ký hiệu ô phố: **M1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hải Triều, Hàm Nghi, Nguyễn Huệ
- Ô phố: MA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.978,38 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ M2

1. Ký hiệu ô phố: **M2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hải Triều Hồ Tùng Mậu Ngô Đức Kế
- Ô phố: MA-1

3. 3. Diện tích ô phố khoảng: 3.536,15 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 290 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ M5

1. Ký hiệu ô phố: **M5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Tùng Mậu, Huỳnh Thúc Kháng, Tôn Thất Đạm
- Ô phố: MT-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.581,71 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 810 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV.Ô PHỐ M8

1. Ký hiệu ô phố: **M8**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Huỳnh Thúc Kháng, Tôn Thất Đạm, Pasteur
- Ô phố: MT-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.967,56 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 560 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ MA-1

1. Ký hiệu ô phố: **MA-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Hàm Nghi, Nguyễn Huệ
- Ô phố: M1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.532,36 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI.Ô PHỐ MA-2

1. Ký hiệu ô phố: **MA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hải Triều, Ngô Đức Kế, Nguyễn Huệ
- Ô phố: ME-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.138,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ ME-1

1. Ký hiệu ô phố: **ME-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hải Triều, Ngô Đức Kế
- Ô phố: M2, MA-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.120,90 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ MT-1

1. Ký hiệu ô phố: **MT-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Thất Đạm, Hồ Tùng Mậu, Hàm Nghi
- Ô phố: M5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.004,01 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 340 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ MT-2

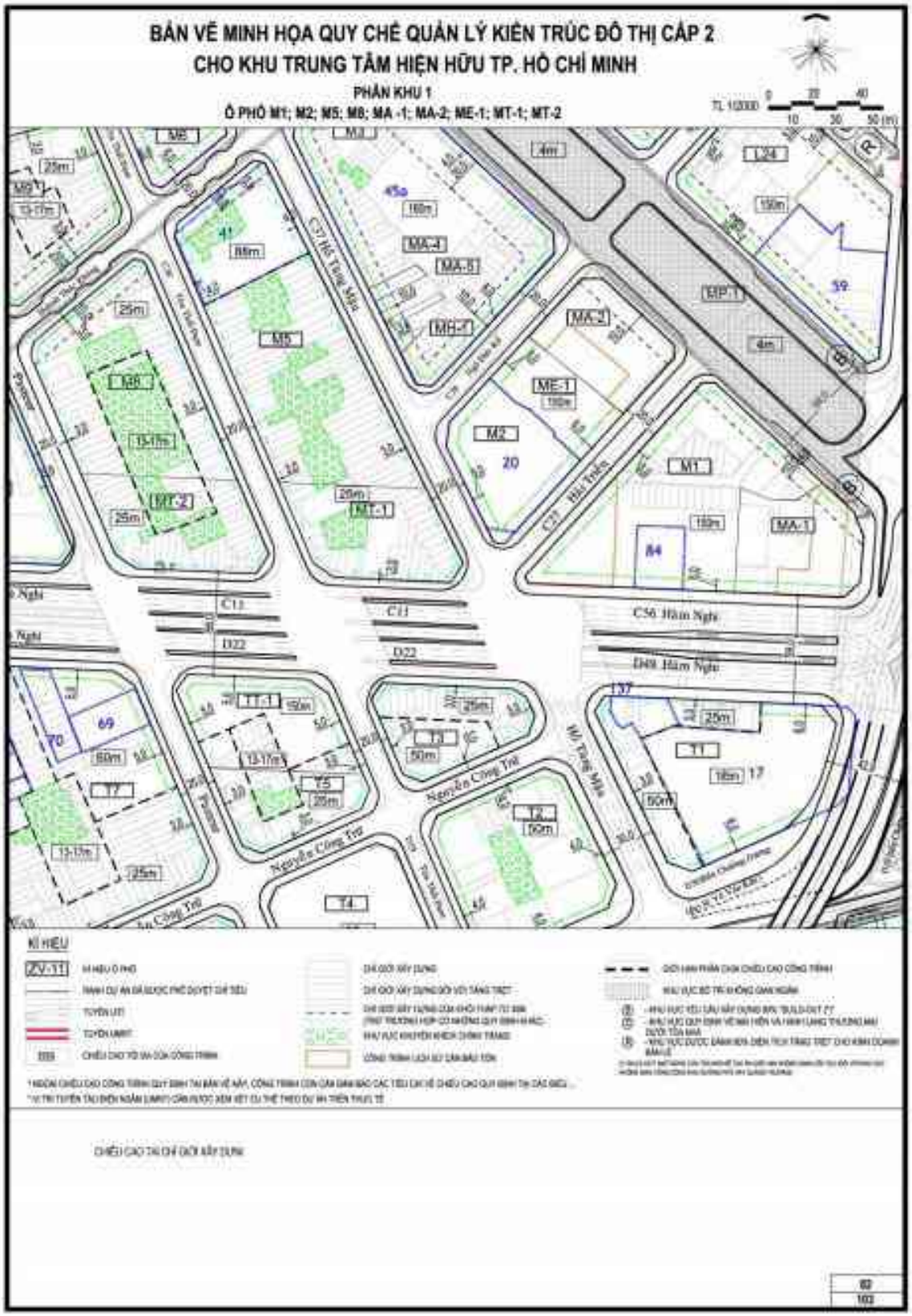
1. Ký hiệu ô phố: **MT-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Thất Đạm, Pasteur, Hàm Nghi
- Ô phố: M8

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.169,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 350 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ M1; M2; M5; M8; MA -1; MA-2; ME-1; MT-1; MT-2
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
M8
M5
M2
M1
MA-1
MA-2
MA-4
MA-5
ME-1
MH-1
MT-1
MT-2
T1
T2
T4
T5
T7
C37 Hồ Tùng Mậu
C37 Hải Triều
C11
D22
C56 Hầm Nghi
D49 Hầm Nghi
Nguyễn Công Trứ
Tôn Thất Thiệp
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẦNG CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ M14; M15; M16; M17; MA-1; MR-2; MP-7; MB-1; MB-2

I. Ô PHỐ M14

1. Ký hiệu ô phố: **M14**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Pasteur, Lê Lợi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Ô phố: MR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.081,46 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 840 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ M15

1. Ký hiệu ô phố: **M15**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Nguyễn Trung Trực, Lê Lợi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Ô phố: MR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.860,57 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 850 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 175 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 15,7*

**Hệ số sử dụng đất của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất không quá 10)*

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ M16

1. Ký hiệu ô phố: **M16**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lưu Văn Lang, Nguyễn Trung Trực, Lê Lợi
- Ô phố: MB-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.528,09 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 190 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ M17

1. Ký hiệu ô phố: **M17**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Lưu Văn Lang, Nguyễn Trung Trục
- Ô phố: MB-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.039,90 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ MR-2

1. Ký hiệu ô phố: **MR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Ô phố: M14

3. Diện tích ô phố khoảng: 792,96 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ MP-7

1. Ký hiệu ô phố: **MP-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lợi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Pasteur

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.567,48 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ MB-1

1. Ký hiệu ô phố: **MB-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lợi, Lưu Văn Lang, Phan Bội Châu
- Ô phố: M16

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.156,44 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ MB-2

1. Ký hiệu ô phố: **MB-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

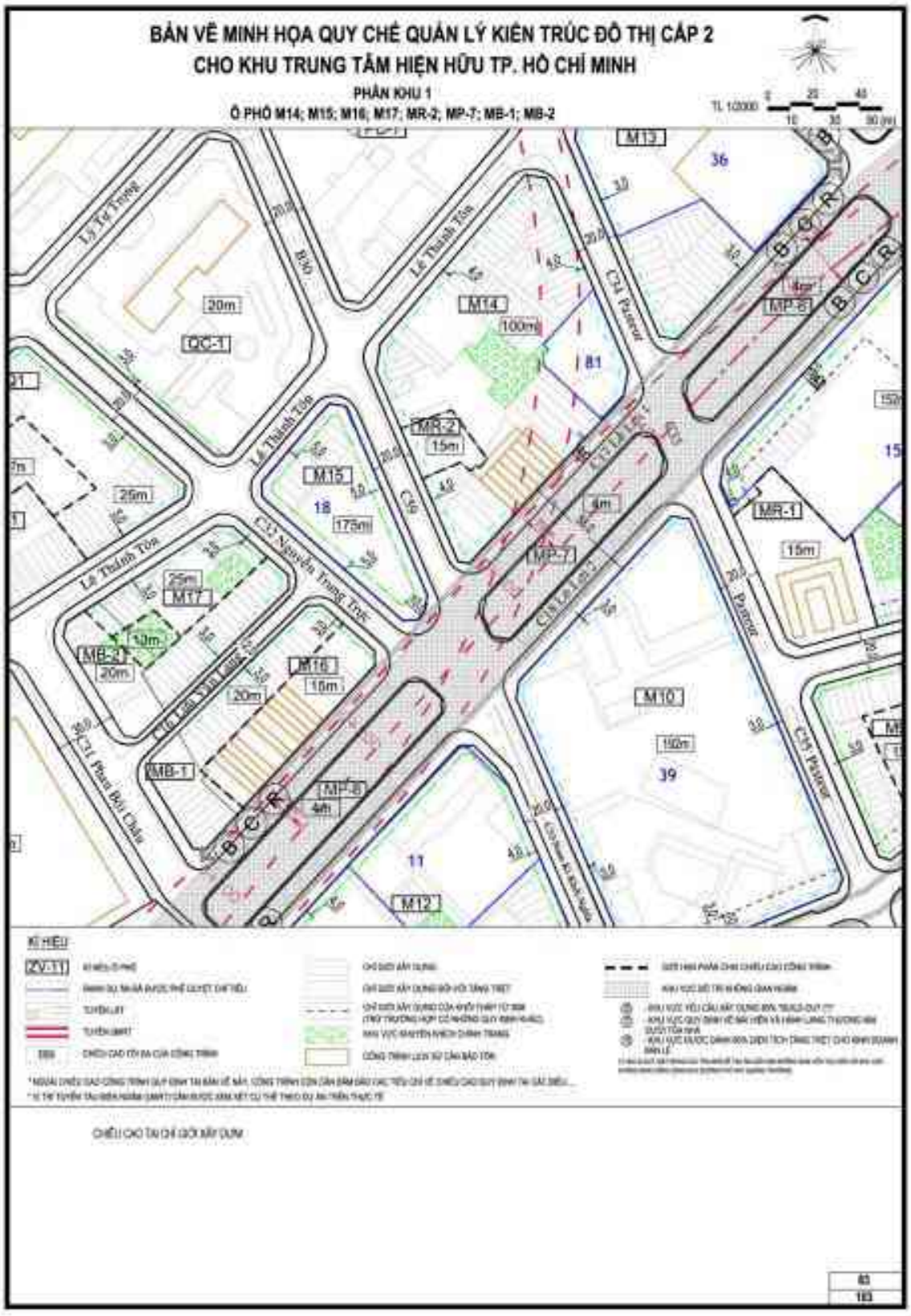
- Đường: Lê Thánh Tôn, Lưu Văn Lang, Phan Bội Châu
- Ô phố: M17

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.647,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10,

hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ M18; M19; M20; MC-1; MB-3; MB-4

I. Ô PHỐ M18

1. Ký hiệu ô phố: **M18**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hàm Nghi, Trương Định, Nguyễn An Ninh
- Ô phố: MB-3.

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.317,40 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 140 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ M19

1. Ký hiệu ô phố: **M19**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Trương Định, Nguyễn An Ninh
- Ô phố: MB-4.

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.122,54m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 260người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ M20

1. Ký hiệu ô phố: **M20**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Trương Định, Phạm Hồng Thái

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.946,62 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 250người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ MC-1

1. Ký hiệu ô phố: **MC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Phan Châu Trinh, Phan Bội Châu, Ga Trung tâm

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.748,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ MB-3

1. Ký hiệu ô phố: **MB-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn An Ninh, Phan Châu Trinh, Ga Trung tâm
- Ô phố: M18

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.010,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ MB-4

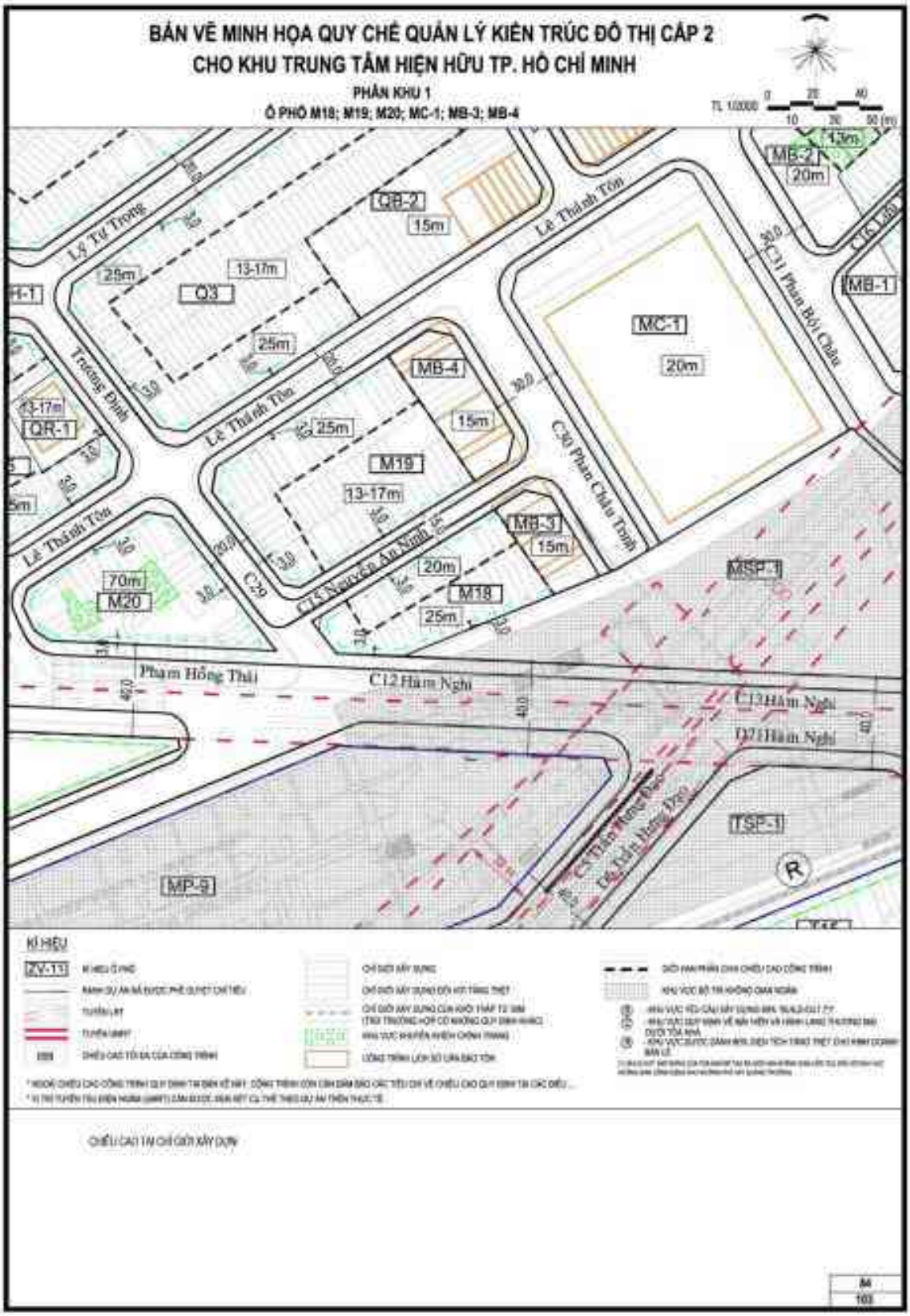
1. Ký hiệu ô phố: **MB-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Nguyễn An Ninh, Phan Châu Trinh
- Ô phố: M19

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.700,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ M18; M19; M20; MC-1; MB-3; MB-4
TL 1/2000
QR-2
15m
Lê Thánh Tôn
MB-2
20m
MB-1
MC-1
20m
C31 Phan Bội Châu
C30 Phan Châu Trinh
Lý Tự Trọng
Q3
13-17m
25m
Trương Định
QR-1
MB-4
15m
M19
13-17m
C29
C14 Nguyễn Ái Ninh
MB-3
15m
M18
20m
25m
70m
M20
MSP-1
Phạm Hồng Thái
C12 Hàm Nghi
C13 Hàm Nghi
D1 Hàm Nghi
TSP-1
MP-9
KÍ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 10M
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH TRỒNG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
KHU VỰC BỊ TRỐNG CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CHIỀU CAO TẦNG CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ M10; M11; M12; MA-3; ME-2; MP-8

VII. Ô PHỐ M10

1. Ký hiệu ô phố: **M10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lợi, Pasteur, Huỳnh Thúc Kháng, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 19.430,71 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.360 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 192m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 12,0*

**Hệ số sử dụng đất của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất không quá 10)*

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ M11

1. Ký hiệu ô phố: **M11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hàm Nghi, Huỳnh Thúc Kháng, Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Ô phố: MA-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.473,34 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ M12

1. Ký hiệu ô phố: **M12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lợi, Huỳnh Thúc Kháng, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.614,17 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.070 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 200 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 15,0*

**Hệ số sử dụng đất của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất không quá 10)*

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

X. Ô PHỐ MA-3

1. Ký hiệu ô phố: **MA-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hàm Nghi Huỳnh Thúc Kháng Ga Trung tâm
- Ô phố: M11

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.160,17 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

XI. Ô PHỐ ME-2

1. Ký hiệu ô phố: **ME-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hàm Nghi, Pasteur, Huỳnh Thúc Kháng, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.149,52 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,4

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

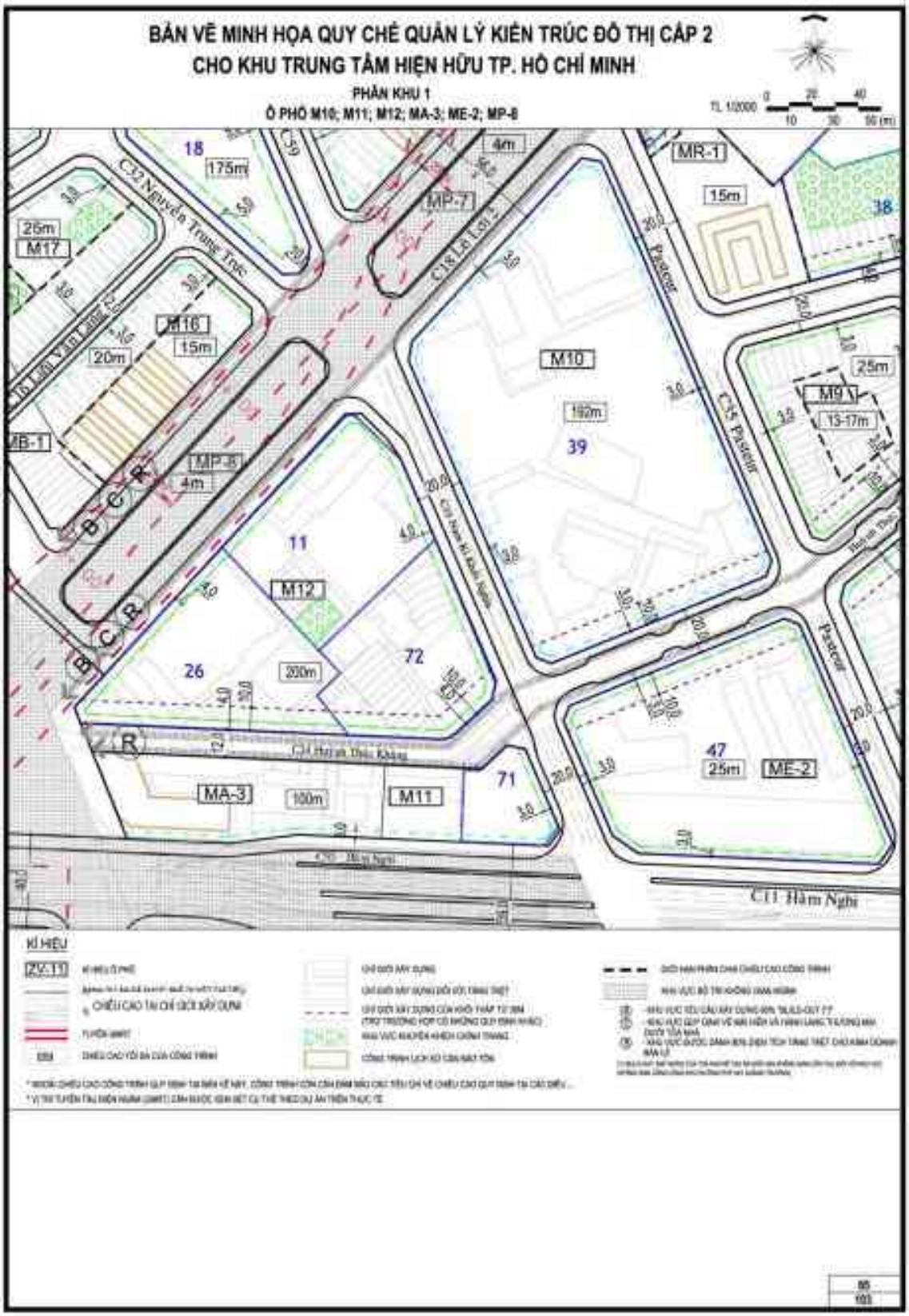
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

XII. Ô PHỐ MP-8

1. Ký hiệu ô phố: **MP-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lợi, Nguyễn Trung Trực, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Ga Trung tâm

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.329,78 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ M10; M11; M12; MA-3; ME-2; MP-8
TL 1/2000
M10
M11
M12
M16
M17
MA-3
ME-2
MP-7
MP-8
MR-1
MB-1
39
11
26
72
71
47
18
38
M9
C32 Nguyễn Trung Trực
C18 Lê Lợi
C35 Pasteur
C11 Hàm Nghi
Pasteur
Cách Mạng Tháng Tám
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ M21; MSP-1; MP-9

I. Ô PHỐ M21

1. Ký hiệu ô phố: **M21**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lai, Phạm Hồng Thái, Nguyễn Thị Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.977,83 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 350 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ MSP-1

1. Ký hiệu ô phố: **MSP-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lai, Lê Lợi, Hàm Nghi, Phạm Hồng Thái, Chợ Bến Thành

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.127,51 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 6m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,05
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

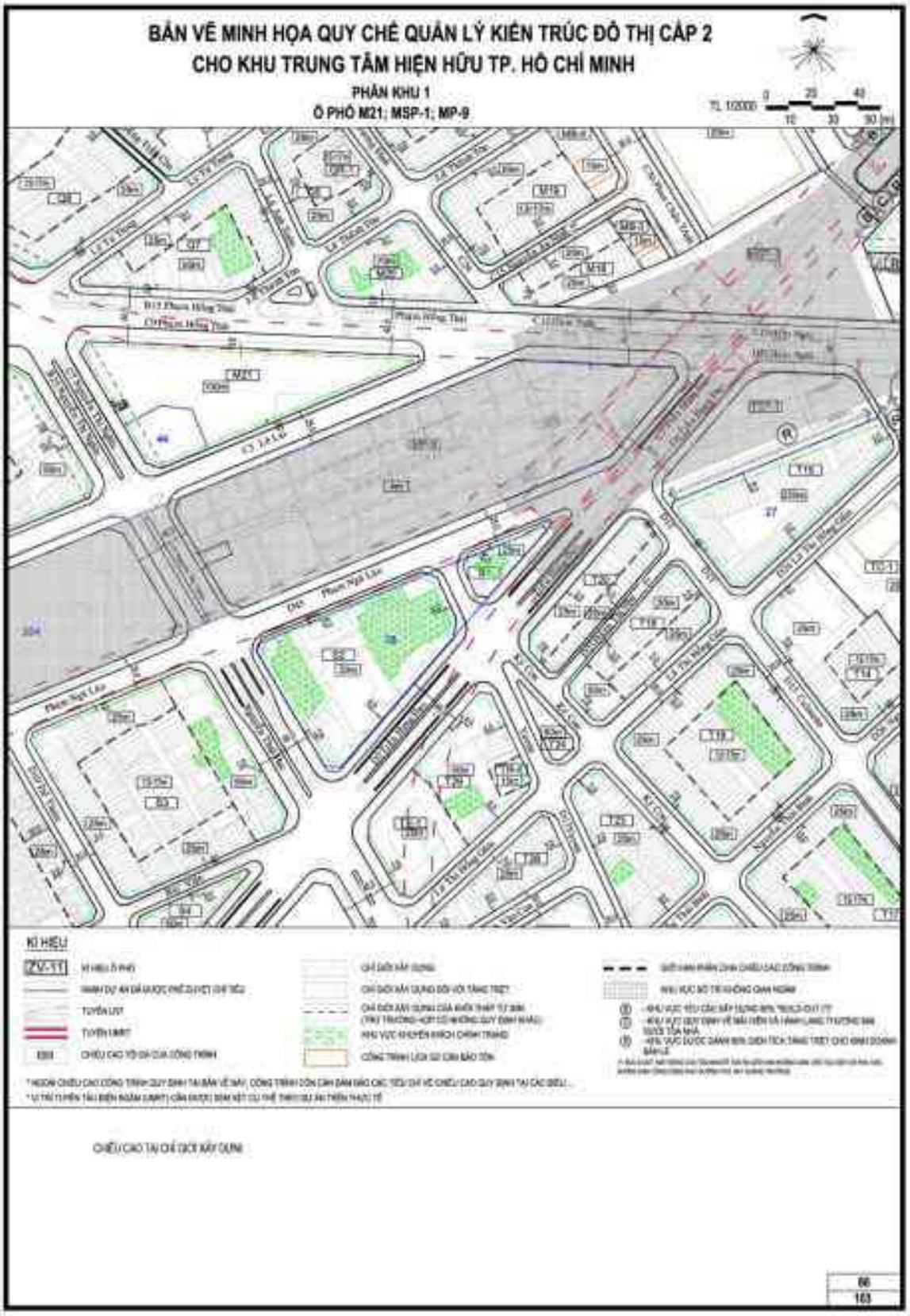
III. Ô PHỐ MP-9

1. Ký hiệu ô phố: **MP-9**
2. Ô phố giới hạn bởi: Đường: Lê Lợi

- Đường: Nguyễn Thị Nghĩa,Phạm Ngũ Lão,Trần Hưng Đạo,Phạm Hồng Thái

3. Diện tích ô phố khoảng: 29.809,52 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố

đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ M21; MSP-1; MP-9
TL 1/2000
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
06
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ MP-10; MP-11

I. Ô PHỐ MP-10

1. Ký hiệu ô phố: **MP-10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lai, Tôn Thất Tùng, Phạm Ngũ Lão, Nguyễn Thị Nghĩa

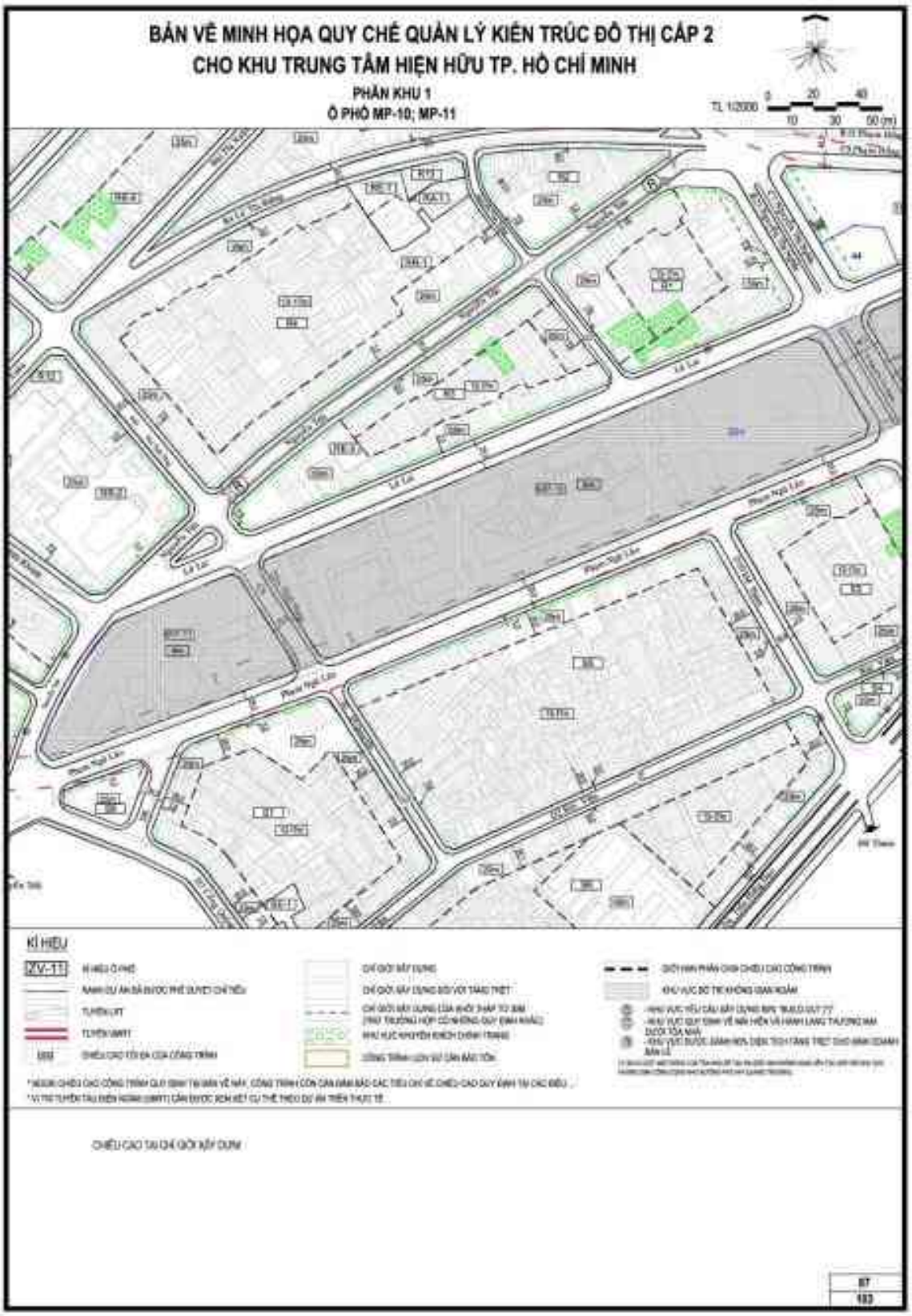
3. Diện tích ô phố khoảng: 42.853,4 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ MP-11

1. Ký hiệu ô phố: **MP-11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Lai, Tôn Thất Tùng, Phạm Ngũ Lão, Nguyễn Trãi

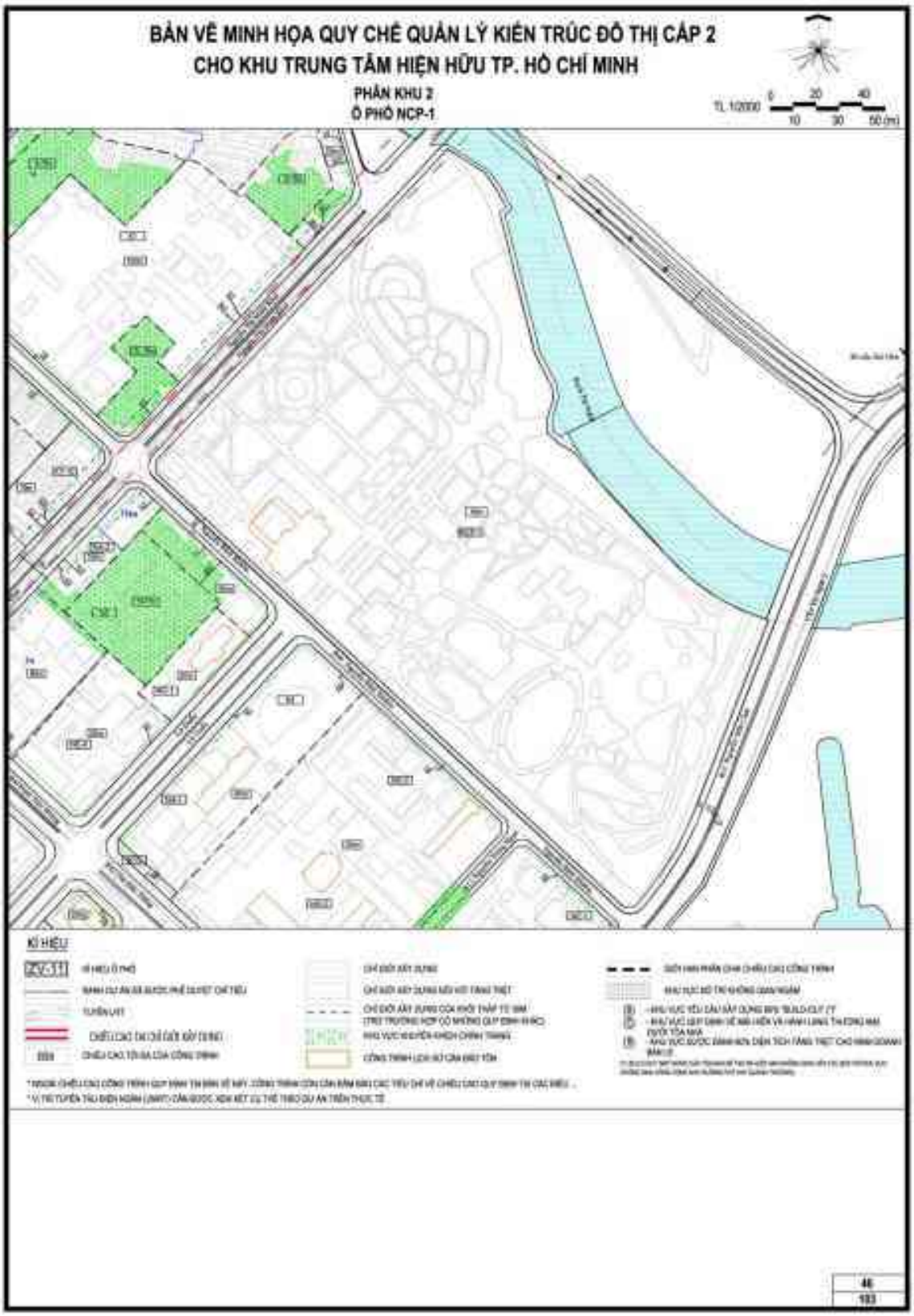
3. Diện tích ô phố khoảng: 14.774,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHỈ MINH
PHÂN KHU 1
Ô PHỐ MP-10; MP-11
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ THUỘC PHÂN KHU 2
QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ NCP-1

I. Ô PHỐ NCP-1

1. Ký hiệu ô phố: **NCP-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:
   - Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Hữu Cảnh
3. Diện tích ô phố khoảng: 190.985,25 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 16m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,10
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ NCP-1
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
KÍ HIỆU
46
133

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ N2; NA-2; NC-1; NE-4

I. Ô PHỐ N2

1. Ký hiệu ô phố: **N2**
2. Ô phố giới hạn bởi:
   - Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Thị Minh Khai, Đinh Tiên Hoàng, Lê Duẩn
   - Ô phố: NA-2, NE-4, NC-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 30.936,18 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.520 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ NA-2

1. Ký hiệu ô phố: **NA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:
   - Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Thị Minh Khai
   - Ô phố: N2
3. Diện tích ô phố khoảng: 4.360,97 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ NC-1

1. Ký hiệu ô phố: **NC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:
   - Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Lê Duẩn
   - Ô phố: N2, NE-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.684,31 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

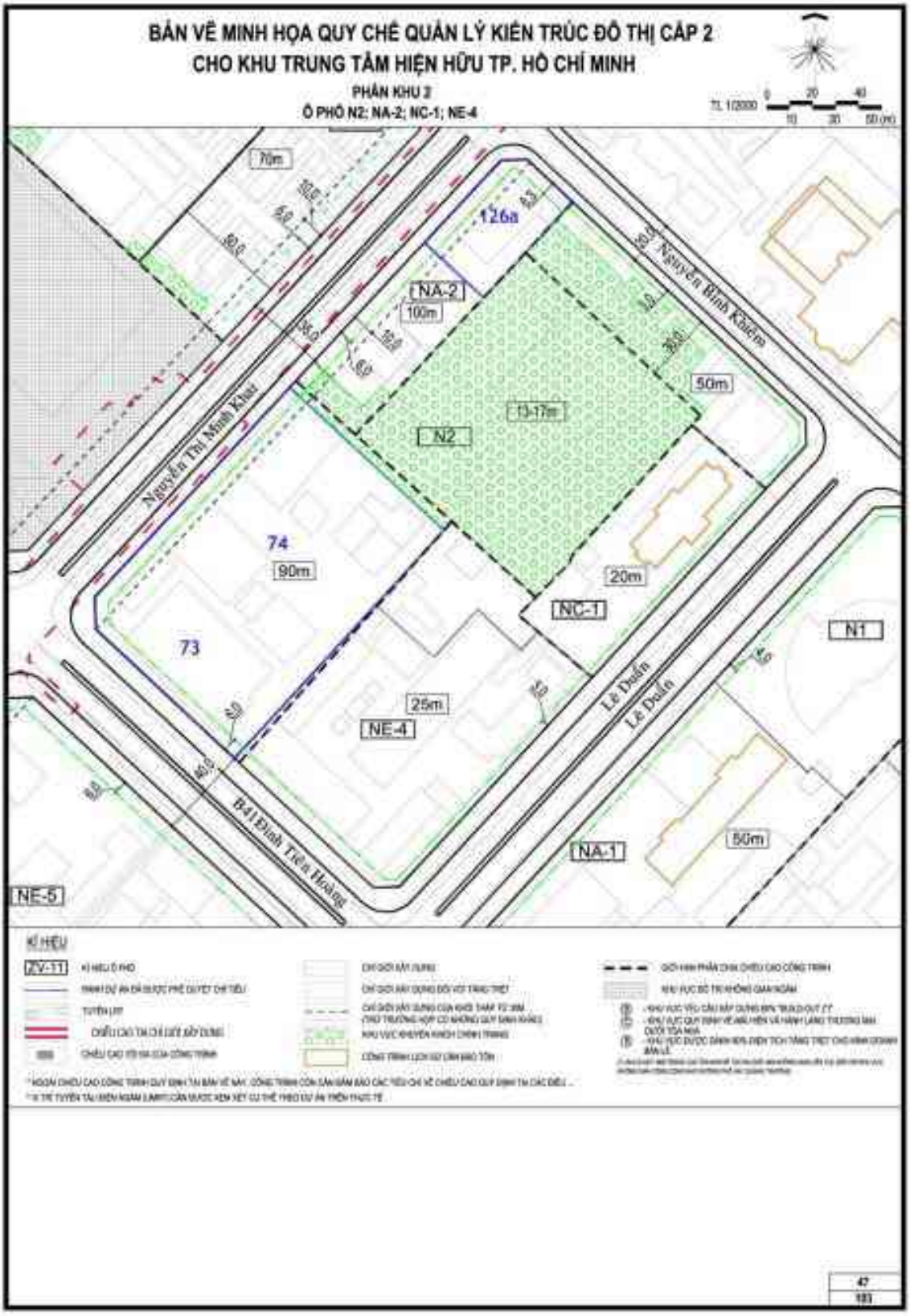
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ NE-4

1. Ký hiệu ô phố: **NE-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:
   - Đường: Đinh Tiên Hoàng, Lê Duẩn
   - Ô phố: N2, NC-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 10.117,16 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ N2; NA-2; NC-1; NE-4
TL 1/2000
70m
126a
NA-2
100m
N2
13-17m
50m
Nguyễn Thị Minh Khai
Nguyễn Bỉnh Khiêm
74
90m
73
20m
NC-1
N1
25m
NE-4
Lê Duẩn
Lê Duẩn
B41 Đinh Tiên Hoàng
NA-1
50m
NE-5
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ N1; N13; NA-1; NE-3; NR-2

I. Ô PHỐ N1

1. Ký hiệu ô phố: **N1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Lê Duẩn
- Ô phố: NA-1, NE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.433,12 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ N13

1. Ký hiệu ô phố: **N13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Lê Duẩn
- Ô phố: NA-1, NR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 728,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ NA-1

1. Ký hiệu ô phố: **NA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn
- Ô phố: N1, N13, NR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.599.80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ NE-3

1. Ký hiệu ô phố: **NE-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Trung Ngạn
- Ô phố: NR-2, N1

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.094,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ NR-2

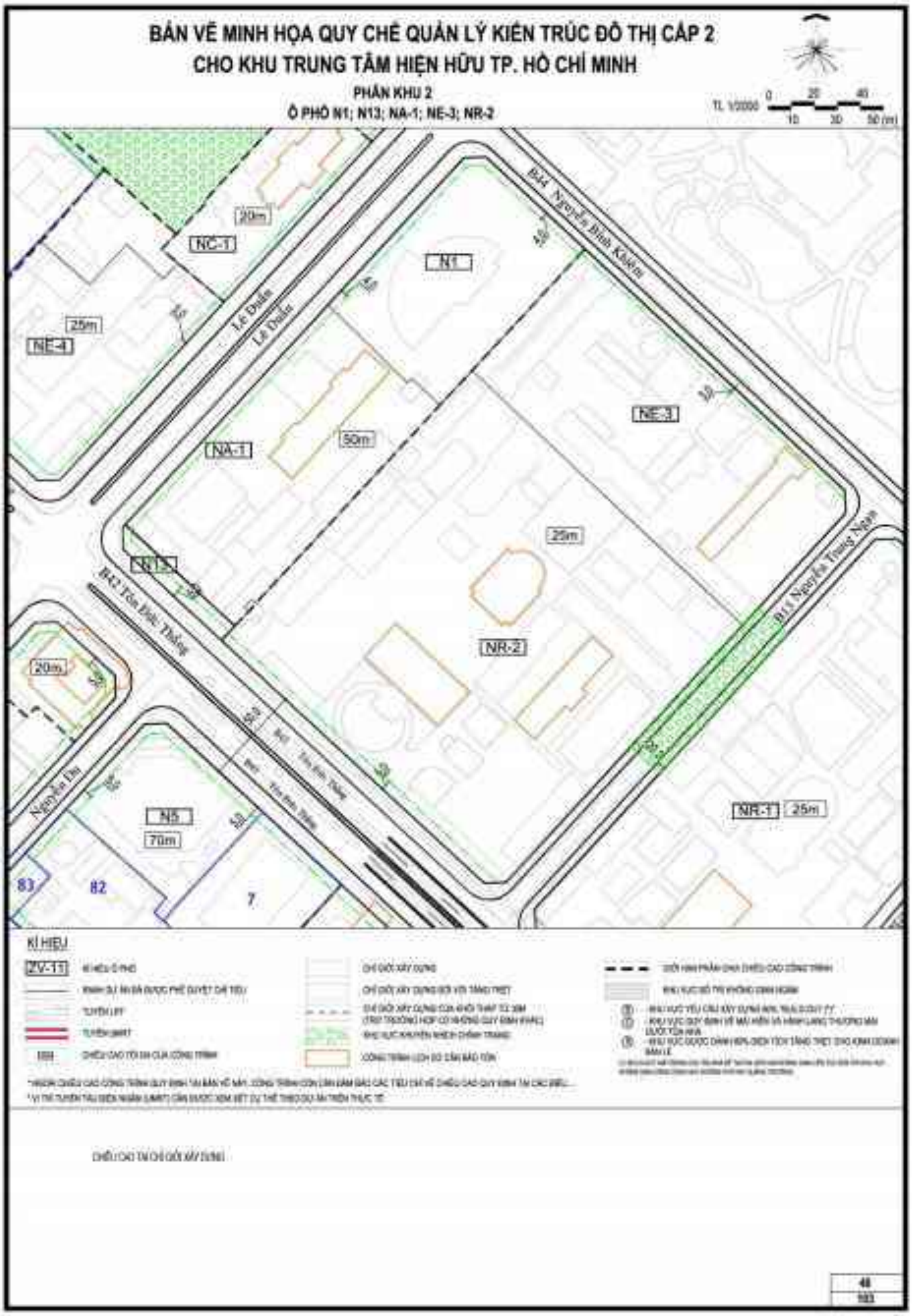
1. Ký hiệu ô phố: **NR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Trung Ngạn
- Ô phố: NE-3, N1, NA-1, N13

3. Diện tích ô phố khoảng: 35.450,18 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ N1; N13; NA-1; NE-3; NR-2
NC-1
20m
NE-4
25m
Lê Duẩn
Lê Duẩn
N1
NA-1
50m
NE-3
25m
NR-2
20m
N5
70m
NR-1
25m
83
82
7
KÍ HIỆU
ZV-11
48
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ NE-1; NE-2; NR-1

I. Ô PHỐ NE-1

1. Ký hiệu ô phố: **NE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: NR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.849,61 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ NE-2

1. Ký hiệu ô phố: **NE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: NR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.362,93 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ NR-1

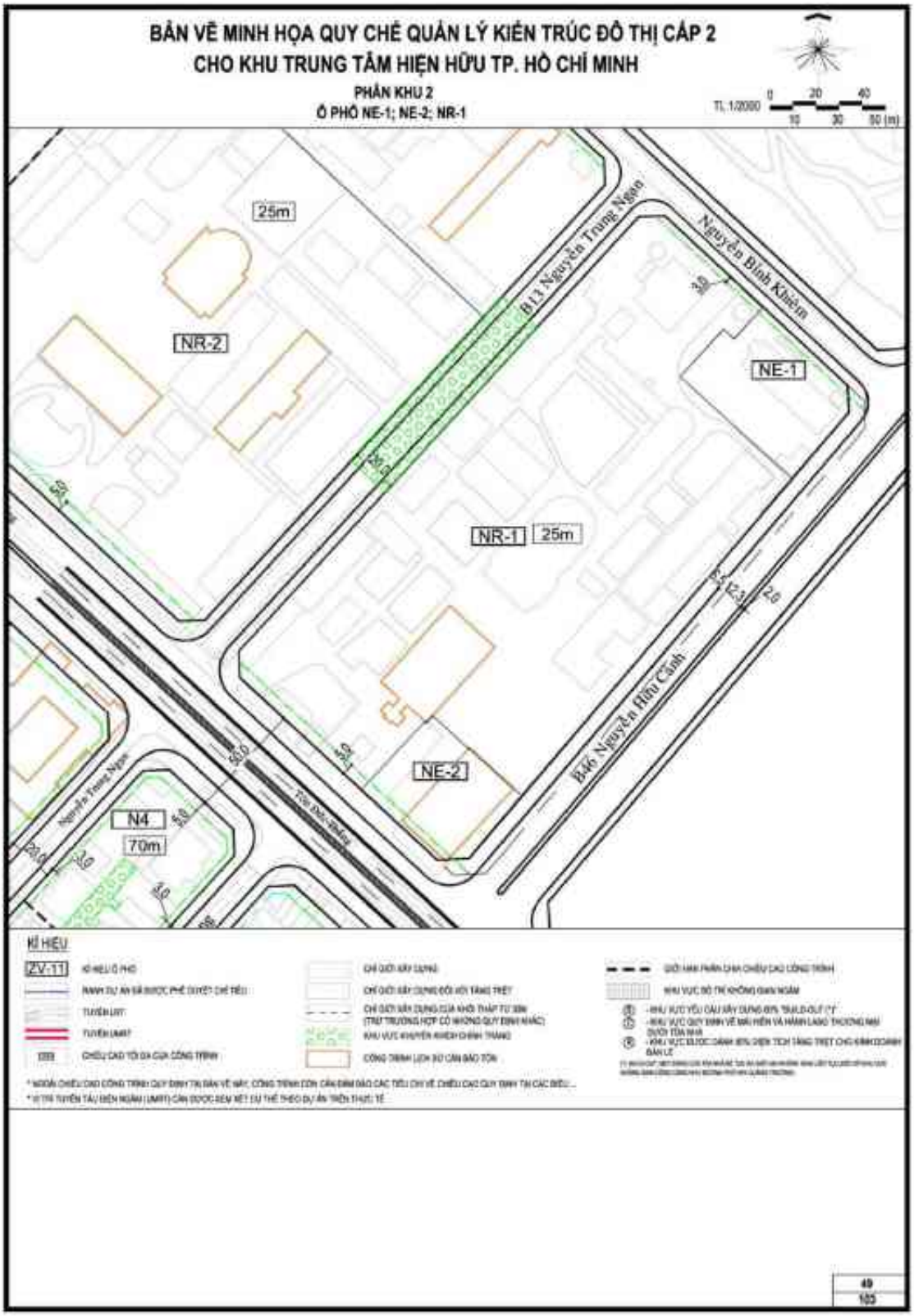
1. Ký hiệu ô phố: **NR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Hữu Cảnh, Tôn Đức Thắng, Nguyễn Trung Ngạn
- Ô phố: NE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 29.715,76m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ NE-1; NE-2; NR-1
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
25m
NR-2
B13 Nguyễn Trung Ngạn
Nguyễn Bỉnh Khiêm
NE-1
NR-1
25m
NE-2
B46 Nguyễn Hữu Cảnh
N4
70m
Nguyễn Trung Ngạn
KÍ HIỆU
ZV-11
CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
KHU VỰC ĐỂ TRỐNG KHÔNG XÂY DỰNG
49
105

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ N8; NE-5; NT-1; NA-4; NA-5; NC-2

I. Ô PHỐ N8

1. Ký hiệu ô phố: **N8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đỉnh Chi, Lê Duẩn
- Ô phố: NT-1, NA-5, NC-2, NA-4, NE-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.504,60 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ NE-5

1. Ký hiệu ô phố: **NE-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Đinh Tiên Hoàng, Lê Duẩn
- Ô phố: NT-1, N8, NC-2, NA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 27.211,68 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ NT-1

1. Ký hiệu ô phố: **NT-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Lê Duẩn
- Ô phố: NA-5, NE-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.729,8 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 480 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ NA-4

1. Ký hiệu ô phố: **NA-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn
- Ô phố: N8, NC-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.881,15m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ NA-5

1. Ký hiệu ô phố: **NA-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đỉnh Chi
- Ô phố: N8, NT-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.497,53m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ NC-2

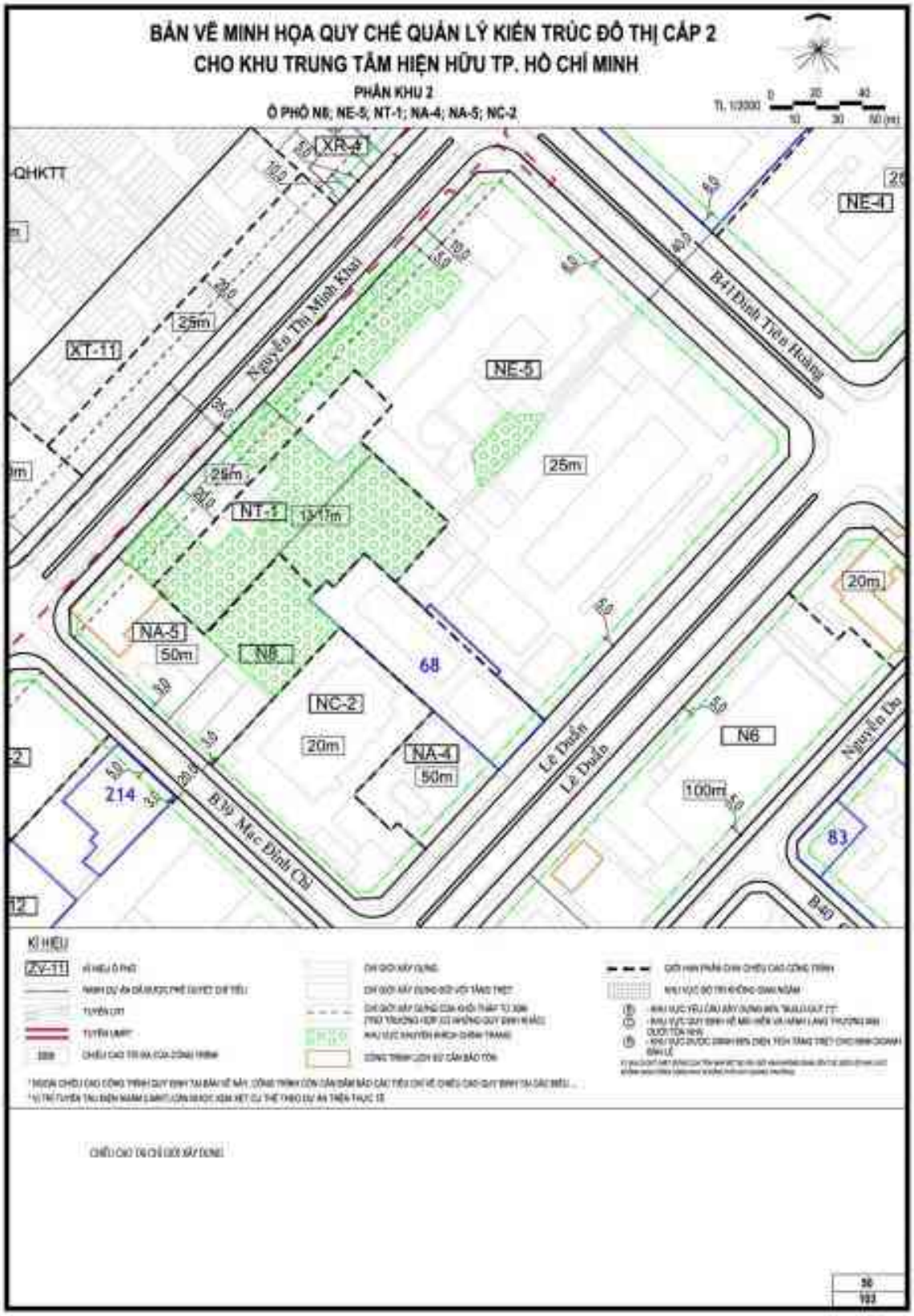
1. Ký hiệu ô phố: **NC-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Mạc Đỉnh Chi
- Ô phố: N8, NA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.742,77m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ N6; NE-5; NT-1; NA-4; NA-5; NC-2
Tỉ. 1/2000
XR-2
XT-11
25m
Nguyễn Thị Minh Khai
NE-5
NE-4
B41 Đinh Tiên Hoàng
NT-1
13.17m
NA-5
50m
N6
68
NC-2
20m
NA-4
50m
214
B39 Mạc Đĩnh Chi
Lê Duẩn
100m
83
B40
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ N5; N6; NA-3; NR-3

I. Ô PHỐ N5

1. Ký hiệu ô phố: **N5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Du, Chu Mạnh Trinh
- Ô phố: NR-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.386,73 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ N6

1. Ký hiệu ô phố: **N6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Du, Lê Duẩn
- Ô phố: NA-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 11,774.47m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 80 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ NA-3

1. Ký hiệu ô phố: **NA-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn Nguyễn Du Mạc Đĩnh Chi
- Ô phố: N6

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.257,66 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ NR-3

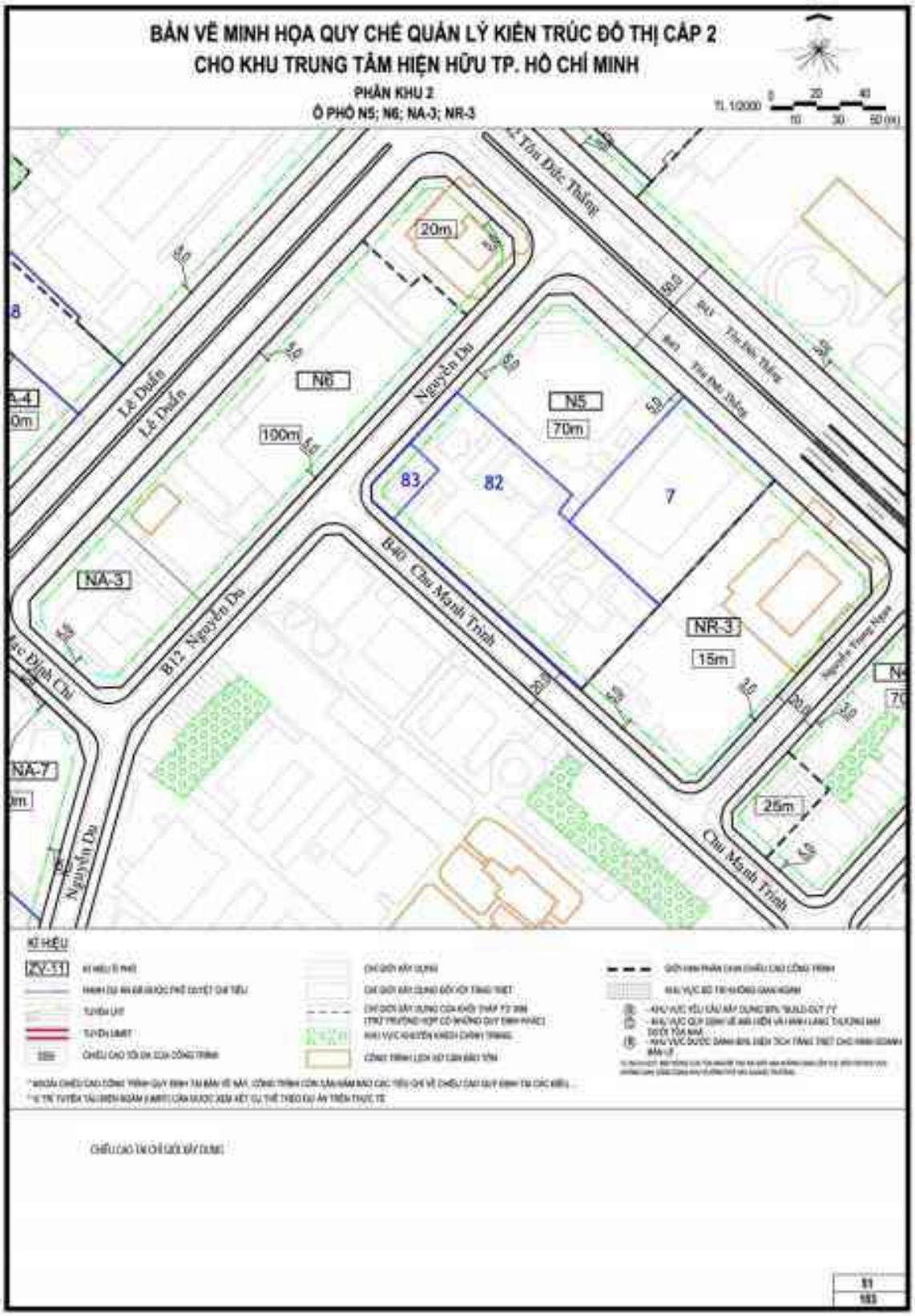
1. Ký hiệu ô phố: **NR-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Trung Ngạn, Chu Mạnh Trinh
- Ô phố: N5

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.225,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHỈ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ N5; N6; NA-3; NR-3
TỈ LỆ 1/2000
Tôn Đức Thắng
Lê Duẩn
Nguyễn Du
Chu Mạnh Trinh
Võ Văn Kiệt
Nguyễn Trung Ngạn
N6
N5
NA-3
NA-7
NR-3
20m
100m
70m
15m
25m
83
82
7
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ N10; N12; NA-7; NA-8; NA-9; NT-2

I. Ô PHỐ N10

1. Ký hiệu ô phố: **N10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi, Lê Duẩn, Lê Văn Hưu
- Ô phố: NA-7

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.024,40 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ N12

1. Ký hiệu ô phố: **N12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi
- Ô phố: NA-8, NT-12

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.172,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ NA-7

1. Ký hiệu ô phố: **NA-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi, Nguyễn Du
- Ô phố: N10

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.618,97m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ NA-8

1. Ký hiệu ô phố: **NA-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi, Lê Duẩn, Hai Bà Trưng
- Ô phố: NA-9, N12

3. Diện tích ô phố khoảng: 26.403,56 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ NA-9

1. Ký hiệu ô phố: **NA-9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Hai Bà Trưng
- Ô phố: NA-8, NT-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.092,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ NT-2

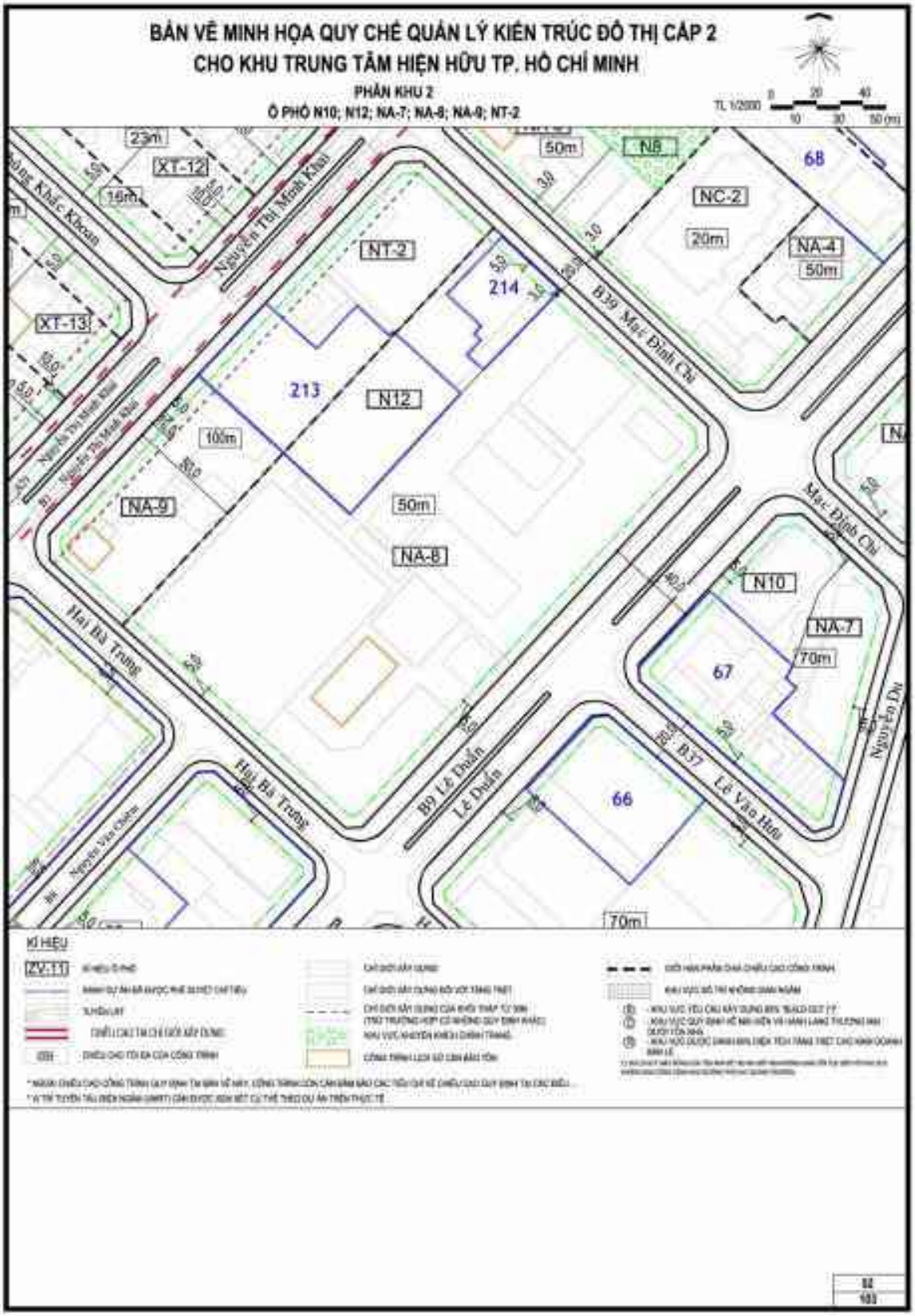
1. Ký hiệu ô phố: **NT-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi, Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: NA-9, N12

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.641,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 680 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ N10; N12; NA-7; NA-8; NA-9; NT-2
TL 1/2000
23m
XT-12
16m
XT-13
Nguyễn Thị Minh Khai
Hoàng Hoa Thám
NT-2
214
213
N12
N8
68
NC-2
20m
NA-4
50m
B39 Mạc Đĩnh Chi
100m
NA-9
50m
NA-8
N10
NA-7
70m
67
66
Hai Bà Trưng
Hai Bà Trưng
B9 Lê Duẩn
Lê Duẩn
B37 Lê Văn Hưu
Nguyễn Du
Nguyễn Văn Chiêm
KÍ HIỆU
ZV-11

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ N3; N4; N7; NH-1

I. Ô PHỐ N3

1. Ký hiệu ô phố: **N3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Chu Mạnh Trinh, Lê Thánh Tôn, Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.761,97 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 810 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ N4

1. Ký hiệu ô phố: **N4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Chu Mạnh Trinh, Nguyễn Trung Ngạn, Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.743,71 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 620 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ N7

1. Ký hiệu ô phố: **N7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Chu Mạnh Trinh, Lê Thánh Tôn, Thái Văn Lung

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.597,80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.520 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ NH-1

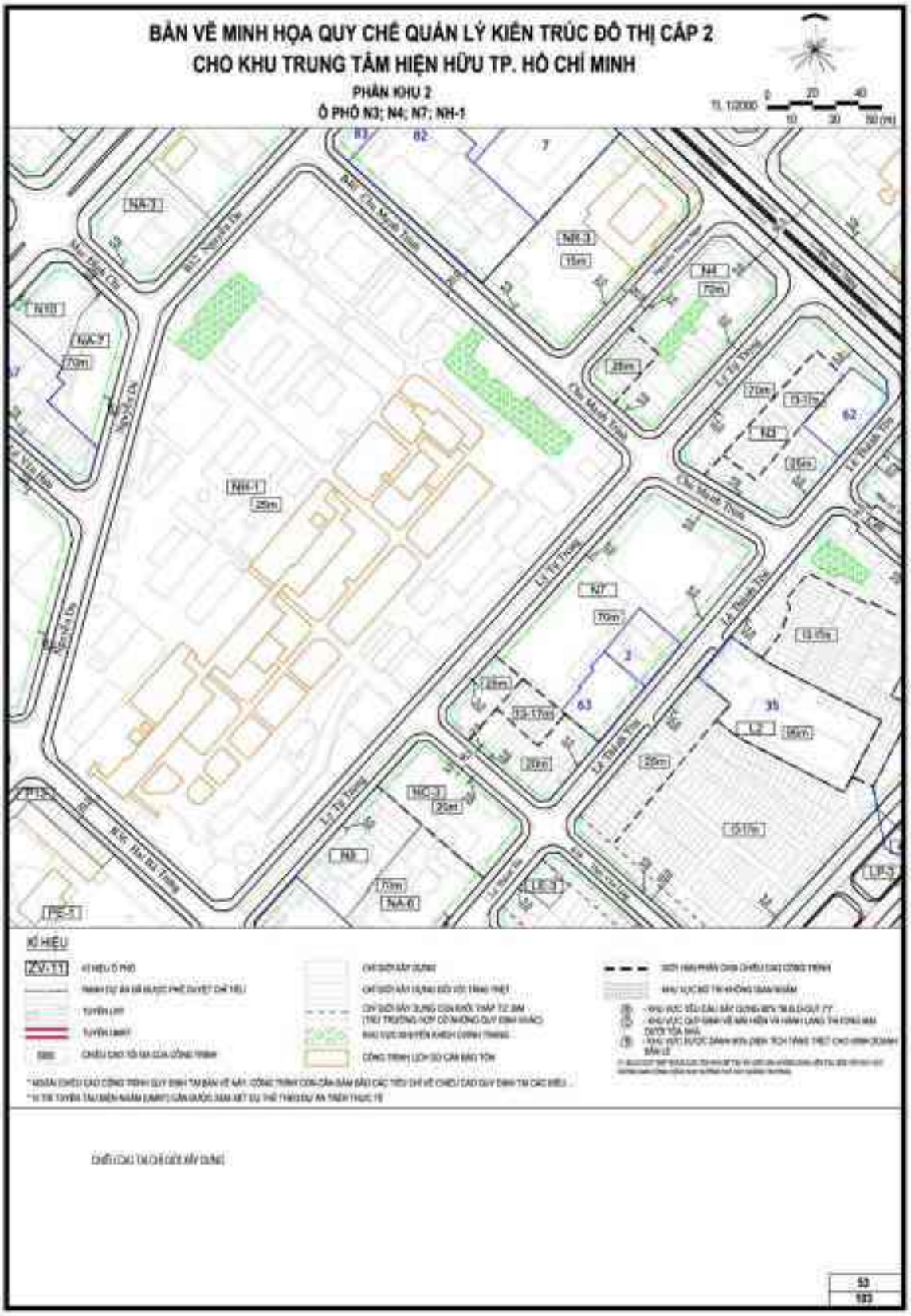
1. Ký hiệu ô phố: **NH-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Chu Mạnh Trinh, Nguyễn Du, Hai Bà Trưng

3. Diện tích ô phố khoảng: 86.000,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ N3; N4; N7; NH-1
TỈ LỆ 1/2000
KÍ HIỆU
53
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ P1; P5; PR-1; PA-2; PA-4

I. Ô PHỐ P1

1. Ký hiệu ô phố: **P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Hai Bà Trưng, Nguyễn Văn Bình
- Ô phố: PA-4.

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.945.95 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 80m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 8,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ P5

1. Ký hiệu ô phố: **P5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Hai Bà Trưng, Nguyễn Văn Chiêm, Phạm Ngọc Thạch

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.790,33 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ PR-1

1. Ký hiệu ô phố: **PR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Công xã Paris
- Ô phố: PP-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.829,98 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ PA-2

1. Ký hiệu ô phố: **PA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Công xã Paris, Nguyễn Văn Bình, Nguyễn Du

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.461,60 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ PA-4

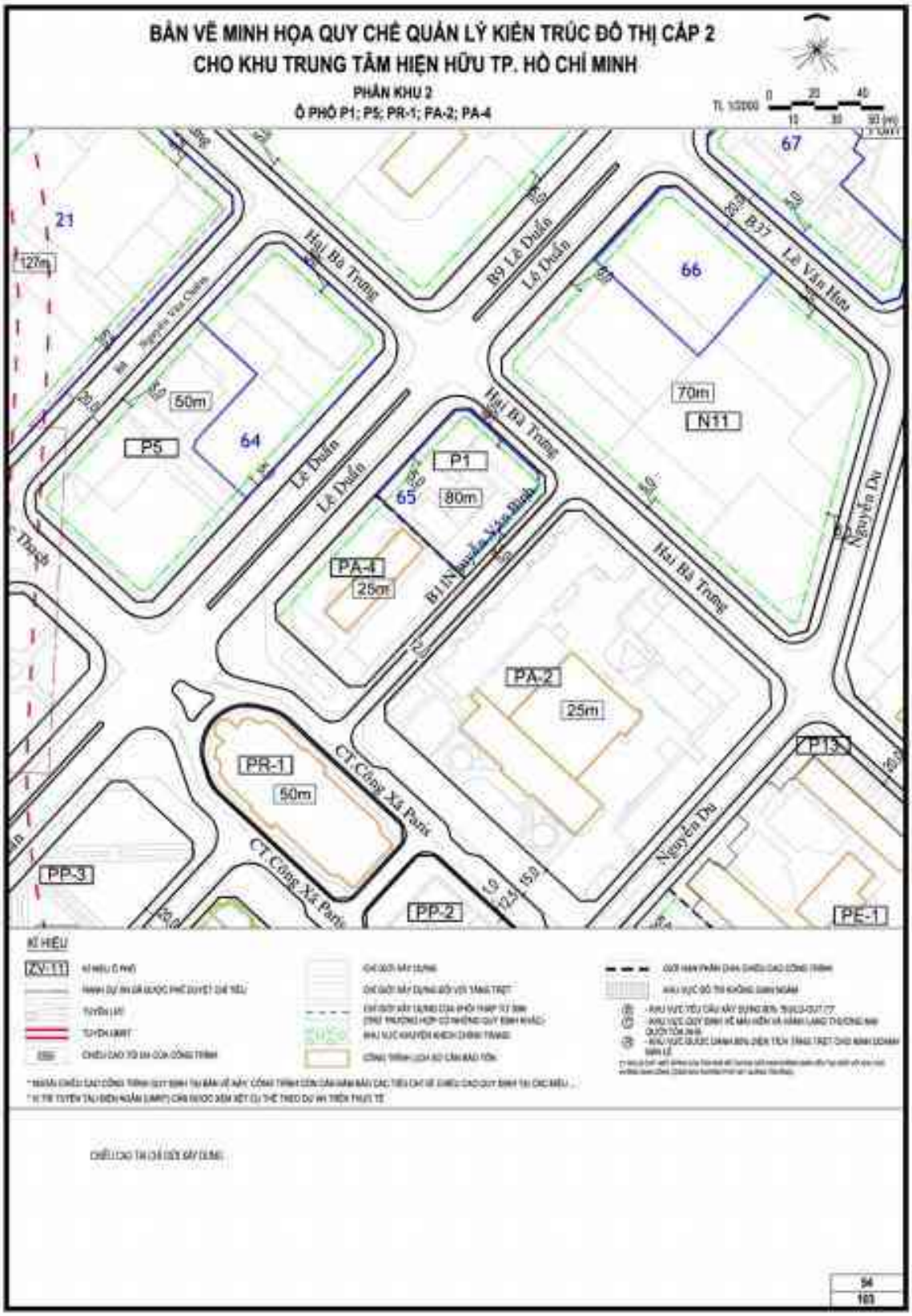
1. Ký hiệu ô phố: **PA-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Công xã Paris, Nguyễn Văn Bình, Hai Bà Trưng

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.615,55 m2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ P1; P5; PR-1; PA-2; PA-4
Hai Bà Trưng
Lê Duẩn
B9 Lê Duẩn
B27 Lê Văn Hưu
Nguyễn Du
Thuật
B11 Nguyễn Văn Bình
CT Công Xã Paris
P5
P1
PA-4
PA-2
PR-1
PP-3
PP-2
P15
PE-1
N11
50m
80m
25m
70m
64
65
66
67
21
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ P4; P8; PA-5

I. Ô PHỐ P4

1. Ký hiệu ô phố: **P4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Minh Khai, Hai Bà Trưng, Nguyễn Văn Chiêm, Phạm Ngọc Thạch.

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.869,25 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.820 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 127m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ P8

1. Ký hiệu ô phố: **P8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Pasteur, Phạm Ngọc Thạch
- Ô phố: PA-5.

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.945,95 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 400 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về ban hành Quy chế Quản lý Kiến trúc đô thị đối với 04 ô phố trước Hội trường Thống Nhất.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ PA-5

1. Ký hiệu ô phố: **PA-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

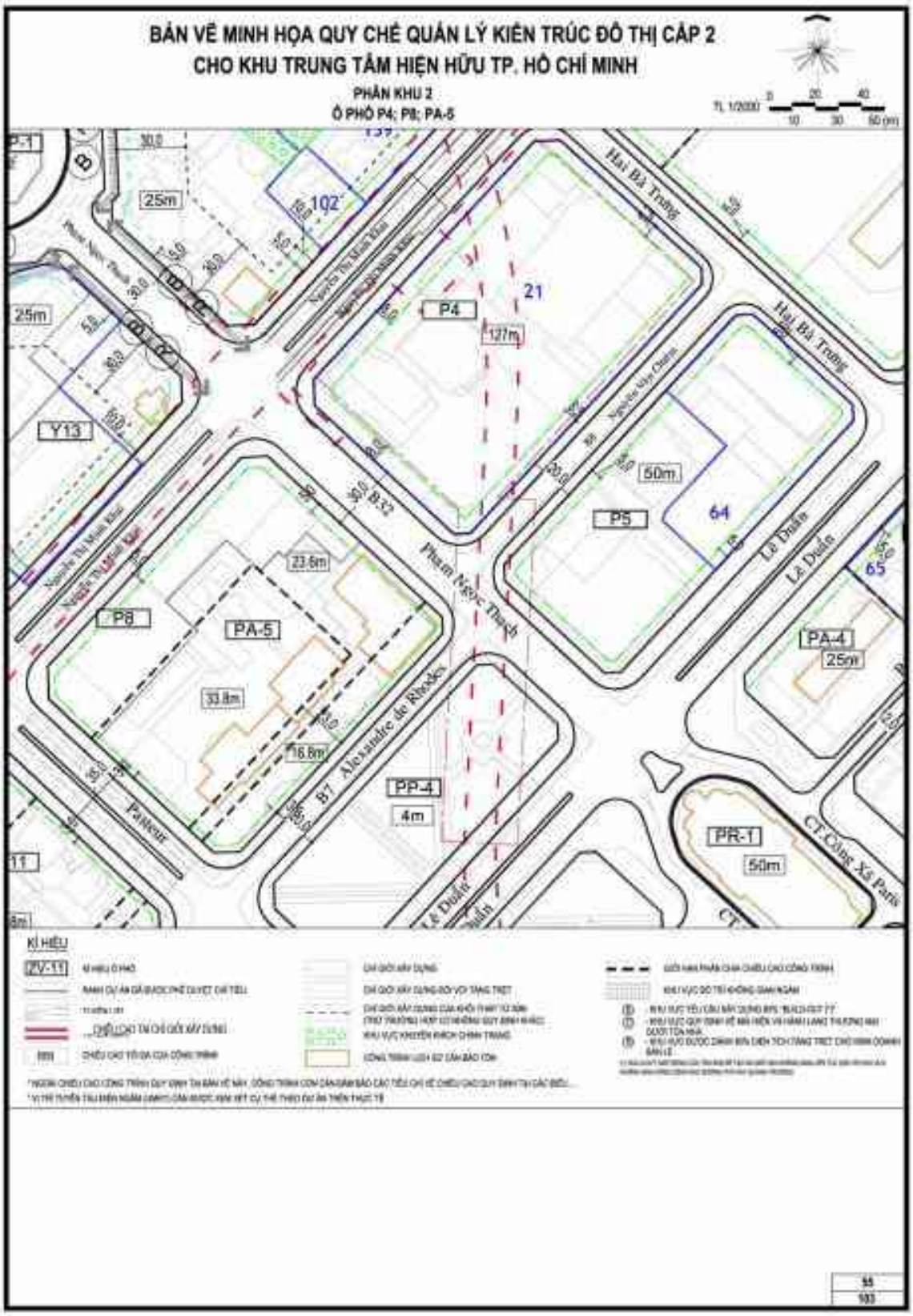
- Đường: Pasteur, Alexandre de Rhodes, Phạm Ngọc Thạch
- Ô phố: P8

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.337,43 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về ban hành Quy chế Quản lý Kiến trúc đô thị đối với 04 ô phố trước Hội trường Thống Nhất.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ P4; P8; PA-5
TL 1/2000
Hai Bà Trưng
Phạm Ngọc Thạch
Lê Duẩn
Alexandre de Rhodes
Pasteur
CT Công Xã Paris
P4
P5
P8
PA-5
PA-4
PP-4
PR-1
Y13
102
21
64
65
127m
23.6m
33.8m
16.6m
25m
50m
4m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ P11; PA-3; PP-3; PP- 4; PP- 5; PP-6

I. Ô PHỐ P11

1. Ký hiệu ô phố: **P11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Pasteur, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Alexandre de Rhodes

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.414,04 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 850 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về ban hành Quy chế Quản lý Kiến trúc đô thị đối với 04 ô phố trước Hội trường Thống Nhất.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ PA-3

1. Ký hiệu ô phố: **PA-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Ô phố: P11

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.133,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế Quản lý Kiến trúc đô thị đối với 04 ô phố trước Hội trường Thống Nhất

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ PP-3

1. Ký hiệu ô phố: **PP-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Pasteur, Hàn Thuyên, Phạm Ngọc Thạch

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.400,22 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ PP-4

1. Ký hiệu ô phố: **PP-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Pasteur, Alexandre de Rhodes, Phạm Ngọc Thạch

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.767,37 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ PP-5

1. Ký hiệu ô phố: **PP -5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Pasteur, Hàn Thuyên, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.190,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ PP- 6

1. Ký hiệu ô phố: **PP-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Duẩn, Pasteur, Alexandre de Rhodes, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

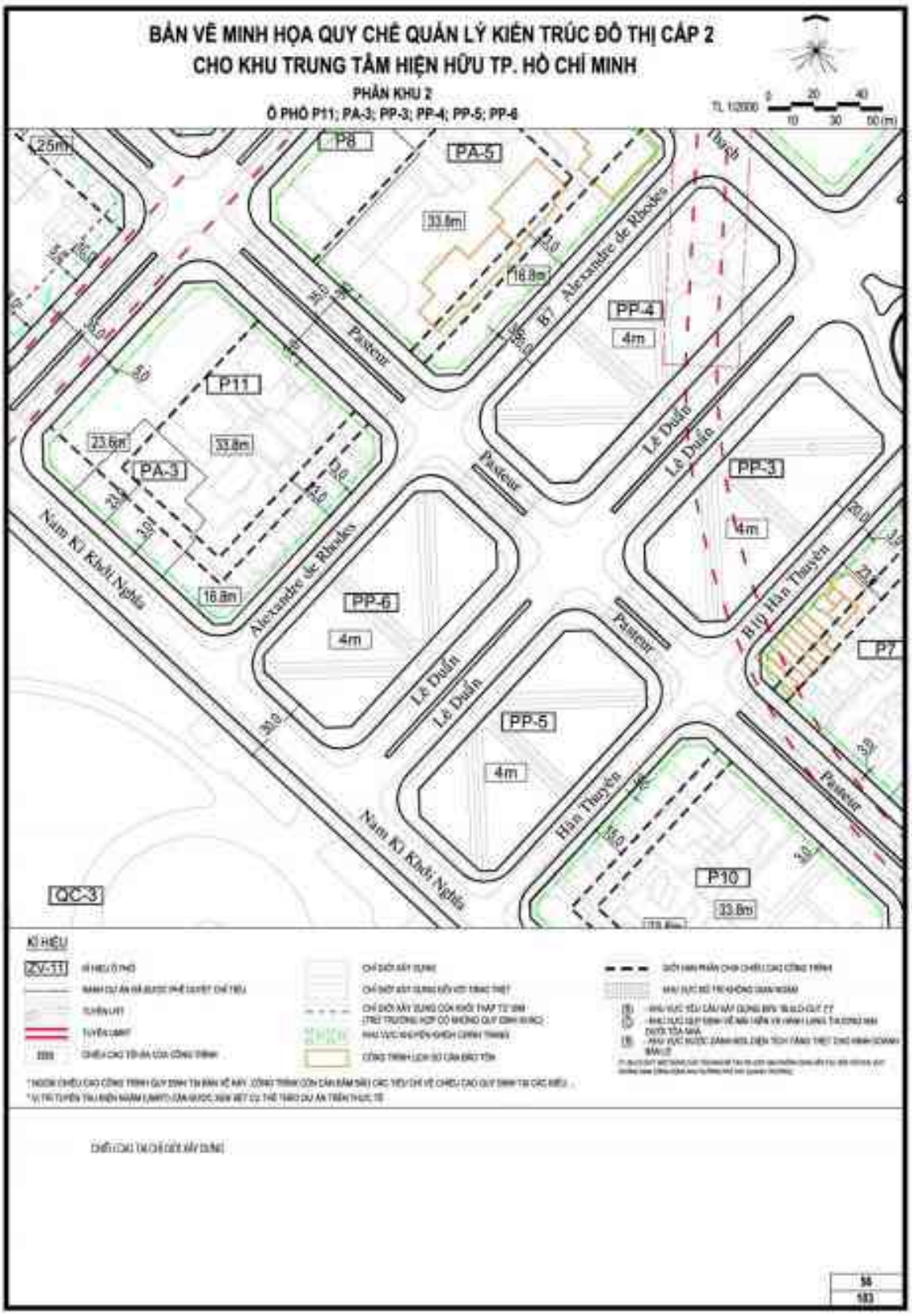
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.234,94 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ P11; PA-3; PP-3; PP-4; PP-5; PP-6
TL 1/2000
P8
PA-5
33.8m
16.8m
PP-4
4m
P11
23.6m
PA-3
PP-3
PP-6
PP-5
P7
P10
QC-3
Alexandre de Rhodes
Pasteur
Lê Duẩn
Nam Kỳ Khởi Nghĩa
Bùi Hữu Thuyền
Hàn Thuyên
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ PP-2; PE-2; PR-2; P7; P10; PE-3

I. Ô PHỐ PP-2

1. Ký hiệu ô phố: **PP-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công xã Paris, Nguyễn Du
- Ô phố: PR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.104,62 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ PE-2

1. Ký hiệu ô phố: **PE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi: Đường: Công xã Paris

- Ô phố: PR-2, P7, PE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1,416,05 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ PR-2

1. Ký hiệu ô phố: **PR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công xã Paris, Nguyễn Du
- Ô phố: PE-2, P7

3. Diện tích ô phố khoảng: 1,876.40 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ P7

1. Ký hiệu ô phố: **P7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Hàn Thuyên
- Ô phố: PE-2, PR-2, PE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.877,48 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 720 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Ô phố áp dụng theo QĐ số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc đô thị đối với 04 ô phố trước Hội trường Thống Nhất

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ P10

1. Ký hiệu ô phố: **P10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Hàn Thuyên, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Nguyễn Du

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.424,71 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.100 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Ô phố áp dụng theo QĐ số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc đô thị đối với 04 ô phố trước Hội trường Thống Nhất

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ PE-3

1. Ký hiệu ô phố: **PE-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Nguyễn Du

- Ô phố: P7

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.043,72m^2

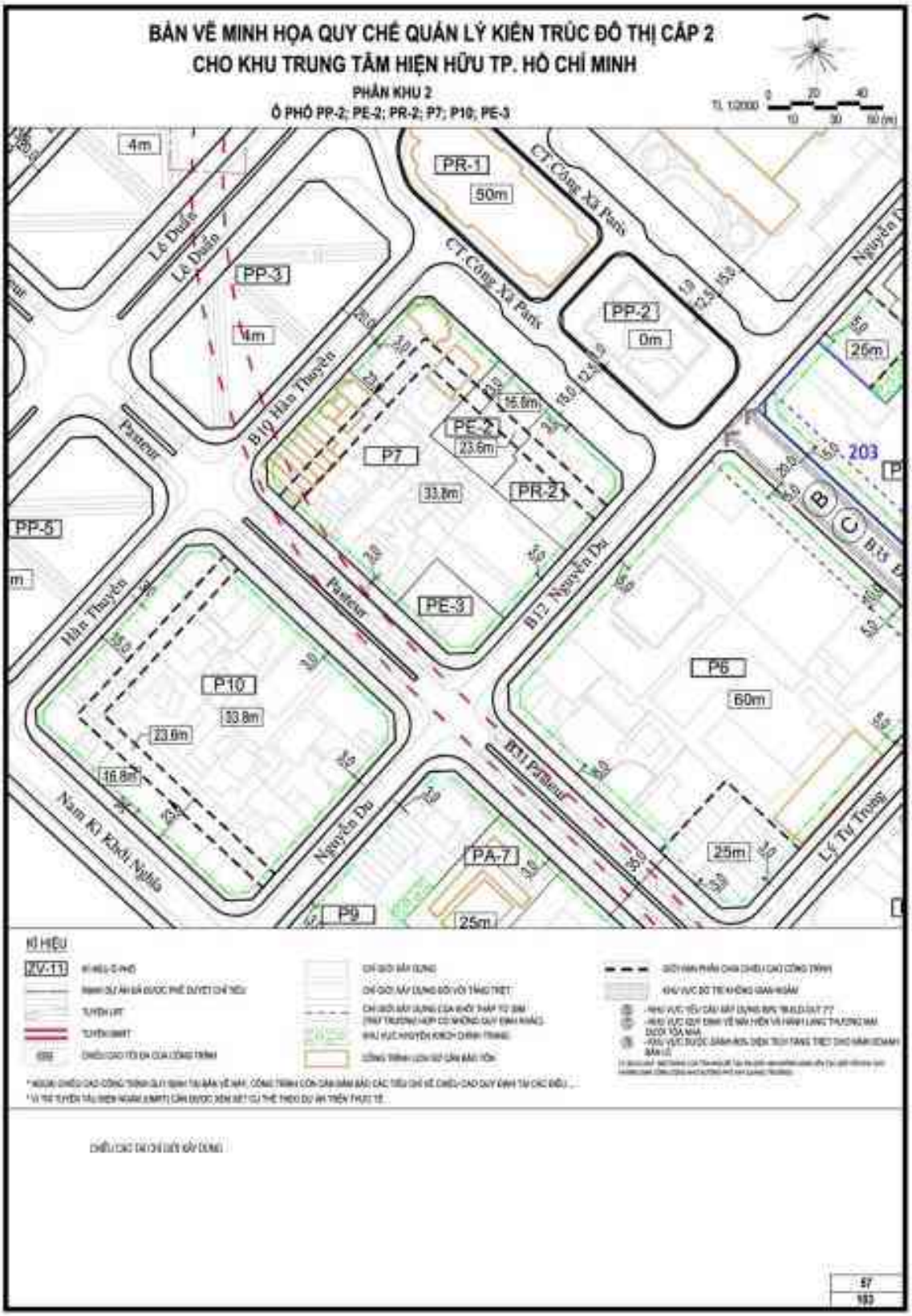
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Ô phố áp dụng theo QĐ số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc đô thị đối với 04 ô phố trước Hội trường Thống Nhất

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ PP-2; PE-2; PR-2; P7; P10; PE-3
TL 1/2000
PR-1
50m
CT Công Xã Paris
PP-3
4m
Lê Duẩn
PP-2
0m
25m
B10 Hàm Thuyên
PE-2
23.6m
16.8m
P7
33.8m
PR-21
PE-3
Pasteur
PP-5
Hàm Thuyên
P10
33.8m
23.6m
16.8m
Nam Kì Khởi Nghĩa
Nguyễn Du
B12 Nguyễn Du
B11 Pasteur
P6
60m
25m
Lý Tự Trọng
PA-7
P9
25m
203
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ N9; NA6; NC3; P2; P3; P13; PE-1; PP-1

I. Ô PHỐ N9

1. Ký hiệu ô phố: **N9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Hai Bà Trưng, Lê Thánh Tôn
- Ô phố: NC-3, NA-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.026,52 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 640 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ NA-6

1. Ký hiệu ô phố: **NA-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn
- Ô phố: NC-3, N9

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.859,67 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ NC-3

1. Ký hiệu ô phố: **NC-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Thái Văn Lung, Lý Tự Trọng
- Ô phố: NA-6, N9

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.623,07 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ P2

1. Ký hiệu ô phố: **P2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Hai Bà Trưng, Lý Tự Trọng
- Ô phố: PP-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.729,16 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:1.040 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 60m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ P3

1. Ký hiệu ô phố: **P3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đồng Khởi, Lý Tự Trọng
- Ô phố: PE-1, PA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.225,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 640 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ P13

1. Ký hiệu ô phố: **P13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Nguyễn Du
- Ô phố: PE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 894,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ PA-1

1. Ký hiệu ô phố: **PA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đồng Khởi, Nguyễn Du
- Ô phố: P3, PE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.955,37 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ PE-1

1. Ký hiệu ô phố: **PE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Nguyễn Du
- Ô phố: P13, P3, PA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.439,93 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ PP-1

1. Ký hiệu ô phố: **PP-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đồng Khởi, Nguyễn Du, Lý Tự Trọng
- Ô phố: P2

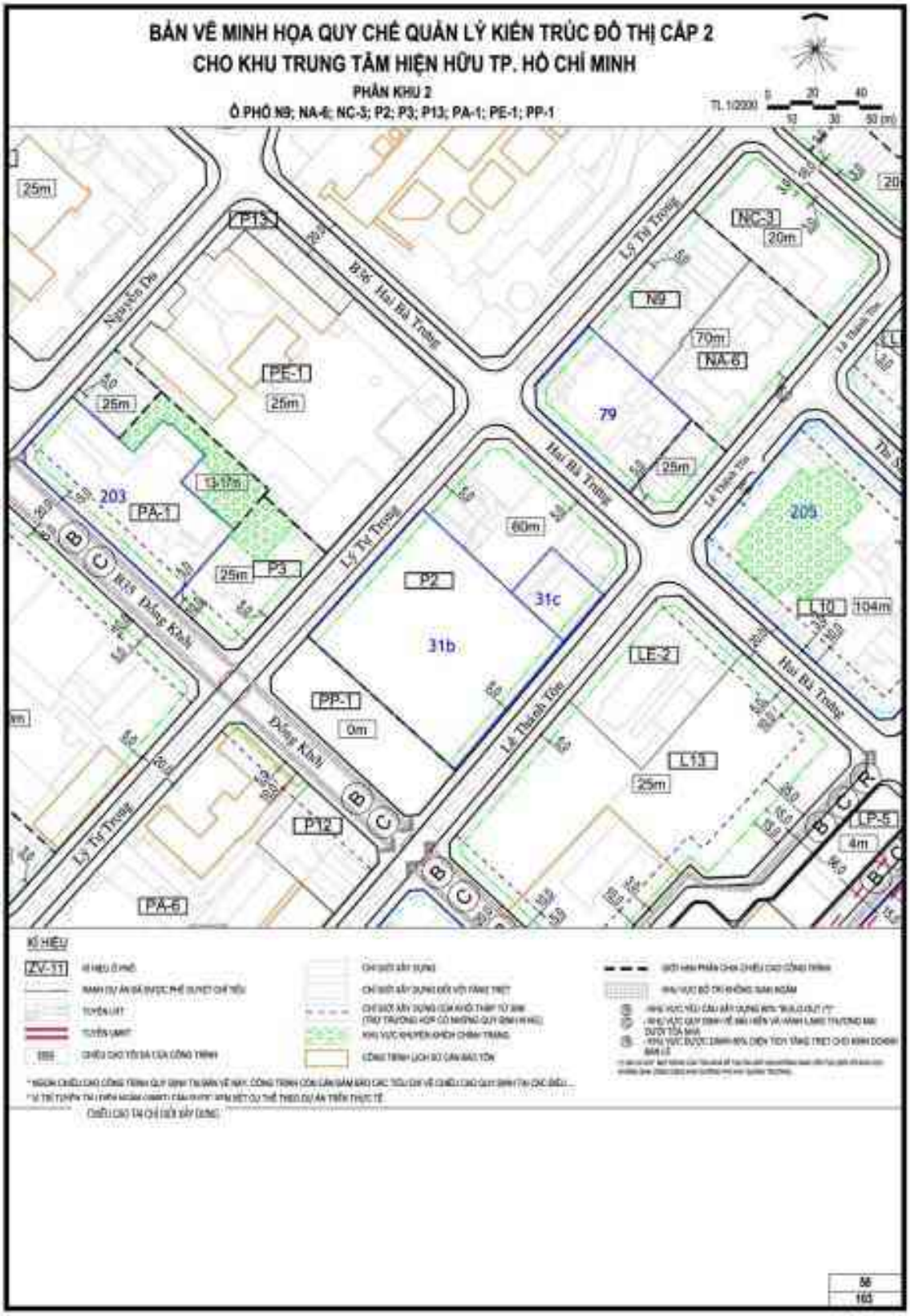
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.100,99 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ N9; NA-6; NC-3; P2; P3; P13; PA-1; PE-1; PP-1
TL 1/2000
Nguyễn Du
Hai Bà Trưng
Lý Tự Trọng
Đồng Khởi
Lê Thánh Tôn
PE-1
P13
P3
P2
P12
PP-1
PA-1
PA-6
NC-3
N9
NA-6
LE-2
L13
L10
LP-5
79
203
205
31b
31c
25m
20m
70m
60m
104m
4m
0m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ P6; P9; P12; PA-6; PA7; PP-7

I. Ô PHỐ P6

1. Ký hiệu ô phố: **P6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Đồng Khởi, Lý Tự Trọng, Pasteur

3. Diện tích ô phố khoảng: 21.007,89 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.720 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 60m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ P9

1. Ký hiệu ô phố: **P9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lý Tự Trọng, Pasteur
- Ô phố: PA-7

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.359,77 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ P12

1. Ký hiệu ô phố: **P12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn
- Ô phố: PA-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.901,81 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố:30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ PA-6

1. Ký hiệu ô phố: **PA-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đồng Khởi, Lê Thánh Tôn, Pasteur, Lý Tự Trọng
- Ô phố: P12

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.138,18 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ PA-7

1. Ký hiệu ô phố: **PA-7**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur
- Ô phố: P9

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.269,12 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

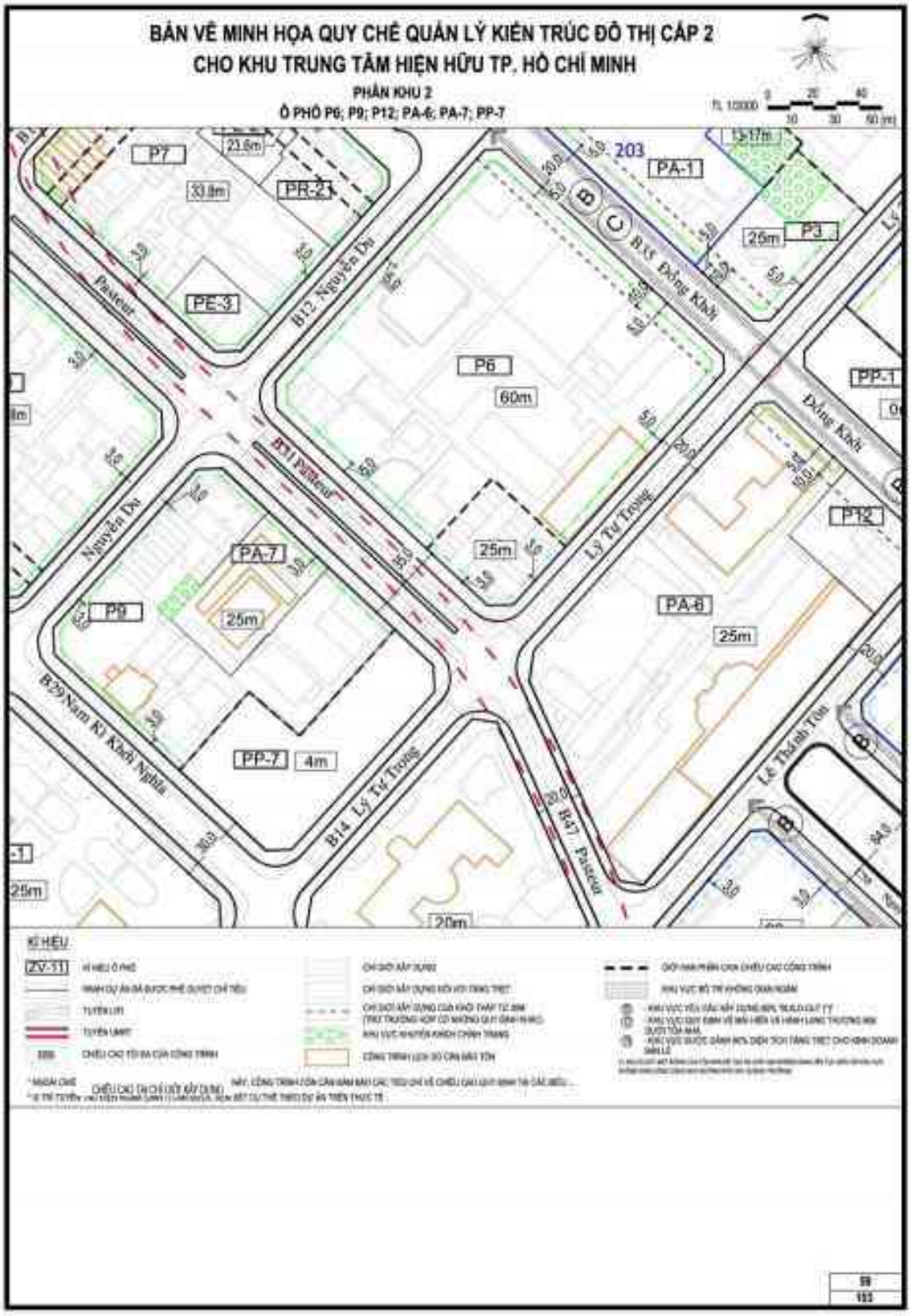
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ PP-7

1. Ký hiệu ô phố: **PP-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Pasteur, Lý Tự Trọng
- Ô phố: P9

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.586,63 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ P6; P9; P12; PA-6; PA-7; PP-7
P7
PR-2
PE-3
P6
60m
P3
25m
PA-1
PP-1
P12
PA-6
PA-7
P9
PP-7
4m
Pasteur
Nguyễn Du
Đồng Khởi
Lý Tự Trọng
Nam Kỳ Khởi Nghĩa
Lê Thánh Tôn
B12 Nguyễn Du
B11 Pasteur
B14 Lý Tự Trọng
B29 Nam Kỳ Khởi Nghĩa
B47 Pasteur
B55 Đồng Khởi
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ QA-1; PC-1; QC-1

I. Ô PHỐ QA-1

1. Ký hiệu ô phố: **QA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Lý Tự Trọng, Nguyễn Trung Trực

3. Diện tích ô phố khoảng: 17.630,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ PC-1

1. Ký hiệu ô phố: **PC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Nam kỳ Khởi Nghĩa, Lê Thánh Tôn, Pasteur

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.925,34 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ QC-1

1. Ký hiệu ô phố: **QC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

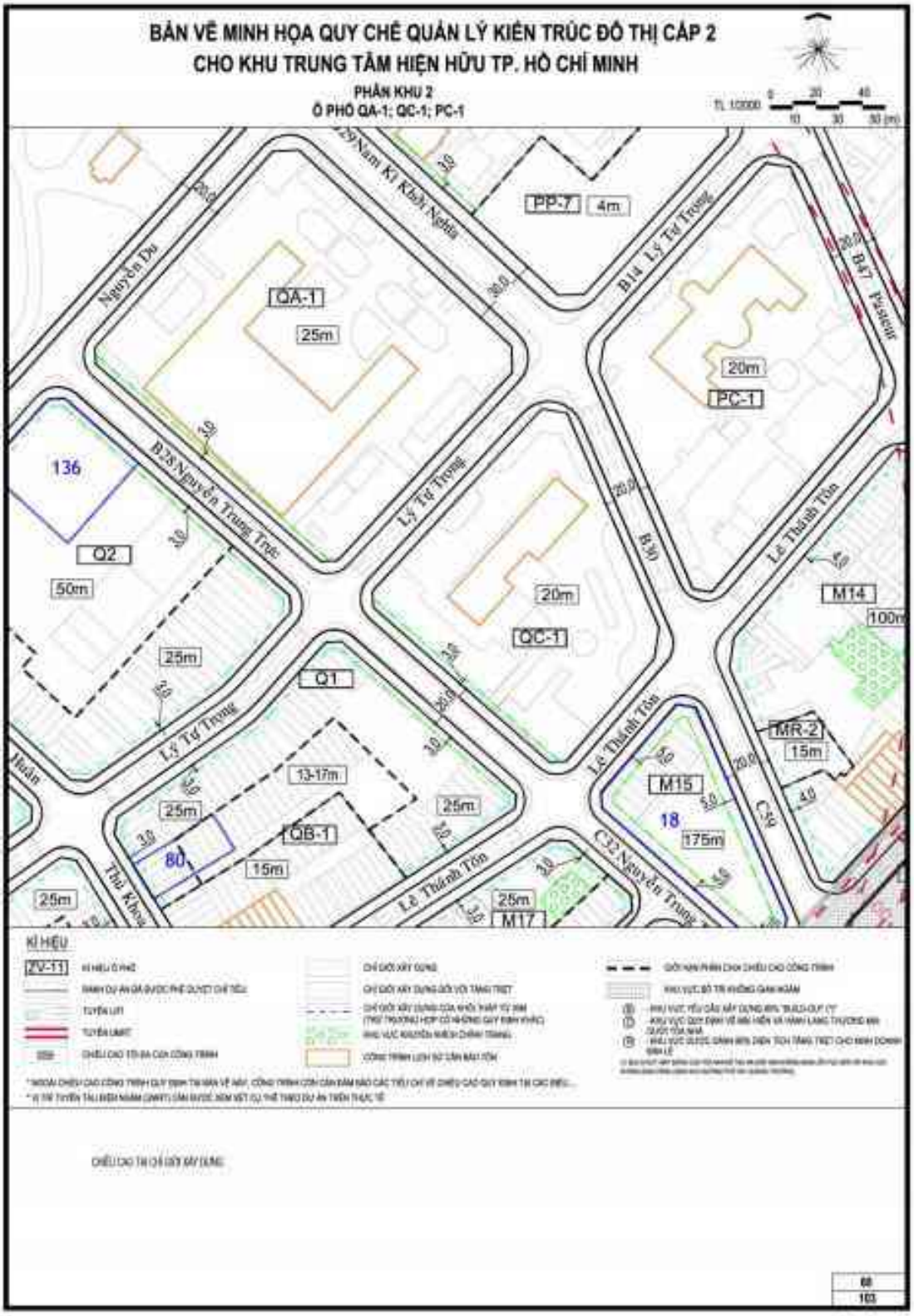
- Đường: Nguyễn Du, Nam kỳ Khởi Nghĩa, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Trung Trực

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.602,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ QC-3

I. Ô PHỐ QC-3

1. Ký hiệu ô phố: **QC-3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Huyền Trân Công Chúa, Nguyễn Du, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

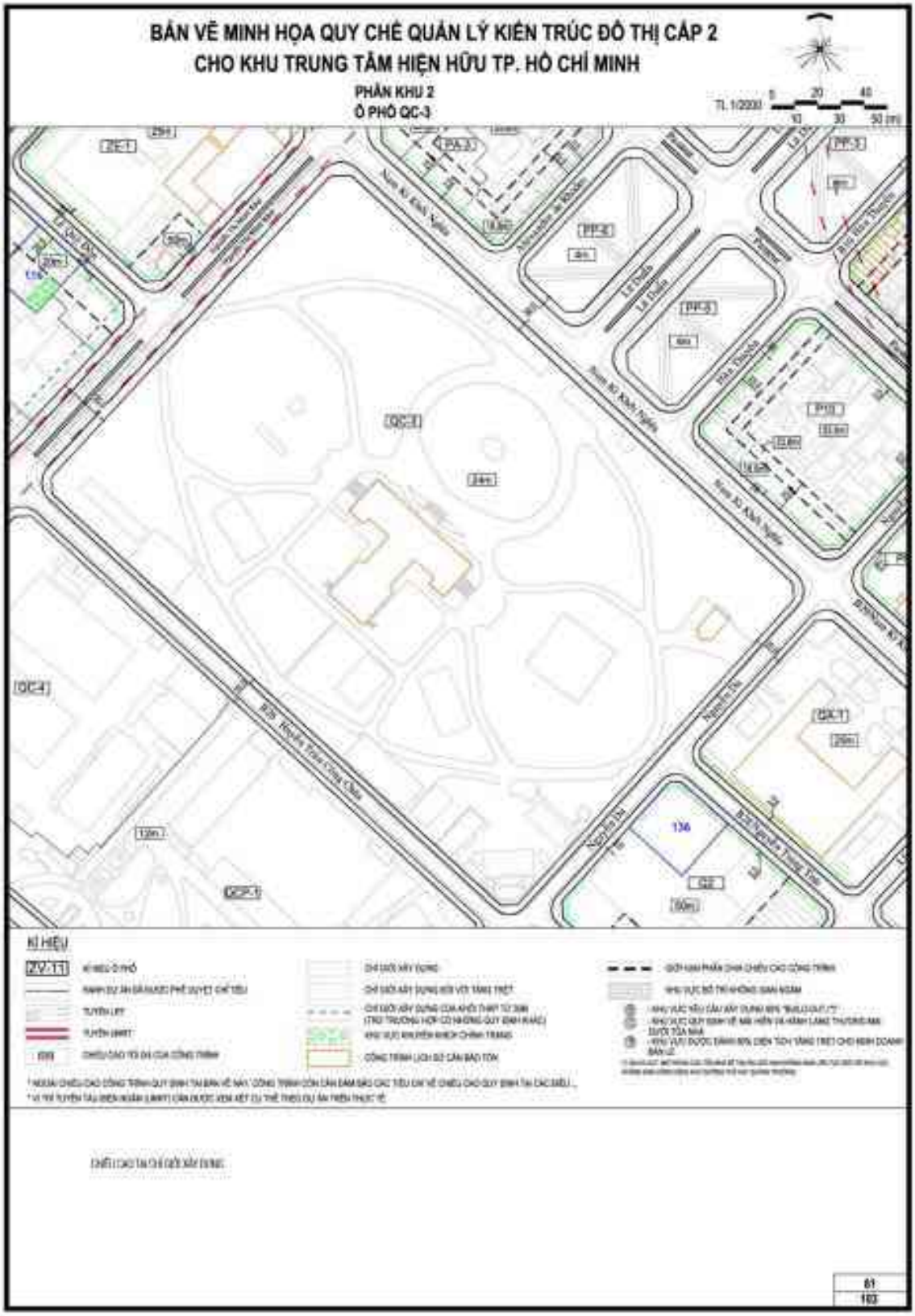
3. Diện tích ô phố khoảng: 121.415,77 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 12 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,1

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHỈ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ QC-3
TL 1/2000
KÍ HIỆU
QC-3
QC-4
QC-1
136
61
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Q1; Q2; QB-1

I. Ô PHỐ Q1

1. Ký hiệu ô phố: **Q1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Thủ Khoa Huân, Lê Thánh Tôn, Nguyễn Trung Trực
- Ô phố: QB-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.225,60m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 560 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ Q2

1. Ký hiệu ô phố: **Q2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Thủ Khoa Huân, Lý Tự Trọng, Nguyễn Trung Trực

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.239,30m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.700người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ QB-1

1. Ký hiệu ô phố: **QB-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Thủ Khoa Huân, Lê Thánh Tôn

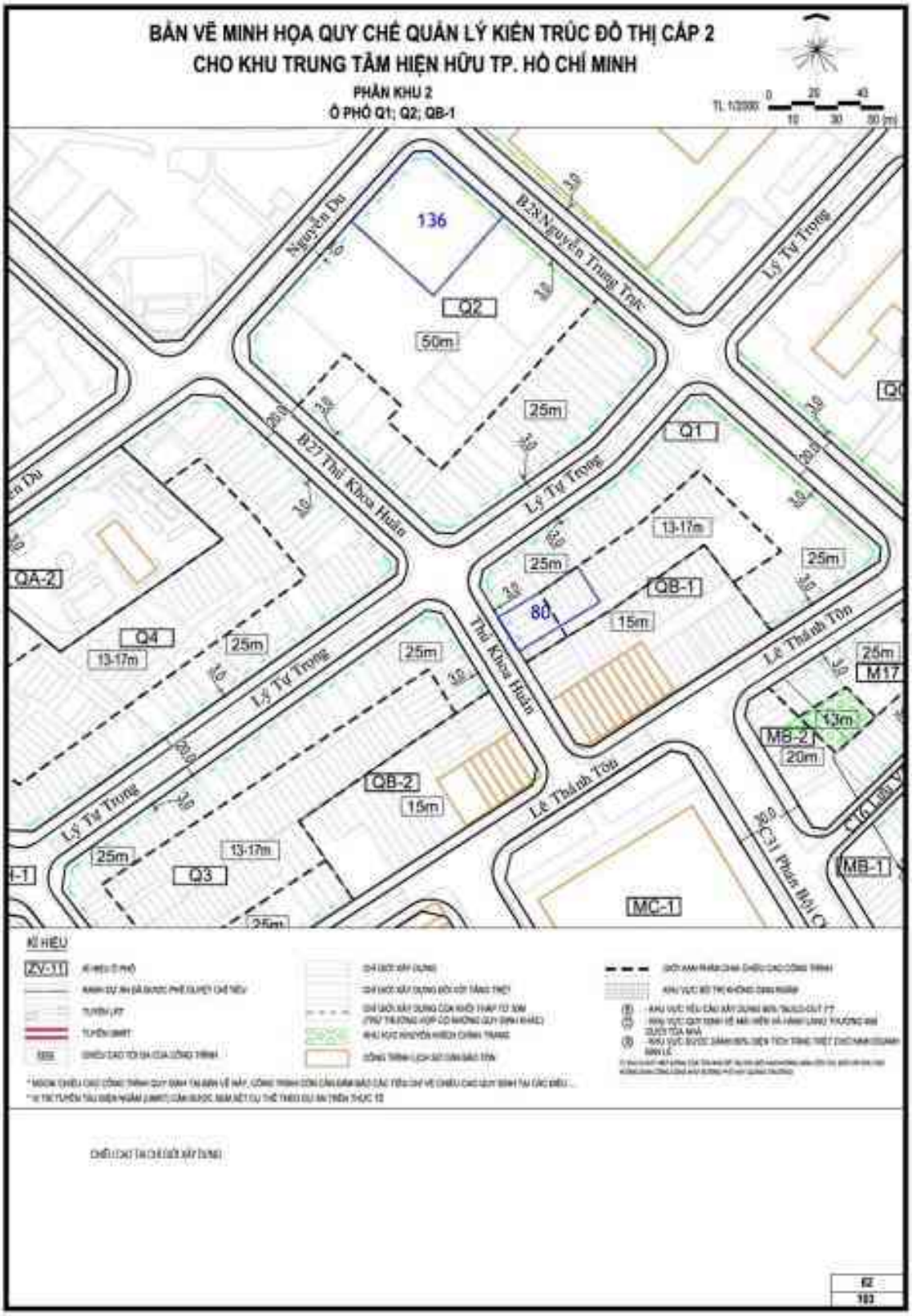
3. Diện tích ô phố khoảng: 4.359,36m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 220người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ Q1; Q2; QB-1
TL 1/2000
136
Q2
50m
25m
Q1
13-17m
QB-1
80
15m
QA-2
Q4
13-17m
QB-2
15m
Q3
13-17m
MC-1
M17
MB-2
20m
MB-1
Nguyễn Du
B28 Nguyễn Trung Trực
Lý Tự Trọng
B27 Thủ Khoa Huân
Thủ Khoa Huân
Lê Thánh Tôn
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Q3; Q4;Q5; QA-2; QB-2; QR-1

I. Ô PHỐ Q3

1. Ký hiệu ô phố: **Q3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Trương Định, Lê Thánh Tôn, Thủ Khoa Huân
- Ô phố: QB-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.566,74 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 770 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ Q4

1. Ký hiệu ô phố: **Q4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Trương Định, Lý Tự Trọng, Thủ Khoa Huân
- Ô phố: QA-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.689,97 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.740 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ Q5

1. Ký hiệu ô phố: **Q5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Lê Anh Xuân, Lê Thánh Tôn, Trương Định
- Ô phố: QR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.573,69 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.150 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ QA-2

1. Ký hiệu ô phố: **QA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du
- Ô phố: Q4

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.023,66 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ QB-2

1. Ký hiệu ô phố: **QB-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thánh Tôn, Thủ Khoa Huân
- Ô phố: Q3

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.248,80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 210 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ QR-1

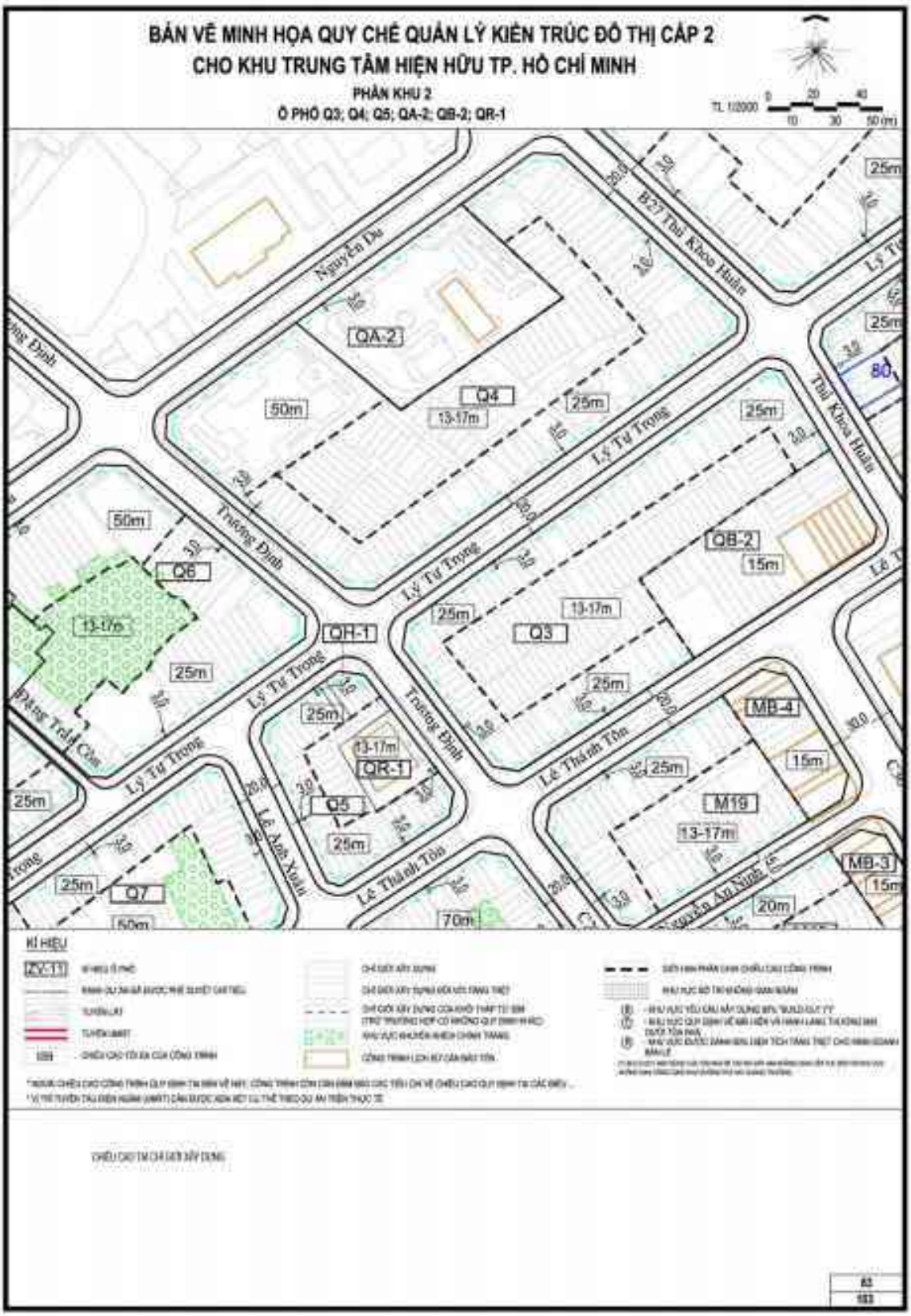
1. Ký hiệu ô phố: **QR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trương Định
- Ô phố: Q5

3. Diện tích ô phố khoảng: 993,00 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ Q3; Q4; Q5; QA-2; QB-2; QR-1
TL 1/2000
Nguyễn Du
B27 Thủ Khoa Huân
Trương Định
Lý Tự Trọng
Thủ Khoa Huân
Lê Thánh Tôn
Phạm Ngũ Lão
Lê Anh Xuân
QA-2
Q4
Q3
Q5
Q6
Q7
QB-2
QR-1
QH-1
MB-4
MB-3
M19
50m
25m
15m
20m
70m
13-17m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Q6; Q7; Q8; Q9; QE-2; QC-2

I. Ô PHỐ Q6

1. Ký hiệu ô phố: **Q6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Đặng Trần Côn, Lý Tự Trọng, Trương Định
- Ô phố: QE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.989,33 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1,150 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ Q7

1. Ký hiệu ô phố: **Q7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lý Tự Trọng, Phạm Hồng Thái, Lê Thánh Tôn, Lê Anh Xuân

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.220,60 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 590 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ Q8

1. Ký hiệu ô phố: **Q8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Đặng Trần Côn, Lý Tự Trọng, Trương Định
- Ô phố: QE-2, QC-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.187,42 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 830 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ Q9

1. Ký hiệu ô phố: **Q9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du
- Ô phố: QE-2, QC-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 454,20 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ QE-1

1. Ký hiệu ô phố: **QE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du, Đặng Trần Côn
- Ô phố: Q6

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.018,39 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ QE-2

1. Ký hiệu ô phố: **QE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du
- Ô phố: Q9, QC-2, Q8

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.141,06 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ QC-2

1. Ký hiệu ô phố: **QC-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Du
- Ô phố: Q9, Q8

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.223,53 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ Q6; Q7; Q8; Q9; QE-1; QE-2; QC-2
TL 1/2000
Nguyễn Du
Trương Định
Lý Tự Trọng
Đặng Trần Côn
Lê Anh Xuân
Lê Thánh Tôn
B15 Phạm Hồng Thái
C9 Phạm Hồng Thái
C7 Nguyễn Thị
B23 Nguyễn Thị
Trần Quốc Thảo
Q6
Q7
Q8
Q9
QE-1
QE-2
QC-2
QH-1
QR-1
Q5
M20
M21
50m
25m
13-17m
70m
100m
KÝ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG HẦM
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 5M
CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHÍA CHA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
CHIỀU CAO TM CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ QC-4; QCP-1

I. Ô PHỐ QC-4

1. Ký hiệu ô phố: **Q6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Trương Định, Huyền Trân Công Chúa
- Ô phố: QCP-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 34.687,09 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 12 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,8

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

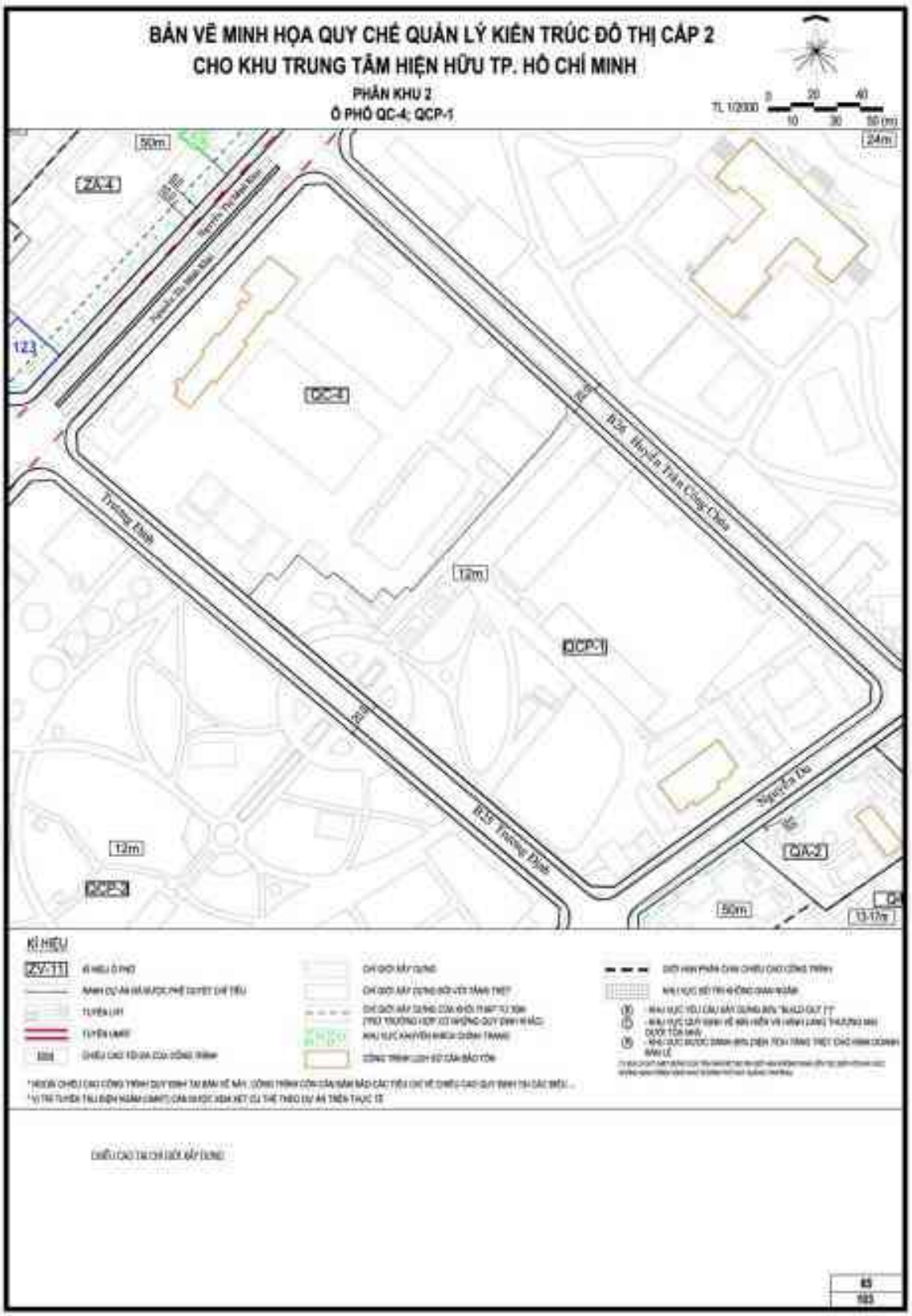
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ QCP-1

1. Ký hiệu ô phố: **QCP-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trương Định, Nguyễn Du, Huyền Trân Công Chúa
- Ô phố: QC-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 41.109,09 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 12 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,1
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ QC-4; QCP-1
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
ZA-4
50m
24m
QC-4
12m
QCP-1
B26 Huyền Trân Công Chúa
Trường Chinh
B25 Trường Chinh
Nguyễn Du
QA-2
50m
12m
QCP-2
KÍ HIỆU
ZV-11
Ô PHỐ Ô PHỐ
TUYẾN LRT
TUYẾN UMRT
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CÔNG TRÌNH CẦN BẢO TỒN
KHU VỰC YÊU CẦU XÂY DỰNG
KHU VỰC CẦN HẠN CHẾ CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC BỊ TRỐNG CHẮN NGẮM
CHIỀU CAO TỐI ĐA CHO PHÉP XÂY DỰNG
65
183

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ R6; R7; RT-2; RT-3; RE-4; RE-5

I. Ô PHỐ R6

1. Ký hiệu ô phố: **R6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Sương Nguyệt Ánh, Tôn Thất Tùng, Bùi Thị Xuân, Cách Mạng Tháng Tám
- Ô phố: RT-2, RE-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 24.598,70 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ R7

1. Ký hiệu ô phố: **R7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Tôn Thất Tùng, Sương Nguyệt Ánh
- Ô phố: RT-3, RE-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 21.509,83 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 660 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ RT-2

1. Ký hiệu ô phố: **RT-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Sương Nguyệt Ánh, Cách Mạng Tháng Tám, Bùi Thị Xuân

- Ô phố: R6

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.207,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ RT-3

1. Ký hiệu ô phố: **RT-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Cách Mạng Tháng Tám, Sương Nguyệt Ánh
- Ô phố: R7, RE5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.176,15 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ RE-4

1. Ký hiệu ô phố: **RE-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bùi Thị Xuân
- Ô phố: R6

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.118,85 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ RE-5

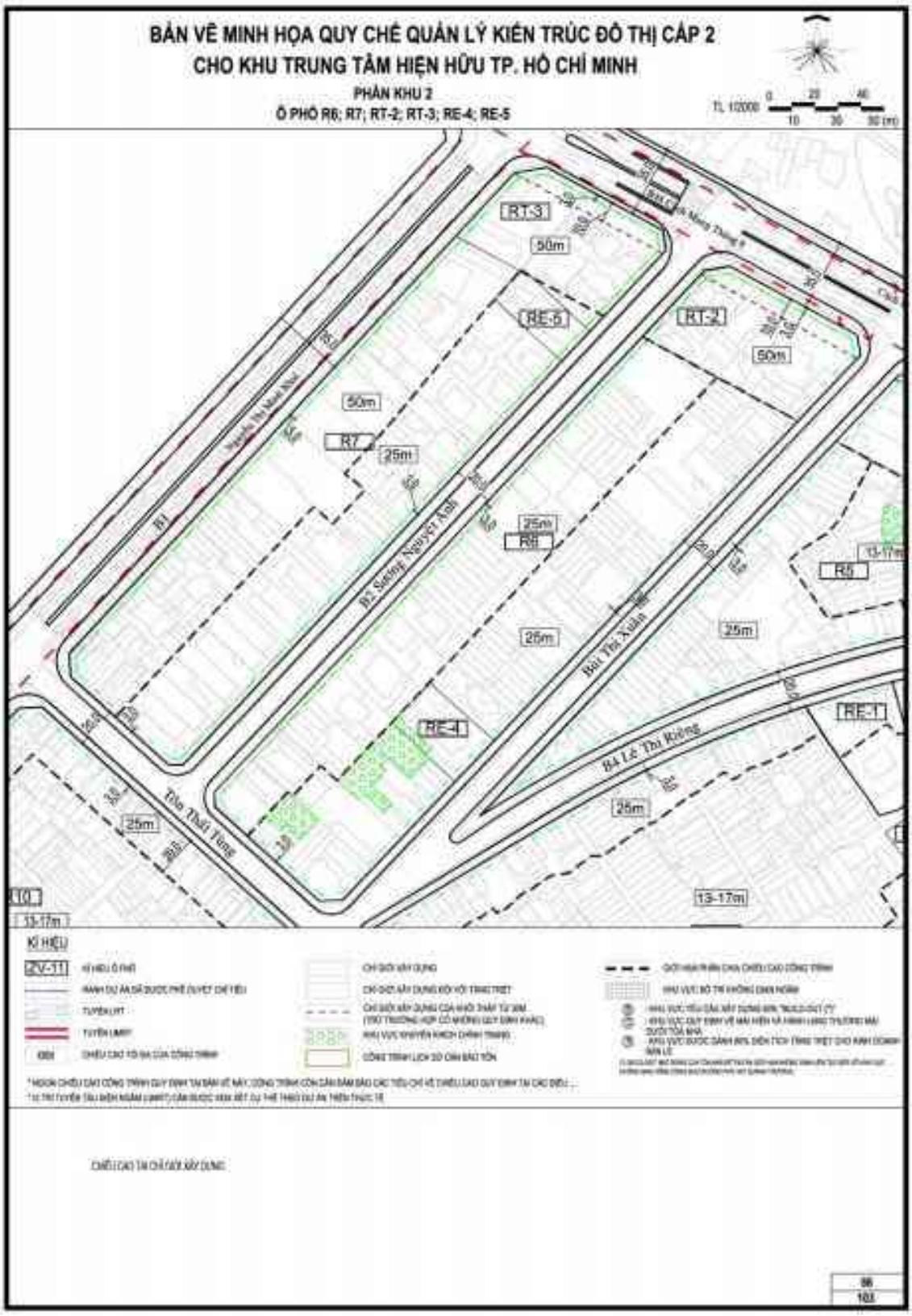
1. Ký hiệu ô phố: **RE-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Sương Nguyệt Ánh
- Ô phố: R7, RT-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 886,60 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHỈ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ R6; R7; RT-2; RT-3; RE-4; RE-5
TL 10000
RT-3
50m
RE-5
RT-2
50m
50m
R7
25m
25m
R6
25m
25m
R5
13-17m
RE-4
RE-1
25m
25m
13-17m
13-17m
Bà Lê Thị Riêng
Bùi Thị Xuân
Tôn Thất Tùng
Kí HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ R2; R5; RT-1

I. Ô PHỐ R2

1. Ký hiệu ô phố: **R2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thị Riêng, Nguyễn Văn Tráng, Nguyễn Trãi

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.909,13 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 560 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ R5

1. Ký hiệu ô phố: **R5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bùi Thị Xuân, Lê Thị Riêng
- Ô phố: RT-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.978,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 920 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ RT-1

1. Ký hiệu ô phố: **RT-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bùi Thị Xuân, Lê Thị Riêng, Cách Mạng Tháng Tám
- Ô phố: R5

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.237,18 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 830 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ R2; R5; RT-1
Tỉ lệ 1/2000
Bùi Thị Xuân
Bà Lê Thị Riêng
Nguyễn Trãi
RT-1
R5
R2
R13
RE-1
RA-1
RR-1
R4
R3
R1
50m
25m
28m
13-17m
20m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ R1; R3; RE-3

I. Ô PHỐ R1

1. Ký hiệu ô phố: **R1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Trãi, Nguyễn Văn Tráng, Lê Lai, Nguyễn Thị Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 17.240,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.410 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ R3

1. Ký hiệu ô phố: **R3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Trãi, Lê Lai, Nguyễn Văn Tráng
- Ô phố: RE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.529,13 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ RE-3

1. Ký hiệu ô phố: **RE-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Trãi Ô phố: R3

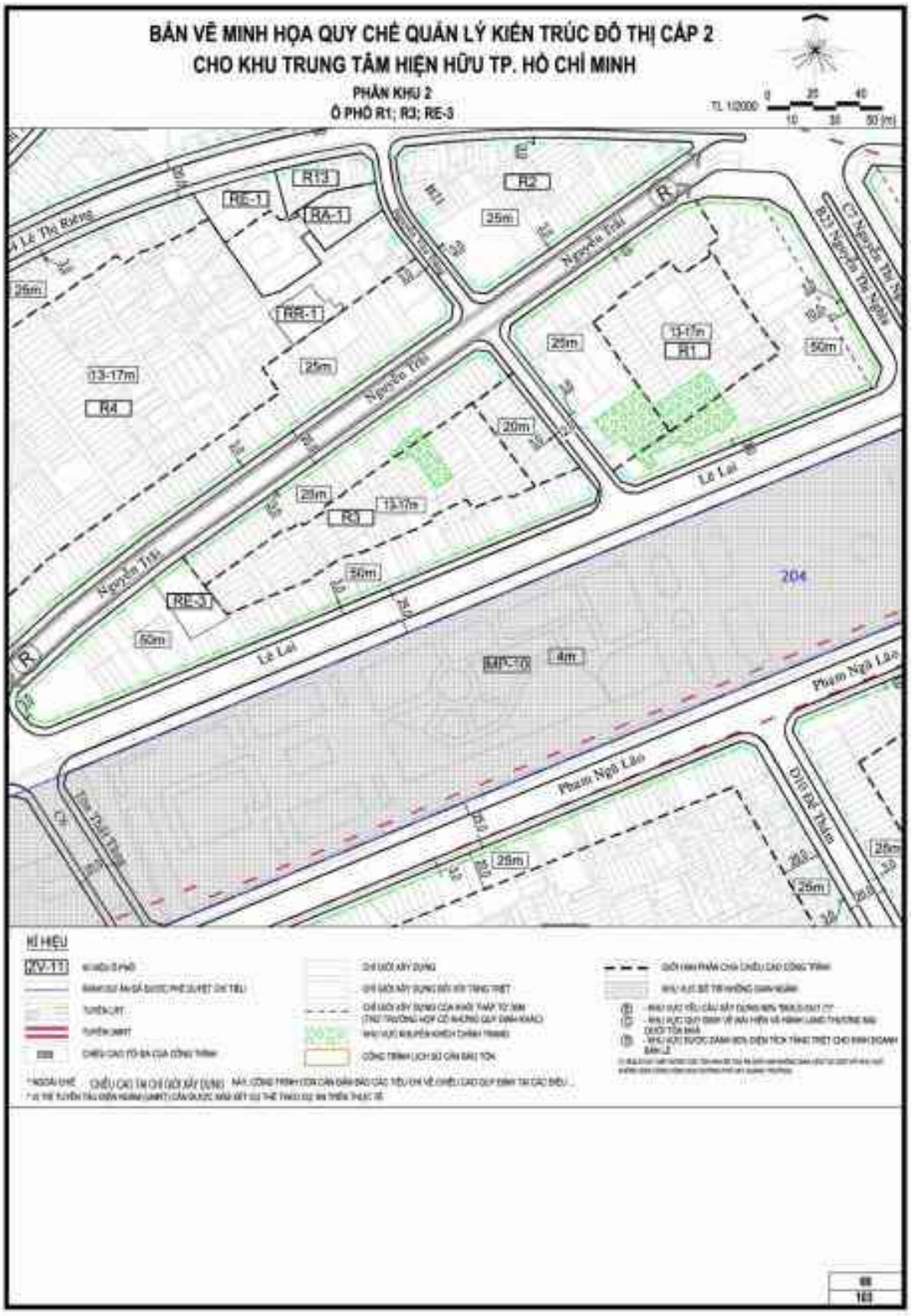
3. Diện tích ô phố khoảng: 798,19 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ QCP-2

I. Ô PHỐ QCP-2

1. Ký hiệu ô phố: **QCP-2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Du, Trương Định

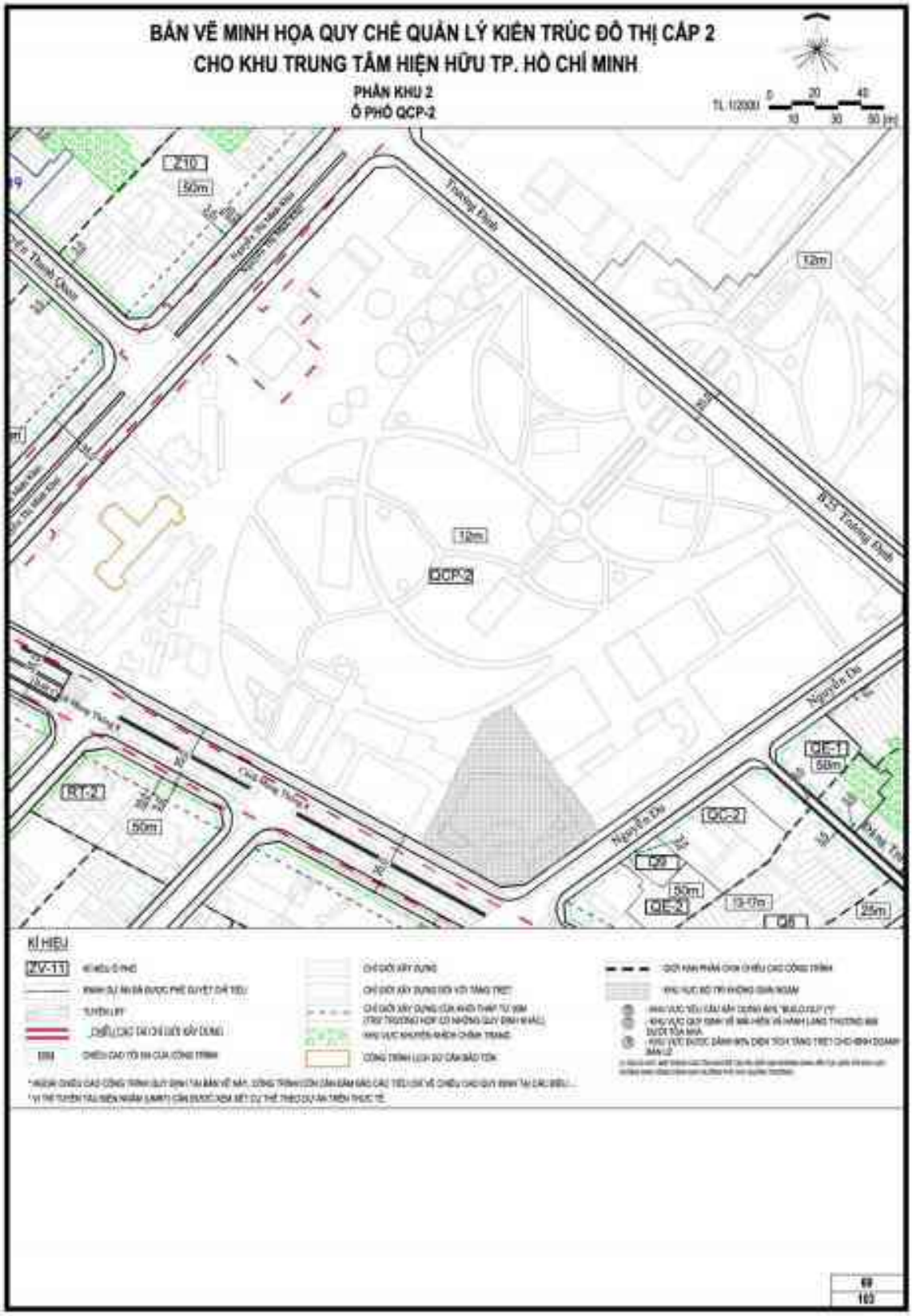
3. Diện tích ô phố khoảng: 101.415,77 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 12 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,1

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ QCP-2
TL 1/2000
Z10
50m
Trường Định
12m
QCP-2
Nguyễn Du
QE-1
50m
QC-2
QE-2
25m
RT-2
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ R4; R12; R13; RA-1; RE-2; RR-1; RR-2

I. Ô PHỐ R4

1. Ký hiệu ô phố: **R4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thị Riêng, Tôn Thất Tùng, Nguyễn Trãi, Nguyễn Văn Tráng
- Ô phố: RE-1, RR-1, RA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 39.652,19 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2,780 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ R12

1. Ký hiệu ô phố: **R12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bùi Thị Xuân, Tôn Thất Tùng
- Ô phố: RR-2, RE-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.717,41 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 160 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ R13

1. Ký hiệu ô phố: **R13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thị Riêng, Nguyễn Văn Tráng
- Ô phố: RE-1, RA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 903,57 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 50 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ RA-1

1. Ký hiệu ô phố: **RA-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Tráng
- Ô phố: R13, R4, RE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 844,90 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ RE-1

1. Ký hiệu ô phố: **RE-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thị Riêng
- Ô phố: R4, R13, RA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.212,83m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ RE-2

1. Ký hiệu ô phố: **RE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bùi Thị Xuân, Lương Hữu Khánh, Nguyễn Trãi
- Ô phố: R12, RR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.162,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ RR-1

1. Ký hiệu ô phố: **RR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Ô phố: R4

3. Diện tích ô phố khoảng: 573,35 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ RR-2

1. Ký hiệu ô phố: **RR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

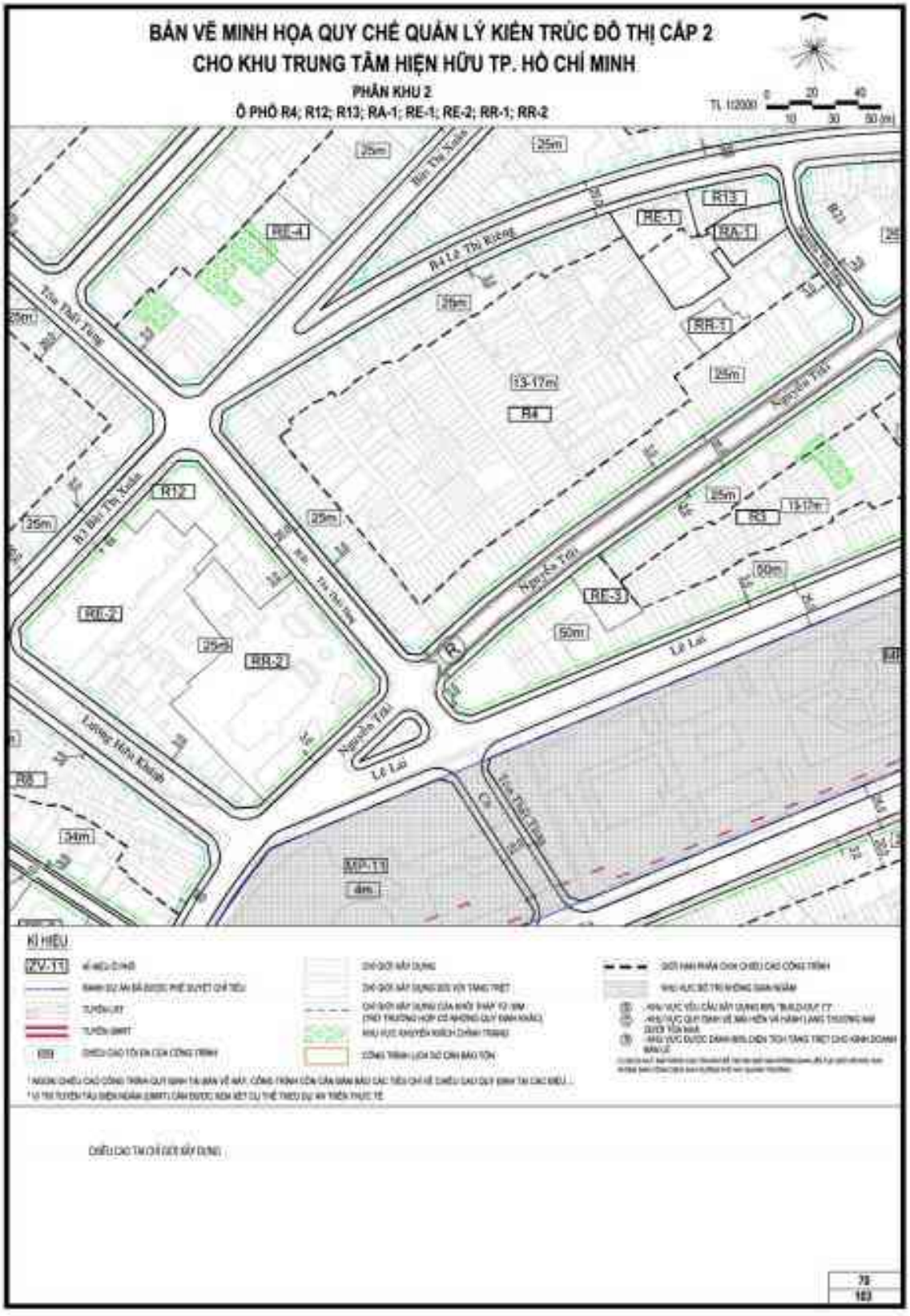
- Đường: Nguyễn Trãi, Tôn Thất Tùng
- Ô phố: RE-2, R12

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.977,05 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ R10

I. Ô PHỐ R10

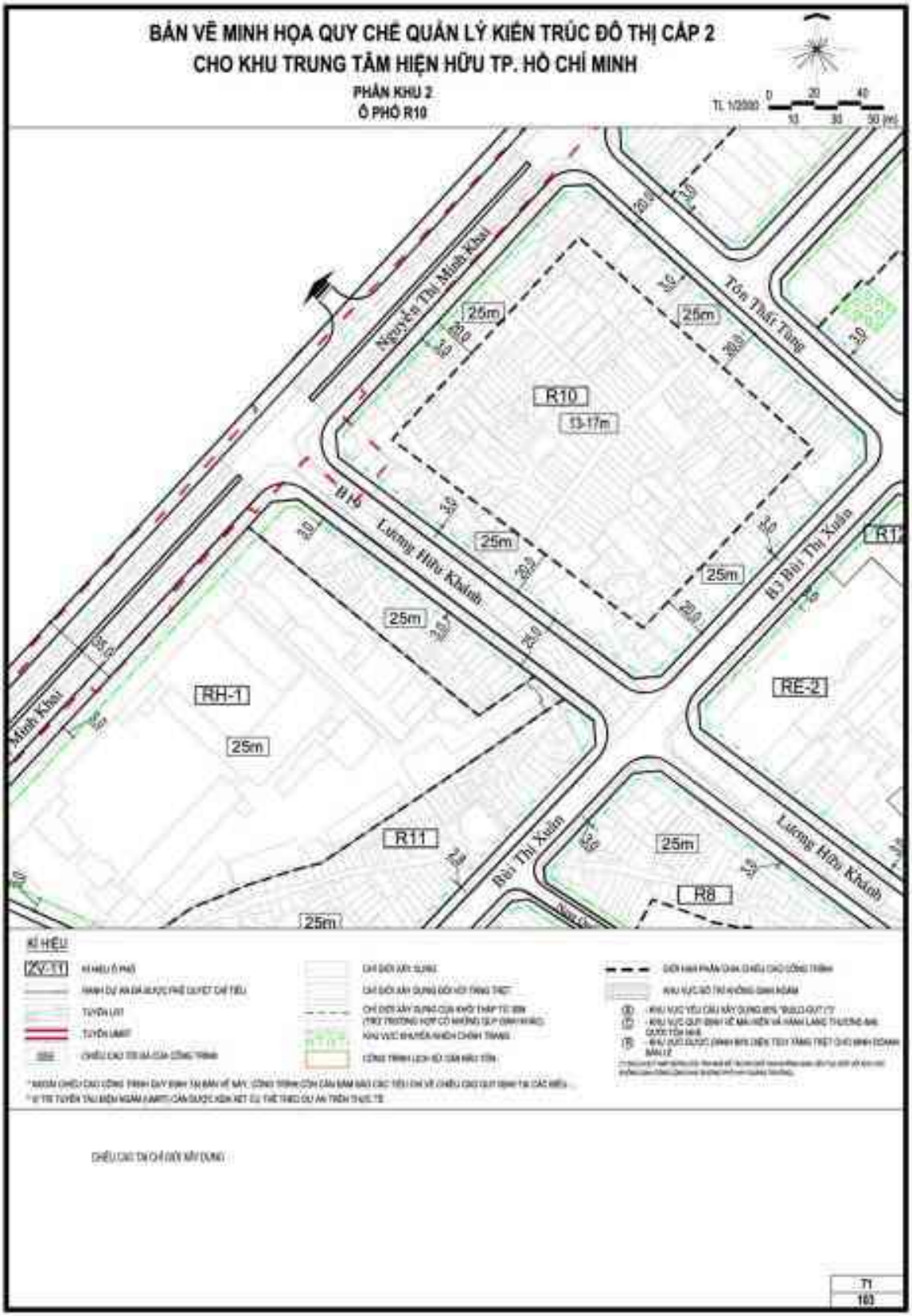
1. Ký hiệu ô phố: **R10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Lương Hữu Khánh, Bùi Thị Xuân, Tôn Thất Tùng

3. Diện tích ô phố khoảng: 26.807,37 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.640 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ R10
TL 1/2000
Nguyễn Thị Minh Khai
Tôn Thất Tùng
Lương Hữu Khánh
Bùi Thị Xuân
R10
13-17m
R11
R8
RH-1
RE-2
25m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ R11; RH-1

I. Ô PHỐ R11

1. Ký hiệu ô phố: **R11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Cống Quỳnh, Bùi Thị Xuân, Lương Hữu Khánh
- Ô phố: RH-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.020,82 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1,210 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 1100

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.
8. Các quy định khác: Xem thêm tại Chương III - Điều 37, Điều 50

II. Ô PHỐ RH-1

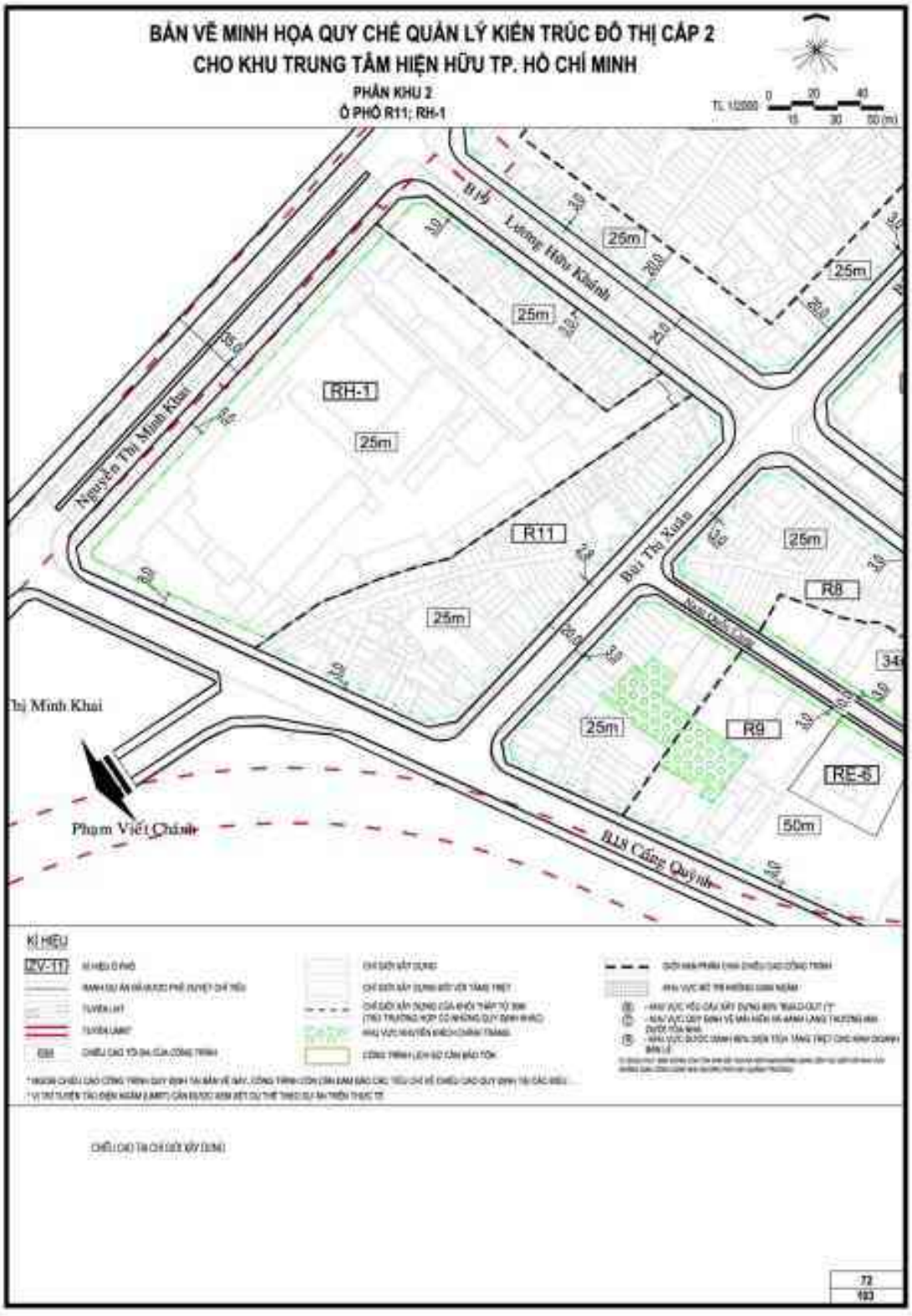
1. Ký hiệu ô phố: **RH-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Cống Quỳnh, Lương Hữu Khánh
- Ô phố: R11

3. Diện tích ô phố khoảng: 22.080,73 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ R11; RH-1
TL: 1/2000
0 20 40
15 30 50 (m)
RH
Lương Hữu Khánh
Nguyễn Thị Minh Khai
Bùi Thị Xuân
Phạm Viết Chánh
Nam Quốc Cang
Bến Cảng Quận 1
RH-1
R11
R8
R9
RE-5
25m
50m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ R8; R9; RE-6

I. Ô PHỐ R8

1. Ký hiệu ô phố: **R8**

2. Ô phố giới hạn bởi:

Đường: Bùi Thị Xuân, Nguyễn Trãi, Nam Quốc Cang, Lương Hữu Khánh

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.581,33 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 650 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ R9

1. Ký hiệu ô phố: **R9**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bùi Thị Xuân, Cống Quỳnh, Nguyễn Trãi, Nam Quốc Cang
- Ô phố: RE-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.512,16 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.180 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ RE-6

1. Ký hiệu ô phố: **RE-6**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Quốc Cang
- Ô phố: R9

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.520,84 m^2

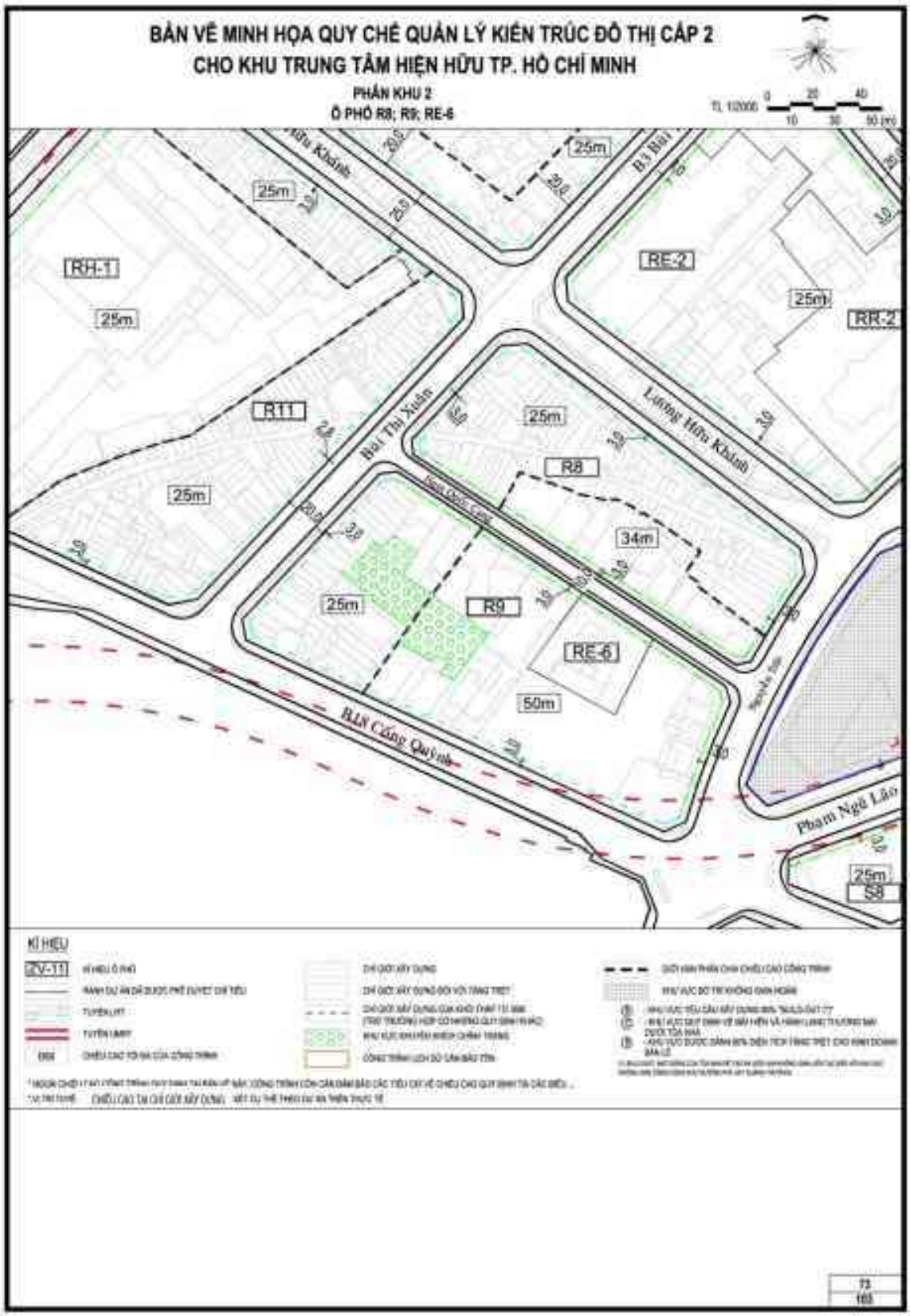
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 2
Ô PHỐ R8; R9; RE-6
TL 1/2000
RH-1
25m
R11
RE-2
RR-2
R8
34m
R9
RE-6
50m
S8
Bùi Thị Xuân
Lương Hữu Khánh
Nguyễn Cư Trinh
Phạm Ngũ Lão
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ THUỘC PHÂN KHU 3

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ A1; A2; B2; A-P1; A-P2

I. Ô PHỐ A1

1. Ký hiệu ô phố: **A1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A2, A36, A4, A-P1

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.488,70 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 60 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 8.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ A2

1. Ký hiệu ô phố: **A2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A4, A5, A48, A13, A14, A36

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.121,93 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 230 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 12

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 14.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ B2

1. Ký hiệu ô phố: **B2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A5, A6, A9, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: A-P1

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.694,44 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1110 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 145 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ A-P1

1. Ký hiệu ô phố: **A-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A2, A4, A5
- Ô phố: A1, B2

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.436,38 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ A-P2

1. Ký hiệu ô phố: A-P2
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A6, A48, A12

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.948,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU TÂN CẢNG (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ A1; A2; B2; A-P1; A-P2
CẦU VƯỢT SÀI GÒN
ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH
B1
B2
A1
A2
A3
A4
A5
A-P1
A-P2
145m
35m
60m
230m
80m
120m
100m
ĐƯỜNG A2
ĐƯỜNG A4
ĐƯỜNG A6
ĐƯỜNG A10
ĐƯỜNG A12
ĐƯỜNG A14
KÝ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ B1

I. Ô PHỐ B1

1. Ký hiệu ô phố: **B1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A1, A2, Điện Biên Phủ

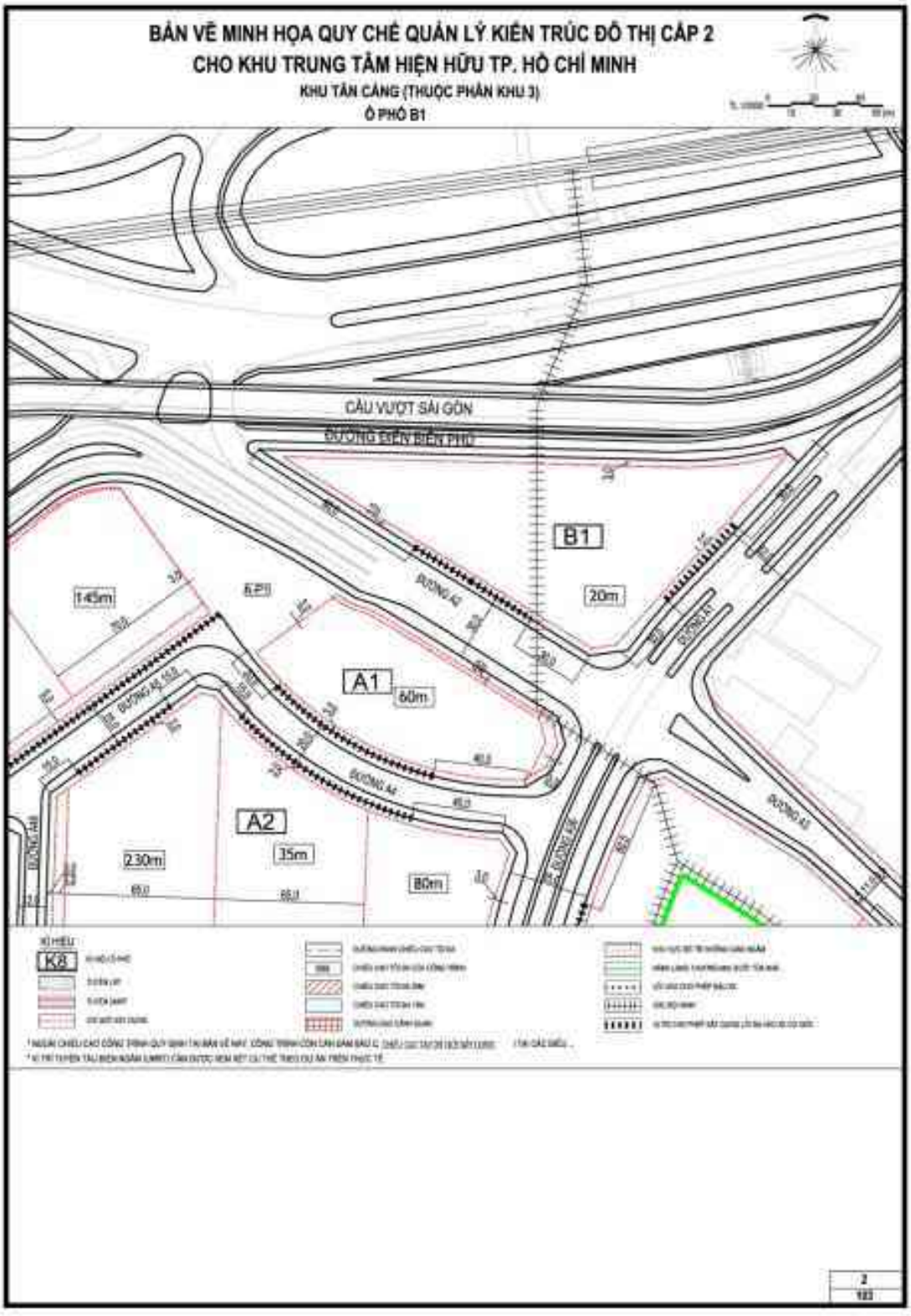
3. Diện tích ô phố khoảng: 10.684,22 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,5

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU TÂN CẢNG (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ B1
CẦU VƯỢT SÀI GÒN
ĐƯỜNG ĐIỆN BIÊN PHỦ
B1
20m
A1
60m
A2
35m
80m
145m
230m
ĐƯỜNG A2
ĐƯỜNG A3
ĐƯỜNG A4
ĐƯỜNG A5
ĐƯỜNG A6
ĐƯỜNG A7
ĐƯỜNG A8
ĐƯỜNG H41
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ A3; A4; A6; B3; C1; C2; D1; A-P; A-P4; D-P1; D-P2

I. Ô PHỐ A3

1. Ký hiệu ô phố: **A3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A49, A12, A7, A15

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.191,25 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 460 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 120 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 8,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 10.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ A4

1. Ký hiệu ô phố: **A4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A49, A13, A42, A16

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.210,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 11.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ A6

1. Ký hiệu ô phố: **A6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A21, A43, A26, A50

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.191,01 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 11.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ B3

1. Ký hiệu ô phố: **B3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A9, A7, A10, Nguyễn Hữu Cảnh

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.165,34m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 270 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 7,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ C1

1. Ký hiệu ô phố: **C1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A11, A18, A20, Nguyễn Hữu Cảnh

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.756,71m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 150m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 13,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ C2

1. Ký hiệu ô phố: **C2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A20, A23, A24, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: D1

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.012,29 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.550người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ D1

1. Ký hiệu ô phố: **D1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A20, A25, A50, C2

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.315,33 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 120 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 12.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ A-P3

1. Ký hiệu ô phố: **A-P3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A15, A20, A49, A50
- Ô phố: D-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 934,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ A-P4

1. Ký hiệu ô phố: **A-P4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A16, A21, A49, A50, A42, A43

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.814,43 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

X. Ô PHỐ D-P1

1. Ký hiệu ô phố: **D-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A10, A8, A11, Nguyễn Hữu Cảnh

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.109,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

XI. Ô PHỐ D-P2

1. Ký hiệu ô phố: **D-P2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A18, A8, A15, A-P3

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.621,96 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU TÂN CẢNG
Ô PHỐ A3; A4; A6; B3; C1; C2; D1; A-P3; A-P4; D-P1; D-P2
145m
70m
B3
A2
230m
A3
120m
35m
100m
A4
C1
150m
C2
100m
D1
80m
A6
65m
130m
D2
DƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH
KÝ HIỆU
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ A5; A7; A10; A11; A14; A15; A16; A-P7

I. Ô PHỐ A5

1. Ký hiệu ô phố: **A5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A37, A17, A42, A14

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.492,80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 650 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 60 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 8.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ A7

1. Ký hiệu ô phố: **A7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A38, A22, A43, A27

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.243,49 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 740 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 60 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 8.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ A10

1. Ký hiệu ô phố: **A10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A27, A44, A29, A38, A39

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.542,08 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 7.500 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 25m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 4,5.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ A14

1. Ký hiệu ô phố: **A14**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A37, A36
- Ô phố: A-P7, A15, A16

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.123,53 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 10 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 2,25.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ A15

1. Ký hiệu ô phố: **A15**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A38, A39
- Ô phố: A-P7, A14, A16

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.246,18 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 540 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 25 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 6.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ A16

1. Ký hiệu ô phố: **A16**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A3
- Ô phố: A-P7, A15, A14

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.700,00 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 8.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ A-P7

1. Ký hiệu ô phố: **A-P7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A37, A38
- Ô phố: A16, A15, A14

3. Diện tích ô phố khoảng: 38.374,31 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 6 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,05
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU TÂN CẢNG
Ô PHỐ A5; A7; A10; A14; A15; A16; A-P7
A2
A4
A5
A6
A7
A8
A9
A10
A11
A14
A15
A16
KÝ HIỆU
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ A8; A9; C3; C4; C5; C6; D2; D3; C-P1; C-P2

I. Ô PHỐ A8

1. Ký hiệu ô phố: **A8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A28, A44, A26, A51

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.276,22 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 7,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 9.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ A9

1. Ký hiệu ô phố: **A9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A28, A52, A31, A46, A45

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.651,51 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1680 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 80 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 8,5.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ C3

1. Ký hiệu ô phố: **C3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A55, A54, A23, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: C4

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.876,20 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 65 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ C4

1. Ký hiệu ô phố: **C4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A55, A35, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: C5, C3

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.806,37 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.370 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 156m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 8,3

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ C5

1. Ký hiệu ô phố: **C5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A35, A53
- Ô phố: C4, C-P2, D3

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.736,83m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ C6

1. Ký hiệu ô phố: **C6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A24, A54, A30
- Ô phố: D2

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.290,43m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 840 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 130m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 16,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ D2

1. Ký hiệu ô phố: **D2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A25, A51, A52, A30
- Ô phố: C6

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.558,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.370 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 115 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 11.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ D3

1. Ký hiệu ô phố: **D3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A53, A31, A47
- Ô phố: C5, C-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.133,33 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.180 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 80m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 8,5.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ C-P1

1. Ký hiệu ô phố: **C-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A30, A55, A35, A53

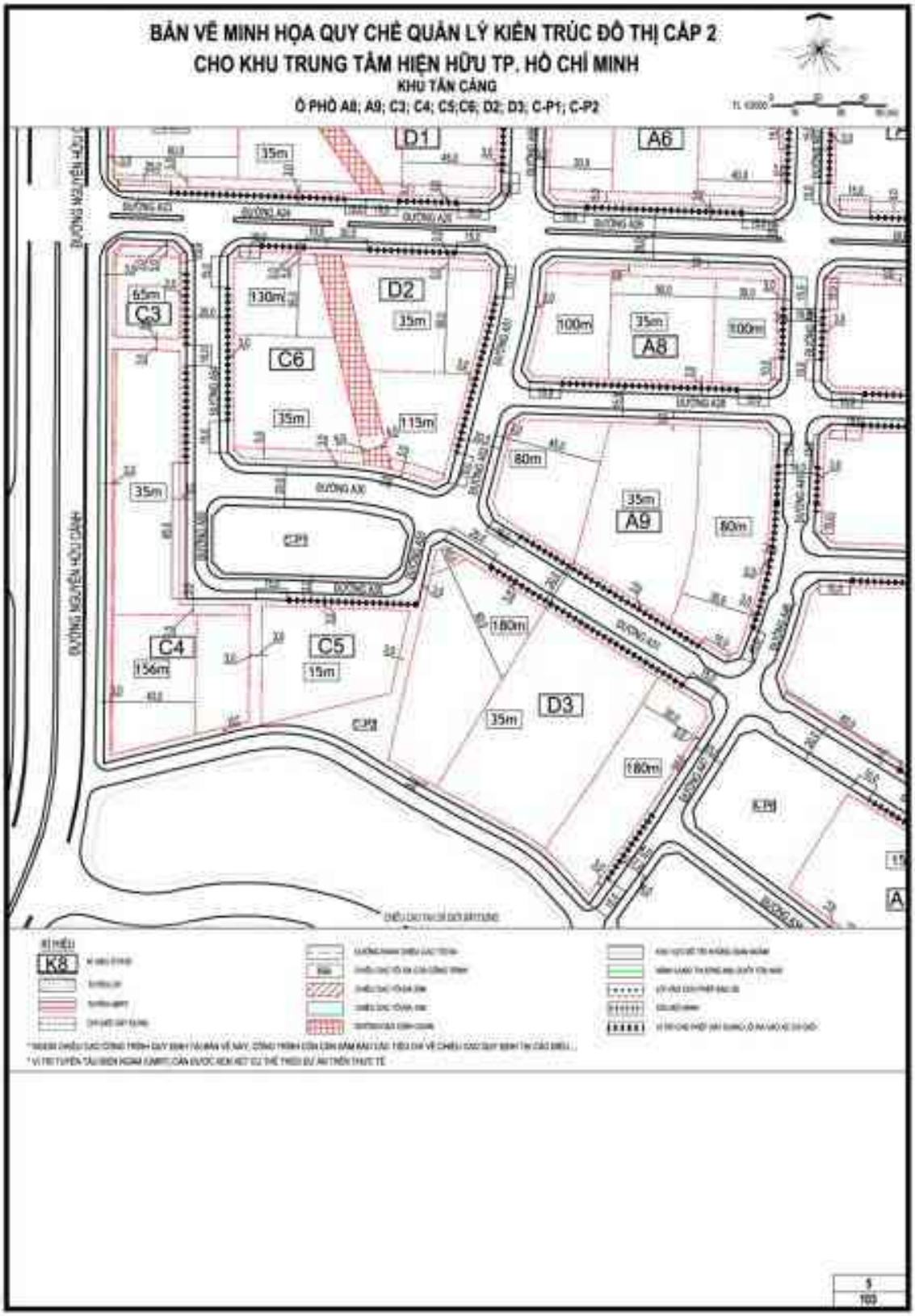
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.885,08 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

X. Ô PHỐ C-P2

1. Ký hiệu ô phố: **C-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A53
- Ô phố: C5, D3

3. Diện tích ô phố khoảng: 840.52 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU TÂN CẢNG
Ô PHỐ A8; A9; C3; C4; C5;C6; D2; D3; C-P1; C-P2
D1
A6
D2
C3
C6
A8
A9
C4
C5
D3
C-P1
C-P2
35m
65m
130m
115m
100m
80m
180m
15m
156m
ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH
ĐƯỜNG A20
ĐƯỜNG A26
ĐƯỜNG A30
ĐƯỜNG A31
ĐƯỜNG A32
ĐƯỜNG A33
ĐƯỜNG A34
ĐƯỜNG A35
CHỈ DẪN
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ A11; A12; A13; A-P6

I. Ô PHỐ A11

1. Ký hiệu ô phố: **A11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A29, A45, A32, A39

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.339,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 620 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 25 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 4,5.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ A12

1. Ký hiệu ô phố: **A12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A32, A40, A33, A46

3. Diện tích ô phố khoảng: 17.171,10 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ A13

1. Ký hiệu ô phố: **A13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A41, A33, A47, A34

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.670,64 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ A-P6

1. Ký hiệu ô phố: **A-P6**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A47, A33, A34
- Ô phố: A13

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.315,00 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU TÂN CẢNG
Ô PHỐ A11; A12; A13; A-P6;
A8
A9
A10
A11
A12
A13
A15
D3
100m
35m
80m
25m
15m
180m
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ E1; E2; E3; E4; E5; E6; E-P1; E-P3; E-P4

I. Ô PHỐ E1

1. Ký hiệu ô phố: **E1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B9, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: E2, E-P1

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.131,92m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ E2

1. Ký hiệu ô phố: **E2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B9
- Ô phố: E1, E-P1, E-P3

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.184,84m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 530 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ E3

1. Ký hiệu ô phố: **E3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B8, B11
- Ô phố: E-P1, E-P3

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.813,80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 240 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ E4

1. Ký hiệu ô phố: **E4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B12, B9, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: E-P4

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.554,27m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1450 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ E5

1. Ký hiệu ô phố: **E5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B12, B8, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: E6

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.877,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ E6

1. Ký hiệu ô phố: **E6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B7, B6, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: E5

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.193,24 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.200 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 7,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ E-P1

1. Ký hiệu ô phố: **E-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B11, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: E3, E2, E1, E-P3

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.205,95 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ E-P3

1. Ký hiệu ô phố: **E-P3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B8, B9
- Ô phố: E3, E2, E1, E-P1

3. Diện tích ô phố khoảng: 693,31m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

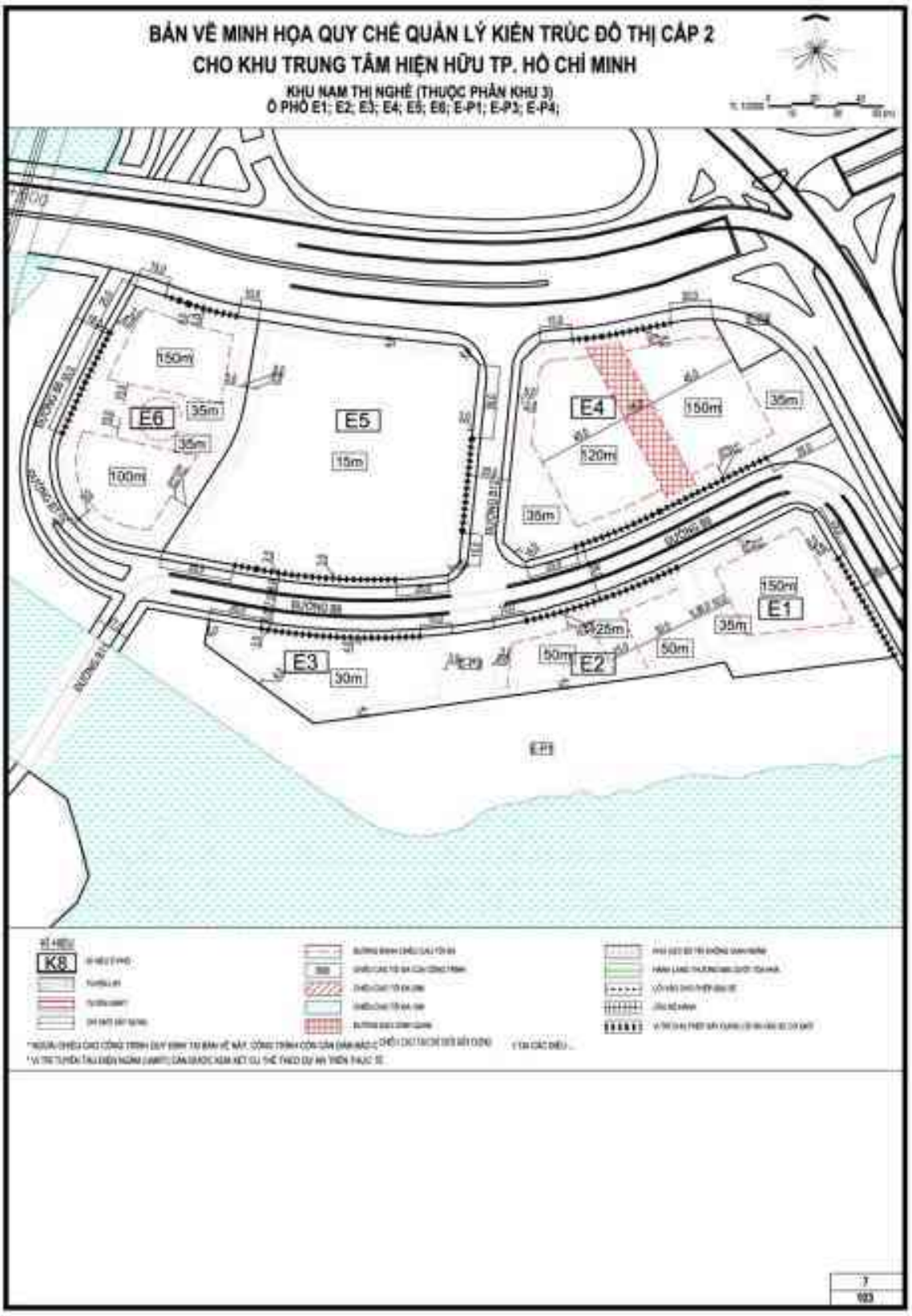
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ E-P4

1. Ký hiệu ô phố: **E-P4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B8, B9
- Ô phố: E3, E2, E1, E-P1

3. Diện tích ô phố khoảng: 403,44 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU NAM THỊ NGHÈ (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ E1; E2; E3; E4; E5; E6; E-P1; E-P3; E-P4;
E6
E5
E4
E3
E2
E1
150m
35m
100m
15m
120m
30m
50m
25m
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ F1; F2; F3; F-P1, F-P2; F- P3; F-P4; F-P5; G-P1

I. Ô PHỐ F1

1. Ký hiệu ô phố: **F1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B2, B4, B5
- Ô phố: F-P1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.650,80m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.090 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ F2

1. Ký hiệu ô phố: **F2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B3, B4, B5
- Ô phố: F-P5, F3

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.110,56 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ F3

1. Ký hiệu ô phố: **F3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B1, B3, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: F-P5, F2

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.557,46 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ F-P1

1. Ký hiệu ô phố: **F-P1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B4, B5, B2
- Ô phố: F1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.749,77 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ F-P2

1. Ký hiệu ô phố: **F-P2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Cảnh, B1, B3, Rạch Thị Nghè

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.928,10 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ F-P3

1. Ký hiệu ô phố: **F-P3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Cảnh, B1

- Ô Phố: F-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 848,80 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ F-P4

1. Ký hiệu ô phố: **F-P4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Cảnh, B2

3. Diện tích ô phố khoảng: 586,96 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ F-P5

1. Ký hiệu ô phố: **F-P5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: B4, B1
- Ô Phố: F2, F3

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.544,38 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ G-P1

1. Ký hiệu ô phố: **G-P1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C2, Rạch Thị Nghè

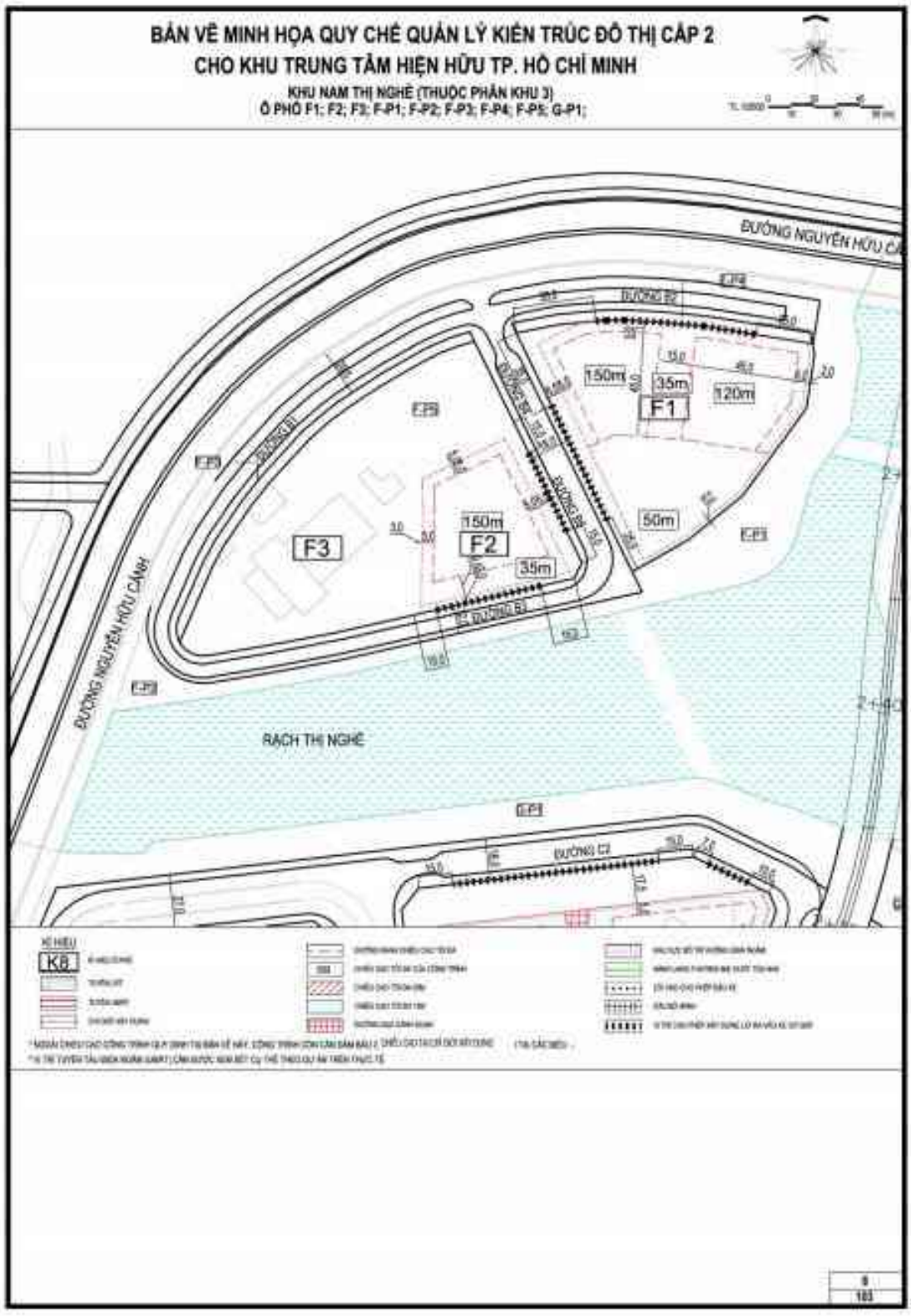
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.501,90 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ H1; H4; H5; H-P1; H-P3; H-P5

I. Ô PHỐ H1

1. Ký hiệu ô phố: **H1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C1
- Ô phố: H-P1, H-P3

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.009,48m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 2,0.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ H4

1. Ký hiệu ô phố: **H4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C1, C5, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: H-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.617,07m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 800 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 130m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 12.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ H5

1. Ký hiệu ô phố: **H5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C1, C5, C6, Nguyễn Hữu Cảnh

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.761,87m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 15,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 17.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ H-P1

1. Ký hiệu ô phố: **H-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Ô phố: H-P3, H1

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.453,43m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. PHỐ H-P3

1. Ký hiệu ô phố: **H-P3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C1
- Ô phố: H-P1, H1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.155,80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ H-P5

1. Ký hiệu ô phố: **H-P5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C1, Nguyễn Hữu Cảnh
- Ô phố: H4

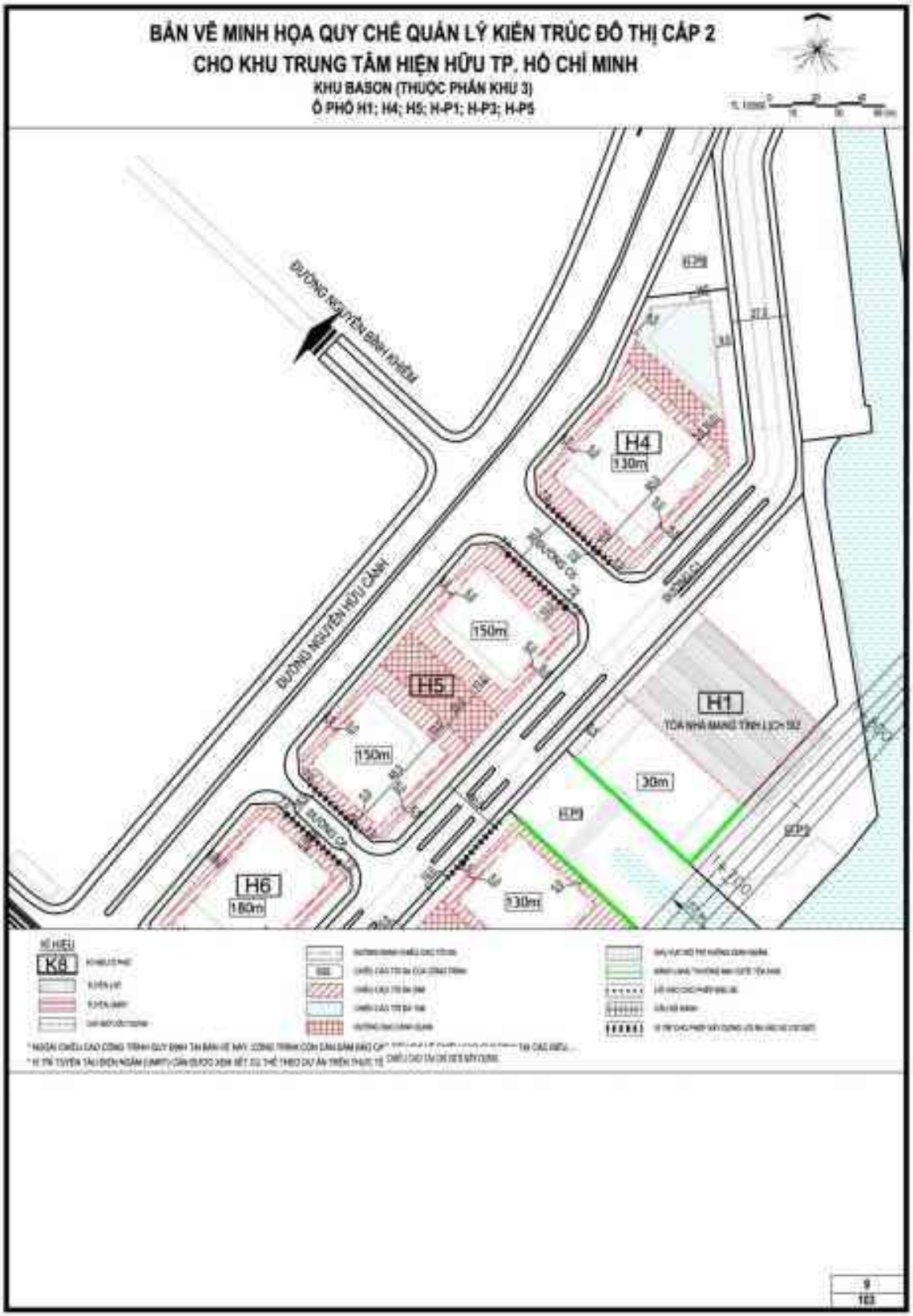
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.299,87 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU BASON (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ H1; H4; H5; H-P1; H-P3; H-P5
ĐƯỜNG NGUYỄN BỈNH KHIÊM
ĐƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH
H4
130m
H5
150m
150m
H1
TÒA NHÀ MANG TÍNH LỊCH SỬ
30m
H6
180m
130m
KÝ HIỆU
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ G1; G2; G3; G4; G5; G6; G-P1; G-P2; G-P3; G-P4; G-P5; G-P6

I. Ô PHỐ G1

1. Ký hiệu ô phố: **G1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C2, C4

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.139,01m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.640 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 200 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 12.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ G2

1. Ký hiệu ô phố: **G2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C2, C4

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.845,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,50

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 2,3.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ G3

1. Ký hiệu ô phố: **G3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C3, C4
- Ô phố: G6; G4; G-P4

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.585,18 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 12.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ G4

1. Ký hiệu ô phố: **G4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C4, C7
- Ô phố: G6; G3; G-P4

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.221,73 m2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.210 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 60 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 7,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 9.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ G5

1. Ký hiệu ô phố: **G5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C7, Sông Sài Gòn
- Ô phố: G4

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.693,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,50

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 2,3.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ G6

1. hiệu ô phố: **G6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C3, Sông Sài Gòn
- Ô phố: G-P4, G3

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.450,11 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,50

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 2,3.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ G-P1

1. Ký hiệu ô phố: **G-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C3, C2
- Ô phố: G-P6, G-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.501,90 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ G-P2

1. Ký hiệu ô phố: **G-P2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C2
- Ô phố: G-P5, G-P3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.661,72 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IX. Ô PHỐ G-P3

1. Ký hiệu ô phố: **G-P3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C2
- Ô phố: G-P5, G-P3, G-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 20.164,02 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

X. Ô PHỐ G-P4

1. Ký hiệu ô phố: **G-P4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Sông Sài Gòn
- Ô phố: G6, G3, G4, G5

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.711,34 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

XI. Ô PHỐ G-P5

1. Ký hiệu ô phố: **G-P5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C2
- Ô phố: G2, G-P3, G-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 563.04 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

XII. Ô PHỐ G-P6

1. Ký hiệu ô phố: **G-P6**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C3
- Ô phố: G-P1

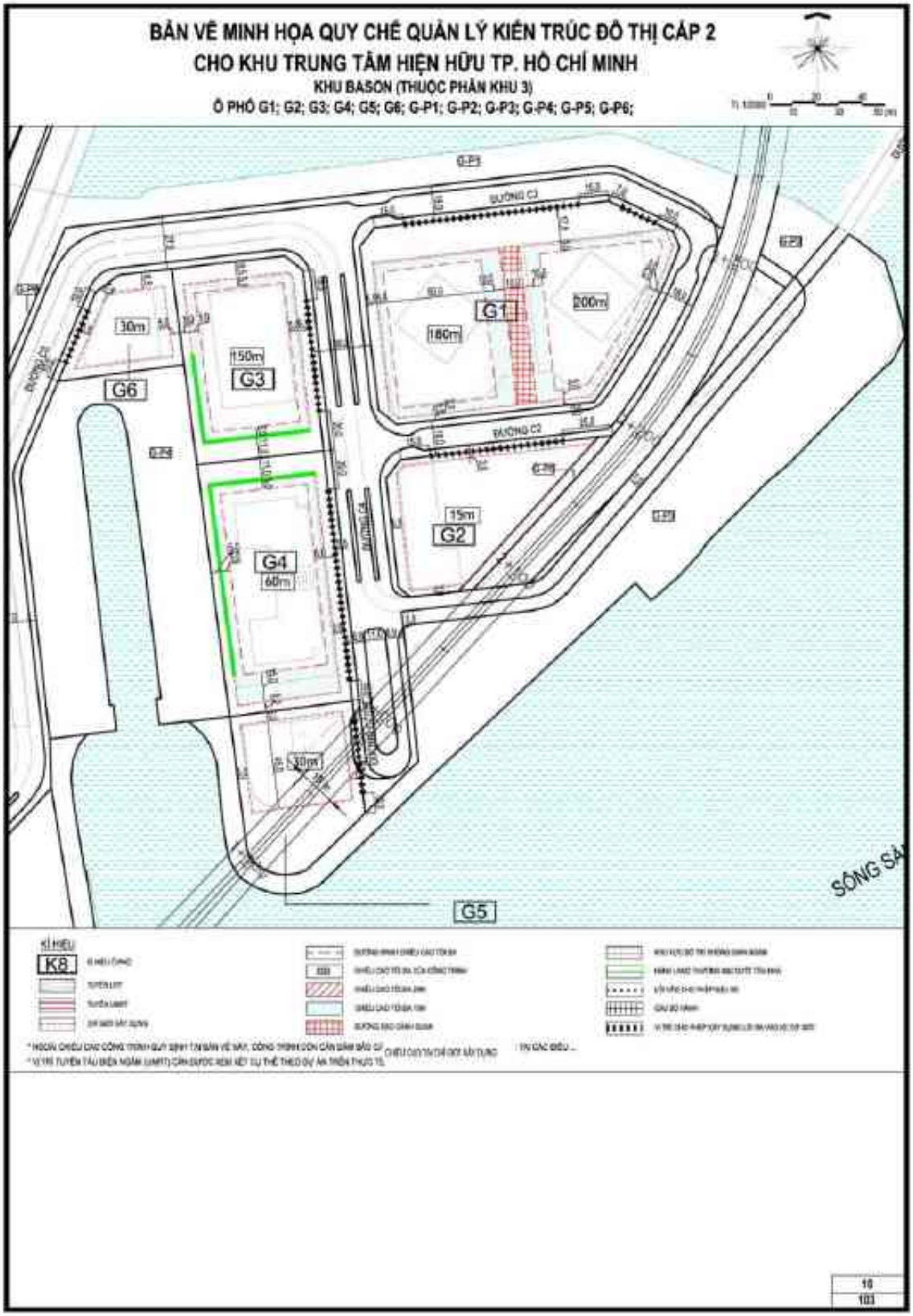
3. Diện tích ô phố khoảng: 381,83 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU BASON (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ G1; G2; G3; G4; G5; G6; G-P1; G-P2; G-P3; G-P4; G-P5; G-P6;
G-P3
G1
200m
180m
30m
150m
G3
G6
G-P4
G-P2
G2
15m
G4
60m
G5
SÔNG SÀ
KÍ HIỆU
K8
10
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ H2; H3; H6; H-P2; H-P4

I. Ô PHỐ H2

1. Ký hiệu ô phố: **H2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: C1, Tôn Đức Thắng
- Ô phố: H3; H-P4

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.665,38m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 220 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 17,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 20.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ H3

1. Ký hiệu ô phố: **H3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng
- Ô phố: H-P2; H-P4, H2

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.946,67m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 7.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ H6

1. Ký hiệu ô phố: **H6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Hữu Cảnh, C1, C6

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.752,67 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 180m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 16,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Hệ số sử dụng đất sau khi áp dụng các điều kiện ưu tiên sẽ tăng lên tối đa là 18.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ H-P2

1. Ký hiệu ô phố: **H-P2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng
- Ô phố: H3, H-P4

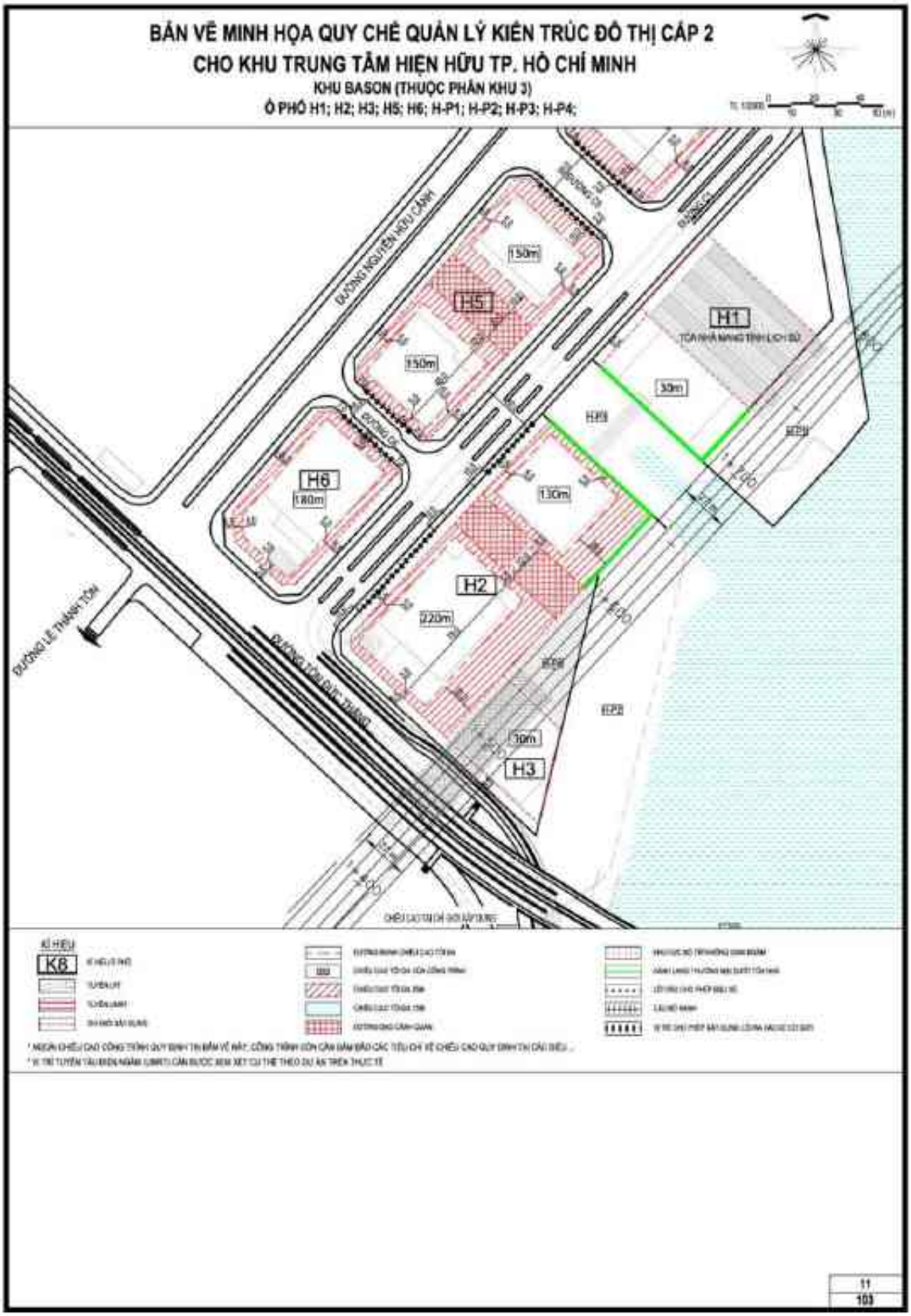
3. Diện tích ô phố khoảng: 9.483,37 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ H-P4

1. Ký hiệu ô phố: **H-P4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Ô phố: H3, H-P2, H2

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.638,43 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU BASON (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ H1; H2; H3; H5; H6; H-P1; H-P2; H-P3; H-P4;
H1
TÒA NHÀ MANG TÍNH LỊCH SỬ
H2
H3
H5
H6
150m
150m
180m
130m
220m
30m
30m
DƯỜNG NGUYỄN HỮU CẢNH
DƯỜNG LÊ THÁNH TÔN
DƯỜNG TÔN ĐỨC THẮNG
KÍ HIỆU
K8
11
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ K1; K2; K-P1; K-P13;

I. Ô PHỐ K1

1. Ký hiệu ô phố: **K1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K2

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.049,56 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,10

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K2

1. Ký hiệu ô phố: **K2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E1
- Ô phố: K1

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.290,20 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ K-P1

1. Ký hiệu ô phố: **K-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E8

3. Diện tích ô phố khoảng: 25.584,72 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ K-P13

1. Ký hiệu ô phố: **K-P13**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K1

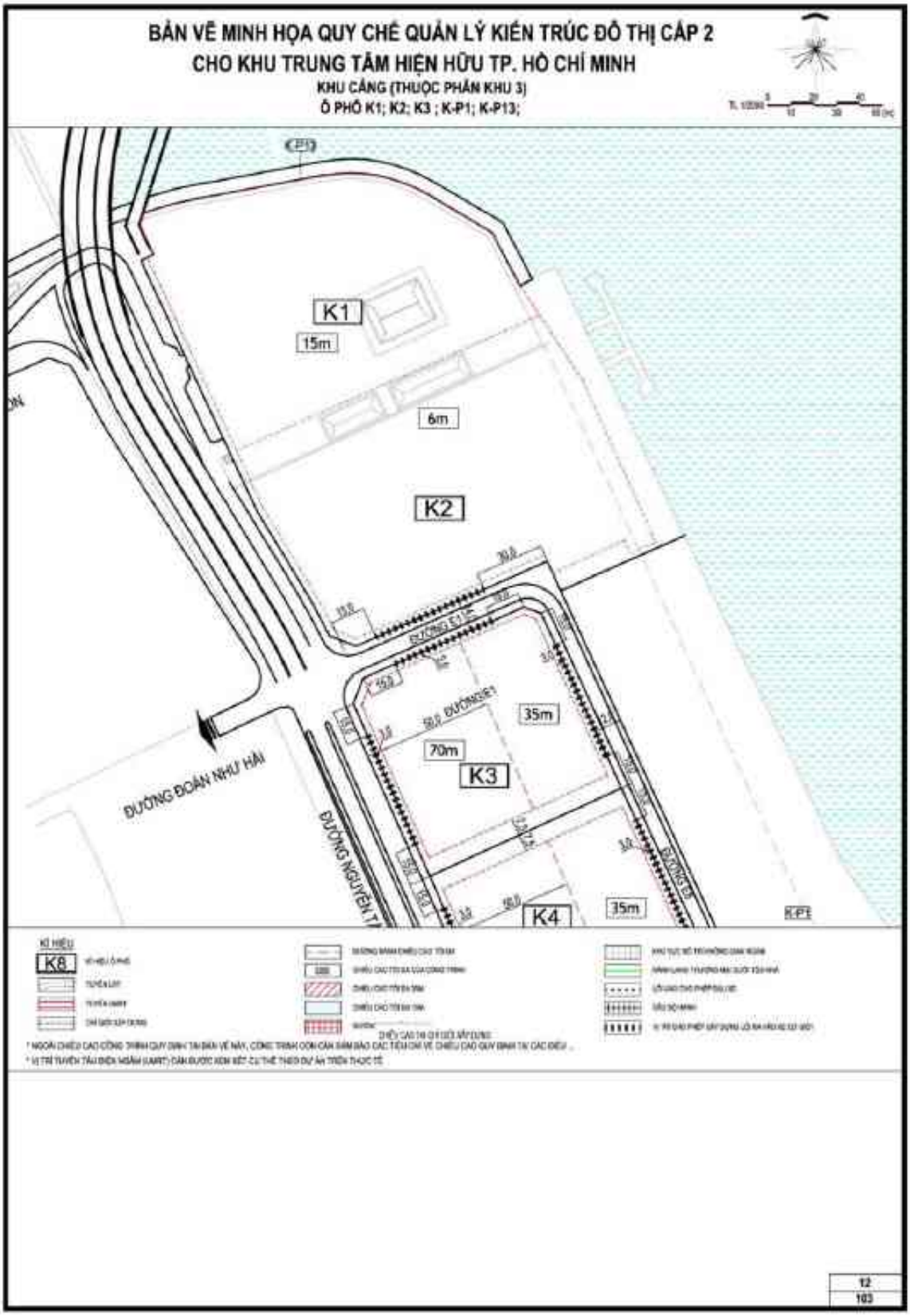
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.290,20 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU CẢNG (THUỘC PHẦN KHU 3)
Ô PHỐ K1; K2; K3 ; K-P1; K-P13;
K1
15m
6m
K2
35m
70m
K3
K4
35m
ĐƯỜNG ĐOÀN NHƯ HÀI
ĐƯỜNG NGUYỄN T
K-P1
KÍ HIỆU
K8
12
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ K4; K-P1; K-P6

I. Ô PHỐ K4

1. Ký hiệu ô phố: **K4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E2, E8
- Ô phố: K3

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.673,33 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K-P1

1. Ký hiệu ô phố: **K-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E8

3. Diện tích ô phố khoảng: 25.584,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ K-P6

1. Ký hiệu ô phố: **K-P6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E2, E8, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K4

3. Diện tích ô phố khoảng: 788,36 m^2

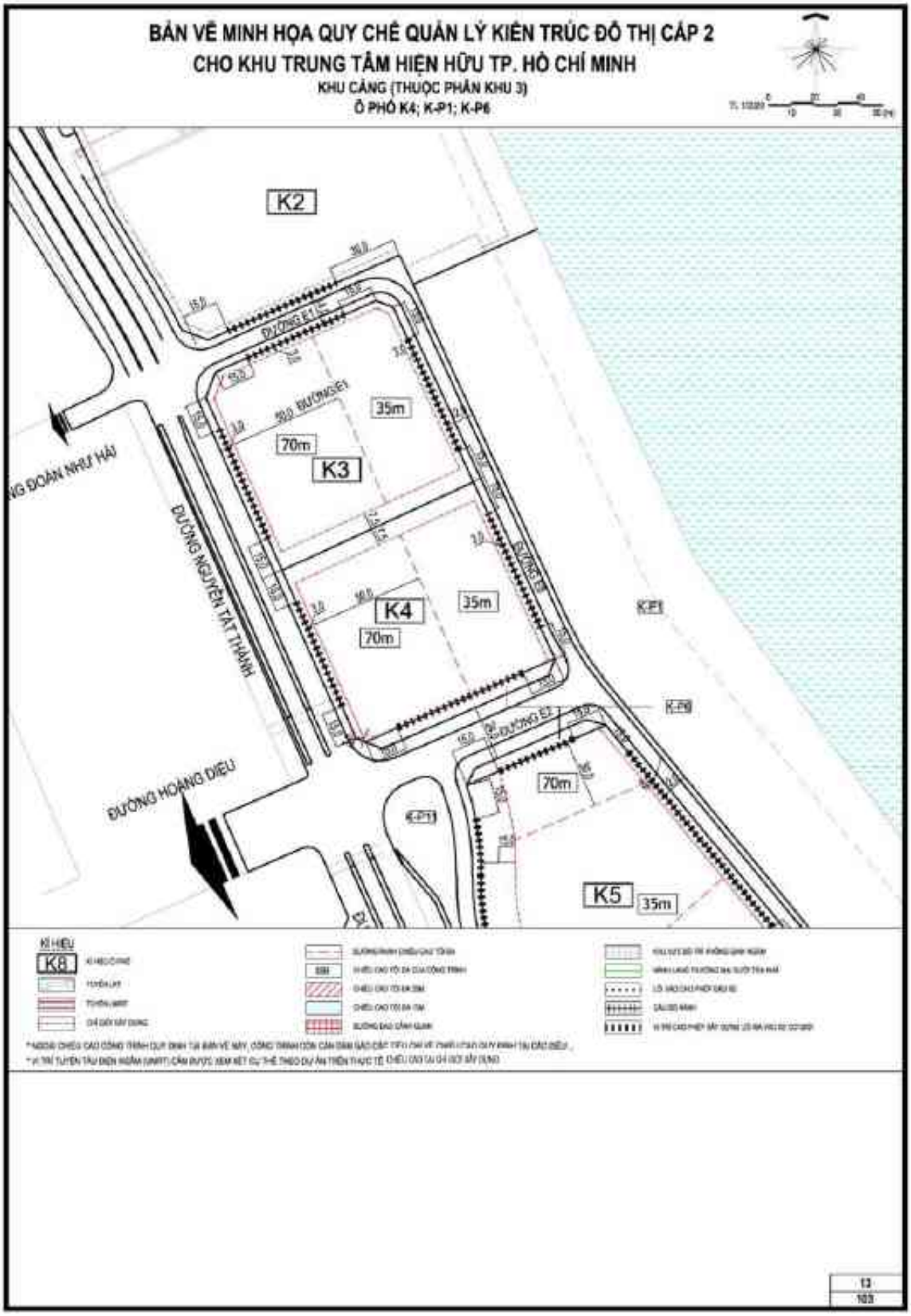
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU CẢNG (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ K4; K-P1; K-P6
K2
K3
K4
K5
K-P1
K-P6
35m
70m
ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH
ĐƯỜNG HOÀNG DIỆU
KÍ HIỆU
13
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ K5; K6; K-P1; K-P11; K-P12

I. Ô PHỐ K5

1. Ký hiệu ô phố: **K5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E2, E8, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K6

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.209,63 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 110m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 7,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K6

1. Ký hiệu ô phố: **K6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Cầu Thủ Thiêm 3, Nguyễn Tất Thành, E8
- Ô phố: K5

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.447,38 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 140m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ K-P1

1. Ký hiệu ô phố: **K-P1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E8

3. Diện tích ô phố khoảng: 25.584,72 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ K-P4

1. Ký hiệu ô phố: **K-P4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K5, K6

3. Diện tích ô phố khoảng: 965,58 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ K-P11

1. Ký hiệu ô phố: **K-P11**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E2

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.405,92 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ K-P12

1. Ký hiệu ô phố: **K-P12**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, Cầu Thủ Thiêm 3

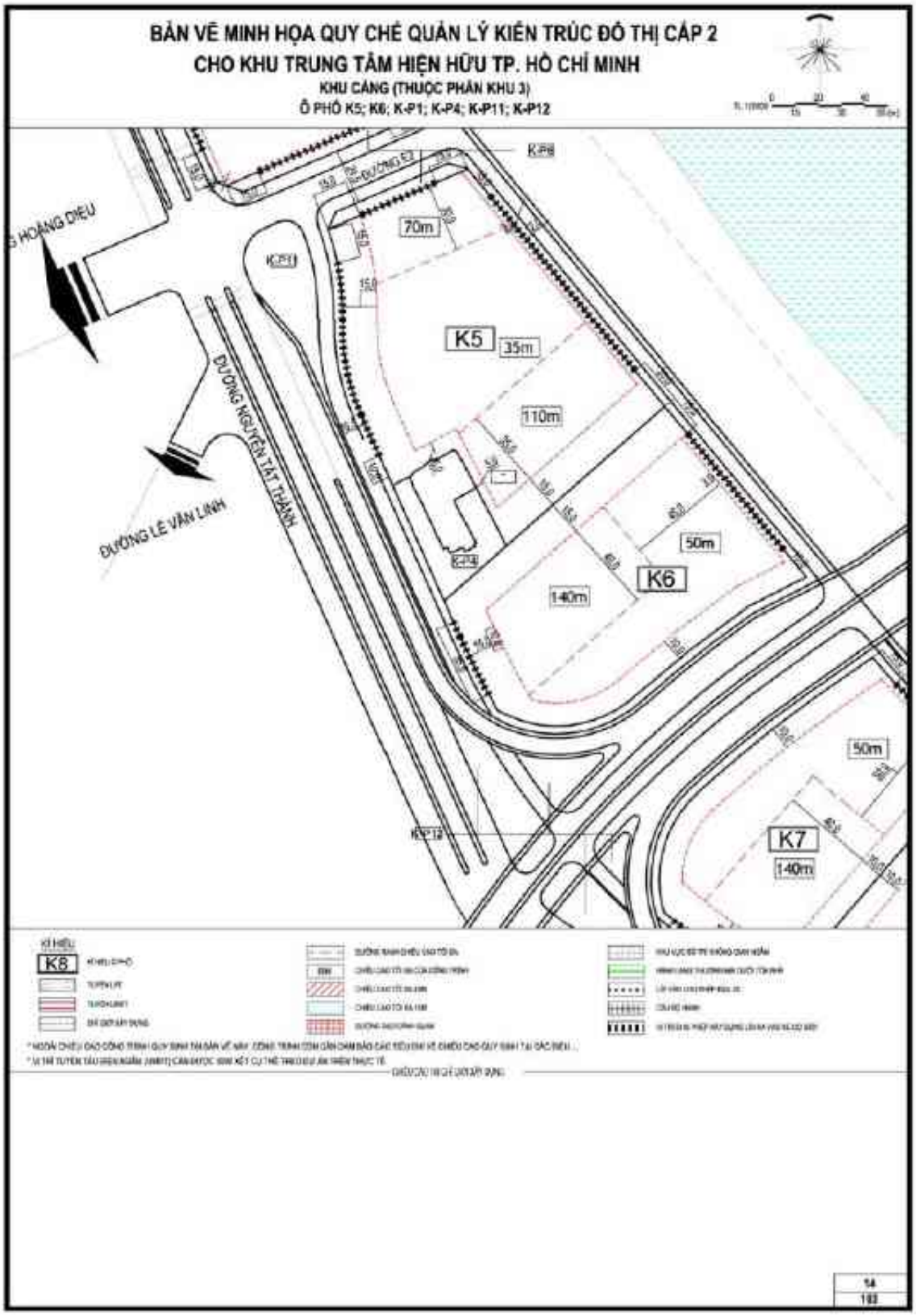
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.219,51 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ K7; K8; K9; K10;

I. Ô PHỐ K7

1. Ký hiệu ô phố: **K7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E8, Cầu Thủ Thiêm 3
- Ô phố: K8

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.555,97 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 140 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K8

1. Ký hiệu ô phố: **K8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E8
- Ô phố: K7, K9

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.288,74 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1410 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 110 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 7,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ K9

1. Ký hiệu ô phố: **K9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E8
- Đường: E8

- Ô phố: K8, K10

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.201,69 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.110 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 90 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ K10

1. Ký hiệu ô phố: **K10**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E8, E3
- Ô phố: K9

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.692,31 m^2

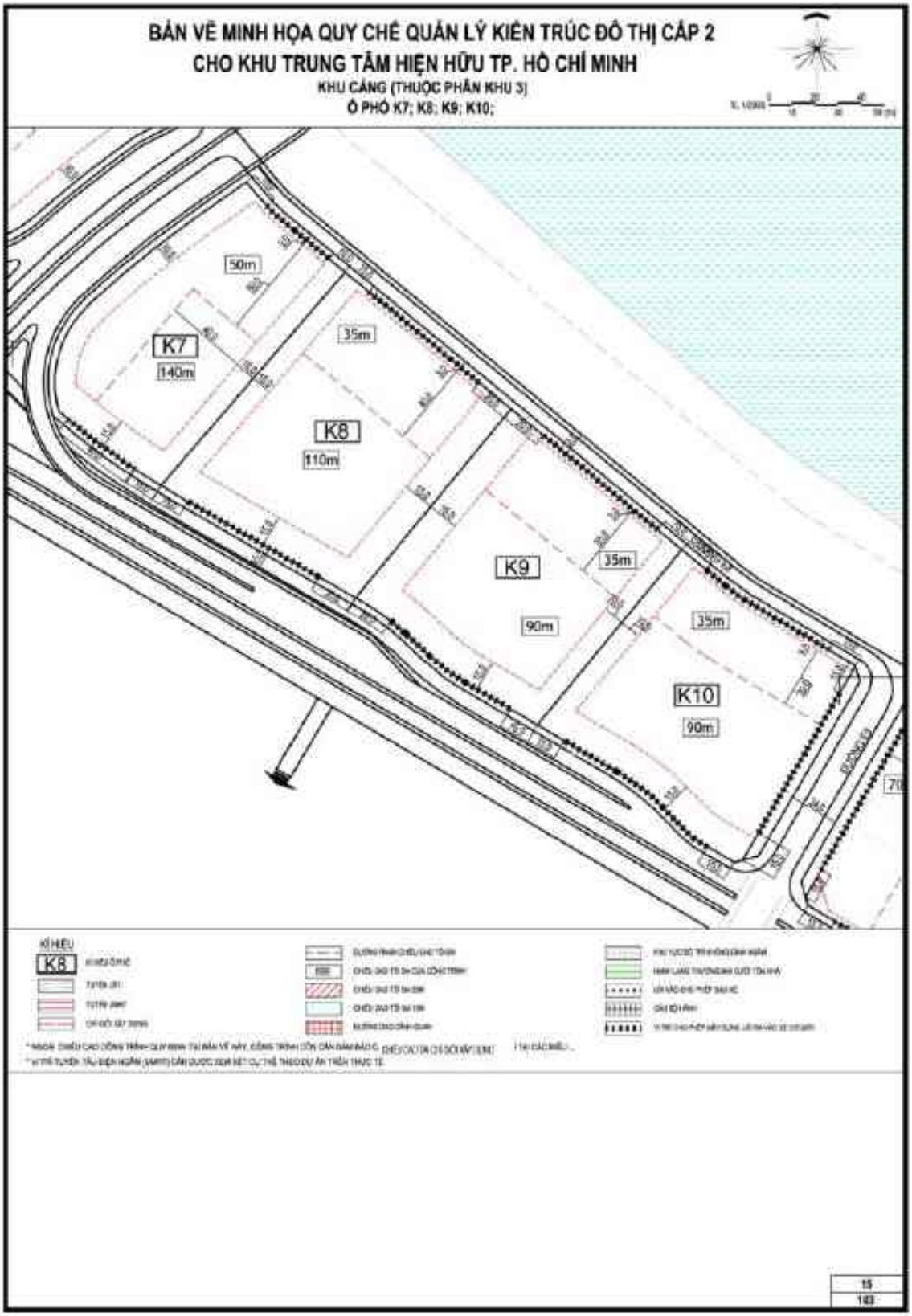
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.230 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 90 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU CẢNG (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ K7; K8; K9; K10;
K7
140m
50m
35m
K8
110m
K9
90m
35m
35m
K10
90m
KÍ HIỆU
15
143

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ K11; K12; K-P2; K-P7; K-P8;

I. Ô PHỐ K11

1. Ký hiệu ô phố: **K11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E3
- Ô phố: K12, K-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 17.264,32m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.210 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K12

1. Ký hiệu ô phố: **K12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành, E4
- Đường: E4
- Ô phố: K11, K-P2

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.588,41 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.080 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,50

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ K-P2

1. Ký hiệu ô phố: **K-P2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Ô phố: K-P1, K11, K12

3. Diện tích ô phố khoảng: 65.128,43 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ K-P7

1. Ký hiệu ô phố: **K-P7**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E3, E8, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K10

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.139,00 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

8. Các quy định khác: Xem thêm tại Chương III - Điều 24.3, Điều 25, Điều 39, Điều 43

V. Ô PHỐ K-P8

1. Ký hiệu ô phố: **K-P8**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E4, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K12, K-P2, K-13, K-P9, K-14

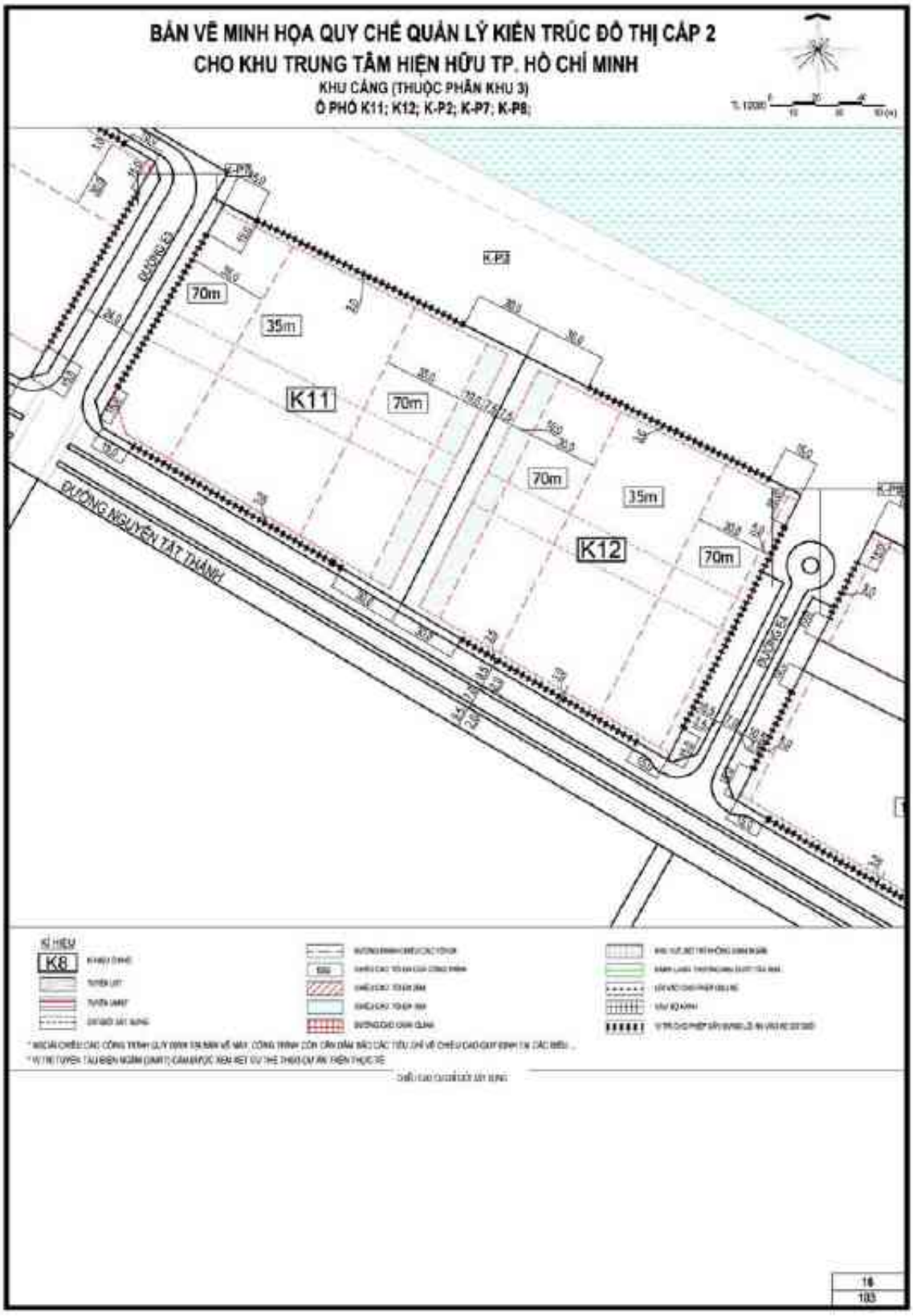
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.869,99 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU CẢNG (THUỘC PHẦN KHU 3)
Ô PHỐ K11; K12; K-P2; K-P7; K-P8;
K11
K12
70m
35m
K-P2
K-P8
ĐƯỜNG 62
ĐƯỜNG NGUYỄN TẤT THÀNH
ĐƯỜNG D1
KÍ HIỆU
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ K13; K14; K15; K-P5; K-P9; K-P10;

I. Ô PHỐ K13

1. Ký hiệu ô phố: **K13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E4
- Ô phố: K-P2, K-P9, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.614,55m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 500 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K14

1. Ký hiệu ô phố: **K14**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E4, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K-P9, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.834,96m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,50

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ K15

1. Ký hiệu ô phố: **K15**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E6
- Ô phố: K-P2, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.463,49m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ K-P5

1. Ký hiệu ô phố: **K-P5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K-P2, K-P9, K13, K14, K15

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.081,46m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ K-P9

1. Ký hiệu ô phố**: K-P9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E4
- Ô phố: K13, K14, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.173,07m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ K-P10

1. Ký hiệu ô phố: K-P10
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E6, E7, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: K15, K16, K18

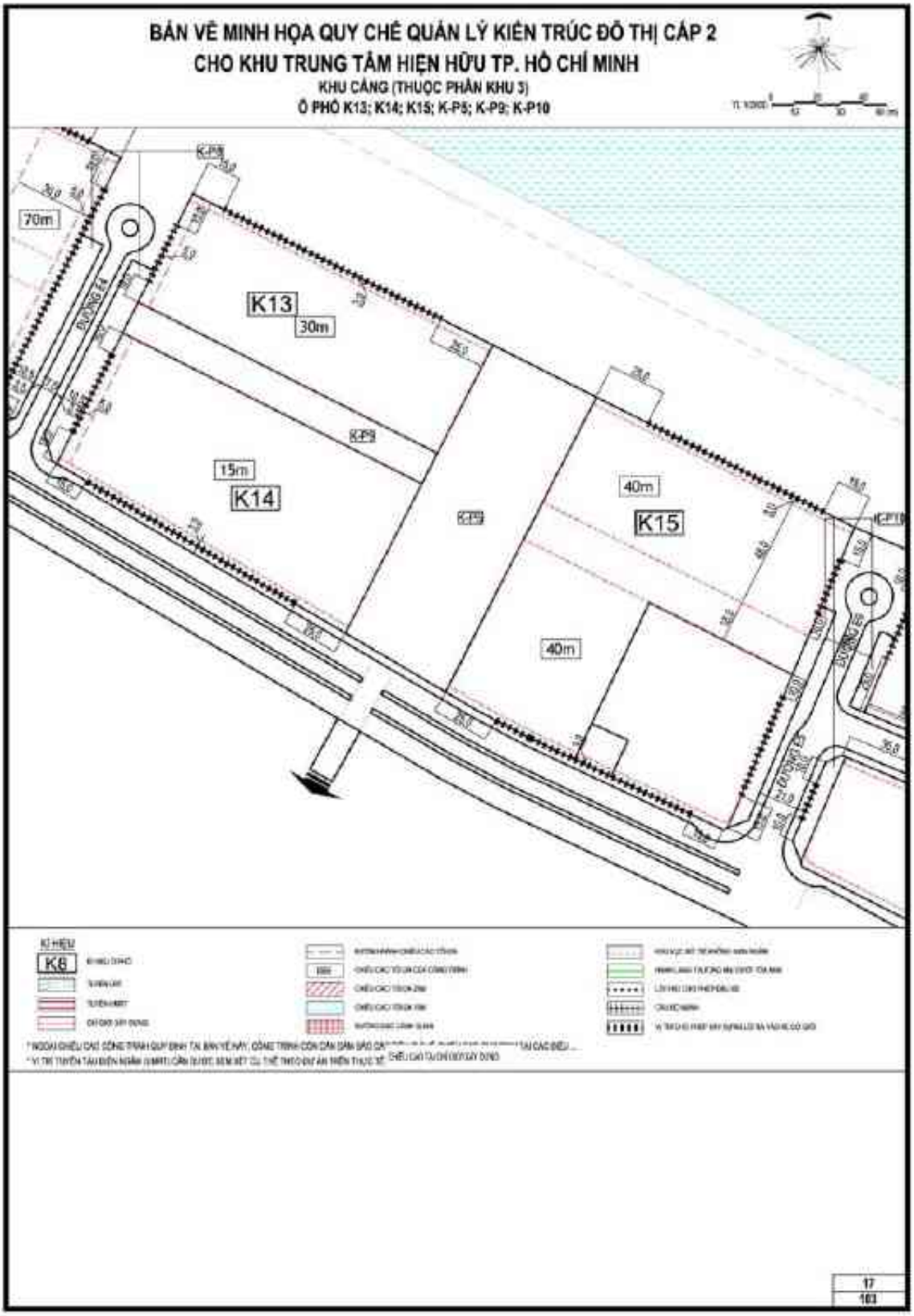
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.257,49m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU CẢNG (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ K13; K14; K15; K-P5; K-P9; K-P10
K13
30m
K14
15m
K15
40m
40m
70m
K-P5
K-P9
K-P10
17
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ K16; K17; K18; K19; K-P3; K-P14;

I. Ô PHỐ K16

1. Ký hiệu ô phố: **K16**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E6, E7
- Ô phố: K-P14, K-P3, K17

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.793,91m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K17

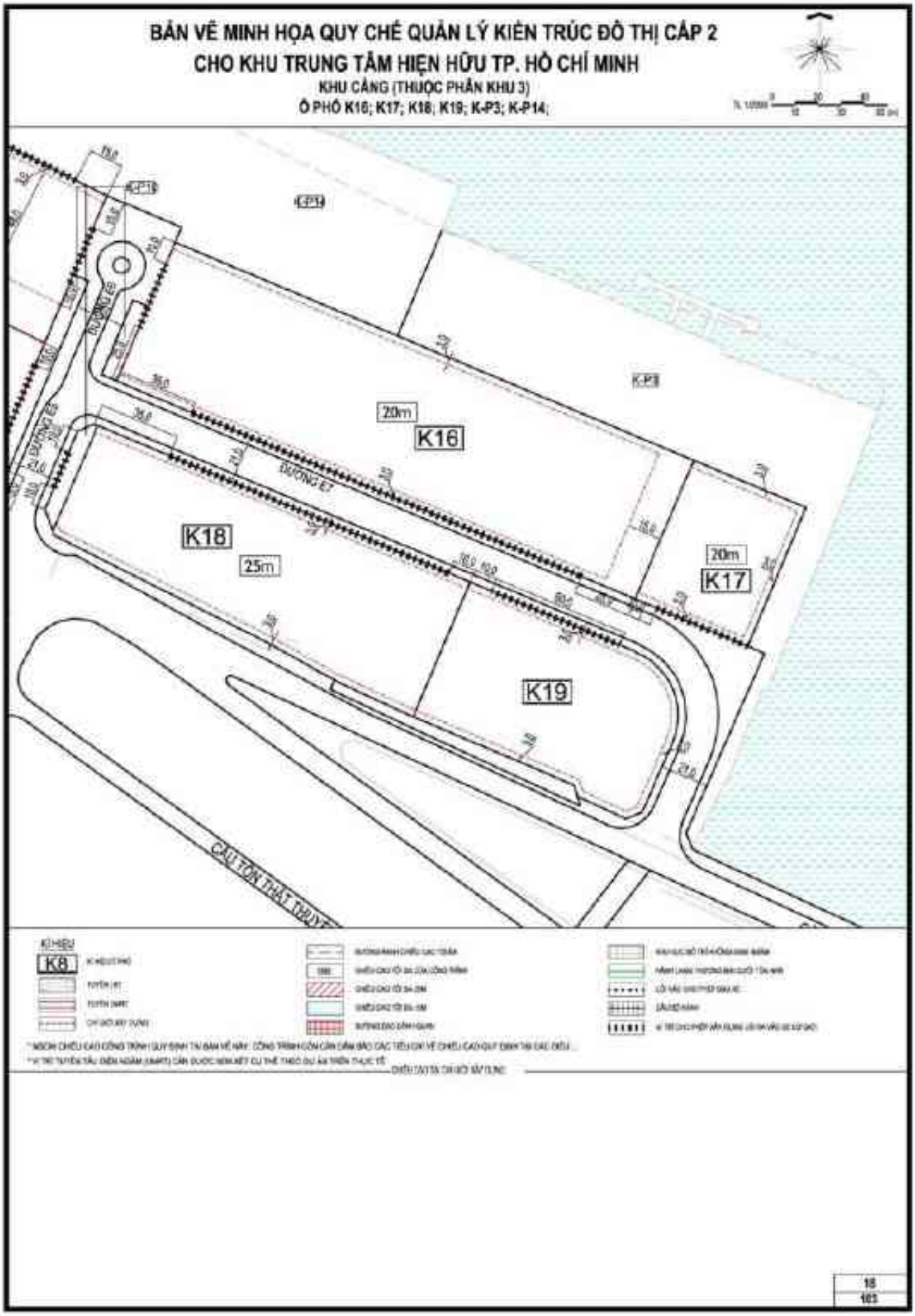
1. Ký hiệu ô phố: **K17**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: E7
- Ô phố: K-P3, K16

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.420,74m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU CẢNG (THUỘC PHẦN KHU 3)
Ô PHỐ K16; K17; K18; K19; K-P3; K-P14;
K-P14
K-P3
20m
K16
K18
25m
20m
K17
K19
CẦU TÂN THUẬN
KÝ HIỆU
K8

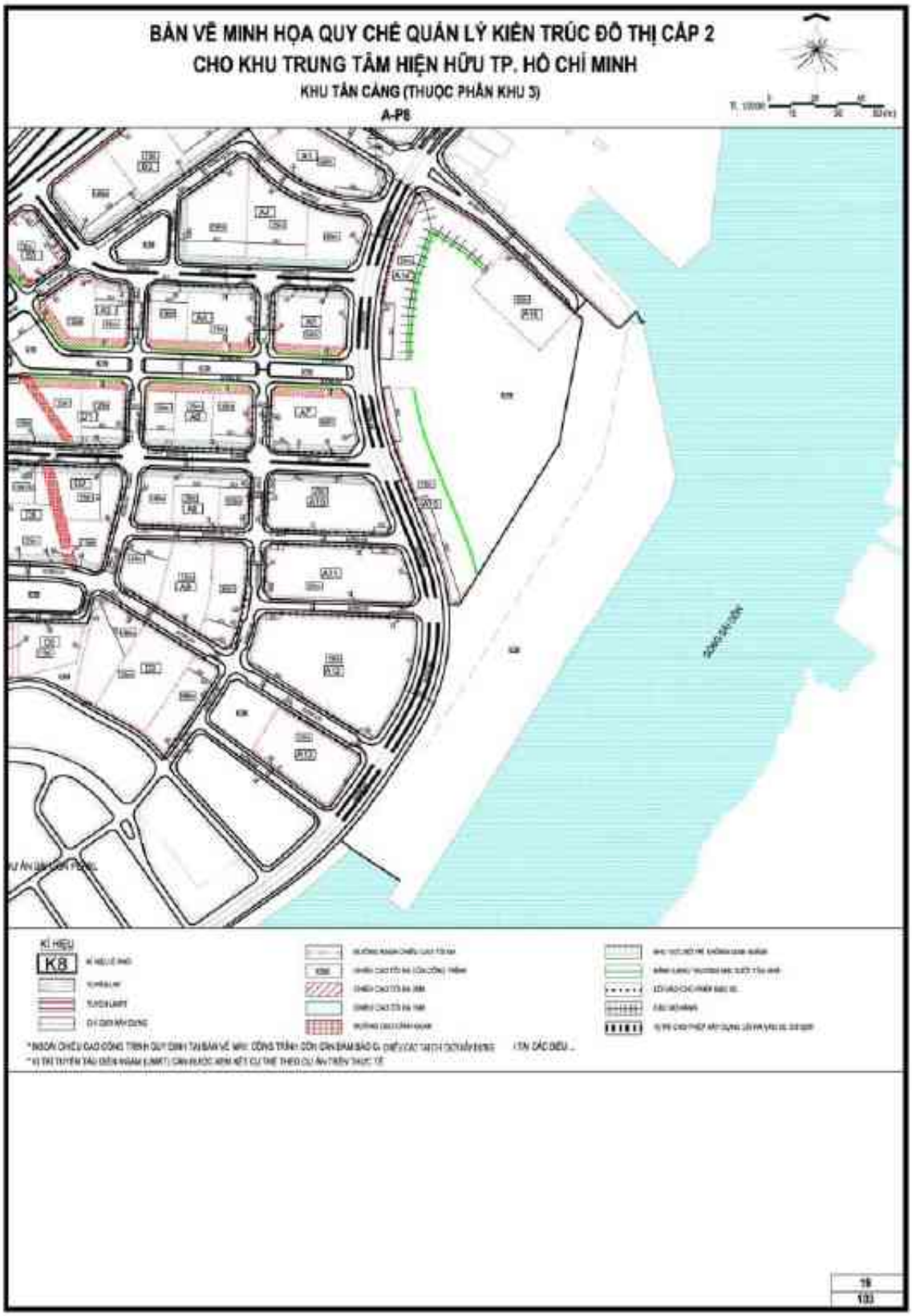
QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ A-P8

I. Ô PHỐ A-P8

1. Ký hiệu ô phố: **A-P8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: A40
- Ô phố: A15, A-P7

3. Diện tích ô phố khoảng: 76.088,69m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU TÂN CẢNG (THUỘC PHÂN KHU 3)
A-P8
KÍ HIỆU
K8

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ J1; J2; JP-1; JP-2; JP-3; JP-4; JP-5; JP-6

I. Ô PHỐ J1

1. Ký hiệu ô phố: **J1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, D2
- Ô phố: JP-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 24.489,47m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 5 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,05

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ J2

1. Ký hiệu ô phố: **J2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng, D2

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.204,02m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

III. Ô PHỐ JP-1

1. Ký hiệu ô phố: **JP-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.114,46m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

IV. Ô PHỐ JP-2

1. Ký hiệu ô phố: **JP-2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 800,22m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

V. Ô PHỐ JP-3

1. Ký hiệu ô phố: **JP-3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.100,06m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VI. Ô PHỐ JP-4

1. Ký hiệu ô phố: JP-4

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.826,49m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo

bản vẽ các ô phố đính kèm.

VII. Ô PHỐ JP-5

1. Ký hiệu ô phố: JP-5
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng

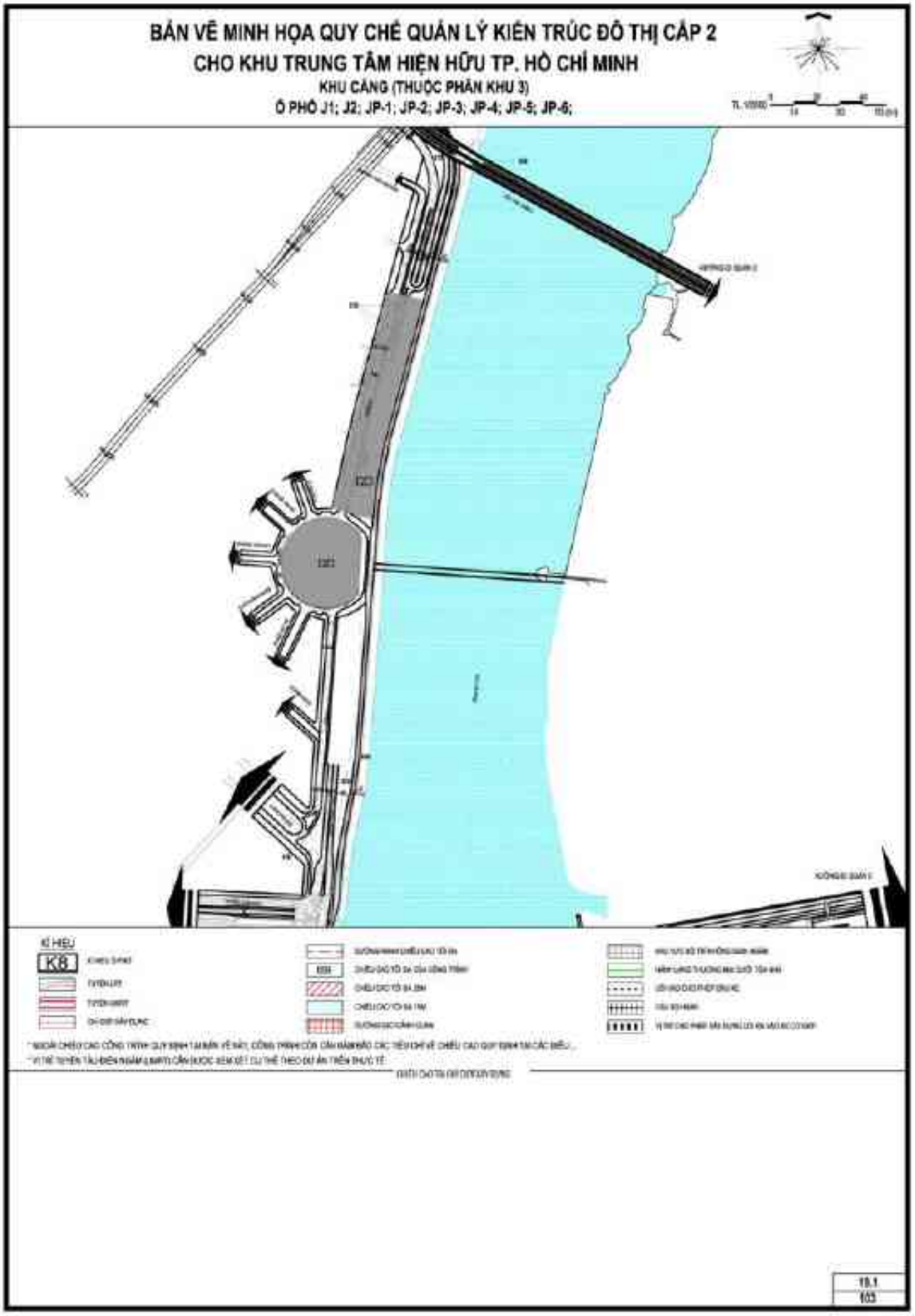
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.396,09m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

VIII. Ô PHỐ JP-6

1. Ký hiệu ô phố: **JP-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tôn Đức Thắng

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.874,20m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
KHU CẢNG (THUỘC PHÂN KHU 3)
Ô PHỐ J1; J2; JP-1; JP-2; JP-3; JP-4; JP-5; JP-6;
KÍ HIỆU
K8
10.1
K03

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ THUỘC PHÂN KHU 4

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X7; X8; X9; X12; X13; XT-1; XT-2; XR-2

I. Ô PHỐ X7

1. Ký hiệu ô phố: **X7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Văn Giai, Hoàng Sa, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XT-1.

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.309,83 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 710 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ X8

1. Ký hiệu ô phố: **X8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Văn Giai, Hoàng Sa, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XT 1.

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.309,83 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 710 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ X9

1. Ký hiệu ô phố: X9
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Sa, Nguyễn Văn Giai, Nguyễn Huy Tự, Đinh Tiên Hoàng

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.942,22 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 330 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

IV. Ô PHỐ X12

1. Ký hiệu ô phố: **X12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Văn Giai, Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: XR-2, XT-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.408,57 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 470 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

V. Ô PHỐ X13

1. Ký hiệu ô phố: **X13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Huy Tự, Nguyễn Văn Giai, Đinh Tiên Hoàng

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.954,01 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 780 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

VI. Ô PHỐ XT-1

1. Ký hiệu ô phố: **XT-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Điện Biên Phủ, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: X8

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.393,04 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 400 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

VII. Ô PHỐ XT-2

1. Ký hiệu ô phố: **XT-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: XR-2, X12

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.189,75 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 540 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

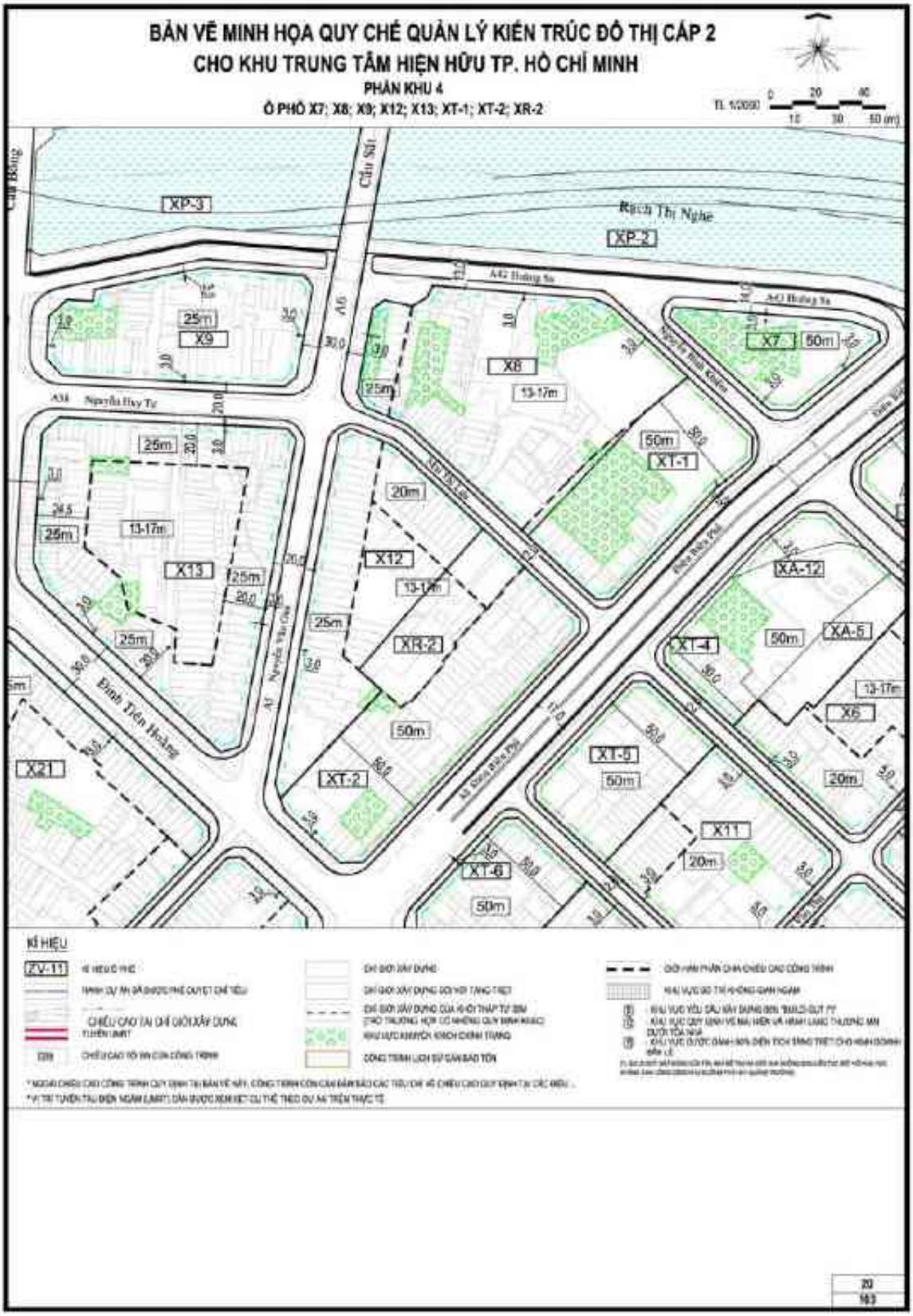
VIII. Ô PHỐ XR-2

1. Ký hiệu ô phố: **XR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Điện Biên Phủ
- Ô phố: X12, XT-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.493,25 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X7; X8; X9; X12; X13; XT-1; XT-2; XR-2
TL 1/2000
Rạch Thị Nghe
XP-3
XP-2
X9
X8
X7
X12
X13
XT-1
XT-2
XT-5
XT-6
XR-2
XA-12
XA-5
X6
X11
X21
Đinh Tiên Hoàng
Nguyễn Thái Học
Nguyễn Bỉnh Khiêm
Nguyễn Huy Tự
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X2; X3; XA-1; XA-2; XA-3; XT-3; XR-3

I. Ô PHỐ X2

1. Ký hiệu ô phố: **X2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Hoàng Sa, Nguyễn Văn Thủ, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XA-1, XR-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 25.296,62 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.410 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ X3

1. Ký hiệu ô phố: **X3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Thủ, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XA-2, XA-3, XT-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.688,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

III. Ô PHỐ XA-1

1. Ký hiệu ô phố: **XA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Sa, Nguyễn Văn Thủ, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: X2

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.074,22 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

IV. Ô PHỐ XA-2

1. Ký hiệu ô phố: **XA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Thủ, Hoàng Sa
- Ô phố: X3

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.046,39 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

V. Ô PHỐ XA-3

1. Ký hiệu ô phố: **XR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Sa, Điện Biên Phủ
- Ô phố: X3, XT-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.767,16 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,4

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

VI. Ô PHỐ XT-3

1. Ký hiệu ô phố: **XT-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XA-3, X3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.914,40 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 140 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.

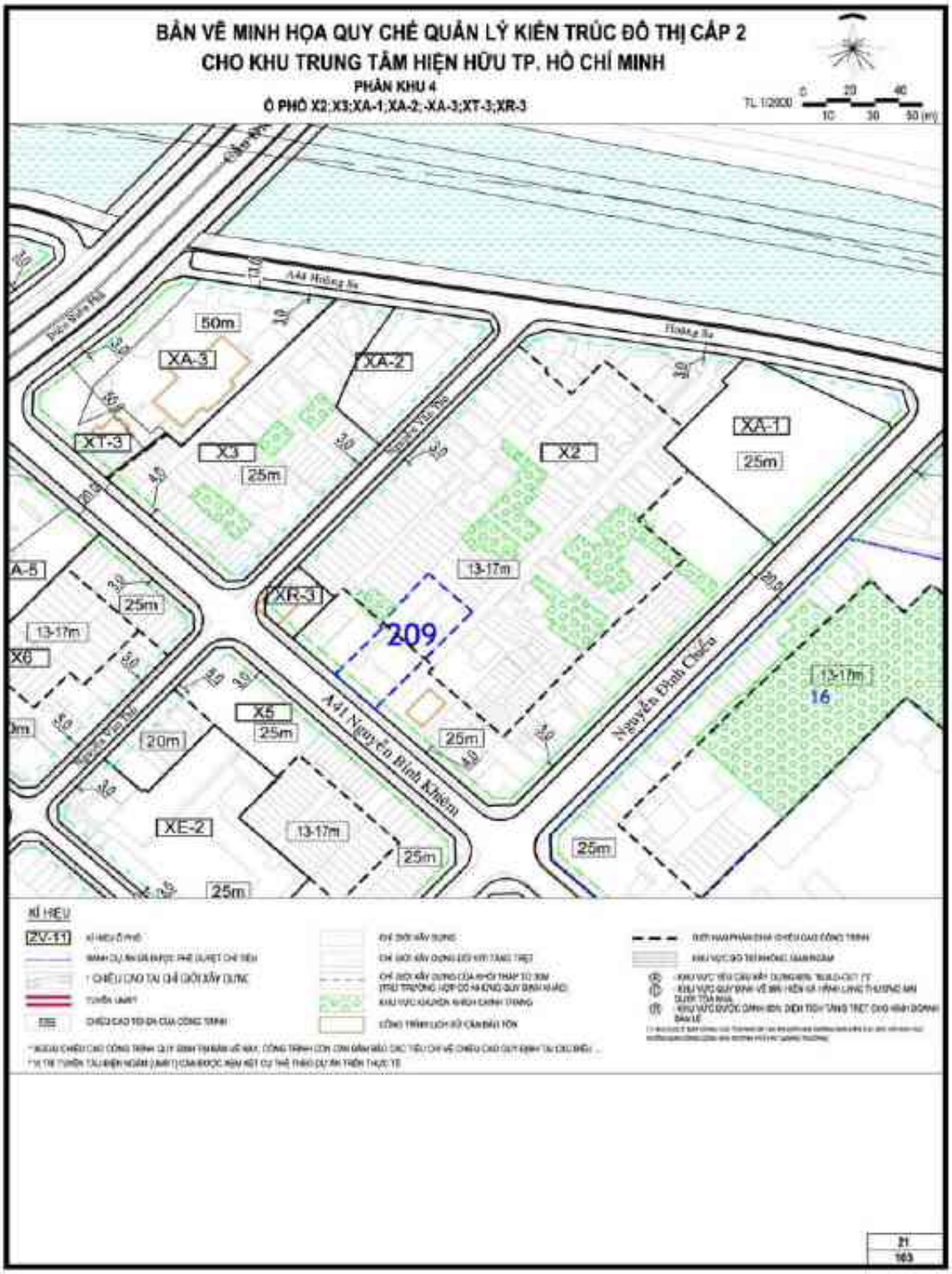
VII. Ô PHỐ XR-3

1. Ký hiệu ô phố: **XR-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: X2

3. Diện tích ô phố khoảng: 510,76 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X2;X3;XA-1;XA-2;-XA-3;XT-3;XR-3
TL 1/2000
A41 Nguyễn Bỉnh Khiêm
Nguyễn Đình Chiểu
Hoàng Sa
XA-3
XA-2
XA-1
XT-3
X3
X2
XR-3
X6
X5
XE-2
209
16
50m
25m
20m
13-17m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ X1

I. Ô PHỐ X1

1. Ký hiệu ô phố: **X1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Hoàng Sa, Nguyễn Thị Minh Khai, Nguyễn Bỉnh Khiêm

3. Diện tích ô phố khoảng: 92.279,99 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 7.750 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X1
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
XA-1
25m
X2
17m
25m
13-17m
16
X1
100m
13-17m
25m
XA-4
26m
X4
13-17m
Nguyễn Bỉnh Khiêm
Nguyễn Tất Thành
KÍ HIỆU
ZV-11
22
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X20l; X21

I. Ô PHỐ X20

1. Ký hiệu ô phố: **X20**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Đinh Tiên Hoàng, Huỳnh Khương Ninh, Phan Liêm

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.571,43 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 940 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

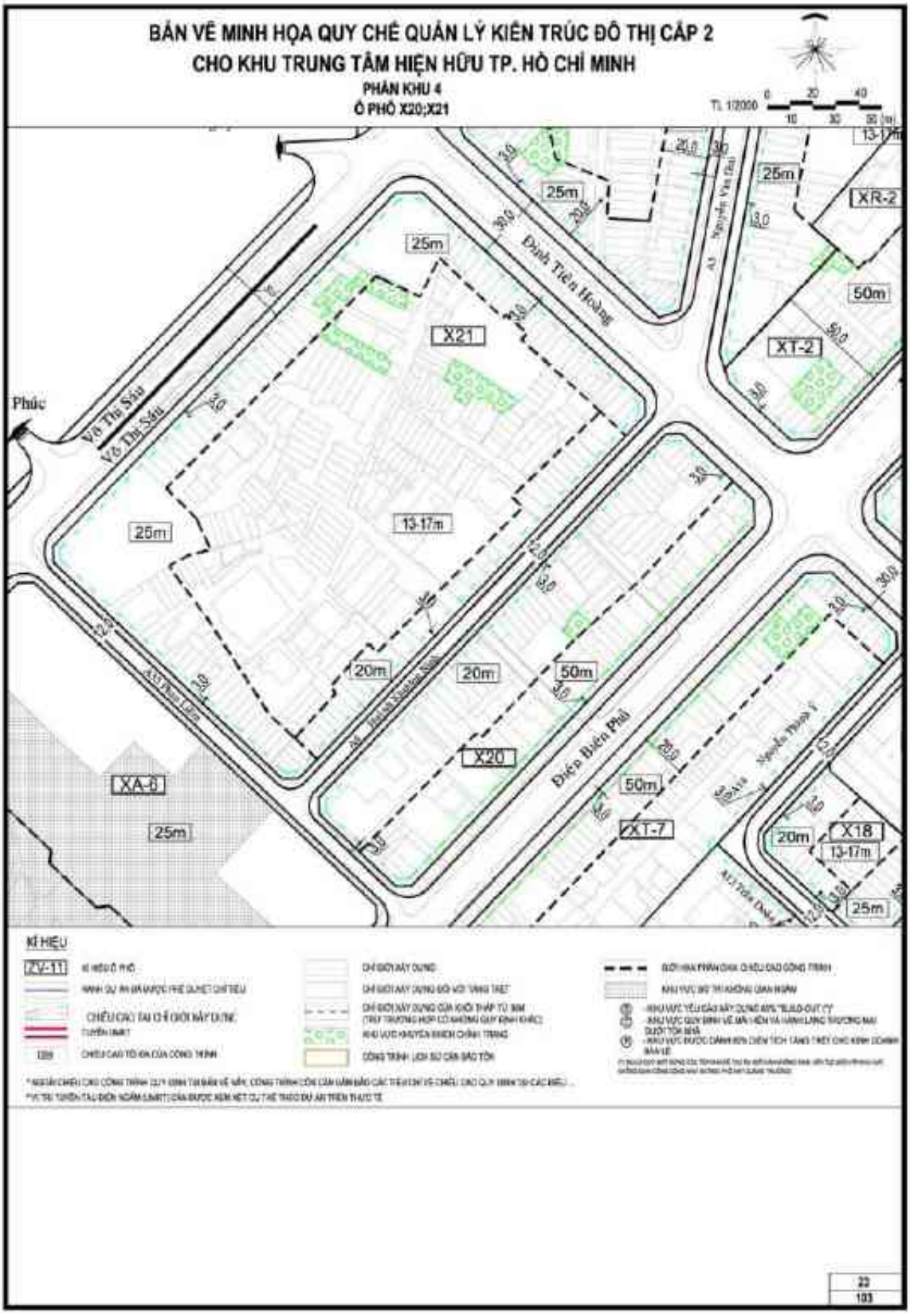
II. Ô PHỐ X21

1. Ký hiệu ô phố: **X21**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Đinh Tiên Hoàng, Huỳnh Khương Ninh, Phan Liêm

3. Diện tích ô phố khoảng: 33.044,66 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.850 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X20;X21
TỈ LỆ 1/2000
X21
X20
XA-6
XT-2
XT-7
XR-2
X18
25m
20m
50m
13-17m
Đinh Tiên Hoàng
Võ Thị Sáu
Điện Biên Phủ
Nguyễn Thị Minh Khai
Phúc
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X5; X6; X10; X11; X14; X15; XA-5; XA-12; XR-1; XT-4; XT-5; XT-6; XE-2

I. Ô PHỐ X5

1. Ký hiệu ô phố: **X5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Văn Thủ, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XE-2.

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.099,06 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ X6

1. Ký hiệu ô phố: **X6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Văn Thủ, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XA-12, XT-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.623,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ X10

1. Ký hiệu ô phố: **X10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Văn Thủ, Nguyễn Đình Chiểu, Phan Kế Bính
- Ô phố: XR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.693,52 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 430 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ X11

1. Ký hiệu ô phố: **X11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Văn Thủ, Phan Kế Bính
- Ô phố: XT-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.343,85 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 350 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ X14

1. Ký hiệu ô phố: **X14**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phan Kế Bính, Nguyễn Văn Thủ, Đinh Tiên Hoàng, Nguyễn Đình Chiểu

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.150,45 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 640 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ X15

1. Ký hiệu ô phố: **X15**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Phan Kế Bính, Nguyễn Văn Thủ, Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: XT-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.005,85 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 380 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ XE-2

1. Ký hiệu ô phố: **XE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Thủ, Mai Thị Lựu
- Ô phố: X5

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.539,60 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ XA-5

1. Ký hiệu ô phố: **XA-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: X6, XA-12, XT-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.809,98 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ XA-12

1. Ký hiệu ô phố: **XA-12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XA-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.625,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

X. Ô PHỐ XR-1

1. Ký hiệu ô phố: **XR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mai Thị Lựu, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: X10

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.193,17 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XI. Ô PHỐ XT-4

1. Ký hiệu ô phố: **XT-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Mai Thị Lựu
- Ô phố: X6, XA-12

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.655,63m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 200 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XII. Ô PHỐ XT-5

1. Ký hiệu ô phố: **XT-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Mai Thị Lựu, Phan Kế Bính
- Ô phố: X11

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.889,74 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 290 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

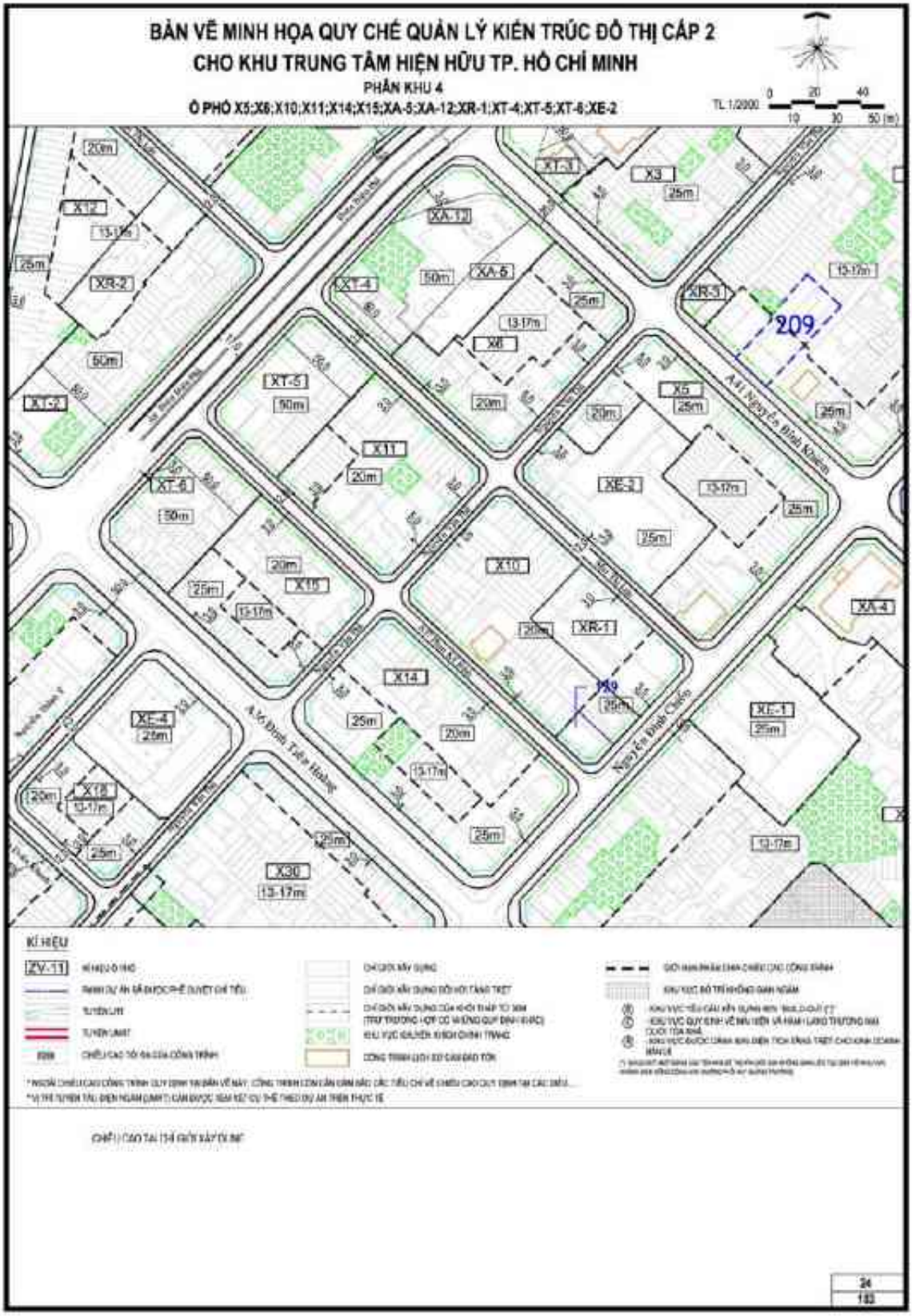
XIII. Ô PHỐ XT-6

1. Ký hiệu ô phố: **XT-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Đinh Tiên Hoàng, Phan Kế Bính
- Ô phố: X15

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.660,99 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 270 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X5;X6;X10;X11;X14;X15;XA-5;XA-12;XR-1;XT-4;XT-5;XT-6;XE-2
TL 1/2000
209
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X4; XA-4; XE-1; XC-1; XT-10

I. Ô PHỐ X4

1. Ký hiệu ô phố: **X4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: XE-1, XA-4, XT-10, XC-1.

3. Diện tích ô phố khoảng: 39.354,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.300 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ XA-4

1. Ký hiệu ô phố: **XA-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Bỉnh Khiêm
- Ô phố: XE-1, XA-4, XT-10, XC-1.

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.669,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ XE-1

1. Ký hiệu ô phố: **XE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: X4, XA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.655,18 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ XT-10

1. Ký hiệu ô phố: **XT-10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Bỉnh Khiêm, Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: X4, XC-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.423,49 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

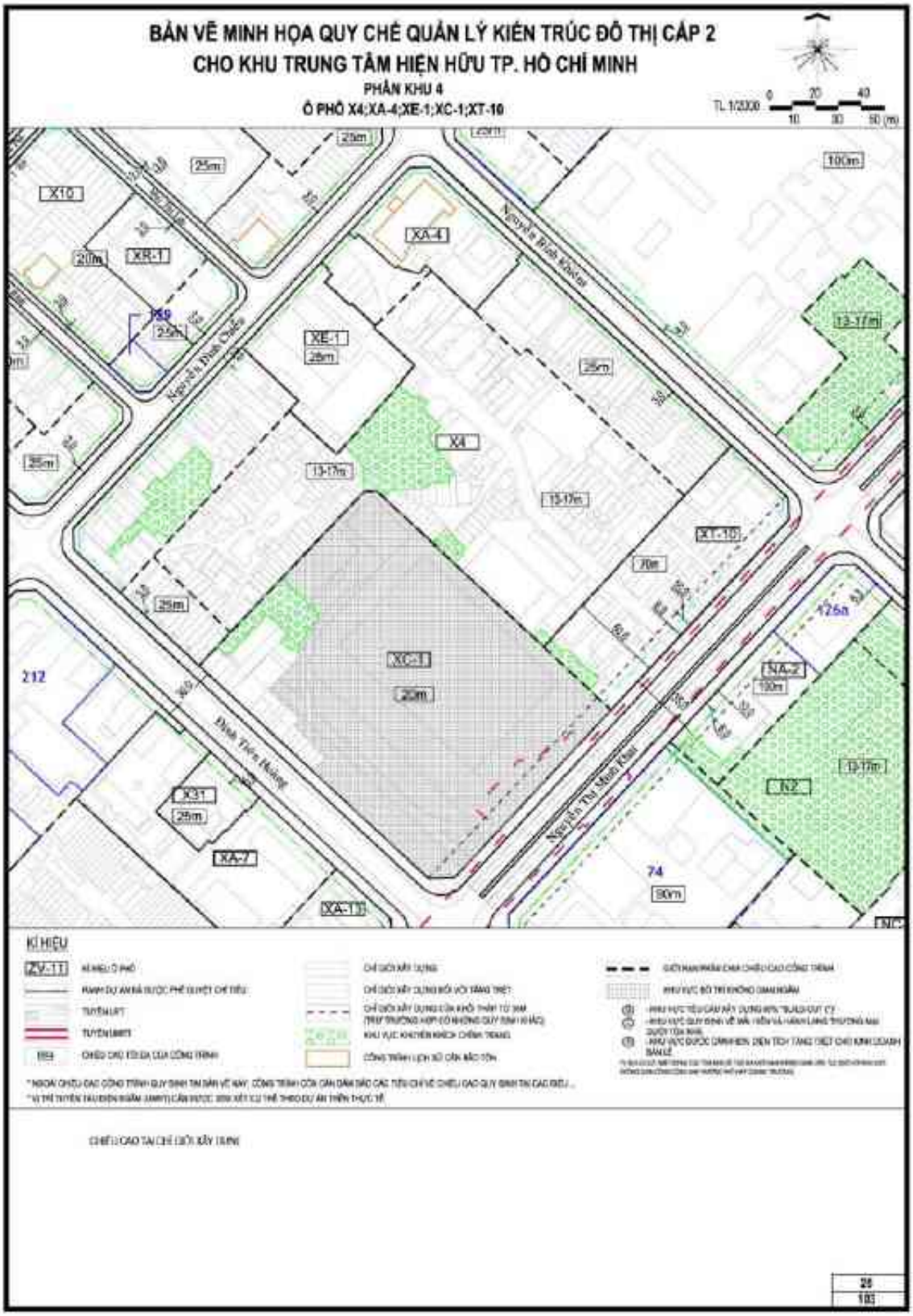
V. Ô PHỐ XC-1

1. Ký hiệu ô phố: **XC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Thủ, Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: X4, XT-10

3. Diện tích ô phố khoảng: 23.992,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X4;XA-4;XE-1;XC-1;XT-10
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
X10
XA-4
XR-1
XE-1
X4
XC-1
XT-10
XA-2
X2
X31
XA-7
XA-11
Nguyễn Bỉnh Khiêm
Nguyễn Thị Minh Khai
Đinh Tiên Hoàng
212
74
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ XA-6; XP-4

I. Ô PHỐ XA-6

1. Ký hiệu ô phố: **XA-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phan Liêm, Điện Biên Phủ, Võ Thị Sáu
- Ô phố: XP-4.

3. Diện tích ô phố khoảng: 17.170,11 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

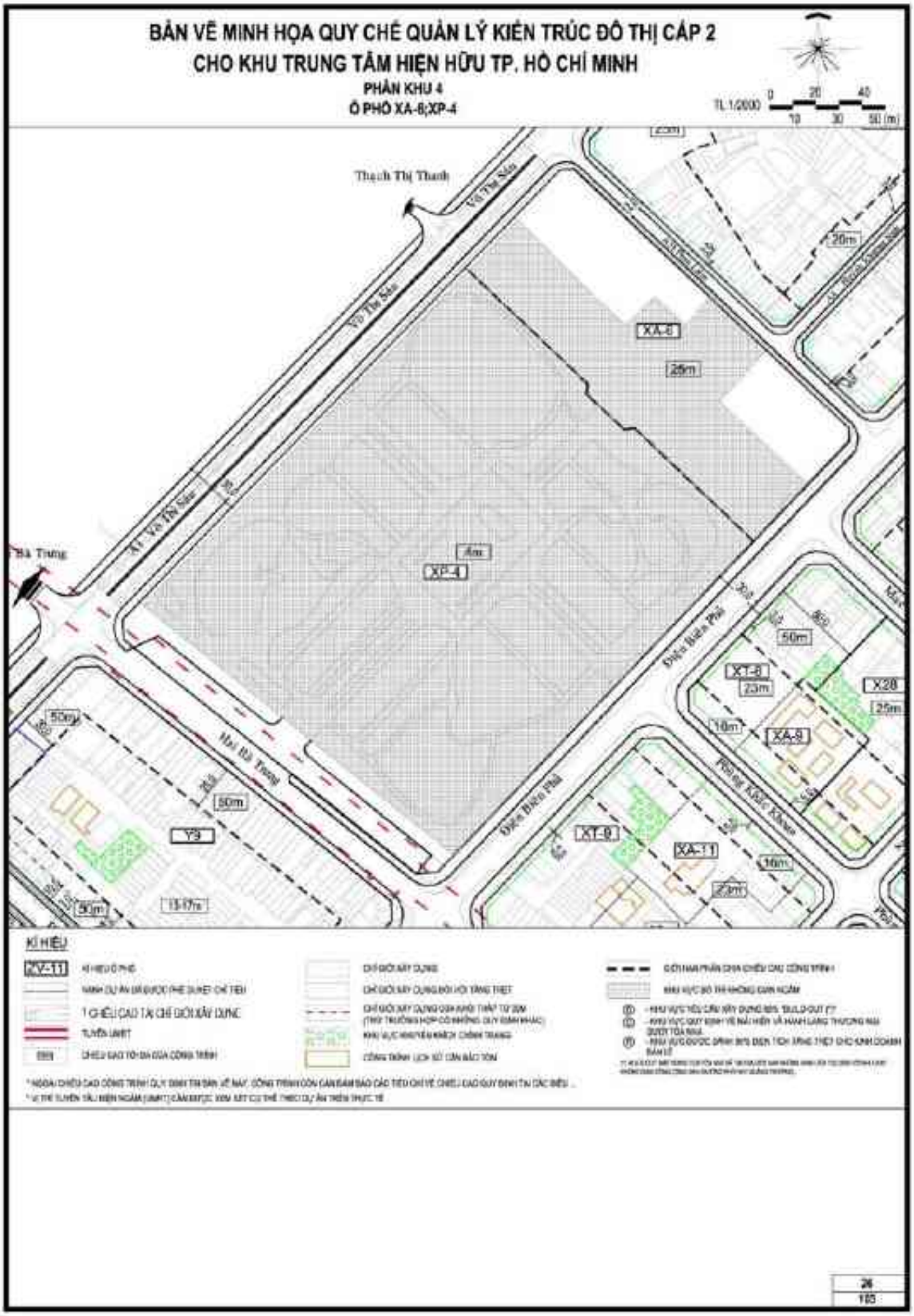
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ XP-4

1. Ký hiệu ô phố: **XP-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Võ Thị Sáu, Điện Biên Phủ
- Ô phố: XA-6.

3. Diện tích ô phố khoảng: 57.028,59 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,05


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ XA-8;XP-4
TL 1/2000
Thạch Thị Thanh
Võ Thị Sáu
Bà Trưng
Hai Bà Trưng
Điện Biên Phủ
Phạm Ngọc Thạch
XA-8
XP-4
XT-8
XA-9
XA-11
XT-9
Y9
X28
26m
50m
25m
16m
23m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X17; X18; X19; X30; XE-4; XT-7

I. Ô PHỐ X17

1. Ký hiệu ô phố: **X17**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Thủ, Mạc Đĩnh Chi, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: XE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.611,26 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 820 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ X18

1. Ký hiệu ô phố: **X18**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thành Ý, Trần Doãn Khanh, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: XE-4.

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.075,43 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ X19

1. Ký hiệu ô phố: **X19**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi, Trần Doãn Khanh, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: XT-7.

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.159,35 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 740 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ X30

1. Ký hiệu ô phố: **X30**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đinh Tiên Hoàng, Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: XE-3.

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.657,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 790 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ XE-3

1. Ký hiệu ô phố: **XE-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: X17, X30.

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.873,51 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ XE-4

1. Ký hiệu ô phố: **XE-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thành Ý, Đinh Tiên Hoàng, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: X18.

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.182,98 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

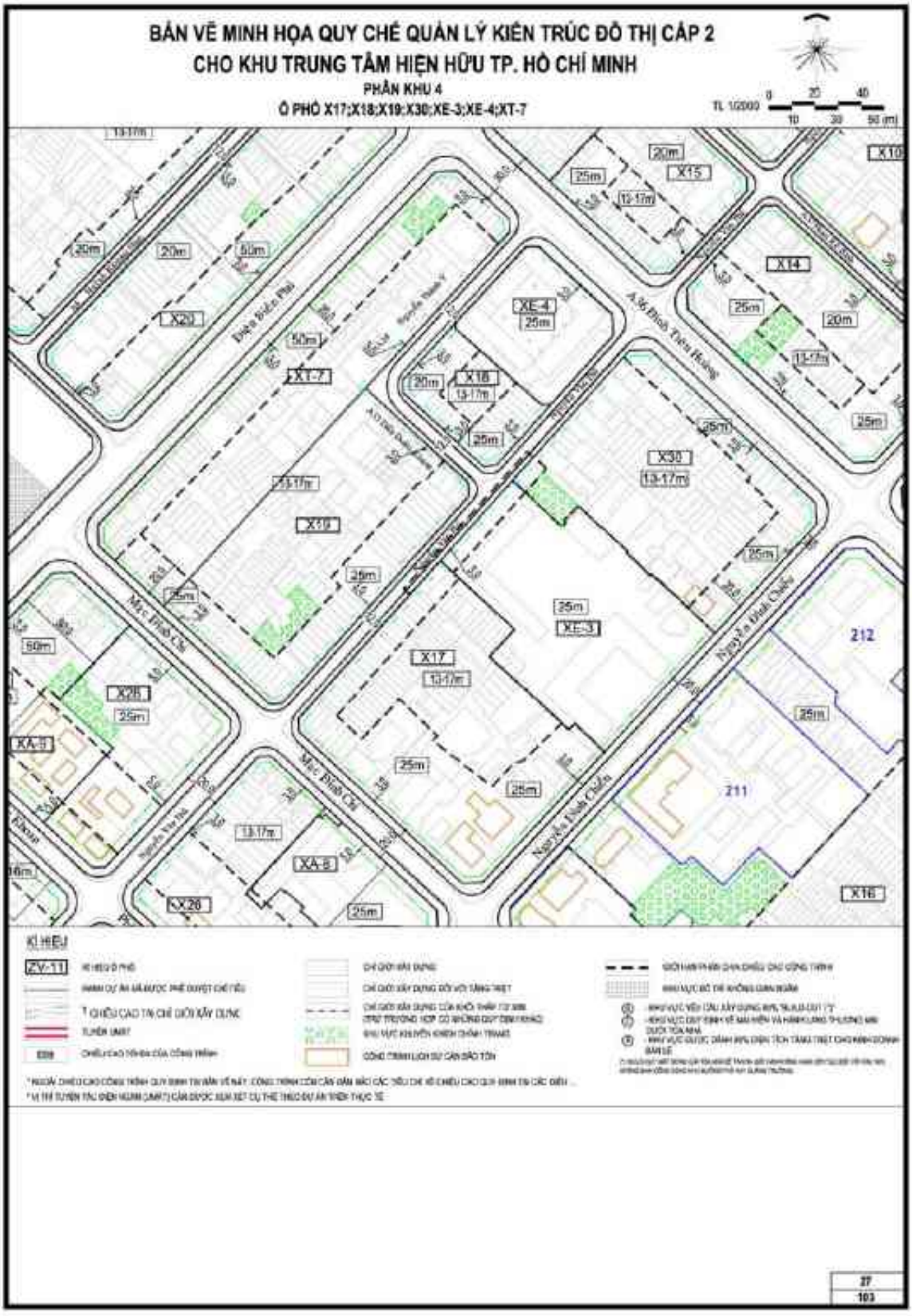
VII. Ô PHỐ XT-7

1. Ký hiệu ô phố: XT-7
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thành Ý, Mạc Đỉnh Chi, Điên Biên Phủ, Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: X19.

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.038,10 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X17;X18;X19;X30;XE-3;XE-4;XT-7
TL 1/2000
KÍ HIỆU
ZV-11
X17
XE-3
XE-4
XT-7
XA-5
XA-8
X26
X30
212
211
27
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X16; X31; XA-7; XA-13; XR-4; XT-11

I. Ô PHỐ X16

1. Ký hiệu ô phố: **X16**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: XA-7, XT-11

3. Diện tích ô phố khoảng: 55.867,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ X31

1. Ký hiệu ô phố: **X31**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: X16, XA-7

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.514,39 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 4.543, người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ XA-7

1. Ký hiệu ô phố: **XA-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đinh Tiên Hoàng
- Ô phố: X31, X16, XA-13, XR-4.

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.150,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ XA-13

1. Ký hiệu ô phố: **XA-13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đinh Tiên Hoàng, Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: X31, XR-4.

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.281,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ XR-4

1. Ký hiệu ô phố: **XR-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: XA-7, XA13, XT-11.

3. Diện tích ô phố khoảng: 784,39 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

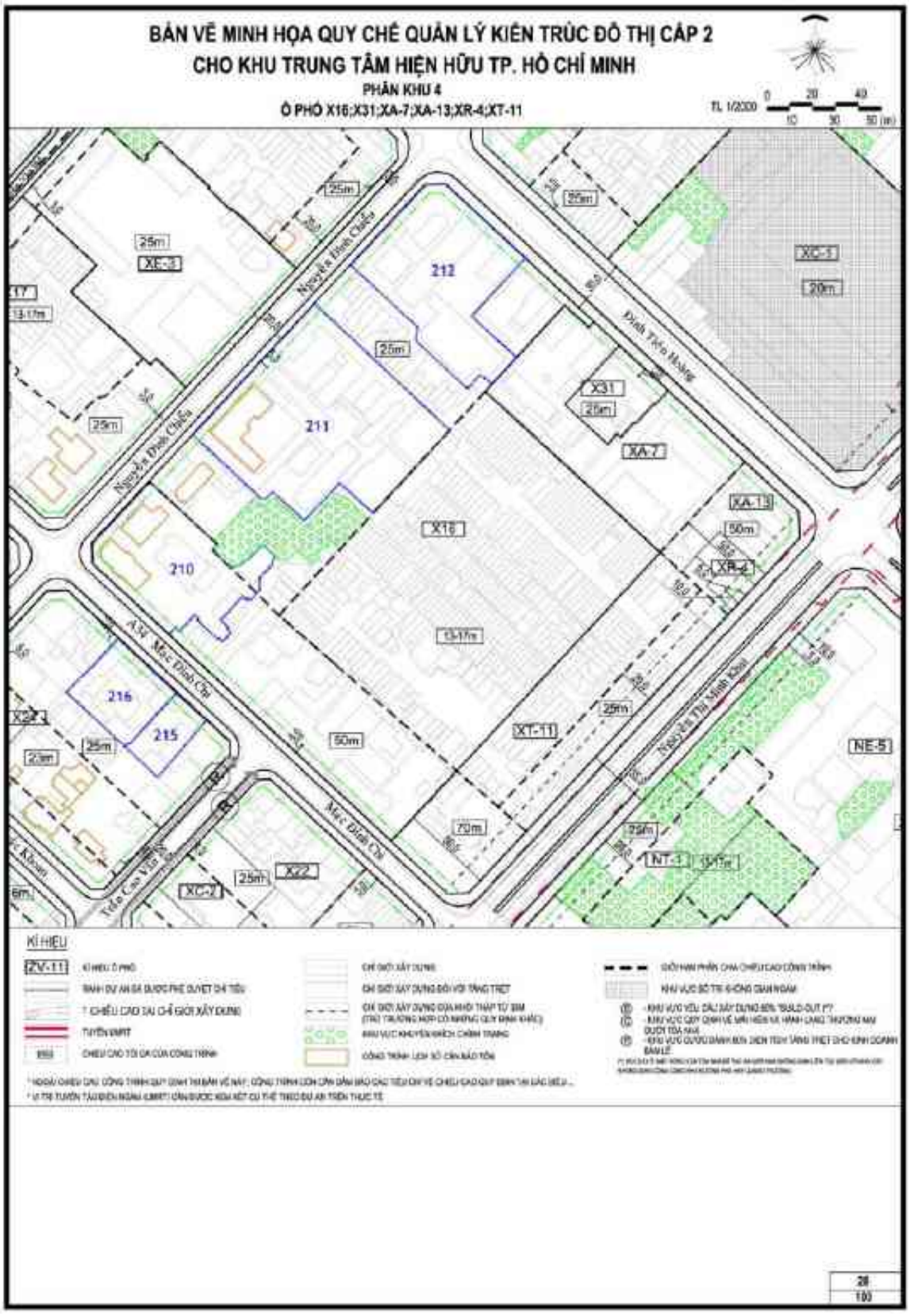
VI. Ô PHỐ XT-11

1. Ký hiệu ô phố: XT-11
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Mạc Đĩnh Chi
- Ô phố: X16, XR-4.

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.929,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.020 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Y9; Y10

I. Ô PHỐ Y9

1. Ký hiệu ô phố: **Y9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Điện Biên Phủ, Võ Thị Sáu, Phạm Ngọc Thạch

3. Diện tích ô phố khoảng: 25.564,86 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.670 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

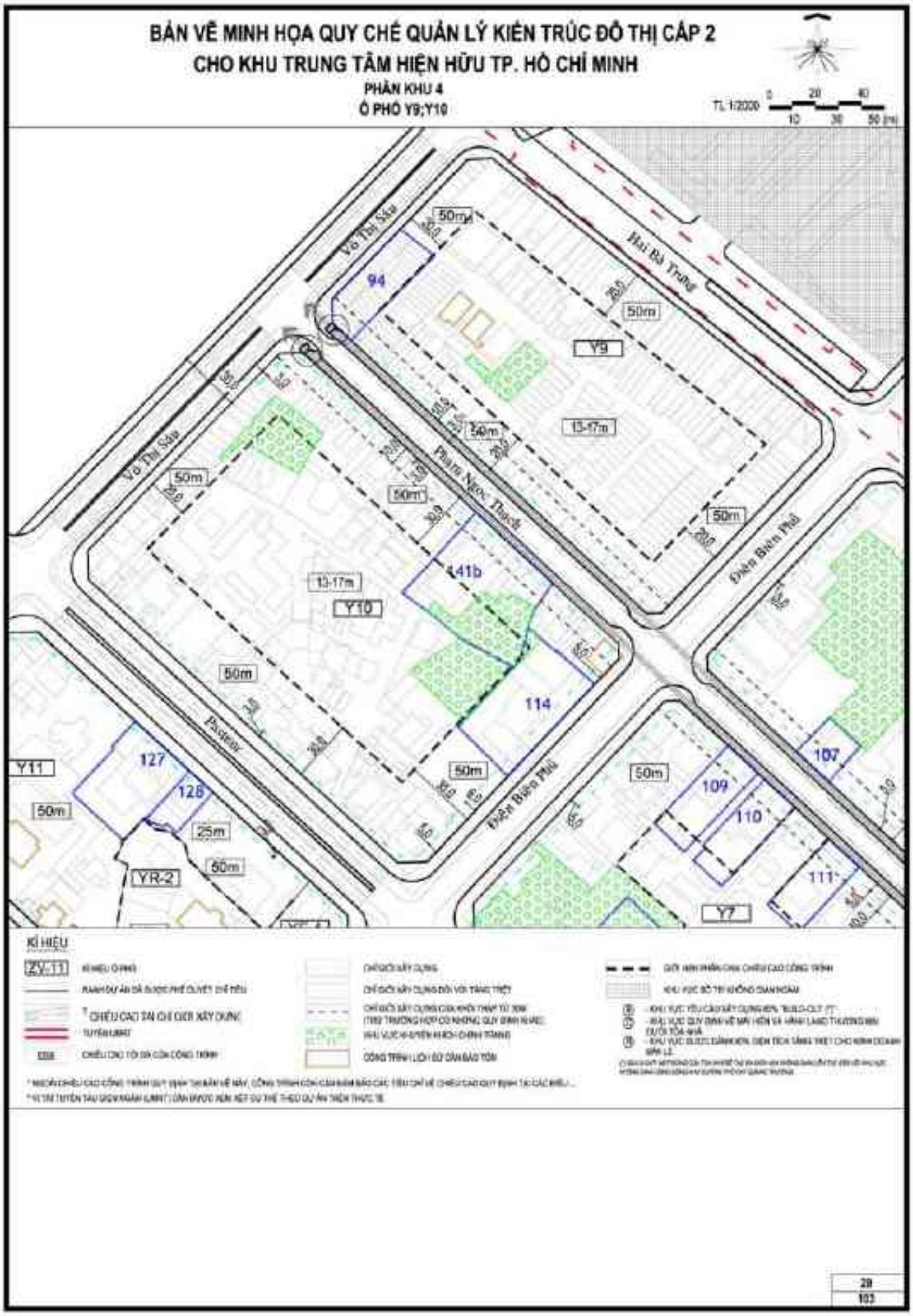
II. Ô PHỐ Y10

1. Ký hiệu ô phố: **X31**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Điện Biên Phủ, Võ Thị Sáu, Phạm Ngọc Thạch

3. Diện tích ô phố khoảng: 32.899,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.150 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Y9;Y10
TL 1/2000
Võ Thị Sáu
Hai Bà Trưng
Phạm Ngọc Thạch
Điện Biên Phủ
Pasteur
94
141b
114
127
128
107
109
110
111
Y9
Y10
Y11
Y7
YR-2
50m
25m
13-17m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X26; X27; X28; X29; X32; XA-8; XA-9; XA-10; XA-11; XT-8, XT-9; XE-5

I. Ô PHỐ X26

1. Ký hiệu ô phố: **X26**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Thủ, Phùng Khắc Khoan, Mạc Đĩnh Chi, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: XA-8, XE-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.034,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 560 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ X27

1. Ký hiệu ô phố: **X27**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Văn Thủ, Phùng Khắc Khoan, Hai Bà Trưng
- Ô phố: XA-10

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.779,49 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ X28

1. Ký hiệu ô phố: **X28**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Mạc Đĩnh Chi, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: XT-8, XA-9

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.629,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ X29

1. Ký hiệu ô phố: **X29**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phùng Khắc Khoan, Hai Bà Trưng, Nguyễn Văn Thủ
- Ô phố: XA-11, XT-9

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.896,41 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ X32

1. Ký hiệu ô phố: **X32**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Hai Bà Trưng
- Ô phố: XA-10

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.517,22 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 230 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ XA-8

1. Ký hiệu ô phố: **XA-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Mạc Đĩnh Chi
- Ô phố: X26, XE-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.362,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ XA-9

1. Ký hiệu ô phố: **XA-9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phùng Khắc Khoan
- Ô phố: XT-8, X28

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.679,95 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ XA-10

1. Ký hiệu ô phố: **XA-10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phùng Khắc Khoan, Nguyễn Đình Chiểu, Hai Bà Trưng
- Ô phố: X27, X32

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.647,39 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ XA-11

1. Ký hiệu ô phố: **XA-11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phùng Khắc Khoan
- Ô phố: X29, XT-9

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.771,23 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

X. Ô PHỐ XT-8

1. Ký hiệu ô phố: **XT-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Mạc Đỉnh Chi, Phùng Khắc Khoan
- Ô phố: X28, XA-9

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.936,19 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XI. Ô PHỐ XT-9

1. Ký hiệu ô phố: **XA-11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phùng Khắc Khoan, Hai Bà Trưng, Điện Biên Phủ
- Ô phố: X29, XA-11

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.396,86 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XII. Ô PHỐ XE-5

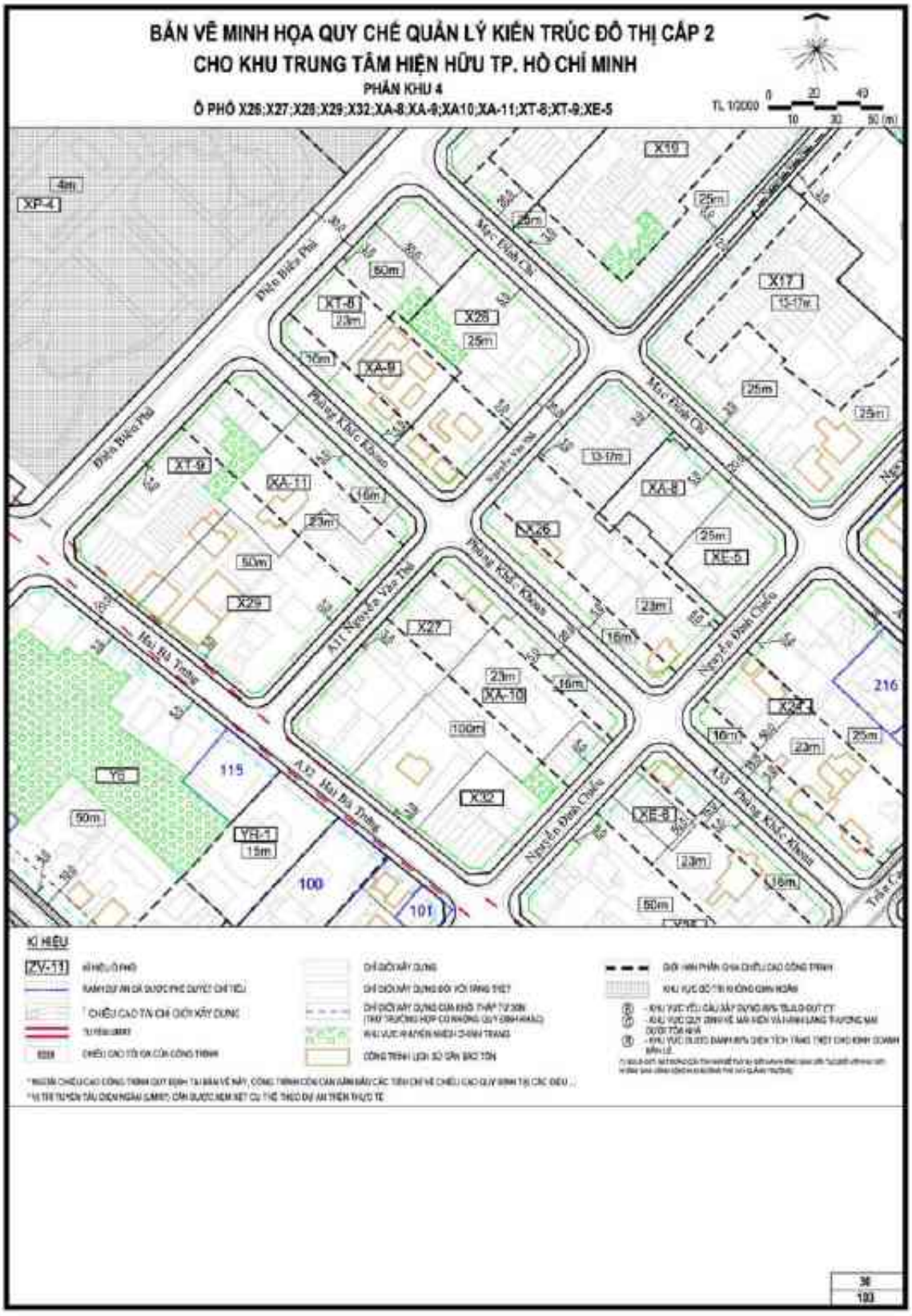
1. Ký hiệu ô phố: **XE-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Mạc Đĩnh Chi
- Ô phố: X26, XA-8

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.453,06 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X22; X23; X24; X25; XC-2; XE-6; XT12; XT-13

I. Ô PHỐ X22

1. Ký hiệu ô phố: **X22**
2. Ô phố giới hạn bởi:
- Đường: Mạc Đĩnh Chi, Trần Cao Vân, Phùng Khắc Khoan
- Ô phố: XC-2, XT-12
3. Diện tích ô phố khoảng: 6.304,28 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 310 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ X23

1. Ký hiệu ô phố: **X23**
2. Ô phố giới hạn bởi:
- Đường: Hai Bà Trưng, Trần Cao Vân, Phùng Khắc Khoan
- Ô phố: XT-13
3. Diện tích ô phố khoảng: 8.201,51 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 400 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ X24

1. Ký hiệu ô phố: **X24**
2. Ô phố giới hạn bởi:
- Đường: Mạc Đỉnh Chi, Trần Cao Vân, Phùng Khắc Khoan, Nguyễn Đình Chiểu
3. Diện tích ô phố khoảng: 14.608,71 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 820 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ X25

1. Ký hiệu ô phố: **X25**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Trần Cao Vân, Phùng Khắc Khoan, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: XE-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.344,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 930 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ XC-2

1. Ký hiệu ô phố: **XC-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Cao Vân
- Ô phố: X22, XT-12

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.065,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ XE-6

1. Ký hiệu ô phố: **XE-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: X25

3. Diện tích ô phố khoảng: 824,97m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ XT-12

1. Ký hiệu ô phố: **XT-12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Mạc Đĩnh Chi, Trần Cao Vân
- Ô phố: XC-2, X22

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.448,55m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 440 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ XT-13

1. Ký hiệu ô phố: **XT-13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Phùng Khắc Khoan, Hai Bà Trưng
- Ô phố: X23

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.276,52m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 430 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ X22;X23;X24;X25;XC-2;XE-6;XT12;XT-13
TỈ LỆ 1/20000
Nguyễn Đình Chiểu
Mạc Đĩnh Chi
Phùng Khắc Khoan
Trần Cao Vân
Hai Bà Trưng
Nguyễn Thị Minh Khai
Thảo Cầu Vân
XE-5
XE-6
XA-10
X32
X24
X25
X22
XC-2
X23
XT-12
XT-13
Y2
Y1
NT-2
NT2
NA-9
210
216
215
135
213
141a
KÍ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 3DN
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHẠM VI CHỈ GIỚI CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG BUỘC VỚI TƯỜNG VIỆT
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 3DN
(TRỪ TRƯỜNG HỢP CÓ NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC)
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CHIỀU CAO TỐI ĐA XÂY DỰNG
31
100

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z3; Z4; ZA-2; ZC-1; Y11; Y15; YR-2; YE-4

I. Ô PHỐ Z3

1. Ký hiệu ô phố: **Z3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tú Xương, Lê Quý Đôn, Điện Biên Phủ
- Ô phố: ZA-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.274,95 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 770 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Z4

1. Ký hiệu ô phố: **Z4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Điện Biên Phủ
- Ô phố: ZA-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 185,17 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 10 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ ZA-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Điện Biên Phủ
- Ô phố: Z3, Z4

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.360,97 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ ZC-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tú Xương, Võ Thị Sáu, Lê Quý Đôn

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.047,08 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ Y11

1. Ký hiệu ô phố: **Y11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Võ Thị Sáu, Pasteur
- Ô phố: YR-2, YE-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.548,37 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 880 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ Y15

1. Ký hiệu ô phố: **Y15**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ
- Ô phố: YE-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.074,8 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ YR-2

1. Ký hiệu ô phố: **YR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Ô phố: Y11, Y15

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.073,93 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

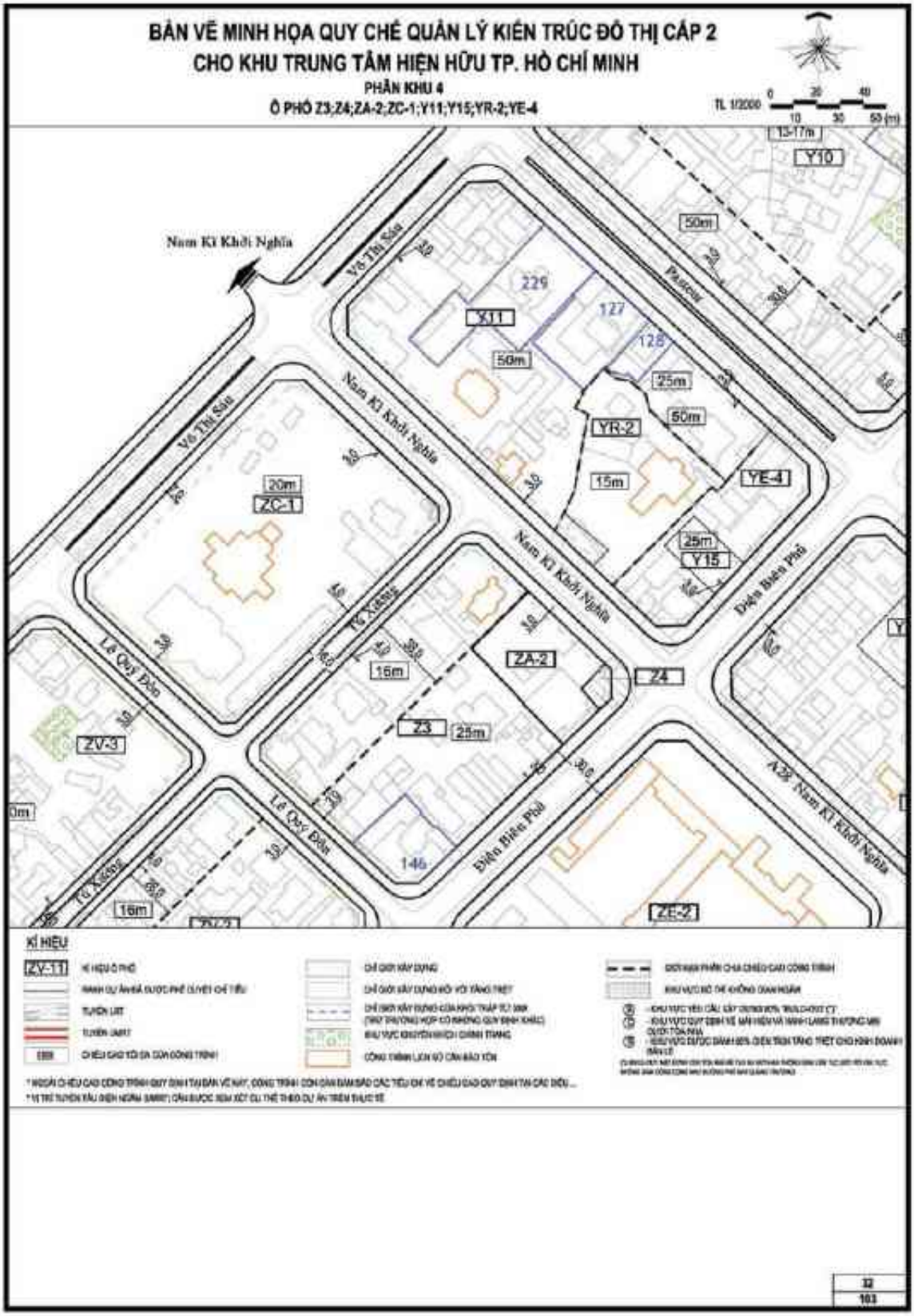
VIII. Ô PHỐ YE-4

1. Ký hiệu ô phố: **YE-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Điện Biên Phủ, Pasteur
- Ô phố: Y15

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.074,80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Z3;Z4;ZA-2;ZC-1;Y11;Y15;YR-2;YE-4
TL 1/2000
Nam Kì Khởi Nghĩa
Võ Thị Sáu
Pasteur
Lê Quý Đôn
Điện Biên Phủ
Tô Xuất
Y10
Y11
Y15
YR-2
YE-4
ZC-1
ZA-2
ZV-3
ZE-2
Z3
Z4
229
127
128
146
50m
25m
20m
16m
15m
KÍ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
CÔNG TRÌNH LIÊN KẾ CẦN BẢO TỒN
KHU VỰC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM
32
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Y6; Y7; YA-2; YA-5; YE-2; YR-1

I. Ô PHỐ Y6

1. Ký hiệu ô phố: **Y6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Nguyễn Đình Chiểu, Điện Biên Phủ, Phạm Ngọc Thạch
- Ô phố: YA-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 33.552,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.190 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Y7

1. Ký hiệu ô phố: **Y7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Phạm Ngọc Thạch, Điện Biên Phủ
- Ô phố: YE-2, YE-3, YA-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 32.934,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.150 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa (HSSDĐ) cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ YA-2

1. Ký hiệu ô phố: **YA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngọc Thạch, Nguyễn Đình Chiểu, Hai Bà Trưng
- Ô phố: Y6, YR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.833,06 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ YA-5

1. Ký hiệu ô phố: **YA-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngọc Thạch, Nguyễn Đình Chiểu, Pasteur
- Ô phố: Y7, YE-2, YE-3,

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.088,66 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ YE-2

1. Ký hiệu ô phố: **YE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngọc Thạch
- Ô phố: Y7, YA-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.945,71 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ YE-3

1. Ký hiệu ô phố: **YE-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur
- Ô phố: Y7, YA-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.052,17 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

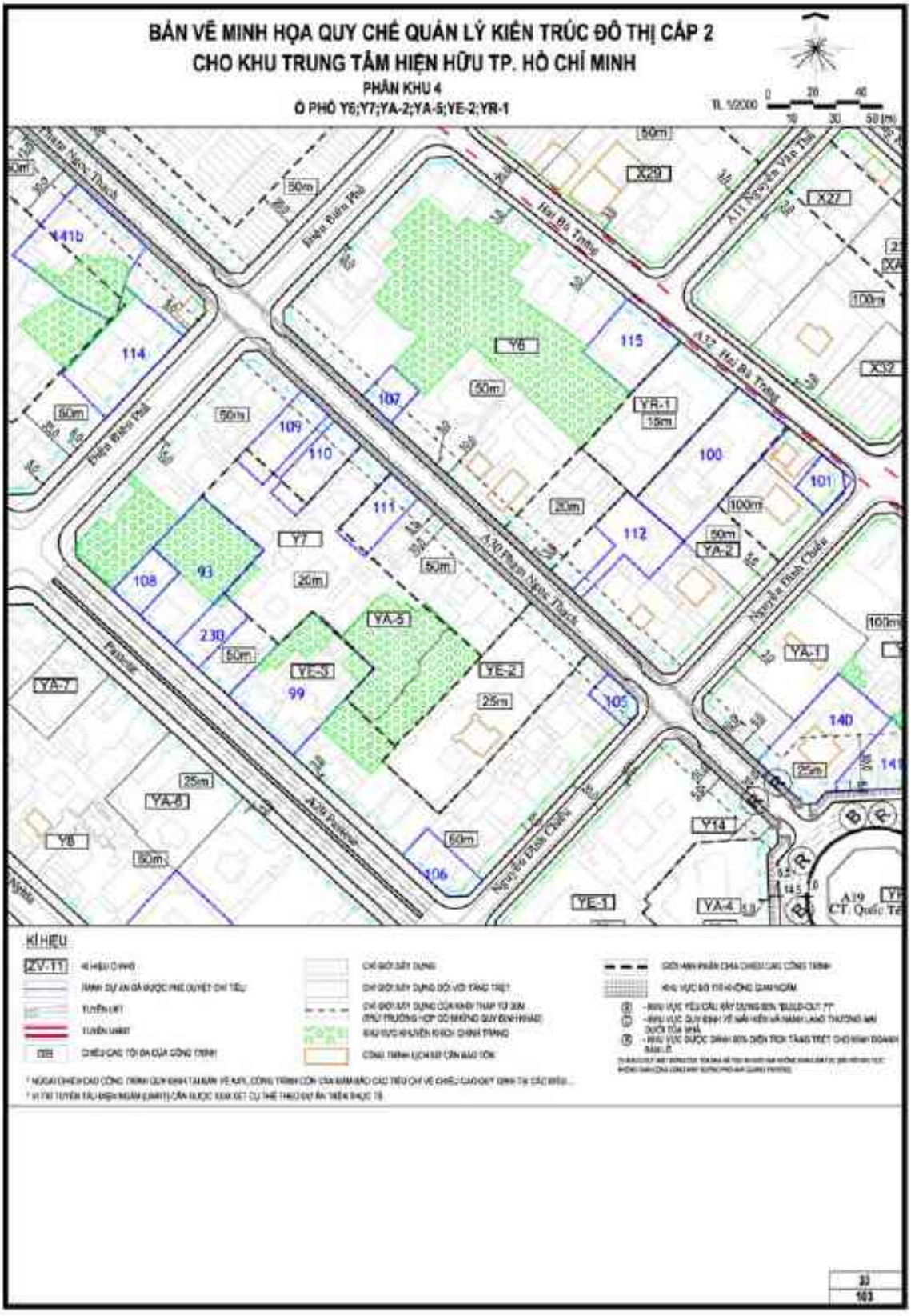
VII. Ô PHỐ YR-1

1. Ký hiệu ô phố: **YR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng
- Ô phố: Y6, YA-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.208,51 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Y6;Y7;YA-2;YA-5;YE-2;YR-1
TL 1/2000
Phạm Ngọc Thạch
Điện Biên Phủ
Hai Bà Trưng
A12 Hai Bà Trưng
A30 Phạm Ngọc Thạch
Nguyễn Đình Chiểu
A19
X29
X27
X12
Y6
Y7
Y14
YR-1
YA-1
YA-2
YA-5
YA-6
YA-7
YE-1
YE-2
YE-3
114
115
107
109
110
111
100
101
112
108
93
230
99
105
140
106
KÍ HIỆU
33
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Y1; Y2; Y3; Y12; Y13; Y14; Y4; YA-1; YA-3; YA-4; YE-1; YP-1

I. Ô PHỐ Y1

1. Ký hiệu ô phố: **Y1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Nguyễn Thị Minh Khai, Trần Cao Vân, Phạm Ngọc Thạch

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.442,59 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Y2

1. Ký hiệu ô phố: **Y7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hai Bà Trưng, Nguyễn Đình Chiểu, Trần Cao Vân, Phạm Ngọc Thạch
- Ô phố: YA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.868,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.300 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ Y3

1. Ký hiệu ô phố: **Y3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Pasteur
- Ô phố: Y12, Y13, YA-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.980,61 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 160 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ Y4

1. Ký hiệu ô phố: **Y4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Pasteur
- Ô phố: YE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 340,91 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 20 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ Y12

1. Ký hiệu ô phố: **Y12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Công trường Quốc tế
- Ô phố: Y13, YA-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.231,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 80 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ Y13

1. Ký hiệu ô phố: **Y13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngọc Thạch, Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: Y3, Y12

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.077,60 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 410 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ Y14

1. Ký hiệu ô phố: **Y14**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công trường Quốc tế
- Ô phố: YA-4, YE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 177,19 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ YA-1

1. Ký hiệu ô phố: **YA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Y2

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.615,91 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ YA-3

1. Ký hiệu ô phố: **YA-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Pasteur
- Ô phố: Y3, Y12

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.411,65 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

X. Ô PHỐ YA-4

1. Ký hiệu ô phố: **YA-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công trường Quốc tế, Võ Văn Tần
- Ô phố: Y14, Y4, YE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.237,16 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XI. Ô PHỐ YE-1

1. Ký hiệu ô phố: **YE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Phạm Ngọc Thạch, Pasteur
- Ô phố: Y4, Y14, YA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.999,11 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

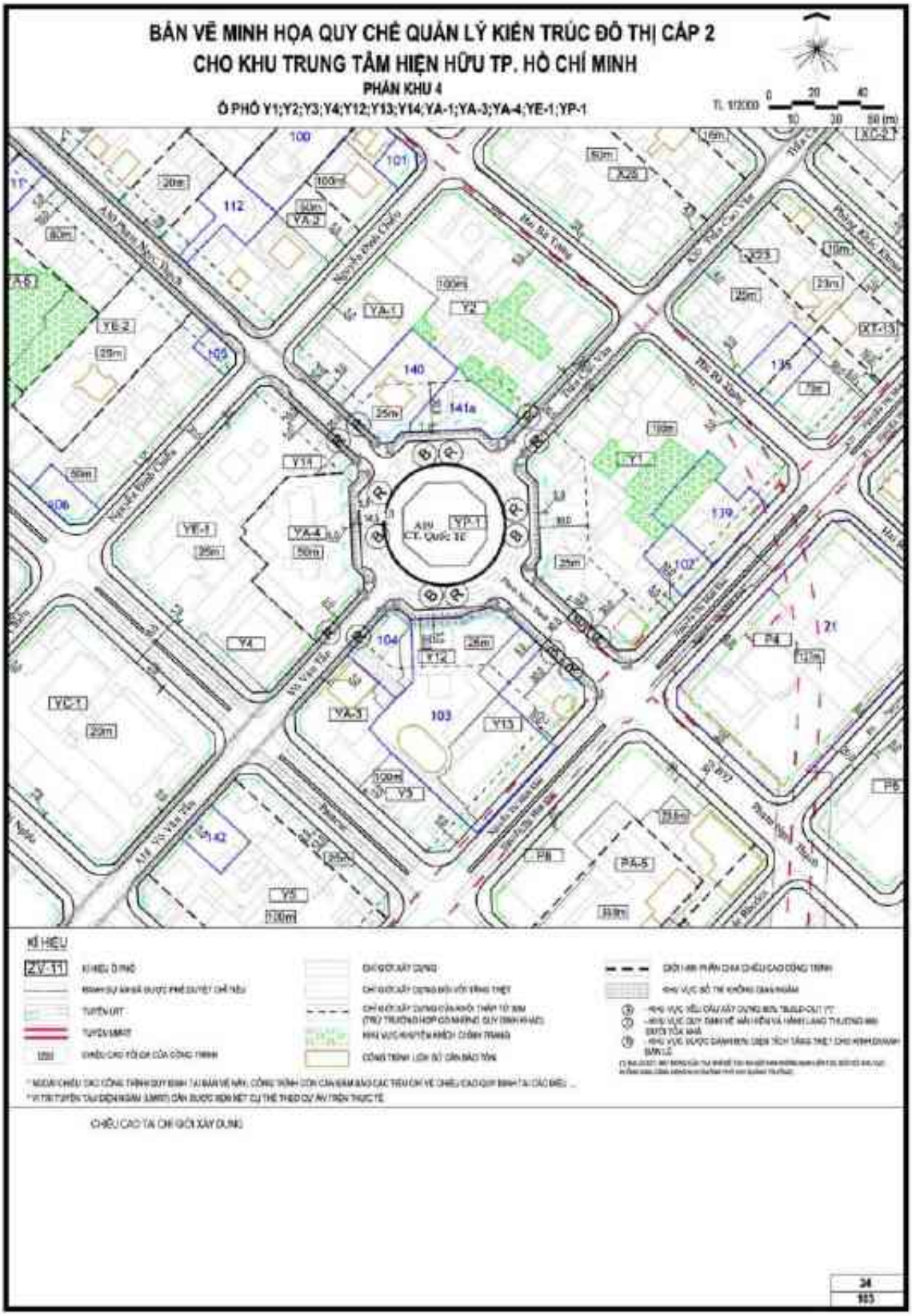
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XII. Ô PHỐ YP-1

1. Ký hiệu ô phố: YP-1
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Công trường Quốc tế

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.300,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,05


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Y1;Y2;Y3;Y4;Y12;Y13;Y14;YA-1;YA-3;YA-4;YE-1;YP-1
TL 1/10000
KÝ HIỆU
CHIỀU CAO TẦNG TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG BẮT BUỘC
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 9M
KHU VỰC HẠN CHẾ CHIỀU CAO
CÔNG TRÌNH CẦN BẢO TỒN
CHIỀU CAO TẦNG CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ ZV-2; ZV-3; ZV-5; ZV-6; ZVA-3; ZVA-7; ZVE-2; ZVE-7; ZVC-1

I. Ô PHỐ ZV-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tú Xương, Lê Quý Đôn, Điện Biên Phủ, Trần Quốc Thảo

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.599,53 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 720 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ ZV-3

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Lê Quý Đôn, Tú Xương
- Ô phố: ZVA-7, ZVE-7

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.218,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 520 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ ZV-5

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ
- Ô phố: ZVA-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.888,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 180 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ ZV-6

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Trương Định, Tú Xương
- Ô phố: ZVE-2, ZVC-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.888,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 180 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ ZVA-3

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trương Định, Tú Xương, Trần Quốc Thảo, Điện Biên Phủ
- Ô phố: ZV-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.215,0 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZVA-7

1. Ký hiệu ô phố: ZVA-7
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZV-3, ZVE-7

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.249,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZVE-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZVC-1, ZV-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.997,43 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ ZVE-7

1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZV-3, ZVA-7

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.168,05 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

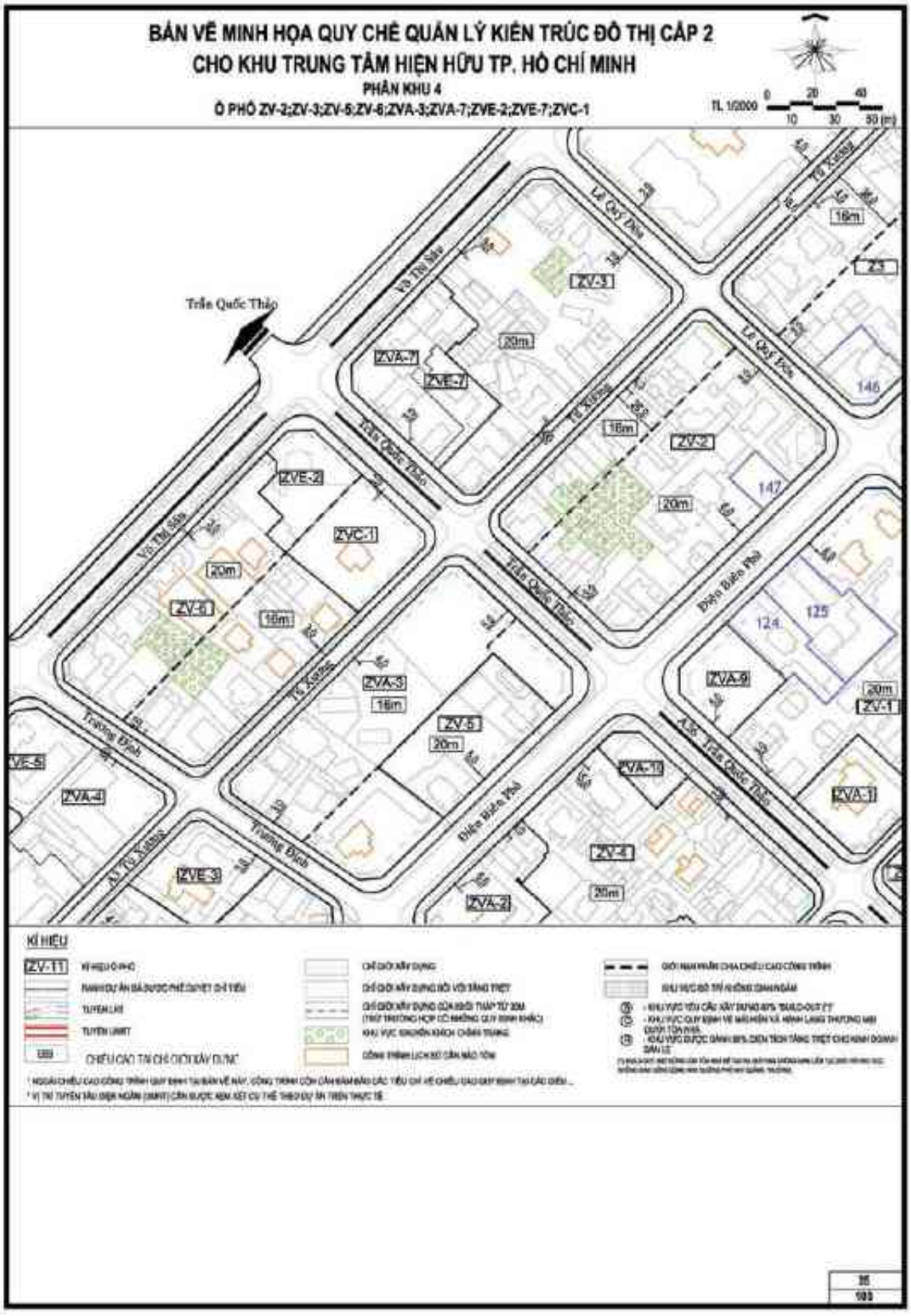
IX. Ô PHỐ ZVC-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZVC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Quốc Thảo, Tú Xương
- Ô phố: ZVE-2, ZV-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.943,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Y8; YA-6; YA-7; Z2; Z26; ZA-3; ZE-2; ZE-7

I. Ô PHỐ Y8

1. Ký hiệu ô phố: **Y8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Pasteur, Nguyễn Đình Chiểu, Nam Kì Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 26.934,9 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1760 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ YA-6

1. Ký hiệu ô phố: **YA-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur
- Ô phố: Y8

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.876,77m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ YA-7

1. Ký hiệu ô phố: **YA-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur
- Ô phố: Y8

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.454.15 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ Z2

1. Ký hiệu ô phố: Z2
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Lê Quý Đôn, Nguyễn Đình Chiểu, Nam Kỳ Khởi
- Ô phố: ZE-7, ZA-3, Z26

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.977,44 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 820 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ Z26

1. Ký hiệu ô phố: **Z26**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quý Đôn, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Z2, ZA-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.865,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 90 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZA-3

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quý Đôn
- Ô phố: Z2, Z26

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.903,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZE-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Ngô Thời nhiệm, Lê Quý Đôn

3. Diện tích ô phố khoảng: 19.824,13 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

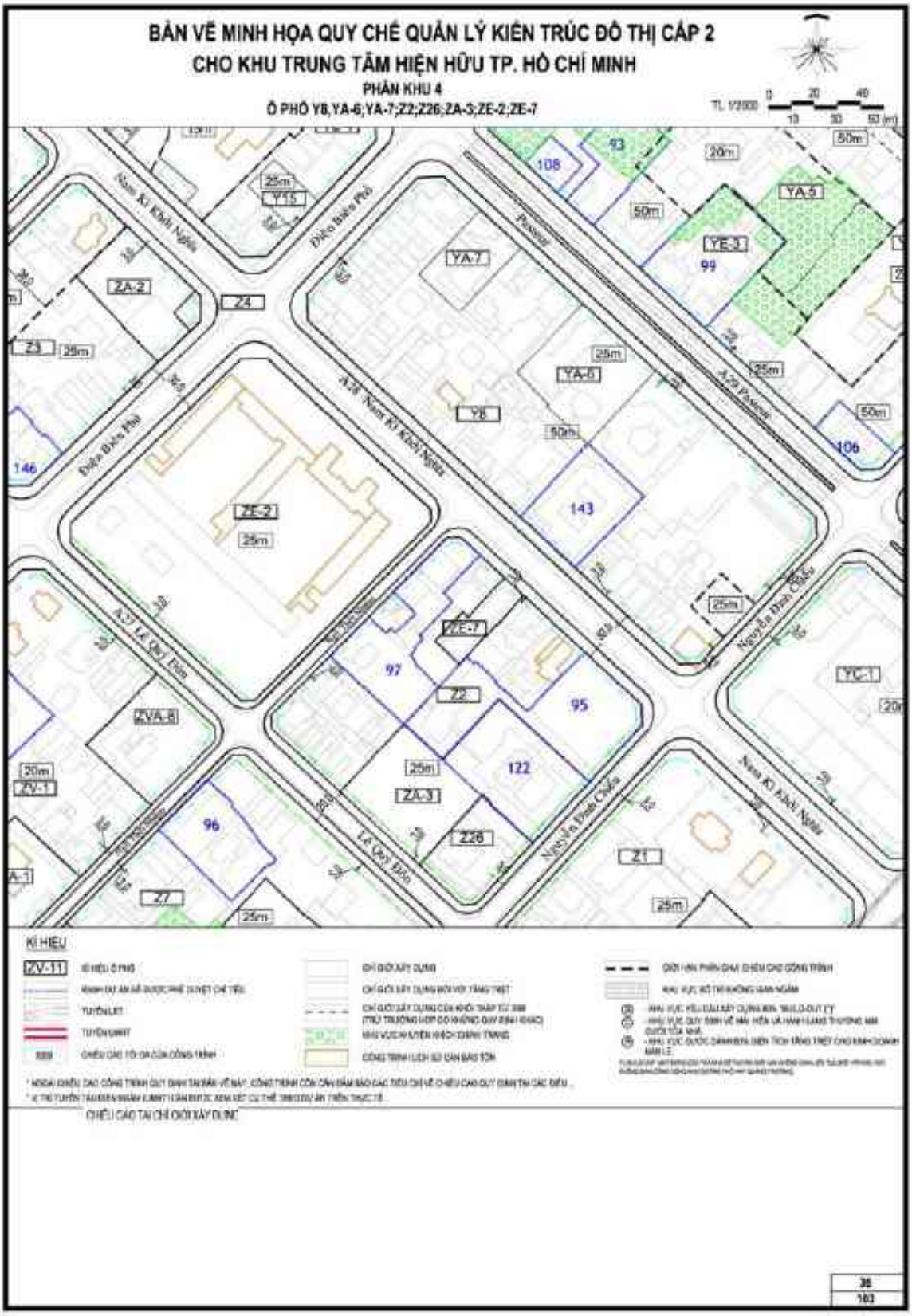
VIII. Ô PHỐ ZE-7

1. Ký hiệu ô phố: **ZE-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa
- Ô phố: Z2

3. Diện tích ô phố khoảng: 807,07 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Y8,YA-6;YA-7;Z2;Z26;ZA-3;ZE-2;ZE-7
TL 1/2000
Nam Kì Khởi Nghĩa
Điện Biên Phủ
Pasteur
Lê Quý Đôn
Nguyễn Đình Chiểu
Y15
YA-7
YA-6
Y8
YA-5
YE-3
YE-7
YC-1
ZA-2
Z4
Z3
ZE-2
ZVA-6
ZV-1
Z2
ZA-3
Z26
Z1
Z7
93
99
106
143
97
95
122
96
146
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
36
163

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Y8; YA-6; YA-7; Z2; Z26; ZA-3; ZE-2; ZE-7

I. Ô PHỐ Y5

1. Ký hiệu ô phố: **Y5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Pasteur, Nguyễn Thị Minh Khai, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.815,76 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ YC-1

1. Ký hiệu ô phố: **YC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Pasteur, Võ Văn Tần, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.577,86m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ Z1

1. Ký hiệu ô phố: **Z1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Võ Văn Tần, Lê Quý Đôn

3. Diện tích ô phố khoảng: 17.710,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 860 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ ZA-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần
- Ô phố: Z1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.076,64 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

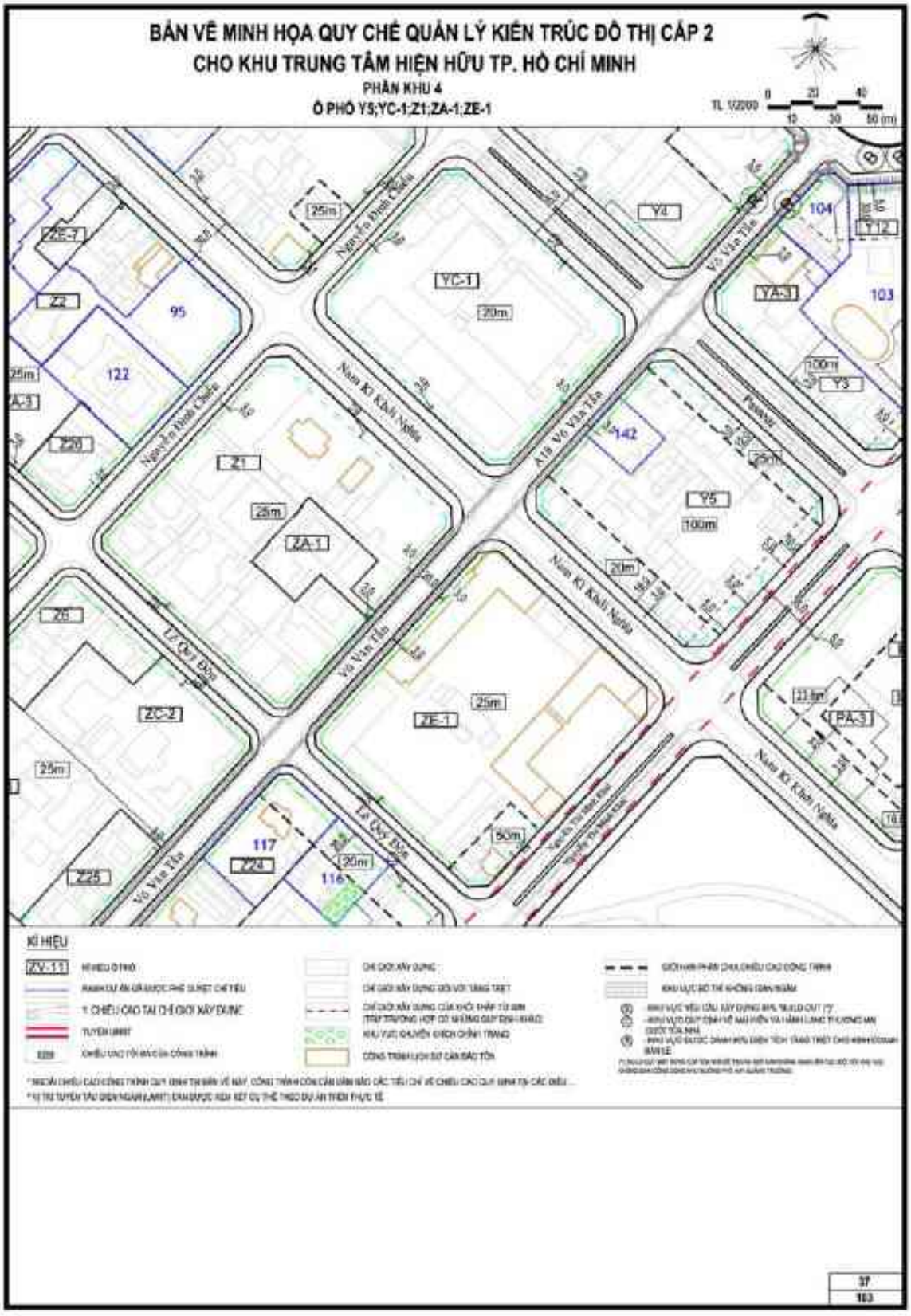
V. Ô PHỐ ZE-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Võ Văn Tần, Lê Quý Đôn

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.148,59 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Y5;YC-1;Z1;ZA-1;ZE-1
TL 1/2000
Nguyễn Đình Chiểu
Võ Văn Tần
Nam Kì Khởi Nghĩa
Lê Quý Đôn
Pasteur
YC-1
Y4
Y5
Y3
Y12
YA-3
PA-3
Z1
Z2
Z20
Z25
Z24
ZA-1
ZC-2
ZE-1
ZE-7
95
122
142
104
103
117
116
KÍ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ SÂN TRỞ XUỐNG
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
37
183

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ ZV-7; ZV-8; ZVA-4; ZVA-5; ZVE-3; ZVE-5; ZVR-1; ZVR-3; ZVR-5; ZVH-1

I. Ô PHỐ ZV-7

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tú Xương, Trương Định, Điện Biên Phủ, Bà Huyện Thanh Quan

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.964,80 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 630 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ ZV-8

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu
- Ô phố: ZVA-4, ZVA-5, ZVE-5, ZVR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.777,25 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ ZVA-4

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tú Xương, Trương Định
- Ô phố: ZV-8, ZVE-5, ZVR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.296,32 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ ZVA-5

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Bà Huyện Thanh Quan
- Ô phố: ZV-8, ZVR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.920,64 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ ZVE-3

1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tú Xương, Trương Định
- Ô phố: ZV-7

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.561,59 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZVE-5

1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Trương Định
- Ô phố: ZV-8, ZVA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.383,28 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZVR-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZVR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bà Huyện Thanh Quan, Tú Xương
- Ô phố: ZV-8, ZVA-4, ZVA-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.567,86 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ ZVR-3

1. Ký hiệu ô phố: **ZVR-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Bà Huyện Thanh Quan, Tú Xương, Nguyễn Thông

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.887,34m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ ZVR-5

1. Ký hiệu ô phố: **ZVR-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Tú Xương
- Ô phố: ZVH-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 363,73 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

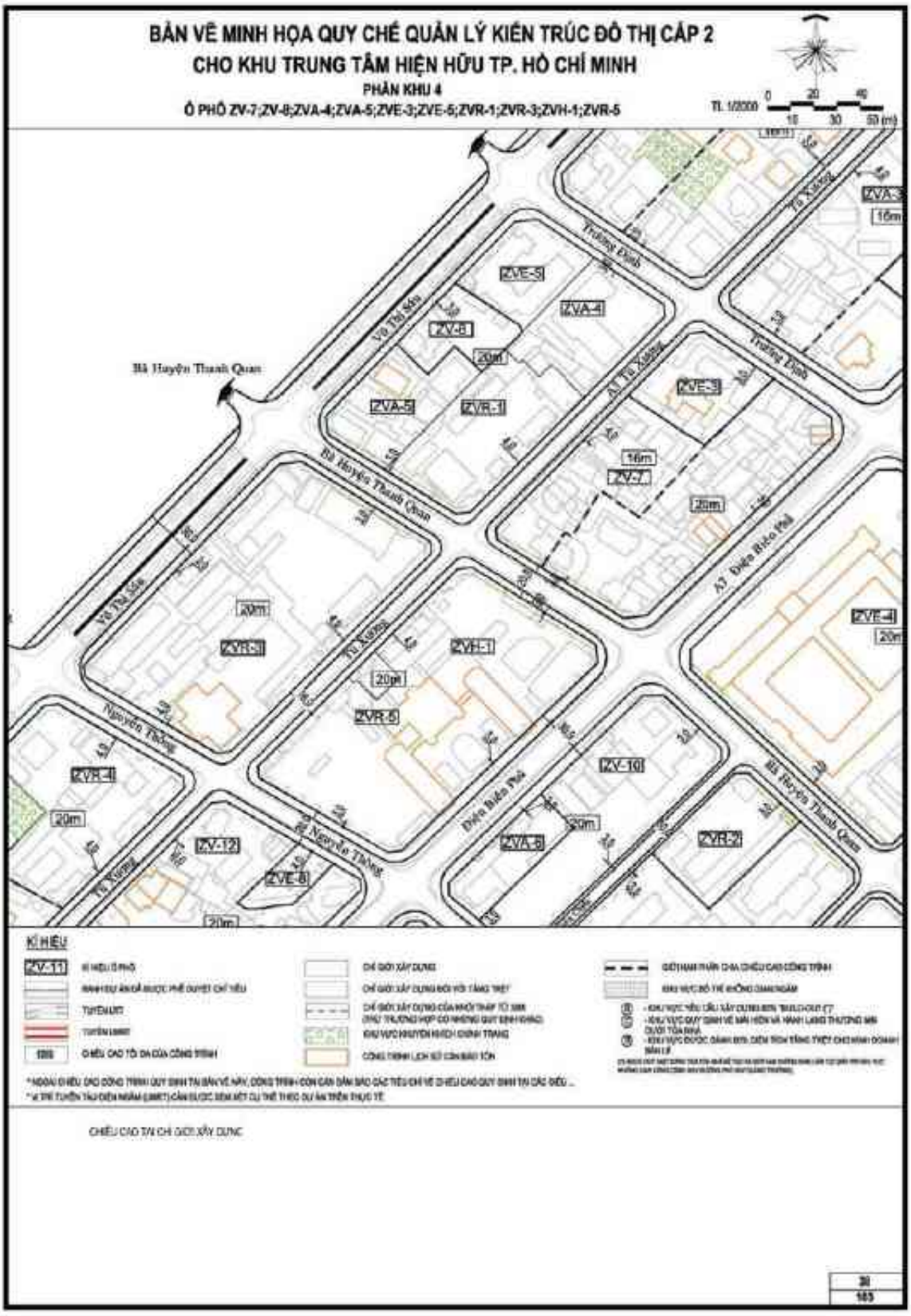
X. Ô PHỐ ZVH-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZVH-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Bà Huyện Thanh Quan, Tú Xương, Nguyễn Thông
- Ô phố: ZVR-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.816,10 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ ZV-7;ZV-8;ZVA-4;ZVA-5;ZVE-3;ZVE-5;ZVR-1;ZVR-3;ZVH-1;ZVR-5
TỈ LỆ 1/2000
Bà Huyện Thanh Quan
Võ Thị Sáu
Trường Chinh
Tô Ngọc Vân
Điện Biên Phủ
Nguyễn Thông
ZVE-5
ZVA-4
ZV-8
ZVA-5
ZVR-1
ZVE-3
ZV-7
ZVR-3
ZVH-1
ZVR-5
ZVE-4
ZV-10
ZVA-3
ZVR-2
ZV-12
ZVE-6
ZVR-4
16m
20m
KÍ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG BẮT BUỘC
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA NHÓM THẤP TỐI 3 TẦNG
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC ĐỖ XE KHÔNG CHE NGẦM
CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CHIỀU CAO TẦNG CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z7; Z9; Z27; ZA-5; ZA-6; ZA-7; ZA-8; ZV-1; ZV-2; ZV-4; ZVA-2; ZVA-7; ZVA-8; ZVA-9; ZVA-10; ZR-1

I. Ô PHỐ Z7

1. Ký hiệu ô phố: **Z7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Lê Quý Đôn, Nguyễn Đình Chiểu, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZA-5, ZA-7, ZR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.848,98 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 870 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Z9

1. Ký hiệu ô phố: **Z9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Nguyễn Gia Thiều, Nguyễn Đình Chiểu, Trương Định
- Ô phố: ZA-8

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.911,30 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ Z27

1. Ký hiệu ô phố: **Z27**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Nguyễn Gia Thiều, Nguyễn Đình Chiểu, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZA-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.462,51 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 220 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ ZA-5

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Z7, ZR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.319,89 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ ZA-6

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Nguyễn Gia Thiều, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: Z27

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.620,30 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZA-7

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: Z7

3. Diện tích ô phố khoảng: 633,83 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZA-8

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Gia Thiều
- Ô phố: Z9

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.206,46 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ ZV-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Trần Quốc Thảo, Ngô Thời Nhiệm, Lê Quý Đôn
- Ô phố: ZVA-1, ZVA-8, ZVA-9

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.289,62 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 800 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ ZV-4

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Trần Quốc Thảo, Ngô Thời Nhiệm, Trương Định
- Ô phố: ZVE-1, ZVA-2, ZVA-10

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.798,18 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 720 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

X. Ô PHỐ ZVA-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Quốc Thảo, Ngô Thời Nhiệm
- Ô phố: ZV-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.392,99 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XI. Ô PHỐ ZVA-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Trương Định
- Ô phố: ZV-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.136,41 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XII. Ô PHỐ ZVA-8

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quý Đôn, Ngô Thời Nhiệm
- Ô phố: ZV-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.606,03 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XIII. Ô PHỐ ZVA-9

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZV-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.986,40 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XIV. Ô PHỐ ZVA-10

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZV-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.013,06 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

XV. Ô PHỐ ZVE-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trương Định, Ngô Thời Nhiệm
- Ô phố: ZV-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.092,36 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

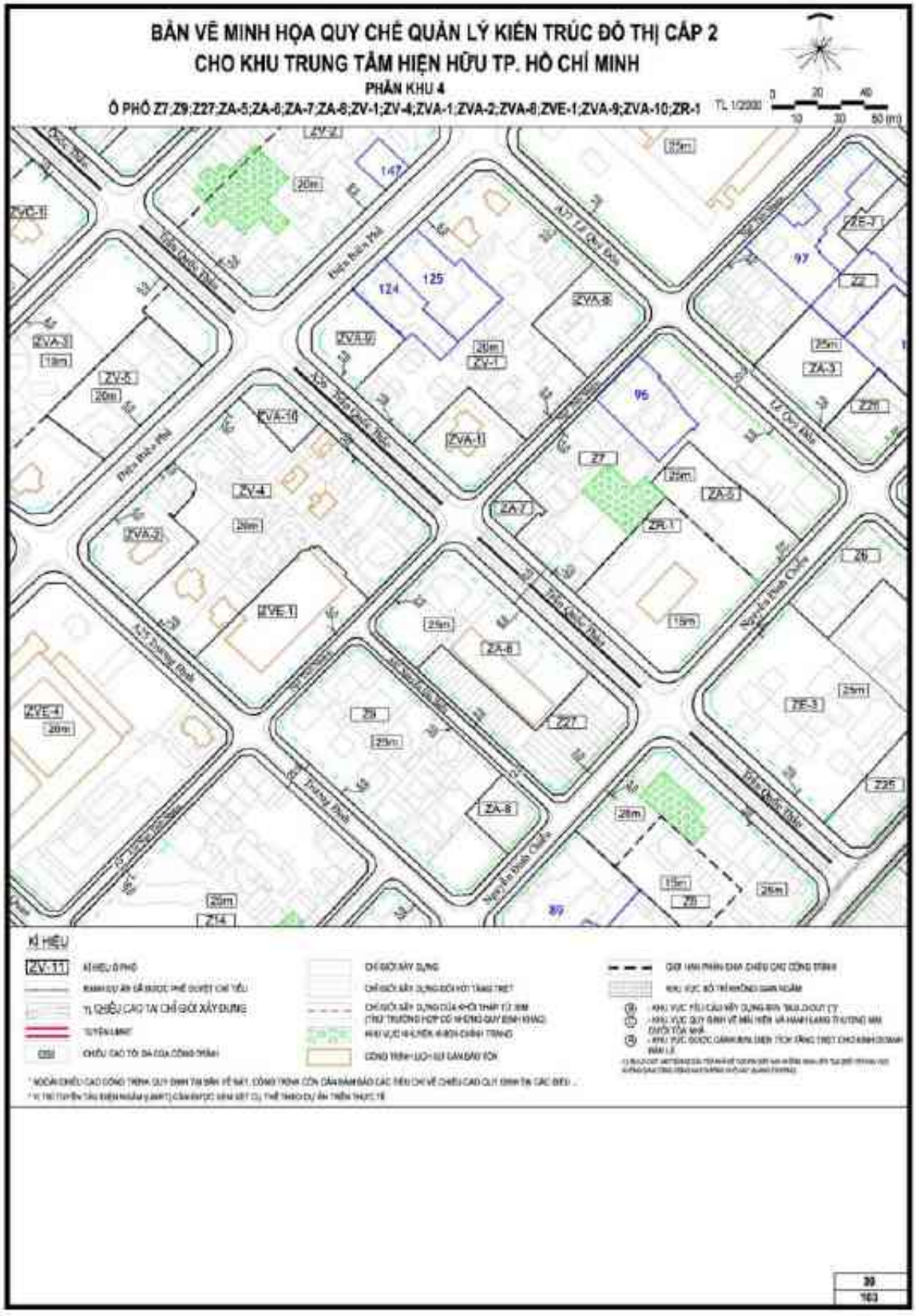
XVI. Ô PHỐ ZR-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: Z7, ZA-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.499,75m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Z7;Z9;Z27;ZA-5;ZA-6;ZA-7;ZA-8;ZV-1;ZV-4;ZVA-1;ZVA-2;ZVA-8;ZVE-1;ZVA-9;ZVA-10;ZR-1
TL 1/2000
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z5; Z6; Z8; Z23; Z24; Z25; ZA-4; ZC-2; ZE-3

I. Ô PHỐ Z5

1. Ký hiệu ô phố: **Z5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Trương Định
- Ô phố: Z24, ZA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.857,62 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 840 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Z6

1. Ký hiệu ô phố: **Z6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Lê Quý Đôn
- Ô phố: ZE-3, ZC-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.205,41m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 180 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ Z8

1. Ký hiệu ô phố: **Z8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Trương Định, Võ Văn Tần, Trần Quốc Thảo

3. Diện tích ô phố khoảng: 22.240,57 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.400 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ Z23

1. Ký hiệu ô phố: **Z23**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: ZA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.662,54 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ Z24

1. Ký hiệu ô phố: **Z24**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Lê Quý Đôn, Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: ZA-4, Z5

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.108,17m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 530 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ Z25

1. Ký hiệu ô phố: **Z25**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Trần Quốc Thảo
- Ô phố: ZE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.463,75 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZA-4

1. Ký hiệu ô phố: ZA-4
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trương Định, Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: Z5, Z23, Z24

3. Diện tích ô phố khoảng: 19.135,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ ZC-2

1. Ký hiệu ô phố: ZC-2
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Lê Quý Đôn
- Ô phố: Z6, Z25, ZE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.897,21 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

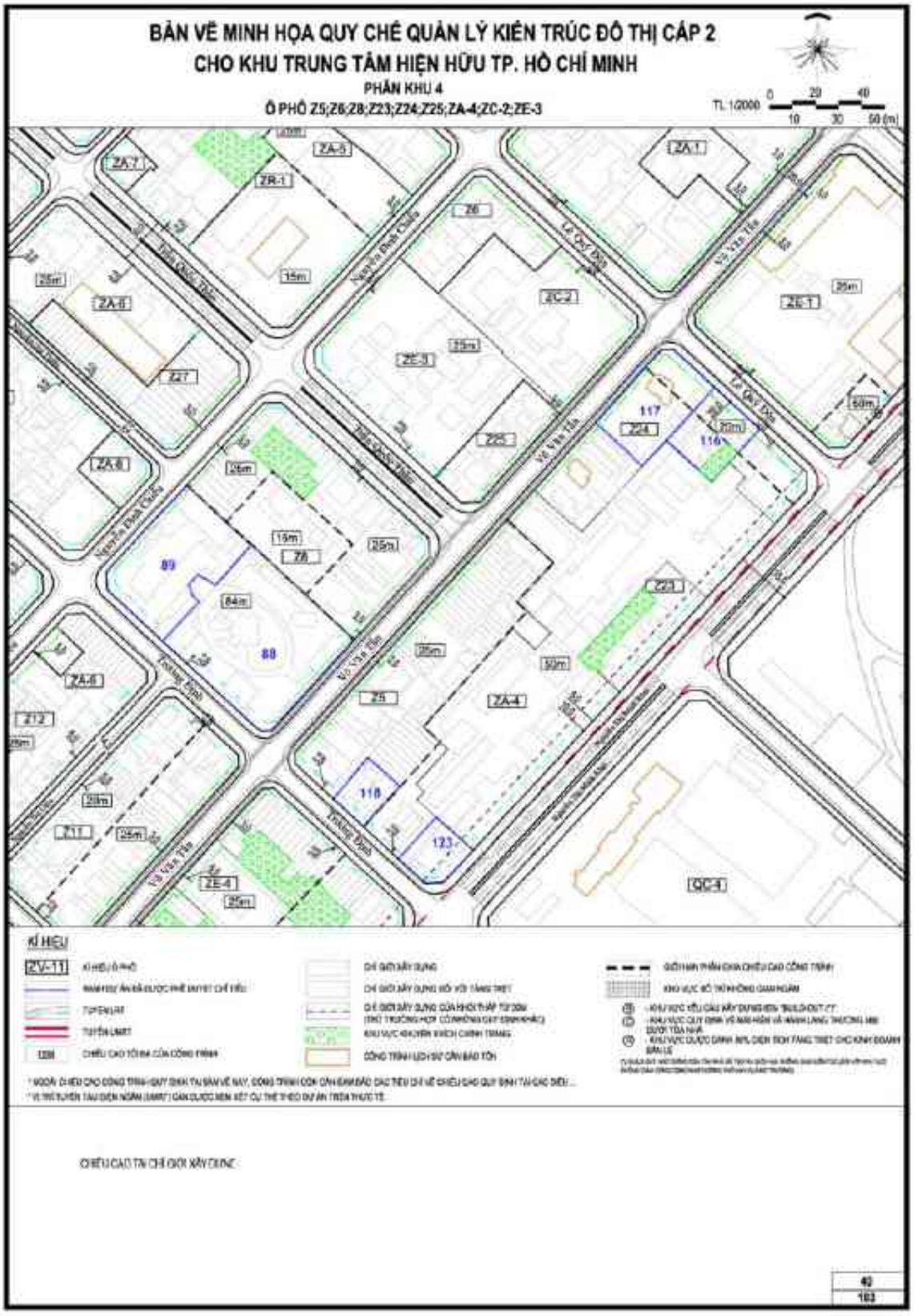
IX. Ô PHỐ ZE-3

1. Ký hiệu ô phố: ZE-3
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Trần Quốc Thảo, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Z6, Z25, ZE-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.375,96 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z22; ZV-11; ZV-12; ZV-13; ZC-4; ZE-6; ZT-5; ZVE-8; ZVE-9; ZVR-4

I. Ô PHỐ Z22

1. Ký hiệu ô phố: **Z22**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Lê Ngô Cát, Ngô Thời Nhiệm, Cách Mạng Tháng Tám

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.912,61 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ ZV-11

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Lê Ngô Cát, Ngô Thời Nhiệm, Nguyễn Thông

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.135,71 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 520 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ ZV-12

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Nguyễn Thông, Tú Xương
- Ô phố: ZT-5, ZVE-8, ZVE-9

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.518,60 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 390 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ ZV-13

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu
- Ô phố: ZC-4, ZE-6, ZVR-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.816,17 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 90 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ ZC-4

1. Ký hiệu ô phố: **ZC-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Cách Mạng Tháng Tám
- Ô phố: ZV-13, ZE-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.573,41 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZE-6

1. Ký hiệu ô phố: **ZE-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Tú Xương
- Ô phố: ZV-13, ZC-4, ZVR-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.193,53 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZT-5

1. Ký hiệu ô phố: **ZT-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Cách Mạng Tháng Tám, Tú Xương
- Ô phố: ZV-12

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.553,66 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 160 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ ZVE-8

1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thông
- Ô phố: ZV-12

3. Diện tích ô phố khoảng: 882,91 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ ZVE-9

1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ
- Ô phố: ZV-12

3. Diện tích ô phố khoảng: 551,76 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

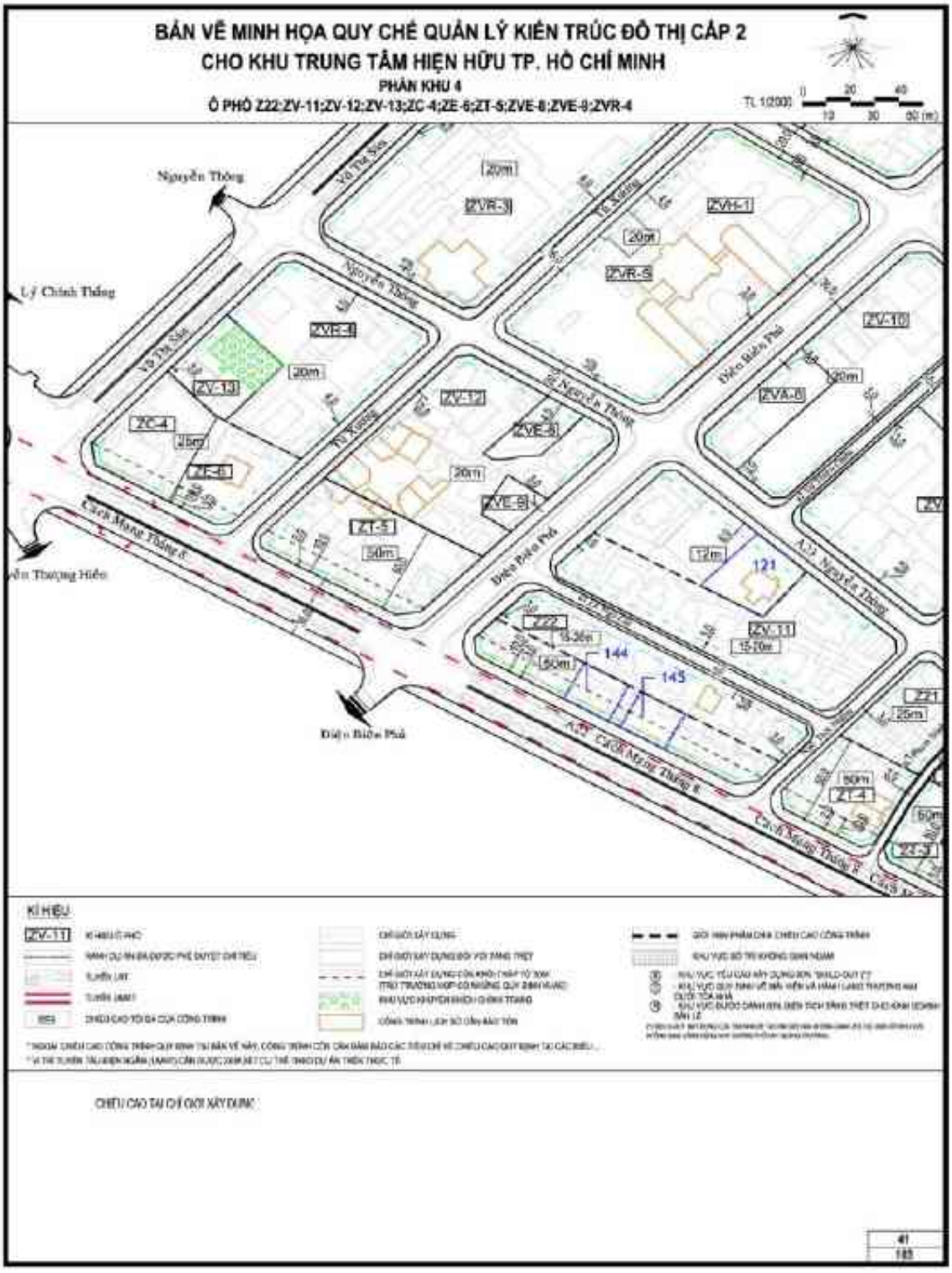
X. Ô PHỐ ZVR-4

1. Ký hiệu ô phố: **ZVR-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Thị Sáu, Nguyễn Thông, Tú Xương
- Ô phố: ZV-13, ZE-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.365,70 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Z22:ZV-11;ZV-12;ZV-13;ZC-4;ZE-6;ZT-5;ZVE-8;ZVE-9;ZVR-4
TL 1/2000
Nguyễn Thông
Lý Chính Thắng
Võ Thị Sáu
Điện Biên Phủ
Cách Mạng Tháng 8
Nguyễn Thông
Võ Văn Kiệt
ZVR-3
ZVH-1
ZVR-5
ZVR-6
ZV-10
ZVA-6
ZV-13
ZV-12
ZVE-8
ZVE-9
ZC-4
ZE-6
ZT-5
ZZ2
ZV-11
ZZ1
ZT-4
ZT-3
121
144
145
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z14; Z19; ZC-3; ZH-1; ZV-9; ZV-10; ZVA-6; ZVR-2; ZVE-4

I. Ô PHỐ Z14

1. Ký hiệu ô phố: **Z14**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Xuân Hương, Trương Định, Ngô Thời Nhiệm, Bà Huyện Thanh Quan

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.922,36 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 950 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Z19

1. Ký hiệu ô phố: **Z19**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Xuân Hương
- Ô phố: ZH-1, ZC-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.142,19 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ ZC-3

1. Ký hiệu ô phố: **ZC-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Bà Huyện Thanh Quan, Hồ Xuân Hương
- Ô phố: ZH-1, Z19

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.708,90 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ ZH-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZH-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Nguyễn Thông, Hồ Xuân Hương
- Ô phố: ZC-3, Z19

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.217,59 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ ZV-9

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Ngô Thời Nhiệm, Nguyễn Thông, Sư Thiện Chiếu
- Ô phố: ZVR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.806,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 500 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZV-10

1. Ký hiệu ô phố: **ZV-10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Bà Huyện Thanh Quan, Sư Thiện Chiếu, Nguyễn Thông
- Ô phố: ZVA-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.724,11 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 310 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZVA-6

1. Ký hiệu ô phố: **ZVA-6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Nguyễn Thông
- Ô phố: ZV-10

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.871,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ ZVR-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZVR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Sư Thiện Chiếu, Bà Huyện Thanh Quan
- Ô phố: ZV-9

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.939,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ ZVE-4

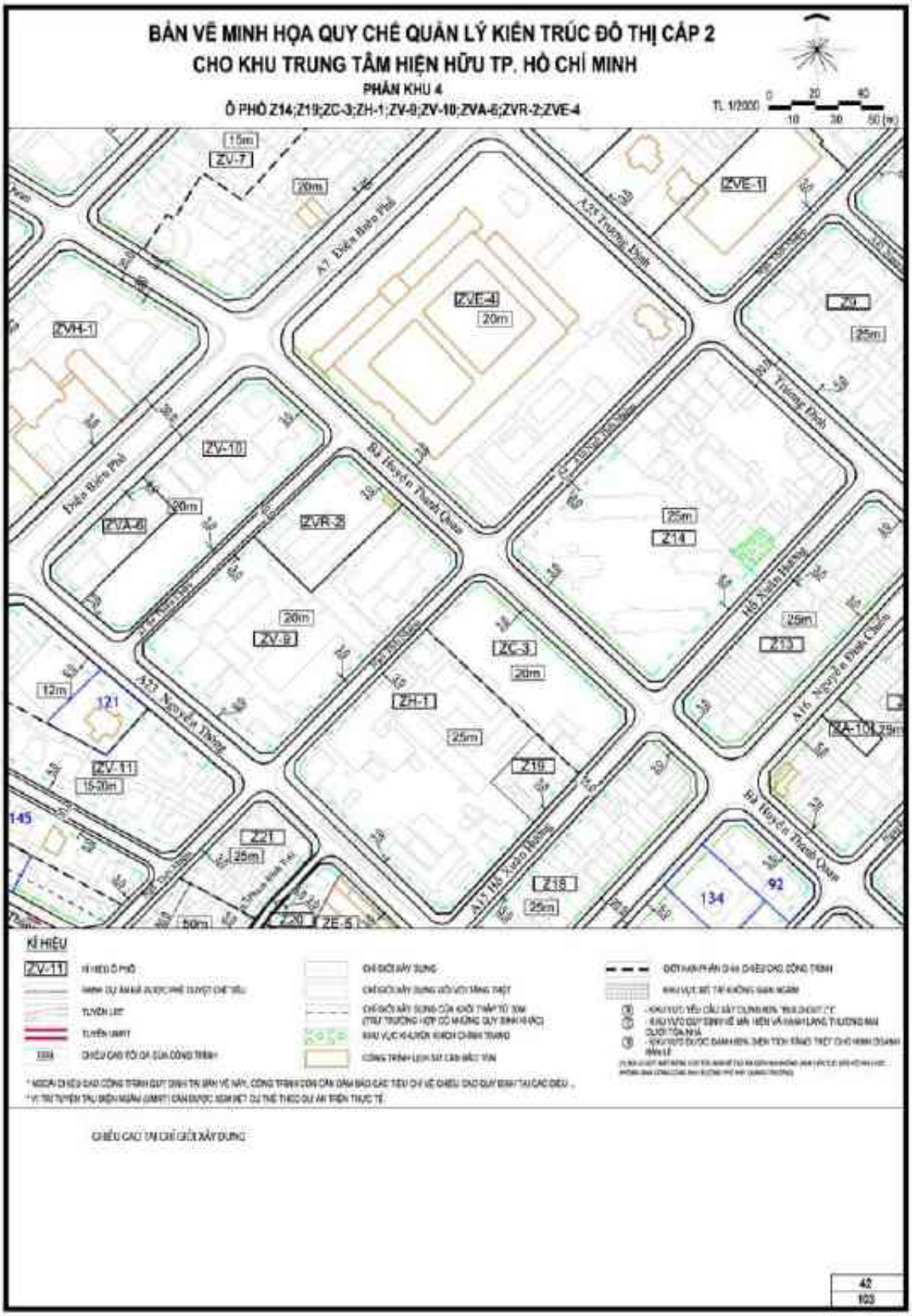
1. Ký hiệu ô phố: **ZVE-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Điện Biên Phủ, Trương Định, Ngô Thời Nhiệm, Bà Huyện Thanh Quan

3. Diện tích ô phố khoảng: 23.444,56 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z10; Z11; Z12; Z13; ZA-9; ZA-10; ZE-4

I. Ô PHỐ Z10

1. Ký hiệu ô phố: **Z10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Trương Định, Nguyễn Thị Minh Khai, Bà Huyện Thanh Quan
- Ô phố: ZE-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.285,50 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.060 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Z11

1. Ký hiệu ô phố: **Z11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Diệu, Trương Định, Võ Văn Tần, Bà Huyện Thanh Quan

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.031,85 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 560 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ Z12

1. Ký hiệu ô phố: **Z12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Diệu, Trương Định, Nguyễn Đình Chiểu, Bà Huyện Thanh Quan
- Ô phố: ZA-9, ZA-10

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.104,42 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ Z13

1. Ký hiệu ô phố: **Z13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Xuân Hương, Trương Định, Nguyễn Đình Chiểu, Bà Huyện Thanh Quan

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.314,7m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 350 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ ZA-9

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Z12

3. Diện tích ô phố khoảng: 486,81 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZA-10

1. Ký hiệu ô phố: **ZA-10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Z12

3. Diện tích ô phố khoảng: 412,35m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

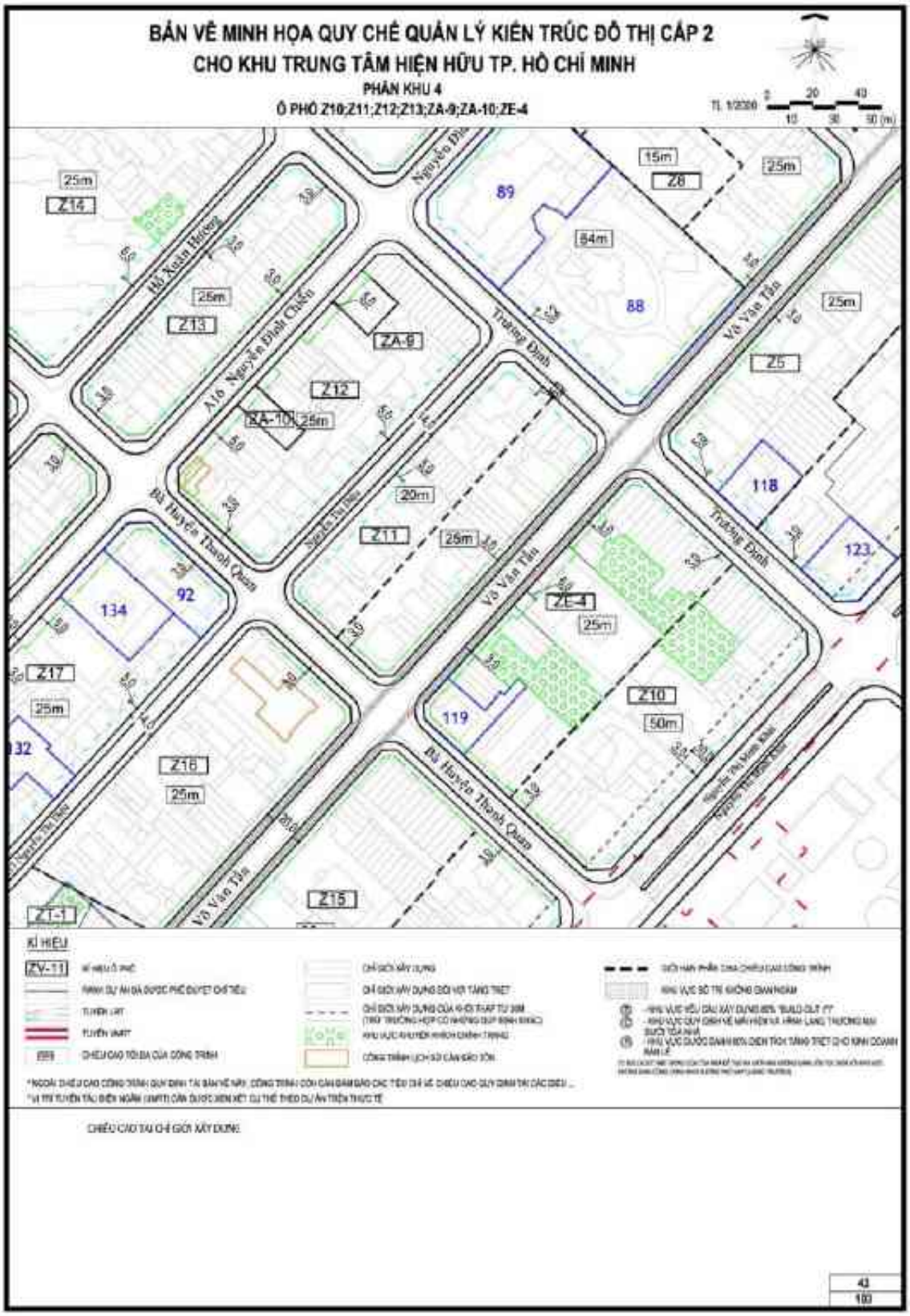
VII. Ô PHỐ ZE-4

1. Ký hiệu ô phố: **ZE-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần
- Ô phố: Z10

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.504,83 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Z10;Z11;Z12;Z13;ZA-9;ZA-10;ZE-4
TỈ LỆ 1/2000
Hồ Xuân Hương
Lê Nguyễn Phát Chiếu
Bà Huyện Thanh Quan
Nguyễn Thị Diệu
Trương Định
Võ Văn Tần
Z14
Z13
Z12
Z11
Z10
Z8
Z5
Z17
Z16
Z15
Z1-1
ZA-9
ZA-10
ZE-4
89
88
92
134
118
123
119
132
15m
25m
20m
50m
54m
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẦNG CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z17; Z18; Z20; Z21; ZE-5; ZE-8; ZT-2; ZT-3; ZT-4; ZP-1

I. Ô PHỐ Z17

1. Ký hiệu ô phố: **Z17**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Bà Huyện Thanh Quan, Nguyễn Thị Diệu
- Ô phố: ZE-8, ZT-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.417,33 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Z18

1. Ký hiệu ô phố: **Z18**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Bà Huyện Thanh Quan, Hồ Xuân Hương, Cách Mạng Thánh Tám
- Ô phố: ZP-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.281,83 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 400 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ Z20

1. Ký hiệu ô phố: **Z20**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Đình Toái, Nguyễn Thông
- Ô phố: ZT-3, ZE-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 792,19 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IV. Ô PHỐ Z21

1. Ký hiệu ô phố: **Z21**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Đình Toái, Nguyễn Thông, Ngô Thời Nhiệm
- Ô phố: ZT-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.420,81 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

V. Ô PHỐ ZE-5

1. Ký hiệu ô phố: **ZE-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Đình Toái, Nguyễn Thông, Hồ Xuân Hương
- Ô phố: Z20, ZT-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.372,03 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VI. Ô PHỐ ZE-8

1. Ký hiệu ô phố: **ZE-8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Z17, ZT-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 639,88m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VII. Ô PHỐ ZT-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZT-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Đình Chiểu, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Thị Diệu
- Ô phố: Z17

3. Diện tích ô phố khoảng: 639,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 210 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

VIII. Ô PHỐ ZT-3

1. Ký hiệu ô phố: **ZT-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Đình Toái, Cách Mạng Tháng Tám, Hồ Xuân Hương
- Ô phố: Z20, ZE-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 639,88 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

IX. Ô PHỐ ZT-4

1. Ký hiệu ô phố: **ZT-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Đình Toái, Cách Mạng Tháng Tám, Ngô Thời Nhiệm
- Ô phố: Z21

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.585,34 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

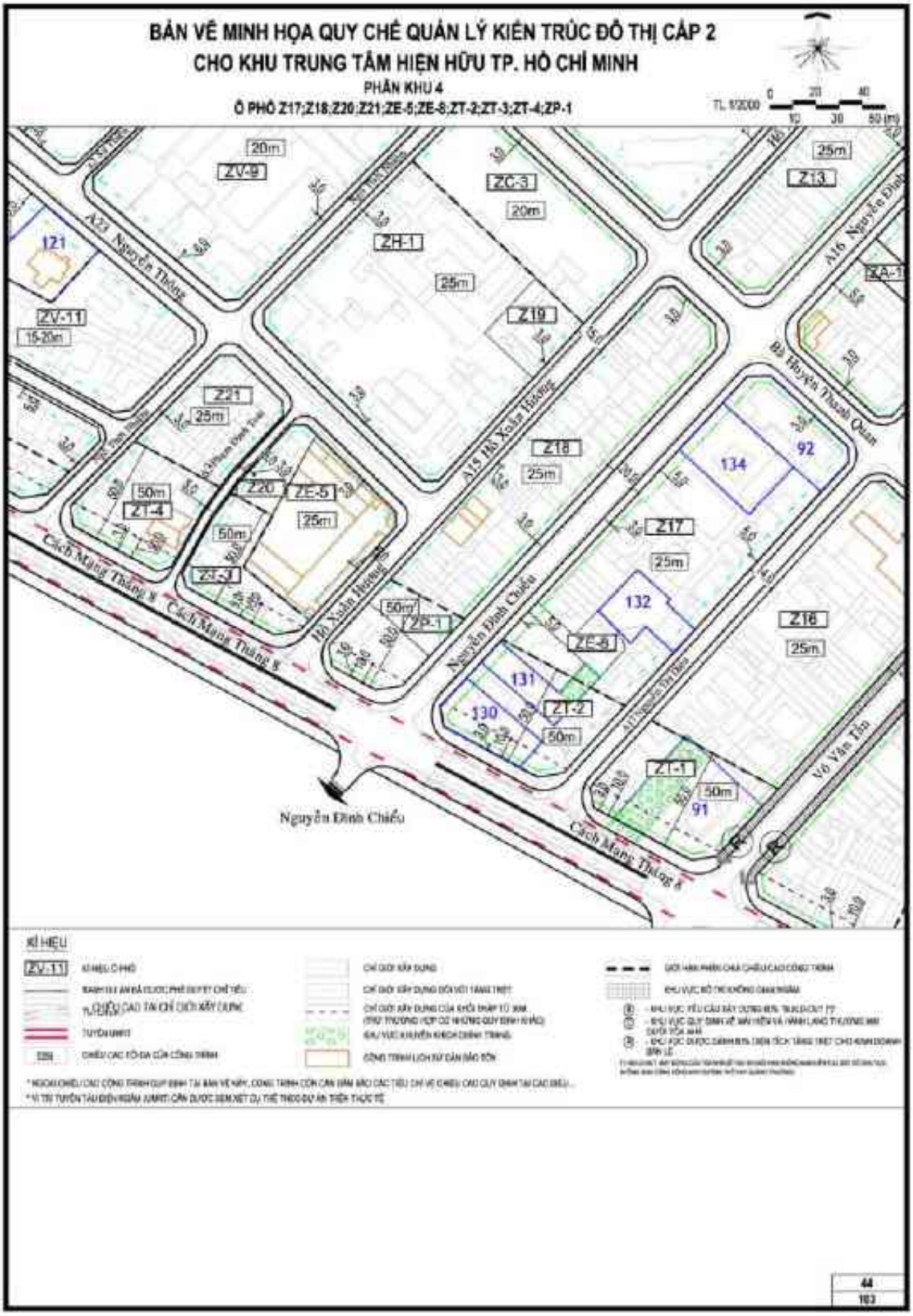
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

X. Ô PHỐ ZP-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZP-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hồ Xuân Hương, Cách Mạng Tháng Tám, Nguyễn Đình Chiểu
- Ô phố: Z18

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.275,39 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố:


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Z17;Z18;Z20;Z21;ZE-5;ZE-8;ZT-2;ZT-3;ZT-4;ZP-1
TL 1/2000
Nguyễn Đình Chiểu
Cách Mạng Tháng 8
Hồ Xuân Hương
Võ Văn Tần
Bà Huyện Thanh Quan
A23 Nguyễn Thông
A16 Nguyễn Đình
A15 Hồ Xuân Hương
Z17
Z18
Z16
ZE-5
ZE-8
ZP-1
Z1-1
Z1-2
Z1-3
Z1-4
Z20
Z21
ZV-9
ZV-11
ZC-3
ZH-1
Z19
Z13
ZA-1
121
134
92
132
131
130
91
KÍ HIỆU
44
183

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ Z15; Z16; ZT-1; ZR-2

I. Ô PHỐ Z15

1. Ký hiệu ô phố: **Z15**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Tần, Bà Huyện Thanh Quan, Nguyễn Thị Minh Khai, Cách Mạng Thánh Tám
- Ô phố: ZR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 20.639,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.350 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

II. Ô PHỐ Z16

1. Ký hiệu ô phố: **Z16**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Diệu, Bà Huyện Thanh Quan, Võ Văn Tần
- Ô phố: ZT-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.155,49 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 500 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ ZT-1

1. Ký hiệu ô phố: **ZT-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Diệu, Cách Mạng Tháng Tám, Võ Văn Tần
- Ô phố: Z16

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.411,94 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 220người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.

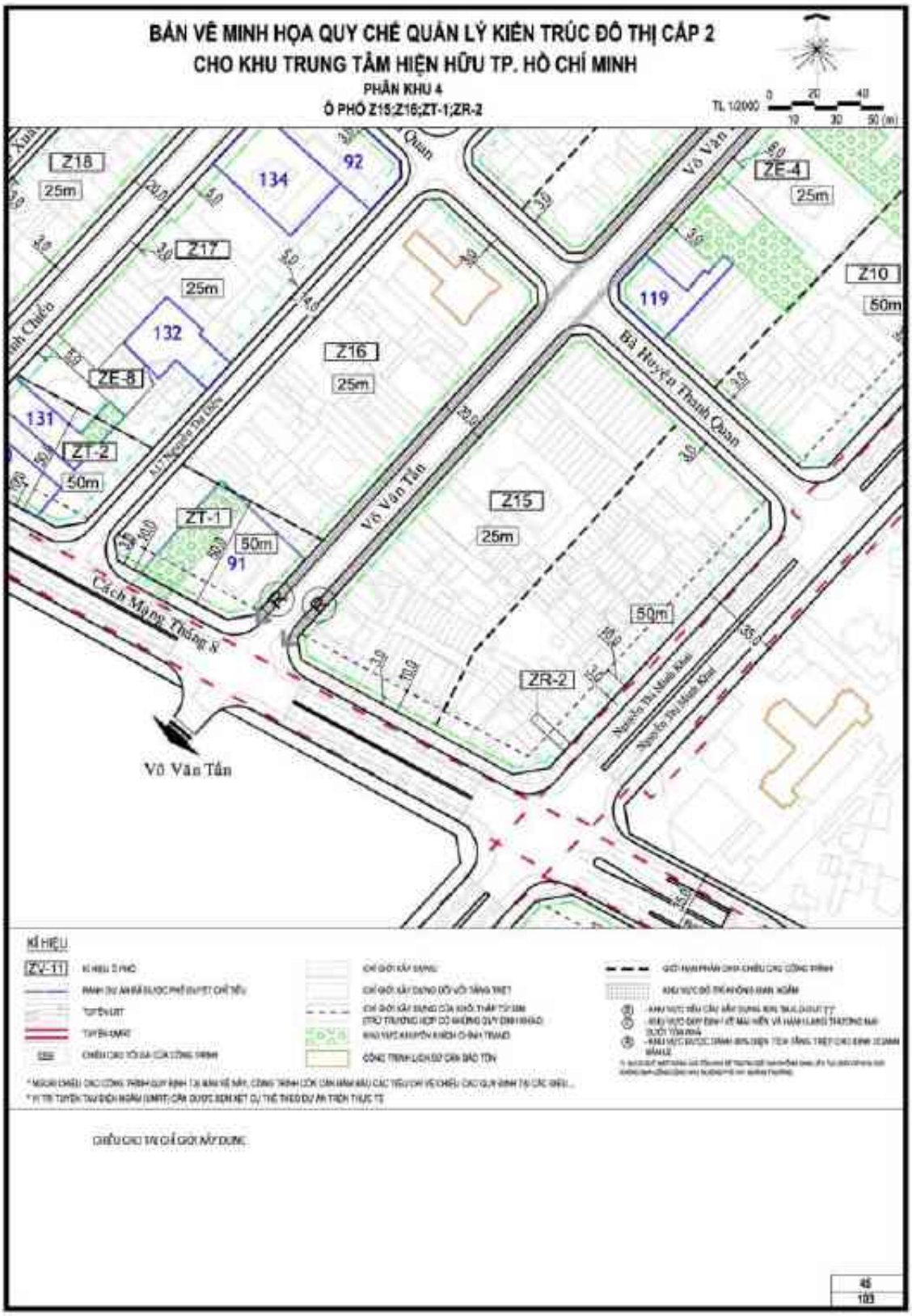
IV. Ô PHỐ ZR-2

1. Ký hiệu ô phố: **ZR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thị Minh Khai
- Ô phố: Z15

3. Diện tích ô phố khoảng: 85,10 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10.


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 4
Ô PHỐ Z15;Z16;ZT-1;ZR-2
TL 1/2000
Z18
25m
134
92
Z17
25m
132
ZE-8
131
ZT-2
50m
ZT-1
50m
91
Z16
25m
Z15
25m
ZE-4
25m
Z10
50m
119
50m
ZR-2
Võ Văn Tần
Cách Mạng Tháng 8
Nguyễn Thị Minh Khai
Bà Huyện Thanh Quan
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ THUỘC PHÂN KHU 5

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T1; T2; T3; T4; T5; TT-1; TP-2

I. Ô PHỐ T1

1. Ký hiệu ô phố: **T1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Kiệt, Hồ Tùng Mậu, Hàm Nghi

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.465,15 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ T2

1. Ký hiệu ô phố: **T2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Tôn Thất Đạm, Hồ Tùng Mậu, Võ Văn Kiệt

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.636,24 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T3

1. Ký hiệu ô phố: **T3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Tôn Thất Đạm, Hồ Tùng Mậu, Hàm Nghi

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.237,14 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 30 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IV. Ô PHỐ T4

1. Ký hiệu ô phố: **T4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Tôn Thất Đạm, Pasteur, Võ Văn Kiệt

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.074,79 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

V. Ô PHỐ T5

1. Ký hiệu ô phố: **T5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Tôn Thất Đạm, Pasteur
- Ô phố: TT-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.605,13 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 20 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VI. Ô PHỐ TT-1

1. Ký hiệu ô phố: **TT-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hàm Nghi, Tôn Thất Đạm, Pasteur
- Ô phố: T5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.103,29 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6,0

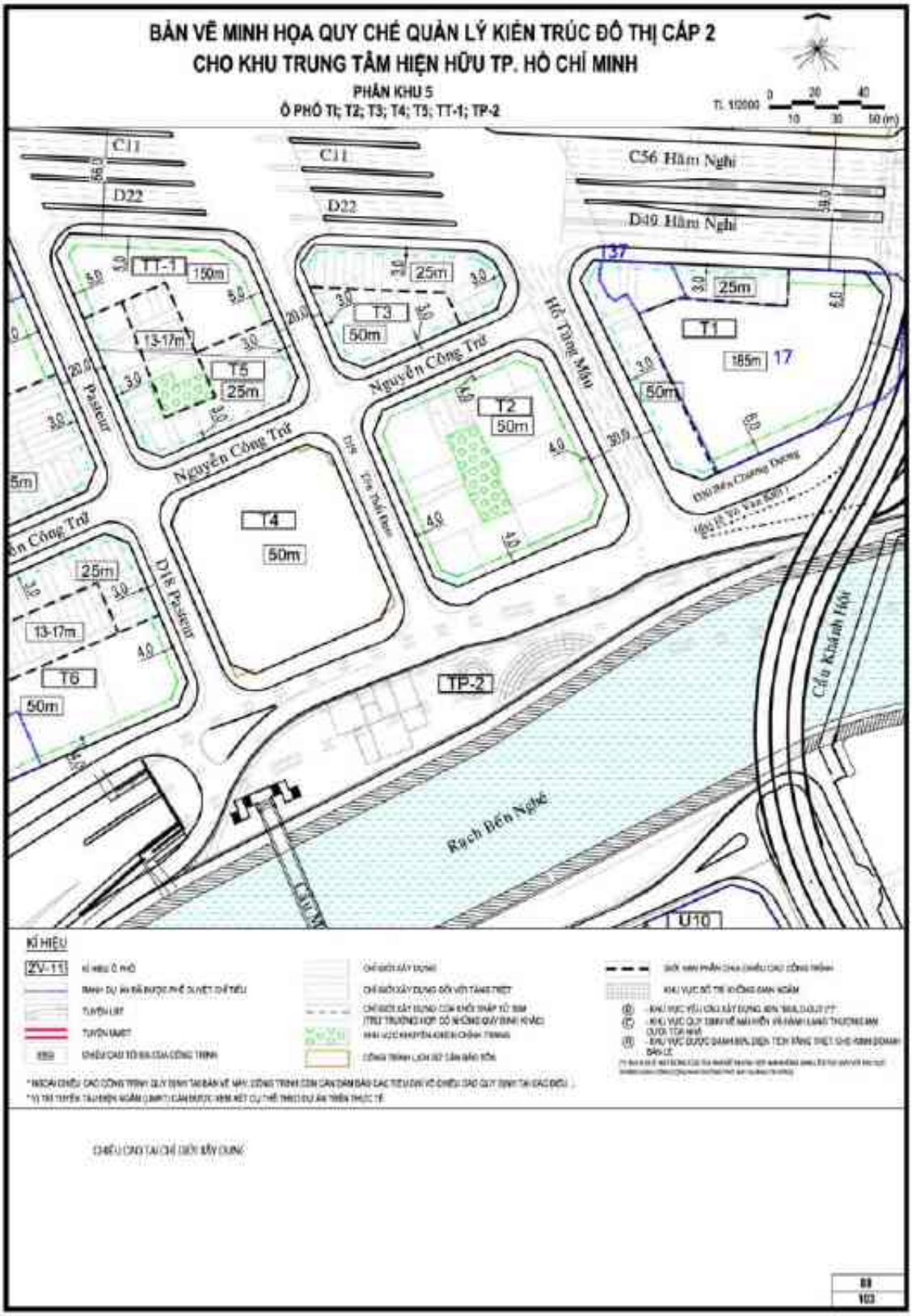
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VII. Ô PHỐ TP-2

1. Ký hiệu ô phố: **TP-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Kiệt, Rạch Bến Nghé

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.459,56 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ TI; T2; T3; T4; T5; TT-1; TP-2
TI. 1/2000
C11
D22
C56 Hàm Nghi
D49 Hàm Nghi
TT-1
150m
T5
25m
13-17m
T3
50m
T2
50m
T1
185m
17
T4
50m
T6
50m
TP-2
Nguyễn Công Trứ
Pasteur
Hồ Tùng Mậu
Cầu Khánh Hội
Rạch Bến Nghé
U10
KÍ HIỆU
2V-11
89
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T6; T7; T9; TC-2

I. Ô PHỐ T6

1. Ký hiệu ô phố: **T6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Nguyễn Công Trứ, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Võ Văn Kiệt

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.854,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố:4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ T7

1. Ký hiệu ô phố: **T7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Pasteur, Nguyễn Công Trứ, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Hàm Nghi

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.267,41 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T9

1. Ký hiệu ô phố: **T9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Bình, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Nguyễn Công Trứ
- Ô phố: TC-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 24.481,63 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.000 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

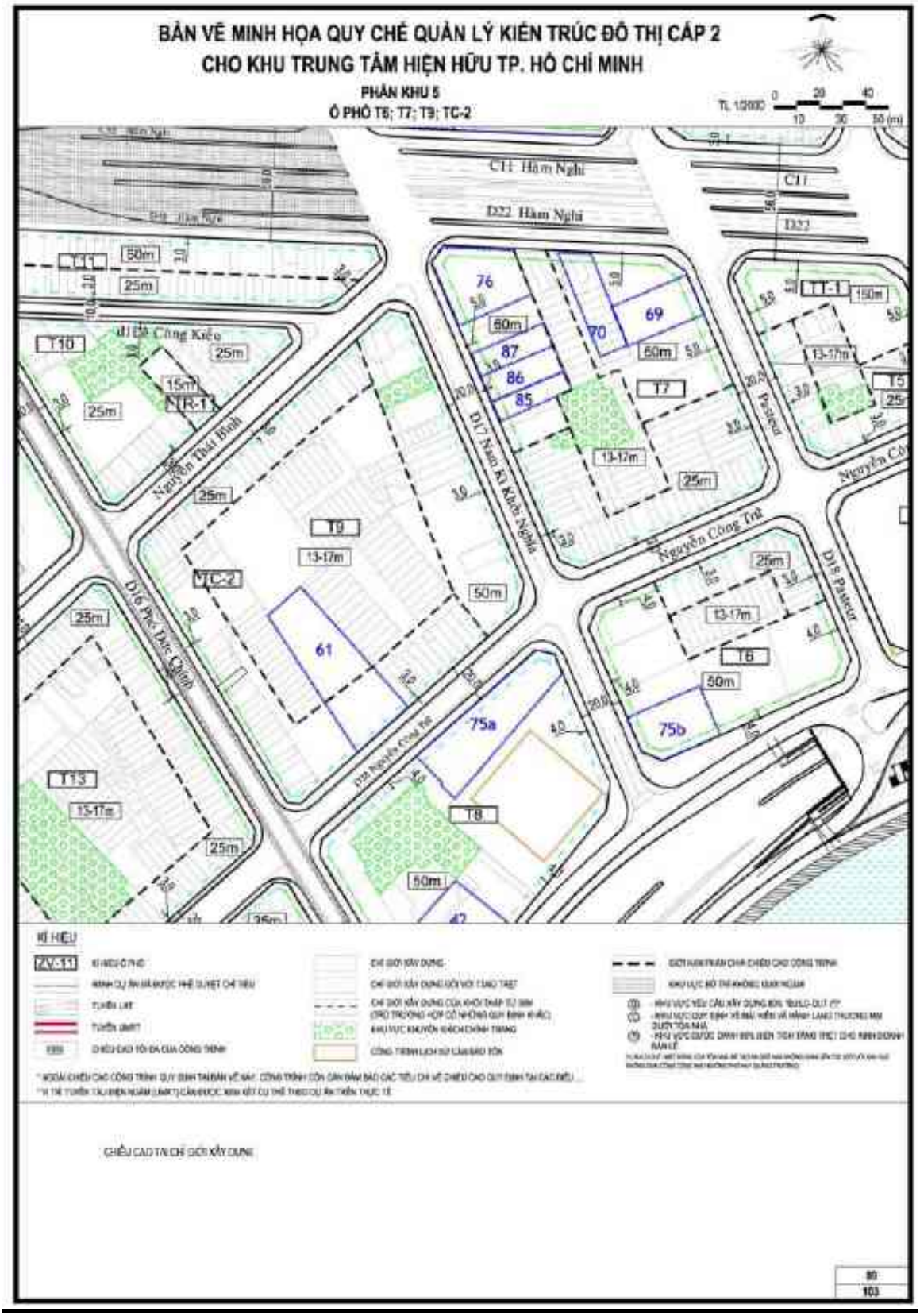
IV. Ô PHỐ TC-2

1. Ký hiệu ô phố: **TC-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Bình, Nguyễn Công Trứ, Phó Đức Chính
- Ô phố: T9

3. Diện tích ô phố khoảng: 65,93 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ T6; T7; T9; TC-2
TL 1/2000
C11 Hàm Nghi
D22 Hàm Nghi
Nguyễn Thái Bình
D16 Phạm Ngọc Thạch
D17 Nam Kỳ Khởi Nghĩa
Nguyễn Công Trứ
D15 Pasteur
T10
T11
T11-1
T5
T6
T7
T8
T9
T13
TC-2
TR-11
61
75a
75b
76
87
86
85
70
69
42
KÍ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 5M
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC ĐÔ THỊ KHÔNG GIAN NGẦM
CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CHIỀU CAO TẦNG CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
80
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T10; T11; T14; T15; T18; TR-1; TC-1; TSP-1

I. Ô PHỐ T10

1. Ký hiệu ô phố: **T10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Công Kiều, Phó Đức Chính, Nguyễn Thái Bình
- Ô phố: TR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.401,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 590 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 10, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.
8. Các quy định khác: Xem thêm tại Chương III - Điều 49

II. Ô PHỐ T11

1. Ký hiệu ô phố: **T11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hàm Nghi, Nguyễn Thái Bình, Lê Công Kiều, Phó Đức Chính

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.261,32m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 640 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T14

1. Ký hiệu ô phố: **T14**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thị Hồng Gấm, Calmette, Nguyễn Thái Bình
- Ô phố: TC-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.518,13 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 530 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IV. Ô PHỐ T15

1. Ký hiệu ô phố: **T15**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thị Hồng Gấm, Calmette, Phó Đức Chính
- Ô phố: TSP-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.534,91 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 220 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 16,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

V. Ô PHỐ T18

1. Ký hiệu ô phố: **T18**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Thị Hồng Gấm, Calmette, Nguyễn Thái Bình, Ký Con

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.402,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 980 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VI. Ô PHỐ TR-1

1. Ký hiệu ô phố: **TR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Bình
- Ô phố: T10

3. Diện tích ô phố khoảng: 618,45 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VII. Ô PHỐ TC-1

1. Ký hiệu ô phố: **TC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Bình, Phó Đức Chính, Lê Thị Hồng Gấm
- Ô phố: T14

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.171,85 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,0

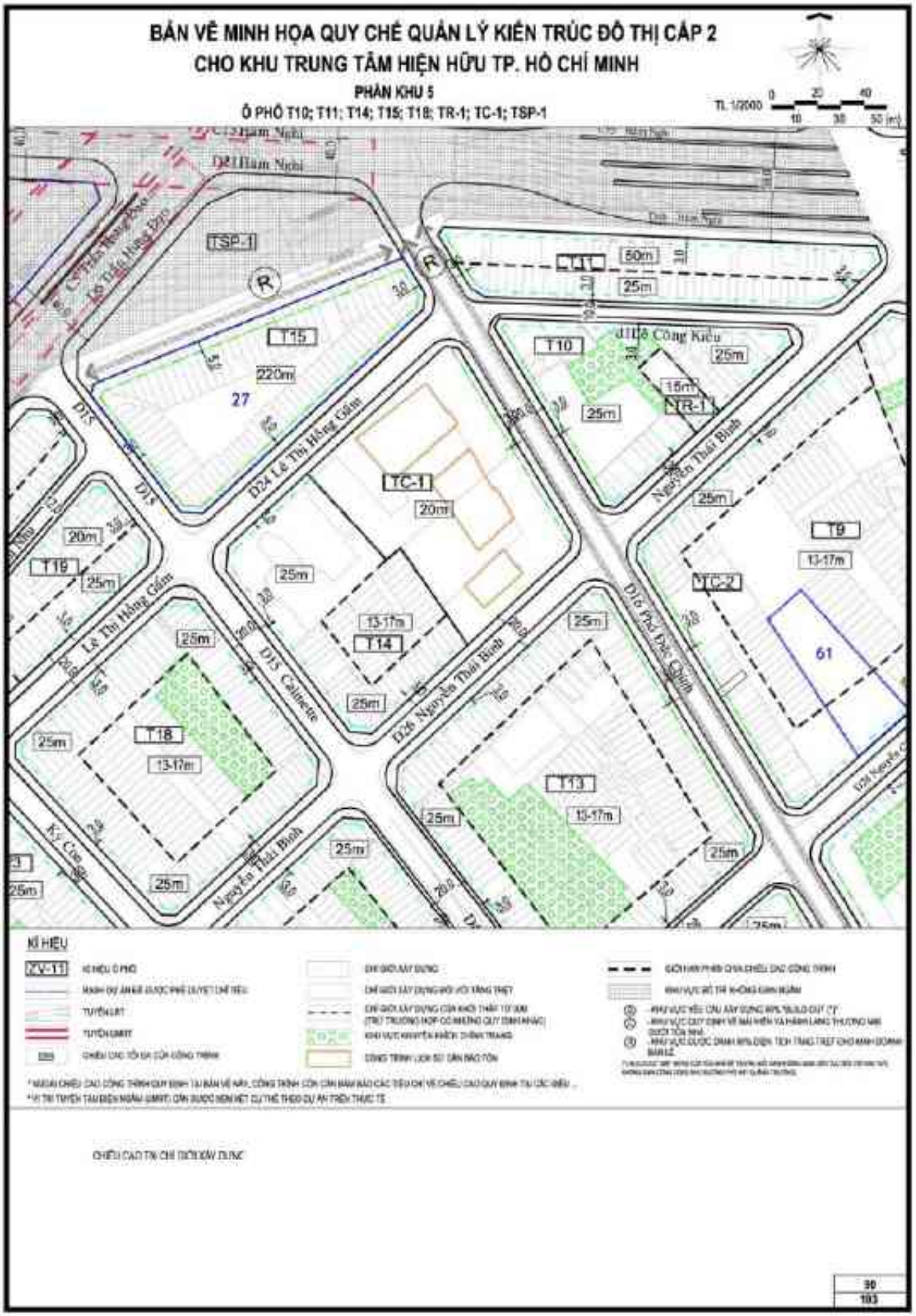
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VIII. Ô PHỐ TSP-1

1. Ký hiệu ô phố: **TSP-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phó Đức Chính, Hàm Nghi, Trần Hưng Đạo
- Ô phố: T15

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.007,34 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 6 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,1


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ T10; T11; T14; T15; T18; TR-1; TC-1; TSP-1
TL 1/2000
D21 Hàm Nghi
TSP-1
T15
220m
27
D15
D24 Lê Thị Hồng Gấm
TC-1
20m
T19
25m
T14
13-17m
T18
T10
15m
TR-1
D16 Công Kiểu
Nguyễn Thái Bình
T11
50m
T9
TC-2
61
D16 Phó Đức Chính
T13
D15 Calmette
Kỳ Con
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T8; T12; T13

I. Ô PHỐ T8

1. Ký hiệu ô phố: **T8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Kiệt
- Đường: Phó Đức Chính
- Đường: Nguyễn Công Trứ
- Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.145,28 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.070 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ T12

1. Ký hiệu ô phố: **T12**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Kiệt
- Đường: Phó Đức Chính
- Đường: Nguyễn Công Trứ
- Đường: Calmette

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.117,18 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 920 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T13

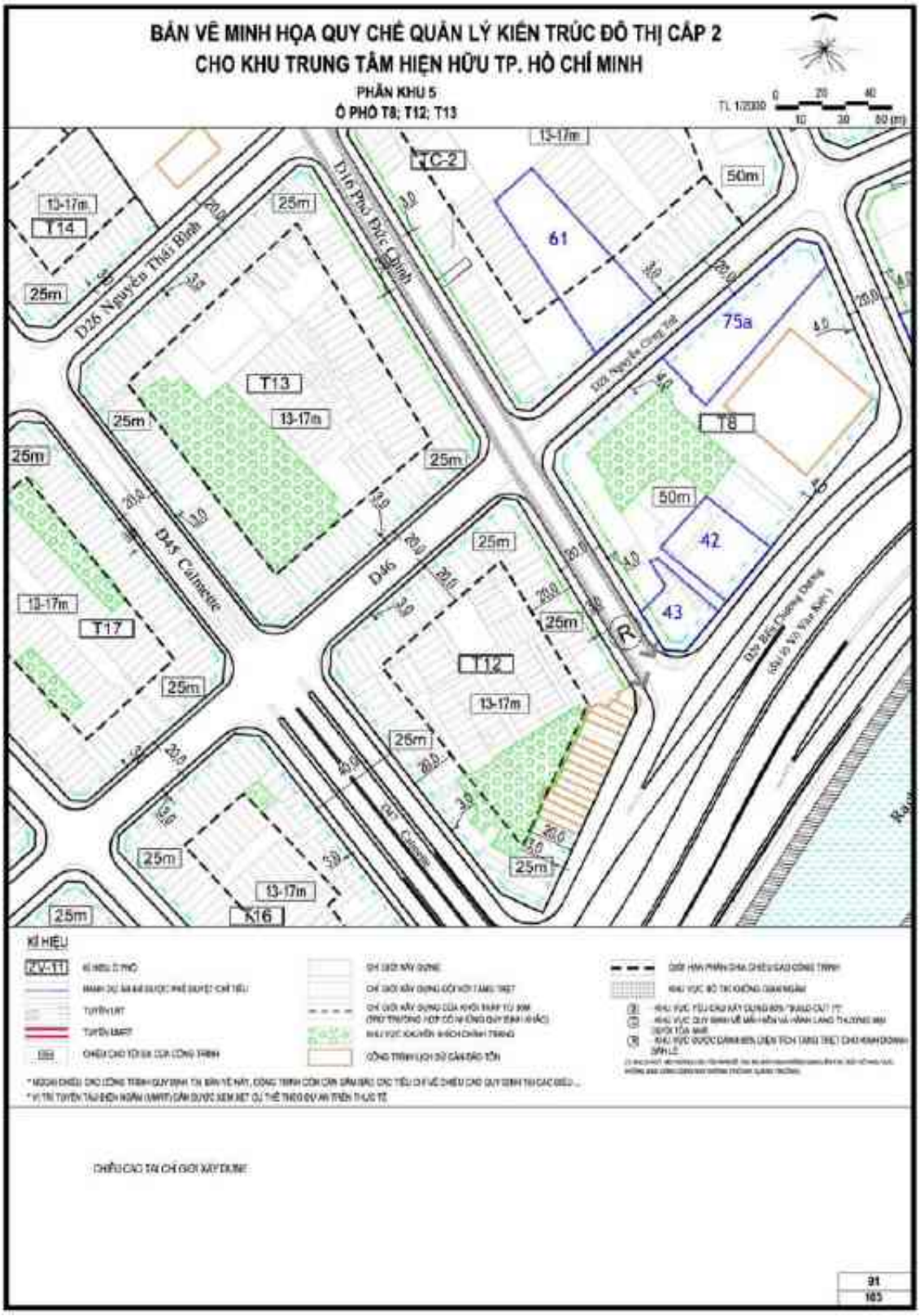
1. Ký hiệu ô phố: **T13**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Bình
- Đường: Phó Đức Chính

- Đường: Nguyễn Công Trứ
- Đường: Calmette

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.964,23 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.330 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHẦN KHU 5
Ô PHỐ T8; T12; T13
TC-2
T14
T13
T17
T12
T8
K16
61
75a
42
43
50m
25m
13-17m
D26 Nguyễn Thái Bình
D16 Phó Đức Chính
D45 Calmette
D46
Kí hiệu

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T16; T17; T22; TR-2

I. Ô PHỐ T16

1. Ký hiệu ô phố: **T16**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Calmette, Nguyễn Công Trứ, Ký Con, Võ Văn Kiệt

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.269,64 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 790 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ T17

1. Ký hiệu ô phố: **T17**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Calmette, Nguyễn Công Trứ, Ký Con, Nguyễn Thái Bình

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.687,64 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 960 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T22

1. Ký hiệu ô phố: **T22**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Ký Con, Nguyễn Thái Bình
- Ô phố: TR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.672,73 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

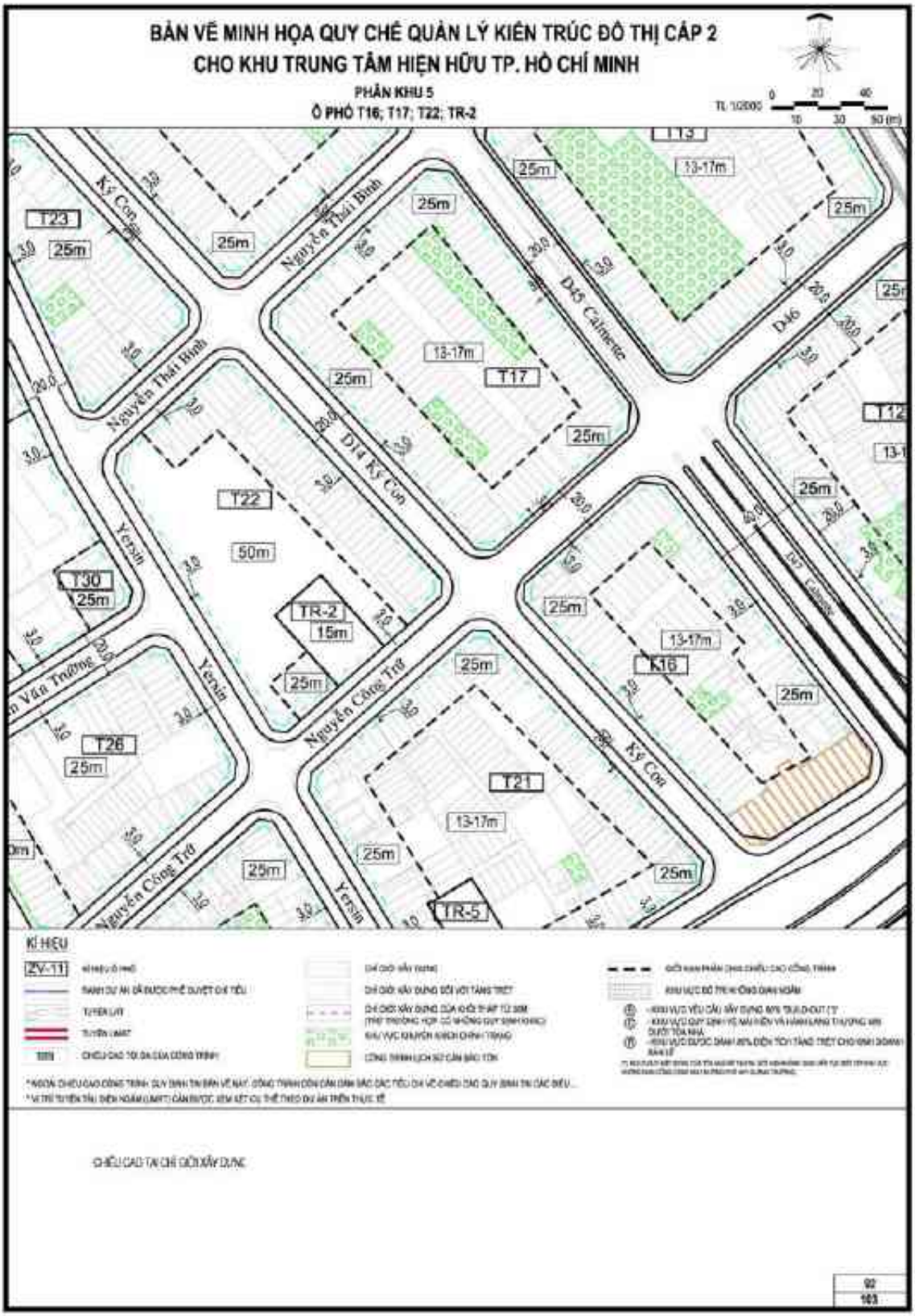
IV. Ô PHỐ TR-2

1. Ký hiệu ô phố: **TR-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ
- Ô phố: T22

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.084,73 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ T16; T17; T22; TR-2
TL 1/2000
Ký Con
Nguyễn Thái Bình
D45 Calmette
D14 Ký Con
D46
Yersin
Nguyễn Công Trứ
T23
T17
T22
T30
T26
T21
TR-2
TR-5
K16
25m
13-17m
15m
50m
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T21; T25; T26; T27; T30; TA-1; TR-3; TR-5

I. Ô PHỐ T21

1. Ký hiệu ô phố: **T21**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Ký Con, Yersin
- Ô phố: TR-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.820,82 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.040 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ T25

1. Ký hiệu ô phố: **T25**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Yersin, Võ Văn Kiệt, Nguyễn Thái Học

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.821,77 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.050 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T26

1. Ký hiệu ô phố: **T26**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Yersin, Phan Văn Trường, Nguyễn Thái Học

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.454,58 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IV. Ô PHỐ T27

1. Ký hiệu ô phố: **T27**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Trịnh Văn Cang, Yersin
- Ô phố: TA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.605,81 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 290 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

V. Ô PHỐ T30

1. Ký hiệu ô phố: **T30**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phan Văn Trường, Yersin
- Ô phố: TA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 743,57 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VI. Ô PHỐ TA-1

1. Ký hiệu ô phố: T**A-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Yersin
- Ô phố: T27, T30, TR-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.673,62 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VII. Ô PHỐ TR-3

1. Ký hiệu ô phố: **TR-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Phan Văn Trường
- Ô phố: TA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.618,19 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

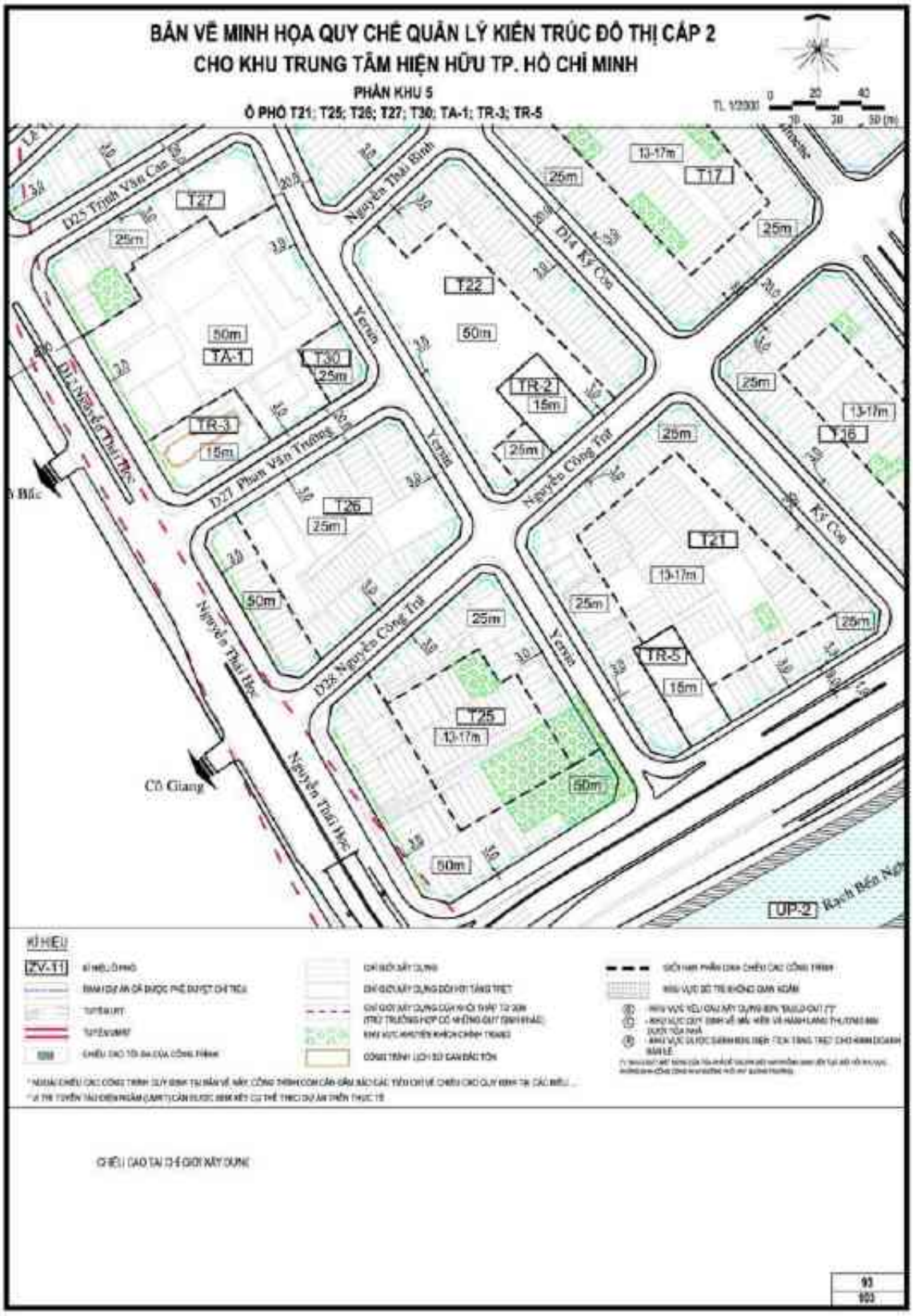
VIII. Ô PHỐ TR-5

1. Ký hiệu ô phố: **TR-5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Kiệt
- Ô phố: T21

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.211,70 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ T21; T25; T26; T27; T30; TA-1; TR-3; TR-5
D25 Trịnh Văn Cấn
T27
25m
Nguyễn Thái Bình
T22
50m
D14 Kỳ Con
T17
13-17m
TA-1
T30
TR-3
15m
D27 Phan Văn Trường
Yersin
TR-2
T26
Nguyễn Công Trứ
T16
T21
TR-5
T25
D28 Nguyễn Công Trứ
Nguyễn Thái Học
Cô Giang
UP-2
KÝ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T19; T20; T23; T24; T28; T29; TE-1; TR-4; S1; S2

I. Ô PHỐ T19

1. Ký hiệu ô phố: **T19**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đặng Thị Nhu, Ký Con, Lê Thị Hồng Gấm, Calmette

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.951,72 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 400 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ T20

1. Ký hiệu ô phố: **T20**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đặng Thị Nhu, Ký Con, Trần Hưng Đạo, Calmette

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.112,26 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T23

1. Ký hiệu ô phố: **T23**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Ký Con, Lê Thị Hồng Gấm, Nguyễn Thái Bình

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.276,86 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IV. Ô PHỐ T24

1. Ký hiệu ô phố: T24
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Ký Con, Lê Thị Hồng Gấm

3. Diện tích ô phố khoảng: 765,44 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

V. Ô PHỐ T28

1. Ký hiệu ô phố: **T28**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Lê Thị Hồng Gấm, Nguyễn Thái Học, Trịnh Văn Cang

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.493,68 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 280 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VI. Ô PHỐ T29

1. Ký hiệu ô phố: T29
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Yersin, Lê Thị Hồng Gấm
- Ô phố: TR-4, TE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.479,22 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 360 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VII. Ô PHỐ TE-1

1. Ký hiệu ô phố: **TE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thái Học, Lê Thị Hồng Gấm
- Ô phố: T29

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.940,05 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VIII. Ô PHỐ TR-4

1. Ký hiệu ô phố: **TR-4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin
- Ô phố: T29

3. Diện tích ô phố khoảng: 523,48 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IX. Ô PHỐ S1

1. Ký hiệu ô phố: **S1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Phạm Ngũ Lão, Yersin

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.469,25 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

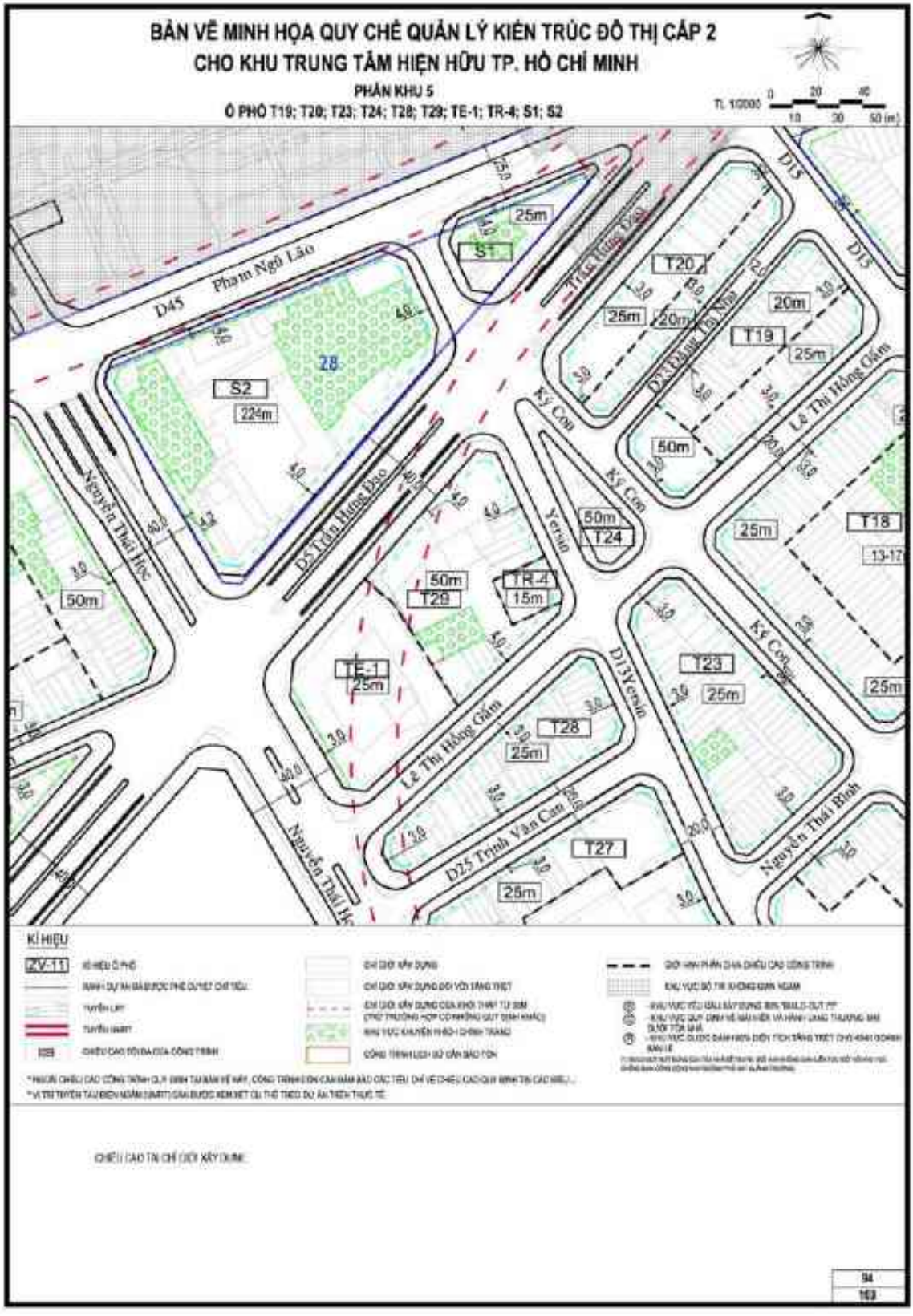
X. Ô PHỐ S2

1. Ký hiệu ô phố: S2
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Phạm Ngũ Lão, Yersin, Nguyễn Thái Học

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.052,68 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.610 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 224 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 16,0*

**Hệ số sử dụng đất của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất bằng ô phố lân cận, hệ số ưu đãi nếu có sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10)*


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ T19; T20; T23; T24; T28; T29; TE-1; TR-4; S1; S2
TL 1/2000
Phạm Ngũ Lão
D45
Trần Hưng Đạo
D15
Lê Thị Hồng Gấm
Kỳ Con
Yersin
D13 Yersin
Nguyễn Thái Học
D25 Trịnh Văn Cấn
Nguyễn Thái Bình
S1
S2
T18
T19
T20
T23
T24
T27
T28
T29
TR-4
TE-1
25m
20m
50m
15m
224m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S3; S4

I. Ô PHỐ S3

1. Ký hiệu ô phố: **S3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Phạm Ngũ Lão, Đề Thám, Bùi Viện

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.342,05 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

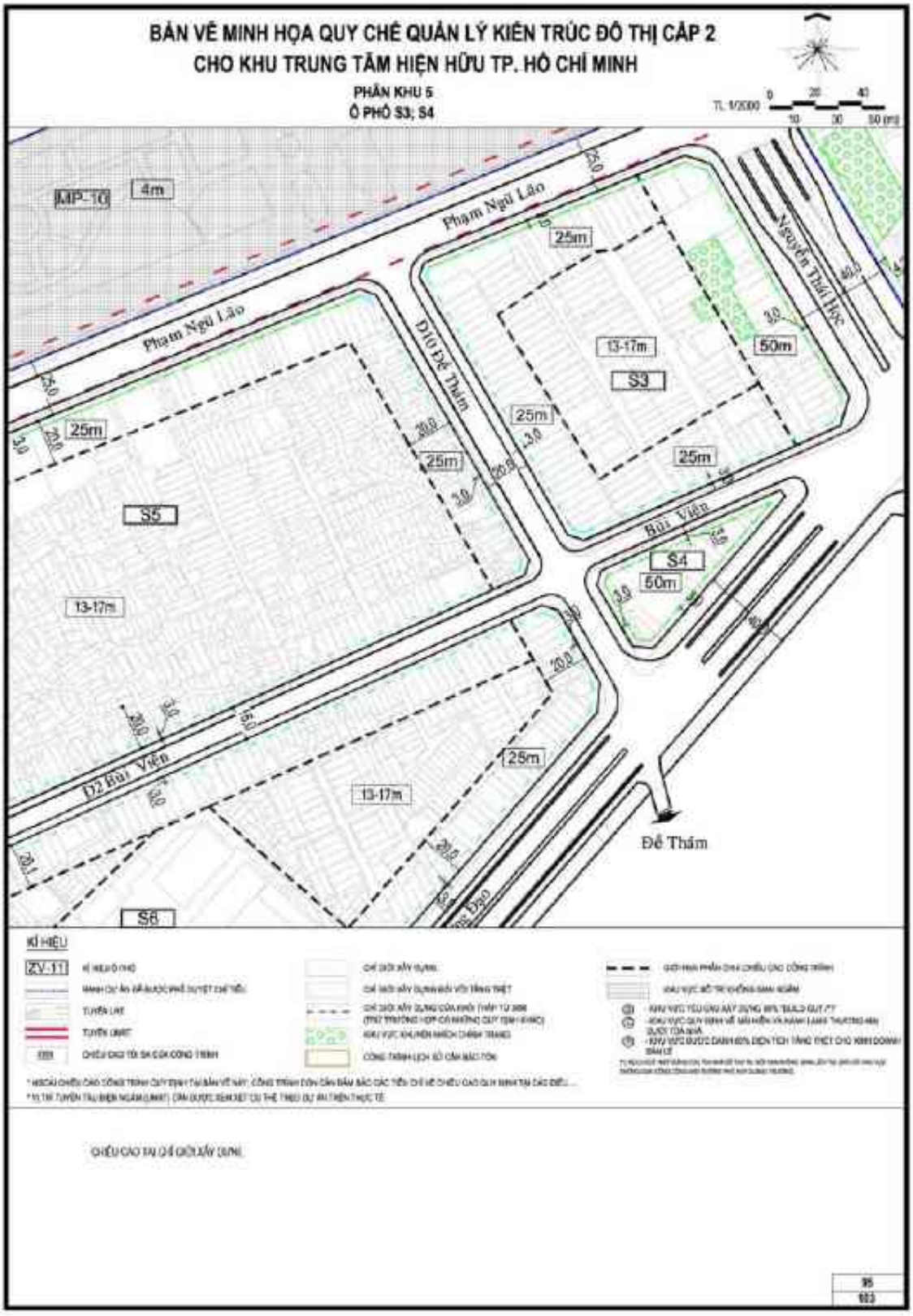
II. Ô PHỐ S4

1. Ký hiệu ô phố: **S4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo Đề Thám Bùi Viện

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.063,64 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 80 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ S3; S4
TL 1/2000
MP-10
4m
Phạm Ngũ Lão
Đào Duy Tùng
Đề Thám
Nguyễn Thái Học
Bùi Viện
D2 Bùi Viện
25m
50m
13-17m
S3
S4
S5
S8
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ S5

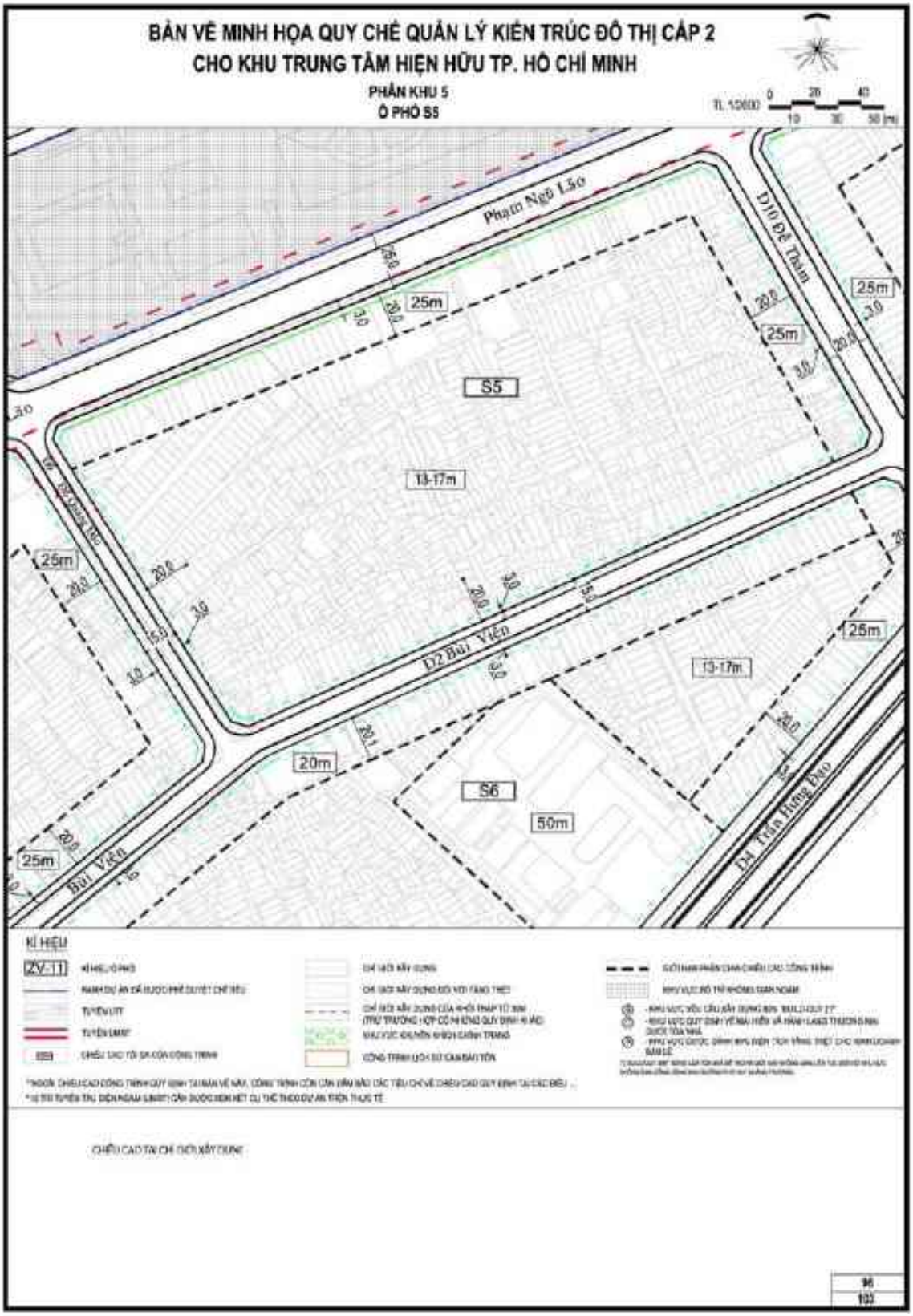
I. Ô PHỐ S5

1. Ký hiệu ô phố: **S5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đỗ Quang Đẩu, Phạm Ngũ Lão, Đề Thám, Bùi Viện

3. Diện tích ô phố khoảng: 45.179,63 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.380 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ S5
Phạm Ngũ Lão
D10 Đề Thám
D2 Bùi Viện
D4 Trần Hưng Đạo
Bùi Viện
S5
S6
13-17m
50m
20m
25m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S7; S8; SE-1

I. Ô PHỐ S7

1. Ký hiệu ô phố: **S7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngũ Lão, Đỗ Quang Đâu, Bùi Viện, Cống Quỳnh
- Ô phố: SE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 27.082,84 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ S8

1. Ký hiệu ô phố: **S8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngũ Lão, Cống Quỳnh
- Ô phố: S7

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.882,31 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

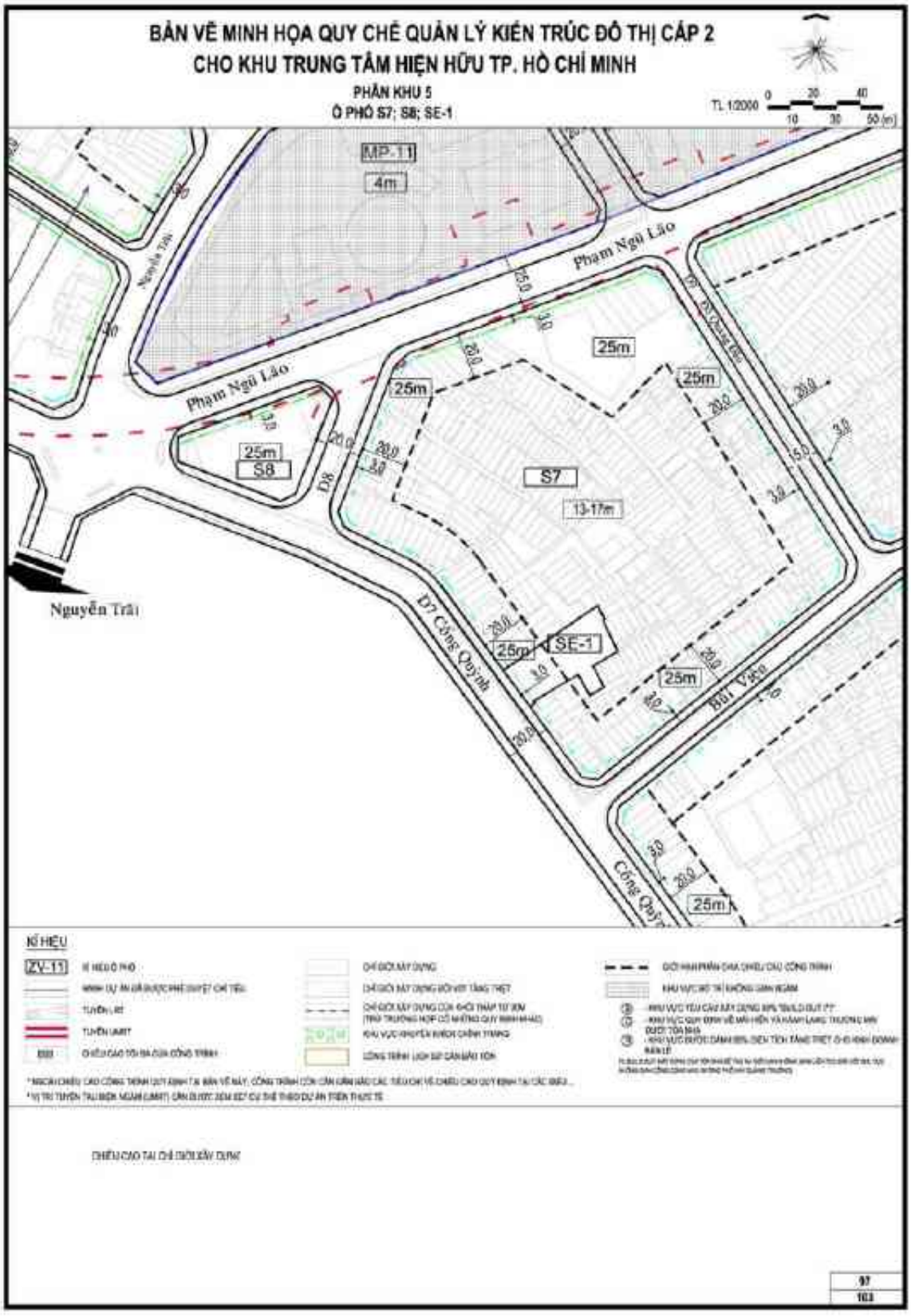
III. Ô PHỐ SE-1

1. Ký hiệu ô phố: **SE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Cống Quỳnh
- Ô phố: S7

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.012,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S6; SC-1

I. Ô PHỐ S6

1. Ký hiệu ô phố: **S6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Cư Trinh, Trần Hưng Đạo, Đề Thám, Bùi Viện, Cống Quỳnh
- Ô phố: SC-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 54.576,33 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.820 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

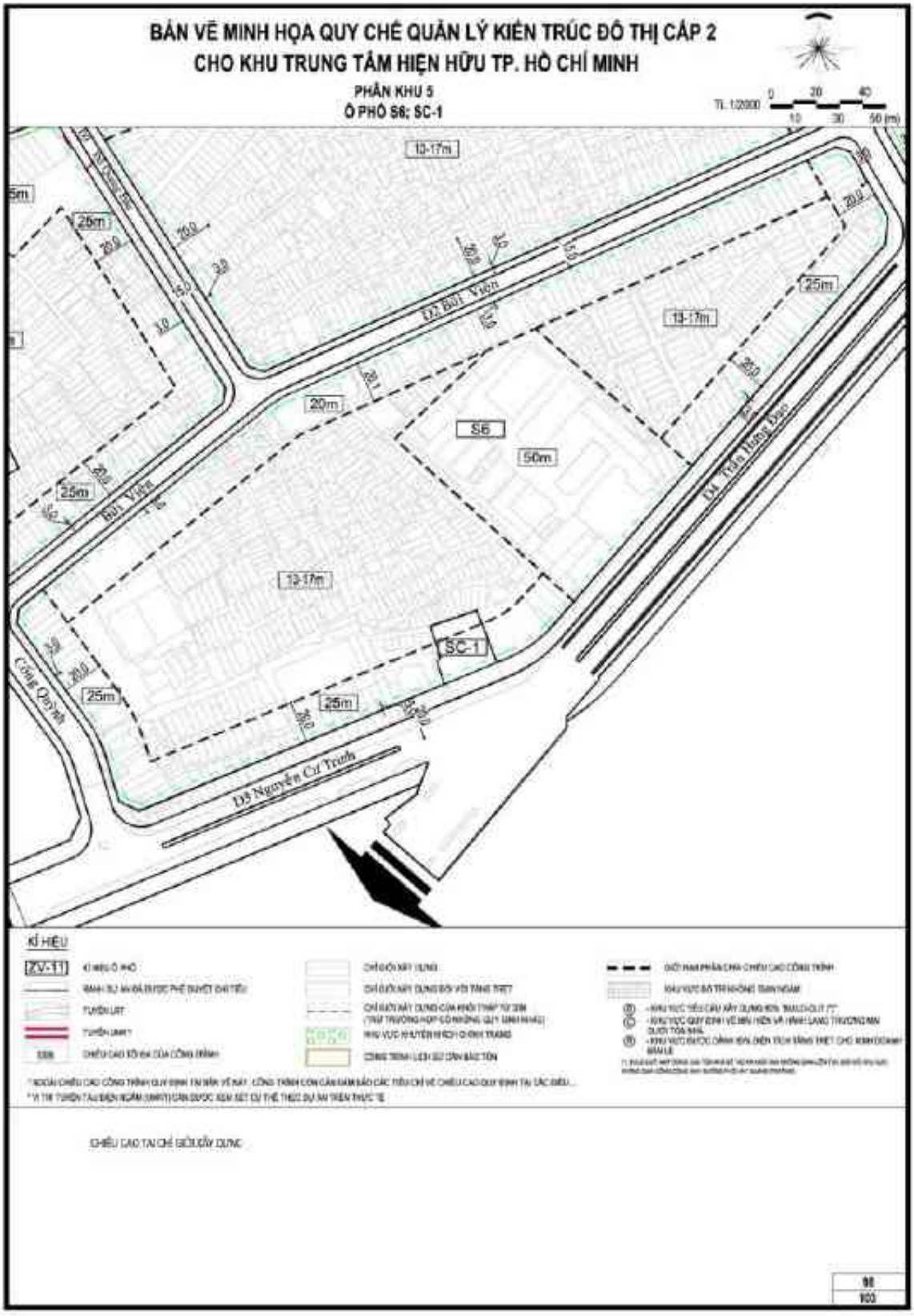
II. Ô PHỐ SC-1

1. Ký hiệu ô phố: **SC-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Cư Trinh
- Ô phố: S6

3. Diện tích ô phố khoảng: 697,78 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2.0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ S6; SC-1
TL 1/2000
13-17m
25m
20m
S6
50m
SC-1
D2 Bùi Viện
D4 Trần Hưng Đạo
D5 Nguyễn Cư Trinh
Công Quỳnh
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẦNG CHẾ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U1; U10; U11; UA-1; UE-1

I. Ô PHỐ U1

1. Ký hiệu ô phố: **U1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bến Vân Đồn, Nguyễn Trường Tộ, Đoàn Như Hài, Bùi Viện
- Ô phố: U10, UA-1, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.262,16 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ U10

1. Ký hiệu ô phố: **U10**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bến Vân Đồn, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: U1, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.689,55 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 75 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ U11

1. Ký hiệu ô phố: **U11**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đoàn Như Hài, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: UA-1, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.875,20 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IV. Ô PHỐ UA-1

1. Ký hiệu ô phố: **UA-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đoàn Như Hài
- Ô phố: U1, U11, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.234,91 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

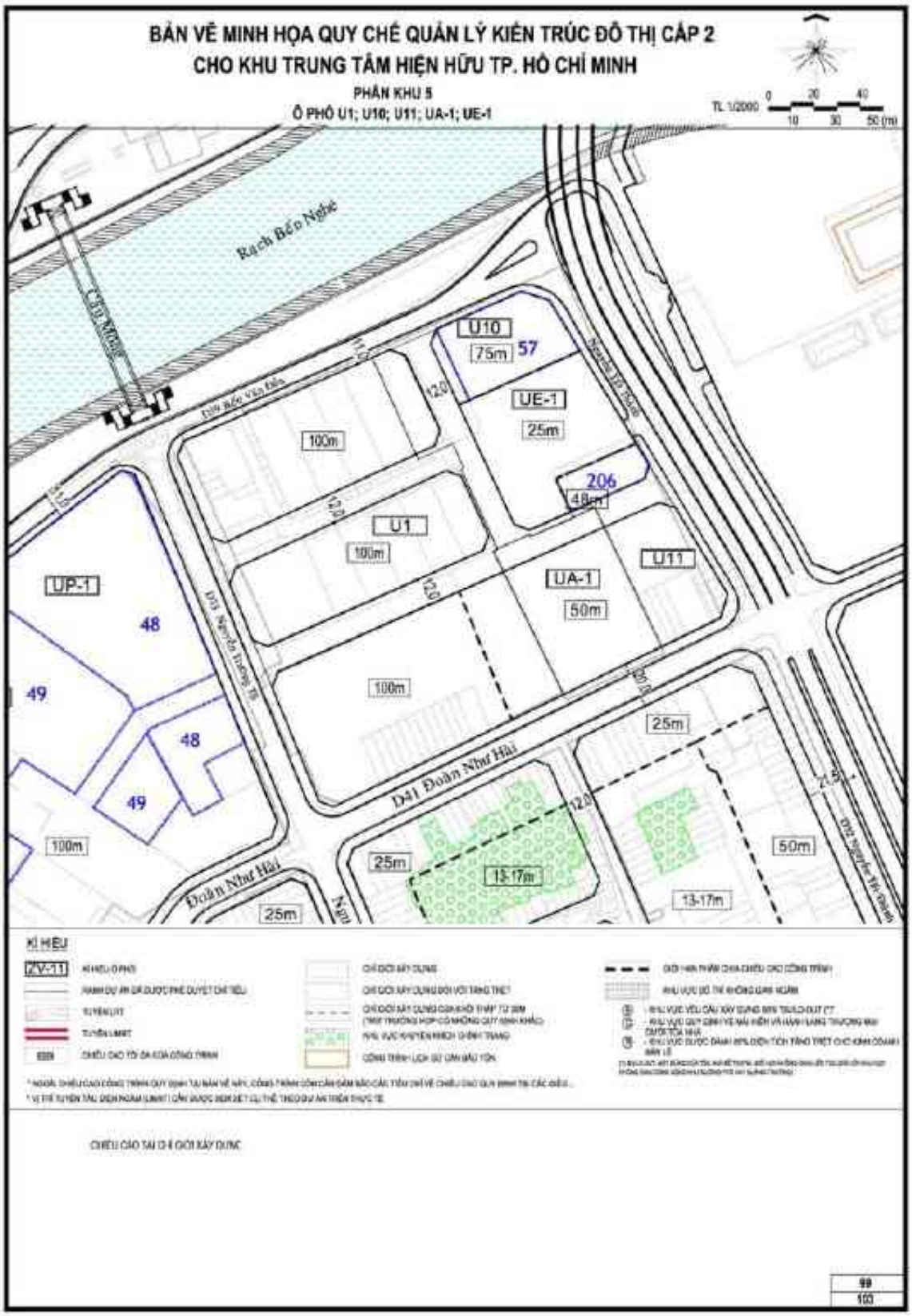
V. Ô PHỐ UE-1

1. Ký hiệu ô phố: **UE-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: U1, U10, U11, UA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.174,56 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U1; U10; U11; UA-1; UE-1
TL 1/2000
Rạch Bến Nghé
Cầu Khánh
Đại Đoàn Nhơ Hải
U10
75m
57
UE-1
25m
206
48m
U1
100m
U11
UA-1
50m
UP-1
48
49
25m
13-17m
50m
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U2; U3

I. Ô PHỐ U2

1. Ký hiệu ô phố: **U2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Diệu, Nguyễn Trường Tộ, Đoàn Như Hài, Nguyễn Tất Thành

3. Diện tích ô phố khoảng: 31.547,89 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.580 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

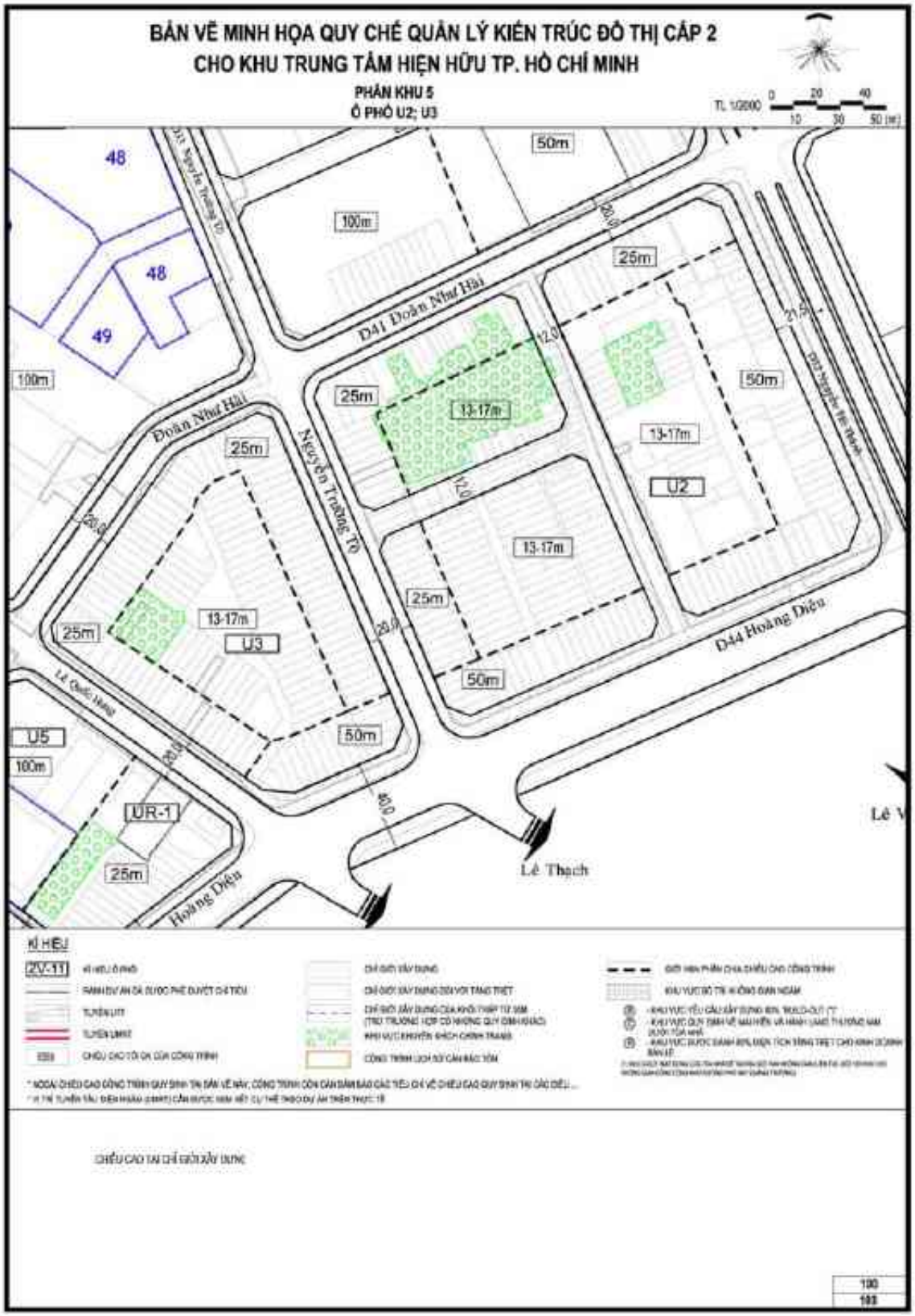
II. Ô PHỐ U3

1. Ký hiệu ô phố: **U3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Diệu, Nguyễn Trường Tộ, Đoàn Như Hài, Lê Quốc Hưng

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.314,04 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.170 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố*: 4,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U2; U3
TL 1/2000
D41 Doãn Như Hải
Nguyễn Trường Tộ
D44 Hoàng Diệu
Lê Thạch
Hoàng Diệu
Lê Quốc Hưng
U2
U3
U5
UR-1
48
49
50m
100m
25m
13-17m
20.0
12.0
40.0
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U4; U5; U6; UR-1; UH-1; UP-1

I. Ô PHỐ U4

1. Ký hiệu ô phố: **U4**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng, Đoàn Như Hài, Nguyễn Trường Tộ, Bến Vân Đồn

3. Diện tích ô phố khoảng: 30.660,52 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 220 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ U5

1. Ký hiệu ô phố: **U5**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng, Đoàn Như Hài, Đoàn Văn Bơ, Hoàng Diệu
- Ô phố: UR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.303,10 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 850 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ U6

1. Ký hiệu ô phố: **U6**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng, Đoàn Như Hài, Đoàn Văn Bơ, Bến Vân Đồn
- Ô phố: UH-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.149,86 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 930 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IV. Ô PHỐ UR-1

1. Ký hiệu ô phố: **UR-1**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng
- Ô phố: U5

3. Diện tích ô phố khoảng: 531,91 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

V. Ô PHỐ UH-1

1. Ký hiệu ô phố: UH-1
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bến Vân Đồn, Lê Quốc Hưng
- Ô phố: U6

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.443,87 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

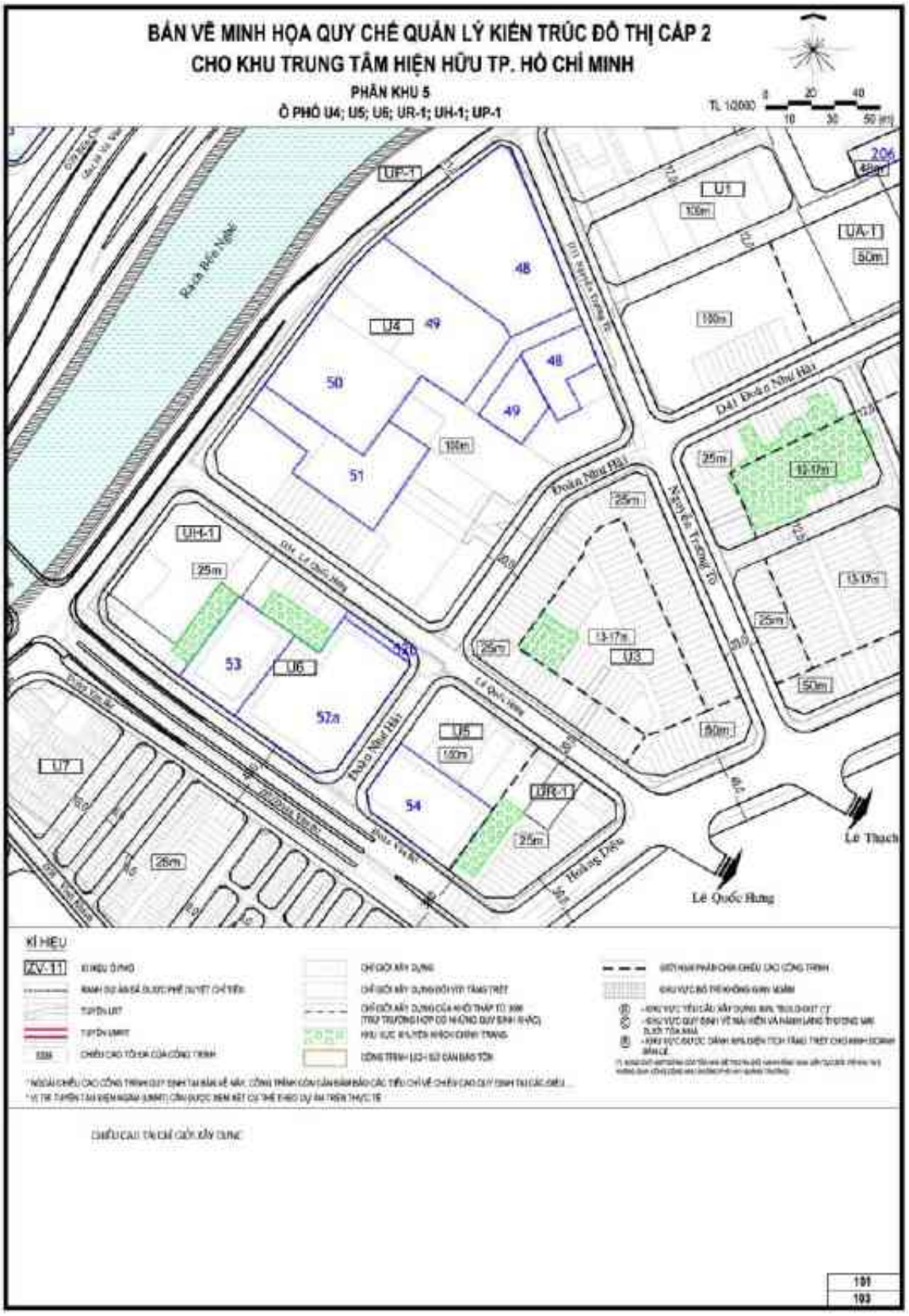
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

VI. Ô PHỐ UP-1

1. Ký hiệu ô phố: UP-1
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bến Vân Đồn
- Rạch Bến Nghé

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.671,05 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố:


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U4; U5; U6; UR-1; UH-1; UP-1
TL 1/2000
UP-1
U4
U5
U6
U7
U1
UA-1
UH-1
UR-1
U3
48
49
50
51
53
54
57a
Rạch Bến Nghé
Đại Đoàn Như Hải
Đoàn Như Hải
Lê Quốc Hưng
Lê Thạch
Hoàng Diệu
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ U7

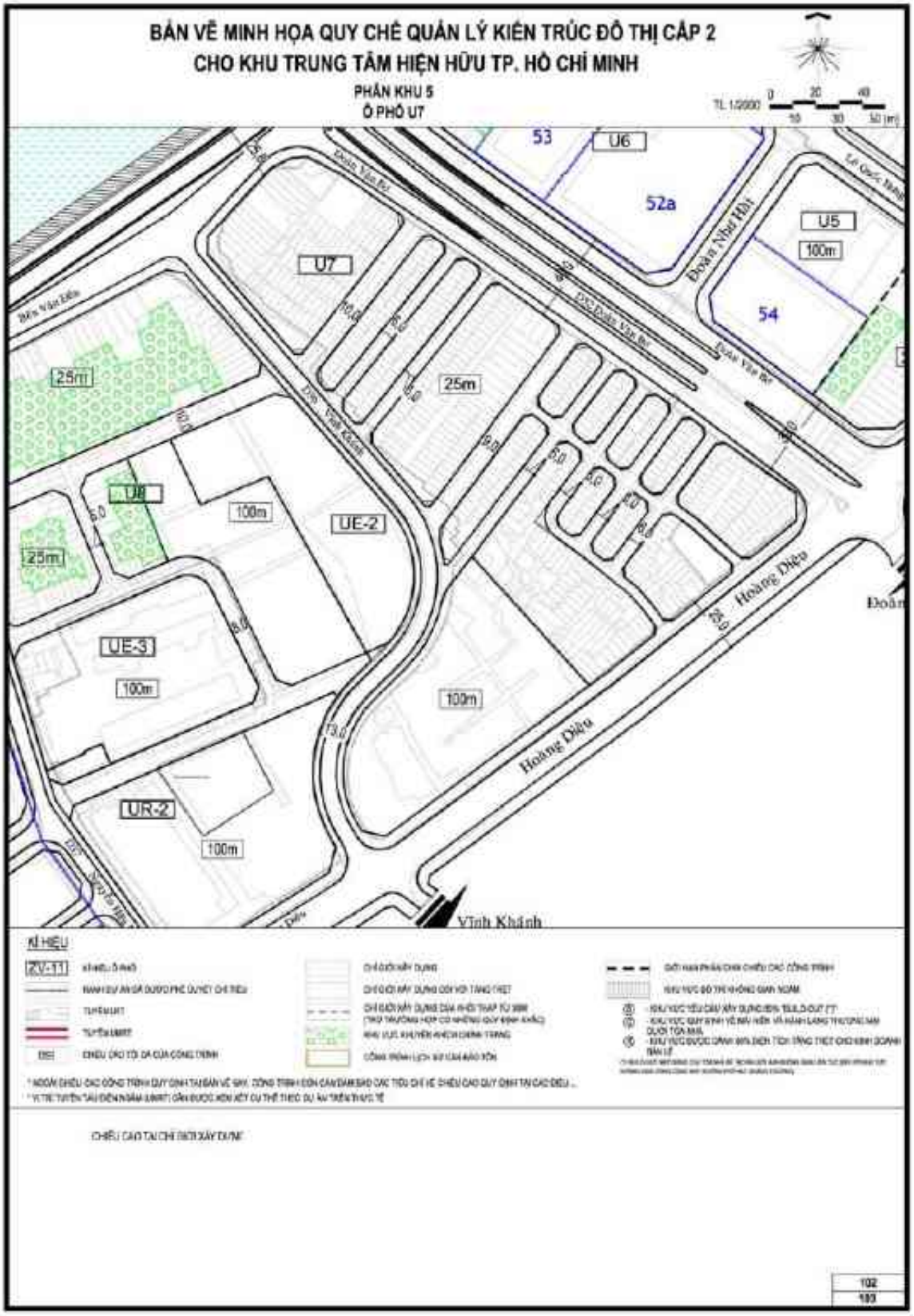
I. Ô PHỐ U7

1. Ký hiệu ô phố: **U7**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Diệu, Đoàn Văn Bơ, Bến Vân Đồn, Vĩnh Khánh

3. Diện tích ô phố khoảng: 30.634,78 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.570 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U7
TL 1/2000
U7
U6
U5
U8
UE-2
UE-3
UR-2
25m
100m
53
52a
54
Hoàng Diệu
Vĩnh Khánh
Bến Vân Đồn
Đoàn Văn Bơ
Đoàn Như Hài
KÍ HIỆU

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U8; U9; UE-2; UE-3; UR-2

I. Ô PHỐ U8

1. Ký hiệu ô phố: **U8**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: nội bộ, Nguyễn Hữu Hào, Bến Vân Đồn, Vĩnh Khánh
- Ô phố: UE-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 25.670,37 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.990người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ U9

1. Ký hiệu ô phố: **U9**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Hào, Bến Vân Đồn, Cầu Ông Lãnh, Hoàng Diệu

3. Diện tích ô phố khoảng: 23.487,02 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.400 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ UE-2

1. Ký hiệu ô phố: **UE-2**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Vĩnh Khánh, nội bộ
- Ô phố: U8

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.820,92 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được

cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

IV. Ô PHỐ UE-3

1. Ký hiệu ô phố: **UE-3**
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Hào, nội bộ

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.657,47m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10

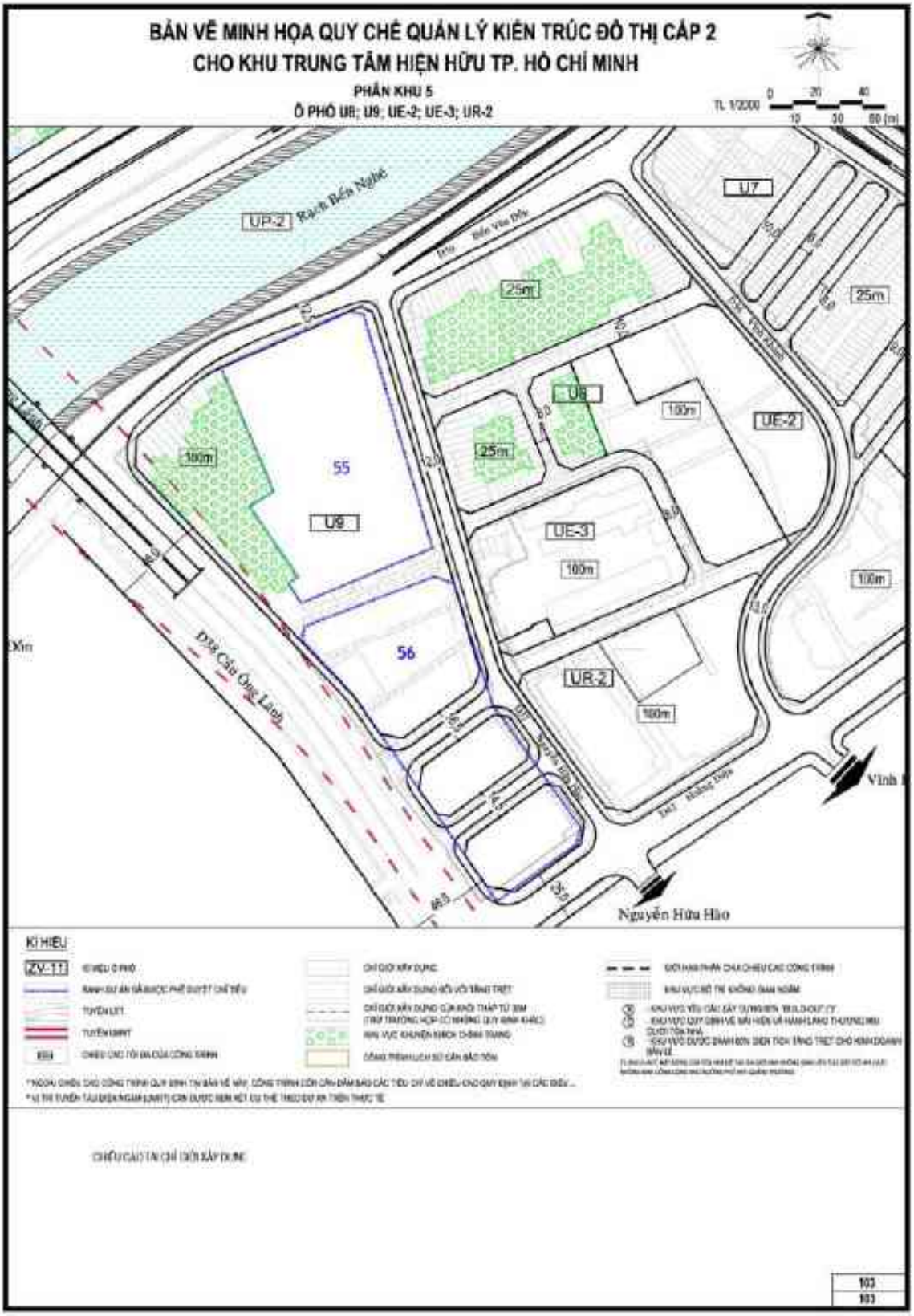
V. Ô PHỐ UR-2

1. Ký hiệu ô phố: UR-2
2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Hào, Hoàng Diệu, Vĩnh Khánh, nội bộ

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.220,66 m^2
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U8; U9; UE-2; UE-3; UR-2
TL 1/2000
UP-2
Rạch Bến Nghé
U7
25m
U8
100m
UE-2
55
U9
UE-3
56
UR-2
Đường Cầu Ông Lãnh
Nguyễn Hữu Hào
KÍ HIỆU
103
103

PHỤ LỤC XIII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

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

I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

Quy định này quản lý về kiến trúc trong phạm vi ranh giới của Khu đô thị mới Thủ Thiêm xác định theo các pháp lý quy hoạch hiện hành *(Tham khảo Sơ đồ 1).*

2. Những nguyên tắc chung

a) Trục không gian chính yếu của khu đô thị là đại lộ Vòng cung (đường Trần Bạch Đằng), nơi bố trí các công trình thương mại dịch vụ mật độ cao với tầng cao được thiết kế đảm bảo tầm nhìn đến sông Sài Gòn và hồ trung tâm.

- Các tuyến đường giao thông chính cấp 1, cấp 2 không được điều chỉnh, các tuyến đường cấp 3 có thể xem xét điều chỉnh phù hợp trong quá trình thực tế triển khai dự án.

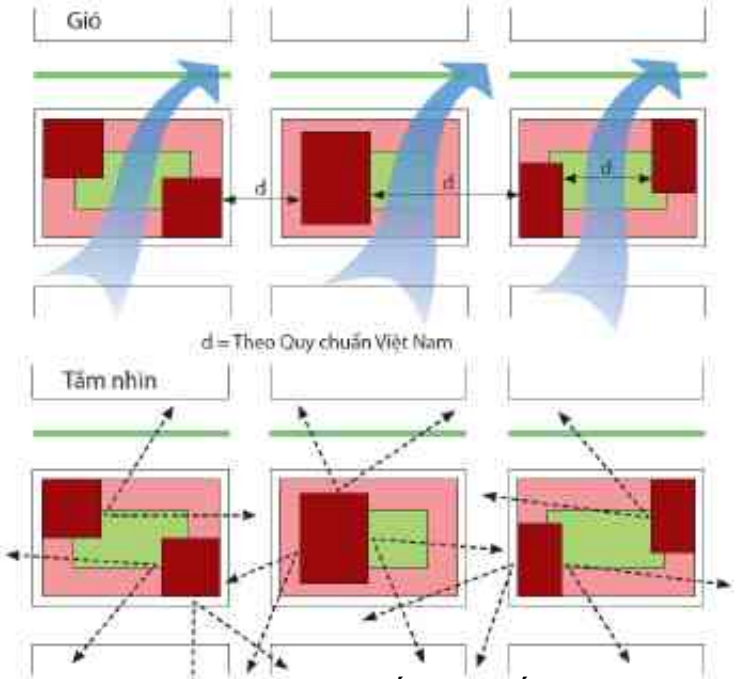
- Các công trình thương mại, văn phòng và sử dụng hỗn hợp phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi là 0m) và phải có khối đế cao tối thiểu là 4 tầng.

- Các công trình cao nhất nằm dọc đại lộ Vòng cung (đường Trần Bạch Đằng) và giảm dần độ cao về hướng sông Sài Gòn và hồ trung tâm.

- Các công trình cao tầng phải được bố trí xen kẽ nhau sao cho đảm bảo tầm nhìn và ánh sáng mặt trời cho tất cả các mặt của công trình cao tầng *(Hình 2-1).*

- Chiều cao/tầng cao tổng thể của công trình cao tầng có thể thay đổi tối đa (tăng hoặc giảm) là 20% trên nguyên tắc không thay đổi Tổng diện tích sàn xây dựng đã quy định và đảm bảo ý tưởng quy hoạch tầng cao chung của toàn Khu Thủ Thiêm.

- Chiều cao của khối đế có thể thay đổi tối đa 10%.



Hình 2-1 Minh họa bố cục khối công trình

- Khoảng lùi của công trình cao tầng phía bên trên khối đế tùy phương án lựa chọn, được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

- Ban công và các kết cấu nhô ra phía bên trên khối đế và nằm bên trong ranh giới lô đất tùy lựa chọn, được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

- Hình thức đậu xe ngầm hay đậu xe trên mặt đất là tùy lựa chọn. Trường hợp thiết kế bãi đậu xe trên mặt đất thì bãi đậu xe phải được bao quanh, che chắn so với đường phố bởi các hoạt động thương mại và diện tích sàn xây dựng của bãi đậu xe trên mặt đất sẽ được tính vào tổng điện tích sàn xây dựng (trên mặt đất) của dự án đó[1]. Có nghĩa là tổng diện tích sàn công trình không đổi, diện tích sàn các chức năng khác sẽ bị giảm đi do đã dành chỗ cho chức năng đậu xe trên mặt đất. Trong trường hợp bố trí đậu xe tại khối đế hoặc khối cao tầng của công trình: về thiết kế phải có hình thức kiến trúc tương đồng với các phần còn lại của khối đế, phải được che phủ bởi các hoạt động thương mại, hoạt động công cộng, các công viên công cộng, các hình thức trang trí sinh động nhằm đảm bảo không gian thu hút các hoạt động của con người giữa đường phố và công trình.

- Khi công trình có đầu tư một phần diện tích sàn được sử dụng làm công viên phục vụ công cộng hoặc lối đi bộ công cộng (theo định nghĩa tại Điều 3 Quy chế này), thì phần diện tích sàn này không tính vào tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà.

- Các công trình cao tầng phải được bố trí mặt tiền chính theo hướng phù hợp với điều kiện khí hậu Thành phố Hồ Chí Minh, khuyến khích mặt chính theo hướng Bắc-Nam.

- Địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời tại các đường phố và không gian mở công cộng phải phù hợp quy hoạch về địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm và phải được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan, đồng thời phải phù hợp yêu cầu không gian cảnh quan khu vực *(xem Sơ đồ 2 - Các địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời)*.

3. Quản lý kiến trúc tại các khu vực có địa hình đặc thù

3.1. Các khu vực có địa hình đặc thù trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm là những khu vực cảnh quan, địa hình sông nước gồm: Khu vực bờ sông Sài Gòn; Vùng châu thổ phía Nam; khu vực Hồ trung tâm và dọc các tuyến kênh rạch chính (kênh K1, kênh K3, rạch cầu Phao, rạch Cá Trê Lớn, rạch Cá Trê Nhỏ).

3.2. Nguyên tắc chung:

a) Khung cảnh: là hệ thống không gian mở liên hoàn với các kích thước

[1] Quy định này có khác quy định mới về cách tính hệ số sử dụng đất tại QCVN 01: 2021/BXD, tuy nhiên vẫn giữ nguyên quy định này để đảm bảo quản lý nhất quán tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm về tổng diện tích sàn, khối tích công trình theo quy hoạch phân khu từ năm 2012 đến thời điểm biên soạn Quy chế quản lý kiến trúc (năm 2021) và về sau.

và hình dáng khác nhau được phân bổ đều khắp Khu đô thị mới Thủ Thiêm, là không gian ấn tượng và dễ nhận biết, tạo ra một hình ảnh đặc trưng cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Các khu vực này mang hình ảnh như một khu rừng ven sông hồ và là một không gian phục vụ cho người dân địa phương, mang tính thân thiện với môi trường và sức khỏe.

b) Đặc điểm kiến trúc: công trình ven sông, hồ, kênh rạch cần có khoảng lùi thích hợp và bố cục tầng cao xây dựng thấp dần về phía bờ sông, hồ, kênh rạch. Hình thức chi tiết kiến trúc công trình mang hình ảnh, mô phỏng tự nhiên, gắn kết hài hòa với cảnh quan sông, rạch, hồ.

c) Tính công cộng: các công trình ven sông, kênh rạch khuyến khích không xây dựng hàng rào, khu vực có yêu cầu bảo vệ an toàn cần thiết kế hàng rào có độ rộng và chiều cao thích hợp để tạo tầm nhìn thông thoáng đến cảnh quan sông nước. Các ô phố phải có thiết kế trục cây xanh kết nối không gian bên trong ô phố với khu vực bờ sông, hồ, kênh rạch. Khuyến khích các trục cây xanh kết nối các ô phố với nhau và dẫn ra khu vực bờ sông, hồ, kênh rạch.

d) Tính môi trường:

- Thiết kế quy hoạch và kiến trúc công trình cần đảm bảo Chiến lược bền vững tại Thủ Thiêm, khuyến khích hoạt động đi bộ, xe đạp và giao thông công cộng. Quy hoạch hệ thống giao thông cần phải phù hợp với hệ thống sông, rạch, hồ; đảm bảo sự tiếp cận bằng các phương tiện giao thông công cộng đồng thời khuyến khích các hoạt động của người đi bộ và xe đạp.

- Đảm bảo tính thủy văn và kiểm soát lũ của các khu vực địa hình sông nước đặc thù tại Thủ Thiêm: là hệ thống mở, cho phép sự thẩm thấu, hấp thu nước và lên xuống không ổn định của thủy triều sông Sài Gòn và toàn bộ khu vực.

II. QUẢN LÝ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

1. Về tổ chức không gian, cảnh quan đô thị:

Phải tuân thủ cấu trúc tổ chức không gian, cảnh quan đô thị tại Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Gồm các nội dung sau:

- Hệ thống các phân khu;

- Các ý tưởng thiết kế đô thị;

- Các công trình điểm nhấn;

- Cấu trúc đường giao thông (mạng lưới, loại hình giao thông), các khối phố;

- Hệ thống các công trình tiện ích.

2. Không gian tiêu biểu, điểm nhấn:

Quy hoạch phát triển hệ thống các không gian công cộng, đặc trưng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm gồm có các công trình sau:

- Khu vực Trung tâm Chính trị - Hành chính và Công viên Hồ trung tâm;

Quảng trường Thủ Thiêm; Khu lõi Trung tâm Tài chính Quốc tế. Khu vực có vai trò không gian kết nối giữa trung tâm hành chính mới của Thành phố với khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh, tại khu vực có công trình Tháp biểu tượng là điểm nhấn về chiều cao của toàn Thành phố.

- Khu phức hợp khách sạn và thương mại dịch vụ và Tháp quan sát: là khu vực có giá trị kinh tế cao và thúc đẩy mạnh mẽ cho sự phát triển của Thủ Thiêm, tập trung các khách sạn, khu mua sắm, ăn uống và các hoạt động thương mại quan trọng.

- Không gian Quảng trường trung tâm: là không gian ấn tượng và dễ nhận biết nhất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhắm đến việc kết nối không gian thị giác giữa sông Sài Gòn và hồ trung tâm, tạo ra một hình ảnh lộng lẫy mới cho Trung tâm Tài chính Quốc tế tại Thủ Thiêm.

- Bờ sông Sài Gòn từ Trung tâm Hội nghị Quốc tế đến Khu Tháp quan sát tạo thành trục không gian mở công cộng dành cho tất cả người dân với hàng loạt các khoảng vườn và cây xanh linh hoạt.

- Cung Thiếu nhi: là điểm nhấn đáng ghi nhớ tại điểm giao nhau giữa đường Mai Chí Thọ và đường Nguyễn Cơ Thạch, là điểm cuối của trục không gian thị giác kéo dài qua Quảng trường Trung tâm ở Khu lõi trung tâm từ Quảng trường Mê Linh phía bên kia bờ sông Sài Gòn ở Quận 1.

- Công trình chính tại Khu trung tâm văn hóa - thể dục thể thao sử dụng công cộng cấp đô thị là công trình mang tính biểu tượng quan trọng trong khu vực vùng châu thổ phía Nam, tọa lạc ngay bên bờ sông.

- Vùng Châu thổ phía Nam và công viên đầm lầy là khu vực được bảo tồn nhằm tăng giá trị cảnh quan thiên nhiên, quản lý nước mưa và ngập lụt, và cải thiện chất lượng nước.

- Khu phức hợp bến du thuyền: là khu phức hợp cao cấp và hiện đại với các chức năng thương mại - dịch vụ, câu lạc bộ du thuyền với nhiều loại hình dịch vụ đa dạng phục vụ nhu cầu cho mọi đối tượng.

(*xem Sơ đồ 3 - Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan và vị trí các cửa ngõ khu đô thị*)

3. Đối với các không gian mở công cộng

- Khu đô thị mới Thủ Thiêm có các loại hình công viên cây xanh và mặt nước công cộng gồm: công viên bờ sông; kênh rạch đô thị, Quảng trường trung tâm; công viên hồ trung tâm; công viên bờ sông khu dân cư phía Bắc, các công viên khu ở; công viên đầm lầy; công viên thể thao, bến du thuyền. Ranh giới, chức năng môi trường, loại hình hoạt động được hướng dẫn cụ thể tại Hướng dẫn thiết kế đô thị *(xem Sơ đồ 5 - Các không gian mở công cộng)*.

- Phải thiết kế và xây dựng các bờ kè đảm bảo: kết cấu bảo vệ bờ phù hợp để cảnh quan tự nhiên và tạo mỹ quan đô thị với đặc điểm mực nước thủy triều chênh lệch lớn, hạn chế tối đa việc san lấp, thu hẹp mặt nước sông Sài Gòn, hỗ trợ tiêu thoát nước mặt của đô thị, không ảnh hưởng mực nước ngầm đồng thời

đảm bảo mỹ quan của bờ sông khi mực nước thủy triều rút thấp. Thiết kế kết cấu kè bờ cần được xem xét đánh giá tác động môi trường cẩn trọng, hạn chế bê tông hóa để đảm bảo không hạn chế việc lưu thông của nước ngầm, không gây lún nền đất toàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Thiết kế công viên đảm bảo vai trò như các lưu vực trữ nước trong thời gian triều cường để tránh ngập lụt tại Thủ Thiêm, đồng thời lọc các chất ô nhiễm ban đầu trong nước mưa, giảm tốc độ dòng chảy.

- Các không gian mở công cộng phải được xây dựng phải có hình thức kiến trúc nhấn mạnh tính hài hòa và tôn vinh thiên nhiên; cần hướng đến giải pháp ít bảo dưỡng, sử dụng vật liệu, màu sắc thân thiện môi trường tự nhiên; phải chú ý việc bố trí hợp lý, tích hợp các hạng mục phục vụ du khách (nơi ngắm cảnh, nhà vệ sinh, các trạm đầu mối kỹ thuật...).

- Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

- 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 phân khu. 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.

3.1. Công viên hồ trung tâm:

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Hồ trung tâm có vai trò như một lưu vực giữ nước nhân tạo nhằm mục đích điều tiết, điều hòa khối lượng nước mưa và thủy triều trong khu vực, có tác dụng nâng cao chất lượng nước, thải lọc chất độc hại cho nguồn nước sông, tạo cảnh quan đô thị, phục vụ du lịch. Nghiên cứu nâng cao chất lượng nước và sử dụng nước trong hồ trung tâm để tưới cây xanh đường phố, công viên.

b) Về yêu cầu thiết kế:

- Công viên ven hồ phải tổ chức theo loại hình công viên văn hóa - nghỉ ngơi, là một không gian sinh thái gia tăng giá trị môi trường sống cho cộng đồng và là một địa điểm giải trí thư giãn và tập hợp vui chơi của người dân.

- Tổ chức các không gian chức năng phải phù hợp theo các loại hình hoạt động như: Khu văn hóa, giải trí; khu giáo dục; khu thể thao ngoài trời; khu phục vụ; khu yên tĩnh...

- Hình dạng và ranh giới của công viên hồ trung tâm phải được thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Phải tuân thủ về bố trí tổng mặt bằng, tổ chức lưu thông bên trong và tỷ lệ giữa phần diện tích, phạm vi đất được xây dựng và không được xây dựng của công viên. Các khu vực ngắm cảnh bờ hồ từ trên cao, khu cắm trại, khu gian hàng, đường đi dạo, các lùm cây nhỏ, điểm dừng taxi thủy, các cầu tàu, lối mòn

và sân bãi thể thao đã được bố trí trong đồ án quy hoạch phân khu được duyệt phải được tuân thủ trong suốt quá trình thiết kế và xây dựng.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên hồ trung tâm. Chỉ bố trí một số hạng mục công trình phục vụ các hoạt động của công viên hồ trung tâm theo đồ án được duyệt.

- Cần thiết kế, bố trí hệ thống đường đi bộ kết nối giữa công viên hồ trung tâm với Khu lõi trung tâm, khu công viên Cung thiếu nhi và các khu vực dân cư xung quanh, kết hợp không gian công cộng ngầm khu vực nhà ga metro, giúp tối ưu hóa khả năng tiếp cận của người dân đến trung tâm hành chính và các thiết chế văn hóa.

3.2. Quảng trường trung tâm:

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Đây sẽ là Quảng trường trung tâm của Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Thành phố Hồ Chí Minh, là nơi diễn ra các hoạt động giao lưu văn hóa, tổ chức các lễ hội văn hóa và các nghi lễ chính trị; đặc biệt là một không gian công cộng hấp dẫn và năng động với các hoạt động hàng ngày nhằm phục vụ người dân và du khách.

b) Về yêu cầu thiết kế:

- Tổ chức không gian, cảnh quan cây xanh mặt nước trên khu vực Quảng trường phải đảm bảo diện tích bề mặt đáp ứng cho việc tập trung đông người trong các hoạt động diễu binh, điều hành, nghi lễ chính trị, lễ hội văn hóa; phải đảm bảo một trục không gian trung tâm thông thoáng, kết nối tầm nhìn liên tục từ đại lộ Vòng cung (đường Trần Bạch Đằng) hướng về phía bờ sông Sài Gòn và Trung tâm lịch sử của Thành phố.

- Tổ chức không gian xây dựng ngầm bên dưới Quảng trường phải đáp ứng yêu cầu đậu xe theo quy hoạch được duyệt, phải đảm bảo sự kết nối liên tục các tầng hầm phía Bắc với phía Nam của Quảng trường.

- Ý tưởng thiết kế các công trình kiến trúc trên Quảng trường phải tạo được ấn tượng mạnh mẽ, mang tính biểu tượng cao, dễ nhớ cho người dân và du khách.

- Không được che khuất các công trình điểm nhấn lân cận và tầm nhìn ra hướng sông Sài Gòn. Các trạm đầu mối kỹ thuật (cấp điện, nước, xử lý nước thải cục bộ, đậu xe, kỹ thuật...) phải được xây dựng ngầm.

- Các hạng mục tiện ích phục vụ công cộng (nhà vệ sinh, ghế ngồi nghỉ, bảng thông tin, thùng thu rác, các chi tiết trang trí, điêu khắc...) phải được thiết kế có mỹ thuật và tiện dụng, có hình thức kiến trúc mới, hiện đại và hài hòa với không gian, cảnh quan của từng khu vực hoạt động chức năng.

- Cây xanh sử dụng trong Quảng trường phải được bố cục đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao, tán lá để tạo sự sinh động nhưng không được cản

trở các hoạt động và tầm nhìn của trục không gian trung tâm; kết nối hệ thống cây xanh Quảng trường với cây xanh đường phố, cây xanh trong khu vực công viên bờ sông và hồ trung tâm thành một không gian xanh liên tục phục vụ người dân.

3.3. Công viên bờ sông

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị: là một công viên công cộng dành cho tất cả người dân, trải dài liên tục dọc bờ sông Sài Gòn từ kênh K1 đến cầu Thủ Thiêm 3 và nằm ở mặt trước Khu lõi trung tâm.

b) Về yêu cầu thiết kế:

- Khuyến khích kết nối hệ thống đường dạo và cầu đi bộ để tăng khả năng tiếp cận sát bờ sông.

- Tổ chức các nền đa năng diện tích lớn, có thể tập trung đông người ra sát bờ sông Sài Gòn tại các vị trí đối diện Trung tâm lịch sử Thành phố (phía trước Quảng trường trung tâm, trước khu vực Nhà thờ Thủ Thiêm – Dòng mến Thánh Giá và trước trục không gian trung tâm của Khu phức hợp Tháp quan sát).

- Đối với các vị trí bến phà, bến taxi thủy phải bố trí khuôn viên độc lập và nên có các quảng trường giao thông nhỏ phía trước để đảm bảo kết nối, chuyển tiếp giao thông thuận lợi cho phương tiện và hành khách, tránh ảnh hưởng đến các hoạt động của công viên.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên. Chỉ bố trí các công trình có chiều cao và khối tích hợp lý, hình thức kiến trúc thân thiện để không cản trở tầm nhìn từ bờ sông đến các Khu lõi trung tâm.

- Các trạm đầu mối kỹ thuật (cấp điện, nước, xử lý nước thải cục bộ, đậu xe, kỹ thuật...) trong khu vực bờ sông phải được xây dựng ngầm.

- Phải thiết kế và xây dựng các bờ kè đảm bảo hạn chế tối đa việc san lấp, thu hẹp mặt nước sông Sài Gòn, đồng thời đảm bảo mỹ quan của bờ sông khi mực nước thủy triều rút thấp.

- Khuyến khích việc kết nối không gian phần công viên, cây xanh công cộng với công trình điểm nhấn đô thị lô đất Trung tâm Hội nghị triển lãm.

3.4. Các công viên cộng đồng (công viên tại các phân khu):

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Công viên cộng đồng là hệ thống bao gồm nhiều không gian mở với các lô đất trồng cây xanh phân bổ khắp các phân khu, bao gồm: các công viên xen cài trong các khu dân cư; các công viên ven sông Sài Gòn phía bắc khu đô thị; các công viên ven các kênh đào (kênh K1, kênh K3); các công viên ven các rạch tự nhiên (rạch Cá Trê Lớn, rạch Cá Trê Nhỏ, rạch Cầu Phao).

b) Về yêu cầu thiết kế:

- Phải bảo vệ nghiêm các khu đất công viên, tổ chức các tiện ích công

cộng, vườn hoa, các sân chơi cho thanh thiếu niên, người già, người khuyết tật thuận lợi tiếp cận và sử dụng.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng công cộng, chiếm dụng không gian công viên.

- Không xây dựng hàng rào khu công viên, những trường hợp đặc biệt có thể bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

- Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để đảm bảo an ninh trật tự và mỹ quan đô thị.

- Thiết kế công viên đảm bảo vai trò như các lưu vực trữ nước trong thời gian triều cường để tránh ngập lụt tại Thủ Thiêm, đồng thời lọc các chất ô nhiễm ban đầu trong nước mưa, giảm tốc độ dòng chảy.

- Đối với bờ sông, rạch phải áp dụng các loại hình bờ kè hoặc kết cấu bảo vệ bờ phù hợp để cảnh quan tự nhiên và tạo mỹ quan đô thị với đặc điểm mực nước thủy triều chênh lệch lớn.

3.5. Công viên đầm lầy:

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Khu lâm viên sinh thái và vùng đất ngập nước rộng lớn thuộc Vùng châu thổ phía Nam là khu vực được bảo tồn nhằm tăng giá trị cảnh quan thiên nhiên, quản lý nước mưa và ngập lụt, cải thiện chất lượng nước.

b) Về yêu cầu thiết kế:

- Khu lâm viên sinh thái gồm các chức năng: Công viên đầm lầy kết nối trực tiếp với khu hồ trung tâm giữ vai trò là khu vực bảo tồn, phát triển đa dạng sinh thái và thoát nước của toàn khu đô thị; Các khu cây xanh nghỉ ngơi giải trí bao quanh các dự án phát triển tạo thành vùng đệm bảo vệ hệ sinh thái đầm lầy; Các khu công viên công cộng bao quanh các khu dân cư tạo thành không gian chuyển tiếp giữa cảnh quan đô thị và khu ngập nước tự nhiên.

- Các đường giao thông, đường đi bộ và đường mòn làm trên hệ cọc cho phép các dòng chảy tự nhiên khi triều cường và triều thấp.

- Khu vực này ưu tiên cho sinh thái tự nhiên và môi trường sống động, thực vật hoang dã, trong khi vẫn kết hợp với hệ thống đường đi bộ trên cao phục vụ cho việc học tập về môi trường sinh thái, kết nối các khu vực tiện ích phục vụ khách tham quan.

- Đảm bảo thiết kế Vùng châu thổ phía Nam thành hệ thống mở, hoạt động như một hệ thống lọc tự nhiên thông qua cảnh quan ngập nước và các loại thực vật, cho phép sự thẩm thấu và lên xuống không ổn định của thủy triều sông Sài Gòn và toàn bộ khu vực để kiểm soát lũ.

- Đảm bảo giữ nguyên hệ thống kênh rạch hiện hữu đóng vai trò hành lang thoát nước chính trong Vùng châu thổ phía Nam cũng như trong toàn Thủ Thiêm.

- Hạn chế tối đa việc xây dựng các công trình trong công viên đầm lầy để tránh ảnh hưởng đến khu bảo tồn sinh thái và đời sống tự nhiên của vùng đất ngập nước.

- Không gian khu vực bảo tồn sinh thái ngập nước phải đảm bảo tính riêng biệt, hạn chế các hoạt động làm ảnh hưởng môi trường sống tự nhiên. Các công trình phục vụ khách tham quan phải được xem xét kỹ lưỡng để không ảnh hưởng đến không gian khu vực bảo tồn sinh thái.

- Khuyến khích tổ chức các khu vực ngắm cảnh tiếp cận bờ sông Sài Gòn.

- Hạn chế tối đa việc san lấp, ngăn cản dòng chảy, các bãi đầm lầy tự nhiên.

3.6. Công viên thể thao:

Công viên thể thao cung cấp các sân bãi thể thao ngoài trời và sân chơi cho các hoạt động giải trí sôi nổi. Là không gian phục vụ cho người dân địa phương, mang tính thân thiện với môi trường và sức khỏe.

III. QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

1. Quy định chung đối với công trình kiến trúc

1.1. Yêu cầu chung về thiết kế các công trình:

a) Yêu cầu chung:

- Sự phát triển của các ô phố được dự tính cho phát triển ở tất cả các mặt nhằm định hình môi trường đô thị chặt chẽ cho sinh sống, làm việc và tham quan, môi trường này sẽ khuyến khích các hoạt động trên đường phố, trên vỉa hè và về phía mặt nước.

- Tránh việc bố trí đơn độc các công trình cao tầng trên một ô phố với vùng đất trống xung quanh dành để bố trí bãi đậu xe hoặc các tiểu cảnh không được sử dụng một cách kinh tế.

- Sự sáng tạo của khu vực công cộng nhiều ý nghĩa, phục vụ cho mục đích bảo tồn sinh thái và cung cấp những địa điểm cho việc nghỉ ngơi, giải trí và tụ họp vui chơi.

- Công năng sử dụng: đảm bảo tính hiệu quả và chi phí đầu tư và khả năng tài chính của Nhà đầu tư.

- Tính kiểu mẫu trong kiến trúc:

+ Mỗi công trình cần thể hiện được những triết lý thiết kế, mang tính đại diện cho xu hướng, quan điểm thiết kế, xây dựng đương đại;

+ Đổi mới, sáng tạo: công trình cần áp dụng các công nghệ mới, tiến bộ hướng tới nâng cao khả năng hội nhập quốc tế về tư duy, công nghệ;

+ Ngôn ngữ kiến trúc: công trình kiến trúc nên là hình mẫu biểu cảm liên đới xã hội và văn hóa; mang lại kí ức trong cuộc sống của người sử dụng, đảm bảo duy trì nhiều giá trị bền vững theo thời gian tồn tại của công trình;

+ Vật liệu xây dựng: công trình cần sử dụng vật liệu thiết thực với môi trường, thân thiện an toàn cho con người để giải quyết các nhu cầu về chất lượng môi trường trong ngoài công trình;

+ Trải nghiệm không gian: công trình nên nâng cao sự giao tiếp của con người bên trong công trình và đảm bảo lôi cuốn nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài và bên ngoài vào bên trong công trình.

- Tính môi trường: thiết kế công trình phải nêu được nguyên tắc về chiến lược bền vững

- Tính xã hội:

+ Ứng phó các vấn đề xã hội, thời sự: công trình cần đáp ứng các vấn đề, yêu cầu của xã hội tại thời điểm xây dựng;

+ Các đóng góp cho môi trường hiện tại: công trình cần nêu được các đóng góp cho môi trường hiện tại;

+ Công trình cần là biểu tượng phản ánh ý thức mạnh mẽ về địa điểm, hệ sinh thái, môi trường bền vững, lịch sử.

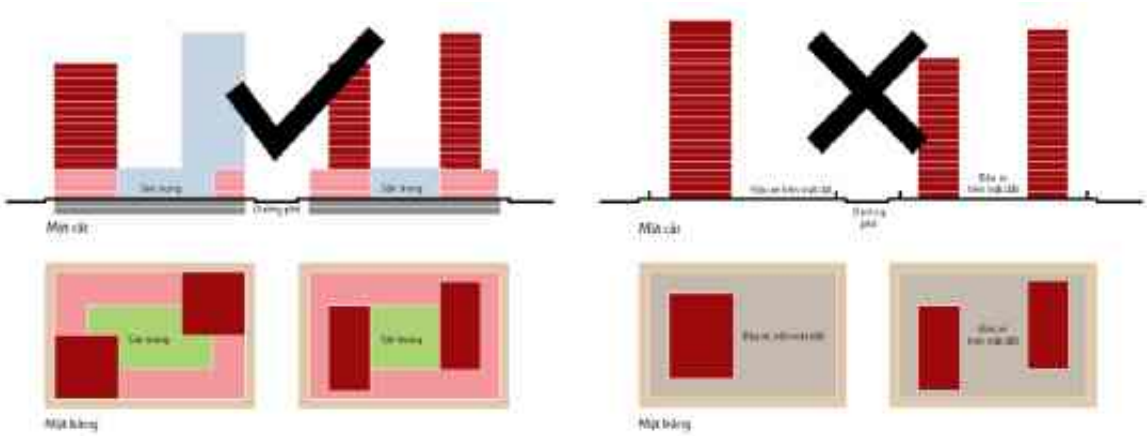
- Ý tưởng thiết kế: công trình cần thể hiện tầm nhìn tham vọng, xu hướng thiết kế tiến tới việc đóng góp giải quyết các vấn đề về phát triển bền vững, sinh thái, trách nhiệm xã hội, hướng tới tiến bộ xã hội.

Ngoài ra, phải phù hợp các yêu cầu chung về thiết kế công trình tại Thủ Thiêm như sau:

- Kiến trúc các công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành về đảm bảo an ninh, an toàn, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

- Việc bố trí các khối tháp công trình trên các lô phố không được cản trở tầm nhìn của các công trình xung quanh về hướng sông Sài Gòn và hồ trung tâm; tuân thủ quy hoạch chiều cao các tòa tháp tại Thủ Thiêm (quy hoạch 02 làn sóng cao tầng).

- Không cho phép công trình cao tầng nằm đơn lẻ với các khoảng lùi lớn từ ranh giới lô đất và nằm giữa lô đất, bao quanh bởi các bãi đậu xe trên mặt đất do tạo ra một không gian khó tiếp cận và sử dụng với người đi bộ, đồng thời gây hạn chế các hoạt động đường phố *(xem hình 1-1)*.



Hình 1-1 bố cục khối công trình

- Khuyến khích sử dụng tầng trên cùng của các khối đế, tầng mái công trình để bố trí các công viên cây xanh và tiện ích phục vụ cộng đồng. Khuyến khích trồng cây xanh tán lớn dọc theo các tuyến phố, kết hợp bố trí các tiện ích công cộng có thiết kế độc đáo trên các vỉa hè khu dân cư.

- Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, có đặc trưng riêng, phát huy các giá trị truyền thống; có chất lượng cao về thẩm mỹ, công năng, kỹ thuật; thân thiện với môi trường tự nhiên và sự tiếp cận của cộng đồng.

- Khuyến khích công trình có thể đạt được chứng chỉ về tòa nhà thân thiện môi trường theo tiêu chuẩn LOTUS của Việt Nam và tiêu chuẩn quốc tế (như LEED của Hoa Kỳ).

b) Một số yêu cầu cụ thể:

- Về không gian kiến trúc mặt phố liên tục:

+ Không gian kiến trúc mặt phố liên tục được tạo thành khi các khối phố được bao bọc bởi một khối bệ công trình cao tối thiểu 4 tầng (chiều cao tối thiểu +16m).

+ Tất cả các công trình phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi 0m) từ đường ranh giới lô đất cho đến hết độ cao của khối đế (tối thiểu 4 tầng). Các công trình cao tầng phía bên trên khối đế có thể được tiếp tục xây dựng trùng với mép của khối đế hay có khoảng lùi tùy theo Quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch đô thị và nông thôn. Điều này đảm bảo rằng các đường viền tuyến phố được tổ chức với các chức năng sử dụng thương mại và tạo ra không gian công cộng mạnh mẽ và năng động.

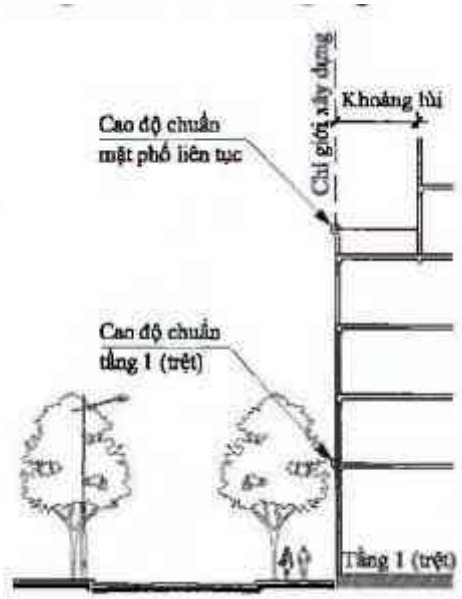
+ Chỉ giới xây dựng:

● Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới đường đỏ trên toàn tuyến theo hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt.

● Chiều dài của dãy mặt phố phải liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài cạnh ô phố; khoảng giữa các dãy nhà phải phù hợp theo quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch đô thị và nông thôn.

● Chiều cao chuẩn tầng trệt của từng công trình phải phù hợp quy chuẩn,

tiêu chuẩn xây dựng, tuy nhiên phải áp dụng một cao độ chuẩn cho toàn dãy mặt tiền đoạn phố để bố trí đường nét kiến trúc ngang.

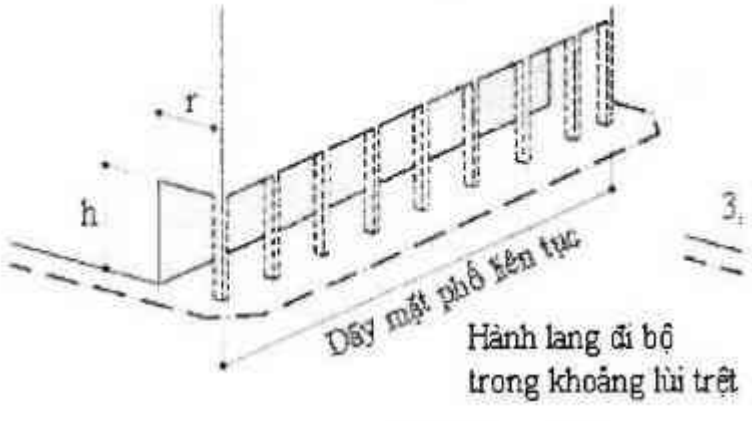


Hình 1-2 Chiều cao mặt phố liên tục

+ Hành lang đi bộ: các ô phố có chức năng thương mại, sử dụng hỗn hợp phải bao gồm một khối đế cao tối thiểu 4 tầng (khoảng lùi bằng 0m) để định hình khối phố và có khoảng lùi tầng trệt 4m để tạo hành lang đi bộ. Hình thức và cách tổ chức không gian:

● Trong khu vực khoảng lùi tầng trệt không được bố trí các kiến trúc cố định và các chi tiết kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

● Nghiên cứu thiết kế, bố trí không gian mở ở tầng trệt để tăng khả năng thông thoáng, tăng hiệu quả sử dụng các không gian giao tiếp công cộng, góp phần tăng tính kết nối không gian giữa bên trong và bên ngoài công trình, đảm bảo tính thân thiện của cảnh quan đường phố, mở rộng tầm nhìn, tạo không gian thoáng rộng.



Hình 1-3 Vỉa hè và hành lang đi bộ

- Về xây dựng quản lý phát triển bền vững môi trường:

+ Bao gồm các yêu cầu tại Phụ lục XX

+ Quy hoạch xây dựng công trình cần áp dụng các phương pháp quy hoạch dành chỗ để thu gom nước và tăng diện tích các khu vực chứa và thoát nước tự nhiên, giảm diện tích bê tông hóa bề mặt như sau:

● Hồ nhân tạo (làm túi chứa nước khi triều cường, mưa to hay lũ);

● Mái nhà xanh (lưu giữ một phần lượng nước bề mặt thoát ra từ mái nhà);

● Sân và vỉa hè sử dụng vật liệu bê tông trồng cỏ, bê tông thẩm thấu nước (tạo ra vẻ đẹp như bãi cỏ tự nhiên, cải thiện môi trường, giảm tải cho hệ thống thoát nước mặt);

● Hồ cây thấm lọc (hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp với hệ thống lọc cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước). Đồng thời cần bố trí hệ thống thu gom nước về các khu vực hồ và bể nước...

+ Rác thải, ô nhiễm: rác thải phải được phân loại ngay tại các điểm chờ rác, đảm bảo cho việc tái chế và tái sử dụng.

- Nguyên tắc thiết kế các thành phần kiến trúc phụ trợ: thiết bị kỹ thuật, trên mái công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật, trạm BTS... cần được bố trí như một thành phần kiến trúc của công trình tạo thẩm mỹ gọn, sạch kể cả khi nhìn xuống từ các khối tháp, nhìn từ xa.

- Về cây xanh cảnh quan:

+ Diện tích đất trồng cây xanh tập trung phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất. Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1 m^2/người.

+ Khuyến khích việc sử dụng một phần diện tích sàn xây dựng trên mặt đất làm công viên phục vụ công cộng (trên tầng mái khối đế, tầng mái công trình và các tầng khác). Phần diện tích sàn dùng làm công viên công cộng sẽ không được tính vào tổng diện tích sàn cho dự án.

2. Đối với công trình công cộng

Các công trình trường học:

- Khuyến khích trong các dự án (có chỉ tiêu dân số) bố trí quỹ đất cho các nhóm trẻ, trường mầm non tích hợp vào khối đế công trình.

- Diện tích khuôn viên công trình trường học cần tuân thủ chỉ tiêu diện tích đất giáo dục theo quy hoạch mạng lưới giáo dục của thành phố Hồ Chí Minh và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, cần xem xét hướng nắng (các công

trình bố trí theo hướng Bắc Nam) và thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường, khuyến khích các công trình áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế "công trình xanh", tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Khuyến khích việc tổ chức các sân bãi, công trình thể thao đạt Tiêu chuẩn để sử dụng chung cho cụm trường học. Khuyến khích phương án thiết kế để trống tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, sân tập.

- Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc,

- Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực công. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

3. Đối với công trình thương mại - dịch vụ cao tầng

- Sử dụng các vật liệu công nghệ mới đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi tạo ra tính sang trọng cho công trình chịu được các điều kiện khí hậu mưa năng của khu vực. Màu sắc công trình phải hài hòa, đồng nhất.

- Màu sắc và vật liệu của khu vực thương mại cần tạo ấn tượng, nhất là khu vực mặt tiền khai thác dịch vụ. Không gian phía trước mặt tiền nhà nên tổ chức theo hình thức vừa có không gian ngoài trời, vừa có không gian trong nhà để tạo sự phong phú.

- Khuyến khích quy hoạch các trục không gian mở, phố đi bộ với các hoạt động dịch vụ ngoài trời gắn với thương mại dịch vụ để tăng tính giao tiếp cộng đồng. Khuyến khích tổ chức cảnh quan mở, hạn chế xây dựng hàng rào, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.

- Khuyến khích các công trình phức hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình kết nối các ô phố.

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ.

4. Đối với công trình phức hợp nhà ở chung cư, thương mại

- Tiêu chuẩn diện tích sàn trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của các dự án được xác định tương ứng với quy mô dân số dự án theo các quy định hiện hành.

- Khuyến khích các công trình phức hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình kết nối các ô phố.

- Khuyến khích việc bố trí các không gian mở công cộng kết nối các ô phố, trồng cây xanh, kết hợp tổ chức các vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu nhà ở. Khuyến khích tạo thuận tiện tiếp

cận cho tất cả mọi người từ bên trong và bên ngoài ô phố đối với khu vực này.

- Tăng cường bố trí các công trình phúc lợi công cộng trong khu dân cư như công viên, vườn hoa và các khu vực chức năng giáo dục, y tế, văn hóa.

IV. QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quản lý đường phố

Nguyên tắc tổ chức, hình thức kiến trúc: Cầu nối các khối công trình băng qua đường giao thông cần có phương án thiết kế kiến trúc đẹp, không che chắn tầm nhìn, có sự kết hợp với các khối công trình xung quanh như một thành phần kiến trúc công trình. Phải thực hiện chiếu sáng ban đêm, giải pháp đảm bảo an ninh, vệ sinh công trình, trở thành nơi thu hút khách bộ hành.

2. Về tầng hầm và kết nối giao thông

Yêu cầu chung:

a) Lối ra, vào nhà ga tuyến điện ngầm

- Tổ chức thiết kế tích hợp lối lên xuống các nhà ga với công trình lân cận. Tháp thông gió nên bố trí tích hợp với không gian tổng thể của công trình lân cận, sử dụng biện pháp tấm vách cây xanh che chắn.

- Đối với lối lên xuống hạn chế che chắn tầm nhìn tới công trình hoặc các vị trí quan trọng. Kiến trúc các lối lên xuống cần có hình thức mang ấn tượng đặc biệt để làm điểm nhấn và thu hút sự chú ý.

b) Kết nối giao thông:

- Lối ra vào của xe cơ giới phải tổ chức tiếp cận công trình từ các tuyến đường nội bộ. Trên các tuyến đường chính đô thị và khu vực tiếp giáp lô đất chỉ được bố trí 01 vị trí dừng xe, để đón trả khách và không cản trở giao thông trên đường, vỉa hè.

- Các khu công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, khách sạn phải bố trí nơi đậu chờ của các phương tiện vận tải hành khách xe buýt, xe taxi đưa đón khách bên trong ranh đất, không tổ chức trên một phần vỉa hè, không cản trở giao thông trên đường và vỉa hè.

- Phải tách bạch lối ra vào khu vực chức năng thương mại và chức năng nhà ở. Các công trình phải bố trí lối tiếp cận cho người khuyết tật.

- Khuyến khích tổ chức lối đi bộ, không gian giao tiếp sử dụng hỗn hợp liên thông với vỉa hè đi bộ phía trước dãy phố để gia tăng tính năng động cho khu phố kinh doanh, thương mại bán lẻ.

c) Tầng hầm công trình

- Đối với tầng hầm đậu xe:

+ Đối với tầng hầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá ranh giới lô đất. Trường hợp vượt quá ranh đất cần báo cáo xin ý kiến Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ram dốc của lối ra vào tầng hầm phải lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

+ Tổ chức lối ra vào tầng hầm cho xe cơ giới không được ảnh hưởng đến giao thông đô thị. Số lượng và quy cách lối ra vào tầng hầm đậu xe phải phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chuẩn, tiêu chuẩn và đảm bảo an toàn thoát nạn, phòng cháy chữa cháy. Khuyến khích tổ chức tầng hầm đậu xe dưới mặt đất. Phải đảm bảo đủ số chỗ đậu xe ô tô theo quy hoạch đã duyệt, phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Trong trường hợp bố trí đậu xe tại khối đế hoặc khối cao tầng của công trình: về thiết kế phải có hình thức kiến trúc tương đồng với các phần còn lại của khối đế, hoặc phải được che phủ bởi các hoạt động thương mại, hoạt động công cộng, các công viên công cộng, các hình thức trang trí sinh động nhằm đảm bảo không gian khuyến khích các hoạt động đường phố. Trường hợp không đủ diện tích thương mại thì thay bằng diện tích các chức năng công trình.

- Đối với phần nối tầng hầm giữa các lô đất, và giữa các dự án và công trình:

+ Việc xây dựng đường nối tầng hầm giữa các lô đất, giữa các dự án và công trình ngầm cần phải thông qua cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn về việc lựa chọn vị trí và các thủ tục pháp lý.

+ Về thiết kế, sử dụng:

● Chỉ giải quyết việc nối các tầng hầm cho mục đích công cộng và giao thông, không khuyến khích mở rộng kết nối cho mục đích thương mại. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm đóng phí sử dụng đất phát sinh nếu có cho phần diện tích sử dụng này.

● Việc bố trí phần nối tầng hầm phải ở chiều sâu và có khoảng cách theo chiều ngang không làm ảnh hưởng đến sự an toàn, công tác quản lý, khai thác và sử dụng của các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình bên trên cũng như các công trình đã được xác định hoặc dự kiến sẽ có trong quy hoạch xây dựng.

● Có giải pháp kết cấu, cao độ kết nối đảm bảo khoảng không gian chiều dày lớp đất phù hợp để bố trí hệ thống cây xanh vỉa hè đồng bộ trên từng tuyến đường cụ thể; bảo đảm các yêu cầu về thông gió, chiếu sáng, thoát nước, phòng chống cháy nổ, thoát hiểm, cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường và nguồn nước ngầm.

● Các hồ sơ hoàn công về tầng hầm phải được thực hiện hoàn chỉnh và lưu trữ tại cơ quan quản lý, cập nhật vào hệ thống GIS của Thành phố Hồ Chí Minh để phục vụ cho công tác quản lý.

3. Vỉa hè (hè phố)

Thiết kế vỉa hè:

a) Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, nếu vỉa hè có chiều rộng hơn 6m cần tổ chức nơi đậu xe

máy có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

Vật liệu lát vỉa hè cần đảm bảo việc thấm nước mưa và nạp lại nước mưa vào nguồn nước ngầm trong đất.

b) Đối với khu vực trạm dừng xe buýt:

- Tại vị trí các trạm xe buýt không có làn phụ: phần vỉa hè chỉ bố trí hệ thống báo hiệu. Có thể bố trí thêm nhà chờ xe và điểm đỗ xe đạp có mái che.

- Tại các vị trí trạm xe buýt có làn xe phụ: mặt đường được mở rộng, đồng thời phải bố trí nhà chờ xe và điểm đỗ xe đạp có mái che; nhà chờ xe buýt phải có ghế để khách ngồi chờ, mẫu nhà chờ theo thiết kế chung của Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Các trạm chờ ở gần các giao lộ (nút giao thông) phải cách lối băng qua đường cho người đi bộ ít nhất 3m để tránh ảnh hưởng tới người đi bộ. Nếu xe buýt dừng lại ở phía bên kia giao lộ, trạm dừng phải được bố trí cách xa lối băng qua đường cho người đi bộ ít nhất là 12m để tạo đủ khoảng cách an toàn cho xe dừng.

c) Thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ, người khuyết tật tiếp cận sử dụng, đặc biệt là người khiếm thị, với các yêu cầu sau đây:

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 PCCC, giá long môn, cây xanh...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm. 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.

d) Việc bố trí các lối ra vào công trình phải phù hợp Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt và chỉ bố trí trên các trục đường nội bộ. Tại các lối rẽ vào công trình, bó vỉa dùng dạng vát, không được thiết kế thông với lòng đường như thiết kế nút mà chỉ được thiết kế hạ thấp cao độ một phần vỉa hè.

e) Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga, nắp mương cống, bể kỹ thuật đảm bảo khả năng chịu lực và thiết kế bằng với mặt đường, vỉa hè; hoa văn lan can bảo vệ trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị. Trên bề mặt các cấu kiện cần khắc chữ viết tắt "THỦ THIÊM" với kích thước phù hợp.

f) Sử dụng thống nhất màu xanh rêu cho các cấu kiện sắt, thép, nhôm trên toàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm và phù hợp cảnh quan khu vực, không ảnh hưởng đến tập trung điều khiển xe của người tham gia giao thông.

g) Nghiên cứu tích hợp trạm thu phát sóng viễn thông di động (trạm BTS), camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng phù hợp chức năng của các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt.

4. Cây xanh đường phố

4.1. Cây xanh trên vỉa hè:

a) Thiết kế hố trồng cây là nơi thu giữ nước mặt: hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp là nơi tụ nước, thu gom nước mặt với hệ thống lọc bằng cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước.

b) Đối với đại lộ Vòng cung (đường Trần Bạch Đằng) có vỉa hè rộng 7m là tuyến đường chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm có vai trò quan trọng, đi qua Khu lõi trung tâm nơi tập trung các công trình cao tầng với khối đế cao tối thiểu 16m. Do đó, ý tưởng thiết kế chủ đạo là sử dụng các cây có dáng thân thẳng, chiều cao khoảng 25m, phân cành cao, tán cây không quá rộng, cân đối tầm nhìn giữa dáng cây với chiều cao tòa nhà. Sử dụng các loại cây đặc trưng khu vực Đông và Tây Nam bộ (như Dầu con rái, Sao đen, Giá tỵ...).

c) Đối với đường Ven hồ (đường Tố Hữu) có vỉa hè rộng khoảng 5,6m - 6,6m đi qua khu vực cảnh quan chính của Khu đô thị mới Thủ Thiêm là công viên hồ trung tâm, sẽ sử dụng các cây có hoa đẹp, tán lá rộng, có màu sáng để tạo cảnh quan đặc trưng, chiều cao tối đa khoảng 15m (như Muồng hoa đào, Kèn hồng, Muồng hoa vàng...).

d) Đối với đường ven sông Sài Gòn (đường Nguyễn Thiện Thành) có vỉa hè 6,8m - 8,3m bao quanh khu vực công viên bờ sông Sài Gòn và đi qua khu thương mại sầm uất. Do đó, vỉa hè khu thương mại sẽ bố trí cây cao tối đa 25m, tán lá thưa (như Giá tỵ, Lát hoa...) và vỉa hè phía bờ sông trồng cây cao tối đa 15m, kết hợp các loại cây có hoa dẹp tán lá rộng (như Lộc Vừng, Chiếc tam lang...) để tạo sự đặc trưng cho khu vực ven sông Sài Gòn.

e) Đối với đường Nguyễn Cơ Thạch có vỉa hè rộng 7,3m và 5m đi qua Khu dân cư phía Bắc và công viên Hồ trung tâm. Đoạn qua khu dân cư sẽ bố trí, lựa chọn cây có dáng thân thẳng cao tối đa 25m, phân cành cao (như Dầu con rái, Sao đen, Giá tỵ...) và đoạn khu công viên trồng cây cao tối đa 15m, có hoa đẹp, tán rộng (như Muồng hoa đào, Kèn hồng...).

f) Đối với đường ven kênh số 1 và kênh số 3 có vỉa hè rộng 5 - 7m, vỉa hè phía khu nhà ở trồng cây cao tối đa 15m, tán rộng, là màu sáng (như Giáng hương lá lớn, Me chua,...) và vỉa hè phía ven kênh trồng kết hợp từ 2 - 3 loại cây theo nhịp, cây cao tối đa 15m, cho hoa đẹp và được bố trí theo bố cục thấp tầng hơn so với phía khu dân cư nhà ở nhằm tạo tầm nhìn mở cho người đi bộ (như Lộc vừng, Tràm bông đỏ, Bằng lăng nước...).

g) Đối với các đường nội bộ khu dân cư và đường nội bộ đô thị có vỉa hè rộng trên 5m, bố trí các loại cây xanh có chiều cao khoảng 15 m có hoa đẹp, tán rộng, lá màu sáng, để tạo sự đặc trưng cho từng khu vực chức năng (như Lim xẹt, Long não, Me chua, Giáng hương,...). Lưu ý đối với vỉa hè hẹp (bề rộng 3 - 4m) chỉ trồng cây với chiều cao tối đa 12m.

4.2. Cây xanh trên dải phân cách:

a) Các dải phân cách có bề rộng 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 tạo cảnh quan đường phố.

b) Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể 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.

4.3. Cây xanh trong công viên: ưu tiên bố trí cây xanh đa dạng trong công viên, nở hoa lần lượt theo mùa quanh năm, (không nên trồng 01 chủng loại để tránh sự đơn điệu) kết hợp thảm cỏ, mặt nước tạo cảnh quan phù hợp chức năng sử dụng của từng loại công viên.

4.4. Đối với cây kiểng, cỏ trồng trong các bồn kết nối gốc cây xanh: 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.

5. Bến phà, bến taxi thủy

a) Các hạng mục xây dựng tại bến phà, bến taxi thủy (gồm: nhà chờ, bán vé, nhà vệ sinh công cộng, nhà điều hành, các công trình khác) phải có hình thức kiến trúc thông thoáng, hiện đại hài hòa với tổ chức kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xung quanh.

b) Hạng mục nhà chờ phải tổ chức hợp khối, kết hợp các chức năng phục vụ công cộng và điều hành, phục vụ. Chiều cao xây dựng tối đa là 2 tầng. Vị trí xây dựng phải phù hợp hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn.

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

6. Công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống

6.1. Về kiến trúc, cảnh quan:

a) 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) 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 bổ sung cho cảnh quan, cải thiện môi trường đô thị; không tổ chức quảng trường, sân chơi, xây dựng công trình sai quy hoạch.

c) Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

6.2. Về kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống:

Trước khi xây dựng, sửa chữa các công trình, chủ đầu tư phải thông báo kế hoạch xây dựng cho các cơ quan liên quan để có kế hoạch phối hợp đầu tư đồng bộ. Nghiêm cấm việc đào đường để xây dựng hoặc cải tạo các công trình

hạ tầng kỹ thuật ngầm trong vòng 03 năm kể từ ngày hoàn thành nghiệm thu, trừ các trường hợp đặc biệt thì phải được cơ quan thẩm quyền chấp thuận.

7. Công trình thông tin, viễn thông

7.1. Về công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (trạm BTS):

Xây dựng hệ thống trạm BTS phù hợp cảnh quan đô thị, thân thiện môi trường, tích hợp hạ tầng giao thông đô thị, hệ thống chiếu sáng công cộng được bố trí tại các khu vực công cộng (bến tàu, bến xe, quảng trường...) dọc các tuyến đường giao thông đô thị, vị trí giao lộ, vòng xoay giao thông, khu công viên, hành lang an toàn giao thông tại một số khu vực để đảm bảo hiệu quả dùng chung hạ tầng kỹ thuật, tủ quang ưu tiên bố trí ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Trường hợp bố trí trạm BTS tích hợp vào các tòa nhà cao tầng cần đảm bảo an toàn sức khỏe cho con người trong tòa nhà, thẩm mỹ kiến trúc công trình.

7.2. Ưu tiên bố trí các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng tại các khu vực gồm: Quảng trường trung tâm, công viên bờ sông, công viên hồ trung tâm, Vùng châu thổ phía Nam, các bến taxi thủy và bến phà, các nhà ga thuộc tuyến tàu điện ngầm số 2, các trạm chờ xe buýt, các trung tâm thương mại, bệnh viện, khách sạn.

8. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

- 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 chặn 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.

- Các khu nhà ở, khu thương mại - dịch vụ phải có vị trí tập kết, phân loại rác và chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan trước khi vận chuyển đến khu xử lý chung của thành phố.

- Khuyến khích thiết kế, xây dựng các công trình lưu giữ, tận dụng nước mưa, nước thải đã qua xử lý đạt tiêu chuẩn để tưới cây, rửa đường.

- Các khu vực không gian mở công cộng phải bố trí hệ thống nhà vệ sinh công cộng đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Tất cả các công trình sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư và công trình công cộng phải bố trí nhà vệ sinh để phục vụ công cộng.

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

SƠ ĐỒ 1

PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

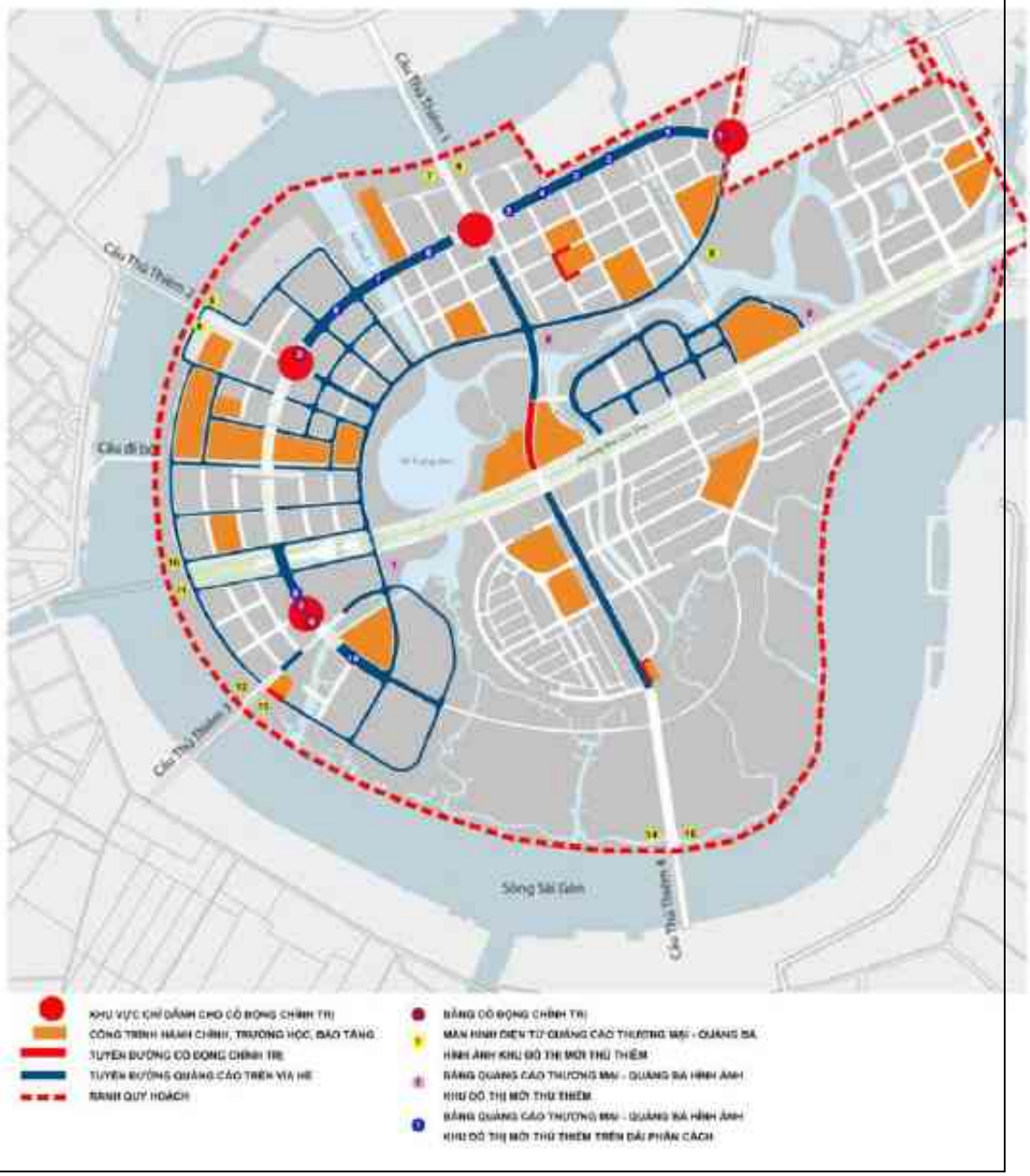
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 2

CÁC ĐỊA ĐIỂM LẮP ĐẶT PHƯƠNG TIỆN QUẢNG CÁO NGOÀI TRỜI

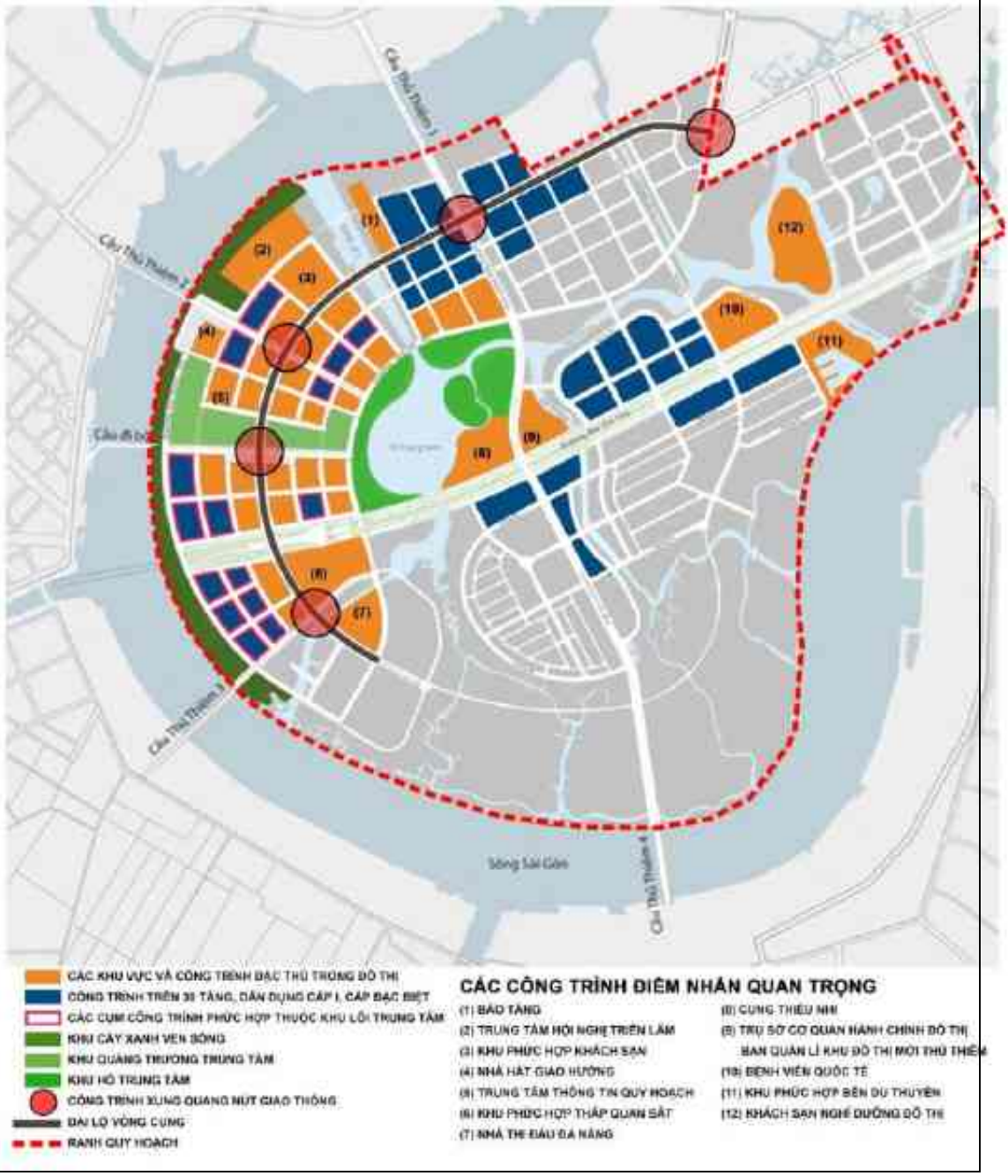
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 3

CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN VÀ VỊ TRÍ CÁC CỬA NGÕ KHU ĐÔ THỊ

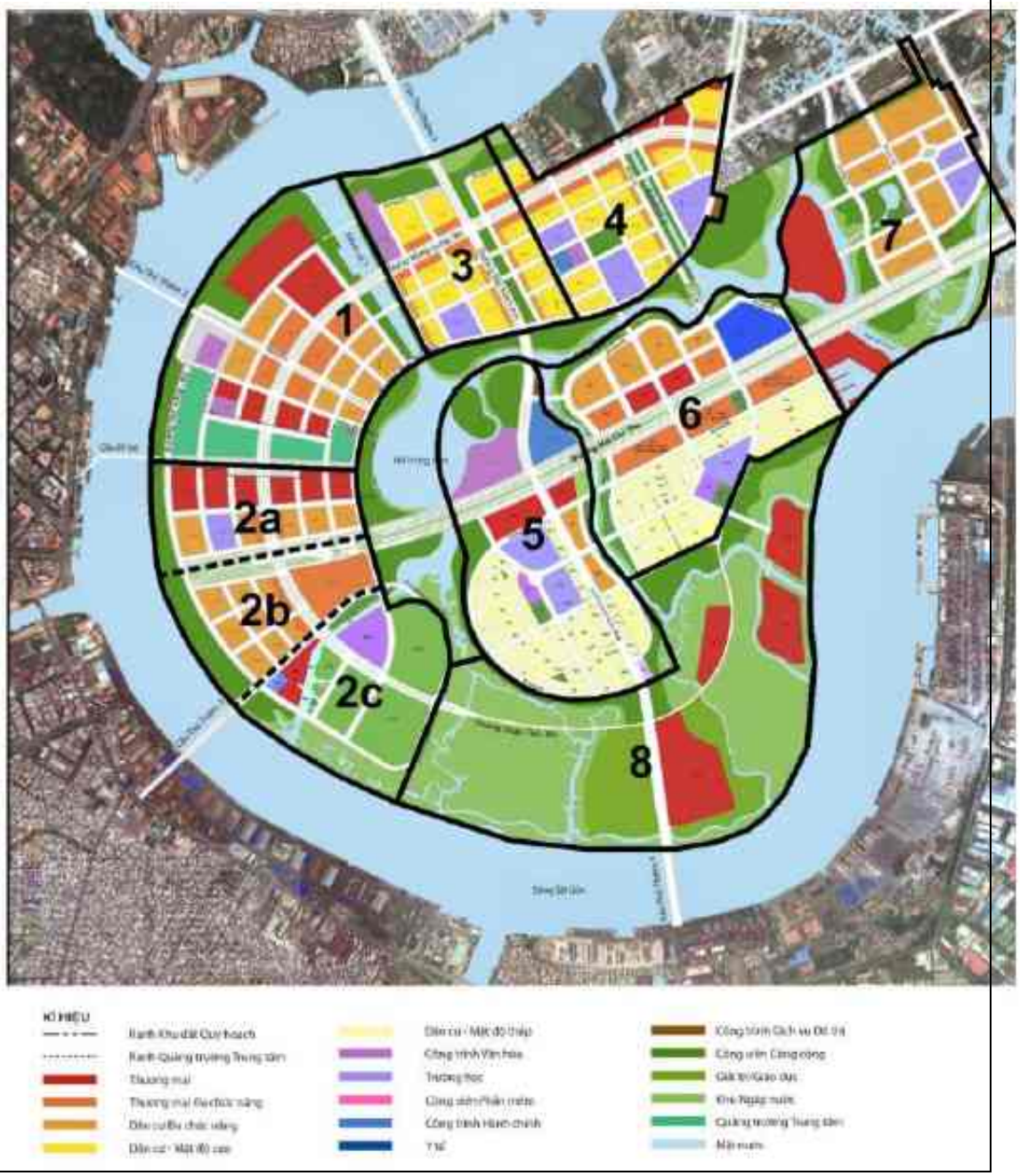
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 4

CÁC KHU CHỨC NĂNG

** 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.*



SƠ ĐỒ 5

CÁC KHÔNG GIAN MỞ CÔNG CỘNG

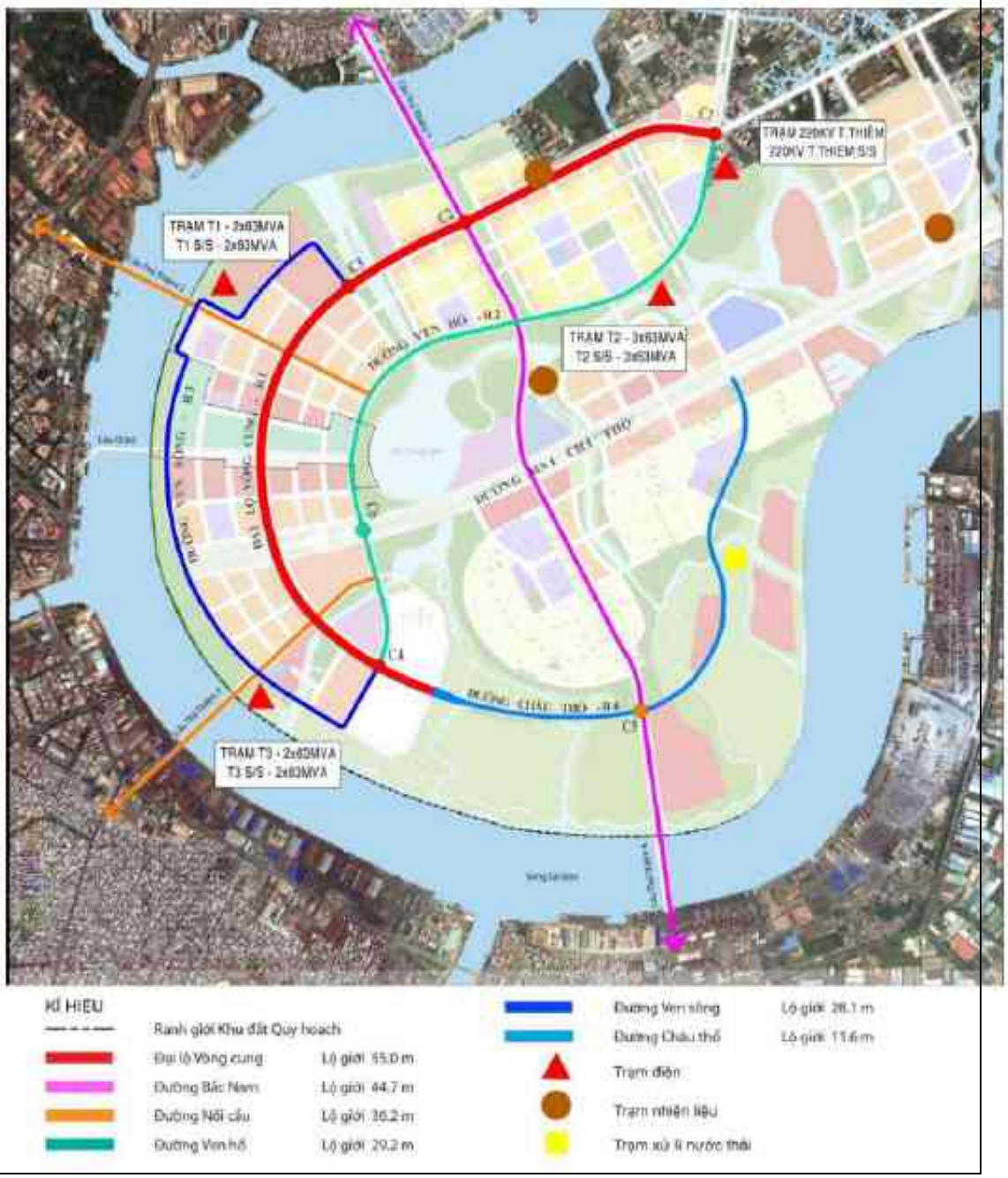
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 6

CÁC KHU VỰC ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

** 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.*



SƠ ĐỒ 7

PHÂN CẤP ĐƯỜNG TRONG KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

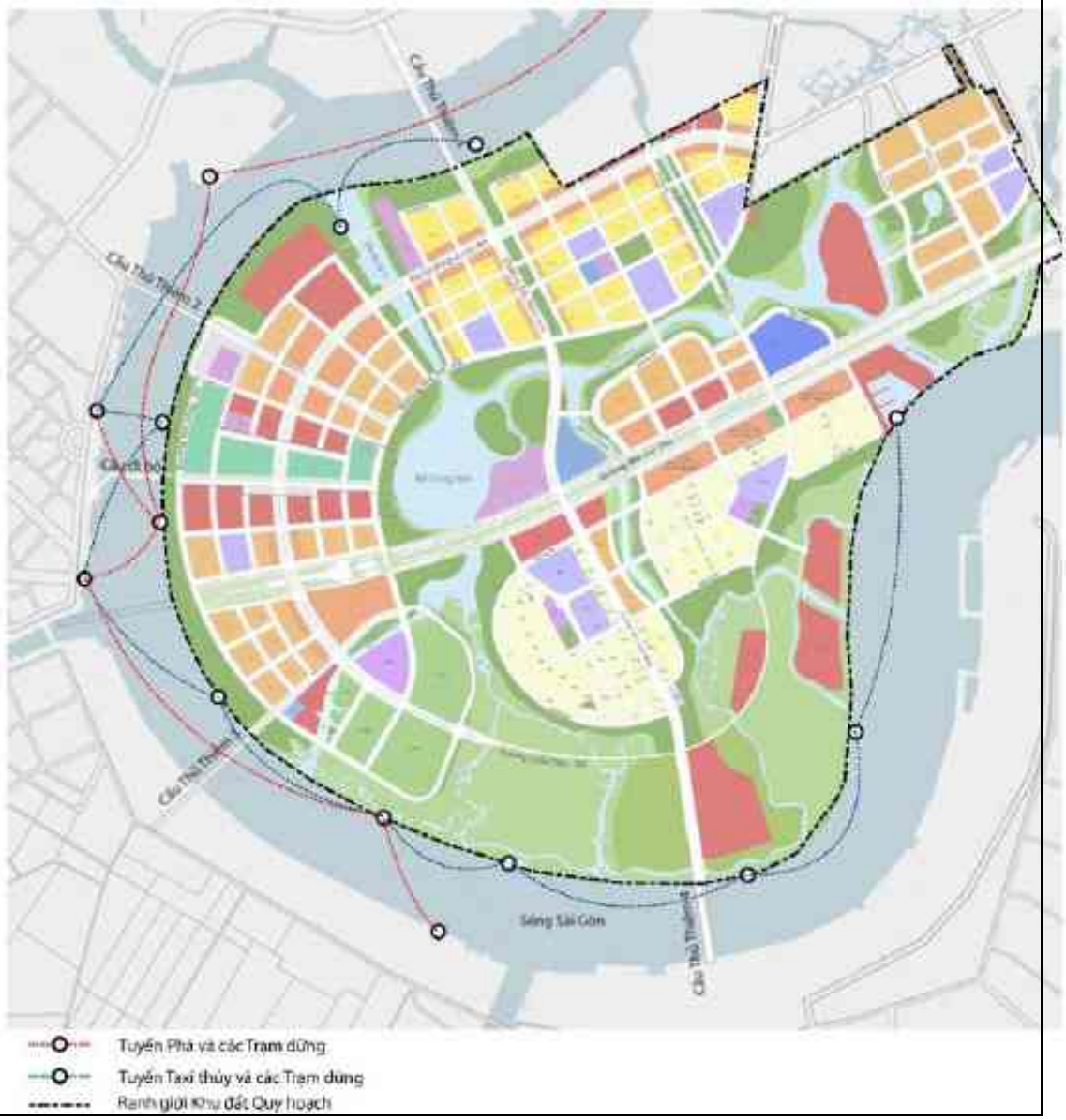
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 8

VỊ TRÍ CÁC BẾN PHÀ, BẾN TAXI THỦY

** 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.*



Phụ lục XIV

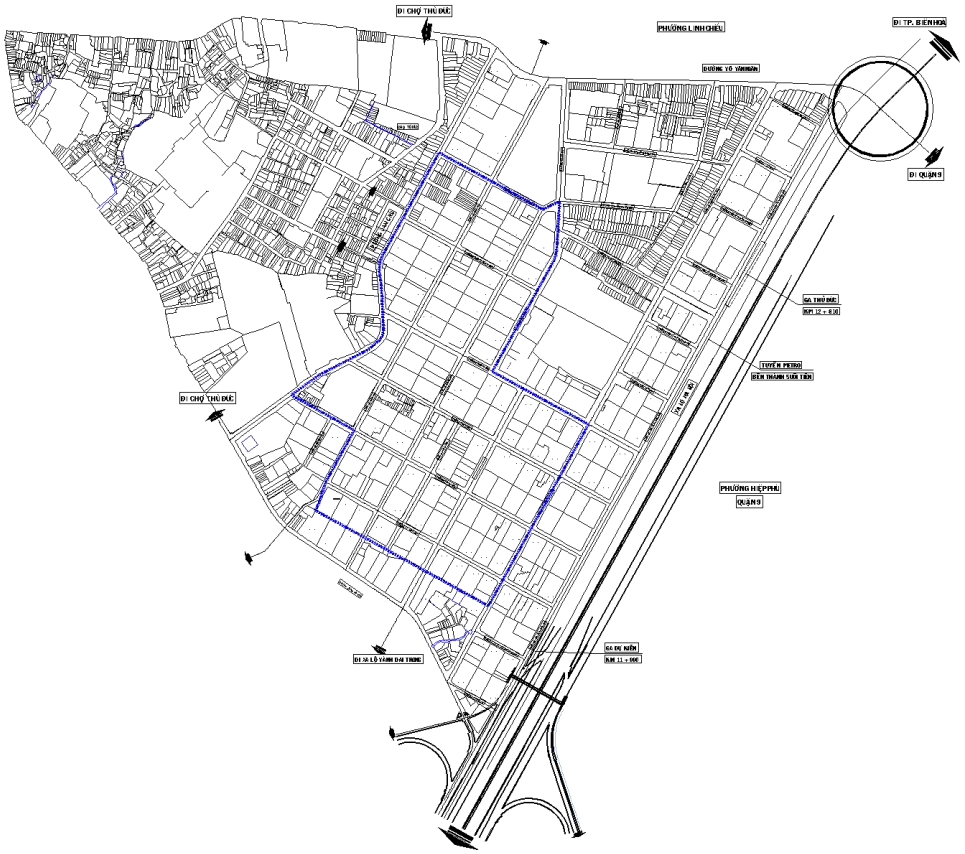
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU BIỆT THỰ PHƯỜNG THỦ ĐỨC (TRƯỚC ĐÂY LÀ KHU BIỆT THỰ LÀNG ĐẠI HỌC, PHƯỜNG BÌNH THỌ)

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

1. Phạm vi, ranh giới

Khu biệt thự phường Thủ Đức bao gồm các công trình biệt thự, nhà ở có nguồn gốc biệt thự được xây dựng trước năm 1975 và các thửa đất gắn với các công trình này *(Hình 1.1 Phạm vi, ranh giới Khu biệt thự phường Thủ Đức*), phân bố trong ranh theo trên các tuyến đường: Bác Ái, Thống Nhất, Đoàn Kết, Nguyễn Văn Bá, Khổng Tử, Lê Quý Đôn, Einstein, Hồng Đức, Hàn Thuyên, Nguyễn Khuyến, Chân Lý, Hòa Bình, Dân Chủ, Nguyễn Công Trứ, Nguyễn Trường Tộ, Tagore, Hữu Nghị, Lương Khải Siêu và các khu vực có liên quan được xác định trong hồ sơ quản lý, bản đồ hoặc danh mục do cơ quan có thẩm quyền lập, phê duyệt.

Ranh giới nêu trên là cơ sở để rà soát, quản lý. Đối với các công trình biệt thự nằm ngoài phạm vi ranh giới này (vẫn thuộc địa bàn phường Bình Thọ cũ) nhưng có nguồn gốc biệt thự thì được quản lý theo Phụ lục này.



Hình 1.1 Phạm vi, ranh giới Khu biệt thự phường Thủ Đức

2. Mục tiêu và nguyên tắc quản lý

a) Bảo tồn, gìn giữ các công trình biệt thự có giá trị kiến trúc, nghệ thuật, lịch sử, văn hóa và cảnh quan đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền đánh giá, phân loại, công nhận;

b) Bảo vệ cấu trúc không gian khu biệt thự, đặc trưng kiến trúc, khoảng lùi, sân vườn, cây xanh, hàng rào và mối quan hệ hài hòa giữa công trình với cảnh quan đường phố;

c) Kết hợp hài hòa giữa yêu cầu bảo tồn với nhu cầu cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người sử dụng đất và lợi ích công cộng;

d) Việc quản lý, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới và sử dụng đất phải phù hợp quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết hoặc quy định quản lý theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đối với khu vực định hướng phát triển theo mô hình TOD thì thực hiện theo quy hoạch và quy định quản lý khu vực TOD được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Không làm thay đổi, phá vỡ giá trị kiến trúc, cảnh quan và không gian đặc trưng của khu biệt thự; không hợp thức hóa các hành vi tự ý phá dỡ, cơi nới, chia tách hoặc chuyển đổi công năng trái quy định.

3. Đối tượng áp dụng

a) Công trình biệt thự, nhà ở có nguồn gốc biệt thự và thửa đất gắn với công trình thuộc phạm vi quy định tại Mục 1 Phụ lục này, không phụ thuộc vào diện tích thửa đất hoặc tình trạng sở hữu;

b) Tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu công trình, người sử dụng đất, nhà đầu tư, đơn vị tư vấn và cơ quan nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng mới, tách thửa, hợp thửa hoặc thực hiện dự án đầu tư trong khu vực.

4. Rà soát, đánh giá và phân loại công trình

a) Trước khi giải quyết thủ tục hành chính có khả năng tác động đến công trình hoặc thửa đất, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra thông tin trong danh mục, hồ sơ quản lý và cơ sở dữ liệu có liên quan. Trường hợp công trình chưa được đánh giá, phân loại hoặc thông tin chưa đầy đủ thì chuyển cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, đánh giá theo quy định;

b) Ủy ban nhân dân phường thực hiện kiểm tra hiện trạng, xác minh thông tin tại địa bàn và phối hợp cung cấp hồ sơ theo phân công. Việc kết luận giá trị, phân loại công trình hoặc xác nhận công trình không thuộc đối tượng bảo tồn hoặc không đủ điều kiện bảo tồn do cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố;

c) Đối với công trình còn nguyên vẹn hoặc còn các yếu tố có khả năng xác định giá trị, kể cả công trình đã xuống cấp, hư hỏng hoặc sụp đổ một phần, phải

được khảo sát, đánh giá trước khi xem xét phá dỡ, xây dựng mới hoặc thực hiện dự án đầu tư;

d) Đối với đất trống hoặc công trình đã bị phá dỡ, việc xác định nguồn gốc biệt thự và khả năng còn giá trị cần bảo tồn được thực hiện trên cơ sở hồ sơ lưu trữ, bản đồ, hình ảnh, tài liệu lịch sử, hồ sơ địa chính, hồ sơ xây dựng và kết quả kiểm tra thực địa;

đ) Trong thời gian chờ kết quả đánh giá, phân loại, không thực hiện phá dỡ hoặc xây dựng làm thay đổi hiện trạng, trừ trường hợp cần xử lý khẩn cấp để bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

5. Quản lý cải tạo, sửa chữa và xây dựng công trình

a) Đối với các công trình biệt thự có giá trị kiến trúc, nghệ thuật, lịch sử, văn hóa và cảnh quan đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền đánh giá, phân loại, công nhận trước đây (thuộc nhóm 1, nhóm 2) theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố trước đây hoặc theo quy định hiện hành, tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người sử dụng đất và lợi ích công cộng.

b) Đối với các công trình biệt thự đã được cơ quan có thẩm quyền đánh giá, phân loại, công nhận thuộc nhóm 3, các công trình không thuộc danh mục bảo tồn, đất trống hoặc trường hợp được cơ quan có thẩm quyền xác định không còn đủ điều kiện phân loại: việc cải tạo, xây dựng mới thực hiện theo chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và các yêu cầu quản lý được xác định tại quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị hoặc quy định quản lý theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp quy hoạch được duyệt quy định tầng cao, hệ số sử dụng đất hoặc các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc lớn hơn hiện trạng thì việc xác định chỉ tiêu cụ thể phải bảo đảm phù hợp đặc điểm cảnh quan, không gian kiến trúc của khu vực, yêu cầu bảo tồn giá trị biệt thự (nếu có), khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không mặc nhiên áp dụng các chỉ tiêu tối đa theo quy hoạch. *Lưu ý: đảm bảo khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất xung quanh (nếu có) được đồng bộ khu vực xung quanh; hình thức kiến trúc hàng rào và cảnh quan đường phố phù hợp theo chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt*.

c) Đối với khu vực có chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đa chức năng hoặc thuộc khu vực TOD theo quy hoạch được duyệt có vị trí gần phạm vi khu vực biệt thự phường Thủ Đức, cần thực hiện đánh giá tác động đối với cảnh quan khu biệt thự và có giải pháp chuyển tiếp không gian, tầng cao, khối tích, khoảng lùi phù hợp và được cơ quan chức năng có thẩm quyền xem đảm bảo hài hòa không gian khu vực và phù hợp quy hoạch được duyệt.

đ) Khuyến khích bảo tồn cây xanh hiện hữu có giá trị, duy trì sân vườn và khoảng thoáng, sử dụng hàng rào có độ rỗng phù hợp, phục hồi hình thức mái, ban công, cửa, vật liệu và chi tiết kiến trúc đặc trưng; hạn chế xây dựng khối đế, tường rào kín hoặc bố trí công trình phụ làm che khuất công trình chính và phá vỡ cảnh quan đường phố.

d) Trường hợp công trình có nguy cơ mất an toàn, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng phải thực hiện biện pháp bảo đảm an toàn, kiểm định và xử lý theo quy định; việc tháo dỡ khẩn cấp không làm mất nghĩa vụ lưu giữ hồ sơ, đo vẽ, ghi nhận hiện trạng và thực hiện yêu cầu bảo tồn, phục dựng nếu cơ quan có thẩm quyền quyết định.

6. Tách thửa, hợp thửa và thực hiện dự án đầu tư

a) Việc hợp thửa thực hiện theo pháp luật đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; đồng thời phải bảo đảm yêu cầu bảo tồn công trình, khuôn viên, sân vườn, lối tiếp cận và không gian cảnh quan đã được xác định.

b) Không tách thửa làm chia cắt công trình biệt thự hiện hữu, phá vỡ khuôn viên gắn với giá trị công trình hoặc làm mất điều kiện bảo tồn đối với biệt thự nhóm 1, nhóm 2 và công trình có giá trị cần bảo tồn, trừ trường hợp thực hiện quyết định thu hồi đất, dự án công cộng hoặc trường hợp đặc biệt được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật.

c) Đối với trường hợp được cơ quan thẩm quyền xác nhận không có giá trị bảo tồn, không đủ điều kiện phân loại hoặc đất trống, các thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu 400m^2, bề rộng tối thiểu 12m;

d) Khuyến khích hợp thửa, chỉnh trang đồng bộ để bảo tồn, phục hồi công trình và cải thiện cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Việc áp dụng ưu đãi hoặc chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc bổ sung chỉ được thực hiện khi có cơ sở trong quy hoạch, chương trình, đề án hoặc cơ chế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; không làm ảnh hưởng công trình có giá trị bảo tồn.

Phụ lục XV

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC KHU VỰC DỌC CÁC TUYẾN METRO

(Kèm theo Quyết định số 81/ 2026/QĐ-UBND ngày 19/10/2026 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.*

I. Tổng quan:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch

Bao gồm:

- Quận 2: phường Thảo Điền và phường An Phú.
- Quận Thủ Đức: phường Trường Thọ, phường Bình Thọ, phường Linh Trung và phường Linh Chiểu.
- Quận 9: phường Phước Long A, phường Phước Long B, phường Hiệp Phú, phường Tân Phú và phường Long Bình.

Đầu tuyến: cầu Sài Gòn thuộc địa bàn Quận 2.

Cuối tuyến: Khu lịch sử Văn hóa dân tộc thuộc địa bàn Quận 9.

2. Quy mô

- Tổng diện tích khu vực: 577,08 ha.
- Chiều dài tuyến đường: 14,83 km.

II. Phân vùng kiến trúc - cảnh quan đô thị:

Stt	Tên đoạn	Khu vực đô thị	Mô tả tính chất, chức năng, đặc thù kiến trúc cảnh quan, đô thị
1	**KHU A Thảo Điền**	Khu đa chức năng và chỉnh trang đô thị kết hợp khai thác yếu tố cảnh quan sông Sài Gòn.	Khu vực trung tâm đa chức năng của khu vực dân cư Thảo Điền; tổ chức quảng trường nhà ga và các dịch vụ hỗ trợ nhà ga Metro; bảo tồn và chỉnh trang Khu biệt thự Thảo Điền.
2	**KHU B An Phú**	Khu đa chức năng xây dựng mới và chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu trung tâm đa chức năng hiện đại, có quy mô lớn và đồng bộ của khu vực Bắc xa lộ Hà Nội phường Thảo Điền
3	**KHU C Rạch Chiếc**	Khu đa chức năng và ở cao tầng kết hợp chỉnh trang khu ở hiện hữu.	Khu vực nút giao thông quan trọng của Thành phố, tổ chức đô thị theo hướng bảo đảm ít ảnh hưởng tới hoạt động giao thông cũng như bảo đảm môi trường sống tốt hơn cho người dân trong khu vực.

4	**KHU D** **Phước Long**	Khu đô thị tái thiết đa chức năng	Khu vực đô thị tái thiết trên cơ sở di dời kho tàng, bến bãi, các nhà máy xí nghiệp, gây ô nhiễm môi trường. Định hướng xây dựngkhu đô thị mới hiện đại với nhiều chức năng như: khu trung tâm kinh tế tầm cở của thành phố với các chức năng kinh tế dịch vụ, khoa học công nghệ, truyền thông, khu vui chơi giải trí đạt tiêu chuẩn quốc tế; khu dân cư với nhiều loại hình nhà ở đa dạng; các công trình công cộng; các khu cây xanh, cảnh quan, đường đi bộ công cộng dọc bờ sông, quảng trường… theo hướng đô thị thân thiện với môi trường. Phát triển với độ nén cao, tạo được điểm nhấn quan trọng về cảnh quan và kiến trúc đô thị toàn tuyến.
5	**KHU E** **Bình Thái**	Khu đa chức năng, ở cao tầng và chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.	Khu vực nút giao thông quan trọng (đường xa lộ Hà Nội và đường vành đai số 1). Tổ chức đô thị theo hướng bảo đảm ít ảnh hưởng tới hoạt động giao thông.
6	**KHU F** **Thủ Đức**	Khu vực đặc trưng cảnh quan biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, tập trung phát triển nhà ở, chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu vực trung tâm của quận Thủ Đức cũ với nhiều khu dân cư được xây dựng đồng bộ về kết cấu hạ tầng kết hợp bảo tồn hình thái khu biệt thự Làng Đại học, tăng cường một số chức năng thương mại dịch vụ xung quanh nhà ga Metro.
7	**KHU G** **Thủ Đức**	Khu đa chức năng, xây dựng mới và chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu vực phường Tân Phú là khu đô thị hiện hữu, kết hợp với một số khu đa chức năng xây dựng mới với tầng cao trung bình.
8	**KHU H** **Khu Công nghệ cao**		Khu đô thị hiện đại, đa chức năng tập trung xung quanh khu vực nhà ga Metro với kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, kết nối và hỗ trợ cho sự phát triển của Khu công nghệ cao.
9	**KHU K** **Suối Tiên**		Khu vực có các trung tâm chuyên ngành quan trọng như Đại học Quốc gia, khu vui chơi Suối Tiên với số lượng người tiếp cận rất lớn. Tổ chức tốt không gian quảng trường ga tạo điều kiện cho người sử dụng an toàn và thuận tiện, không ảnh hưởng đến giao thông trên tuyến đường chính.

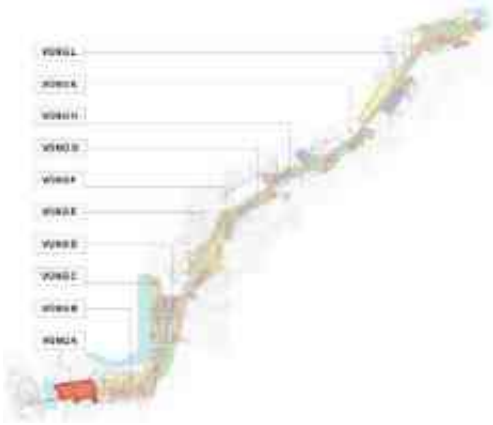
10	**KHU L** **Bến xe Miền Đông**		Khu đầu mối giao thông quan trọng về phía Đông và Đông Bắc Thành phố. Lượng người và phương tiện ra vào rất lớn. Khu vực này sẽ hình thành cụm phát triển đa chức năng đáp ứng hoạt động thương mại dịch vụ của hành khách và cư dân trong khu vực.

III. Quy định cho từng khu vực:

1. Khu A - Thảo Điền

1.1 Vị trí:

Thuộc phường Thảo Điền, Quận 2, phía Đông giáp đường Thảo Điền, phía Tây giáp sông Sài Gòn, phía Bắc giáp đường Xuân Thủy, phía Nam giáp đường số 7 và đường Thái Thuận khu dân cư An Phú, An Khánh.



Sơ đồ vị trí Khu A - Thảo Điền



Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất Khu A – Thảo Điền

1.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu A là 37,74ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 0,97km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Thảo Điền.
- Tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức cần kết nối qua Xa lộ Hà Nội (Xa lộ).
- Khu vực kiến trúc cảnh quan biệt thự chiếm tỷ lệ lớn trong khu vực Xuân Thủy, Nguyễn Duy Hiệu, Quốc Hương.
- Tiếp giáp sông Sài Gòn và các rạch nhánh, có ưu thế để khai thác yếu tố cảnh quan sông nước.

1.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Kết nối tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức qua Xa lộ.

- Tổ chức giao thông công cộng.

- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.

- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực đất quân sự chuyển đổi giáp đường Quốc Hương (vị trí lô A-4) và khu vực công viên dạ cầu Sài Gòn về phía Nam đường Xa lộ (khu vực công viên phía đường Trần Não).

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Thảo Điền.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu A - Thảo Điền

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.

- Bảo tồn cảnh quan, kiến trúc khu vực biệt thự Thảo Điền giới hạn bởi các đường Xuân Thủy, Thảo Điền, Quốc Hương và Nguyễn Đăng Giai.

- Giữ lại khu vực dân cư hiện hữu giới hạn bởi đường Xuân Thuỷ, Quốc Hương và Nguyễn Văn Hưởng.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại khu vực đất quân sự chuyển đổi giáp đường Quốc Hương, kết hợp với quảng trường ga với tầng cao dự kiến 40 tầng.

- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan và kiến trúc khu biệt thự.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Sài Gòn.
- Tổ chức cảnh quan công viên dạ cầu Sài Gòn.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu A:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu A – Thảo Điền

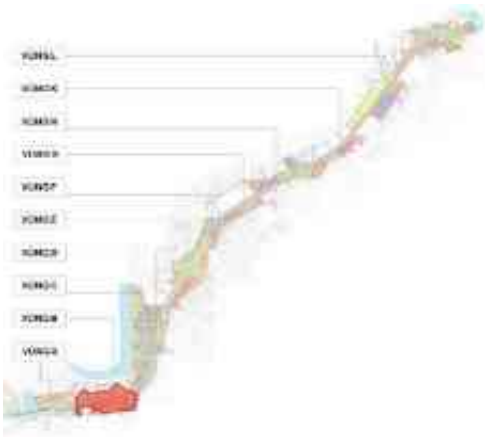


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu A - Thảo Điền

2. Khu B - An Phú

2.1 Vị trí:

Thuộc phường An Phú, Quận 2, phía Đông giáp ngã ba Cát Lái, phía Tây giáp đường Thảo Điền, phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu phường An Phú, phía Nam giáp khu dân cư An Phú, An Khánh.





Sơ đồ vị trí Khu B - An Phú *Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất Khu B - An Phú*

2.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu B là 71,66ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1,6km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro An Phú.
- Nút giao Cát Lái trên tuyến xa lộ với lưu lượng giao thông lớn đi về trung tâm Thành phố.
- Kiến trúc cảnh quan hiện đại với các khu dân cư mới quy hoạch, các khu đa chức năng cao tầng – khu dân cư An Phú – An Khánh.
- Không tiếp giáp với sông rạch nhánh, nhưng vẫn có thể khai thác các hướng nhìn ra cảnh quan sông nước: sông Sài Gòn, Rạch Chiếc.
- Dọc Xa lộ là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.

2.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Kết nối tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức qua Xa lộ.
- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga kết hợp cầu đi bộ băng qua khu Siêu thị Metro. Tổ chức bãi xe cho người dân đi Metro từ khu Nam An Phú.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro An Phú.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.



Minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu B - An Phú

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính tại khu vực ga An Phú với chiều cao tối đa 40 tầng.

- Hướng dẫn thiết kế cảnh quan và kiến trúc khu dân cư mới, khu cao tầng theo hướng hiện đại, phù hợp với quy hoạch mới.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.

- Tổ chức cây xanh cách ly dọc tuyến Xa lộ Hà Nội, tăng cường mảng xanh trong các khu dâncư, các khu đa chức năng.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu B:



Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu B - An Phú



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu B - An Phú.

3. Khu C - Rạch Chiếc

3.1 Vị trí

Thuộc phường An Phú, quận 2, phía Bắc giáp sông Rạch Chiếc, phía Nam giáp nút giao Cát Lái.





Sơ đồ vị trí Khu C- Rạch Chiếc

Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất Khu C- Rạch Chiếc

3.2 Đặc điểm hiện trạng

Diện tích toàn khu C là 33, 43ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 0,98 km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Rạch Chiếc.

- Nút giao Cát Lái.
- Kiến trúc cao tầng chiếm phần lớn.
- Tiếp giáp sông Rạch Chiếc và các rạch nhánh, có ưu thế để phát huy cảnh quan sông nước.

3.3 Các quy định quản lý

a) Về giao thông

- Kết nối 2 bên tuyến Xa lộ Hà Nội bằng tuyến đường ven sông Rạch Chiếc.
- Kết nối bán đảo Thanh Đa với Xa lộ Hà Nội bằng dự án cầu qua sông Rạch Chiếc.
- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, cầu đi bộ nối với dự án khu Thể dục thể thao Rạch Chiếc, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực dự án này.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Rạch Chiếc.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.
- Cải tạo cảnh quan khu vực ven sông Rạch Chiếc. Tăng cường hệ thống cây xanh cách ly, công viên ven sông, dưới chân cầu Rạch Chiếc.

c) Về kiến trúc:

- Công trình cao tầng là kiến trúc chủ đạo dọc tuyến Xa lộ Hà Nội.
- Hướng dẫn thiết kế để cảnh quan cao tầng hài hòa các công trình hiện hữu.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến sông rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Đặt biệt khu vực ven sông Rạch Chiếc.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Rạch Chiếc.
- Tổ chức cảnh quan công viên dạ cầu Rạch Chiếc.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu C:



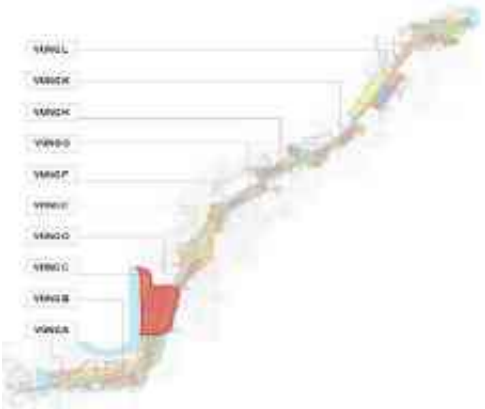
Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu C - Rạch Chiếc



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu C- Rạch Chiếc

4.1 Vị trí:

Thuộc 2 quận: phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (khu bán đảo Phước Long); phường Phước Long A – Quận 9. Phía Bắc giáp Đường số 1, phía Tây, Nam giáp sông Rạch Chiếc, phía Đông giáp khu dân cư phường Phước Long A - Quận 9.



Sơ đồ vị trí Khu D - Phước Long



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất Khu D - Phước Long

4.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu D là 127.03ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.5km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Phước Long.
- Hiện trạng là đất công nghiệp ô nhiễm phía Thủ Đức, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.
- Khu dân cư hiện hữu lộn xộn khu vực Quận 9.
- Tiếp giáp sông Rạch Chiếc và các rạch nhánh, có ưu thế để phát huy cảnh quan sông nước.



Sơ đồ phân tích ý tưởng Thiết kế đô thị



Sơ đồ tô chức không gian kiến trúc cảnh quan

4.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng kết nối với các khu khác, giao thông công cộng trong nội bộ khu vực.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu D - Phước Long.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Phước Long.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.
- Bảo tồn cảnh quan quanh khu vực bán đảo Phước Long.
- Giữ lại, cải tạo khu vực dân cư hiện hữu phường Phước Long A, Quận 9.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại 2 đầu bán đảo Phước Long.
- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan sông rạch.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Rạch Chiếc.
- Tổ chức cảnh quan công viên dọc các tuyến sông rạch.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu D:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu D - Phước Long

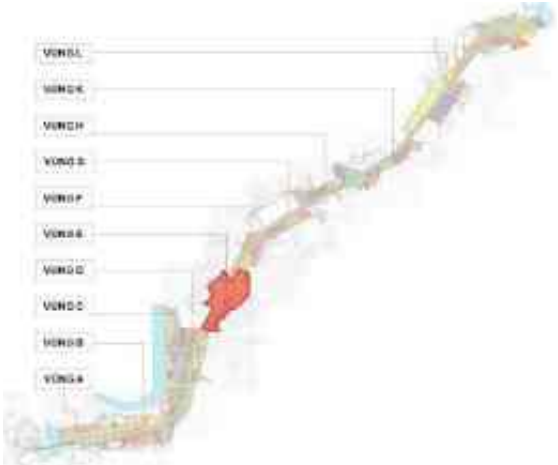


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu D - Phước Long

5. Khu E - Bình Thái

5.1 Vị trí:

Thuộc phường Trường Thọ - quận Thủ Đức và phường Phước Long B - Quận 9. Phía Bắc giáp ngã tư Bình Thái, phía Tây giáp nhà máy điện Thủ Đức, khu dân cư hiện hữu, phía Nam giáp đường số 1, phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu phường Phước Long B - Quận 9.



Sơ đồ vị trí Khu E - Bình Thái

5.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu E là 82.43ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.8km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Bình Thái.
- Ngã tư Bình Thái với đường Vành Đai 2.
- Hiện trạng là khu dân cư hiện hữu.

5.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Giải quyết vấn đề kết nối giao thông 2 bên tuyến Xa lộ Hà Nội, giao thông tuyến đường ngang, giao thômg song hành.
- Tổ chức giao thông công cộng kết nối các khu vực, nội bộ khu vực.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu E - Bình Thái

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Bình Thái.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.
- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200 - 400m xung quanh ga.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại khu vực ga Metro.
- Hướng dẫn thiết kế cải tạo cảnh quan kiến trúc khu vực hiện hữu hài hòa với kiến trúc mới.

d) Về cảnh quan:

- Tổ chức cảnh quan dọc các tuyến phố theo hướng tăng cường cây xanh, các tiện ích công cộng.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía cầu Đồng Nai.
- Tổ chức cảnh quan công viên trong nội bộ khu vực.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu E:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu E - Bình Thái

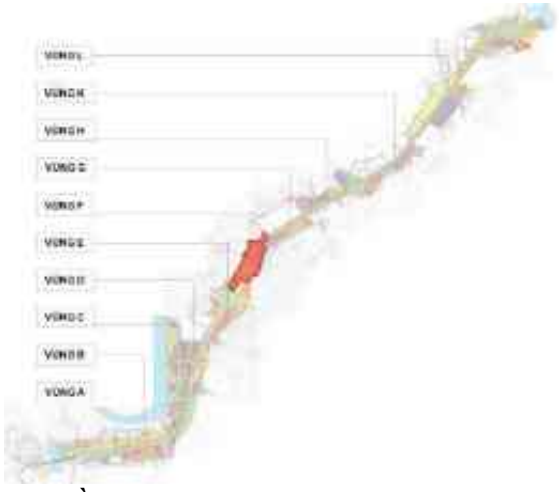


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu E - Bình Thái

6. Khu F - Thủ Đức

6.1 Vị trí:

Thuộc phường Bình Thọ - quận Thủ Đức và phường Hiệp Phú – Quận 9. Phía Bắc giáp ngã tư Thủ Đức, phía Nam giáp ngã tư Bình Thái.



Sơ đồ vị trí Khu F – Thủ Đức

6.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu F là 38.43 ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.7km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Thủ Đức.
- Tuyến đường Võ Văn Ngân, Lê Văn Việt kết nối qua xa lộ.
- Cầu vượt ngã tư Thủ Đức dọc XLHN.
- Khu vực kiến trúc cảnh quan biệt thự Làng Đại học Thủ Đức.
- Dọc xa lộ là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển cáctổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.

6.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Giải quyết kết nối giữa tuyến Xa lộ Hà Nội với các tuyến đường ngang.
- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt kết nối các khu vực, nội bộ khu vực.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Thủ Đức.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán

kính 200m xung quanh ga.

- Bảo tồn cảnh quan, kiến trúc khu vực biệt thự Làng Đại học Thủ Đức.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực quanh ga Metro.
- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan và kiến trúc khu biệt thự.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến phố hiện hữu.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về 2 phía Ngã tư Thủ Đức, ngã tư Bình Thái.

-Tổ chức cảnh quan công viên nội bộ khu vực.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu F:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu F - Thủ Đức

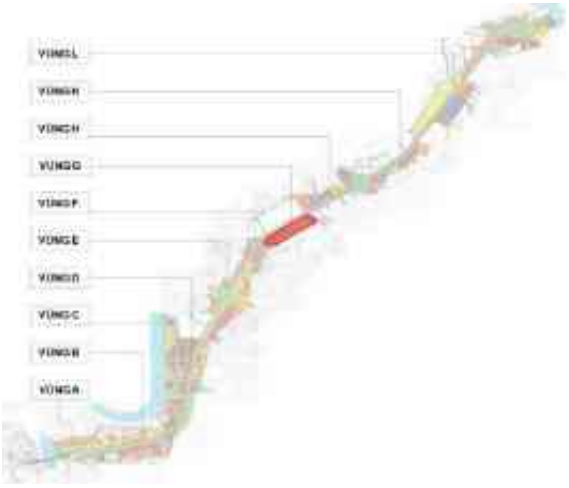


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu F - Thủ Đức

7. Khu G - Nhà máy nước

7.1 Vị trí:

Thuộc phường Hiệp Phú – Quận 9, phía Tây: Nhà máy nước Thủ Đức, phía Đông Nam giáp khu dân cư phường Hiệp Phú, đường Lê Văn Việt, Ngã tư Thủ Đức.



Sơ đồ vị trí Khu G - Nhà máy nước

7.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu G là 3211ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.3km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Ngã tư Thủ Đức, Cầu vượt Thủ Đức.
- Chủ yếu là đất kho tàng bến bãi và dân cư hiện hữu.

7.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại trong khu vực.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường tại các khu vực công cộng, như trạm xe buýt, trước các công trình công cộng.
- Cải tạo không gian dân cư hiện hữu.

c) Về kiến trúc:

- Khu vực này đa số giữ lại chức năng sử dụng đất hiện hữu.
- Cải tạo bộ mặt các lô phố bằng các quy định về tầng cao, khoảng lùi, biển quảng cáo.

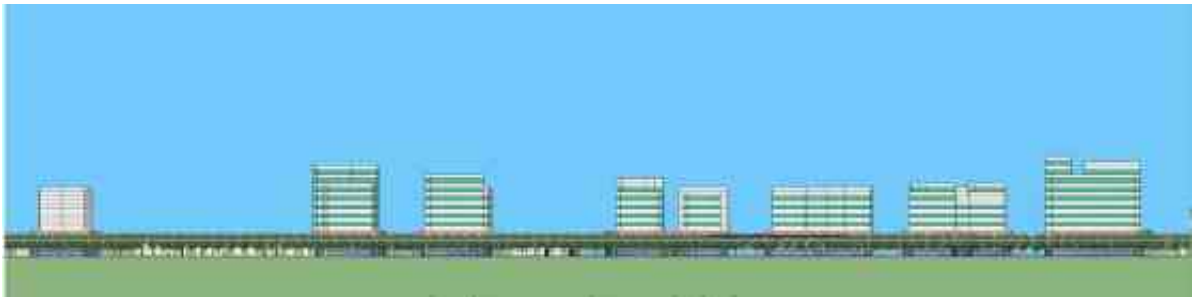
d) Về cảnh quan:

- Chủ yếu cải tạo cảnh quan các tuyến phố hiện hữu.
- Tăng cường hệ thống cây xanh cách ly dọc tuyến phố, công viên cây

xanh trong nội bộ khu phố, công trình.

- Cải tạo các tiện ích công cộng.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu G:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu G - Nhà máy nước Thủ Đức

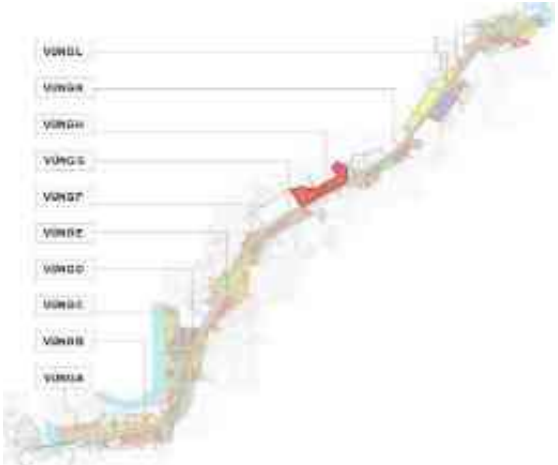


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu G - Nhà máy nước Thủ Đức

8. Khu H - Khu Công nghệ cao

8.1 Vị trí:

Thuộc phường Linh Trung - quận Thủ Đức, phía Đông giáp đường Thảo Điền, phía Tây Bắc giáp Ngã tư Trạm Hai, phía Đông Nam giáp đường Linh Trung.



Sơ đồ vị trí Khu H - Khu Công nghệ Cao



Hiện trạng Khu H - Khu Công nghệ Cao

8.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu H là 42.11ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.5km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có Nhà ga Metro Khu Công nghệ Cao.
- Ngã tư Trạm Hai.
- Đa số là đất công nghiệp, kho tang bến bãi, khu dân cư hiện hữu.
- Rạch Suối Cái cắt ngang Xa lộ Hà Nội.

8.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt kết nối với Khu Công nghệ Cao.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu H- Khu Công nghệ Cao

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Khu Công nghệ Cao.
- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán

kính 200m xung quanh ga.

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở trong bán kính 200 - 400m xung quanh ga.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính gần khu vực ga.
- Cải tạo kiến trúc các lô phố hiện hữu.
- Quy định các loại hình kiến trúc đa chức năng phù hợp với khu vực.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan tuyến kênh rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.
- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía cầu Đồng Nai.
- Tổ chức cảnh quan công viên, cây xanh cách ly dọc tuyến.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu H:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu H - Khu Công nghệ Cao

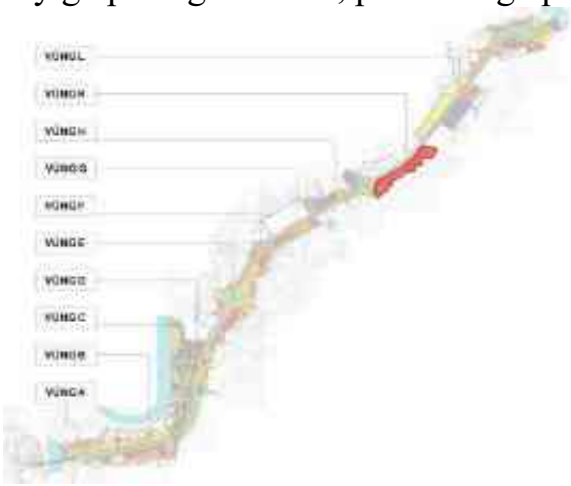


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu H - Khu Công nghệ Cao

9. Khu K - Suối Tiên

9.1 Vị trí:

Thuộc phường Tân Phú, Quận 9, phía Nam giáp Ngã tư Trạm Hai, phía Tây giáp sông Sài Gòn, phía Bắc giáp Nghĩa trang Thành phố.



Sơ đồ vị trí Khu K - Suối Tiên



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất Khu K - Suối Tiên

9.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu K là 40.14ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.6km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có Nhà ga Metro Suối Tiên
- Công viên văn hóa Suối Tiên.
- Khu dân cư hiện hữu.



Khu du lịch Suối Tiên

9.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Kết nối 2 bên tuyến Xa lộ Hà Nội.
- Tổ chức giao thông công cộng kết nối các khu vực, nội bộ khu vực.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại Suối Tiên.
- Cải tạo đường song hành dọc Xa lộ Hà Nội.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Suối Tiên.
- Bảo tồn cảnh quan khu vực Suối Tiên.

- Giữ lại khu vực dân cư hiện hữu đã phát triển ổn định trong khu vực.

c) Về kiến trúc:

- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan cây xanh trong khu vực.
- Quy định về cải tạo kiến trúc khu dân cư hiện hữu.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan cây xanh công viên khu vực Suối Tiên.
- Tổ chức cảnh quan cây xanh dọc tuyến Xa lộ Hà Nội và các tuyến phố.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu K:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu K - Suối Tiên

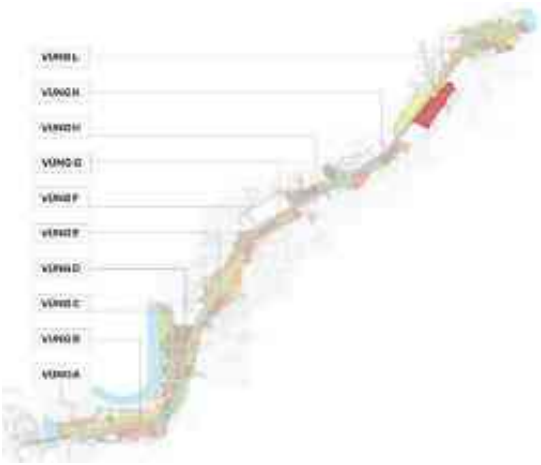


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu K - Suối Tiên

10. Khu L – Bến xe Miền Đông

10.1 Vị trí:

Thuộc phường Long Bình, Quận 9, phía Bắc giáp khu Lịch sử Văn hóa các Dân tộc, phía Nam giáp Nghĩa trang Thành phố.



Sơ đồ vị trí Khu L - Bến xe Miền Đông



Hiện trạng sử dụng đất Khu L - Bến xe Miền Đông

10.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu L là 37.75ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.4km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có Depot Metro kết hợp Bến xe Miền Đông.
- Khu dân cư hiện hữu.
- Dọc Xa lộ Hà Nội là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng.

10.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng cho khu vực ga.
- Giải quyết các luồng giao thông công cộng đan xen nhau do lưu lượng phương tiện cơ giới tập trung lớn.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực ga – Bến xe Miền Đông.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực vực ga – bến xe.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính tại khu vực ga – bến xe.
- Hướng dẫn thiết kế cải tạo khu dân cư hiện hữu.

d) Về cảnh quan:

- Khuyến khích cải tạo cảnh quan cây xanh khu vực bến xe, khu dân cư hiện hữu.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu L - Bến xe Miền Đông.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu L:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu L – Bến xe Miền Đông



Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu L - Bến xe Miền Đông

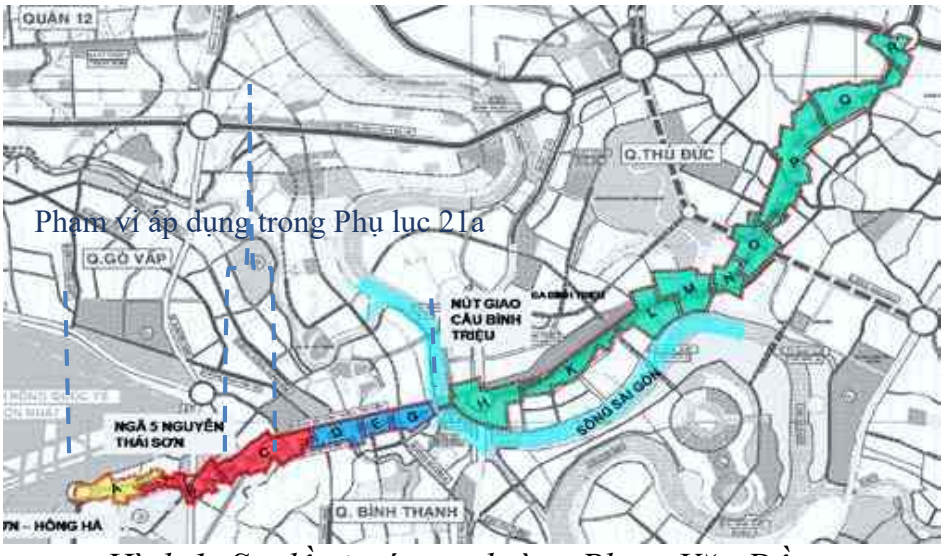
Phụ lục XVI

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC DỌC TUYẾN ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐỒNG VÀ ĐƯỜNG VÕ VĂN KIỆT

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

1. Phạm vi áp dụng:

Trục đường Phạm Văn Đồng (Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài) phạm vi ô phố A, B, C, D, E, G *(Hình 1)* thuộc khu vực các quận huyện cũ: Tân Bình, Phú Nhuận, Gò Vấp, Bình Thạnh.



Hình 1: Sơ đồ vị trí trục đường Phạm Văn Đồng (Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài)

Trục đường Võ Văn Kiệt: đoạn thuộc các quận huyện cũ: Quận 5, Quận 6, Quận Bình Tân, một phần Quận 8, huyện Bình Chánh (*Hình 2*).



Hình 2: Sơ đồ vị trí trục đường Võ Văn Kiệt

2. Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình:

Để tạo lập cho trục đường cửa ngõ quan trọng của Thành phố không gian đô thị hiện đại, văn minh, đồng bộ cảnh quan kiến trúc đô thị, khang trang, bảo vệ và phát huy các di sản kiến trúc (trong tương lai), cảnh quan thiên nhiên... tương xứng với vai trò, tính chất và quy mô của tuyến đường, xứng đáng với tầm vóc và tính chất đặc biệt của Thành phố Hồ Chí Minh hiện tại và trong tương lai.

Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp các trục đường Phạm Văn Đồng và Võ Văn Kiệt (không thuộc khu vực có dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã duyệt) được quy định như sau:

- Đối với công trình < 7 tầng: tại chỉ giới xây dựng cao độ chuẩn là H ≤ 21,6m tương đương 6 tầng (đã bao gồm tầng lửng và mái che cầu thang). Các tầng cao hơn tầng 6 (nếu có) phải lùi vào tối thiểu 3m;

- Đối với công trình cao tầng (từ 28m trở lên):

+ Khoảng lùi tối thiểu của khối đế (cao độ tối đa tương đương khoảng 21,6m) so với lộ giới: 6m.

+ Khoảng lùi tối thiểu của khối tháp và công trình không phân biệt khối đế và khối tháp so với lộ giới: 12 - 15m (đối với diện tích khu đất từ 1.200m^2 trở lên) hoặc 6m (đối với diện tích khu đất nhỏ hơn 1.200m^2).

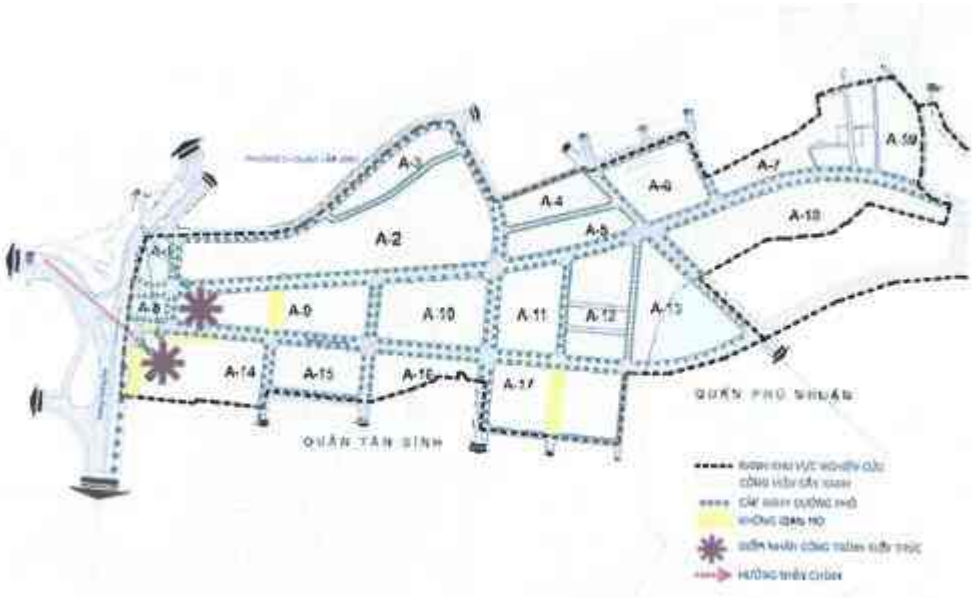
- Đối với các công trình có chức năng dịch vụ công cộng đô thị, đa chức năng, tập trung đông người…, cần bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 3,0m so với khoảng lùi xây dựng nêu trên.

- Ram dốc xuống tầng hầm cần bố trí lùi tối thiểu 3m so với ranh lộ giới đối với công trình < 7 tầng và sau khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng (từ 28m trở lên).

- Đối với các công trình không giáp mặt tiền các trục đường Phạm Văn Đồng và Võ Văn Kiệt thì áp dụng theo quy định hiện hành và theo Quy chế này.

3. Quy định về công trình điểm nhấn:

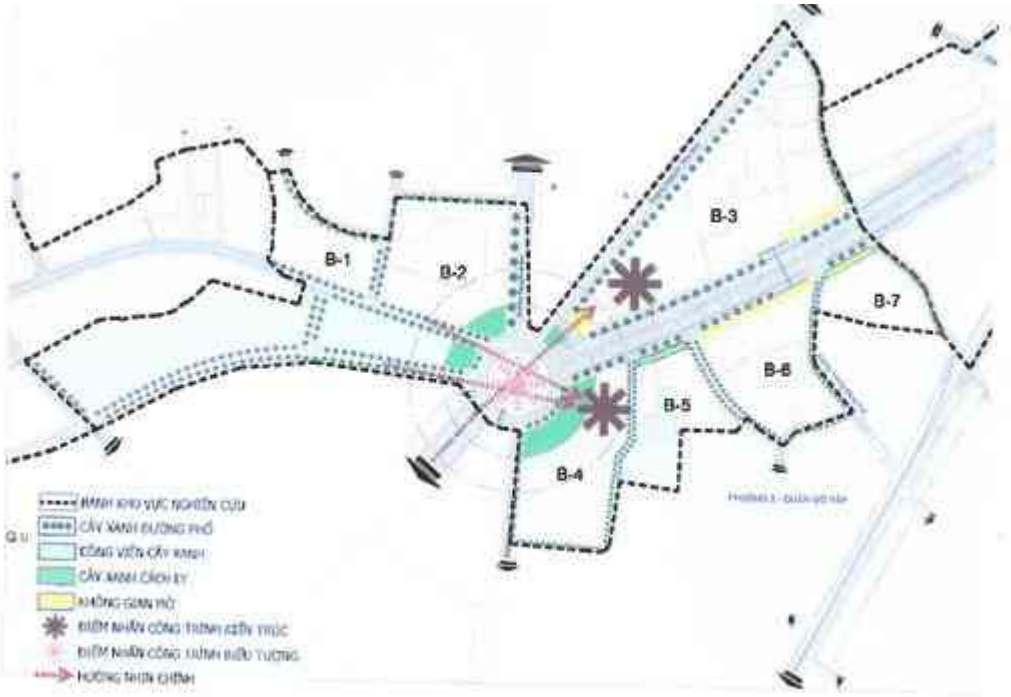
Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các công trình điểm nhấn dọc các tuyến đường Phạm Văn Đồng và Võ Văn Kiệt (có vị trí theo các hình dưới đây) được xem xét cân đối cụ thể theo quy hoạch phân khu được duyệt và tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc theo Điều 9 của Quy chế này.



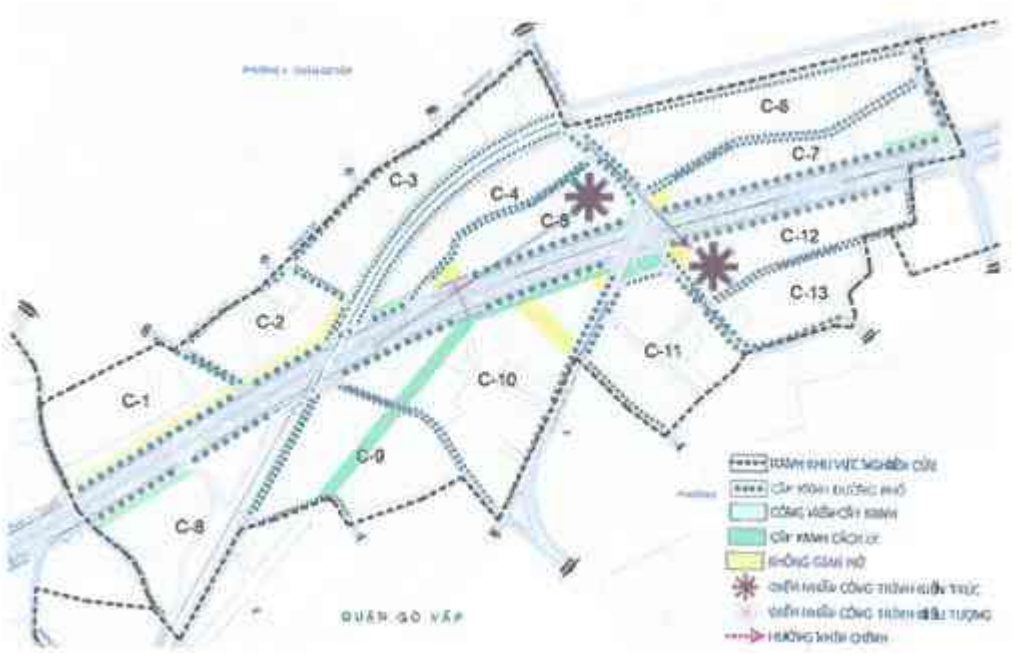
Hình 3: Khu vực ngã giao đường Bach Đằng và đường Trường Sơn



Hình 4: Khu vực đường Phạm Văn Đồng giáp sông Sài Gòn



Hình 5: Khu vực đường Phạm Văn Đồng nút giao Nguyễn Thái Sơn – Nguyễn Kiệm



Hình 6: Khu vực đường Phạm Văn Đồng giao đường Nguyễn Bỉnh Khiêm



Hình 7: Khu vực dọc đường Võ Văn Kiệt (đoạn phía Tây sông Sài Gòn)

Phụ lục XVII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC DỌC TUYẾN TRƯỜNG SƠN - PHAN ĐÌNH GIÓT - TRẦN QUỐC HOÀN

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

I. QUY ĐỊNH CHUNG:

1. Vị trí, phạm vi áp dụng:

Quy định này nhằm quản lý quy hoạch, kiến trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn thuộc phường Tân Sơn Nhì, có diện tích là 24 ha, chiều dài tuyến đường là 1,55 km, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp sân bay Tân Sơn Nhất và đường Hồng Hà;
- Phía Nam giáp công viên Hoàng Văn Thụ và đường Phan Thúc Duyện;
- Phía Đông giáp khu dân cư thấp tầng, đường Phổ Quang;
- Phía Tây giáp khu dân cư đường Thăng Long.

2. Đối tượng áp dụng

- Các tổ chức, cá nhân có cơ sở vật chất trong phạm vi ranh giới nêu trên.
- Các đơn vị quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị hướng dẫn các tổ chức, cá nhân tuân thủ theo quy định này.

3. Những nguyên tắc chung

- Đảm bảo thống nhất quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực trong quá trình hoạt động, cải tạo, sửa chữa, bảo trì và xây dựng công trình trên trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn.
- Hệ thống cơ sở vật chất trong phạm vi ranh giới của đồ án thiết kế đô thị Trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.
- Những hạng mục, công trình cần cải tạo, xây dựng mới (sau này) phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với quy định này.
- Các cá nhân hộ gia đình, cơ quan tổ chức trong phạm vi ranh giới của đồ án thiết kế đô thị Trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót -Trần Quốc Hoàn cần phải hoạt động, quản lý và sử dụng cơ sở vật chất của mình không được trái với nội dung của Quy định này.
- Bất kỳ sự thay đổi nào ngoài nội dung của Quy định này, các cá nhân hộ gia đình, cơ quan tổ chức có trách nhiệm báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc trước khi thực hiện.

4. Phân vùng theo chức năng:

Sau khi nghiên cứu đánh giá phân tích hiện trạng khu vực đồ án, xác định được tiềm năng, hình ảnh và giá trị khu vực, từ đó đề xuất tổ chức phân thành 3 vùng có các chức năng đặc trưng như sau (*Hình 7-1*):

- Vùng I: Khu vực ở phía Bắc đường Trường Sơn giáp đường Hồng Hà, thuộc khu vực cửa ngõ sân bay. Định hướng theo đặc trưng về không gian đô thị là vùng đa chức năng tập trung, do đó tổ chức các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng đáp ứng yêu cầu của khu vực sân bay và cửa ngõ của Thành phố.

- Vùng II: Khu vực nằm hai bên trục đường Trường Sơn, khu vực đất nhỏ, đất nhà ở liên kế. Định hướng cải tạo và xây dựng không gian nhà ở liên kế dọc tuyến đường một cách đồng bộ, ngăn nắp, trật tự kết hợp với thương mại dịch vụ quy mô nhỏ.

- Vùng III: Khu vực nằm dọc theo trục đường Phan Đình Giót, Trần Quốc Hoàn, Phổ Quang. Định hướng khu vực phát triển công trình cao tầng sử dụng đa chức năng.

Quy mô và chức năng của từng vùng được tổng hợp theo Bảng 1 và Hình 1.

Bảng 1 Thống kê quy mô và chức năng từng vùng

Vùng	Stt	Chức năng	Diện tích	Tỉ lệ
I	1	Công trình công cộng	0.08	0.69
	2	Nhà ở	0.17	1.46
	3	Trung tâm đa chức năng	7.36	63.23
	4	Đất thương mại dịch vụ	1.57	13.49
	5	Đất giao thông	2.46	21.13
	Tổng cộng		11.64	100
II	1	Nhà ở	0.52	9.2
	2	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	1.46	25.84
	3	Đất giao thông	3.67	64.96
	Tổng cộng		5.65	100
III	1	Công trình công cộng	0.57	6.17
	2	Nhà ở	0.88	12.59
	3	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	1.38	19.74
	4	Trung tâm đa chức năng	1.47	19
	5	Công viên cây xanh	0.12	1.72
	6	Đất giao thông	2.57	36.77
	Tổng cộng		6.99	100



Hình 1 Sơ đồ phân vùng theo chức năng

PHỤ LỤC XVII



Hình 1 Sơ đồ phân vùng theo chức năng (tt)

PHỤ LỤC XVII

5. Quy định về tách thửa và nhập thửa:

a) Nhập thửa:

Khuyến khích nhập các thửa đất để tạo thành những lô đất lớn, tạo điều kiện thuận lợi để thiết kế xây dựng công trình kiến trúc có quy mô lớn. Đối với các lô đất sau khi nhập thửa có diện tích lớn hơn 500m², cần có ý kiến của các cơ quan chức năng về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để thực hiện xây mới hoặc cải tạo chỉnh trang.

b) Tách thửa:

- Diện tích tách thửa tuân theo quy định hiện hành.

- Sau khi tách thửa, hình thức kiến trúc cần được hợp khối, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trước khi tách thửa.

- Đối với các lô đất trong các dự án có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt là biệt thự đơn lập được phép tách làm hai thửa, chuyển từ biệt thự đơn lập sang nhà song lập nhưng không tăng tầng cao, mật độ xây dựng và không thay đổi hình thức kiến trúc công trình biệt thự (trước khi tách thửa).

6. Quy định về cấp phép xây dựng:

Đối với các lô đất, nhà ở riêng lẻ hiện hữu có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng của các tuyến đường, được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng hoặc xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành.

Các chức năng công trình: Các lô đất (khu đất, thửa đất) thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở hiện hữu trong quy hoạch phân khu, phù hợp xây dựng (không phải điều chỉnh quy hoạch) công trình nhà ở riêng lẻ (nhà ở liên kế, nhà biệt thự, nhà ở độc lập) có chức năng nhà ở kết hợp đa chức năng (kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, cửa hàng kinh doanh…theo TCVN 13967:2024) với quy mô theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD và phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt.

7. Quy định về không gian mở:

- Không gian mở phải nằm tại vị trí mà phía trước có đủ vỉa hè đảm bảo khả năng tiếp cận và sử dụng thuận tiện, ít nhất 50% vỉa hè phía trước phải được thông thoáng chẳng hạn như không được bố trí các hạng mục kiến trúc phụ trợ, cây cối hay các chi tiết trang trí.

- Không gian mở cần dễ dàng tiếp cận và đảm bảo an toàn, không có chênh lệch lớn về cao độ giữa mặt đường và không gian mở. Trường hợp sử dụng bậc thềm để kết nối mặt đường và không gian mở phải đảm bảo tiếp cận thuận tiện và an toàn, phải tổ chức lối tiếp cận không rào cản và thân thiện với người khuyết tật.

- Không gian mở phải được nhìn thấy từ các tuyến đường tiệm cận.

- Khu vực thương mại dịch vụ: Không gian đường phố cần có các tiện ích

phục vụ các hoạt động mua sắm, giao thương với vỉa hè, lối đi có mái che (hay khoảng lùi vào của tầng trệt ở các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng), ghế ngồi nghỉ chân… *(Hình 3).*

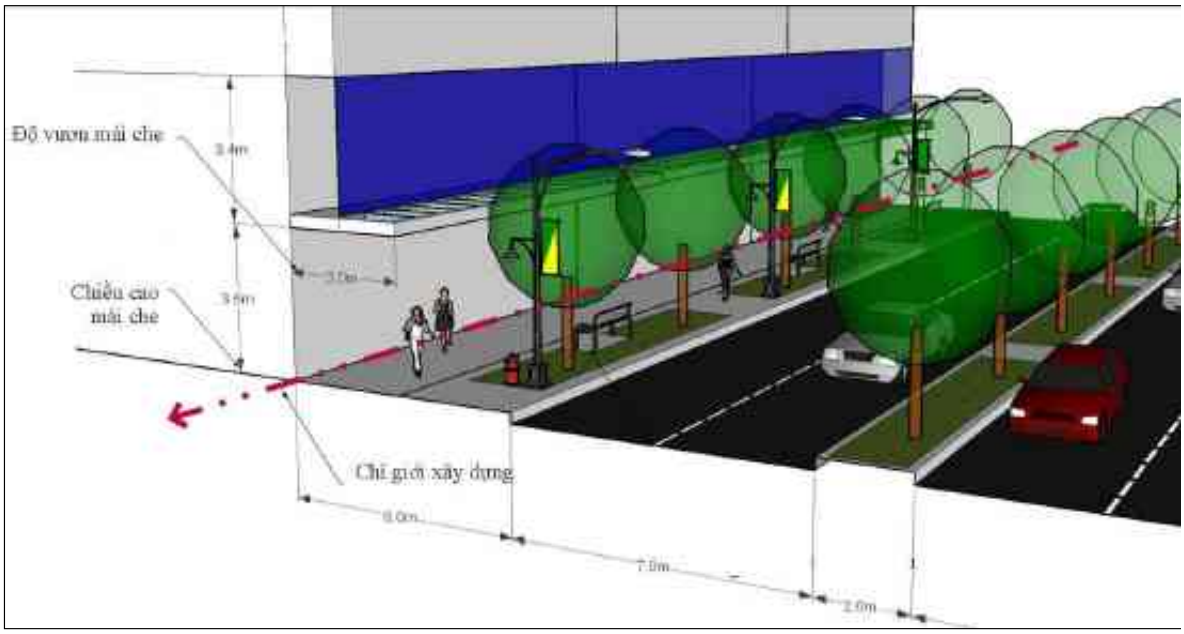
- Khu vực văn phòng: cần bố trí các không gian phục vụ nghỉ ngơi, ăn uống, giao lưu tạo sự sinh động cho khu vực văn phòng.

- Khu vực dân cư: Không gian đường phố được tổ chức thân thiện, an toàn, có nét đặc trưng riêng của mỗi khu dân cư, cần có những không gian khuyến khích xây dựng mối quan hệ cộng đồng.

8. Quy định về mái che, mái đón:

- Tại dãy nhà phố (Thương mại dịch vụ + ở, các khu IIT1 ~ IIT12) dọc trục đường Trường Sơn tổ chức mái che cho lối đi bộ trên vỉa hè, độ vươn ra của mái che là 3m, cao độ mặt dưới mái che cách vỉa hè hoàn thiện là 3,6m *(Hình 4).*

- Tại một số vị trí quảng trường trước các khu đa chức năng, các khu vực có khoảng lùi lớn hoặc lối đi bộ giữa các tòa nhà khuyến khích tổ chức một số hình thức che nắng bằng dây leo cây xanh làm bóng mát, các hình thức vừa trang trí vừa tạo bóng mát cho lối đi bộ (nón lá được thiết kế thành dãy trên cao che nắng…) *(Hình 5)*



Hình 3: Minh họa vị trí bố trí mái che và Bảng quảng cáo dãy nhà phố



Hình 4 Minh họa mái che dãy nhà phố



Hình 5 Minh họa các hình thức vừa trang trí vừa tạo bóng mát

9. Quy định về quảng cáo:

Các hình thức quảng cáo, cổ động trên trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- Không tổ chức quảng cáo, cổ động trong phạm vi lòng đường.
- Không làm ảnh hưởng tầm nhìn biển báo giao thông.
- Không được che chắn lối đi, lối thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy.
- Không che lấp cửa sổ, ban công công trình.
- Không chiếu ánh sáng trực tiếp ra đường làm lóa mắt người tham gia giao thông.
- Phải hài hòa với hình thức kiến trúc mặt đứng công trình.

10. Quảng cáo trên công trình:

- Công trình đa chức năng: Chỉ bố trí bảng quảng cáo trên mặt tiền khối đế của công trình, trường hợp công trình không có sự tách biệt khối đế và khối tháp thì bố trí quảng cáo không cao hơn chiều cao khối đế của công trình đa chức năng kế cận gần nhất.
- Công trình thương mại dịch vụ và thương mại dịch vụ kết hợp ở: Chỉ được

bố trí quảng cáo tại vị trí mặt tiền tầng 1 (trệt), cao độ bảng quảng cáo từ 3,6m đến 7m so với vỉa hè hoàn thiện *(Hình 6)*. Không được để bảng quảng cáo lấn chiếm vỉa hè.

- Công trình nhà ở (nhà liên kế, biệt thự): Không bố trí quảng cáo trên công trình nhà ở.

- Công trình công cộng: Không bố trí quảng cáo có nội dung khác với chức năng sử dụng của công trình.

- Công viên: Không được bố trí quảng cáo trong khu vực công viên.



Hình 6 Hình minh họa vị trí bố trí mái đón và bảng quảng cáo

11. Quy định về bố trí cây xanh:

Cây xanh trồng trong khu vực tuyến đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn cần đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Tạo được cảnh quan trục đường cửa ngõ hàng không sôi động, hấp dẫn rực rỡ và có đặc trưng riêng.

- Có tác dụng cung cấp bóng mát và cải thiện vi khí hậu cho người đi bộ trên trục đường.

- Cây được trồng lâu dài phải xanh quanh năm, có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao và tán cây tránh xung đột với tầm nhìn xe cơ giới đang lưu thông, đặc biệt quan tâm tại các nút giao thông.

- Vùng cảnh quan quảng trường giao thông cần trồng các loại cây có nhiều màu sắc, dễ nhận biết theo tuyến, cụm làm điểm nhấn cho vùng *(Hình 7)*.

- Vùng cảnh quan quảng trường thương mại cần tổ chức cây xanh ngăn nắp, trật tự, quan tâm chiếu sáng các cây xanh làm điểm nhấn trên hành lang đi bộ trong khu vực.

- Vùng cảnh quan giao lộ nhỏ, điểm nút đi bộ cần tổ chức các cây bụi, hoa cao không quá 1m nhằm trang trí và không che khuất tầm nhìn.

- Cây xanh dãy phân cách *(Hình 8)*: Cao 1,5m-2m tán dày, không tràn ra đường, chiều cao và nhánh cây tránh sự xung đột với xe cơ giới, cây xanh quanh năm, không hấp dẫn sâu bọ. Loại hoa được chọn: hoa Giấy kết hợp với Cỏ đậu hoa vàng trồng cách nút giao thông lớn hơn hoặc bằng 10m.

- Cây xanh tán lớn dãy phân cách: Cây xanh đề xuất trồng trong khu vực này là cây Muồng hoa vàng. Cây Phượng đỏ, cây Móng bò hoa hồng có thể bố trí trồng làm điểm nhấn ở vùng cảnh quan quảng trường giao thông như cửa ngõ vào sân bay và ngã giao Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn. *(Hình 9)*

- Cây xanh tán lớn vỉa hè : Nhằm đồng bộ theo tuyến đường Nguyễn Văn Trỗi loại cây được chọn trong khu vực này là cây Long não. Chiều cao và tán cây tránh tình trạng che tầm nhìn và xung đột với xe cơ giới.

- Cây xanh vỉa hè: Cao dưới 1,5m có thể được trồng theo từng cụm, theo tuyến... hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây, không hấp dẫn sâu bọ. Cây xanh đề xuất trồng: hoa Mười giờ, chuối Hoàng điệp, hoa Mào gà, cây Đồi mồi... Có thể có hàng rào bảo vệ hình thức trang trí nhẹ nhàng, chiều cao hàng rào nhỏ hơn 0,5m.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở các khu vực quảng trường thương mại, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ… Cây được trồng dễ chăm sóc, bảo quản, có thể thay đổi nhiều chủng loại để đạt hiệu quả thẩm mỹ nhất định. Loại cây được trồng có màu sắc sặc sỡ như hoa Mười giờ, Điệp ta, Nguyệt quế, Cẩm tú cầu....

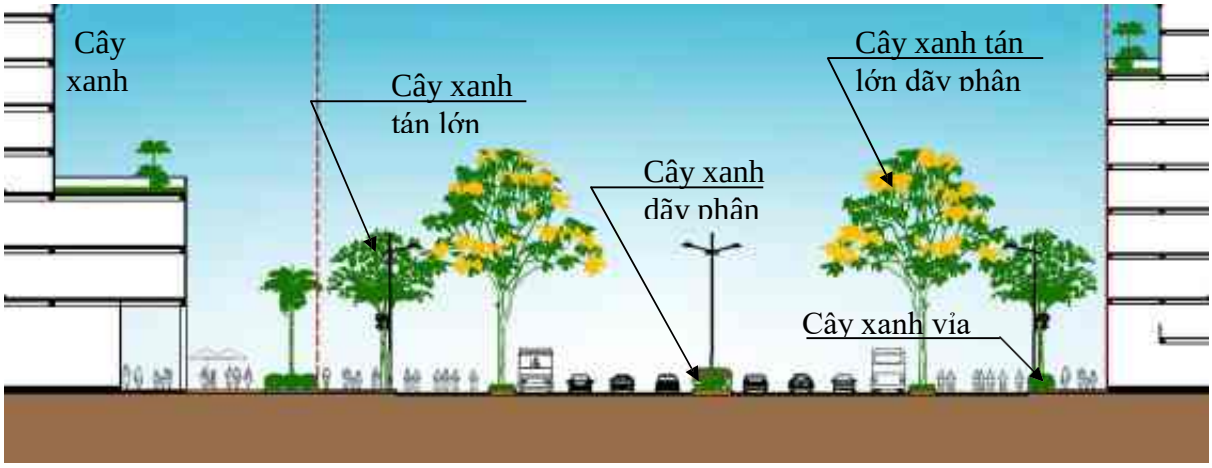
- Cây xanh ở công trình đa chức năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng.

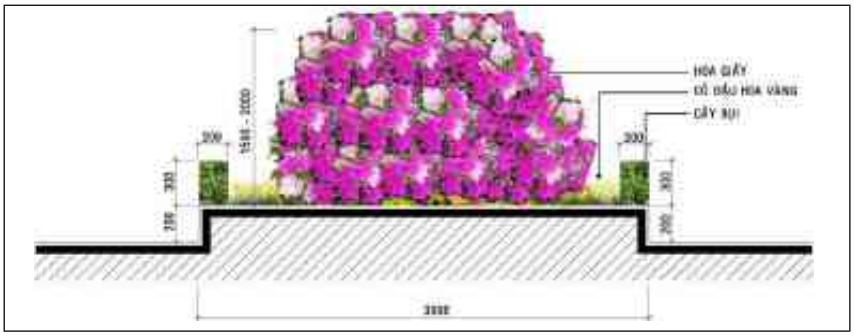
- Khu vực nhà phố (Thương mại dịch vụ + ở) khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia; sử dụng chậu cây với hình thức hiện đại, tiện sử dụng và có thể thay đổi; trồng nhiều loại cây khác nhau nhằm tăng tính trang trí cho ban công, lô gia.

- Khu biệt thự khuyến khích trồng cây xanh ở hàng rào công trình. Có thể trồng cây dâm bụt với nhiều màu sắc mang tính đặc trưng của miền Nam.



Hình 7 Cây trồng vùng cảnh quan quảng trường giao thông (khu vực cổng sân bay)





Hình 8 Hướng dẫn cây xanh trục đường



Hình 9 Minh họa mặt bằng bố trí cây xanh toàn tuyến

12. Quy định bố trí các tiện ích đô thị

Các tiện ích đô thị cần được bố trí đồng bộ trên cùng một tuyến đường, sử dụng kiểu dáng hiện đại. Bố trí không gây cản trở lưu thông của các phương tiện cơ giới và người đi bộ.

Vùng cảnh quan và quảng trường thương mại cần được bố trí nhiều tiện ích.

Ghế dài và thùng rác cần được bố trí ở tất cả các nhà chờ quá cảnh, ở cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

- **Ghế dừng chân:** Cần được bố trí ở tất cả các trạm dừng xe buýt, khu vực nhà vệ sinh công cộng; Các ghế nghỉ chân nên được bố trí gắn liền với các khu vực chức năng liền kề, kết hợp với các điểm, khu vực tập trung đông người đi bộ;

Ghế đơn nên bố trí dọc tuyến, ghế ngồi theo nhóm được bố trí ở các vùng quảng trường thương mại. Vị trí đặt đối diện với các bồn hoa cây xanh, trước các công trình có khoảng lùi lớn, kết hợp với hàng cây xanh và mảng xanh dọc các đường có lộ giới 20m.

+ Vật liệu ghế có thể làm bằng thép không gỉ hàn chặt, bao phủ bằng gỗ đã được xử lý có khả năng chống chọi với thời tiết. Ngoài ra có thể sử dụng các vật liệu khác phù hợp với các tiện ích xung quanh như: đá tự nhiên, đá mài, bêtông…

+ Có thể sử dụng ghế theo dạng module để thuận tiện trong việc cần bố trí ghép nối ở các quảng trường thương mại.

- **Trạm xe buýt:** Vị trí đặt trạm xe buýt gần các giao lộ trục đường chính và quảng trường thương mại.

+ Các tiện ích trạm xe buýt bao gồm: nhà trạm, các băng ghế chờ không có phần lưng dựa, bản đồ chỉ đường, bảng hướng dẫn kết nối các tuyến xe buýt, các bảng quảng cáo và thùng rác.

+ Các trạm xe buýt phải có mái che rộng, cung cấp nơi trú mưa, nắng để bảo vệ người sự dụng trước thời tiết. *(Hình 10)*

+ Hình thức phải hiện đại, đơn giản và kết hợp hài hòa với cảnh quan đường phố, khuyến khích tổ chức tốt các bảng quảng cáo ở mặt ngoài, trang bị màn hình kết nối thông tin, các bản đồ ở phía trong trạm. Đánh dấu các tuyến xe buýt dọc theo mái của nhà chờ.

+ Vật liệu bao che nhà trạm khuyến khích sử dụng vật liệu trong suốt như kính an toàn để người bên trong có thể thấy xe buýt chạy đến, kết hợp với các vật liệu có tính bền vững có khả năng chống chọi thời tiết, phá hoại như thép không gỉ, nhôm. Trạm xe buýt nên áp dụng chiếu sáng hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, sử dụng chiếu sáng gián tiếp ban đêm ở phía sau bảng quản cáo, thông tin làm nổi bậc trạm xe buýt trong cảnh quan đường phố.



Hình 10 Minh họa trạm xe buýt



Hình 11 Minh họa Bảng thông tin công cộng và *hình thức thùng rác*



Hình 12 Minh họa hình thức nhà vệ sinh công cộng

- **Bảng thông tin công cộng:** Thể hiện các thông tin như: Bản đồ thành phố, giờ khởi hành các phương tiện giao thông công cộng, các hướng đi đến các địa điểm quan trọng, cung cấp tín hiệu hoặc thông tin cho người sử dụng phương tiện giao thông và khách du lịch. *(Hình 11)*

+ Vị trí đặt tại các ngã giao đường đi bộ, các trạm dừng xe buýt, gần các ki-ốt bán hàng, nhà vệ sinh cộng cộng. Các bảng thông tin đặt tại vùng quảng trường thương mại cần chú ý về hình thức và tránh cản trở lưu thông.

+ Các tín hiệu thông tin phải dễ nhận thấy, rõ ràng, đơn giản. Bảng thông tin phải được thiết kế bền vững và làm bằng vật liệu chống phá hoại, chống cháy và ngăn nước.

- **Nhà vệ sinh công cộng:** Vị trí dễ tiếp cận cho tất cả người sử dụng, đề xuất bố trí tại công viên Hoàng Văn Thụ, số 58 Trường Sơn và hầm ngầm đi bộ kết nối hai bên đường Trường Sơn**.**

+ Nhà vệ sinh công cộng có thể kết hợp với các dịch vụ tiện ích khác như ki-ốt bán lẻ, quảng cáo, bảng thông tin nhưng phải dễ dàng nhận thấy trong không gian đô thị.

+ Nhà vệ sinh công cộng nên được thiết kế theo module có kích thước chuẩn, cho phép người tàn tật sử dụng dễ dàng, phải được thông gió tốt và dễ dàng bảo trì.

+ Vật liệu xây dựng có tính bền vững, có khả năng chống lại các hành động cố ý phá hoại, và sự vô ý trong sử dụng. Vật liệu, kiểu cách và màu sắc nên được điều chỉnh trong mối liên hệ với các công trình kiến trúc khác trong đô thị, đảm bảo sự kết nối chặt chẽ trong cảnh quan đường phố. *(Hình 12)*

- **Thùng rác:** Cần được bố trí dọc các tuyến đường, tại các khu vực tập trung đông người như: trạm xe buýt, khu vực bố trí ghế dừng chân, nhà vệ sinh công cộng và quảng trường thương mại.

+ Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Nắp trùng rác ở độ cao 90 cm so với độ cao vỉa hè. Có cấu tạo chống lại việc tích tụ nước mưa trong ngăn chứa rác, các bao đựng rác bằng nilon có thể dễ dàng đặt vào hoặc tháo ra.

+ Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững và có thể chống lại các hành vi cố ý phá hoại. Vật liệu sử dụng cần được nghiên cứu sao cho hài hòa với các vật liệu của các vật dụng khác trong khu vực xung quanh (thép không gỉ, composite...).

+ Tùy theo vị trí đặt thùng rác có thể áp dụng 03 loại sau: loại thùng lớn dành cho các khu vực đông người (công viên, quảng trường thương mại…), loại thùng nhỏ cho nơi có ít người tập trung (hè đường, lối đi bộ…) và loại thùng rác có ba ngăn nhỏ có thể đựng các loại rác khác nhau, giúp cho quá trình phân loại rác tái chế và rác thải (sảnh công trình công cộng, khu ăn uống…)

13. Quy định về vỉa hè:

Vỉa hè được thiết kế, cải tạo nhằm mục đích cung cấp môi trường an toàn cho người đi bộ, giảm thiểu khả năng xung đột với xe cơ giới lưu thông dưới lòng đường và phù hợp với chức năng sử dụng đất liền kề với vỉa hè.

Gạch lát vỉa hè khu vực đường Trường Sơn tương tự đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, tạo sự đồng bộ trên tuyến đường từ sân bay vào trung tâm Thành phố, cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

- 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 tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. *(Hình 13)*

- Cao độ vỉa hè phải đúng 15cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. 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. Tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước.

- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

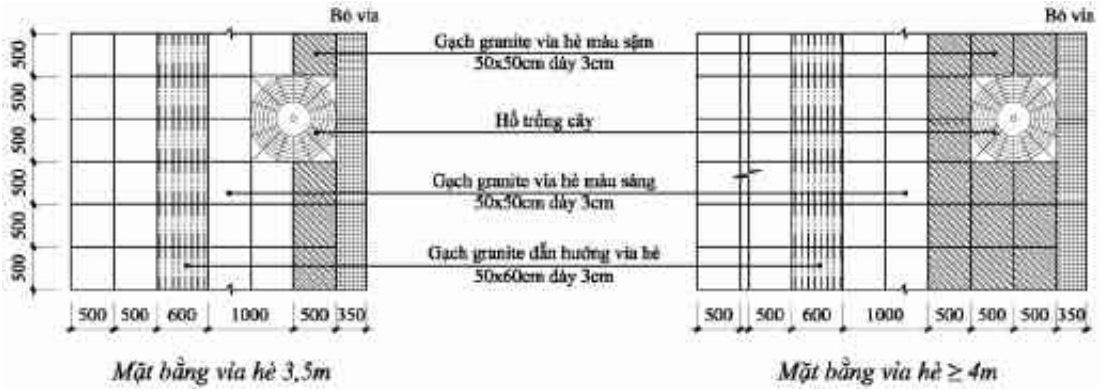
- Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe tắc xi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn.

Lối ra vào xe trên vỉa hè: Giảm tối đa các lối ra vào các công trình làm

ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định sau đây:

Hạ lề: Áp dụng khi chiều rộng tối đa của lối vào dành cho xe hơi là 4m. Chiều dài dốc nghiêng (phần hạ lề) phải nhỏ hơn 75cm và diện tích mặt phẳng (chính xác là độ nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m. Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỉ lệ nhỏ hơn 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi. Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm.

Bo lề: Áp dụng khi chiều rộng của lối vào dành cho xe hơi là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỉ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lề bo. Cao độ chênh lệch giữa lề cắt và cạnh vỉa hè không quá 5cm.



Hình 13 Chi tiết lát gạch vỉa hè

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định về không gian vùng 1:

- Là vùng đa chức năng tập trung, thuộc cửa ngõ sân bay Tân Sơn Nhất. Khu vực tập trung các công trình đa chức năng, trong đó chủ yếu là đầu mối phục vụ sân bay, đảm bảo khả năng lưu thông cao nhất và tốt nhất tại khu vực cổng sân bay quốc tế của Thành phố. *(Hình 14)* Đặc trưng bố cục mặt bằng tổng thể nhằm thể hiện các nội dung sau đây:

- Khả năng lưu thông của tất cả các loại phương tiện giao thông ra vào khu vực cổng sân bay Tân Sơn Nhất, bao gồm các hành lang dành cho lưu thông của các loại phương tiện ra vào sân bay và bến bãi, các lối đi bộ dành cho hành khách, hầm đi bộ kết nối ra đường Trường Sơn…

- Khu vực cổng sân bay bố cục thể hiện 3 cụm công trình chính gồm khu nhà ga đưa đón khách với quảng trường giao thông, khu văn phòng giao dịch của sân bay và khu vực các công trình dịch vụ dọc đường Trường Sơn và đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi (mở mới).

Các chỉ tiêu sử dụng đất vùng 1: được quy định theo Bảng 2 và Hình 14.

Bảng 2 Thống kê chỉ tiêu sử dụng đất vùng 1

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa (đã cộng HSSDĐ ưu đãi)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa
1	IT1	Ở	3	100	4
2	IT2	Ở	3.5	90	5
3	IC1	Công cộng	1.8	45	4
4	IM1	Đất phục vụ sân bay	3	50	17
5	IM2	Đất phục vụ sân bay	5	50	14
6	IM3	Đất phục vụ sân bay	2,8	50	12
7	IM4	Đất phục vụ sân bay	5	50	12
8	IM5	Đa chức năng	6.5	55	13
9	IM6	Đa chức năng	6	50	14
10	IM7	Đất quân sự	5.5	50	15
11	IM8	Đa chức năng	4,5	43	12
12	IM9	Đất phục vụ sân bay	7	D60, T40	17
13	IM10	Đất phục vụ sân bay	6	55	14
14	IM11	Đất phục vụ sân bay	3	30	12
15	IM12	Đất phục vụ sân bay	4	50	12

Ghi chú: D60 là mật độ xây dựng khối đế 60%; T40 là mật độ xây dựng khối tháp 40%.

2. Quy định về kiến trúc vùng 1:

Kiến trúc chủ đạo công trình phức hợp (IM): Các công trình phức hợp cần có hình thức kiến trúc hiện đại, thể hiện qua vật liệu xây dựng cũng như cách bố cục không gian hài hòa, phù hợp với cảnh quan xung quanh. Có thể kết hợp các kiến trúc nhỏ mang tính địa phương tại phần khoảng lùi của công trình.

Kiến trúc chủ đạo công trình ở (IT1, IT2): Đối với các công trình kiến trúc tại khu vực này yêu cầu mang tính đặc trưng riêng. Khu nhà ở liên kế cần bố trí các chức năng thương mại dịch vụ hợp lý, hiện đại. Khu nhà IT1 nằm trong hành lang giải tỏa lộ giới 60m cần tổ chức các không gian buôn bán thuận tiện phục vụ khách du lịch, khách quá cảnh, bên cạnh đó sử dụng các hình thức kiên trúc đặc trưng nhằm khơi gợi giá trị văn hóa của Thành phố Hồ Chí Minh. Công trình nhà phố tại khu vực này khuyến khích sử dụng mái ngói, tăng cường cây xanh công trình như bồn hoa cây cảnh trên ban công, lô gia.

Kiến trúc khác: Khu vực công viên vòng xoay trước số 60A Trường Sơn cần nghiên cứu tổ chức công trình kiến trúc nhỏ có tính thẩm mỹ cao nhằm tạo điểm nhấn công trình biểu tượng của khu vực *(Hình 15).*

Quy định cụ thể các chỉ tiêu kiến trúc vùng 1: Xem Bảng 3



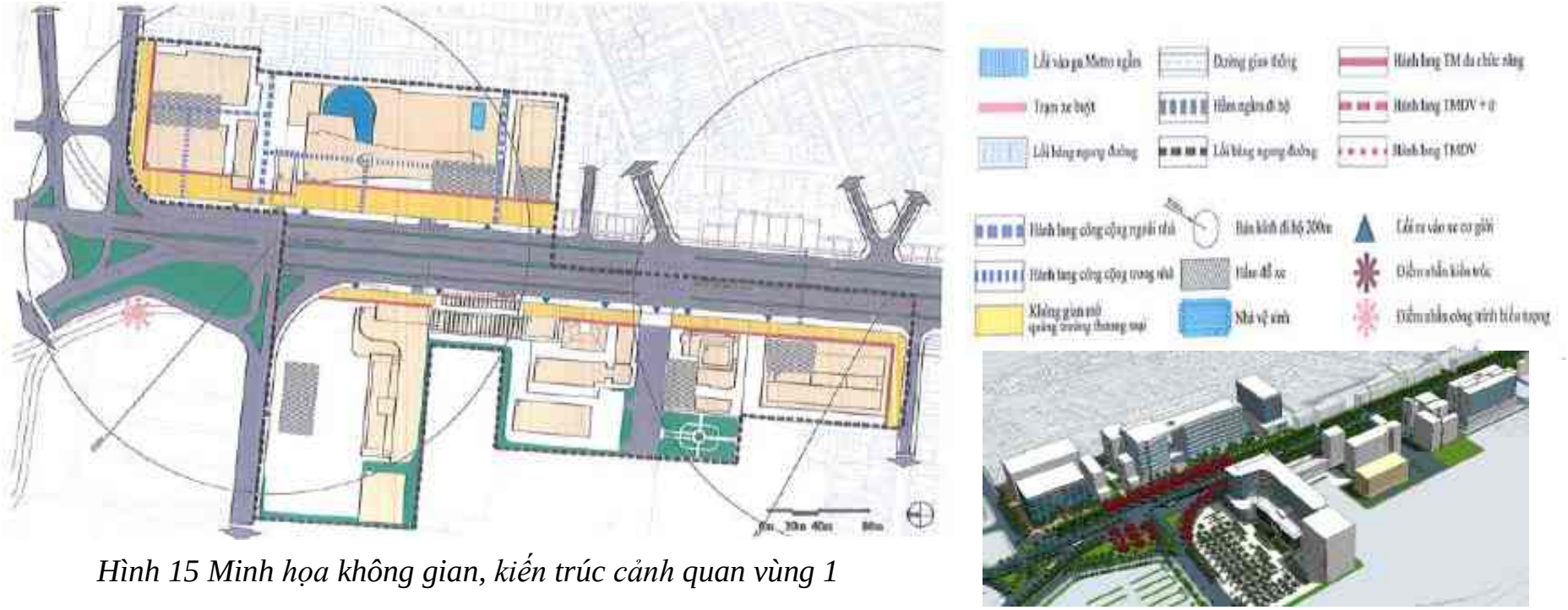
Hình 14 Sơ đồ phân khu chức năng sử dụng đất vùng 1

PHỤ LỤC XVII

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Chiều cao tầng trệt + lửng (nếu có) (m)	Chiều cao tối đa (m)	Khoảng lùi công trình (m)	Khoảng lùi phía sau (m)	Khoảng lùi bên hông (m)	Khoảng lùi khối tháp hoặc các tầng cộng thêm so với RLG(m)	Chiều cao khối tháp (m)	Độ vươn ban công (m)
1	IT1	ở	7	15.6					3	1.4
2	IT2	ở	7	16,8				4	3	0,9
3	IC1	Công cộng		43.6	6	2	2			
4	IM1	Đất phục vụ sân bay		51	10	3.5	Phía Tây: 5			
5	IM2	Đất phục vụ sân bay		51	10	3.5	3.5			
6	IM3	Đất phục vụ sân bay		43.6	10	3.5	3.5			
7	IM4	Đất phục vụ sân bay		51	10	2	3.5			
8	IM5	Đa chức năng		45	TS:10, HG: 6	4	4			
9	IM6	Đa chức năng		50	TS:20, HG: 10	3.5	3.5			

10	IM7	Đất quân sự		50	10	Phía Nam : 6	Phía Tây : 6, phía Đông 1			
11	IM8	Đất phục vụ sân bay		40	20	4	Phía Bắc: 2.5, phía Nam 3			
12	IM9	Đất phục vụ sân bay		68	20	6	6			
13	IM10	Đất phục vụ sân bay		45	10	4	4			
14	IM11	Đất phục vụ sân bay		40	20	3	3			
15	IM12	Đất phục vụ sân bay		40	20	3	2			

Ghi chú: TS:10, HG:6 là lùi phía đường Trường Sơn 10m, lùi phía đường Hậu Giang 6m.



Hình 15 Minh họa không gian, kiến trúc cảnh quan vùng 1

3. Quy định về không gian vùng 2:

Là vùng ở kết hợp thương mại, dịch vụ quy mô nhỏ. Hình thức kiến trúc vùng đa phần là nhà phố, kinh doanh thương mại dịch vụ quy mô nhỏ với diện tích các lô đất không quá lớn.

Các công trình nhà phố dọc đường Trường Sơn có chức năng ở và thương mại dịch vụ nhỏ tại tầng trệt, kết hợp vỉa hè làm hành lang đi bộ hỗ trợ cho việc kinh doanh. Khuyến khích hợp khối các khu đất nhỏ, hạn chế tách thửa. Cấm phơi phóng bên ngoài mặt tiền, cần tuân thủ các quy định về không gian cảnh quan trên toàn tuyến nhằm tạo hành lang thương mại dịch vụ thân thiện với người đi bộ.

Các chỉ tiêu sử dụng đất vùng 2: được quy định theo Bảng 4.

Bảng 4 Thống kê chỉ tiêu sử dụng đất vùng 2

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa	Ghi chú
1	IIO1	Ở	3.5	80	5	Khu vực có Quy hoạch chi tiết Tỷ lệ 1/500 được duyệt
2	IIO2	Ở	3.5	80	5	
3	IIO3	Ở	4	80	6	
4	IIO4	Ở	3	60	5	
5	IIT1	Ở	6.5	90	8	
6	IIT2	Ở	6.5	90	8	
7	IIT3	Ở	6.5	90	8	
8	IIT4	Ở	6.5	90	8	
9	IIT5	Ở	6	80	8	
10	IIT6	Ở	6.5	90	8	
11	IIT7	Ở	6.5	90	8	
12	IIT8	Ở	6.5	90	8	
13	IIT9	Ở	6.5	90	8	
14	IIT10	Ở	5	70	8	
15	IIT11	Ở	6.5	90	8	
1	IIT12	Ở	6.5	90	8	

6						
17	IIV1	Ở	6.5	80	10	
18	IIV2	Ở	6.5	70	10	
19	IIV3	Ở	6.5	80	10	
20	IIV4	Ở	6.5	80	10	
21	IIV5	Ở	6.5	70	10	Khu vực có Quy hoạch chi tiết Tỷ lệ 1/500 được duyệt

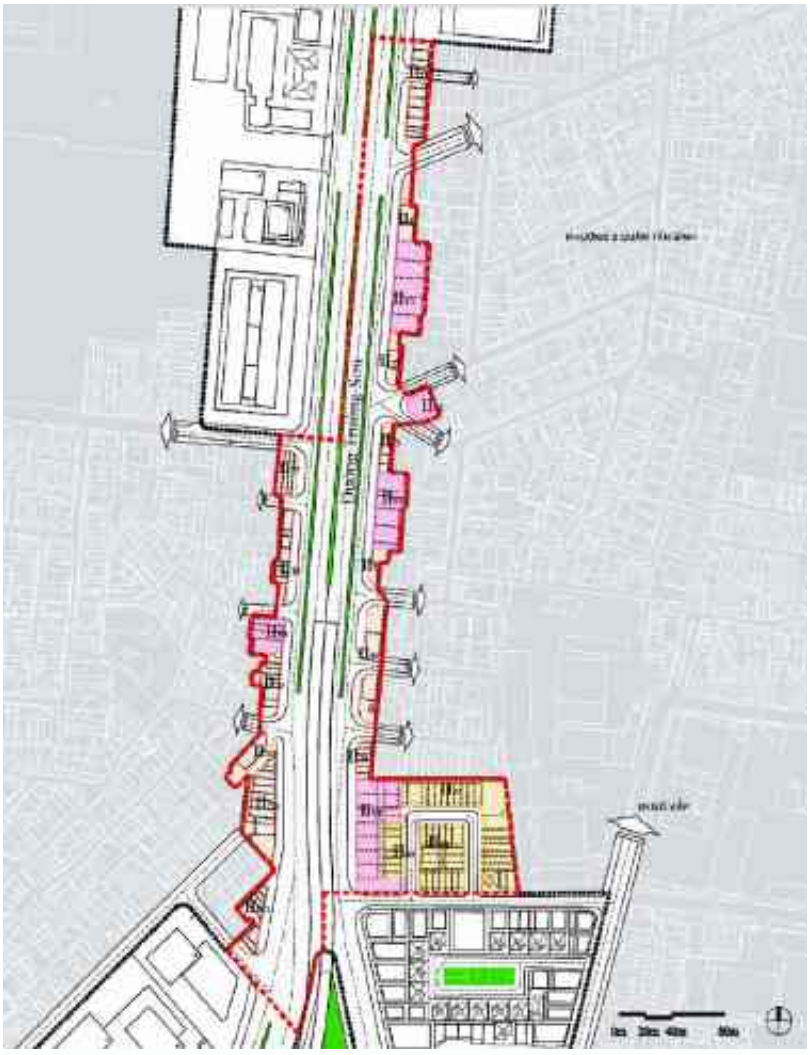
4. Quy định về kiến trúc vùng 2:

Kiến trúc chủ đạo công trình ở (IIT): Các công trình xây dựng mới cần sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại. Các công trình hiện hữu khuyến khích cải tạo chỉnh trang mặt đứng đồng bộ về màu sắc trang nhã nhằm tôn tạo bộ mặt các dãy nhà phố thương mại khang trang, hiện đại. Khuyến khích tăng cường cây xanh trong công trình như bồn hoa cây cảnh trên ban công, lô gia

Kiến trúc chủ đạo công trình TMDV (IIV): Các công trình xây dựng mới cần sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã hài hòa với các dãy nhà phố. Các tầng 7, 8 cần lùi vào so với lộ giới 4m, khuyến khích sử dụng hình thức mái bằng nhằm tạo sự đồng bộ trên dọc tuyến phố thương mại dịch vụ.

Kiến trúc chủ đạo công trình nhà ở (IIO): Các công trình khu vực này đã được xây dựng ổn định, khuyến khích cải tạo chỉnh trang mặt đứng đồng bộ về màu sắc trang nhã và tăng cường cây xanh trong công trình như bồn hoa cây cảnh trên ban công, lô gia.

Quy định cụ thể các chỉ tiêu kiến trúc vùng 2: Xem Bảng 5.



Hình 16. Sơ đồ phân khu chức năng sử dụng đất vùng 2

BẢNG 5											
Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Chiều cao tầng trệt (m)	Chiều cao tối đa (m)	Cao độ chuẩn của dãy nhà (m)	Khoảng lùi công trình và tại trệt và khối đế (m)	Khoảng lùi phía sau (m)	Khoảng lùi bên hông (m)	Khoảng lùi khối tháp (m)	Độ vươn ban công (m)	Độ vươn mái che (m)
1	IIO1	Ở	5.8	15.6	12.6	2	Theo PL 18			0.9	
2	IIO2	Ở	5.8	15.6	12.6	2	2			0.9	
3	IIO3	Ở	5.8	19	12.6	2	2			0.9	
4	IIO4	Ở				Tây, Nam:3	Tây, Nam:3				
5	IIT1	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
6	IIT2	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
7	IIT3	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
8	IIT4	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
9	IIT5	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
10	IIT6	Ở	7	27	20.6	Trệt + lửng 3	Trệt + lửng 3		4	1,4	3
11	IIT7	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
12	IIT8	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
13	IIT9	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
14	IIT10	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3

15	IIT11	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
16	IIT12	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
17	IIV1	Ở	7	3,4	24				4	0	3
18	IIV2	Ở	7	3,4	24	Tây 3	Đông 0	Còn lại 2	4	0	3
19	IIV3	Ở	7	3,4	24				4	0	3
20	IIV4	Ở	7	3,4	24				4	0	3
	IIV5	Ở	7	3,4	24	3			4	0	3



NHÀ Ở BIỆT THỰ
NHÀ PHỐ LIÊN KẾ
TRẠM XE BUÝT
LỐI BĂNG NGANG ĐƯỜNG
CÂY MÔNG ĐỎ HOA HỒNG
CÂY LONG NÃO
CÂY CAU, CỌ
CÂY HOA GIẤY
CÂY MUỒNG HOA VÀNG
CÂY XANH CÔNG VIÊN
VÙNG CẢNH QUAN GIAO LỘ NHỎ
VÙNG CẢNH QUAN QUẢNG TRƯỜNG GIAO THÔNG
9T
SỐ TẦNG CÔNG TRÌNH
ĐƯỜNG GIAO THÔNG
HẦM NGẦM ĐI BỘ
RANH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



Hình 17. Minh họa không gian, kiến trúc cảnh quan vùng 2.

5. Quy định về không gian vùng 3:

Là vùng văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ. Các chỉ tiêu sử dụng đất vùng 3 được quy định theo Bảng 6.

Bảng 6 Thống kê chỉ tiêu sử dụng đất vùng 3

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa	Ghi chú
1	IIIO1	Ở	3.5	70	6	
2	IIIO2	Ở	3.5	70	5	
3	IIIO3	Ở	3.5	70	5	
4	IIIO4	Ở	3.5	70	5	
5	IIIO5	Ở	3.5	70	5	
6	IIIO6	Ở	3.5	70	5	

7	IIIT1	Ở	4	75	6	
8	IIIT2	Ở	4	75	6	
9	IIIT3	Ở	4	75	6	
10	IIIT4	Ở	4	75	6	
11	IIIT5	Ở	4	75	6	
12	IIIT6	Ở	4	75	6	
13	IIIT7	Ở	4	75	6	
14	IIIT8	Ở	4	75	6	
15	IIIT9	Ở	4	75	6	
16	IIIT10	Ở	4	90	8	
17	IIIT11	Ở	6	75	6	
18	IIIV1	Ở	4.5	55	9	
19	IIIV2	Ở	6	65	10	
20	IIIV3	Ở	4.5	55	9	
21	IIIV4	Ở	7	65	14	
22	IIIV5	Ở	4	75	6	
23	IIIV6	Ở	4	75	6	
24	IIIV7	Ở	4	75	6	
25	IIIV8	Ở	4.5	55	9	
26	IIIV9	Dịch vụ Công cộng	6.5	50	11	Khuyến khích thi tuyển
27	IIIC1	Dịch vụ Công cộng	6	50	16	
28	IIIM1	Quân sự	6	45	15	
29	IIIM2	Quân sự	5	D50, T30	15	

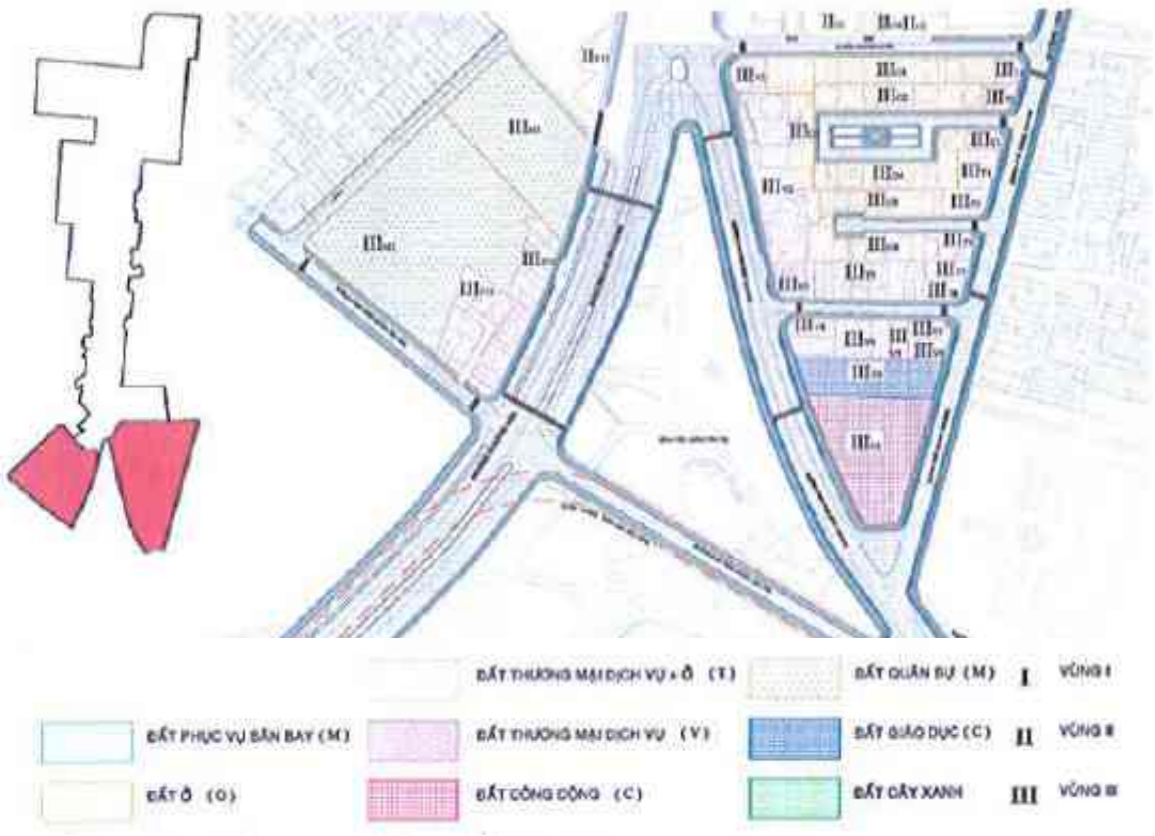
Ghi chú: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; theo Quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kiến trúc nhà liên kế; KL: Số tầng theo quy định chưa tính tầng lửng; Số tầng cao tối đa: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái) và tầng nửa hầm; Hệ số Sử dụng đất tối đa: Đã cộng hệ số ưu tiên; Thi tuyển: Các công trình cần tổ chức thi tuyển kiến trúc để có phương án tối ưu.

Đặc trưng bố cục không gian khu vực này gồm các nội dung có đặc điểm theo từng khu vực như sau:

Khu vực gồm nhà ở biệt thự, văn phòng và sân khấu điện ảnh: Khu vực gồm nhiều chức năng khác nhau do đó về bố cục không gian kiến trúc cần kết hợp hài hòa giữa cũ và mới, giữa khu vực văn phòng và khu vực nhà ở biệt thự, giữa các công trình điểm nhấn và các công trình cao tầng có sẵn…Đối với các nhà phố làm văn phòng tại đường Huỳnh Lan Khanh và hẻm Phan Đình Giót (xung quanh khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự) cần tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt tránh thay đổi nhiều đặc biệt là tầng cao nhằm tránh phá vỡ không gian khu vực nhà ở biệt thự bên trong. *(Hình 18)*

- Khu vực đường Trần Quốc Hoàn: Dãy nhà phố làm văn phòng xây kiên cố 4-5 tầng tại khu vực này cần cải tạo chỉnh trang mặt tiền, kết hợp hài hòa với các công trình đa chức năng còn lại tạo thành khu thương mại dịch vụ văn phòng đẹp, hiện đại.

- Khu vực công viên Hoàng Văn Thụ: là nơi có tuyến đường trên cao đi qua công viên và tuyến đường sắt ngầm (dự kiến) vì vậy khu vực này tập trung rất đông người. Cần bố trí hầm ngầm đi bộ kết nối vào nhà ga với các công trình điểm nhấn hai bên đường công viên tạo thành một khu chức năng thương mại dịch vụ liên hoàn phục vụ tốt khách đi metro và tạo hình ảnh hiện đại thân thiện cho khách khi đến Thành phố Hồ Chí Minh.



Hình 18 Sơ đồ phân khu chức năng sử dụng đất vùng 3

6. Quy định về kiến trúc vùng 3:

Kiến trúc chủ đạo công trình khu vực gồm nhà ở biệt thự, văn phòng và sân khấu điện ảnh (IIIO, IIIV, IIIC, IIIT1~IIIT4): Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối công trình có đường nét mạch lạc, đơn giản. Các nhà phố văn phòng trên đường Phan Đình Giót cần tạo khoảng lùi công trình 3m so với lộ giới để làm hành lang đi bộ. Tại vị trí sân khấu điện ảnh, đây là công trình điểm nhấn của khu vực, cần tổ chức thi tuyển kiến trúc để đưa ra phương án tối ưu phù hợp nhất.

Kiến trúc chủ đạo công trình khu vực đường Trần Quốc Hoàn (IIIM, IIIT5): Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối công trình có đường nét mạch lạc, đơn giản, có thể áp dụng các đường nét, hình khối tròn cong tại vị trí góc công trình. Dãy nhà phố văn phòng mặt tiền đường Trần Quốc Hoàn (IIIT5) cần cải tạo chỉnh trang mặt đứng cho phù hợp với mặt tiền lô đất bị xiên so với trục đường, có thể sử dụng các kiến trúc nhỏ bồn hoa cây cảnh trang trí bên ngoài. Các khu đất quân sự nằm phía trong tiếp giáp đường Phan Thúc Duyện (IIIM) cần nghiên cứu tổ chức thi tuyển kiến trúc nhằm đưa ra phương án phù hợp.

Quy định cụ thể các chỉ tiêu kiến trúc vùng 3: Xem Bảng 7



Bảng 7

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Chiều cao tầng trệt + lửng (nếu có) (m)	Chiều cao tối đa (m)	Cao độ chuẩn của dãy nhà (m)	Chiều cao khối tháp (m)	Khoảng lùi công trình (m)	Khoảng lùi phía sau (m)	Khoảng lùi bên hông (m)	Khoảng lùi khối tháp (m)	Độ vươn ban công (m)
1	IIIO1	Ở	5.8	19	12.6	6.4	2.4				0.9
2	IIIO2	Ở					3				
3	IIIO3	Ở					3				
4	IIIO4	Ở					3				
5	IIIO5	Ở	5.8	15.6	12.6	3	3				
6	IIIO6	Ở	5.8	15.6	12.6	3	3				
7	IIIT1	Ở	7	20.2			3		Phía Bắc:2.4		
8	IIIT2	Ở	7	20.2			3		Phía Nam:3		
9	IIIT3	Ở	7	20.2			3		Phía Bắc:2		
10	IIIT4	Ở	7	20.2			3				
11	IIIT5	Ở	7	20.2			3		Phía Nam:2		
12	IIIT6	Ở	7	20.2			3		Phía Bắc:2		
13	IIIT7	Ở	7	20.2			3				
14	IIIT8	Ở	7	20.2			3		Phía Nam:2.4		
15	IIIT9	Ở	5.8	19			2.4				
16	IIIT10	Ở	7	27			(trệt + lửng) 3			4	1.4
17	IIIT11	Ở	5.8	19			2			4	1.2
18	IIIV1	Ở		36			3	Phía Đông: 2	Phía Bắc:3, phía Nam 2	6	

19	IIIV2	Ở		40			3	2	2	6	
20	IIIV3	Ở		36			3	2	2.4	6	
21	IIIV4	Ở		56			3	Phía Đông:3, phía Bắc 2.4	Tây, Nam:2	Tây 25, Bắc 6	
22	IIIV5	Ở	7	20.2			3			4	
23	IIIV6	Ở	7	20.2			3			4	
24	IIIV7	Ở	5.8	19			2.4			4	
25	IIIV8	Ở		36		6.4	3	2		6	
26	IIIV9	Dịch vụ Công cộng		44			6	3.5	Bắc 2.4		
27	IIIC1	Dịch vụ Công cộng		64			PĐG:10,PQ :10, GIAO LỘ: 10	6	2		
28	IIIM1	Đất quân sự		60			6	6	6		
29	IIIM2	Đất quân sự		60			6	6	6		

Ghi chú: KL: khoảng lùi; PĐG: Đường Phan Đình Giót; PQ: Đường Phổ Quang; GL: Giao lộ Phổ Quang - Phan Đình Giót;

7. Đối với các lô đất đã cấp chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc

Đối với các lô đất dự án đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, khi thực hiện xây dựng dự án sẽ căn cứ trên các chỉ tiêu đã được chấp thuận, Quy chế này và Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị đã được duyệt. Trong trường hợp dự án có thay đổi (về chức năng, ranh đất…) thì dự án sẽ được xác định theo các chỉ tiêu quy hoạch quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị đã được duyệt.

Phụ lục XVIII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH NHÀ Ở LIÊN KẾ THUỘC KHU VỰC NHÀ Ở HIỆN TRẠNG TRONG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Lưu ý: Khi áp dụng, nếu các Phụ lục XXI đến XXX có quy định khác với Phụ lục XVIII, thì áp dụng theo quy định tại Phụ lục đó.

1. Yêu cầu về kiến trúc:

a) Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất về hình thức, chiều cao tại vị trí chỉ giới xây dựng trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

b) Đối với các dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi hiện hữu (chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ) cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và các yêu cầu được quy định tại Phụ lục này để quy định về khoảng lùi dãy nhà ở liên kế đó cho phù hợp.

c) Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%, phương án thiết kế cần có giải pháp thông gió và chiếu sáng tự nhiên hợp lý.

2. Yêu cầu về diện tích và kích thước lô đất:

Các lô đất xây dựng công trình nhà liên kế phải đảm bảo các điều kiện sau:

2.1. Lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch ≥ 36m^2, có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đường đỏ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng ≥ 3,0m.

2.2. Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định trên:

- Trường hợp lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đường đỏ hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng <3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới với chiều cao tại chỉ giới xây dựng ≤ 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái ≤ 9,0m.

- Trường hợp lô đất có diện tích < 15m^2, có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đường đỏ, chiều sâu tính từ chỉ giới xây dựng ≥ 3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại đỉnh mái ≤ 7,0m.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2, có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đường đỏ, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng ≥ 3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới ≥ 6m: chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng ≤ 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái ≤ 13,6m;

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới < 6m: chiều cao tối đa tại đỉnh mái ≤ 11,6m.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2, khuyến khích hợp khối kiến trúc bên ngoài đối với các lô đất có khả năng hình thành công trình tác động xấu đến mỹ quan đô thị (dạng zic- zac, xiên méo...) hoặc lô đất có chiều ngang nhỏ và chiều dài lớn. Mặt bằng công trình hợp khối hình cần chứa được dạng hình học đa giác có các cạnh vuông góc (có không quá 1 góc α <60°), cải thiện và đảm bảo đồng thời được các điều kiện tại khoản 2.1 sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới xây dựng ≤ 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái ≤ 13,6m. Phần diện tích đất tiếp giáp đường giao thông được xem là lối vào công trình (khoảng lùi không xây dựng) nếu chiều ngang <2,5m.

3. Tầng cao và chiều cao nhà liên kế:

Tầng cao và chiều cao nhà ở liên kế, nhà ở liên kế mặt phố, nhà ở liên kế có khoảng lùi phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, hẻm được xác định tại Bảng 2 dưới đây:

3.1. Tầng cao công trình:

Bảng 1- Các yếu tố cộng thêm tầng

Chiều rộng lộ giới (L)	**Số tầng cơ bản**	**Số tầng cộng thêm nếu có (thuộc 1 trong các trường hợp sau)**		**Số tầng tối đa**
		Thuộc các khu vực Trung tâm(*)	**Công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng mặt tiền ≥ 8,0m**	
(m)	*(tầng)*	*(tầng)*	*(tầng)*	*(tầng)*
(1)	*(2)*	*(3)*	*(5)*	*(6)*
L ≥ 16	6	-	-	6
6 ≤ L < 16	4	+1	+1	5
3,5 ≤ L < 6	3	+1	+1	4
L < 3,5	3	0	0	3

*(*) Các khu vực trung tâm cấp khu vực trở lên được xác định theo Quy hoạch chung đã được phê duyệ*t và *Quy hoạch tổng thể;*

a) Số tầng cơ bản: là số tầng được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; Tầng cộng thêm phải lùi vào so với chỉ giới xây dựng 3,5m.

b) Trường hợp chiều rộng mặt tiền công trình nhỏ hơn 4,0m thì không áp dụng cộng thêm tầng tại Bảng 2; trường hợp khu đất có chiều rộng mặt tiền từ 3,0 đến dưới 4,0m, diện tích ≥ 36m² được cộng thêm tầng nếu hợp khối với công trình đủ điều kiện áp dụng yếu tố cộng thêm tầng tại Bảng 1 và cải thiện được chiều rộng mặt tiền ≥ 4m.

c) Số tầng cộng thêm chỉ được tính cho 01 (một) trong các trường hợp, đảm bảo không vượt số tầng tối đa và không được vượt quá số tầng quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

3.2. Chiều cao công trình:

a) Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

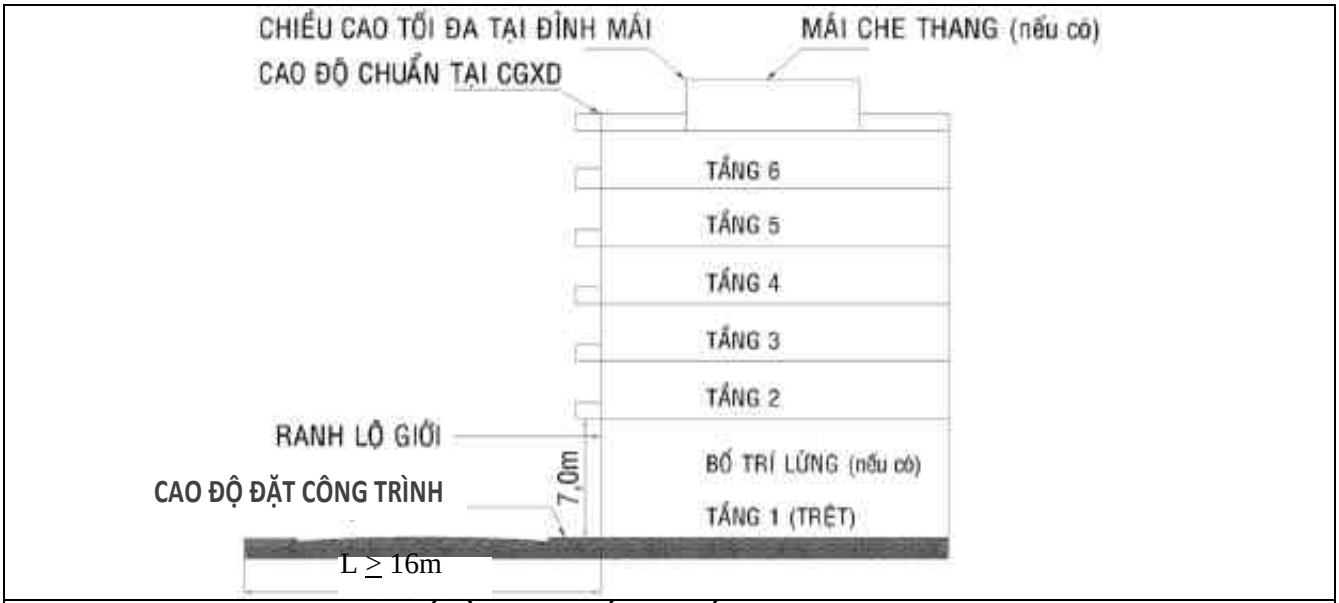
b) Trường hợp không xây dựng đến số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây dựng ít hơn khuyến khích áp dụng cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tương ứng theo quy định tại Bảng 3;

c) Chiều cao tối đa công trình không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

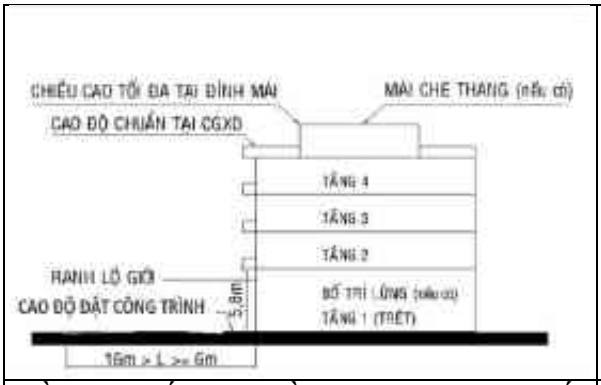
d) Đối với các dãy nhà liên kế đã được xây dựng đồng bộ mà số tầng, chiều cao công trình hiện hữu khác với quy định tại Quy chế này, trong trường hợp cải tạo, xây dựng mới, cơ quan có thẩm quyền về quản lý xây dựng cấp xã quyết định số tầng, chiều cao công trình theo quy định Mục 2, 3.1, 3.2 của Phụ lục này hoặc theo số tầng, chiều cao của dãy nhà hiện hữu nhằm tạo sự thống nhất về cao độ công trình của dãy nhà.

Bảng 2 – Quy định chiều cao và cao độ chuẩn theo chiều rộng lộ giới

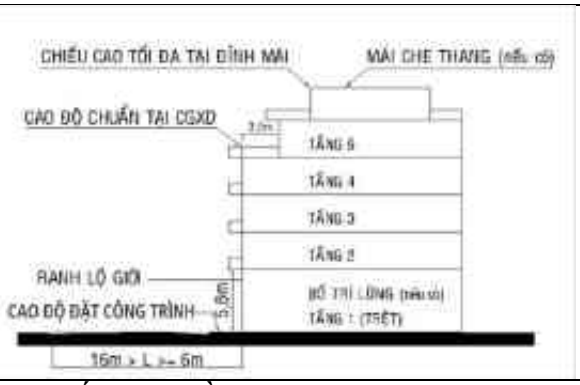
Chiều rộng lộ giới L (m)	**Tổng chiều cao tối đa của tầng 1 (bao gồm tầng lửng nếu có)** (m)	**Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng (m)**					**Chiều cao tối đa tại đỉnh mái** (m)	**Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (nếu có cộng tầng)** (m)
		Tầng 2	**Tầng 3**	**Tầng 4**	**Tầng 5**	**Tầng 6**		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
L ≥ 16	7,0	-	-	-	-	25,0		27,0
6 ≤ L < 16	5,8	-	-	17,0	-	-	19,0	22,4
3,5 ≤ L< 6	-	-	11,6	-	-	-	13,6	15,6
L < 3,5	-	-	-	-	-	-	11,6	-



Hình 18-1: Minh họa số tầng cao tối đa đối với đường có lộ giới từ 16m trở lên

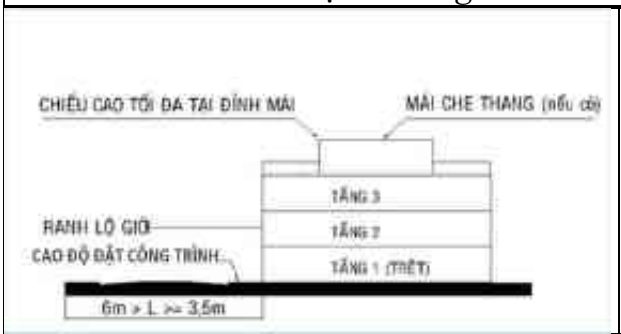


Tầng cao tối đa 04 tầng (khi không có yếu tố cộng thêm tầng). Độ vươn ban công tuân thủ quy định tại Bảng 3

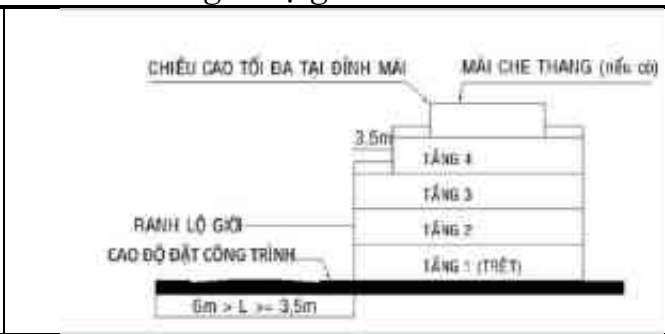


Tầng cao tối đa 05 tầng: áp dụng khi thỏa 1 trong 02 yếu tố cộng thêm tầng cao tại Bảng 2. Tầng 5 có khoảng lùi 3,5m so với các tầng dưới. Độ vươn ban công tuân thủ quy định tại Bảng 3.

Hình 18-2- Minh họa số tầng cao tối đa đối với đường có lộ giới từ 6m đến dưới 16m



Tầng cao tối đa 03 tầng
(khi không có yếu tố cộng thêm tầng)



Tầng cao tối đa 04 tầng, khi thỏa yếu tố cộng thêm tầng.Tầng 4 có khoảng lùi 3,5m so với các tầng dưới

Hình 18-3- Minh họa số tầng cao tối đa đối với đường có lộ giới từ 3,5m đến dưới 6m (Bố trí tầng cao, khoảng lùi phù hợp Quy chế này, tiêu chuẩn thiết kế, quy định về xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy cho công trình)

4. Hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất nhà liên kế bằng tổng diện tích sàn xây dựng (được tính theo số tầng, mật độ, khoảng lùi nhà liên kế được quy định tại các Điểm 3, 4, 5 của Phụ lục này) chia cho diện tích lô đất phù hợp quy hoạch.

Hệ số sử dụng đất đối với nhà liên kế có thể khác hệ số sử dụng đất trung bình của ô chức năng và không áp dụng hệ số ưu đãi, cộng thêm / giảm trừ theo Điều 5 và Điều 15 của Quy chế này.

Trong trường hợp đồ án Quy hoạch phân khu có quy định hệ số sử dụng đất tối đa cụ thể cho lô đất xây dựng, hệ số sử dụng đất nhà liên kế không được vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa nêu trên.

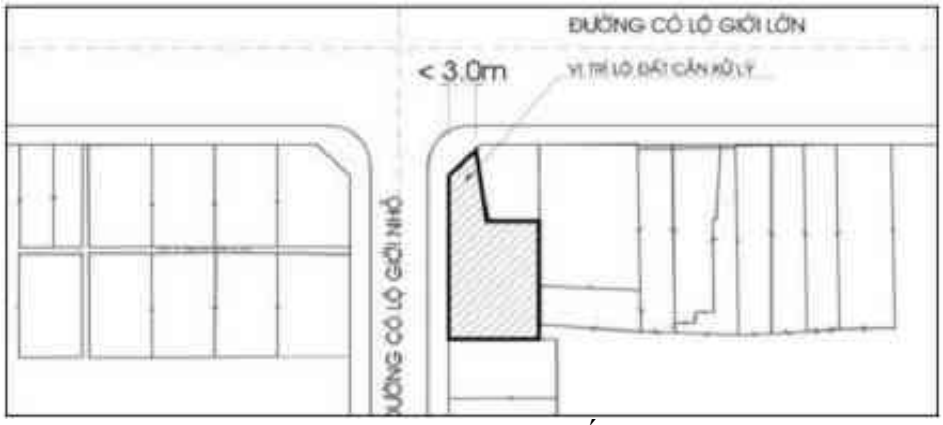
5. Mật độ và khoảng lùi xây dựng công trình

Xác định theo điểm a, b, khoản 2, Điều 15, Quy định đối với kiến trúc nhà ở tại Quy chế này.

6. Xử lý các trường hợp lô đất có vị trí đặc biệt:

6.1. Trường hợp lô đất có vị trí tại góc giao của hai hoặc ba đường có quy định khác nhau về tầng cao (sau đây gọi tắt đường hoặc hẻm có lộ giới lớn nhất là "*đường lớn"*; đường hoặc hẻm có lộ giới nhỏ nhất là "*đường nhỏ*"):

a) Nếu chiều rộng lô đất tiếp giáp ranh lộ giới đường lớn <3, thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với *đường nhỏ*. *(Hình 18-4)*

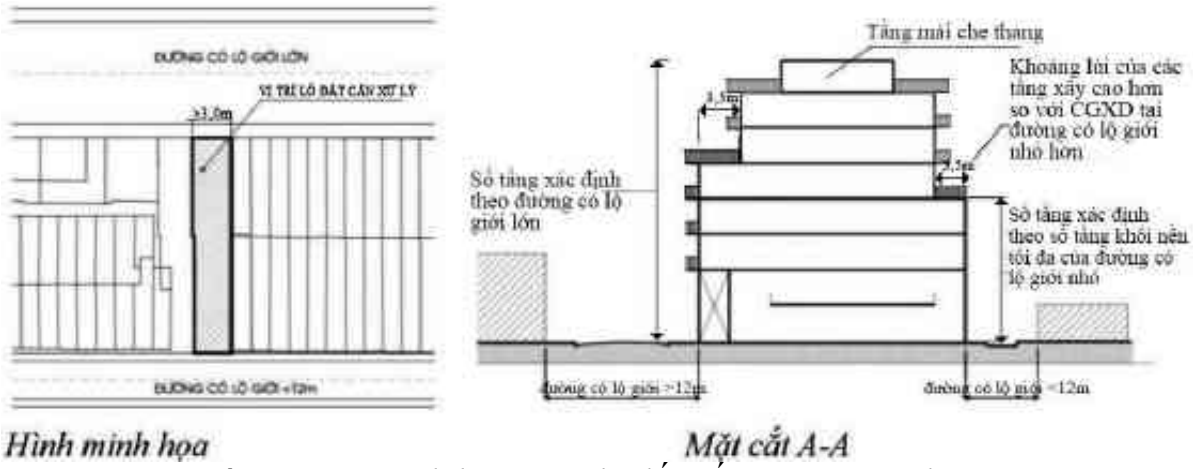


Hình 18-4- Minh họa vị trí lô đất trường hợp a)

b)Nếu chiều rộng lô đất tiếp giáp ranh lộ giới đường lớn ≥3,0m thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường lớn.

6.2. Trường hợp lô đất tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai đường có quy định khác nhau về tầng cao:

Đối với đường nhỏ hơn thì phần công trình xây cao hơn so với chiều cao tại vị trí chỉ giới xây dựng lùi vào 3,5m. *(Hình 18-5)*



Hình 18-5- Minh họa vị trí lô đất tiếp giáp 2 mặt đường

7. Tầng hầm

- Đối với nhà ở liên kế thuộc khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị, trường hợp chưa có quy định tại các đồ án quy hoạch đã phê duyệt, được xây dựng 01 tầng hầm hoặc tầng bán hầm.
- Tầng hầm sử dụng cho mục đích để xe và phòng kỹ thuật thì không tính vào hệ số sử dụng đất;
- Vị trí đường xuống tầng hầm để xe (ram dốc) có bề rộng ≥ 2,2m, cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.
- Diện tích tầng hầm không vượt quá ranh đất.

8. Giàn hoa, lam trang trí

- Giàn hoa, lam trang trí chỉ được bố trí tại không gian sân thượng của tầng cao tối đa công trình (tầng sân thượng và mái che thang) với chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn mái), được thiết kế trống thoáng (phần trống thoáng này chiếm tỷ lệ tối thiểu 80% diện tích từng bề mặt che phủ).

9. Ban công

a) Độ vươn của ban công, ô văng được quy định theo lộ giới đường như sau:

Bảng 3- Độ vươn tối đa ban công, ô văng	
Chiều rộng lộ giới L(*) (m)	**Độ vươn tối đa(**) (m)**
L < 7	0
7 ≤ L < 12	0,9
12 ≤ L < 20	1,2
L ≥ 20	1,4

(*) L là chiều rộng lộ giới theo quy hoạch đã duyệt. Đối với trường hợp cấp phép có thời hạn, L tính theo chiều rộng của đường hiện trạng tiếp giáp lô đất;

(**) Độ vươn của ban công, ô văng *nhô ra phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè (theo quy hoạch đã phê duyệt) ít nhất 1,0m, đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện (nếu có) và được phép bố trí trong không gian khoảng lùi xây dựng, bao gồm cả phần khoảng lùi 3,5m đối với các tầng cộng thêm.*

b)Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép che

chắn tạo thành lô-gia hoặc xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, v.v...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

c) Cao độ mặt dưới của ban công, ô văng tối thiểu 3,5m.

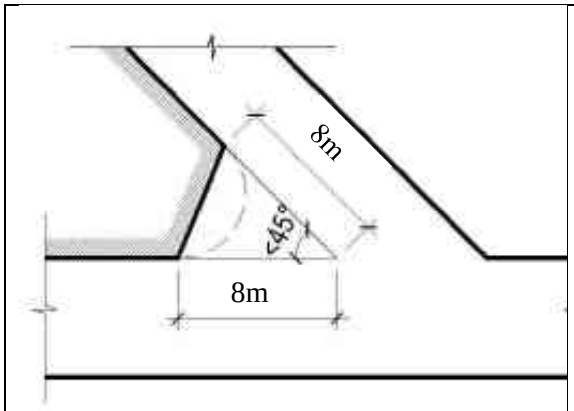
10. Về vạt góc công trình nhà liên kế :

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định trong Bảng 4 dưới đây (Minh họa xem tại *Hình 18-2*).

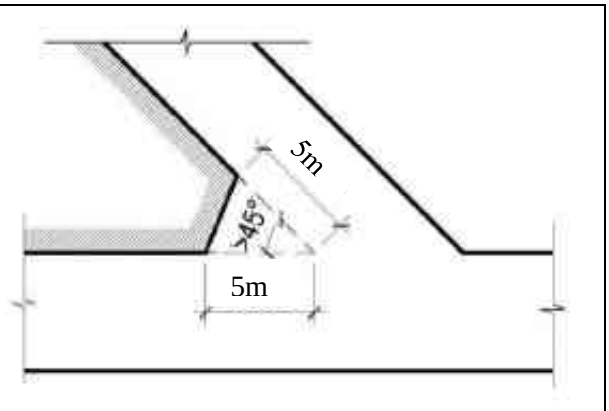
Bảng 4 - Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới	
Góc cắt giao nhau với lộ giới	**Kích thước vạt góc hoặc bo tròn** (m)
- Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
- Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
- Vuông góc tương đương 90^0	4,0 x 4,0
- Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0
- Lớn hơn 135^0	2,0 x 2,0

Ghi chú: *Để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông khi giao cắt với hẻm áp dụng bổ sung Bảng 5 dưới đây:*

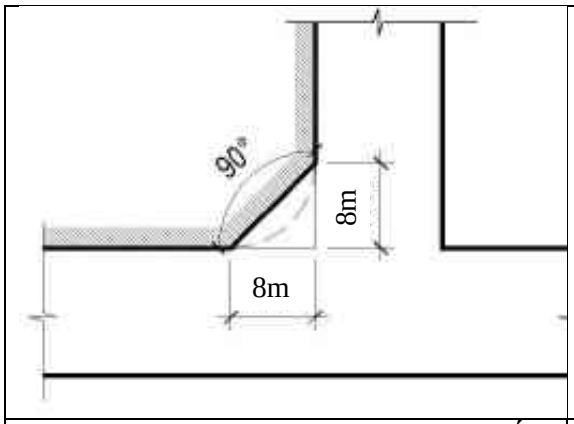
Bảng 5 – Tỷ lệ áp dụng kích thước vạt góc theo lộ giới hẻm			
Giao cắt giữa	**L ≥ 12m**	**4m ≤ L <12m**	**L< 4m**
L ≥ 12m	100% Bảng 4	50% Bảng 4	Vạt góc 1m x 1m; hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1m
4m ≤ L <12m	50% Bảng 4		Vạt góc 1m x 1m; hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1m
L< 4	Vạt góc 1m x 1m; hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1m		



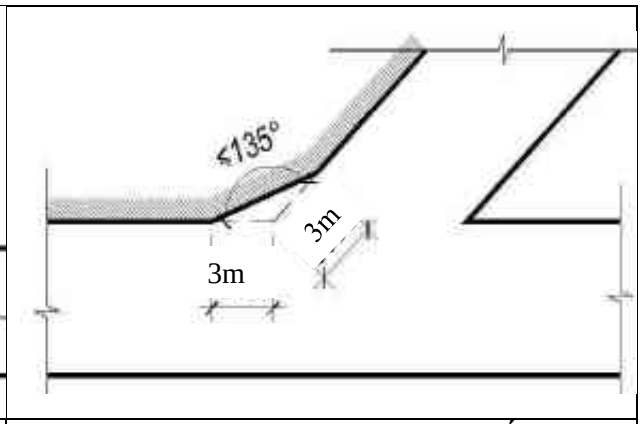
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 45^0



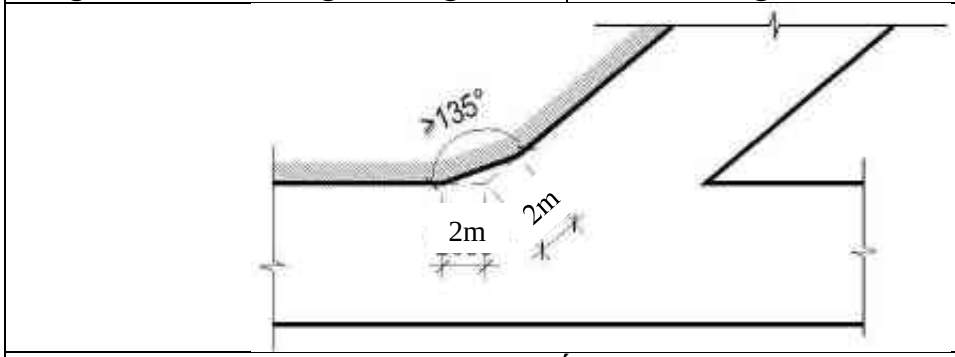
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn hoặc bằng 45^0



c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới bằng 90^0



d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn hoặc bằng 135^0



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới lớn hơn 135^0

Hình 18-6 - Quy định về kích thước vạt góc

11. Các tiêu chí để xác định lộ giới quy hoạch đường hẻm:

Ủy ban nhân dân cấp cơ sở căn cứ vào các tiêu chí sau để xác định lộ giới các đường hẻm trên địa bàn, phê duyệt theo quy định, làm cơ sở để áp dụng:

11.1.Về quy định lộ giới tối thiểu đường hẻm:

Lộ giới hẻm được xác định theo độ rộng lộ giới và chiều dài hẻm.

Bảng 7 - Quy định về hình thức và lộ giới hẻm

TT	Hình thức đường	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
	Đường hẻm chính		≥ 8,0 m	(1)
01	Đường hẻm nhánh và hẻm cụt (3)	Nhỏ hơn 25m	≥ 3,5 m	
02		25m - 50m	≥ 4,5 m	(2)
03		50m - 100m	≥ 5,0 m	
04		100m - 200m	≥ 6,0 m	
05		Lớn hơn 200m	≥ 8,0 m	
	Lối đi chung		≥ 2,0 m	Trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân (2);

Ghi chú:

(1) Được điều chỉnh giảm lộ giới tối thiểu, nhưng (không nhỏ hơn) ≥ 4,5m, trong các trường hợp đặc biệt Ủy ban nhân dân cấp xã được xem xét điều chỉnh phù hợp thực tế địa phương và đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy;

(2) Cần điều chỉnh tăng lộ giới tối thiểu thêm + 0,5m, trong trường hợp hẻm có trụ điện hoặc khu vực có mật độ cư trú cao trên 300 người/ha;

(3) Trừ các khu vực nội thành cũ (các quận cũ: 1, 3,4,5,6,8,10,11,Bình Thạnh, Tân Bình, Tân Phú, Gò Vấp và Phú Nhuận), các khu vực còn lại được khuyến khích tăng thêm từ 0,5-1,0m so với Bảng 7 trên và phù hợp điều kiện thực tế tại địa phương.

11.2. Các yêu cầu về quy hoạch xây dựng đối với hẻm

Khi thực hiện quy hoạch, xây dựng công trình trong hẻm cần đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Trong trường hợp hẻm cụt dài quá 150m, không có điều kiện thông hẻm và có đủ điều kiện về quỹ đất hoặc được kết hợp với dự án xây dựng mới dọc hẻm thì ưu tiên bố trí chỗ quay đầu xe với kích thước phù hợp khoản 6.4 và khoản 6.5, Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 và phương tiện chữa cháy ở địa phương theo Điều 4, Quyết định số 101/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024.

b) Trong trường hợp khu dân cư ổn định và không có đủ điều kiện quỹ đất để thực hiện theo phương án a) như trên thì nghiên cứu bố trí thêm hẻm cụt phụ ở dọc hẻm hoặc ở cuối hẻm tạo thành ngã ba ở cuối hẻm có lộ giới lớn hơn 3,5m và có vạt góc theo bán kính 5m để quay đầu xe.

c) Đối với các hẻm nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài ≤50m, có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đầu hẻm xây dựng kiên cố đã có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường hẻm thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm trên.

10.3. Các quy định về xây dựng

Trường hợp cần thiết cho phép đường hẻm đi qua tầng trệt của nhà mặt tiền trên đường chính, phải đảm bảo quy định như sau:

a) Bề rộng đường hẻm không nhỏ hơn 3,5m;

b) Chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 4,25m.

c) Trường hợp này chỉ giải quyết cho giai đoạn trước mắt khi chưa có điều kiện mở đường hẻm khác và cần có ý kiến đồng thuận của chủ sở hữu khu đất./.

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

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

1. Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 1 và Đợt 2);

2. Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 3);

3. Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 4);

4. Quyết định số 1472/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 5);

5. Quyết định số 3851/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 6);

6. Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 06/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 7);

7. Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 8);

8. Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 9);

9. Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 29/3/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 10);

10. Quyết định số 1937/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 11);

11. Quyết định số 5656/QĐ-UBND ngày 05/12/2023 về của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 12,13);

12. Quyết định số 3829/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 14) và Quyết định số 970/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 3829/QĐ-UBND.

Phụ lục XX

QUY ĐỊNH TIÊU CHÍ XÁC ĐỊNH CÔNG TRÌNH THÂN THIỆN MÔI TRƯỜNG ĐỂ XEM XÉT ÁP DỤNG HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT ƯU ĐÃI

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

1. Mục đích

a) Phụ lục này quy định các tiêu chí xác định công trình thân thiện môi trường làm căn cứ xem xét áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Việc áp dụng các tiêu chí quy định tại Phụ lục này nhằm:

- Khuyến khích phát triển công trình sử dụng hiệu quả tài nguyên, năng lượng và giảm phát thải khí nhà kính;

- Góp phần nâng cao chất lượng môi trường đô thị, thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng cường khả năng chống chịu của đô thị;

- Khuyến khích áp dụng các giải pháp quy hoạch, kiến trúc và kỹ thuật xây dựng theo hướng phát triển bền vững;

- Làm căn cứ thống nhất để cơ quan có thẩm quyền xem xét việc áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế quản lý kiến trúc.

2. Phạm vi áp dụng

a) Phụ lục này áp dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng đề nghị áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác về điều kiện ưu đãi đối với công trình xanh hoặc công trình thân thiện môi trường thì thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

c) Phụ lục này không thay thế các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn xây dựng hoặc các quy định chuyên ngành về bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, cấp nước, thoát nước, phòng cháy và chữa cháy, an toàn công trình và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng.

b) Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, tài nguyên và môi trường.

c) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, thiết kế, thẩm tra, thẩm định.

d) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

4. Nguyên tắc áp dụng

Việc xác định công trình thân thiện môi trường phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

a) Phù hợp quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng.

c) Chỉ xem xét đối với các giải pháp mang lại hiệu quả môi trường cao hơn mức yêu cầu tối thiểu theo quy định của pháp luật.

d) Việc xem xét áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi được thực hiện trên cơ sở hồ sơ thiết kế, tài liệu chứng minh và kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

e) Một giải pháp môi trường chỉ được sử dụng để xác định ưu đãi một lần đối với cùng một nội dung ưu đãi theo Quy chế.

f) Việc áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi không làm thay đổi yêu cầu phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan.

g) Việc xác định công trình thân thiện môi trường phải bảo đảm khách quan, minh bạch, có khả năng kiểm chứng, có khả năng duy trì trong quá trình khai thác công trình, không làm ảnh hưởng đến an toàn công trình, không làm giảm chất lượng môi trường đô thị xung quanh.

h) Việc áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi phải bảo đảm phù hợp với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phòng cháy chữa cháy, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và các điều kiện quản lý đô thị tại khu vực.

i) Trường hợp công trình đáp ứng các nội dung đã cam kết thì tiếp tục được áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế.

Trường hợp phát hiện công trình không thực hiện hoặc không duy trì các giải pháp đã cam kết thì cơ quan có thẩm quyền xem xét: Yêu cầu khắc phục trong thời hạn nhất định; Thu hồi việc áp dụng ưu đãi theo quy định của Quy chế và pháp luật có liên quan; Xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

5. Tiêu chí xác định công trình thân thiện môi trường:

Để được xem xét áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi, công trình phải đáp ứng đồng thời các tiêu chí như sau:

a) Tuân thủ quy hoạch và quy chuẩn:

Công trình phải phù hợp quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tuân thủ pháp luật về môi trường.

b) Tiêu chí về Quy hoạch sinh thái và Không gian xanh

Nhóm tiêu chí này nhằm: Nâng cao chất lượng môi trường đô thị; Tăng khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu; Giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị; Tăng khả năng thấm nước tự nhiên; Góp phần xây dựng đô thị xanh theo định hướng phát triển bền vững của Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Không gian xanh	Tăng diện tích cây xanh vượt yêu cầu tối thiểu của quy hoạch.	Tổng mặt bằng, bản vẽ cảnh quan.
Bề mặt thấm nước	Gia tăng tỷ lệ bề mặt thấm nước, giảm dòng chảy mặt.	Tổng mặt bằng, thuyết minh thoát nước.
Hành lang thông gió	Tổ chức không gian bảo đảm thông gió tự nhiên.	Mô phỏng hoặc thuyết minh thiết kế.
Kết nối đi bộ	Kết nối an toàn với giao thông công cộng, vỉa hè.	Bản vẽ giao thông.

c) Tiêu chí về Hiệu quả sử dụng năng lượng

Mục tiêu khuyến khích công trình: giảm nhu cầu tiêu thụ năng lượng; tận dụng thông gió tự nhiên; tận dụng chiếu sáng tự nhiên; sử dụng năng lượng tái tạo; áp dụng công nghệ quản lý năng lượng.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Thông gió tự nhiên	Giảm nhu cầu điều hòa.	Thuyết minh kiến trúc.
Chiếu sáng tự nhiên	Tăng sử dụng ánh sáng tự nhiên.	Mặt bằng, mặt cắt.
Thiết bị hiệu suất cao	Sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng.	Danh mục thiết bị.
Năng lượng tái tạo	Khai thác điện mặt trời hoặc nguồn tương đương.	Hồ sơ kỹ thuật.
Quản lý năng lượng	Ứng dụng hệ thống giám sát tiêu thụ năng lượng.	Thuyết minh hệ thống.

d) Tiêu chí Quản lý tài nguyên nước:

Mục tiêu: Khuyến khích sử dụng tiết kiệm nước; tái sử dụng nước; thu gom nước mưa; giảm lượng nước cấp từ hệ thống đô thị; tăng khả năng điều tiết nước mưa.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Thu gom nước mưa	Thu gom, lưu trữ, tái sử dụng.	Bản vẽ cấp thoát nước.
Tiết kiệm nước	Thiết bị tiết kiệm nước.	Danh mục thiết bị.
Tái sử dụng nước	Nước sau xử lý cho tưới cây, xả vệ sinh.	Sơ đồ công nghệ.
Chống ngập	Giải pháp tăng khả năng điều tiết nước.	Thuyết minh kỹ thuật.

e) Tiêu chí vật liệu và môi trường:

Khuyến khích: vật liệu tái chế; vật liệu phát thải thấp; vật liệu địa phương; vật liệu có tuổi thọ cao; vật liệu dễ tái sử dụng.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Vật liệu tái chế	Ưu tiên vật liệu tái chế.	Thuyết minh vật liệu.

Vật liệu địa phương	Giảm phát thải vận chuyển.	Nguồn gốc vật liệu.
Giảm phát thải	Vật liệu phát thải thấp.	Chứng nhận sản phẩm.
Quản lý chất thải	Thu gom, phân loại chất thải.	Biện pháp thi công.
Kiểm soát bụi, tiếng ồn	Giảm ảnh hưởng môi trường xung quanh.	Biện pháp môi trường.

f) Tiêu chí quản lý vận hành:

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Quản lý môi trường	Quy trình vận hành xanh.	Quy trình quản lý.
Giám sát thông minh	Ứng dụng BMS hoặc tương đương.	Thuyết minh hệ thống.
Đổi mới sáng tạo	Giải pháp vượt yêu cầu thông thường.	Hồ sơ chứng minh.

6. Hồ sơ thay thế:

Trường hợp công trình đã được cấp: LOTUS; EDGE; LEED; hoặc hệ thống đánh giá công trình xanh khác được cơ quan có thẩm quyền công nhận, thì chủ đầu tư được sử dụng các tài liệu của hệ thống chứng nhận đó làm căn cứ chứng minh đối với các tiêu chí tương ứng mà không phải lập lại tài liệu có nội dung tương đương.

7. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập và nộp đầy đủ hồ sơ chứng minh; Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của hồ sơ; Tổ chức thực hiện và duy trì các giải pháp thân thiện môi trường trong suốt quá trình khai thác công trình; Phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thẩm định, kiểm tra và hậu kiểm; Khắc phục các nội dung không phù hợp theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Phụ lục XXI

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐẶC KHU CÔN ĐẢO

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

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Quy định về quản lý kiến trúc đối với toàn bộ khu vực lập quy chế

Quy định phạm vi tổng thể, ranh giới lập quy chế: Khu vực lập quy chế kiến trúc gồm khu vực có quy mô khoảng 7.718,87 ha, toàn bộ ranh giới hành chính huyện Côn Đảo (là phần đất nổi của 16 đảo) có diện tích khoảng 7.578,87 ha và phần dự kiến lấn biển.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có), các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia hoặc địa phương được áp dụng: căn cứ theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ quy định tại Quyết định số 566/QĐ-TTg ngày 26/6/2024; QCVN 01:2021/BXD.

3. Định hướng kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan của toàn đô thị

3.1. Quy định về kiểm soát phát triển không gian: mô hình, cấu trúc phát triển, tổ chức không gian theo 02 phân vùng chính, bao gồm:

- Phân vùng ưu tiên dành cho bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên bao gồm toàn bộ phạm vi Vườn Quốc gia Côn Đảo, diện tích khoảng 5.889,8 ha: Bảo tồn và phục hồi các hệ sinh thái rừng, đất ngập nước và biển; xây dựng Vườn quốc gia Côn Đảo trở thành một khu bảo tồn rừng, đất ngập nước và biển có tầm quan trọng quốc gia và quốc tế. Khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên đa dạng sinh học, phát huy giá trị phòng hộ đầu nguồn của rừng và các dịch vụ hệ sinh thái khác để góp phần phát triển kinh tế, xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh của huyện Côn Đảo.Việc khai thác, sử dụng tài nguyên, tổ chức du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong Vườn Quốc gia Côn Đảo thực hiện theo quy định pháp luật về lâm nghiệp và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Phân vùng ưu tiên phát triển dân cư, du lịch: Tổ chức tập trung theo các khu vực tại đảo Côn Sơn; phát triển trên cơ sở các khu vực chức năng dân cư, du lịch theo mô hình cấu trúc phân tán đa trung tâm, mỗi khu vực chức năng tổ chức gắn kết với hệ sinh thái rừng tự nhiên và mặt biển. Cấu trúc chính bao gồm: Khu vực trung tâm Côn Sơn; Khu vực Cỏ Ống, Đầm Tre; Khu vực Bến Đầm.

3.2. Quy định về Phân vùng ưu tiên dành cho bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên: Vườn Quốc gia Côn Đảo là khu vực bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên rừng và biển, kết hợp khai thác tham quan du lịch. Định hướng phát triển khu vực đảo chính, các đảo nhỏ và các bãi tắm nhỏ: phát triển các khu du lịch dịch vụ theo mô hình

thuê môi trường rừng tại một số địa điểm theo Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí Vườn quốc gia Côn Đảo do UBND tỉnh phê duyệt.

3.3. Quy định về Phân vùng ưu tiên phát triển dân cư, du lịch

- Khu vực trung tâm Côn Sơn: Diện tích khoảng 960 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 27.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 18.500 người với khoảng 3.500 phòng khách sạn.

- Khu vực Cỏ Ống: Diện tích khoảng 530 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 10.500 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 3.800 người, với khoảng 2.400 phòng khách sạn.

- Khu vực Bến Đầm: Diện tích khoảng 250 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng khoảng 5.000 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 2.200 người, với khoảng 1.100 phòng khách sạn

3.4. Quy định về kiểm soát chiều cao xây dựng

Đề xuất một số điểm và khu vực có chiều cao, tầm nhìn nổi bật nhằm hình thành một đường chân trời của đảo, kết hợp với các điểm cao độ tự nhiên tạo nên một dáng dấp đô thị du lịch sinh thái, có những đặc trưng nổi bật.

Các khu dân cư đô thị mới và cũ nằm đan xen nên chiều cao các công trình xây mới được quy định không quá cao so với khu vực cũ (lấy chiều cao công trình tại trung tâm hiện nay để xác định cao độ xây dựng hiện trạng chung toàn đảo).

Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực. Các công trình cao tầng điểm nhấn này có thể bố trí khu vực ven các trục đường chính, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân và du khách.

Chiều cao công trình xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan liên quan.

Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với tổng thể khu vực không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng 1 khu vực.

**** Các khu vực cần kiểm soát tầng cao gồm:***

- Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ;

- Khu vực hiện trạng cải tạo: Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng, hạn chế tối đa xây dựng nhà cao ở bên trong các khu dân cư hiện có (khuyến khích phát triển loại hình nhà vườn, nhà truyền thống) không tạo xung đột, mâu thuẫn không gian;

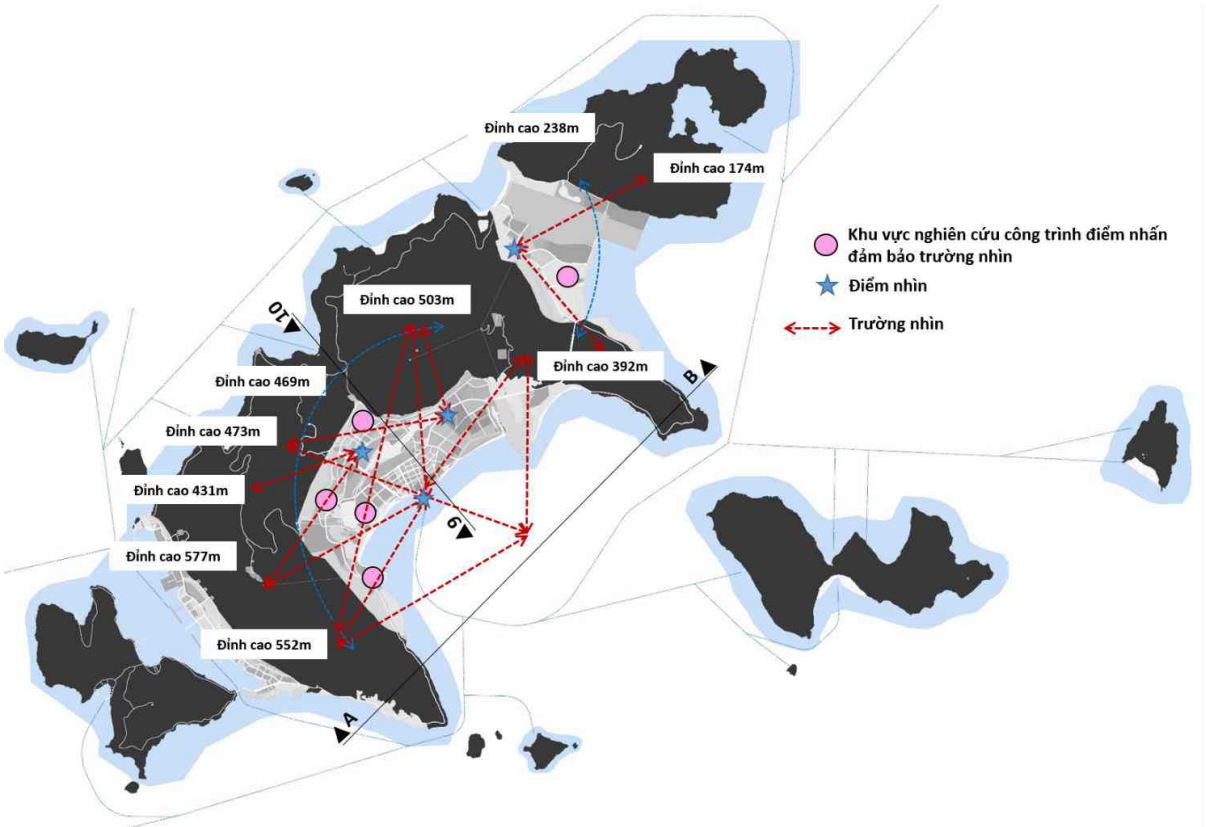
- Các khu vực có di tích lịch sử có giá trị cần giữ lại.

- Hành lang cây xanh ven hồ, suối: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong khu dân cư với không gian ven biển.

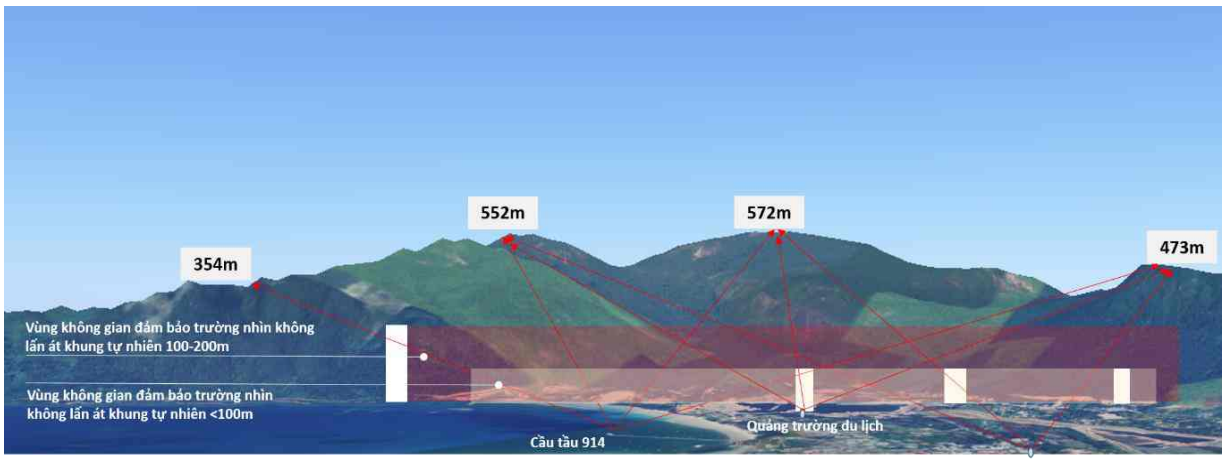
- Ngoài ra tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng đô thị hiện có và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

**** Các khu vực khuyến khích phát triển cao tầng:***

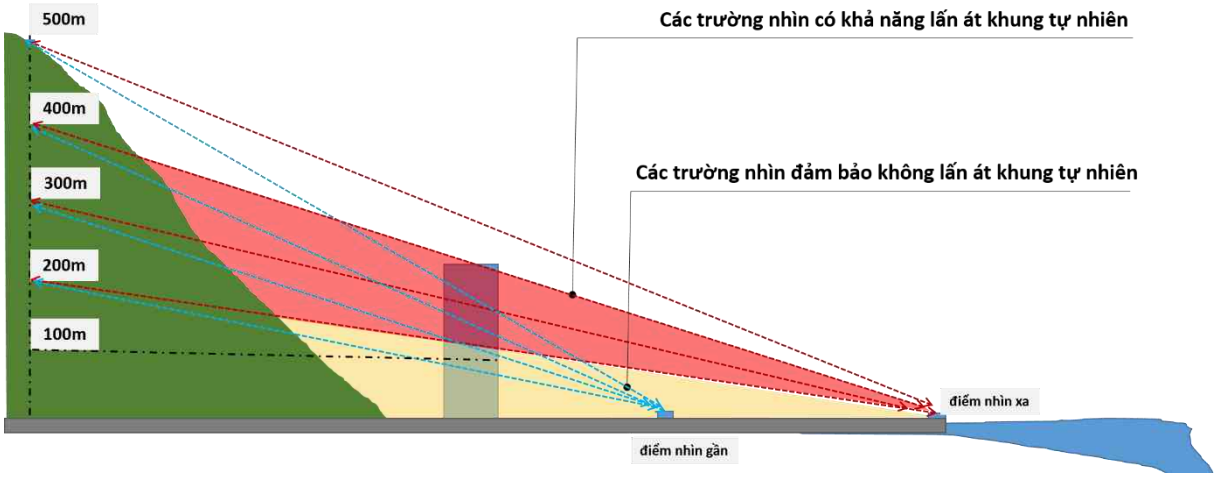
Công trình điểm nhấn cao tầng và công trình có kiến trúc đặc sắc, mang tính biểu tượng được bố trí tại các vị trí phù hợp như: Trung tâm khu dân cư đô thị mới, các khu vực gắn với quảng trường, không gian mở và các khu du lịch có vị trí đặc biệt trong khai thác không gian biển.



Hình 21-1: Minh họa mặt bằng vị trí có các tầm nhìn đẹp hướng tới khung thiên nhiên



Hình 21- 2:Minh họa vùng chiều cao công trình bảo vệ tầm nhìn đến các đỉnh núi



Hình 21-3: Minh họa vùng chiều cao công trình bảo vệ tầm nhìn đến các đỉnh núi

- Các vùng kiểm soát về chiều cao xây dựng các công trình cụ thể cần đảm bảo các nguyên tắc như sau:

+ Các công trình có chiều cao thấp dần từ phía trong ra ngoài biển nhằm tạo ra đường chân trời hấp dẫn cho khu vực trung tâm Côn Đảo.

+ Đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất, tránh việc chất tải lớn đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn đảo.

+ Đảm bảo vấn đề an ninh, quốc phòng, an toàn của ngành hàng không.

+ Các công trình xây dựng điểm nhấn có vị trí đón các điểm nhìn đẹp và gắn với cảnh quan tự nhiên hoặc các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường lớn.

+ Hạn chế tối đa việc công trình che chắn tầm nhìn của các trục không gian chính, các khu vực công cộng đô thị, các khu vự di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt.

+ Đảm bảo các trường nhìn được xác định nêu trên với các điểm cao tự nhiên của Côn Đảo.

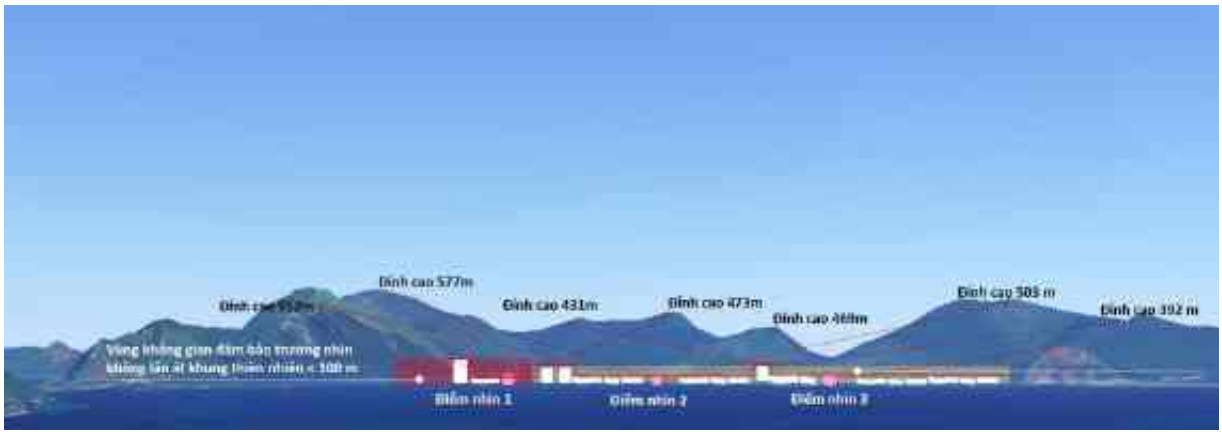
- Trên có sở các nguyên tắc nêu trên, đồ án định hướng một số khu vực dự kiến xây dựng công trình điểm nhấn cao tầng, để đảm bảo phát huy được giá trị cảnh quan, tạo được khung cấu trúc không gian cho toàn đảo, tại một số vị trí còn quỹ đất có thể chuyển đổi chức năng và hình thái công trình, như sau:

+ Vùng không gian hành lang biển:

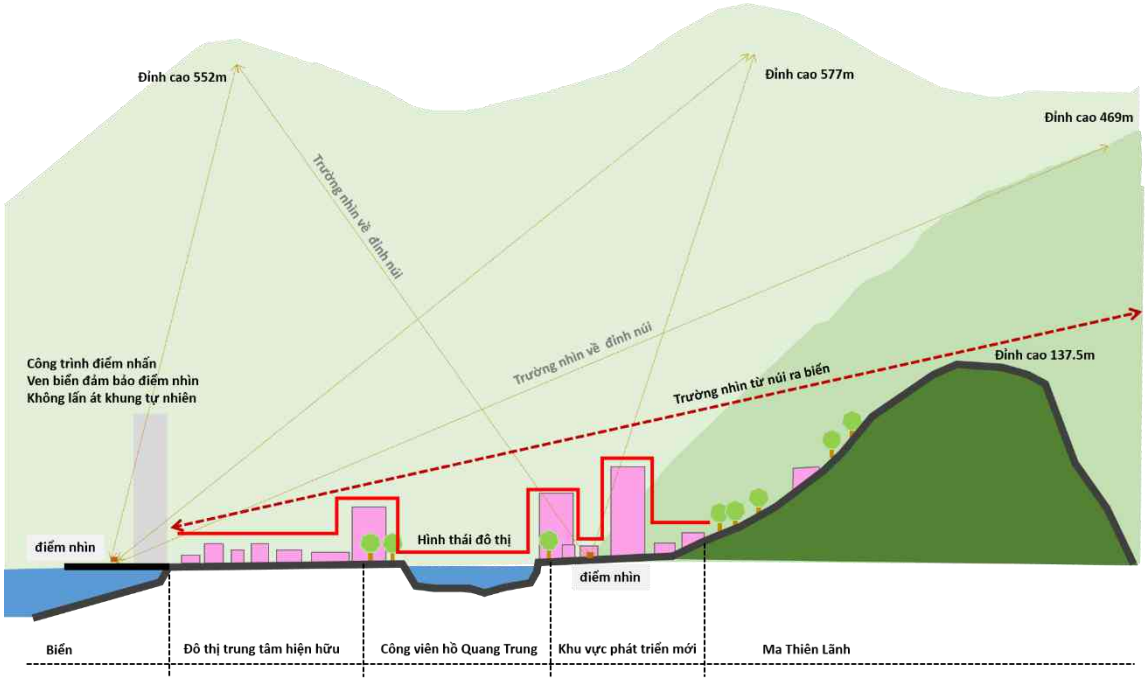
- Chiều cao công trình nằm ở hành lang hướng biển phải đảm bảo tạo ra sự tương phản, tạo đường chân trời sắc nét, một hành lang tầm nhìn đến mặt biển thoáng và không bị cản trở.
- Thiết lập một hành lang biển từ khu bến tàu du lịch Côn Đảo đến khu vực lấn biển phía Tây Nam trung tâm Côn Sơn ưu tiên các công trình thấp tầng. Nghiên cứu công trình điểm nhấn cao cao tầng ven biển cần tuân thủ các nguyên tắc nếu trên và các chỉ tiêu về sử dụng đất.

+ Vùng không gian trong khu dân cư mới:

- Đối với khu dân cư phát triển mới phía Tây Bắc hồ Quang Trung 1, An Hải và khu đất hỗn hợp khu vực phía Bắc hồ An Hải: cao điểm tự nhiên trong khu vực là dãy núi hình cánh cung có đỉnh cao trên 577m và đỉnh thấp nhất là 240m. Vùng phát triển cao tầng khu vực phải đảm bảo tầm nhìn từ các điểm nhìn đến các đỉnh núi không bị công trình lấn át.
- Đối với khu vực lấn biển phía Tây Nam khu trung tâm Côn Sơn: công trình trong khu vực này một mặt hướng biển, một mặt dựa núi. Đỉnh núi cao nhất 577m và điểm thấp nhất 296 m. Vùng phát triển cao tầng khu vực phải đảm bảo không lấn át tầm nhìn đến các đỉnh núi xung quanh.
- Đối với khu phát triển mới Cỏ Ống và Bến Đầm: vùng phát triển cao tầng đảm bảo tầm nhìn ra vịnh Bến Đầm, vịnh Đông Bắc và Bãi Đầm Trầu không bị hạn chế và lấn át phần khung thiên nhiên xung quanh. Khu vực cũng chỉ được phát triển các tòa nhà đảm bảo an toàn của cảng hàng không Côn Đảo.



Hình 21-4: Minh họa mặt đứng trục A-B



Hình 21-5: Minh họa mặt cắt 9-10

Việc xác định chiều cao công trình tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cần căn cứ đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng cụ thể của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; trên cơ sở phân tích các vùng không gian bảo vệ tầm nhìn đối với các điểm cao độ tự nhiên và nhân tạo, theo các hướng nhìn, điểm nhìn tiếp cận công trình. Tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể và định hướng về hình thái kiến trúc, cảnh quan; phù hợp với mật độ cư trú, quy mô dân số, quy mô khách du lịch và cơ sở dịch vụ du lịch được xác định tại quy hoạch chung và phù hợp với phát triển trong thực tiễn.

***4.* Xác định các khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng; vị trí, quy mô các công trình cần thi tuyển phương án kiến trúc:**

4.1. Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

Các vùng cảnh quan được phân vùng trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên, giá trị bảo tồn di tích lịch sử cách mạng, các khu vực phát triển đô thị hiện hữu, các khu vực khai thác phát triển du lịch dịch vụ. Toàn bộ Côn Đảo chia làm các vùng cảnh quan sau:

- Vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên và Vườn Quốc gia Côn Đảo:

+ Đề xuất tổ chức các loại hình du lịch và các công trình xây dựng trong khu vực sẽ được xác định theo Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng giải trí Vườn quốc gia Côn Đảo do UBND tỉnh phê duyệt và quy định của Luật Lâm nghiệp.

+ Các bến thuyền du lịch liên kết các đảo nhỏ tuân thủ quy hoạch tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Vùng bảo tồn di tích lịch sử cách mạng và văn hóa:

+ Khai thác tối đa giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, gắn kết với các không gian văn hóa và không gian du lịch nhằm tạo dựng hình ảnh một đô thị - di sản đặc sắc.

+ Xây dựng, bảo tồn hệ thống di tích, không gian xung quan di tích thành một bảo tàng sống, hấp dẫn du khách bởi các giao diện giữa công trình đô thị - di tích.

+ Các di tích không chỉ để trưng bày, tham quan mà được sử dụng trở thành các không gian phục vụ du lịch, như một hình ảnh về sức sống, sự tồn tại của các di tích trong thời kỳ mới, là một sợi dây liên kết quá khứ - hiện tại bền chặt nhất.

+ Tuân thủ các định hướng trong Quy hoạch tổng thế bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo được phê duyệt tại Quyết định số 2163/QĐ-TTg, ngày 2/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Quy mô điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích là 110,69 ha, trong đó:

- Diện tích khu vực bảo vệ I là 41,04 ha (Các di tích lịch sử cách mạng nhà tù Côn Đảo đã được xác định thuộc vùng 1, tổng diện tích khoảng 41,04 ha): Là khu vực cần được kiểm soát chặt chẽ và bảo vệ nghiêm ngặt, nghiêm cấm các hành vi gây tác động lớn đến môi trường, hệ sinh thái, các công trình di tích lịch sử.

- Diện tích khu vực bảo vệ II là 69,65 ha.

4.2. Các quy định không gian đặc thù:

a) Đối với các tuyến cáp treo:

Có thể nói rằng Cáp treo được đánh giá là cách để phát triển du lịch một cách bền vững, mang đến "bộ mặt mới" cho các điểm đến mà nó xuất hiện, cải thiện đời sống của người dân bản địa, đóng góp cho sự phát triển kinh tế địa phương. Là sản phẩm du lịch hấp dẫn do con người tự tạo nên. Cáp treo không chỉ là một phương tiện chở khách, mà còn là biểu tượng cho sức sáng tạo của người làm du lịch.

Không gian VQG Côn Đảo được nghiên cứu bảo vệ nhằm phát huy các giá trị thiên nhiên là việc cần thiết, nên việc xây dựng tuyến cáp treo để khám phá vẻ đẹp của Côn Đảo cũng cần thận trọng hơn, giải pháp cần được tính toán kỹ càng hơn, hạn chế tối đa việc khai thác các hoạt động du lịch có ảnh hưởng đến VQG, coi tuyến và nhà ga cáp treo như một cầu nối cho các tuyến và sản phẩm du lịch của Côn Đảo để giữ chân du khách, là một trải nghiệm đáng nhớ cho chuyến hành trình khám phá Côn Đảo, có được cái nhìn chân thực, cảm thụ thiên nhiên và văn hóa gần gũi nhất.

Nghiên cứu 03 tuyến cáp treo gồm: Tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Thánh Giá; tuyến khu trung tâm – đỉnh núi Chúa; tuyến khu trung tâm – đỉnh núi Nhà Bàn – Cỏ Ống. Việc hình thành các tuyến, nhà ga cáp treo cần nghiên cứu ở các bước tiếp theo trên cơ sở khảo sát, đánh giá cụ thể, kỹ lưỡng tác động, ảnh hưởng của hoạt động cáp treo đối với vùng cảnh quan tự nhiên và xung quanh khu vực di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo, đảm bảo các nguyên tắc:

- Không làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; không phá vỡ cảnh quan tự nhiên tổng thể và khu vực.

- Bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng tại khu vực Vườn Quốc gia Côn Đảo và cảnh quan khu vực xung quanh khu tích Côn Đảo, tuân thủ các quy định pháp luật về lâm nghiệp, đất đai, di sản và quy định pháp luật khác liên quan.

- Các hoạt động dịch vụ, du lịch gắn với khai thác hệ thống cáp treo không gây ảnh hưởng tới các hoạt động trong không gian bảo tồn, phát huy giá trị của khu di tích và không gian của các khu chức năng khác; phù hợp với mục tiêu phát triển Côn Đảo.

- Đảm bảo yêu cầu bảo vệ quốc phòng, an ninh.

b) Đối với sân golf tại Côn Đảo:

Nghiên cứu hình thành sân golf được đề xuất trên cở sở phương án quy hoạch sử đã được định hướng trong Quy hoạch tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đây là một trong các sản phẩm du lịch quan trọng để thu hút khách du lịch cũng như bổ sung sản phẩm du lịch hấp dẫn cho Côn Đảo. Việc đầu tư xây dựng sân Golf tuân thủ các yêu cầu và điều kiện theo quy định tại Nghị định số 52/2020/NĐ-CP về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf, các yêu cầu về cung cấp hạ tầng đặc biệt là cấp nước cho sân golf.

Việc hình thành sân golf cần nghiên cứu ở các bước tiếp theo trên cơ sở đánh giá cụ thể về tác động môi trường, an toàn, an ninh hàng không và đảm bảo:

- Các khu vực đề xuất sân golf không nằm trong phạm vi VQG Côn Đảo; phù hợp với quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành liên quan đã được phê duyệt.

- Đảm bảo chủ động nguồn cấp nước cho sân golf.

- Đảm bảo không gây tác động tới môi trường sinh thái tự nhiên rừng và biển, đặc biệt là các khu vực bảo tồn rừng và bảo tồn biển.

- Đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động của Cảng hàng không Côn Đảo.

- Đảm bảo các điều kiện đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf theo quy định pháp luật.

c) Đối với *khu vực lấn biển tại Côn Đảo:*

Nghiên cứu hình thành các khu vực lấn biển dành cho phát triển các chức năng gồm: Mở rộng cảng hàng không Côn Đảo; xây dựng cảng và dịch vụ hậu cần cảng Côn Đảo; công trình an ninh, quốc phòng; dịch vụ du lịch. Đảm bảo:

- Hoạt động lấn biển thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá đầy đủ chi phí lợi ích về kinh tế, xã hội, môi trường bảo đảm phát triển bền vững; tính toán đầy đủ các yếu tố tự nhiên và tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Phù hợp với Quy hoạch không gian biển quốc gia, Quy hoạch tổng thể khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên vùng bờ, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

- Không gây tác động xấu đến môi trường, hệ sinh thái, đa dạng sinh học, nguồn lợi thủy sản, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; không ảnh hưởng đến đường di chuyển của tàu thuyền, thoát lũ khu vực cửa sông, làm tăng nguy cơ rủi ro thiên tai; không ảnh hưởng tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

- Bảo đảm khai thác, sử dụng hiệu quả tài nguyên biển; quyền, lợi ích của tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển hợp pháp; quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác có liên quan và quyền tiếp cận với biển của người dân, cộng đồng.

- Có phương pháp, giải pháp kỹ thuật, vật liệu lấn biển phù hợp các quy chuẩn kỹ thuật, quy định kỹ thuật về xây dựng và lĩnh vực khác có liên quan; phải được xem xét, đánh giá tác động đến điều kiện tự nhiên, chế độ thủy động lực, giá trị dịch vụ hệ sinh thái vùng bờ, tài nguyên biển và khai thác, sử dụng tài nguyên biển, môi trường biển và sức chịu tải của môi trường biển.

Việc đề xuất các không gian lấn biển sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập QHPK và QHCT, đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan. Tổng quy mô diện tích các khu vực lấn biển xác định phù hợp với quy hoạch tỉnh khoảng 140 ha.

d) Đối với khu vực cần an ninh quốc phòng

Đảm bảo đáp ứng về mặt an ninh quốc phòng và phù hợp với kế hoạch phòng thủ. Bảo vệ và kiểm soát hoạt động phát triển xây dựng xung quanh các khu vực, công trình an ninh quốc phòng. Quá trình thực hiện các dự án cần có thỏa thuận về an ninh quốc phòng theo quy định. Kết hợp quốc phòng với bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, gắn với phát triển kinh tế - xã hội.

e) Đối với các di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng

Bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa cũng như các khu vực có giá trị về kiến trúc cảnh quan, đặc biệt là các khu vực như: các công trình thuộc khu di tích cấp quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo, Chùa Núi Một, đền thờ Bà Phi Yến, khu mộ Hoàng tử Cải,…; phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử tại Quyết định số 2163/QĐ-TTg, ngày 2/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo. Các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với các công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực đô thị, tạo nhiều điểm nhìn và hướng tiếp cận đến các khu vực di tích.

Thiết lập các khu vực bảo vệ di tích trên nguyên tắc bảo tồn giá trị lịch sử, kiến trúc công trình, bảo tồn các yếu tố cảnh quan phong thủy, bảo vệ các di tích

khỏi các tác động của quá trình phát triển đô thị. Bảo tồn cảnh quan hài hòa với môi trường kiến trúc (các giá trị văn hóa, làng xã, ruộng đất) và môi trường tự nhiên.

Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái, công trình kiến trúc đô thị có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

Việc tu bổ, tôn tạo, phục hồi phải tuân thủ quy định của pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng, trên cơ sở các tài liệu lịch sử, các tư liệu khác có cơ sở khoa học để đảm bảo công trình sau tu bổ, tôn tạo được phục hồi nguyên gốc, an toàn. Công trình xây dựng mới phải có quy hoạch, thiết kế kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Bảo vệ và phát huy sự đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trên toàn đảo để phát triển hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước kết hợp cấp nước cho đảo.

f) Đối với các khu vực đảo nhỏ

Trong khu vực nhạy cảm về môi trường có nguy cơ tác động đến các sinh vật biển quý hiếm đề nghị kiểm soát chặt chẽ các hoạt động giao thông, du lịch trên mặt biển. Đề xuất các loại hình du lịch sinh thái cao cấp như lặn biển ngắm san hô hoặc tổ chức các tour tham quan hệ sinh thái động thực vật như xem Rùa đẻ trứng,... Nghiên cứu tổ chức tour du lịch sinh thái, du lịch khám phá trải nghiệm leo núi trên hòn Bảy Cạnh, tuân thủ nghiêm ngặt các nội quy, quy chế bảo vệ rừng quốc gia Côn Đảo

Kiểm soát số lượng và hoạt động của khách du lịch tham quan đến các đảo nhỏ, đảm bảo không tác động đến môi trường sinh thái tự nhiên.

Thiết kế các công trình dịch vụ theo kiến trúc xanh, vật liệu địa phương thân thiện môi trường. Có giải pháp thu gom xử lý chất thải, rác thải triệt để hiệu quả, không ảnh hưởng đến hệ sinh thái và môi trường tự nhiên.

h) Về công trình ngầm:

Tại phân vùng ưu tiên phát triển dân cư và du lịch, bố trí không gian xây dựng ngầm theo điều kiện địa chất cụ thể của từng khu vực, trên cơ sở quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm bố trí theo các hành lang giao thông; nghiên cứu đường hầm qua cảng hàng không Côn Đảo đảm bảo tiêu chuẩn quy định về an toàn hàng không và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật.

Phạm vi và hành lang bảo vệ các công trình ngầm được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ công trình ngầm, tiêu chuẩn thiết kế công trình ngầm và quy định pháp luật có liên quan.

5. Quy định về kiến trúc công trình đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu:

- Tuân thủ theo phương án Phân Vùng bảo vệ môi trường của Quy hoạch Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Theo đó, Côn Đảo nằm trong 2 vùng bảo vệ môi trường chính gồm: Vùng bảo vệ nghiêm ngặt và vùng hạn chế phát thải;

+ Vùng bảo vệ nghiêm ngặt bao gồm: Nguồn nước mặt cho mục đích cấp nước sinh hoạt (hồ Quang Trung 1, Hồ Quang Trung 2, Hồ An Hải và các hồ khác đã được quy hoạch là nguồn cấp nước) Ranh giới bao gồm toàn bộ mặt hồ và vùng cách mép bờ vào thời điểm tích đầy nước trên 1.500m. Vườn Quốc Gia Côn Đảo; Các di tích lịch sử cách mạng nhà tù Côn Đảo đã được xác định thuộc vùng 1, tổng diện tích khoảng 41,04 ha. Là khu vực cần được kiểm soát chặt chẽ và bảo vệ nghiêm ngặt, nghiêm cấm các hành vi gây tác động lớn đến môi trường, hệ sinh thái, cá công trình di tích lịch sử.

+ Vùng hạn chế phát thải: Các khu vực phát triển còn lại không thuộc vùng bảo vệ nghiêm ngặt. Là vùng cần tăng cường biện pháp quản lý, bảo vệ môi trường, kiểm soát ô nhiễm; Cần có các giải pháp quản lý và bảo vệ môi trường linh hoạt, hiệu quả đối với các khu vực tập trung phát triển xây dựng. Có các chính sách ưu tiên, khuyến khích đối với các các nhân, tổ chức đầu tư các loại hình dịch vụ, du lịch, phát triển kinh tế áp dụng công nghệ hiện đại, thân thiện môi trường, tiết kiệm tài nguyên và năng lượng. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, thông minh, thân thiện môi trường, an toàn và hiệu quả.

- Tăng cường công tác quản lý, giám sát môi trường. Bảo vệ rừng, hệ sinh thái tự nhiên. Có các giải pháp quản lý môi trường linh hoạt; Các chính sách kiểm soát, bảo vệ môi trường hiệu quả, phù hợp. Phối hợp chặt chẽ với người dân trong mọi công tác quản lý, xây dựng, phát triển và bảo vệ môi trường.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Áp dụng các tiến bộ khoa học trong thiết kế, thi công, xây dựng các công trình; Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng và nâng cấp hệ thống hạ tầng, đảm bảo hoạt động hiệu quả và liên tục của hệ thống.

- Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên; sử đụng bền vững tài nguyên đất, nước, hệ sinh thái và cảnh quan trong khu vực. Kiểm soát nghiêm ngặt các hoạt động phát triển dịch vụ, du lịch trong khu vực Vườn Quốc Gia Côn Đảo; nghiêm cấm các hành vi gây tác động tiêu cực ảnh hưởng đến hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học.

- Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động phát triển dân cư, dịch vụ du lịch trên địa bàn; Thực hiện tốt các giải pháp thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn phát sinh. Áp dụng các công nghệ hiện đại, phù hợp, hiệu quả trong thu gom và xử lý ô nhiễm. Bố trí các khu tập trung chất thải rắn phù hợp, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

- Hạn chế ảnh hưởng do thiên tai: lũ lụt, sụt lún, sạt lở đất… trong bối cảnh biến đổi khí hậu. Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, nâng cao đời sống của người dân.

- Quan tâm, nâng cao hiệu quả công tác giảm sát, theo dõi môi trường.

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Khu 1 – Khu vực trung tâm Côn Sơn

1.1. Thông tin chung: Diện tích khoảng 960 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 27.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 18.500 người với khoảng 3.500 phòng khách sạn.

1.2. Giới hạn, phạm vi:

- Phía Bắc giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;
- Phía Nam giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;
- Phía Đông giáp vịnh Côn Sơn;
- Phía Tây giáp Vườn quốc gia Côn Đảo.

1.3. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là trung tâm hành chính, văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ du lịch, thương mại; khu vực tập trung dân cư và các hoạt động chính của toàn huyện Côn Đảo. Trung tâm du lịch văn hóa lịch sử gắn với Khu di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo.
Quy mô, chỉ tiêu	* Yêu cầu chung về tầng cao, mật độ: Việc xác định chiều cao và mật độ được xác định cụ thể ***theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết***, đảm bảo nguyên tắc: ***Kiểm soát chặt chẽ chiều cao, mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành***; không xây dựng công trình có quy mô lớn làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể tại từng khu vực, bảo đảm không che chắn tầm nhìn hướng biển, không chia cắt không gian giữa các khu vực chức năng với không gian biển. - ***Khu trung tâm dịch vụ du lịch, khách sạn***: Là nơi tập trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu vực, ***yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 40%***; không khuyến khích cao tầng, có thể nghiên cứu công trình điểm nhấn cao tầng cần dựa trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu. Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, tượng trưng cho hình ảnh đô

Hạng mục	Quy định quản lý
	thị du lịch sinh thái biển đảo, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường - ***Khu nghỉ dưỡng, resort***: Gồm các nhà nghỉ nhỏ dạng bungalow nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ trong resort. ***Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%***; - Khu vực bảo vệ và phát huy giá trị di tích: Khu vực tổ chức cây xanh và các công trình dịch vụ hỗ trợ di tích, mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng tuân thủ Quy hoạch bảo tồn. Các công trình xây dựng trong vùng bảo vệ 2 di tích cần có ý kiến của Bộ Văn hóa thể thao và du lịch theo quy định. - Khu dân cư hiện hữu: Tập trung tại khu trung tâm Côn Sơn hiện tại với các loại hình nhà công vụ, nhà chung cư, nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch. ***Mật độ xây dựng tối đa từ 40 - 90%, không xây dựng cao tầng***. - Khu dân cư mới: Đối với khu nhà ở thấp tầng: Tổ chức các loại hình nhà vườn và nhà ở căn hộ bám theo triền núi: Mật độ xây dựng tối đa 60%, không khuyến khích xây dựng cao tầng. Đối với khu chung cư xây mới: ***Mật độ xây dựng tối đa 40%***, chiều cao xây dựng cần dựa trên các nguyên tắc kiểm soát cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu. Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết. - Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh ven biển: ***Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng.*** - Khu trung tâm hành chính: tổ chức theo dạng tập trung, hợp khối các chức năng chính nhằm tiết kiệm đất xây dựng. ***Mật độ xây dựng tối đa 40%***, tầng cao xây dựng được tính toán cụ thể theo quy định và nhu cầu thực tiễn của đảo. - Khu trung tâm dịch vụ du lịch, hỗn hợp: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***. - Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung. + Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp. + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành.

Hạng mục	Quy định quản lý
	* Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu du lịch được quy định như sau: *Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí:* - Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để Phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau. - Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc Phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung. Với khu vực sát các di tích cần xây dựng công trình quy mô vừa phải, tương xứng với không gian di tích hiện có. - Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà. - Màu sắc công trình: Chủ yếu dùng các mầu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng .. nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng. - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m.*** *Kiến trúc công trình hành chính, văn hóa thể dục thể thao:* - Kiến trúc hiện đại, hình khối linh hoạt phóng khoáng. Các công trình *gần* biển hình thức xây dựng có phân vị ngang nhỏ, giảm thiểu không gian ngang rộng chắn tầm nhìn và hành lang thoáng ra biển của các khu vực sâu bên trong bờ, ***khoảng lùi tối thiểu 5m.*** - Màu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. *Kiến trúc công trình nhà nghỉ bungalow:* - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. - Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Các thành phần của nhà nghỉ có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và biển như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt *Kiến trúc công trình nhà ở:* - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. - Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả. - Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu với (Với khu vực mới cao tầng sẽ được nghiên cứu cụ thể trong QHPK và QHCT đảm bảo chiều cao phù hợp với các trường nhìn và các nguyên tắc xác định chiều cao). - Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc công trình giáo dục:* - Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm. - Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt... - Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. - Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình. - Tầng cao công trình tuỳ thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình giáo dục khác nhau. - Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m. *Kiến trúc công trình văn hóa:*

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình. - Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. - Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. - Màu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng. - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:* - Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm. - Trong các cụm dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. Tượng đài có thể là biểu trưng của cụm dân cư, hoặc một ý nghĩa mang tính chất giáo dục, hoặc là tượng nghệ thuật...
Định hướng điều chỉnh các không gian chức năng	- Đối với Khu di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo: diện tích khoảng 110,69ha; quản lý theo Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Di tích lịch sử quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo và quy định pháp luật về di sản văn hóa. - Đối với các khu dân cư hiện hữu: + Khu phố cũ gắn với khu trung tâm hiện hữu: Tập trung cải tạo, chỉnh trang nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tái thiết đô thị theo hướng bảo tồn cấu trúc không gian phố truyền thống, bảo tồn công trình kiến trúc, cảnh quan và hệ sinh thái có giá trị, hướng tới kết hợp phát triển du lịch; không gia tăng mật độ xây dựng và bố trí công trình cao tầng làm thay đổi không gian cảnh quan khu phố cũ. Sử dụng hiệu quả các quỹ đất khi chuyển đổi, di rời cơ quan công sở; ưu tiên phát triển các chức năng dịch vụ, công cộng phục vụ cộng đồng.

Hạng mục	Quy định quản lý
	+ Khu dân cư hiện hữu dọc đường phía Bắc: Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; tổ chức các loại hình nhà ở đa dạng, tiết kiệm đất xây dựng, không lấn át cảnh quan, địa hình tự nhiên. - Đối với khu dân cư phát triển mới: Tập trung chủ yếu tại khu vực phía Tây Bắc hồ Quang Trung và hồ An Hải, hình thành khu trung tâm hành chính, y tế, văn hóa của huyện Côn Đảo gắn với các khu dân cư mới tập trung, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; tổ chức các loại hình nhà ở đa dạng, tiết kiệm đất xây dựng, không lấn át cảnh quan, địa hình tự nhiên, đáp ứng nhu cầu của dân cư người lao động làm việc tại các khu du lịch và dịch vụ. Khu vực dân cư mới gắn với khu trung tâm hiện hữu được tổ chức không gian hài hòa với không gian vườn quốc gia Côn Đảo. - Đối với khu hỗn hợp dịch vụ du lịch kết hợp dân cư: Tập trung chủ yếu tại khu vực phía Tây Nam khu trung tâm Côn Sơn. Trên cơ sở mạng lưới khung giao thông hiện hữu, hình thành khu dịch vụ du lịch kết hợp phát triển khu dân cư mới có mật độ và tầng cao thấp, kết nối hài hòa với không gian khu trung tâm hiện hữu; trong đó, chức năng dịch vụ du lịch khoảng 60%, chức năng dân cư khoảng 15%. - Đối với khu vực phát triển du lịch: Tiếp tục duy trì các khu du lịch nghỉ dưỡng hiện có. Phát triển mới các khu du lịch nghỉ dưỡng tại khu vực ven biển và triền núi phía Tây Nam khu trung tâm Côn Sôn; tổ chức bãi tắm công cộng và không gian công cộng ven biển, bảo đảm sự tiếp cận không gian biển của cộng đồng dân cư và du khách. Tại các khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển và ven núi, không phát triển công trình có quy mô lớn gây che chắn, hạn chế tầm nhìn hướng ra biển, làm thay đổi địa hình, địa mạo và lấn át cảnh quan tự nhiên trong khu vực. Hình thành khu dịch vụ du lịch kết hợp vui chơi giải trí tại khu vực Núi Lò Vôi, kết nối với không gian biển tại Mũi Lò Vôi. Kiểm soát khoảng cách giữa các khu du lịch nghỉ dưỡng để tạo các không gian chung và hướng tiếp cận bờ biển cho cộng đồng dân cư; đảm bảo tổ chức không gian mở và bãi biển được sử dụng với mục đích công cộng. - Bảo vệ môi trường và cảnh quan hệ thống hồ trữ nước An Hải 1, An Hải 2, Quang Trung 1 và Quang Trung 2. Tạo lập cảnh quan vùng đệm chuyển tiếp giữa không gian đồi núi của Vườn Quốc gia Côn Đảo, khu dân cư phát triển mới với khu trung tâm

Hạng mục	Quy định quản lý
	hiện hữu, khu di tích lịch sử, khu vực phát triển du lịch và không gian biển. - Điều chỉnh vị trí xây dựng Trung tâm văn hóa và Trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị mới sang khu đô thị Tây Bắc hồ Quang Trung gắn với khu trung tâm hành chính mới. Vị trí sau khi di rời sẽ ưu tiên cho phát triển du lịch, dịch vụ, bố trí xây dựng quảng trường du lịch, văn hóa lễ hội gắn với không gian hồ An Hải. - Tạo các khoảng mở hướng biển từ các trục đường Lê Duẩn, Lê Đức Thọ và Nguyễn Huệ. Tại đây bố trí các công trình kiến trúc nhỏ tạo điểm nhấn và kết nối khu vực đô thị hiện hữu với bãi biển dọc đường Tôn Đức Thắng, thiết kế cải tạo tuyến đường Tôn Đức Thắng có làn đường đi bộ gắn các không gian mở trên bãi biển tạo các không gian cộng đồng và diểm dừng chân cho du khách. - Quy hoạch xây dựng công trình, phát triển giao thông, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, thông tin liên lạc... phải đảm bảo không ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường - sinh thái của di tích đã được xếp hạng, kiểm kê và không gian thực hành di sản văn hóa phi vật thể của cư dân trong khu vực và cần được thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa. - Xây dựng tuyến cáp treo đi lên đỉnh núi Chúa, Thánh Giá, Nhà Bàn liên kết với khu Cỏ Ống. Nghiên cứu nhà ga cáp treo gắn với các dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí, các tuyến cáp treo và nhà ga trong Vườn quốc gia thực hiện theo quy định của Luật Lâm nghiệp. Xây dựng tuyến tầu hỏa leo núi (Furnicular) từ đỉnh Lò Vôi kết nối xuống vùng bãi tắm cạnh khu vực Sixsecese Côn Đảo. - ***Mở rộng nghĩa trang Bãi Đất Dốc thêm 3000m^2*** để xây dựng nhà hỏa tang và khu lưu tro, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. - Di chuyển kho đạn ra vị trí mới đảm bảo an toàn và quy định của chuyên ngành (khoảng cách đảm bảo 500m đối với khu dân cư), sau khi di chuyển sẽ tổ chức thành công trình công cộng, dịch vụ khu dân cư phục vụ khu trung tâm. - Nghiên cứu 03 tuyến cáp treo gồm: Tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Thánh Giá; tuyến khu trung tâm – đỉnh núi Chúa; tuyến khu trung tâm – đỉnh núi Nhà Bàn – Cỏ Ống. Việc hình thành tuyến, nhà ga cáp treo đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp và quy định pháp luật khác liên quan; không gây ảnh

Hạng mục	Quy định quản lý
	hưởng tới cảnh quan tự nhiên và khu di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo. - Xây dựng trạm 110KV đảm bảo cung cấp điện cho Côn Đảo từ tuyến đường dây 110KV từ Sóc Trăng kéo ra Côn Đảo, đảm bảo khoảng cách ly an toàn lưới điện theo quy định.
Khuyến khích	- Đảm bảo tính nhất quán giữa các dự án phát triển dân cư, dịch vụ nhằm hình thành không gian đô thị đồng bộ. - Đối với các khu phát triển mới hoặc tái phát triển (nhà ở, thương mại) có diện tích 3ha trở lên, chủ đầu tư xây dựng công viên hoặc quảng trường cho người dân địa phương có thể sử dụng ở phía trong khu phát triển.
Nghiêm cấm	- Các hoạt động cơi nới của nhà ở lấn chiếm không gian đã được quy hoạch. Làm mất mỹ quan đô thị. - Các hoạt động mở rộng như xây dựng, san lấp xâm hại tới đầm, hồ, mương hở, cống thoát nước thuộc hệ thống thoát nước hiện hữu, cảnh quan môi trường. - Phát triển dân cư đô thị quy mô lớn ở khu vực đất có cốt địa hình dốc, phức tạp gần các khu vực bảo vệ nguồn nước.

2. Khu 2 – Khu vực Cỏ Ống.

2.1. Thông tin chung: Diện tích khoảng 530 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 10.500 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 3.800 người, với khoảng 2.400 phòng khách sạn.

2.2. Giới hạn, phạm vi:

- Phía Bắc giáp Vườn quốc gia Côn Đảo
- Phía Tây và Đông giáp biển Đông
- Phía Nam giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;

2.3. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là trung tâm dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí gắn với cảng hàng không Côn Đảo; cửa ngõ kết nối Côn Đảo với đất liền bằng đường hàng không.
Quy mô, chỉ	* Yêu cầu chung về tầng cao, mật độ: Việc xác định chiều cao và mật độ được xác định cụ thể theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo nguyên tắc: Kiểm soát chặt chẽ chiều cao,

Hạng mục	Quy định quản lý
tiêu	mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; không xây dựng công trình có quy mô lớn làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể tại từng khu vực, bảo đảm không che chắn tầm nhìn hướng biển, không chia cắt không gian giữa các khu vực chức năng với không gian biển, không ảnh hưởng tới anh toàn bay của cảng hàng không Côn Đảo. - Nghiên cứu một số điểm nhấn khách sạn dịch vụ thương mại cao tầng (Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết). Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình, đảm bảo không ảnh hưởng đến an toàn bay của cảng hàng không Côn Đảo và cảnh quan chung của khu vực, ***yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 40%***. - Khu nghỉ dưỡng, resort: Gồm các nhà nghỉ nhỏ dạng bungalow nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ trong resort. ***Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%***. - Khu dân cư hiện hữu: nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch. ***Mật độ xây dựng tối đa từ 40 - 80%***. - Khu dân cư mới: + Đối với khu nhà ở thấp tầng: ***mật độ xây dựng tối đa 60%***. + Đối với khu chung cư xây mới: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***. - Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh ven biển: **Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng**. - Khu trung tâm dịch vụ du lịch, hỗn hợp: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***. - Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung. + Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp. + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành. * Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu du lịch được quy định như sau: *Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí*

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để Phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau. - Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc Phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung. Với khu vực sát các di tích cần xây dựng công trình quy mô vừa phải, tương xứng với không gian di tích hiện có. - Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà. - Mầu sắc công trình: Chủ yếu dùng các mầu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng .. nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. - **Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m.** *Kiến trúc công trình nhà nghỉ bungalow:* - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. - Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu - Các thành phần của nhà nghỉ có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và biển như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt *Kiến trúc công trình nhà ở:* - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. - Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả. - Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... - Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m. *Kiến trúc công trình giáo dục:* - Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm. - Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt... - Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. - Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình. - Tầng cao công trình tuỳ thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình giáo dục khác nhau. - Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m. *Kiến trúc công trình văn hóa:* - Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình. - Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. - Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. - Mầu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. - Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m. *Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:*

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm. - Trong các cụm dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. Tượng đài có thể là biểu trưng của cụm dân cư, hoặc một ý nghĩa mang tính chất giáo dục, hoặc là tượng nghệ thuật... - Các công trình cao tầng khi triển khai dự án cần xin ý kiến của bộ Quốc phòng về tầng cao đảm bảo điều kiện an ninh quốc phòng trên toàn đảo, mặt khác phải tuân thủ tĩnh không và phễu bay của cảng hàng không Côn Đảo.
Định hướng điều chỉnh các không gian chức năng	- Nâng cấp, mở rộng cảng hàng không Côn Đảo theo định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch cảng hàng không Côn Đảo đã được phê duyệt. Bố trí các công trình An Ninh Quốc Phòng, kho xăng dầu đảm bảo theo quy mô công suất xác định trong quy hoạch tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. - Hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại các khu vực bãi Đầm Trầu, Núi Ông Cường, vịnh Đông Bắc. Các khu vực phát triển du lịch, tăng cường các tuyến đường tiếp cận ra bờ biển, tổ chức không gian công cộng đảm bảo quyền tiếp cận của người dân và du khách đến không gian ven biển; phát triển đa dạng các quảng trường, công viên, không gian mở ven biển cho các dịch vụ vui chơi giải trí và hoạt động cộng đồng. - Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, phát triển khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người làm việc tại khu vực cảng hàng không và khu dịch vụ du lịch. Việc bố trí công trình dân dụng đảm bảo an toàn đường cất hạ cánh của cảng hàng không và phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn. - Phát triển khu hỗn hợp gồm các chức năng thương mại, dịch vụ du lịch, dân cư, các công trình công cộng, trong đó, chức năng phát triển dân cư chiếm tỷ trọng khoảng 10-15%; - Nghiên cứu hình thành sân gôn tại khu vực phía Bắc và phía Nam cảng hàng không Côn Sơn theo phương án tại quy hoạch Tỉnh đã được phê duyệt, kết nối bằng đường hầm qua cảng hàng không Côn Đảo.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Nghiên cứu tổ chức tuyến và nhà ga cáp treo từ Cỏ Ống về trung tâm Côn Sơn. Việc hình thành tuyến, nhà ga cáp treo đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp và quy định pháp luật khác liên quan; không gây ảnh hưởng tới cảnh quan tự nhiên. - Xây dựng công viên cảnh quan gắn với các hồ chứa nước Cỏ Ống, Bưng Bèo để cung cấp thêm nguồn nước cho Côn Đảo. - Phát triển khu vực dịch vụ du lịch sinh thái tại khu vực lấn biển phía Đông Nam Suối Ớt, tạo thêm không gian du lịch hấp dẫn cho khu vực Cỏ Ống. - Bảo tồn diện tích các vùng sinh thái còn lại dành cho phát triển cây xanh , rừng tự nhiên, rừng trồng, mặt nước,…
Khuyến khích	- Khuyến khích phát triển tổ hợp đô thị du lịch cao cấp ven biển tách ra khỏi đô thị. - Ưu tiên bố trí cây xanh cảnh quan, các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí, có thể bố trí đan xen nhà ở thương mại để tăng hiệu quả khai thác dịch vụ ven sông. - Bảo tồn diện tích các vùng sinh thái tự nhiên.
Nghiêm cấm	- Các hoạt động cơi nới nhà ở lấn chiếm không gian đã được quy hoạch. Làm mất mỹ quan đô thị. - Các hoạt động phát triển gây tổn hại rõ rệt đến môi trường rừng và biển. - Các công trình ảnh hưởng đến vấn đề an toàn hàng không.

3. Khu 3 – Khu vực Bến Đầm

3.1. Thông tin chung: Diện tích khoảng 250 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng khoảng 5.000 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 2.200 người, với khoảng 1.100 phòng khách sạn.

3.2. Giới hạn, phạm vi:

- Phía Bắc giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;
- Phía Tây giáp biển Đông;
- Phía Nam giáp vịnh Bến Đầm;
- Phía Đông giáp biển Đông.

3.3. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu cảng, trung tâm dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ du lịch; cửa ngõ kết nối Côn Đảo với đất liền bằng đường thủy.
Quy mô, chỉ tiêu	* Yêu cầu chung về tầng cao, mật độ: Việc xác định chiều cao và mật độ được xác định cụ thể theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo nguyên tắc: Kiểm soát chặt chẽ chiều cao, mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; không xây dựng công trình có quy mô lớn làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể tại từng khu vực, bảo đảm không che chắn tầm nhìn hướng biển, không chia cắt không gian giữa các khu vực chức năng với không gian biển. - Khu trung tâm dịch vụ du lịch, khách sạn: Là nơi tập trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu vực, ***yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 40%***; Nghiên cứu một số điểm nhấn khách sạn dịch vụ thương mại cao tầng (Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết). Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. - Khu nghỉ dưỡng, resort: Gồm các nhà nghỉ nhỏ dạng bungalow nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ trong resort. ***Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%.*** - Khu dân cư hiện hữu: ***Mật độ xây dựng tối đa từ 40 - 80%***. - Khu dân cư mới: Đối với khu nhà ở thấp tầng: Tổ chức các loại hình nhà vườn và nhà ở căn hộ bám theo triền núi: Mật độ xây dựng tối đa 60%. Đối với khu chung cư xây mới: ***Mật độ xây dựng tối đa 40%***. - Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh ven biển: ***Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng***. - -Khu cảng, dịch vụ cảng, khu sản xuất địa phương: mật độ xây dựng được nghiên cứu cho từng loại hình sản xuất và dịch vụ sẽ đầu tư, ***mật độ tối đa là 60%*** - Khu trung tâm dịch vụ du lịch, hỗn hợp: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung. + Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp. + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành. * Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu du lịch được quy định như sau: *Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí:* - Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để Phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau. - Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc Phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung. Với khu vực sát các di tích cần xây dựng công trình quy mô vừa phải, tương xứng với không gian di tích hiện có. - Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà. - Mầu sắc công trình: Chủ yếu dùng các mầu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m.*** *Kiến trúc công trình cảng, dịch vụ hậu cần cảng:* - Kiến trúc hiện đại, hình khối linh hoạt phóng khoáng. Các công trình có modun theo các khung thép hiện đại kết hợp Bê tông cốt thép, giảm thiểu không gian ngang rộng chắn tầm nhìn, ***khoảng lùi tối thiểu 5m***. - Màu sắc công trình: Hạn chế màu sặc sỡ, đơn giản bằng vật liệu mới.

Hạng mục	Quy định quản lý
	Kiến trúc công trình nhà nghỉ bungalow: - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. - Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu - Các thành phần của nhà nghỉ có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và biển như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt *Kiến trúc công trình nhà ở:* - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. - Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả. - Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. - Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc công trình giáo dục:* - Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm. - Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt... - Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. - Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình. - Tầng cao công trình tuỳ thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình giáo dục khác nhau.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m. *Kiến trúc công trình văn hóa:* - Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình. - Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. - Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. - Mầu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:* - Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm. - Trong các cụm dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. Tượng đài có thể là biểu trưng của cụm dân cư, hoặc một ý nghĩa mang tính chất giáo dục, hoặc là tượng nghệ thuật...
Định hướng điều chỉnh các không gian chức năng	- Tiếp tục duy trì, hoàn thiện bến cảng Côn Đảo tại khu vực vùng đất và vùng nước khu vực Bến Đầm trở thành đầu mối giao lưu với đất liền và phát triển kinh tế - xã hội huyện đảo; gồm bến tổng hợp, bến khách, bến du thuyền, bến phục vụ quốc phòng - an ninh theo quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tiếp tục duy trì cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá theo Quy hoạch hệ thống cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. - Nâng cấp hệ thống kho bãi và tổ chức khu dịch vụ hậu cần cảng gắn với không gian khu bến cảng Côn Đảo và khu vực cảng cá; đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường đối với các khu vực phát triển dân cư, du lịch và quốc phòng, an ninh.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Hình thành các khu chức năng hỗn hợp gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, dân cư, các công trình công cộng, trong đó, chức năng phát triển dân cư chiếm tỷ trọng khoảng 10-15%. - Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu theo hướng bổ sung các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân. Phát triển khu dân cư đô thị mới và khu làng chài gắn với dịch vụ du lịch. - Hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí tại khu vực dọc ven biển Bãi Nhát và phía Bắc Bến Đầm theo hướng đa dạng loại hình du lịch trên cơ sở khai thác cảnh quan và địa hình tự nhiên của khu vực; tổ chức không gian mở và bãi biển sử dụng với mục đích công cộng giữa các khu du lịch nghỉ dưỡng. - Nghiên cứu khu vực lấn biển xây dựng cảng, dịch vụ cảng, công trình dịch vụ du lịch tại khu vực Bến Đầm theo phương án quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt. - Bổ sung luồng tuyến, bến tàu du lịch đảm bảo việc kết nối bằng đường thủy tới các đảo nhỏ và các khu du lịch xung quanh đảo lớn, đáp ứng nhu cầu neo đầu tàu thuyền trú bão với các dịch vụ đi kèm. - Xây dựng nhà máy đốt chất thải rắn phát điện với công suất khoảng 67 tấn/ngày, diện tích 1,92ha tại vị trí phía Tây Bắc, cuối đường Bến Đầm, đảm bảo các điều kiện về vệ sinh môi trường. - Bổ sung kho xăng dầu thương mại phục vụ nhu cầu sản xuất và tiêu dùng tại khu vực bến cảng Côn Đảo.
Khuyến khích	- Ưu tiên bố trí cây xanh cảnh quan, các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí, có thể bố trí đan xen nhà ở thương mại để tăng hiệu quả khai thác dich vụ. - Bảo tồn diện tích các vùng sinh thái tự nhiên.
Nghiêm cấm	- Các hoạt động cơi nới nhà ở lấn chiếm không gian đã được quy hoạch. Làm mất mỹ quan đô thị. - Các hoạt động phát triển gây tổn hại rõ rệt đến môi trường rừng và biển.

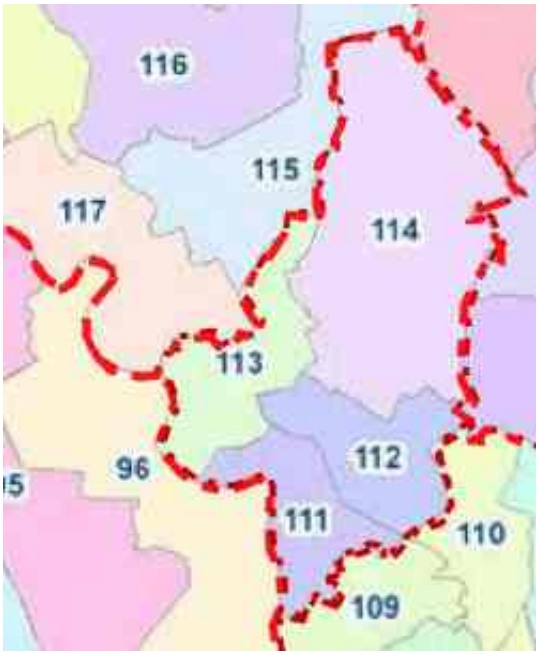
Phụ lục XXII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT (CŨ)

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Thủ Dầu Một trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Thủ Dầu Một, Phú Lợi, Chánh Hiệp, Bình Dương và Phú An được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Thủ Dầu Một trước đây gồm 14 phường: Chánh Mỹ, Chánh Nghĩa, Định Hòa, Hiệp An, Hiệp Thành, Hòa Phú, Phú Cường, Phú Hòa, Phú Lợi, Phú Mỹ, Phú Tân, Phú Thọ, Tân An, Tương Bình Hiệp	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Thủ Dầu Một (111), Phú Lợi (112), Chánh Hiệp (113), Bình Dương (114) và Phú An (117)

Khu vực đô thị Thủ Dầu Một trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Thủ Dầu Một. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

1.1. Khu đô thị hiện hữu bao gồm các phường Thủ Dầu Một, Chánh Hiệp, Phú Lợi, Phú An, Bình Dương.

1.2. Các quy định chung:

a) Cải tạo nâng cấp về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật để cải thiện và nâng cao môi trường sống cho người dân.

b) Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, trường phổ thông các cấp, công trình dịch vụ y tế công cộng phục vụ khu dân cư, các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư.

c) Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ.

d) Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, thiết kế bố trí cây xanh trên công trình.

e) Khuyến khích việc kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

f) Hạn chế việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang thương mại dịch vụ trên những trục đường không phải thương mại dịch vụ và không bảo đảm công năng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng.

g) Hạn chế tầng cao xây dựng trong khu dân cư, hạn chế xây dựng các công trình nhà ở cao tầng và các công trình thương mại dịch vụ quy mô lớn trên các khu đất nhỏ hơn 1000m², trên tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20m trong các khu dân cư hiện hữu.

h) Hạn chế chia các lô đất có diện tích và chiều rộng, chiều sâu quá nhỏ, hạn chế các công trình kiến trúc siêu mỏng.

i) Nghiêm cấm xây dựng các công trình tranh tre, nứa lá, nhà ở tạm bợ trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

1.3. Các quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng gộp tối đa:

- Đối với nhà ở cải tạo: 80 %.
- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư kết hợp dịch vụ: 60%
- Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ: 90%
- Đối với nhà vườn, biệt thự: 70%
- Đối với công trình dịch vụ thương mại: 70%
- Công trình y tế, giáo dục cấp đơn vị ở: 70%
- Công trình hành chính: 70%
- Công trình văn hóa-giải trí-TDTT- y tế: 25%

b) Chiều cao tối đa công trình:

- Đối với nhà ở cải tạo: 30m
- Đối với nhà vườn, biệt thự: 15m

- Đối với các công trình chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình dịch vụ - công cộng đô thị chiều cao công trình theo quy hoạch đô thị và nông thôn và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

1.4. Quy định về mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, khoảng lùi đối với các khu đô thị hiện hữu áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

2. Quy định đối với khu đô thị mới:

2.1. Khu đô thị mới: Khu liên hợp – Công nghiệp – Dịch vụ đô thị Bình Dương, các khu vực phát triển đô thị đã được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn.

2.2. Quy định chung:

a) Bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

b) Dành quỹ đất hợp lý để bố trí tái định cư trong dự án khu đô thị mới; dự trữ quỹ đất phát triển theo quy hoạch để xây dựng các công trình công cộng khác.

c) Phát triển nhà ở biệt thự, nhà vườn, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội trong khu đô thị mới; không xây dựng mới nhà ở liền kế trên các trục đường có lộ giới trên 30m, các khu nhà ở chia lô liền kế phải nằm ở vị trí đường nhánh.

d) Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:

- Đảm bảo đồng bộ, tiện ích, hiện đại; kết nối với khu vực xung quanh.

- Giải quyết tốt vấn đề thoát nước mưa, nước thải, vệ sinh môi trường và các tác động bất cập khác đối với khu cũ do việc xây dựng khu mới gây ra.

- Tuân thủ quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

2.3. Các quy định cụ thể:

a) Mật độ xây dựng gộp tối đa:

- Đối với nhà ở: 80%
- Đối với nhà chung cư, nhà chung cư kết hợp dịch vụ: 60%
- Nhà ở liên kế kết hợp thương mại, dịch vụ: 90%
- Đối với nhà vườn, biệt thự: 70%
- Đối với công trình dịch vụ thương mại: 70%
- Công trình y tế, giáo dục cấp đơn vị ở: 70%
- Công trình hành chính: 70%
- Công trình văn hóa - y tế: 40%

b) Chiều cao tối đa công trình:

Đối với các công trình nhà ở, nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp, công trình dịch vụ - công cộng đô thị chiều cao công trình theo quy hoạch đô thị và nông thôn và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại:

3.1 Các trung tâm thương mại dịch vụ đô thị gồm:

a) Trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị Phú Cường;

b) Trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị Định Hòa - Tân Định;

c) Trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị mới Hòa Phú;

d) Các tuyến, cụm thương mại dịch vụ khu dân cư phường, xã;

3.2. Quy định chung:

a) Các trung tâm thương mại, dịch vụ phải bảo đảm tính chất là các khu đa chức năng, gồm khu dân cư gắn với các hoạt động dịch vụ, thương mại và văn phòng.

b) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ, giao thông khu vực đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ thống giao thông chung của đô thị, đảm bảo sự tiếp cận thuận lợi của dân cư với các dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng; bảo đảm nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm ga ra, bãi đỗ xe.

c) Đối với trung tâm thương mại, dịch vụ Phú Cường:

Phải gìn giữ phát huy các giá trị cảnh quan đô thị cũ; kiến trúc công trình xây dựng mới bảo đảm có hình thức kiến trúc phù hợp với cảnh quan chung khu vực. Nâng cấp, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; gìn giữ, tăng cường hệ thống cây xanh, phát triển cây xanh đường phố để cải thiện môi trường.

d) Đối với trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị Định Hòa – Tân Định, đô thị mới Hòa Phú:

Khuyến khích hình thức kiến trúc tổ hợp dịch vụ, du lịch - thương mại-tài chính, kết hợp phát triển hài hòa giữa kiến trúc nhà cao tầng với nhà thấp tầng.

3.3. Các chỉ tiêu cụ thể:

a) Mật độ xây dựng tối đa: 60%

b) Chiều cao tối đa của công trình: 150m

3.4. Các quy định về khoảng lùi của công trình, mật độ xây dựng, tầng cao, chiều cao công trình và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị:

4.1. Quy định về các khu cảnh quan:

Các khu vực cảnh quan trong đô thị gồm:

a) Tuyến cảnh quan dọc theo sông Sài gòn gồm các khu vực đô thị tiếp giáp bờ Đông Bắc sông Sài Gòn.

b) Tuyến cảnh quan dọc theo suối Giữa: gồm các khu vực đô thị tiếp giáp 2 bờ suối.

c) Tuyến cảnh quan Bưng Cầu.

d) Ranh giới cụ thể các khu vực cảnh quan theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

Các quy định chung:

a) Đối với tuyến cảnh quan dọc theo sông Sài gòn:

- Các không gian công viên, cây xanh, không gian công cộng, quảng trường khu vực lân cận phải kết nối với không gian cảnh quan ven sông Sài Gòn.

- Khuyến khích xây dựng các công trình kiến trúc thấp tầng tại các khu vực ven sông.

b) Đối với cảnh quan ven suối Giữa, vành đai xanh xung quanh thành phố:

- Ưu tiên xây dựng hệ thống công viên, cây xanh cảnh quan, công trình văn hóa, vui chơi giải trí, nhà hàng, dịch vụ du lịch và các tiện ích đô thị.

- Đảm bảo tính liên tục của không gian cây xanh, mặt nước suối hiện hữu gắn với công viên, hồ hai bên suối.

c) Bờ sông, suối cần được kè mái, bố trí rào chắn, lan can, miệng xả nước đảm bảo an toàn, vệ sinh, yêu cầu mỹ thuật phù hợp cảnh quan toàn tuyến.

d) Đối với cảnh quan nhân tạo như hồ nước, suối, tiểu cảnh, cây xanh, giả sơn phải được thiết kế hợp lý, xây dựng phải đồng bộ, hài hòa cảnh quan, môi trường và phù hợp với mục đích sử dụng mục đích công cộng.

e) Những hoạt động không được phép:

- Hoạt động làm thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như san lấp, trồng và chặt phá cây xanh, xây dựng lắp đặt công trình, kinh doanh trái phép trong khu vực công viên, hè, đường ven sông, suối.

- Các hành vi xâm lấn, xây dựng trong hành lang bảo vệ sông, suối.

- Các hoạt động gây ô nhiễm môi trường tự nhiên, cảnh quan sinh thái.

- Xây dựng công trình cao tầng, mật độ xây dựng cao, công trình làm chắn tầm nhìn hướng về cảnh quan, không gian công cộng.

f) Các quy định quản lý kiến trúc cụ thể trong khu cảnh quan theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, khoản 3 Điều 20 của Quy chế này và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

4.2. Hệ thống các khu cây xanh đô thị gồm:

Các công viên cây xanh đô thị:

a) Công viên cây xanh công cộng khu dân cư gồm:

- Công viên cây xanh trong khu dân cư đô thị hiện hữu;
- Công viên cây xanh trong khu đô thị mới.

b) Khu công viên trung tâm Thủ Dầu Một hai bên suối Giữa.

c) Hệ thống cây xanh đường phố, đường dạo bộ, cây xanh quảng trường.

Các quy định chung:

a) Các khu công viên cây xanh đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục.

b) Đối với khu vực đô thị cải tạo, khuyến khích các biện pháp gia tăng không gian xanh công cộng.

c) Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực đô thị, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hoà, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu vực và cho đô thị.

d) Tổ chức hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ, văn hóa nghệ thuật trong công viên phải phù hợp với chức năng của công viên, quy hoạch thiết kế xây dựng công viên và thực hiện đúng các quy định hiện hành của Nhà nước đối với từng loại hình hoạt động.

e) Những hoạt động không được phép:

- Lấn chiếm, chiếm dụng, xây dựng, cư trú, buôn bán, kinh doanh trái phép trong công viên cây xanh đô thị.
- Làm hư hỏng cây xanh, công trình kiến trúc và công trình kỹ thuật hạ tầng trong công viên.
- Các hành vi làm mất mỹ quan, trật tự trong công viên.
- Các hành vi khác vi phạm pháp luật và nội quy bảo vệ công viên.

f) Trồng cây xanh đô thị: thực hiện theo đề án cải tạo và quản lý cây xanh được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Các quy định cụ thể:

a) Tỷ lệ diện tích đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ đô thị phải đạt 30%, đối với công trình khác phải đạt 20%.

b) Mật độ xây dựng trong công viên tối đa không quá 5%.

c) Chiều cao công trình trong khu công viên: không quá 15 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác trong khu công viên cây xanh theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

5. Quy định đối với khu sinh thái:

5.1. Các khu du lịch sinh thái đã được công nhận, các khu vực được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

5.2. Các quy định chung:

a) Các khu du lịch sinh thái phải bảo đảm kết nối với các khu vực cảnh quan đô thị.

b) Khuyến khích phát triển các loại hình du lịch miệt vườn, du lịch nông nghiệp sinh thái.

c) Việc đầu tư xây dựng trong khu du lịch sinh thái phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn cảnh quan sinh thái. Khuyến khích xây dựng công trình du lịch có kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên, sử dụng các loại vật liệu xây dựng địa phương.

5.3. Chỉ tiêu quản lý quy hoạch, kiến trúc:

a) Tỉ lệ không gian tối đa dành cho xây dựng công trình: 30%.

b) Mật độ xây dựng tối đa: 25%

c) Chiều cao tối đa của các công trình du lịch: 15 m.

d) Chiều cao tối đa đối với công trình được phép xây dựng: 30m.

5.4. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác trong các khu sinh thái theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và các quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn:

6.1. Các khu vực được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn được phê duyệt.

6.2. Các quy định chung:

a) Các công trình kiến trúc, cảnh quan tuyến phố có giá trị lịch sử, nghệ thuật phải được khảo sát, đánh giá phân loại để thực hiện bảo tồn, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản Văn hóa và Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

b) Hoạt động bảo tồn không được làm thay đổi tính chất, làm tổn hại đến giá trị lịch sử, văn hóa và mức độ hấp dẫn du lịch; không được chuyển đổi chức năng, mục đích sử dụng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình kiến trúc có giá trị.

c) Thực hiện nâng cấp và bổ sung hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội, cải tạo, bổ sung không gian cây xanh, dịch vụ công cộng; tận dụng tối đa các điều kiện hiện trạng, hạn chế giải tỏa và di dời dân cư.

d) Giao thông phải đảm bảo kết nối thuận tiện, an toàn với hệ giao thông khu vực và của thành phố. Đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo tiêu chuẩn, quy chuẩn; tận dụng tối đa không gian ngầm để làm ga ra, bãi đỗ xe.

e) Quy định đối với công trình trong khu vực xung quanh công trình bảo tồn:

- Không gây ảnh hưởng bất lợi đến công trình bảo tồn.

- Chiều cao tối đa của tầng trệt công trình không cao hơn chiều cao tầng trệt của công trình bảo tồn. Chiều cao tối đa toàn công trình có thể cao hơn chiều cao đỉnh mái công trình bảo tồn trong trường hợp có bố trí khoảng lùi phù hợp và đảm bảo tuân thủ chỉ giới xây dựng;

- Kiến trúc công trình phải hài hòa với công trình bảo tồn nhưng không được phép sao chép nguyên bản kiến trúc công trình bào tồn.

- Tuân thủ các quy định cụ thể khác đối với từng lô đất và thể loại công trình theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Tuân thủ các quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

6.3. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc: tuân thủ theo quy định của Luật Di sản Văn hóa, Luật Kiến trúc, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

6.4. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác trong khu đô thị bảo tồn thực hiện theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

7.1. Mục tiêu:

Làm cơ sở để xây dựng và phá triển mạng lưới đường đô thị theo quy hoạch chung được phê duyệt; đảm bảo cho kiến trúc cảnh quan đô thị hiện đại, có bản sắc.

7.2. Các khu đô thị, trục đường thực hiện thiết kế đô thị, chỉnh trang nâng cấp đến năm 2020:

a) Trung tâm hành chính tỉnh.

b) Trục đường, tuyến phố:

- Trục đường cảnh quan ven sông Sài Gòn;
- Đại Lộ Bình Dương;
- Đường CMT8;
- Đường Huỳnh Văn Cù;
- Đường Huỳnh Văn Luỹ (Dt742);
- Đường Phú Lợi (Dt743);
- Đường Thích Quảng Đức;
- Đường Yersin;
- Đường 30/04;
- Đường Nguyễn Chí Thanh (ĐT744);
- Đường Nguyễn Văn Thành (ĐT741);

- Đường Mỹ Phước - Tân Vạn.

7.3. Yêu cầu về nội dung thiết kế đô thị:

Thực hiện theo Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 9 tháng 12 năm 2025.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị:

8.1. Quy định chung đối với cảnh quan tuyến phố, trục đường chính, quảng trường của đô thị (được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn)

a) Khuyến khích việc kết hợp các khu đất thành khu đất lớn hơn để xây dựng công trình hợp khối đồng bộ; tạo lập các không gian công cộng, cảnh quan đô thị và nâng cao chất lượng, môi trường đô thị; các công trình phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định.

b) Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

c) Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của đô thị, khu vực quảng trường trung tâm thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng; tùy vị trí mà thể hiện rõ tính trang trọng, tính tiêu biểu, hài hoà, trang nhã hoặc yêu cầu bảo tồn nguyên trạng.

d) Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hoà với tỷ lệ công trình kiến trúc.

e) Hè phố, đường đi bộ trong đô thị phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

f) Đối với cảnh quan khu vực quảng trường, công trình xây dựng mới phải đáp ứng về tương quan tỷ lệ; thể hiện rõ tính chất, ý nghĩa của từng không gian quảng trường.

h) Đối với các khu vực có Ki-ốt, biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố phải bảo đảm không được làm hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo hiệu và tín hiệu điều khiển giao thông.

i) Hoạt động của các công trình công cộng, dịch vụ có lượng người lớn tập trung, ra vào: trường học, bệnh viện, rạp hát, nhà thi đấu... phải bảo đảm không ảnh hưởng đến trật tự, an toàn giao thông đô thị khu vực.

8.2. Quy định chung về quản lý không gian kiến trúc tuyến đường, quảng trường:

a) Kiểm soát về khoảng lùi: Tùy theo tính chất của trục đường và tính chất sử dụng phần đất hai bên đường mà quyết định cho khoảng lùi của công trình kiến trúc phù hợp với yêu cầu tính chất cảnh quan.

b) Kiểm soát về tầng cao:

- Tầng cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy hoạch được duyệt.

- Độ cao tối đa của công trình kiến trúc được tính từ độ cao mặt vỉa hè khu vực quy định đến giới hạn cao nhất phần xây dựng của công trình. Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

c) Khoảng cách từ giữa các dãy nhà: thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng và theo các yêu cầu sau:

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch khu đất xây dựng.

- Không được xây dựng các công trình kiến trúc bằng vật liệu thô sơ (tranh, tre, nứa, lá); xây thêm các hạng mục công trình kiến trúc chắp vá, bám vào kiến trúc chính như vẩy thêm mái vào kiến trúc chính, các kiến trúc tạm bợ trên sàn thượng, ban công.

- Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên và hệ mái công trình) phải có kiến trúc, màu sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc hiện có chung quanh. Khuyến khích thiết kế truyền thống phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới nóng ẩm từ những công trình có quy mô nhỏ (ví dụ các giải pháp sử dụng mái hiên, lá chớp, mành che…) đến quy mô lớn hơn (như sử dụng cấu trúc vỏ hai lớp…).

- Phạm vi giới hạn các công trình xây dựng trong khu chung cư, thương mại và văn phòng là khoảng trống có thể sử dụng liên hoàn với hè đường, phải thiết kế đồng bộ với đường giao thông.

- Không gian khoảng lùi mặt tường của các công trình dọc hai bên đường cần phải hình thành để đảm bảo cảnh quan liên tục. Cần phải tạo ra sự thống nhất đồng bộ như thi công mặt đường giống nhau, trồng thảm cỏ giống nhau…

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị:

9.1. Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại đô thị gồm:

- Công trình y tế: bệnh viện, phòng khám, trạm xá, ...

- Công trình giáo dục: trường đại học, trường phổ thông các cấp..

- Công trình văn hoá: nhà văn hoá, thư viện, bảo tàng, triển lãm, nhà hát, ...

- Công trình thể dục thể thao, giải trí: nhà thi đấu, trung tâm TDTT, sân thể thao, công trình du lịch, ...

- Công trình dịch vụ tài chính, ngân hàng, du lịch: ngân hàng, khách sạn, nhà hàng.

- Công trình thương mại dịch vụ các cấp đô thị, đơn vị ở: chợ, siêu thị, trung tâm thương mại.

- Công trình nhà ở kết hợp dịch vụ, thương mại.

9.2. Quy định chung:

a) Nhà công sở, công trình thể thao, văn hoá, trường học, bệnh viện, cơ sở y tế xây dựng mới trong khu dân cư đô thị phải tuân thủ quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy định quy hoạch, kiến trúc phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch, đảm bảo yêu cầu kết nối hạ tầng, thuận tiện cho việc tập kết, giải tỏa người và phương tiện giao thông.

b) Các công trình chợ, siêu thị xây dựng mới trong đô thị phải có bãi đỗ xe, được bố trí theo quy hoạch đô thị được duyệt, đáp ứng đủ diện tích theo quy chuẩn, tiêu chuẩn, an toàn, thuận tiện; đảm bảo trật tự, vệ sinh và mỹ quan đường phố.

9.3. Các quy định cụ thể:

a) Đối với công trình hành chính, y tế, giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa: 50 %.
- Chiều cao công trình tối đa: 30m.

b) Đối với công trình khách sạn, thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: 60 %.
- Chiều cao công trình tối đa: 130m

c) Đối với công trình văn hoá, thể dục thể thao:

- Mật độ xây dựng tối đa: 30 %.
- Chiều cao công trình tối đa: 14m.

d) Đối với công trình dịch vụ trong khu công nghiệp:

- Mật độ xây dựng tối đa: 50 %.
- Chiều cao công trình tối đa: 20m.

e) Mật độ xây dựng tối đa của công trình công cộng, dịch vụ thương mại trong khu vực đô thị cải tạo:

- Công trình trụ sở hành chính, y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao: 40%.
- Công trình thương mại, dịch vụ: 90%.

f) Khoảng lùi xây dựng:

Tuỳ theo chiều cao công trình, bề rộng đường phố (theo chỉ giới đường đỏ) và các yếu tố liên quan, khoảng lùi áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 được duyệt và Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng:

10.1. Các di tích văn hóa lịch sử, công trình tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn thành phố Thủ Dầu Một:

a) Di tích văn hóa-lịch sử cấp quốc gia:

- Nhà tù Phú Lợi.
- Chùa Hội Khánh.
- Nhà cổ Trần Văn Hồ.

b) Di tích văn hóa-lịch sử cấp tỉnh và di tích văn hóa lịch sử khác:

- Mộ Võ Văn Vân.
- Đình Tân An (Bến Thế).
- Đình Phú Cường.
- Lò Lu Đại Hưng.
- Trường Mỹ thuật Bình Dương.
- Nhà cổ Nguyễn Trí Quang.
- Chợ Thủ Dầu Một và nhà cổ xung quanh khu vực chợ.
- Làng sơn mài Tương Bình Hiệp.

c) Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Các chùa: Bà Thiên Hậu, Thanh An (chùa Ông), Hưng Đức, Phổ Thiện Hòa, Vân Sơn, Phước Thạnh, Long Sơn Tự, Phước Long, Linh Sơn, Long Minh, Long Quang, Phước Hưng, Cao Đài.
- Các đình: Hòa An, Tương Hòa, Thần An Mỹ, Phú Hữu, Tương Hiệp, Hàm An, An Phú, Chánh Mỹ, Thần Ấp.
- Miếu Bà, miếu Dên Dên, miếu Cây Gõ.
- Tịnh xá Ngọc Định, Tịnh xá Ngọc Hiệp.
- Tiểu chủng viện Phú Cường.
- Nhà thờ Mỹ Hào.
- Tiền thất Phúc Tường.

10.2. Quy định đối với các công trình di tích văn hóa lịch sử:

a) Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và và các giá trị chân xác của di tích về các mặt: vị trí, cấu trúc, chất liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của di tích nhằm bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích.

b) Bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan đô thị xung quanh.

c) Bảo đảm phát huy giá trị di tích phục vụ nhu cầu giải trí, văn hóa du lịch của nhân dân nhưng không làm tổn hại đến giá trị của di tích.

d) Việc bảo quản, tu bổ phục hồi các công trình di tích thực hiện theo Nghị định số 98/2010/NĐ-CP ngày 21/ 09/2010 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật di sản văn hóa và Luật sử đổi bổ sung một số điều của Luật Di sản Văn hóa và Nghị định số 70/2012/NĐ-CP ngày 18/09/2012 của Chính phủ quy định chi tiết về thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, phê duyệt quy hoạch, dự án bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

10.3. Quy định đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

a) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40 %.
- Chiều cao công trình tối đa: 19m.

b) Về sửa chữa, cải tạo đối với các công trình tôn giáo tín ngưỡng:

- Các trường hợp khi nâng cấp, cải tạo công trình tôn giáo không phải xin phép xây dựng: khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc tôn giáo mà không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực và an toàn của công trình thì không phải xin phép xây dựng; nhưng trước khi sửa chữa, cải tạo người phụ trách cơ sở tôn giáo phải thông báo bằng văn bản cho UBND phường, xã, nơi có công trình biết.

- Ngoài các trường hợp nêu trên, khi khi sửa chữa, cải tạo, nâng cấp công trình kiến trúc tôn giáo người phụ trách cơ sở tôn giáo phải gửi hồ sơ xin phép xây dựng đến các cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

- Riêng đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng là di tích văn hóa, lịch sử đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, chỉ tiến hành bảo quản, tu bổ và phục hồi trong trường hợp cần thiết và thực hiện theo quy định pháp luật về Di sản văn hóa.

c) Về xây mới công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

- Việc xây mới các công trình tôn giáo tín ngưỡng phải lập hồ sơ xin phép xây dựng gửi đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét có ý kiến thống nhất bằng văn bản, đồng thời phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Không gian khu vực tôn giáo tín ngưỡng phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

- Hình thức kiến trúc, mặt đứng, vật liệu, màu sắc, cổng, tường rào cần thiết kế trang nghiêm và phù hợp với kiến trúc cảnh quan vốn có của khu vực.

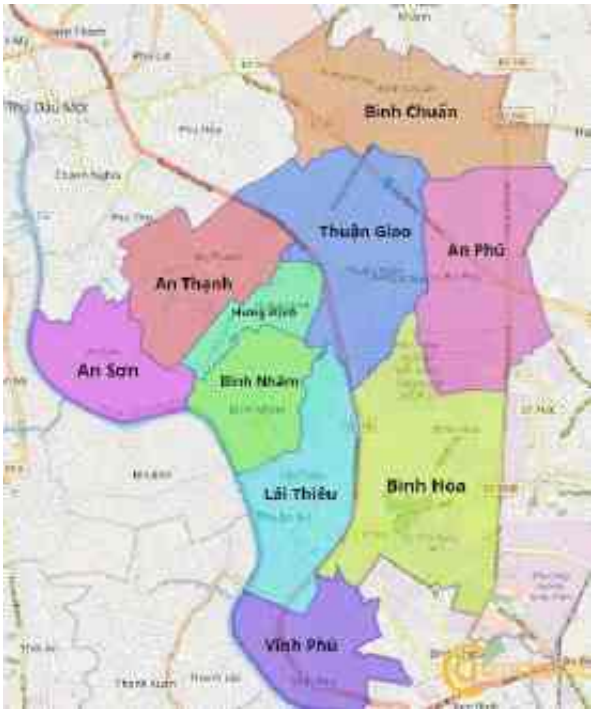
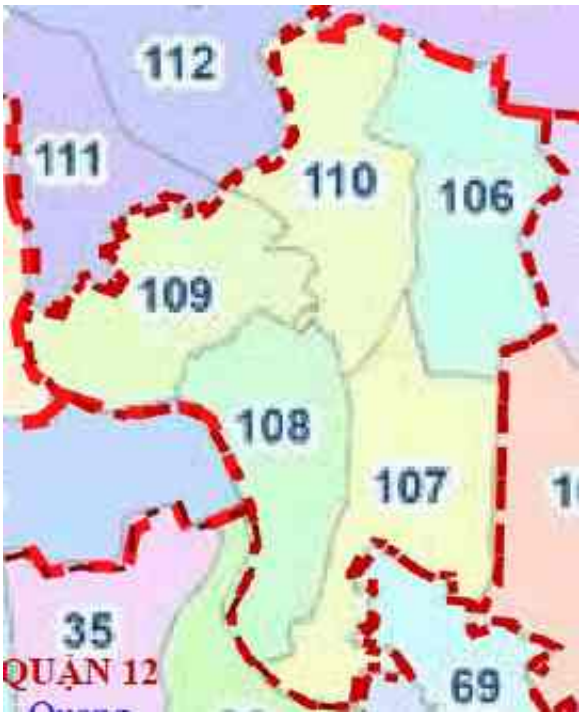
Phụ lục XXIII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THUẬN AN

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Thuận An trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: An Phú, Bình Hòa, Lái Thiêu, Thuận An và Thuận Giao được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Thuận An trước đây gồm 9 phường: An Phú, An Thạnh, Bình Chuẩn, Bình Hòa, Bình Nhâm, Hưng Định, Lái Thiêu, Thuận Giao, Vĩnh Phú và xã An Sơn	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: An Phú (106), Bình Hòa (107), Lái Thiêu (108), Thuận An (109) và Thuận Giao (110)

Khu vực đô thị Thuận An trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Thuận An. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Khu đô thị hiện hữu là các khu vực thuộc các phường Lái Thiêu, An Thạnh, Vĩnh Phú, Bình Hòa, Bình Chuẩn, Thuận Giao, An Phú, Hưng Định, Bình Nhâm thành phố Thuận An (trước sáp nhập). Khu đô thị hiện hữu tập trung chủ yếu ở

phía Bắc, Đông, Nam thành phố, ven các trục đường lớn như Đại lộ Bình Dương - QL13, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường ĐT746, đường ĐT743C…

Trong khu đô thị vẫn còn khá lớn diện tích đất nông nghiệp; nhiều khu, cụm công nghiệp tập trung và nhiều cơ sở công nghiệp khác trong các khu dân cư. Kiến trúc trong các khu vực này phát triển với mật độ xây dựng khá cao nhưng dàn trải, thấp tầng, thiếu điểm nhấn.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị hiện hữu này là:

- Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung, cải thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, xây dựng đồng bộ tuyến đường, hẻm, nâng cấp dần các khu dân cư lụp xụp, khu dân cư thu nhập thấp; khuyến khích mở rộng hẻm để tăng chiều cao xây dựng tới 4 tầng.

- Xây dựng mới các tổ hợp chung cư - dịch vụ đô thị cao tầng trong các khu đất nông nghiệp xen cài trong đô thị, đất công nghiệp sau khi di dời. Khuyến khích phát triển khu nhà ở xã hội theo các quy định hiện hành về mật độ, tầng cao xây dựng…

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng nhu cầu của cộng đồng dân cư.

- Cải tạo, xây dựng lại khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hài hòa với tổng thể chung, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

- Khi cải tạo phải xây dựng hệ thống tuy-nen ngầm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

- Nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ đối với khu vực, ô phố dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn để xây dựng công trình hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực; các dự án cải tạo nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng cường các không gian sinh hoạt cộng đồng, tăng diện tích cây xanh, bổ sung các tiện ích, dịch vụ công cộng đô thị.

- Những dự án xây dựng nhà cao tầng, nhà chung cư trong khu đô thị hiện hữu phải đảm bảo không tác động, ảnh hưởng tiêu cực đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng của khu vực xung quanh.

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên, vườn hoa, công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư. Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng phải bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, tạo thuận lợi và an toàn cho người sử dụng.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, bố trí cây xanh trên công trình, trong khuôn viên các công trình, cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng thay thế cây cũ không phù hợp bằng cây mới bảo đảm làm tăng diện tích phủ xanh, tạo cảnh quan đặc trưng đối với từng khu, tuyến phố.

Định hướng kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

- Cải tạo, tăng tầng cao công trình tại một số vị trí thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Tuy nhiên, việc nâng tầng cao xây dựng cần đi đôi với việc hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cân đối với khả năng đáp ứng của các cơ sở hạ tầng này, tránh gây quá tải cho các hệ thống hạ tầng trong các khu vực đô thị hiện hữu.

- Chỉnh trang mỹ quan đô thị bằng việc đồng bộ hóa chiều cao tầng nhà tại mặt đứng tuyến phố, kiểm soát kiến trúc, màu sắc, vật liệu cũng như các yếu tố trên mặt đứng tuyến phố như mái đua, mái vảy, biển hiệu quảng cáo,...

- Nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị thông qua việc cải tạo và xây mới các không gian sinh hoạt công cộng, không gian xanh đô thị, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở, tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với sông Sài Gòn và các kênh rạch khác trong đô thị.

- Chỉnh trang kiến trúc công trình phải đảm bảo nâng cao chất lượng không gian, cảnh quan của khu vực và đô thị, đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Khuyến khích kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

- Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp quy hoạch, quy định về cao độ nền xây dựng; các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao các tầng, chiều cao công trình, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô-văng; số tầng cao, góc vát tầm nhìn. Đồng thời bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Thực hiện theo lộ trình di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng gây ô nhiễm và cơ sở đào tạo, y tế, cơ quan không phù hợp với quy hoạch ra các khu vực mới theo chủ trương của Chính phủ, thành phố; đồng thời nghiên cứu

điều chỉnh quy hoạch để sử dụng quỹ đất sau khi di dời theo hướng: chuyển đổi cơ sở khám chữa bệnh gây ô nhiễm thành cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao phục vụ trực tiếp dân cư trong khu vực; chuyển cơ sở công nghiệp, văn phòng, trụ sở cơ quan sang xây dựng mới các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội (bãi đỗ xe, vườn hoa, cây xanh, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường) để phục vụ đô thị và khu vực, hoàn thiện hệ thống công sở của thành phố hoặc để xây dựng khách sạn chất lượng cao, công trình thương mại; ưu tiên phát triển đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông, các tiện ích công cộng chất lượng cao khác, hoặc các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường để phục vụ đô thị và khu vực, không sử dụng để phát triển nhà ở.

- Quy hoạch hệ thống không gian mở và tuyến đi bộ kết nối các khu ở, công trình công cộng, thương mại và dịch vụ, quảng trường và công viên.

- Quản lý hệ thống mặt nước, cây xanh đường phố, công viên, vườn hoa; cây xanh trong khuôn viên các công trình, hệ thống hồ, không gian mặt nước hiện có. Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các công trình xây dựng trong khu vực cải tạo có quy hoạch đô thị được duyệt phải tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. Đối với các công trình trong khu vực đô thị chưa có quy hoạch đô thị được duyệt thì phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và của Quy chế này.

2. Quy định đối với khu đô thị mới:

Khu vực dự kiến phát triển mới là khu vực xã An Sơn, thành phố Thuận An (trước sáp nhập). Diện tích xã khoảng 577,32 ha; dân số khoảng 8.632 người.

Không gian khu đô thị mới là các khu vực phát triển lan tỏa từ khu đô thị hiện hữu ra xung quanh, đặc biệt về phía Tây thành phố, hình thành hành lang đô thị mới ven sông Sài Gòn và hai bên đường vành đai III.

Định hướng về hình ảnh đô thị mới ven sông Sài Gòn:

- Hình thành đô thị hành lang ven sông lấy mặt nước làm chủ đạo. Không gian kiến trúc được xác định là hỗn hợp cao tầng, đa chức năng lấy dịch vụ, du lịch, giải trí, căn hộ chất lượng cao làm nền tảng. Lấy thảm cây xanh ven sông, các bến tàu làm điểm nhấn để thay đổi các nhịp kiến trúc công trình trên hành lang.

- Phát triển các dự án quy mô lớn, khai thác chiều sâu của hành lang.

- Khai thác các bến hành khách và du lịch như là không gian cộng đồng ven sông. Không gian xung quanh cho phép xây dựng nén, cao tầng tạo thành các điểm nhấn kiến trúc.

- Các khu dân cư hiện hữu cần cải tạo, chỉnh trang, hiện đại hóa để thành một phần không gian của hành lang đô thị mới.

Định hướng về hình ảnh đô thị mới hai bên đường vành đai III:

- Dành khoảng 10 - 20 m hai bên đường để trồng cây xanh cách ly.

- Không tổ chức các công trình cao tầng ngay sát tuyến đường mà chỉ bố trí khu dân cư thấp tầng. Phía sau khu dân cư thấp tầng bố trí các hành lang hỗn hợp hai bên các tuyến phố mới.

- Định hướng phát triển không gian kiến trúc khu vực An Sơn chia làm 2 khu vực như sau:

+ Khu vực 1 - Không gian vườn trái: Phát triển với tính chất là vùng đô thị sinh thái mật độ thấp, cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Thuận An kết nối với TP. TDM thông qua cầu Bình Gỏi và tuyến đường vành đai 3, kết nối với thành phố Thủ Dầu Một qua cầu Bà Lụa. Không gian phát triển sẽ gắn với vườn cây ăn trái hiện hữu theo hướng giữ lại tối đa diện tích vườn trái nhằm phát triển du lịch, giữ lại bảng sắc văn hóa lâu đời của Thuận An và đóng vai trò là lá phổi lớn của thành phố Thuận An. Các khu dân cư hiện hữu được cải tạo, chỉnh trang, phát triển theo các tuyến đường và các cụm dân cư tập trung hiện hữu.

+ Khu vực 2 - Không gian ven sông Sài Gòn: Phát triển các khu đô thị mới hỗn hợp nằm ở phía Nam và phía Đông Nam giáp với cảng An Sơn và phường Bình Nhâm nhằm khai thác không gian cảnh quan ven sông. Phạm vi đất khai thác chức năng hỗn hợp được tính từ lộ giới đường phía trong của đường ven sông Sài Gòn đi sâu vào từ 100 - 400 m tùy thuộc vào khả năng khai thác của chủ đầu tư các dự án phát triển. Các bến thủy trên hành lang sông Sài Gòn phục vụ du lịch, vận tải thủy nhằm phát triển đô thị có đặc thù sinh thái vườn trái kết hợp thương mại, dịch vụ.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới này là phát triển đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phát triển nhà ở, đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu đất kế cận theo định hướng quy hoạch chung đô thị thị xã và quy hoạch phân khu được duyệt.

Phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp để đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về mặt cảnh quan.

Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu dân cư đô thị.

Tại các khu vực tiếp giáp với đất nông nghiệp cần phát triển các mô hình khu đô xanh, thích ứng với BĐKH, trong đó, dành nhiều không gian xanh, không gian thẩm thấu để việc phát triển đô thị theo hướng bền vững tránh gây ảnh hưởng tiêu cực và làm tăng rủi ro ngập cho các khu vực xung quanh.

Triển khai thực hiện chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện, kế hoạch sử dụng đất của thành phố; kiểm soát phát triển xây dựng khu đô thị mới, kiểm soát dân số và phân bố dân cư theo quy hoạch.

Ban hành kế hoạch và lập các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với các ô quy hoạch, các khu nhà ở, hai bên các trục đường hướng tâm, đường vành đai và đường trục chính của đô thị phục vụ xây dựng, cải tạo chỉnh trang và quản lý đô thị.

Các khu đô thị mới có quy chế quản lý riêng được ban hành theo quy định pháp luật và thực tế công tác quản lý đô thị.

Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị; xây dựng hệ thống tuyến, hào kỹ thuật ngầm để bố trí các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

Kiểm soát mật độ xây dựng, tầng cao và kiến trúc công trình theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý khu đô thị mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các cơ sở sản xuất hiện hữu, tiểu thủ công nghiệp làng nghề chưa có điều kiện di dời, tiếp tục vận hành thì phải được xác định cụ thể về danh mục, thời hạn di dời, đồng thời tổ chức giám sát chặt chẽ hoạt động của các cơ sở này từ đầu tư đến sản xuất, vận hành.

Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại:

3.1. Trung tâm y tế, giáo dục:

Về y tế: Hệ thống y tế cơ bản đã được đầu tư hoàn thiện từ phường, xã tới cấp thành phố. Thành phố đầu tư nhiều bệnh viện công lập và bệnh viện ngoài công lập với quy mô khá lớn.

- Mở rộng bệnh viện đa khoa hiện hữu. Quy hoạch mới 01 bệnh viện đa khoa mới công lập tại phường Bình Hòa với quy mô 400 - 500 giường trên diện tích đất khoảng 5 ha. Nâng cấp, cải tạo các cơ sở y tế phục vụ nhu cầu của người dân tăng nhanh.

Về đào tạo: Hệ thống cơ sở giáo dục tại thành phố Thuận An được hình thành rộng khắp và khá đầy đủ các bậc học; phát triển rất nhanh số lượng trường lớp từ mẫu giáo, mầm non, tiểu học, THCS, THPT.

- Định hướng quy hoạch các trường tiểu học và THCS với quy mô từ 1,0 - 1,5 ha/trường.

- Có một số cơ sở đào tạo, dạy nghề có quy mô không lớn. Cải tạo, nâng cấp các cơ sở đào tạo. Định hướng phát triển thêm các cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học trên đất hỗn hợp, phát triển thành phố trở thành trung tâm giáo dục đào tạo của khu vực phía Bắc khu trung tâm đô thị hóa vùng TP.HCM.

- Giáo dục phổ thông trung học:

Cần bố trí mạng lưới trường trung học đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư các khu đô thị. Định hướng xây mới các trường trung học phổ thông với quy mô 2-3 ha/trường.

3.2. Trung tâm thương mại dịch vụ:

Công trình thương mại dịch vụ đã được xây dựng: các trung tâm thương mại lớn, các siêu thị, các chợ truyền thống, chợ dân sinh... trên các trục đường lớn, trong các khu dân cư tập trung đông đúc.

Định hướng không quy hoạch chợ đầu mối tại thành phố Thuận An, tuy nhiên phát triển các tuyến đường giao thông để liên kết với chợ đầu mối Thủ Đức bên cạnh phường Vĩnh Phú; giữ lại các chợ truyền thống làm hạt nhân cho các phố chợ xung quanh; xây dựng các trung tâm thương mại, các siêu thị, các tuyến phố thương mại thay thế cho các chợ cóc, chợ tự phát tại các phường để phục vụ người dân.

Các trung tâm thương mại, siêu thị hiện đại như Aeon Mall, Lotte Mart, các siêu thị điện máy… được khuyến khích xây dựng riêng biệt hoặc trong các phức hợp dịch vụ - thương mại nhà ở trên các hành lang đất hỗn hợp.

3.3. Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao (TDTT):

Thành phố hiện có: khu di tích lịch sử Thuận An với diện tích khoảng 7,04 ha; nhà văn hóa công nhân tỉnh Bình Dương tại KDC Việt Sing; trung tâm văn hóa thể thao Thuận An; trung tâm văn hóa lao động Bình Dương; một số sân bãi thể thao quy mô nhỏ. Thành phố hiện đang triển khai xây dựng khu văn hóa thể thao của thành phố tại phường Lái Thiêu.

Giữ gìn, cải tạo và phát triển các công trình hiện hữu.

Quy hoạch mới trung tâm văn hóa thể thao tại phường Lái Thiêu với quy mô khoảng 5 ha gồm nhà văn hóa tổng hợp, nhà thi đấu đa năng, sân vận động, thư viện… Xây dựng các trung tâm thể thao xứng tầm thành phố.

Nâng cấp khu Di tích lịch sử Thuận An Hòa tại phường Thuận Giao.

Phát triển đô thị truyền thống tại khu vực trung tâm Lái Thiêu và khu vực xung quanh chợ Búng là khu vực được cải tạo và chỉnh trang theo hướng giữ gìn bản sắc văn hóa vật thể và phi vật thể.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị

4.1. Khu vực cảnh quan:

a) Định hướng chung về kiến trúc, không gian cảnh quan cho toàn thành phố:

- Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu 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 hình thức kiến trúc đô thị hợp lý dựa trên địa hình, cảnh quan tự nhiên khu vực, lịch sử phát triển, văn hóa nhân văn nhằm tạo dựng tính đặc trưng riêng biệt.

- Tổ chức tốt môi trường ở, hệ thống kết cấu hạ tầng xã hội, các trung tâm dịch vụ và chuyên ngành: y tế, giáo dục, thể dục thể thao, cây xanh..., đáp ứng nhu cầu gia tăng của dân số.

- Hình thành mạng lưới giao thông nội thị, giao thông công cộng đầy đủ gắn kết các khu chức năng của đô thị nhằm tạo dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ.

- Phối kết hợp chặt chẽ giữa quản lý xây dựng đô thị, quản lý đất đai và môi trường đối với từng khu chức năng đô thị.

- Xây dựng môi trường đô thị hiện đại với các hình thái không gian phong phú tại các khu vực xây dựng mới.

- Phát triển thành thành phố theo mô hình đô thị phát triển hành lang hỗn hợp theo mô hình TOD: hình thành các cộng đồng dân cư tập trung cao mang tính kết nối lớn, định hướng đi bộ và có các chức năng sử dụng đất hỗn hợp được bố trí xung quanh các nhà ga giao thông công cộng nhanh, sức chở lớn (ĐSĐT, BRT). Đất hỗn hợp theo mô hình TOD gồm các hành lang sau:

- Hành lang các tuyến giao thông đối ngoại có quy hoạch đường sắt đô thị gồm đường Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước - Tân Vạn, đường cao tốc ĐT743B là hành lang hỗn hợp cấp 1. Đất hỗn hợp hai bên các trục đường này rộng từ 300 – 400 m, có quy mô lớn nhất về đất đai, tầng cao xây dựng. Đây là hành lang đô thị chính kết nối với trung tâm TP. HCM, trung tâm TP. Thủ Dầu Một, TP. Dĩ An và các đô thị xung quanh. Trên các hành lang này có các ga đường sắt đô thị sẽ là trung tâm của các khu đô thị, tập trung cao và được mở rộng bán kính từ khoảng 500 m.

- Các tuyến giao thông cấp đường chính đô thị (khoảng cách từ 1,2 - 2 km) là các tuyến có phương tiện giao thông công cộng được quy hoạch các hành lang đất hỗn hợp cấp 2.

- Hành lang cảnh quan và vận tải thủy cấp 3 được xây dựng hành lang đất hỗn hợp cấp 2. Xung quanh các bến đường thủy được xây dựng theo tiêu chuẩn "nén".

- Các khu vực không thuộc hành lang đất hỗn hợp được xây dựng theo các quy chuẩn hiện hành.

Các khu đô thị nằm ngoài hành lang sẽ được kết nối với khu vực hỗn hợp bên trong hành lang bằng các tuyến giao thông khu vực và giao thông đơn vị ở; là các khu vực đô thị thấp tầng với các loại nhà liên kế, biệt thự…

4.2. Công viên cây xanh đô thị:

Hiện trạng các mảng xanh hiện có: Đất cây xanh ven sông Sài Gòn và các sông rạch khác được quy định để bảo vệ bờ kênh rạch có chiều rộng từ 3 - 5 m theo Quyết định 22/2020/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Ban hành Quy định phạm vi bảo vệ công trình thuỷ lợi, công trình đê điều trên địa bàn tỉnh Bình Dương có diện tích khoảng 50 - 60 ha. Tuy nhiên đất này hiện chưa được quản lý theo mục đích cây xanh công cộng.

- Đất cây xanh công cộng được xây dựng trong các dự án khu dân cư Thuận Giao, khu TDC VSIP 1, KDC Vĩnh Phú 1 và 2, KDC…

- Bên cạnh đất cây xanh có mục đích sử dụng công cộng, thành phố Thuận An có các mảng xanh rất lớn khác phục vụ cho mục đích môi trường như sân golf Lái Thiêu có diện tích khoảng 100 ha, khu vườn trái Lái Thiêu có trên 800 ha. Ngoài ra đất nông nghiệp cũng còn diện tích khá lớn trên địa bàn TP Thuận An.

Định hướng phát triển công viên cây xanh, hành lang cây xanh và không gian mở:

- Quy hoạch đất cây xanh có mục đích công cộng của thành phố với tổng diện tích khoảng 482,5 ha, gồm: công viên văn hoá thể thao Bình Chuẩn; chuyển trên 100 ha đất nghĩa địa thành đất cây xanh; quản lý cây xanh cách ly trong các khu, cụm công nghiệp, cây xanh ven sông Sài Gòn và ven các sông rạch giữ lại; chuyển đổi sân golf Lái Thiêu thành công viên chuyên đề.

- Hành lang cây xanh ven các tuyến đường cao tốc đô thị, trục chính đô thị: dự kiến phát triển hành lang cây xanh rộng từ 5 – 10 m để cách ly khu dân cư với các phương tiện giao thông trên các đường chính như Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước – Tân Vạn, đường ĐT.743A và ĐT.743B…

- Không gian mở trong khu vực cây xanh vườn trái An Sơn và An Thạnh: Khu du lịch vườn trái Lái Thiêu tại các phường An Thạnh và xã An Sơn quy hoạch khoảng 659 ha, phát triển để trở thành khu du lịch sinh thái, homestays.

- Hành lang cây xanh và không gian mở ven các kênh rạch: là các hành lang và không gian mở trong lòng các khu đô thị, giữ gìn mặt nước kết hợp cây xanh hai bên tạo không gian mở cho các tổ hợp công trình cao tầng.

Đảm bảo tiêu chuẩn đất cây xanh công cộng 6m^2/người. Diện tích đất cây xanh đô thị ngoài đơn vị ở đến năm 2030 có 420 ha và đến năm 2040 có tối thiểu 480 ha.

5. Quy định đối với khu sinh thái:

Khu sinh thái được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

Bao gồm khu vực hành lang xanh ven sông Sài Gòn, ven kênh, rạch.

Bảo vệ cảnh quan ven sông và khu vực đô thị ven sông:

- Tuân thủ theo luật pháp hiện hành của Luật Bảo vệ môi trường.

- Không gian ven sông cần phải được bảo vệ và dành cho các hoạt động công cộng, phục vụ cho mọi tầng lớp nhân dân thành phố Thuận An và khách tham quan, du lịch.

- Không gian mở và tăng khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng, góp phần nâng cao môi trường sống, tạo điểm nhấn cho đô thị ven sông Sài Gòn.

- Điều tiết không gian xây dựng đô thị ven sông về chiều cao và mật độ để đảm bảo cho các lớp không gian đô thị phía sau về tầm nhìn hướng ra sông và cải tạo vi khí hậu từ các luồng thoáng hướng từ sông Sài Gòn vào sâu trong khu vực

đô thị.

- Giữ lại các kênh rạch từ sông Sài Gòn vào các khu đô thị. Khuyến khích tạo hồ cảnh quan hoặc hồ làm bến đậu các tàu thuyền để tạo không gian mở cho các tổ hợp kiến trúc khách sản, nhà hàng, chung cư chất lượng cao …

Quản lý xây dựng ven bờ các dòng chảy qua đô thị:

- Đối với các công trình xây dựng mới thì xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo hình khối kiến trúc, màu sắc và chiều cao thích hợp, không gây tác động xấu đến môi trường cảnh quan mặt nước, không được lấn chiếm khoảng lưu thông và diện tích mặt nước.

- Đối với công trình hiện hữu chỉ được phép cải tạo sửa chữa không thay đổi quy mô.

Đối với không gian mặt nước của sông Sài Gòn, cần bảo vệ nguyên vẹn trong phạm vi thoát lũ của hai dòng sông, không cho phép xây dựng các công trình cản trở đến khả năng tiêu thoát nước. Hệ thống kênh, rạch cần gìn giữ để đảm bảo tiêu thoát nước; trong trường hợp đặc biệt khi phát triển đô thị cần cải tạo chỉnh trang thành hệ thống hào, cống thoát nước vừa đảm bảo mỹ quan và đảm bảo tiêu thoát nước cho đô thị

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn:

- Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị. 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). 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. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo cần hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình. Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh thắng.

- Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

Đối với trục không gian chính theo các trục đường được xác định xây dựng đường sắt đô thị gồm Đại lộ Bình Dương, đường Mỹ Phước – Tân Vạn đường ĐT743b và ĐT743c và Đường ven sông Sài Gòn.

Việc bố trí các công trình kiến trúc, xây dựng dọc hai bên trục đường, tuyến phố cần đảm bảo đảm sự kết nối thống nhất về hình thái, không gian đô thị.

Mặt ngoài nhà (mặt tiền, các mặt bên), mái công trình phải có kiến trúc, màu

sắc phù hợp và hài hoà với kiến trúc công trình lân cận. bảo đảm sự thống nhất kiến trúc của toàn trục đường, tuyến phố (về màu sắc, tầng cao, vật liệu,...) tạo nên tính đặc trưng và liên tục của dãy phố. Hạn chế kiến trúc không phù hợp với thị hiếu thẩm mỹ của cộng đồng dân cư.

Sử dụng hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng và 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.

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.

Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn độ cao cho phép của công trình kiến trúc, xây dựng (trừ trường hợp những nhà được quảng cáo trên ban công, các công trình quảng cáo, trạm phát sóng).

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.

Thiết kế hè phố, đường đi bộ đảm bảo hài hòa, đồng bộ theo từng tuyến phố, phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Trên trục đường, tuyến phố bắt buộc phải trồng cây xanh nhằm tạo cảnh quan, môi trường xanh, sạch, đẹp. Cây xanh đường phố phải tuân thủ quy định của quy hoạch chi tiết đô thị được duyệt, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Đối với các công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp (nhà ở kết hợp công trình công cộng, khách sạn, trụ sở cơ quan,...):

- Khoảng cách giữa các công trình cao tầng được thiết kế đảm bảo thông thoáng. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng. Hình thức kiến trúc cần được nghiên cứu đồng bộ, khuyến khích xây dựng công trình theo hướng hiện đại, hợp khối, sử dụng vật liệu xanh. Màu sắc sáng nhẹ, có thể cho phép một số mảng màu có gam mạnh như đỏ, vàng, xanh.

Trên các tuyến giao thông, phải tạo được không gian mở và khoảng lùi công trình phù hợp theo quy chuẩn quy định để giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, an toàn giao thông.

Đối với các dãy nhà ở thấp tầng (nằm dọc tuyến đường) phải thực hiện quản lý xây dựng đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất về hình thức kiến trúc mặt ngoài (màu sắc sáng màu như: trắng, vàng nhẹ, ghi nhẹ,...), tầng cao, ban công, hình thức mái công trình, biển quảng cáo,...

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị:

Xác định công trình điểm nhấn:

- Các ga MRT trên các tuyến đường có đường sắt đô thị và khu vực xây dựng nén, cao tầng trong phạm vi 300 m - 400 m.

- Các bến hành khách trên sông Sài Gòn và khu vực xây dựng nén, cao tầng trong phạm vi 300 m - 400 m.

- Một số công trình kiến trúc hỗn hợp tạo điểm nhấn trên hành lang hỗn hợp.

Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị cần được bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

Việc đầu tư xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa các công trình phải thực hiện đúng quy định về chỉ tiêu sử dụng đất, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, quy hoạch giao thông, hạ tầng kỹ thuật của đồ án quy hoạch đã được phê duyệt. Tuân thủ thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Tạo không gian nổi bật được đặt tại vị trí các khu, trục trung tâm các đơn vị ở, các trục đường chính, cửa ngõ của đô thị với những hình ảnh đặc trưng về không gian kiến trúc nội ngoại thất, về tầng cao và khối tích công trình. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt rộng cho những sự kiện đa năng cả ngày và đêm.

Các công trình điểm nhấn định hướng xây dựng vơi chiều cao vượt trội, vị trí phù hợp tạo điểm nhìn thuận lợi, kiến trúc đẹp, hiện đại kết hợp với không gian công cộng, đi bộ thuận tiện, dễ tiếp cận. Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng. Tạo không gian quảng trường rộng trước tòa nhà.

Kiến trúc công trình cần có sự đồng bộ và hài hòa về mặt kiến trúc, thẩm mỹ, màu sắc, khoảng lùi… công trình.

Cảnh quan công trình điểm nhấn phải tạo không gian mở, kết nối với không gian công cộng của thành phố như quảng trường, đường phố, tuyến cảnh quan đô thị tùy theo vị trí công trình.

Công trình tại vị trí điểm nhấn phải có đủ các tiện ích đô thị và điều kiện hạ tầng kỹ thuật theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, đáp ứng nhu cầu hoạt động công cộng của dân cư phù hợp với tính chất của công trình.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc tuân thủ các quy định của quy hoạch, thiết kế đô thị được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị được duyệt thì áp dụng các quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch, thiết kế xây dựng.

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị:

a) Công trình công cộng:

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; công trình khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp; các công trình khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

Khoảng lùi xây dựng: Bố trí khoảng lùi trước của các công trình so với chỉ giới xây dựng tối thiểu 3 m ÷ 6 m đối với công trình xây mới; 0 m ÷ 3 m đối với công trình hiện hữu.

Đối với các công trình dịch vụ đô thị và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên các lô đất có diện tích < 3.000 m2, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ 100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

Trước cổng các công trình công cộng có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động,...) phải bố trí vịnh đậu xe. Cổng và phần hàng rào sát hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

Diện tích sân bãi phải tính toán đủ cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai).

b) Đối với công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

Mật độ xây dựng: 40% cho công trình xây dựng mới, 60% đối với công trình hiện hữu cải tạo. Tuy nhiên tùy theo quỹ đất địa phương áp dụng theo Tiêu chuẩn quốc gia hiện hành về công trình công sở cơ quan hành chính nhà nước, công trình xây dựng mới tối đa 50%, công trình xây dựng hiện hữu cải tạo tối đa 70%, do chủ đầu tư quyết định.

Tầng cao và chiều cao: phù hợp với quy định quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Chiều cao thông thủy các phòng trong công trình không nhỏ hơn 3,0 m. Đối với các phòng có không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, giảng đường,…), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

c) Công trình giáo dục:

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh, sinh viên tập trung người trong khuôn viên đất của trường; có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh, sinh viên đến trường hoặc ra về.

Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công

cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón, không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên, học viên hoặc không gian tiếp cận công trình.

Mật độ xây dựng gộp tối đa khu đất: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

d) Đối với công trình y tế:

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.

Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh (khu thờ cúng, miếu,…), các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn-tin,...) phải có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

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,…

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

e) Đối với công trình văn hóa:

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.

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

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

f) Đối với công trình thể thao:

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 cho công tác duy tu bảo dưỡng.

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.

Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí,…

Tỷ lệ tổng diện tích cây xanh trong khu đất: tối thiểu 30%

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới;

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

g) Đối với công trình thương mại dịch vụ:

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

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

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

Tầng cao: phù hợp các đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn hay thiết kế đô thị được duyệt.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: ≤ 40% trên đất hành lang có đường sắt đô thị; ≤45 trên đất hành lang đường chính đô thị; ≤ 50% trên đất hành lang đường LKV và đường chính khu vực.

- Tầng cao tối đa: Trên hành lang chuyển đổi đất hỗn hợp: 60 tầng trên hành lang có đường sắt đô thị; 50 tầng trên hành lang đường ven sông Sài Gòn; 40 tầng hành lang đường chính đô thị; 30 tầng hành lang đường LKV và đường chính khu vực.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 50 tầng đối với hành lang ven sông Sài Gòn Bắc; 40 tầng đối với Hành lang ven sông Sài Gòn Nam và Đường vành đai III.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng:

10.1. Các nội dung yêu cầu

Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, nghệ thuật, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống, bao gồm các đặc điểm sau:

a) Phải thể hiện được đặc trưng của một đô thị vừa có lịch sử phát triển lâu

đời và vừa đang trên đà phát triển nhanh. Đó là vùng đô thị truyền thống (Lái Thiêu, An Thạnh) với hình ảnh trên bến dưới thuyền đặc trưng của vùng Đông Nam Bộ; và là các hành lang chính đô thị với các kiến trúc hiện đại, cao tầng.

b) Thành phố Thuận An phát triển vùng đô thị tập trung tại khu vực nội thị hiện hữu – phía Bắc, Nam, Đông của thành phố, mở rộng ra vùng phía Nam thành phố. Thúc đẩy mô hình du lịch vườn trái tại khu đô thị truyền thống và xã An Sơn lấy 2 khu chức năng đô thị truyền thống là Lái Thiêu và Búng làm các trung tâm phục vụ du lịch.

c) Cảnh quan và kiến trúc đô thị phải hài hòa giữa cũ và mới, giữa truyền thống với hiện đại hướng tới các xu thế phát triển chung của cả nước và thế giới về phát triển bền vững, đảm bảo thích ứng với sự biến đổi khí hậu, thể hiện tinh thần văn minh đô thị và kế thừa truyền thống tốt đẹp của địa phương.

d) Khuyến khích các hình thức tạo dựng cảnh quan đô thị mang bản sắc địa phương góp phần giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc chung của cả nước.

e) Cây xanh tạo cảnh quan cần lựa chọn những loại cây phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện khí hậu thổ nhưỡng để cây sinh trưởng tốt.

f) Quản lý thực hiện bảo tồn, trùng tu, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa. Các phương án bảo tồn, tôn tạo phải được lập trên cơ sở ý kiến của các nhà nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, khảo cổ, của cộng đồng, của các cơ quan quản lý nhà nước về di tích, lịch sử văn hóa; được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Bộ Xây dựng thẩm định theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

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

a) Đảm bảo phù hợp với các định hướng quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc và các quy định về xây dựng của địa phương do các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt.

b) 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.

c) 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.

d) 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 văn hóa bản sắc địa phương.

e) 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.

f) Sử dụng đa dạng vật liệu xây dựng từ vật liệu truyền thống, phổ biến đến các vật liệu đặc trưng, tiên tiến nhằm nâng cao thẩm mỹ kiến trúc và tính thích

dụng, bền vững của công trình.

g) Các công trình di tích cấp quốc gia (thành phố Thuận An có Đình Phú Long được công nhận di tích kiến trúc nghệ thuật cấp quốc gia theo Quyết định số 53/QĐ BVHTT) và cấp tỉnh cần tu bổ, tôn tạo di tích để giữ gìn được kiến trúc đặc trưng của công trình đồng thời xây dựng các công trình hỗ trợ để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng, việc xây dựng mới, cải tạo di tích cấp quốc gia và cấp tỉnh phải thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các Thông tư, Nghị định có liên quan.

h) Các nhà truyền thống, đình chùa của các phường, xã cần huy động nguồn vốn xã hội hóa để cải tạo và nâng cấp đảm bảo giữ được bản sắc văn hóa kiến trúc hiện tại của địa phương và phù hợp với công năng sử dụng.

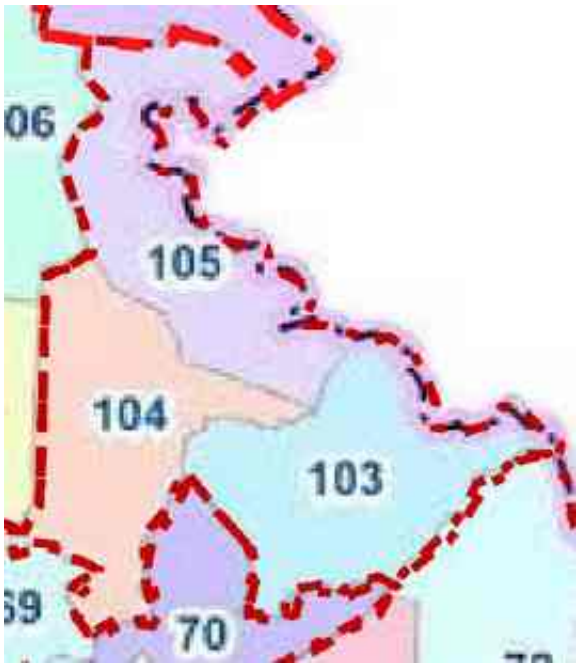
PHỤ LỤC XXIV

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC DĨ AN

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Dĩ An trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Đông Hòa, Dĩ An và Tân Đông Hiệp được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Dĩ An trước đây gồm 7 phường: An Bình, Bình An, Bình Thắng, Dĩ An, Đông Hòa, Tân Bình, Tân Đông Hiệp	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Đông Hòa (103), Dĩ An (104) và Tân Đông Hiệp (105)

Khu vực đô thị Dĩ An trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Dĩ An . Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 03 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu:

Khu đô thị hiện hữu là các khu vực thuộc các phường An Bình, Bình An, Bình Thắng, Dĩ An, Đông Hòa, Tân Bình, Tân Đông Hiệp (trước sáp nhập) và một phần phường Thái Hoà, thành phố Tân Hiện. Hiện nay, là các phường Đông Hoà, Dĩ An và Tân Đông Hiệp.

Trong khu đô thị vẫn còn khá lớn diện tích đất nông nghiệp; nhiều khu, cụm công nghiệp tập trung và nhiều cơ sở công nghiệp khác trong các khu dân cư. Kiến trúc trong các khu vực này phát triển với mật độ xây dựng khá cao nhưng dàn trải, thấp tầng, thiếu điểm nhấn.

Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị hiện hữu này là:

- Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng từng bước bổ sung, cải thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, xây dựng đồng bộ tuyến đường, hẻm, nâng cấp dần các khu dân cư lụp xụp, khu dân cư thu nhập thấp; khuyến khích mở rộng hẻm để tăng chiều cao xây dựng tới 4 tầng.

- Xây dựng mới các tổ hợp chung cư - dịch vụ đô thị cao tầng trong các khu đất nông nghiệp xen cài trong đô thị, đất công nghiệp sau khi di dời. Khuyến khích phát triển khu nhà ở xã hội theo các quy định hiện hành về mật độ, tầng cao xây dựng…

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng nhu cầu của cộng đồng dân cư.

- Cải tạo, xây dựng lại khu vực hiện hữu phải đảm bảo sử dụng hợp lý, tiết kiệm đất đai; khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, trọn ô phố, hài hòa với tổng thể chung, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

- Khi cải tạo phải xây dựng hệ thống tuy-nen ngầm đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật; đảm bảo sự hài hoà không gian, kiến trúc trong khu vực cải tạo và với khu vực xung quanh đáp ứng yêu cầu về hạ tầng xã hội, dịch vụ công cộng và môi trường trong khu vực và với khu vực xung quanh.

- Nâng cấp, cải thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo an toàn và không ảnh hưởng đến các hoạt động và môi trường của đô thị.

- Ưu tiên tập trung cải tạo, chỉnh trang đối với khu vực, tuyến phố có các cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không đáp ứng yêu cầu của cộng đồng dân cư. Từng bước hạ ngầm hệ thống cấp điện, cáp thông tin đã được xây dựng, cải tạo, nâng cấp.

- Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ đối với khu vực, ô phố dự án theo quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích việc nhập các thửa đất hiện hữu để tạo thành các lô đất có diện tích lớn hơn để xây dựng công trình hoặc hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ tại các trục đường, tuyến phố chính đi qua khu vực; các dự án cải tạo nhằm giảm mật độ xây dựng, tăng cường các không gian sinh hoạt cộng đồng, tăng diện tích cây xanh, bổ sung các tiện ích, dịch vụ công cộng đô thị.

- Những dự án xây dựng nhà cao tầng, nhà chung cư trong khu đô thị hiện hữu phải đảm bảo không tác động, ảnh hưởng tiêu cực đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ công cộng của khu vực xung quanh.

- Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng như công viên,

vườn hoa, công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ đa chức năng quy mô nhỏ và vừa phục vụ khu dân cư. Việc chuyển đổi chức năng nhà ở sang dịch vụ công cộng phải bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, tạo thuận lợi và an toàn cho người sử dụng.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc có khoảng lùi so với lộ giới, bố trí cây xanh trên công trình, trong khuôn viên các công trình, cải tạo hệ thống cây xanh theo hướng thay thế cây cũ không phù hợp bằng cây mới bảo đảm làm tăng diện tích phủ xanh, tạo cảnh quan đặc trưng đối với từng khu, tuyến phố.

Định hướng kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

- Cải tạo, tăng tầng cao công trình tại một số vị trí thích hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị. Tuy nhiên, việc nâng tầng cao xây dựng cần đi đôi với việc hoàn thiện, nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cân đối với khả năng đáp ứng của các cơ sở hạ tầng này, tránh gây quá tải cho các hệ thống hạ tầng trong các khu vực đô thị hiện hữu.

- Chỉnh trang mỹ quan đô thị bằng việc đồng bộ hóa chiều cao tầng nhà tại mặt đứng tuyến phố, kiểm soát kiến trúc, màu sắc, vật liệu cũng như các yếu tố trên mặt đứng tuyến phố như mái đua, mái vảy, biển hiệu quảng cáo,...

- Nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị thông qua việc cải tạo và xây mới các không gian sinh hoạt công cộng, không gian xanh đô thị, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở, tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp phát triển các hoạt động thương mại, dịch vụ, du lịch.

- Tăng cường kết nối các khu vực đô thị hiện hữu với sông Sài Gòn và các kênh rạch khác trong đô thị.

- Chỉnh trang kiến trúc công trình phải đảm bảo nâng cao chất lượng không gian, cảnh quan của khu vực và đô thị, đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Khuyến khích kiến trúc trên các trục đường thương mại dịch vụ có thiết kế tạo thuận lợi cho người đi bộ.

- Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ tại khu vực đô thị của hộ gia đình, cá nhân phải phù hợp quy hoạch, quy định về cao độ nền xây dựng; các quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; chiều cao các tầng, chiều cao công trình, chiều cao ban công, chiều cao và độ vươn của ô-văng; số tầng cao, góc vát tầm nhìn. Đồng thời bảo đảm yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

- Thực hiện theo lộ trình di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp, kho tàng gây ô nhiễm và cơ sở đào tạo, y tế, cơ quan không phù hợp với quy hoạch ra các khu vực mới theo chủ trương của Chính phủ, thành phố; đồng thời nghiên cứu

điều chỉnh quy hoạch để sử dụng quỹ đất sau khi di dời theo hướng: chuyển đổi cơ sở khám chữa bệnh gây ô nhiễm thành cơ sở nghiên cứu - khám chữa bệnh chất lượng cao phục vụ trực tiếp dân cư trong khu vực; chuyển cơ sở công nghiệp, văn phòng, trụ sở cơ quan sang xây dựng mới các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội (bãi đỗ xe, vườn hoa, cây xanh, các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường) để phục vụ đô thị và khu vực, hoàn thiện hệ thống công sở của thành phố hoặc để xây dựng khách sạn chất lượng cao, công trình thương mại; ưu tiên phát triển đồng bộ hệ thống giáo dục phổ thông, các tiện ích công cộng chất lượng cao khác, hoặc các công trình văn hóa, thể dục thể thao, sân bãi quảng trường để phục vụ đô thị và khu vực, không sử dụng để phát triển nhà ở.

- Quy hoạch hệ thống không gian mở và tuyến đi bộ kết nối các khu ở, công trình công cộng, thương mại và dịch vụ, quảng trường và công viên.

- Quản lý hệ thống mặt nước, cây xanh đường phố, công viên, vườn hoa; cây xanh trong khuôn viên các công trình, hệ thống hồ, không gian mặt nước hiện có. Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Các công trình xây dựng trong khu vực cải tạo có quy hoạch đô thị được duyệt phải tuân thủ quy định của đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. Đối với các công trình trong khu vực đô thị chưa có quy hoạch đô thị được duyệt thì phải tuân thủ quy định của tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành về quy hoạch xây dựng và của Quy chế này.

2. Quy định đối với khu đô thị mới:

Khu vực phát triển đô thị mới là khu vực dự kiến hình thành một đô thị mới trong tương lai theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng đô thị. Ngoài ra đối với đặc thù Dĩ An là đô thị cải tạo do đó các khu vực hiện hữu trong đô thị nằm dọc các trục đường giao thông chính được định hướng phát triển thành các hành lang thương mại dịch vụ cũng được xét vô nhóm định hướng phát triển mới.

Trên cơ sở đó bao gồm các khu vực:

- Khu vực ngừng khai thác khoáng sản: hồ đá Bình An, mỏ đá Núi Nhỏ (thuộc khu Đông Bắc Dĩ An), mỏ đá ở phường Tân Đông Hiệp.

- Các khu vực đất nông nghiệp khu vực phía Bắc thành phố (tại phường Tân Bình) tiếp giáp với thành phố Biên Hoà.

- Các khu hỗn hợp (ở kết hợp với khu thương mại – dịch vụ) tiếp tục quy hoạch tập trung trên các đường chính đô thị (Quốc lộ 1, Mỹ Phước – Tân Vạn, ĐT.743B, ĐT.743A, ĐT.743C, Quốc lộ 1K, đường gom dọc đường sắt Bắc – Nam và Trục chính Đông - Tây) theo định hướng Quy hoạch tỉnh. Bổ sung quy hoạch đất ở hỗn hợp dọc 2 bên tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, Bùi Thị Xuân và Tô Vĩnh Diện.

- Các khu nhà ở xã hội, tái định cư: Phát triển các khu nhà ở tái định cư phục vụ các dự án đầu tư trọng điểm trên địa bàn trong giai đoạn tới và các khu nhà ở xã hội phục vụ công nhân và người có thu nhập thấp theo đề án phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân tỉnh Bình Dương.

- Các khu công nghiệp, cơ sở sản xuất ngoài khu,… hiện hữu trên địa bàn được định hướng chuyển đổi tái thiết nâng cao hiệu quả sử dụng đất khi đủ điều kiện theo định hướng Quy hoạch tỉnh. Trong đó gồm các KCN: Khu công nghiệp Sóng Thần 1, Khu công nghiệp Bình Đường, Khu công nghiệp Bình An, Khu công nghiệp Tân Đông Hiệp A, Một phần Khu công nghiệp Sóng Thần 2 (phần thuộc phường Dĩ An).

- Định hướng phát triển cho các khu vực đô thị mới này là phát triển đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phát triển nhà ở, đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, không làm tổn hại đến quá trình phát triển của các khu đất kế cận theo định hướng quy hoạch chung đô thị thị xã và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Phát triển với mật độ xây dựng trung bình tại các vị trí gần trung tâm hiện hữu, giảm dần mật độ khi tiếp cận gần các diện tích đất nông nghiệp để đảm bảo sự chuyển tiếp hài hòa về mặt cảnh quan.

- Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, hài hòa với cảnh quan chung, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu dân cư đô thị.

- Tại các khu vực tiếp giáp với đất nông nghiệp cần phát triển các mô hình khu đô xanh, thích ứng với BĐKH, trong đó, dành nhiều không gian xanh, không gian thẩm thấu để việc phát triển đô thị theo hướng bền vững tránh gây ảnh hưởng tiêu cực và làm tăng rủi ro ngập cho các khu vực xung quanh.

- Triển khai thực hiện chương trình phát triển đô thị, kế hoạch thực hiện, kế hoạch sử dụng đất của thành phố; kiểm soát phát triển xây dựng khu đô thị mới, kiểm soát dân số và phân bố dân cư theo quy hoạch.

- Ban hành kế hoạch và lập các quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị; quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị đối với các ô quy hoạch, các khu nhà ở, hai bên các trục đường hướng tâm, đường vành đai và đường trục chính của đô thị phục vụ xây dựng, cải tạo chỉnh trang và quản lý đô thị.

- Các khu đô thị mới có quy chế quản lý riêng được ban hành theo quy định pháp luật và thực tế công tác quản lý đô thị.

- Xác định và quản lý hành lang xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố đảm bảo mỹ quan đô thị; xây dựng hệ thống tuyến, hào kỹ thuật ngầm để bố trí các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

- Kiểm soát mật độ xây dựng, tầng cao và kiến trúc công trình theo các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý khu đô thị mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các cơ sở sản xuất hiện hữu, tiểu thủ công nghiệp làng nghề chưa có điều kiện di dời, tiếp tục vận hành thì phải được xác định cụ thể về danh mục, thời hạn di dời, đồng thời tổ chức giám sát chặt chẽ hoạt động của các cơ sở này từ đầu tư đến sản xuất, vận hành.

- Nghiêm cấm xây dựng các công trình nhà ở tranh tre, nứa lá, vách tôn trong khu vực quy hoạch nhà ở mới.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại:

3.1. Trung tâm y tế, giáo dục:

Về y tế: Hệ thống y tế cơ bản đã được đầu tư hoàn thiện từ phường, xã tới cấp thành phố. Thành phố đầu tư nhiều bệnh viện công lập và bệnh viện ngoài công lập với quy mô khá lớn.

- Mở rộng Trung tâm y tế Dĩ An hiện hữu. Nâng cấp, cải tạo các cơ sở y tế phục vụ nhu cầu của người dân tăng nhanh.

Về đào tạo: Hệ thống cơ sở giáo dục tại khu vực Dĩ An được hình thành rộng khắp và khá đầy đủ các bậc học; phát triển rất nhanh số lượng trường lớp từ mẫu giáo, mầm non, tiểu học, THCS, THPT.

- Định hướng quy hoạch các trường tiểu học và THCS với quy mô từ 1,0 - 1,5 ha/trường.

- Có một số cơ sở đào tạo, dạy nghề có quy mô không lớn. Cải tạo, nâng cấp các cơ sở đào tạo. Định hướng phát triển thêm các cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học trên đất hỗn hợp, phát triển thành phố trở thành trung tâm giáo dục đào tạo của khu vực phía Bắc khu trung tâm đô thị hóa vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giáo dục phổ thông trung học:

- Cần bố trí mạng lưới trường trung học đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư các khu đô thị. Định hướng xây mới các trường trung học phổ thông với quy mô 2-3 ha/trường.

3.2. Trung tâm thương mại dịch vụ:

Công trình thương mại dịch vụ đã được xây dựng: các trung tâm thương mại lớn, các siêu thị, các chợ truyền thống, chợ dân sinh... trên các trục đường lớn, trong các khu dân cư tập trung đông đúc.

Giữ lại các chợ truyền thống làm hạt nhân cho các phố chợ xung quanh; xây dựng các trung tâm thương mại, các siêu thị, các tuyến phố thương mại thay thế cho các chợ cóc, chợ tự phát tại các phường để phục vụ người dân.

Các trung tâm thương mại, siêu thị hiện đại như Bic C, các siêu thị điện máy… được khuyến khích xây dựng riêng biệt hoặc trong các phức hợp dịch vụ - thương mại nhà ở trên các hành lang đất hỗn hợp.

3.3. Trung tâm văn hóa - thể dục thể thao (TDTT):

Khu vực Dĩ An hiện có: khu di tích lịch sử Hố Lang với trung tâm văn hóa thể thao Đông Hoà và một số sân bãi thể thao quy mô nhỏ. Thành phố hiện đang triển khai xây dựng khu văn hóa thể thao của khu vực.

Giữ gìn, cải tạo và phát triển các công trình hiện hữu.

Quy hoạch mới các trung tâm văn hóa thể thao tại phường với quy mô phù hợp gồm nhà văn hóa tổng hợp, nhà thi đấu đa năng, sân vận động, thư viện… Xây dựng các trung tâm thể thao xứng tầm thành phố.

Phát triển đô thị truyền thống tại khu vực chợ Dĩ An và khu vực xung quanh Ga Sóng Thần là khu vực được cải tạo và chỉnh trang theo hướng giữ gìn bản sắc văn hóa vật thể và phi vật thể.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị:

4.1. Công viên - cây xanh:

- Định hướng bố trí quỹ đất cây xanh sử dụng công cộng trên địa bàn thành phố bảo đảm chỉ tiêu theo QCVN01:2021/BXD (đối với cây xanh cấp đô thị là ≥ $6m^2$/người).

- Tiếp tục đầu tư các công viên cây xanh đã có quy hoạch theo quy hoạch kỳ trước còn phù hợp quy hoạch, khuyến khích mở rộng quy mô khi nghiên cứu triển khai thực hiện quy hoạch phân khu;

- Các khu đất chuyển đổi công năng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất ngoài khu (trong đó dự kiến chuyển đổi trung bình khoảng 15% diện tích khu công nghiệp để quy hoach cây xanh đô thị);

+ Quy hoạch công viên cây xanh tại các khu vực đất công khả thi, các khu vực hầm đá ngừng khai thác,….cập nhật một số quỹ đất cây xanh quy mô lớn trong các dự án trên địa bàn;

+ Bố trí hành lang bảo vệ ven sông, suối, kênh rạch theo quy định đồng thời mở rộng thêm quỹ đất cây xanh 2 bên tại các tuyến chảy qua khu vực phát triển mới tạo thành tuyến cảnh quan mặt nước, hành lang xanh kết nối với công viên tập trung trong đô thị;

+ Chuyển đổi thêm tối thiểu 20% diện tích nhà máy nhỏ lẻ ngoài khu công nghiệp để đảm bảo chỉ tiêu cây xanh đô thị, trên cơ sở rà soát danh mục các doanh nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp di dời trên địa bàn.

- Các khu đô thị đã xác định trong quy hoạch chung thành phố Dĩ An:

+ Khu đô thị số 1: Bố trí tại các khu vực nghĩa trang chùa bà Hải Nam, nghĩa trang Triều Châu (phường An Bình), khu công nghiệp Tân Đông Hiệp A, khu công nghiệp Bình Đường,…và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Dĩ An, An Bình, Đông Hoà, Bình An và Tân Đông Hiệp. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 33,8ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 43,7ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 2: Bố trí tại các khu vực sản xuất công nghiệp Tân Đông

Hiệp, một phần chuyển đổi KCN Sóng Thần 1&2,… và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Dĩ An và Tân Đông Hiệp. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 98,3ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 30,2ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 3: Bố trí tại các khu vực dự án nhà ở, chuyển đổi nghĩa trang nhân dân Tân Bình, chuyển đổi một phần KCN Tân Đông Hiệp B,….và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Tân Bình và Tân Đông Hiệp. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 59,1ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 27,3ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 4: Bố trí tại các khu vực chuyển đổi nghĩa địa Triều Châu, hầm đá ở Bình An (khu Đông Bắc Dĩ An), hầm đá Tân Đông Hiệp, dọc các sông, suối, kênh rạch,…và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại các phường Tân Đông Hiệp, Bình An và Bình Thắng. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 141,4ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 14,5ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

+ Khu đô thị số 5: Bố trí tại các khu vực chuyển đổi KCN dệt may Bình An, khu vực hồ Bình An,…và các khu đất đã có quy hoạch cây xanh (QHC 2018) tại phường Bình An, Bình Thắng. Quy mô đã bố trí trên bản đồ khoảng 35,8ha, khi triển khai quy hoạch phân khu cần bổ sung thêm 29,1ha trên cơ sở rà soát thêm đất các cơ sở sản xuất ngoài khu.

- Hành lang cây xanh và không gian mở:

+ Hành lang cây xanh ven các tuyến đường cao tốc, trục chính đô thị: Hiện tại trên các trục giao thông của thành phố Dĩ An chưa có các hành lang cây xanh nhằm giảm thiểu bụi bẩn và tiếng ồn do các phương tiện giao thông gây ra. Trong quy hoạch dự kiến phát triển hành lang cây xanh rộng từ 5-10m (khoảng lùi xây dựng) để cách ly khu dân cư với các phương tiện giao thông trên các đường chính như cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Chơn Thành, Vành đai 3 (Mỹ Phước – Tân Vạn), hệ thống đường sắt quốc gia, …

+ Hành lang cây xanh và không gian mở ven các kênh rạch: Trên địa bàn thành phố có sông Đồng Nai chảy qua ranh giới phía Đông Nam và các suối, rạch: Suối Siệp, rạch Bà Lồ, rạch Tân Vạn, rạch Bà Khâm, rạch Cái Cầu, suối Nhum, suối Cây Sao, suối Cây Da, suối Cây Trường, Mù U, suối Bình Thắng, rạch Bà Hiệp, suối Sâu Tân Thắng, suối Lồ Ồ, … Hành lang bảo vệ sông và các suối, rạch là dãy cây xanh và không gian mở quan trọng nằm trong lòng các khu đô thị. Do đó, hành lang bảo vệ mặt nước kết hợp cây xanh hai bên bờ sẽ tạo thành các không gian mở cho các khu nhà ở, chung cư cao tầng, khu dịch vụ công cộng và giải trí phục vụ cộng đồng dân cư.

- Quảng trường:

+ Là không gian quan trọng trong đô thị, đây là khu vực có ý nghĩa về không gian biểu trưng cho đô thị trong nhiều lĩnh vực như văn hóa, chính trị,

thương mại, … Trong đó, hệ thống quảng trường trung tâm là nơi tập trung nhiều hoạt động đông người và giao lưu cộng đồng của người dân đô thị.

+ Các không gian cây xanh quảng trường, bên cạnh các thảm cỏ, bồn hoa, vòi phun nước cũng cần chú ý tới khoảng cây xanh bóng mát. Các đường dạo, tuyến đi bộ tiếp cận thuận tiện với các tuyến giao thông và bãi đỗ xe.

+ Các quảng trường được bố trí tại các khu vực: Trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa; khu vực thương mại - dịch vụ; Quảng trường sinh hoạt cộng đồng trong các công viên trung tâm đô thị; Quảng trường trước các công trình điểm nhấn.

5. Quy định đối với khu sinh thái:

Khu sinh thái được xác định theo quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm:

- Bao gồm khu vực hành lang xanh khu hồ đá, khu ven kênh, rạch;
- Bảo vệ cảnh quan ven sông và khu vực đô thị ven sông.
- Tuân thủ theo luật pháp hiện hành của Luật Bảo vệ môi trường.

Không gian khu hồ đá, khu ven kênh, rạch cần phải được bảo vệ và dành cho các hoạt động công cộng, phục vụ cho mọi tầng lớp nhân dân thành phố Dĩ An và khách tham quan, du lịch.

Không gian mở và tăng khả năng tiếp cận cho mọi đối tượng sử dụng, góp phần nâng cao môi trường sống, tạo điểm nhấn cho đô thị.

Điều tiết không gian xây dựng đô thị ven sông về chiều cao và mật độ để đảm bảo cho các lớp không gian đô thị phía sau về tầm nhìn hướng ra khu hồ đá, khu ven kênh, rạch và cải tạo vi khí hậu từ các luồng thoáng hướng từ sông Đồng Nai vào sâu trong khu vực đô thị.

Giữ lại các kênh rạch hiện có. Khuyến khích tạo hồ cảnh quan hoặc hồ làm bến đậu các tàu thuyền để tạo không gian mở cho các tổ hợp kiến trúc khách sản, nhà hàng, chung cư chất lượng cao …

Quản lý xây dựng ven bờ các dòng chảy qua đô thị:

- Đối với các công trình xây dựng mới thì xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt, đảm bảo hình khối kiến trúc, màu sắc và chiều cao thích hợp, không gây tác động xấu đến môi trường cảnh quan mặt nước, không được lấn chiếm khoảng lưu thông và diện tích mặt nước.

- Đối với công trình hiện hữu chỉ được phép cải tạo sửa chữa không thay đổi quy mô.

- Đối với không gian mặt nước khu hồ đá, khu ven kênh, rạch cần bảo vệ nguyên vẹn trong phạm vi thoát lũ của hai dòng sông, không cho phép xây dựng các công trình cản trở đến khả năng tiêu thoát nước. Hệ thống kênh, rạch cần gìn giữ để đảm bảo tiêu thoát nước; trong trường hợp đặc biệt khi phát triển đô thị cần cải tạo chỉnh trang thành hệ thống hào, cống thoát nước vừa đảm bảo mỹ quan và

đảm bảo tiêu thoát nước cho đô thị.

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn:

- Khu vực cần bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, cảnh quan, cần rà soát, giữ nguyên các công trình có kiến trúc đặc thù có giá trị. 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). 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. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo cần hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình. Quản lý chặt chẽ việc cải tạo và phát triển đô thị, xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc trong phạm vi xung quanh các hạng mục công trình di tích lịch sử, danh thắng.

- Tổ chức cảnh quan đô thị trong và xung quanh các di tích sao cho hài hòa và tôn tạo được các giá trị của di tích, tạo được cảnh quan đô thị thích hợp với các hoạt động của người tham quan di tích. Bố trí lối vào và khu vực đậu xe tương xứng với quy mô khu di tích.

- Các khu vực bảo tồn: Các di tích, cảnh quan giá trị trên địa bàn thành phố như: Núi Châu Thới, Công viên văn hóa Vùng miền, di tích cách mạng và du lịch sinh thái Hố Lang, Đình Dĩ An, Đình Dinh Ông – Ngãi Thắng, công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An, ...

- Khai thác cảnh quan thiên nhiên khu vực các sông, suối trên địa bàn thành phố: Sông Đồng Nai, suối Siệp, suối Lồ Ồ, … khai thác cảnh quan nhân tạo tại các khu vực: Hầm đá Tân Đông Hiệp, hầm đá Bình An, hồ Bình An, hồ đá khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, …

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

- Định hướng kiến trúc cho các trục đường chính đô thị như: Quốc lộ 1, ĐT.743B, Vành Đai 3 là các trục hành lang TMDV bao quanh; trục chính Đông - Tây, Nguyễn Thị Minh Khai, Bùi Thị Xuân là các trục hành lang TMDV nội thành.

- Đây là các đường trục chính kết nối các chức năng quan trọng của đô thị, góp phần nâng cao chất lượng và hình ảnh đô thị hiện đại và ấn tượng. Do đó, cần ưu tiên thiết kế đô thị bằng các đồ án cụ thể, chỉnh trang tuyến phố, ưu tiên phát triển các chức năng hỗn hợp, công trình cộng cộng, dịch vụ thương mại có hình thức kiến trúc lớn, cao tầng và ấn tượng. Với các chức năng ở thì ưu tiên các loại hình nhà ở liên kế, shophouse khu vực mặt tiền, ...Việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực, khoảng lùi rộng. Cây xanh hai bên tuyến được trồng theo chủ đề, thống nhất về chủng loại, khai thác giống cây địa phương, tạo bóng mát và cảnh quan cho tuyến và tăng cường các trang thiết bị đô thị cho tuyến.

Các khu vực đặc trưng trong đô thị:

- Khu phố đi bộ trung tâm đô thị Dĩ An gồm có: (1) Phố đi bộ đường Lý Thường Kiệt, kết nối từ khu vực Công ty Cổ phần xe lửa Dĩ An đến chợ Dĩ An; (2) Phố đi bộ từ khu thương mại – dịch vụ Quảng trường Xanh – đường GS1 – đường D13 (khu Thiên Hà Băng Dương) kết nối với khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các tuyến trục đi bộ hình thành trên cơ sở các không gian mở nối kết với các hành lang xanh của đô thị hoặc hành lang đi bộ và kết nối trực tiếp các khu ở với các khu trung tâm. Trên các tuyến đi bộ tổ chức các trung tâm thương mại, không gian mua sắm, không gian vui chơi giải trí, … Hình thành chuỗi các quảng trường, vườn hoa và các tiểu cảnh kiến trúc nghệ thuật, kết thúc trục đi bộ sẽ là công trình điểm nhấn có kiến trúc đặc trưng. Khuyến khích phát triển các trục đi bộ trong khu ở nhằm giảm thiểu các ô nhiễm môi trường do khói bụi từ hoạt động xe cơ giới, tổ chức kết hợp các tuyến đi bộ với các dải "phố vườn" nhằm hình thành các khoảng không gian xanh đặc trưng cho đô thị.

- Khu thương mại dịch vụ (dọc theo ga An Bình): Kiến trúc xây dựng mới và hiện đại trong các khu hỗn hợp gồm các tổ hợp cao cấp như khu thương mại, dịch vụ, giải trí, các chung cư cao cấp, khách sạn, …

- Khu trung tâm sáng tạo (đô thị Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh):

- Hình thức kiến trúc, cảnh quan các khu vực đặc trưng trong ranh khu tuân theo quy hoạch phân khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị:

Các vị trí cửa ngõ đô thị, vị trí phát triển TOD, nút giao thông lớn, quảng trường, công viên chuyển đổi từ hầm đá và khu núi Châu Thới sẽ là các vị trí điểm nhấn kiến trúc và cảnh quan chính trong trong đô thị. Các điểm nhấn được phân cấp như sau:

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị được bố trí tại các ngã giao trục đường chính đô thị, cần thiết kế công trình đẹp có đặc trưng riêng, mang tính biểu tượng và hài hòa với cảnh quan và công trình lân cận; tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các công trình. Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố; khuyến khích các phát triển tạo diện, giảm những phát triển không quan tâm đến không gian xung quanh, tại các khu vực này ưu tiên xây dựng các công trình tổ hợp khối cao tầng.

- Trong trường hợp điểm nhấn là công trình kiến trúc hoặc cụm công trình kiến trúc, cần đề xuất định hướng về tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh cho phù hợp; trường hợp tận dụng cảnh quan tự nhiên làm điểm nhấn cần có định hướng tôn tạo, khai thác.

Tổ chức không gian quảng trường:

- Quảng trường trung tâm hành chính, quảng trường thuộc KĐT Quảng trường xanh, quảng trường thuộc khu Đông Bắc Dĩ An và các quảng trường ga

đường sắt đô thị sẽ là các không gian quảng trường lớn trong đô thị.

- Quảng trường trung tâm đô thị sẽ là không gian để tổ chức các sự kiện ngoài trời, đồng thời cũng là không gian cộng đồng đô thị. Do đó, cần được tổ chức khu vực có không gian rộng, thoáng, trang trọng, là điểm nhấn không gian cho đô thị; nhưng vẫn bảo đảm tiện nghi cho các hoạt động. Khu vực xung quanh bố trí các tổ hợp các công trình trung tầng và thấp tầng.

- Quy mô các quảng trường cần đảm bảo đủ cho nhu cầu sử dụng trong các sự kiện, cách tổ chức không gian và được trang bị đầy đủ các thiết bị đô thị đồng bộ, hiện đại để có thể tổ chức các hoạt động văn hóa truyền thống cũng như hiện đại của địa phương.

Không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh quảng trường:

- Cần xanh hóa các không gian quảng trường bằng các hình thức cây xanh đa dạng, từ các hàng cây cao tạo tuyến hoặc cho bóng mát đến các mảng cây lớn hoặc trung bình tạo khối hay các mảng hoa, cỏ thấp dạng thảm, ... Khuyến khích sử dụng các loại thực vật địa phương nhằm tạo được bản sắc riêng cho đô thị.

- Bố trí một số tượng đài, vật thể điêu khắc, các công trình kiến trúc nhỏ, ... tại các vị trí thích hợp, được chiếu sáng trang trí để tạo điểm nhấn, nâng cao chất lượng kiến trúc, cảnh quan.

- Bố trí các công trình kiến trúc nhỏ, công trình kỹ thuật phụ trợ, trang bị đầy đủ, đồng bộ các loại thiết bị đô thị (thùng rác, ghế nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ hướng, đèn chiếu sáng, ...), đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ thiết yếu để các hoạt động ngoài trời của người dân và du khách được thoải mái, dễ chịu và tiện nghi.

- Quy định chặt chẽ việc gắn biển quảng cáo, hạ ngầm các tuyến đường dây và cột kỹ thuật (điện, cáp viễn thông, …) để hạn chế những ảnh hưởng xấu đến mỹ quan

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị:

a) Công trình công cộng:

Công trình công cộng bao gồm: công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; công trình y tế; công trình thể thao; công trình văn hóa; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình thương mại; công trình dịch vụ; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; công trình khác sử dụng đa năng hoặc hỗn hợp; các công trình khác được xây dựng phục vụ dân sinh.

Khoảng lùi xây dựng: Bố trí khoảng lùi trước của các công trình so với chỉ giới xây dựng tối thiểu 3 m ÷ 6 m đối với công trình xây mới; 0 m ÷ 3 m đối với công trình hiện hữu.

Đối với các công trình dịch vụ đô thị và các công trình có chức năng hỗn hợp xây dựng trên các lô đất có diện tích < 3.000 m2, sau khi trừ đi phần đất đảm bảo khoảng lùi theo quy định, trên phần đất còn lại được phép xây dựng với mật độ

100%, nhưng vẫn phải đảm bảo các yêu cầu về khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà và đảm bảo diện tích chỗ đỗ xe theo quy định.

Trước cổng các công trình công cộng có đông người ra vào, tụ họp (trường học, bệnh viện, rạp hát, sân vận động,...) phải bố trí vịnh đậu xe. Cổng và phần hàng rào sát hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4 m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

Diện tích sân bãi phải tính toán đủ cho số người ra vào công trình (kể cả khách vãng lai).

b) Đối với công trình trụ sở, văn phòng làm việc:

Mật độ xây dựng: 40% cho công trình xây dựng mới, 60% đối với công trình hiện hữu cải tạo. Tuy nhiên tùy theo quỹ đất địa phương áp dụng theo Tiêu chuẩn quốc gia hiện hành về công trình công sở cơ quan hành chính nhà nước, công trình xây dựng mới tối đa 50%, công trình xây dựng hiện hữu cải tạo tối đa 70%, do chủ đầu tư quyết định.

Tầng cao và chiều cao: phù hợp với quy định quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt. Chiều cao thông thủy các phòng trong công trình không nhỏ hơn 3,0 m. Đối với các phòng có không gian lớn (như hội trường, phòng khán giả, phòng đa năng, giảng đường,…), tùy thuộc yêu cầu sử dụng và kích thước trang thiết bị nhưng chiều cao tầng không nhỏ hơn 3,6 m.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

c) Công trình giáo dục:

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, khuyến khích bố trí các khu vực đưa đón học sinh, sinh viên tập trung người trong khuôn viên đất của trường; có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh, sinh viên đến trường hoặc ra về.

Khuyến khích phương án thiết kế để trống dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) để bố trí các không gian mở chức năng phục vụ công cộng, sân chơi, bãi tập, sảnh đón, không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên, học viên hoặc không gian tiếp cận công trình.

Mật độ xây dựng gộp tối đa khu đất: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường. Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

d) Đối với công trình y tế:

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.

Lưu ý đối với nhu cầu về không gian tâm linh (khu thờ cúng, miếu,…), các không gian dành cho hoạt động phụ trợ (dành cho người chăm sóc bệnh nhân, căn-tin,...) phải có giải pháp thiết kế kiến trúc phù hợp.

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,…

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

e) Đối với công trình văn hóa:

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.

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

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới; 60% đối với khu vực hiện hữu, khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng sử dụng đất.

Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu: 30%.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

f) Đối với công trình thể thao:

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 cho công tác duy tu bảo dưỡng.

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.

Không gian kiến trúc thoáng đạt, thu hút hoạt động đô thị, dành nhiều không gian mở tầng trệt cho các hoạt động tập trung đông người, các sự kiện thể thao giải trí,…

Tỷ lệ tổng diện tích cây xanh trong khu đất: tối thiểu 30%

Mật độ xây dựng tối đa: 40% đối với khu vực quy hoạch mới;

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

g) Đối với công trình thương mại dịch vụ:

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

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

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

Tầng cao: phù hợp các đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn hay thiết kế đô thị được duyệt.

Mật độ xây dựng gộp tối đa: ≤ 40% trên đất hành lang có đường sắt đô thị; ≤45 trên đất hành lang đường chính đô thị; ≤ 50% trên đất hành lang đường LKV và đường chính khu vực

Tầng cao tối đa: Trên hành lang chuyển đổi đất hỗn hợp: 60 tầng trên hành lang có đường sắt đô thị; 50 tầng trên hành lang đường ven sông Sài Gòn; 40 tầng hành lang đường chính đô thị; 30 tầng hành lang đường LKV và đường chính khu vực

Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

Tầng cao tối đa: 50 tầng đối với hành lang ven sông Sài Gòn Bắc; 40 tầng đối với Hành lang ven sông Sài Gòn Nam và Đường vành đai III.

Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cụ thể theo quy định của Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng:

10.1. Các nội dung yêu cầu

Các nội dung yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc được xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất tiêu biểu về văn hóa dân tộc của địa phương; đặc thù điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa, nghệ thuật, phong tục tập quán, các giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương; sử dụng vật liệu và kỹ thuật truyền thống, bao gồm các đặc điểm sau:

a) Phải thể hiện được đặc trưng của một đô thị vừa có lịch sử phát triển lâu đời và vừa đang trên đà phát triển nhanh.

b) Cảnh quan và kiến trúc đô thị phải hài hòa giữa cũ và mới, giữa truyền thống với hiện đại hướng tới các xu thế phát triển chung của cả nước và thế giới về phát triển bền vững, đảm bảo thích ứng với sự biến đổi khí hậu, thể hiện tinh thần văn minh đô thị và kế thừa truyền thống tốt đẹp của địa phương.

c) Khuyến khích các hình thức tạo dựng cảnh quan đô thị mang bản sắc địa phương góp phần giữ gìn bản sắc văn hóa dân tộc chung của cả nước.

d) Cây xanh tạo cảnh quan cần lựa chọn những loại cây phù hợp với đặc điểm tự nhiên, điều kiện khí hậu thổ nhưỡng để cây sinh trưởng tốt.

e) Quản lý thực hiện bảo tồn, trùng tu, tôn tạo theo quy định của Luật Di sản

văn hóa. Các phương án bảo tồn, tôn tạo phải được lập trên cơ sở ý kiến của các nhà nghiên cứu về lịch sử, văn hóa, khảo cổ, của cộng đồng, của các cơ quan quản lý nhà nước về di tích, lịch sử văn hóa; được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Bộ Xây dựng thẩm định theo thẩm quyền và theo quy định của pháp luật.

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

a) Đảm bảo phù hợp với các định hướng quy hoạch xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc và các quy định về xây dựng của địa phương do các cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt.

b) 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.

c) 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.

d) 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 văn hóa bản sắc địa phương.

e) 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.

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

g) Các công trình di tích cấp quốc gia như Khu di tích Núi Châu Thới và cấp tỉnh cần tu bổ, tôn tạo di tích để giữ gìn được kiến trúc đặc trưng của công trình đồng thời xây dựng các công trình hỗ trợ để đảm bảo cho nhu cầu sử dụng, việc xây dựng mới, cải tạo di tích cấp quốc gia và cấp tỉnh phải thực hiện theo Luật Di sản văn hóa và các Thông tư, Nghị định có liên quan.

h) Các nhà truyền thống, đình chùa của các phường, xã cần huy động nguồn vốn xã hội hóa để cải tạo và nâng cấp đảm bảo giữ được bản sắc văn hóa kiến trúc hiện tại của địa phương và phù hợp với công năng sử dụng.

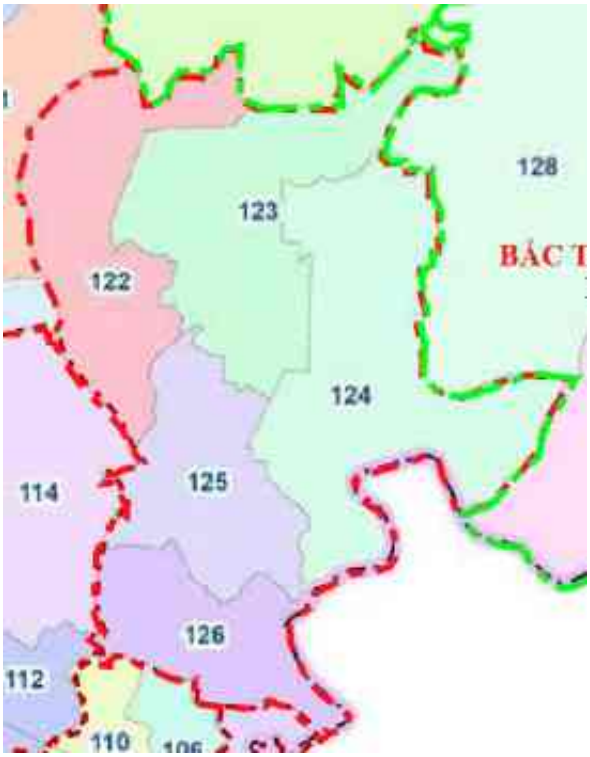
Phụ lục XXV

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC TÂN UYÊN

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Tân Uyên trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Vĩnh Tân, Bình Cơ, Tân Uyên, Tân Hiệp và Tân Khánh được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Tân Uyên trước đây gồm 10 phường: Hội Nghĩa, Khánh Bình, Phú Chánh, Tân Hiệp, Tân Phước Khánh, Tân Vĩnh Hiệp, Thái Hòa, Thạnh Phước, Uyên Hưng, Vĩnh Tân và 2 xã: Bạch Đằng, Thạnh Hội	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Vĩnh Tân (122), Bình Cơ (123), Tân Uyên (124), Tân Hiệp (125) và Tân Khánh (126)

Khu vực đô thị Tân Uyên trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Tân Uyên. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang:

a) Vị trí:

- Bao gồm toàn bộ các khu ở hiện hữu tại các phường, khu vực dọc các đường giao thông chính, toàn bộ các dự án khu nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đang triển khai đầu tư thực hiện dự án.

- Tại các khu vực này sẽ áp dụng các quy chế quản lý đô thị chặt chẽ để quản lý về tầng cao, mật độ xây dựng nhà ở, đề xuất các giải pháp nâng cấp cải tạo hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật nhằm cải tạo không gian đô thị ngày một khang trang, hiện đại hơn.

- Đối với nhà ở trong các dự án được áp dụng tầng cao, mật độ xây dựng phù hợp với quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt hiện hành của dự án.

b) *Tầng cao:* Quy định cụ thể được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu như sau:

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường chính đô thị trở lên, tầng cao xây dựng tối đa 40 tầng.

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở lên, tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường khu vực trở xuống, tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng.

c) *Mật độ xây dựng:* Mật độ xây dựng gộp được quy định cụ thể được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu như sau:

- Khu vực cải tạo chỉnh trang; mật độ cao ≤ 80%, phân bố chủ yếu tại trung tâm các phường Uyên Hưng, Tân Phước Khánh, Thái Hòa, Khánh Bình, Tân Vĩnh Hiệp và giáp các trục đường chính.

- Khu vực mật độ trung bình từ ≤ 60%: Phân bố tại khu vực phường Vĩnh Tân, Tân Hiệp, Phú Chánh, Hội Nghĩa và Thạnh Phước.

2. Quy định đối với khu đô thị mới

Khu ở hỗn hợp:

a) Vị trí:

- Khu vực dọc Vành đai 4, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Chơn Thành, Đại lộ Nam Tân Uyên, Đại lộ Uyên Hưng – Thủ Dầu Một, đường ĐT.742, ĐT.746, ĐT.747B.

- Tại các khu vực này sẽ phát triển chức năng hỗn hợp bao gồm ở kết hợp với thương mại dịch vụ. Các loại hình thương mại dịch vụ sẽ đa dạng tùy theo chức năng chính của khu vực đô thị đó như phát triển các trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ bán lẻ, dịch vụ vận tải, dịch vụ phụ trợ công nghiệp.

- Khuyến khích đầu tư công trình hỗn hợp cao tầng tại các vị trí điểm nhấn đô thị, các giao lộ của các tuyến đường chính cấp đô thị như khu vực tiếp giáp đường Cao tốc Hồ Chí Minh – Chơn Thành, Vành đai 4, Đại lộ Nam Tân Uyên, Đại lộ Uyên Hưng – Thủ Dầu Một và các khu vực cửa ngõ đô thị để khai thác giá

trị quỹ đất, hình thành các điểm nhấn củng cố cho cảnh quan chung của đô thị.

- Quy định cụ thể về tầng cao, mật độ xây dựng gộp, hệ số sử dụng đất được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, tuy nhiên phải đảm bảo yêu cầu như sau:

b) Tầng cao: Khuyến khích xây dựng cao tầng hoặc tổ hợp công trình cao tầng trong các khu vực đất sử dụng hỗn hợp; tầng cao tối đa từ 30-40 tầng.

c) Mật độ xây dựng công trình phù hợp với diện tích lô đất được quy định trong Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Mật độ xây dựng tối đa 50%.

Đối với công trình cao tầng tại các khu vực trung tâm khuyến khích bố trí tầng hầm ưu tiên cho việc bố trí bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

3.1. Khu giáo dục, đào tạo

Mật độ xây dựng tối đa đối với công trình xây mới là 40%, đối với công trình cải tạo là 60%. Tầng cao tối đa đối với công trình đào tạo (đại học, cao đẳng, dạy nghề) là 30 tầng, đối với công trình giáo dục các cấp là 4 tầng. Ngoài ra có thể bố trí công trình cao hơn 06 tầng trong những trường hợp đặc biệt nhưng cần có sự chấp thuận của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền.

Lô đất bố trí công trình giáo dục xây mới cần có hình dạng tứ giác với chiều dài và chiều rộng phù hợp để thiết kế công trình, vị trí cần tiếp giáp đường giao thông nhưng hạn chế tiếp giáp đường giao thông cấp đô thị có lưu lượng cao.

3.2. Khu y tế

Bao gồm các công trình y tế như bệnh viện, phòng khám đa khoa, chuyên khoa, trạm y tế cấp phường, xã. Mật độ xây dựng tối đa là 40%. Quy định cụ thể về tầng cao tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu và đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Đối với công trình y tế cải tạo cần đảm bảo mật độ xây dựng tối đa là 60%.

Công trình y tế tư nhân: Đối với bệnh viện đa khoa, chuyên khoa phải đáp ứng mật độ xây dựng tối đa là 40%; Đối với các phòng khám được tích hợp trong công trình thương mại dịch vụ hoặc công trình sử dụng hỗn hợp cần đáp ứng quy định về mật độ xây dựng công trình theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD. Đối với phòng khám kết hợp với công trình nhà ở cần đáp ứng quy định về mật độ xây dựng nhà ở theo bảng 2.8 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

3.3. Khu văn hóa, thể thao

Bao gồm các công trình trung tâm văn hoá, thể dục thể thao trong đô thị. Mật độ xây dựng tối đa là 40%. Quy định cụ thể về tầng cao tối đa được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu và đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

3.4. Khu thương mại, dịch vụ

Tại mỗi khu đô thị đều có xác định trung tâm khu đô thị trong đó phát triển thương mại, dịch vụ là yếu tố chính để hình thành khu trung tâm. Tùy theo chức

năng của từng khu đô thị mà hoạt động thương mại, dịch vụ sẽ có nhiều loại hình khác nhau. Tuy nhiên trong đồ án quy hoạch chung, các vị trí được xác định có thể đầu tư xây dựng công trình phục vụ thương mại, dịch vụ bao gồm các loại đất sau:

Đất thương mại dịch vụ: Là đất sử dụng xây dựng các cơ sở kinh doanh, dịch vụ, thương mại và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, dịch vụ, thương mại (kể cả trụ sở; văn phòng đại diện của các tổ chức kinh tế; đất làm kho, bãi để hàng hóa của tổ chức kinh tế không thuộc khu vực sản xuất. Vị trí đất thương mại dịch vụ được xác định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất của đồ án. Đây là các khu đất bố trí các trung tâm thương mại (cấp đô thị trở lên), siêu thị, cao ốc văn phòng, chợ, trạm xăng dầu, khách sạn, nhà hàng, … Đối với quy hoạch chung xác định các khu vực bố trí đất sử dụng hỗn hợp sẽ ưu tiên bố trí công trình cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng, mật độ tối đa đáp ứng theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

Đất sử dụng hỗn hợp: Là đất xây dựng nhà, công trình hỗn hợp hoặc được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, tuy nhiên trong đồ án quy hoạch chung có định hướng các khu vực ưu tiên bố trí đất sử dụng hỗn hợp được nêu trong phần quy định về khu ở hỗn hợp. Đối với quy hoạch chung xác định các khu vực bố trí đất sử dụng hỗn hợp sẽ ưu tiên bố trí công trình cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng, mật độ tối đa đáp ứng theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

Ngoài ra có thể bố trí công trình thương mại dịch vụ trong đất ở theo hình thức kết hợp. Đây là loại hình phổ biến ở các khu vực trung tâm đô thị và trung tâm khu ở, đặc biệt là dọc theo các tuyến đường cấp đô thị.

Các công trình thương mại dịch vụ được xây dựng ngầm đáp ứng theo Nghị định 38/NĐ-CP.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị

Các công trình trong khu công viên cây xanh có tầng cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%. Bố trí chức năng công viên cần đảm bảo Tiêu chuẩn hiện hành về công viên công cộng **trong** đô thị.

5. Quy định đối với khu sinh thái

Đô thị Tân Uyên không có khu sinh thái.

6. Khu đô thị bảo tồn

(Nội dung thể hiện trong mục 10).

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường

7.1. Trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan

a) Tổ chức các trục đường chính đô thị

Bao gồm: Các đường đối ngoại như: Vành đai 4, Đại lộ Nam Tân Uyên, Đại lộ Uyên Hưng – Thủ Dầu Một, đường đi Cảng Thạnh Phước, các đường ĐT.746, ĐT.747A, ĐT.747B, ĐT.742, … đây là các đường trục chính kết nối các chức năng quan trọng của đô thị, góp phần nâng cao chất lượng và hình ảnh đô thị hiện đại và ấn tượng. Vì vậy: Cần ưu tiên thiết kế đô thị bằng các đồ án cụ thể, chỉnh trang tuyến phố, ưu tiên phát triển các chức năng hỗn hợp, công trình cộng cộng, dịch vụ thương mại có hình thức kiến trúc lớn, cao tầng và ấn tượng. Với các chức năng ở thì ưu tiên các loại hình nhà ở liên kế, shophouse khu vực mặt tiền, ...Việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hoà chung cho toàn tuyến, khu vực, khoảng lùi rộng. Cây xanh hai bên tuyến được trồng theo chủ đề, thống nhất về chủng loại, khai thác giống cây địa phương, tạo bóng mát và cảnh quan cho tuyến và tăng cường các trang thiết bị đô thị cho tuyến.

b) Tổ chức các trục cảnh quan đô thị

Đây là các trục không gian quan trọng của đô thị, góp phần nâng cao giá trị hình ảnh đô thị, chất lượng sống cho người dân đô thị, vì vậy:

- Tạo dựng dọc theo trục thương mại dịch vụ tập trung phát triển thương mại, dịch vụ du lịch phát triển hỗn hợp với mật độ cao.

- Xây dựng hệ thống đường kết nối các khu chức năng trong đô thị tạo thành mạng lưới liên kết không gian.

- Tận dụng các quỹ đất công, ô đất còn trống hoặc có công trình nhưng đã xuống cấp để xây dựng thành công viên, vườn hoa tạo không gian mở.

- Đối với các khu dân cư hiện hữu bám dọc mặt tiền các trục giao thông chính cần chỉnh trang mặt tiền thống nhất về hình khối, sử dụng các gam màu sơn mặt tiền sặc sỡ sẽ làm tăng giá trị về cảnh quan.

- Tổ chức các tuyến đường dọc sông Đồng Nai và hai bên suối Cái kết hợp với công viên dọc sông hình thành trục cảnh quan dọc sông, suối.

7.2. Quảng trường

Quảng trường trung tâm đô thị sẽ là không gian để tổ chức các sự kiện ngoài trời, đồng thời cũng là không gian cộng đồng đô thị. Do đó, khu vực này cần được tổ chức sao cho vừa có được không gian rộng, thoáng, trang trọng là điểm nhấn không gian cho đô thị, nhưng vẫn tiện nghi cho các hoạt động, xung quanh là tổ hợp các công trình trung tầng và thấp tầng.

- Các quảng trường này cần phải đảm bảo diện tích, cách tổ chức không gian và được trang bị đầy đủ các thiết bị đô thị đồng bộ, hiện đại để có thể tổ chức các hoạt động văn hóa truyền thống cũng như hiện đại của địa phương.

- Cần xanh hóa các không gian này bằng các hình thức cây xanh đa dạng, từ các hàng cây cao tạo tuyến hoặc cho bóng mát đến các mảng cây lớn hoặc trung bình tạo khối hay các mảng hoa, cỏ thấp dạng thảm... Khuyến khích sử dụng các loại thực vật địa phương nhằm tạo được bản sắc riêng cho đô thị.

- Bố trí một số tượng đài, vật thể điêu khắc, các công trình kiến trúc nhỏ...

tại các vị trí thích hợp, được chiếu sáng trang trí để tạo điểm nhấn, nâng cao chất lượng kiến trúc-cảnh quan.

- Bố trí các công trình kiến trúc nhỏ, công trình kỹ thuật phụ trợ, trang bị đầy đủ, đồng bộ các loại thiết bị đô thị (thùng rác, ghế nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, biển chỉ hướng, đèn chiếu sáng...), đảm bảo cung cấp đầy đủ các dịch vụ thiết yếu để các hoạt động ngoài trời của người dân và du khách được thoải mái, dễ chịu và tiện nghi.

- Quy định chặt chẽ việc gắn biển quảng cáo, hạ ngầm các tuyến đường dây và cột kỹ thuật (điện, cáp viễn thông, v.v…) để hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực về mỹ quan.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

8.1. Công trình điểm nhấn đô thị

a) Các điểm nhấn cấp 1:

Được xác định tại các vị trí cửa ngõ và các điểm nhấn đô thị tại các giao lộ lớn, bao gồm:

- Giao lộ giữa Vành đai 4 với Đại lộ Nam Tân Uyên, Vành đai 5;

- Giao lộ giữa đại lộ Uyên Hưng – Thủ Dầu Một với đại lộ Nam Tân Uyên và ĐT.746;

- Khu vực cửa ngõ phía nam với Thuận An trên đường ĐT.747B.

Định hướng tổ chức công trình hỗn hợp cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng, khu vực kết hợp tổ chức không gian công trình với tổ chức nút giao thông khác cốt.

b) Các điểm nhấn cấp 2:

- Giao lộ giữa đường đi Cảng Thạnh Phước với ĐT.746 và ĐT.747B;

- Giao lộ giữa đường ĐT.746 với đại lộ Nam Tân Uyên và ĐH.403;

- Giao lộ giữa đường Vành Đai 4 và đại lộ Dân chủ;

- Cầu Bạch Đằng 2: Cầu dự kiến bắc qua sông Đồng Nai kết nối với huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;

- Cầu Thạnh Hội 2: Cầu dự kiến bắc qua sông Đồng Nai kết nối với huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;

Định hướng tổ chức công trình hỗn hợp kết hợp với công viên cây xanh và thiết kế cầu đường bộ.

c) Các điểm nhấn cấp 3:

Gồm các công trình hành chính, thương mại dịch vụ cấp đô thị. Định hướng tổ chức công trình kết hợp với cây xanh và không gian mở phục vụ công cộng.

Tổ chức không gian, kiến trúc các công trình điểm nhấn:

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị được bố trí tại các ngã giao trục

đường chính đô thị, cần thiết kế công trình đẹp có đặc trưng riêng, mang tính biểu tượng và hài hòa với cảnh quan và công trình lân cận; tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các công trình; kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố.

- Khuyến khích xây dựng công trình, tổ hợp công trình có quy mô lớn và khuyến khích hợp khối có chất lượng kiến trúc mẫu mực; phản ánh văn hoá và nét đặc thù của đô thị với việc áp dụng các kỹ thuật xây dựng tiên tiến hướng theo mô hình xanh bền vững.

- Đảm bảo kiến trúc đô thị có sự hài hòa chuyển tiếp giữa các loại hình trong các khu chức năng thương mại, dịch vụ, nhà ở, công nghiệp.

- Các quần thể công trình kiến trúc phải tạo sự đa dạng nhưng vẫn đảm bảo hài hòa với các không gian xung quanh, kế thừa được những nét kiến trúc của Bình Dương, phát huy đặc điểm riêng của từng khu vực.

- Các công trình kiến trúc điểm nhấn phải thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và thỏa thuận với các cơ quan có liên quan trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định của Luật Kiến trúc.

8.2. Vị trí cửa ngõ đô thị:

Bao gồm các khu vực cửa ngõ quan trọng như sau:

Phía Bắc gồm 02 cửa ngõ chính tại vị trí: Nút giao Vành đai 4 – Đại lộ Nam Tân Uyên – ĐT.747A – ĐT.746 và nút giao Vành đai 4 – ĐT.742. Cần chú trọng thiết kế khu vực nút giao; khuyến khích sử dụng thiết kế tạo ấn tượng mạnh mẽ về thị giác và mang tính đặc thù không trùng lắp để tạo điểm nhấn cảnh quan cho khu vực cửa ngõ phía Bắc. Ngoài ra, đây là một trong các khu vực phát triển đô thị quan trọng và có quy mô lớn của thành phố Tân Uyên nên toàn bộ khu vực phát triển đô thị cần có tổ chức không gian hài hòa, đồng bộ, ưu tiên phát triển nhà ở hỗn hợp cao tầng để tạo điểm nhấn cho trục đường Vành đai 4.

Phía Đông có 03 cửa ngã chính: Giáp Bắc Tân Uyên tại vị trí nút giao Vành đai 4 – Vành Đai 5 (ĐT.745A); giáp Đồng Nai tại cầu Bạch Đằng 2 trên đường Đại lộ Uyên Hưng – Thủ Dầu Một và tại cầu Thạnh Hội 2 trên đường ĐH.401. Đây là khu vực có sự chuyển tiếp không gian từ khu dân cư sang khu công nghiệp, do đó tổ chức không gian đô thị chú trọng đến việc tổ chức các trục đường tiếp giáp với khu công nghiệp, với hình thức kiến trúc là công trình sản xuất công nghiệp đặc trưng.

Cửa ngõ phía Nam tại nút giao đường ĐT.747B và ĐT.743 và tại khu vực đô thị cảng Thái Hòa.

Cửa ngõ phía Tây từ Khu liên hợp qua Tân Uyên tại nút giao đường đi Cảng Thạnh Phước với ĐT.746, nút giao đường Đại lộ Uyên Hưng – Thủ Dầu Một với đường ĐT.742. Đây là khu vực đô thị có mật độ dân cư hiện hữu tương đối dày đặc đan xen với các nhà máy rải rác trong khu dân cư. Do đó khuyến khích chuyển đổi từ đất sản xuất kinh doanh sang đất ở hỗn hợp cao tầng để phát triển các dự

án nhà ở hỗn hợp cao tầng nhằm cải tạo cảnh quan đô thị, tạo điểm nhấn cảnh quan bằng các công trình cao tầng.

Khu vực cửa ngõ đô thị là vùng chuyển tiếp không gian, mở tầm nhìn sang một không gian mới khi từ bên ngoài vào đô thị. Do đó, không gian kiến trúc cảnh quan phải gây ấn tượng mạnh, độc đáo, hấp dẫn và thu hút.

Về không gian: Bố trí các công trình phức hợp cao tầng tạo điểm nhấn; tạo ra các không gian đặc trưng, hấp dẫn, ấn tượng tại các khu vực cửa ngõ bằng các hình thức thi tuyển kiến trúc, tăng cường thiết kế đô thị tại khu vực. Tổ chức các vườn hoa, vườn cảnh, đài phun nước, ... tại khu vực cửa ngõ.

Về kiến trúc, cảnh quan: Sử dụng các công trình kiến trúc nhỏ như: Cổng chào, biểu tượng, đèn chiếu sáng, vườn tượng tại các khu vực xung quanh cửa ngõ.

Khuyến khích tổ chức thiết kế các khu tượng đài, biểu tượng, cổng chào hay công trình điểm nhấn mang những đặc trưng riêng của khu vực tại các điểm cửa ngõ là nơi tạo ấn tượng đầu tiên chào đón khi vào đô thị. Quan tâm chú ý hệ thống vườn hoa, cây cảnh dọc các tuyến đường vào đô thị.

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị

Hạ tầng kỹ thuật:

a) Bến xe

- Nâng cấp, cải tạo bến xe Quang Vinh 3 đạt tiêu chuẩn loại 4.

- Bối trí 03 bến xe khách mới đạt tiêu chuẩn loại 4: Bến xe Uyên Hưng, bến xe Thái Hoà (nằm trong khu vực phát triển đô thị số 10 tại Thái Hoà) và bến xe Hội Nghĩa (vị trí gần giao lộ đường Vành đai 4 – LKV.06).

- Các khu vực phát triển đô thị mới cần phải bố trí bến xe buýt với diện tích khoảng 0,5ha.

b) Bãi xe

- Trong các khu đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở phải bố trí chỗ để xe, bãi đỗ xe. Trong khu công nghiệp, kho tàng phải bố trí bãi đỗ xe, xưởng sửa chữa;

- Bãi đỗ xe chở hàng hóa phải bố trí gần chợ, ga hàng hóa, các trung tâm thương mại và các công trình khác có yêu cầu vận chuyển lớn;

- Các khu vực có nhu cầu vận chuyển lớn, trung tâm thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, vui chơi giải trí phải bố trí bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng thuận tiện cho hành khách và phương tiện, kết nối liên thông với mạng lưới đường phố, đảm bảo khoảng cách đi bộ tối đa là 500 m;

- Bãi đỗ ô-tô buýt tại các điểm đầu và cuối tuyến, cần xác định quy mô theo nhu cầu cụ thể;

- Đề-pô tàu điện bố trí tại các điểm đầu, cuối và điểm kết nối tuyến, có thể bố trí kết hợp đê-pô tàu điện với cơ sở sửa chữa;

- Các công trình công cộng, dịch vụ, các khu chung cư, các cơ quan phải đảm bảo đủ số lượng chỗ đỗ xe đối với từng loại phương tiện theo nhu cầu sử dụng;

- Khu vực đô thị hiện hữu cho phép quy hoạch các bãi đỗ xe ngầm, bãi đỗ xe nhiều tầng nhưng phải bảo đảm kết nối tương thích và đồng bộ, an toàn với các công trình khác;

c) Nhà máy xử lý nước thải, trạm xử lý nước thải (XLNT)

- Vị trí nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới phải ưu tiên quy hoạch ở cuối dòng chảy của nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý, cuối hướng gió chính của đô thị, tại khu vực có đủ đất cho dự phòng mở rộng. Vị trí điểm xả nước thải phải phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý tài nguyên nước;

- Trường hợp nhà máy XLNT, trạm XLNT bắt buộc phải đặt ở đầu nguồn nước hoặc hướng gió chính của đô thị thì khoảng cách ATMT phải tăng lên tối thiểu 1,5 lần;

- Diện tích đất xây dựng nhà máy XLNT, trạm XLNT quy hoạch mới được xác định trên cơ sở công suất, công nghệ xử lý hoặc tính toán theo tiêu chuẩn được lựa chọn áp dụng nhưng phải đảm bảo không được vượt quá chỉ tiêu 0,2 ha/1 000 m3/ngày.

d) Các trạm điện

- Trạm điện hạ thế phải đặt ở trung tâm của phụ tải điện, hoặc ở gần phụ tải điện lớn nhất, tại vị trí thuận tiện cho việc đặt đường dây, ít cắt đường giao thông, không gây trở ngại, nguy hiểm cho sản xuất, sinh hoạt;

- Mạng lưới điện trung và hạ thế hạn chế vượt qua ao, hồ, đường giao thông chính, các khu vực sản xuất công nghiệp;

- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định tại QCVN QTĐ 8:2010/BCT và các quy định hiện hành của ngành điện.

e) Nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng

- Quy hoạch địa điểm nhà tang lễ không được ảnh hưởng đến các hoạt động của các khu chức năng khác và các hoạt động giao thông. Nhà tang lễ phải có giải pháp chống ồn đảm bảo các quy định về tiếng ồn tại khu vực công cộng, khu dân cư;

- Diện tích nhà tang lễ được xác định dựa trên quy trình tổ chức tang lễ và tục lệ mai táng tại địa phương nhưng phải đảm bảo phục vụ được tối thiểu 04 đám tang/ngày;

- Việc bố trí và xây dựng cơ sở hỏa táng phải tuân thủ QCVN

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

Đối với các công trình di tích lịch sử, văn hóa cấp quốc gia và cấp tỉnh trên địa bàn thành phố cần quản lý khu vực bảo tồn theo Điều 32 Luật di sản văn hóa.

Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá (Cù Lao Rùa, Nhà cổ Đỗ Cao Thứa, Đình Tân Trạch, Đình Nhựt Thạnh, Chùa Hưng Long, Đình Vĩnh Phước, Đình Dư Khánh, Đình Bưng Cù, Chiến thắng Tháp canh Cầu Bà Kiên, Đình Dư Khánh, Chiến khu Vĩnh Lợi, Miếu Ông - Nơi hoạt động Trinh sát, Quân báo, Biệt động tỉnh Bình Dương): Thực hiện theo quy định của Luật Di sản văn hoá và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật di sản văn hóa số 28/2001/QH10.

Các hoạt động xây dựng phải thực hiện theo các quy định bảo đảm không phá vỡ địa hình cảnh quan khu vực ven sông Đồng Nai và sông nhánh Đồng Nai.

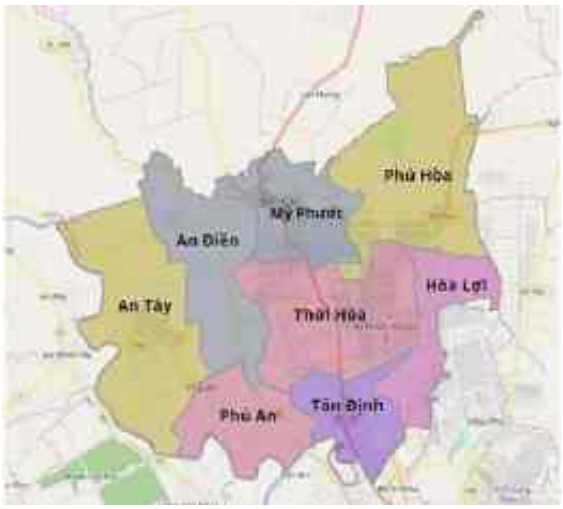
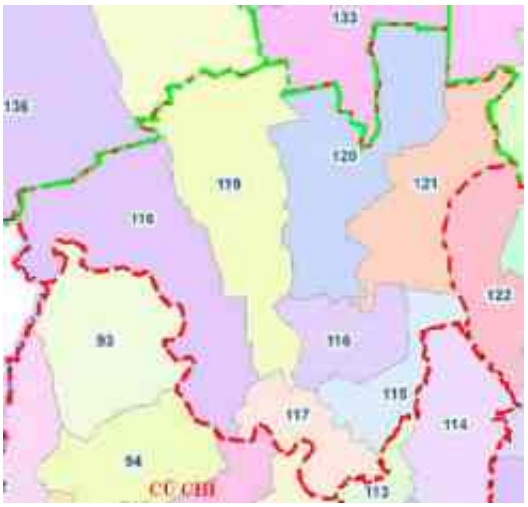
Phụ lục XXVI

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC BẾN CÁT

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Bến Cát trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Hòa Lợi, Thới Hòa, Phú An, Tây Nam, Long Nguyên, Bến Cát và Chánh Phú Hòa được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Bến Cát trước đây gồm 7 phường: An Điền, An Tây, Chánh Phú Hòa, Hòa Lợi, Mỹ Phước, Tân Định, Thới Hòa và xã Phú An	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Hòa Lợi (115), Thới Hòa (116), Phú An (117), Tây Nam (118), Long Nguyên (119), Bến Cát (120) và Chánh Phú Hòa (121)

Khu vực đô thị Bến Cát trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Bến Cát. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 06 phường hiện nay, trừ Phú An áp dụng theo Khu vực cụm phường Thủ Dầu Một trước đây.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ:

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Áp dụng cho toàn bộ các khu ở hiện hữu tại các phường Hòa Lợi, Thới Hòa, Long Nguyên, Bến Cát, Chánh Phú Hòa, khu vực dọc các đường giao thông chính của từng phường trừ các dự án khu nhà ở đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đang triển khai đầu tư thực hiện dự án.

a) Về tầng cao xây dựng:

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường chính khu vực trở lên: tầng cao xây dựng tối thiểu 3 tầng, tối đa 6 tầng.

- Đối với nhà ở dọc các tuyến đường từ cấp đường khu vực trở xuống: tầng cao xây dựng tối thiểu 2 tầng, tối đa 6 tầng.

- Đối với nhà ở trong các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: áp dụng tầng cao, mật độ xây dựng phù hợp với quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hiện hành.

- Đối với khu vực có các di tích lịch sử – văn hóa cấp tỉnh: các công trình giáp ranh xung quanh có tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

b) Về mật độ xây dựng:

- Khu vực mật độ cao từ 60–80%: phân bố tại khu vực trung tâm các phường Thới Hòa, Bến Cát, Hòa Lợi, Long Nguyên và dọc các trục đường chính.

- Khu vực mật độ trung bình từ 30–60%: phân bố tại khu vực phường Chánh Phú Hòa và khu vực ven sông Thị Tính.

c) Về kiến trúc cảnh quan:

- Áp dụng các quy chế quản lý đô thị chặt chẽ để quản lý về tầng cao, mật độ xây dựng nhà ở; đề xuất các giải pháp nâng cấp cải tạo hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật nhằm cải tạo không gian đô thị ngày càng khang trang, hiện đại hơn.

- Các loại hình nhà ở đa dạng: nhà liền kề, nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại dịch vụ (nhà phố thương mại), nhà ở kết hợp sân vườn, biệt thự.

- Đối với loại hình nhà phố thương mại: chú trọng quản lý tầng cao và khoảng lùi công trình nhằm đảm bảo tính thống nhất cho toàn tuyến phố; thống nhất vị trí, kích thước bảng hiệu và hạn chế việc lắp đặt quá nhiều bảng hiệu trên mặt tiền chính của công trình.

- Khuyến khích cải tạo, chỉnh trang mặt đứng công trình hiện hữu theo hướng hài hòa, thống nhất về màu sắc và hình thức kiến trúc dọc các tuyến phố chính.

2. Quy định đối với khu đô thị mới

Áp dụng đối với các khu vực phát triển đô thị mới, khu ở hỗn hợp dọc các trục đường Vành đai 4, Quốc lộ 13 và các khu vực có định hướng phát triển mới trong quy hoạch chung đô thị Bến Cát.

a) Về tầng cao xây dựng:

- Khu ở hỗn hợp dọc đường Vành đai 4, Quốc lộ 13, Mỹ Phước – Tân Vạn: khuyến khích xây dựng cao tầng hoặc tổ hợp công trình cao tầng từ 15 đến 40 tầng; công trình điểm nhấn có tầng cao từ 40 đến 60 tầng.

- Khu ở mới mật độ cao tại các khu vực phát triển đô thị: tầng cao tối thiểu 3 tầng đối với nhà ở dọc đường chính khu vực, tối đa 6 tầng đối với nhà ở thấp tầng.

- Khu ở mới mật độ trung bình ven sông Thị Tính, sông Sài Gòn: ưu tiên phát triển nhà ở kết hợp sân vườn, nhà ở sinh thái với tầng cao không quá 4 tầng; tại một số vị trí tiếp giáp đường giao thông khuyến khích phát triển nhà ở cao tầng để tăng hệ số sử dụng đất.

b) Về mật độ xây dựng:

- Khu vực phát triển mới tại phường Chánh Phú Hòa và khu vực ven sông Thị Tính: mật độ từ 30–60%.

- Khu vực ven sông Sài Gòn: mật độ tối đa 30%, ưu tiên bố trí cây xanh, không gian mở và hành lang xanh ven sông.

- Hệ số sử dụng đất (hệ số K) tối đa 13 theo Quy chuẩn 01:2021/BXD đối với khu ở hỗn hợp cao tầng.

c) Về hình thức kiến trúc:

- Hình thành không gian đô thị đồng bộ, thống nhất về ngôn ngữ kiến trúc, mật độ xây dựng và tầng cao. Các khu đô thị mới phải có hình thức kiến trúc hiện đại, áp dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng và thân thiện môi trường.

- Các khu ở mới được tổ chức thành từng khu liên kết với nhau bằng hệ thống các đường liên khu vực và đường chính khu vực. Đảm bảo đồng bộ về hình thức kiến trúc, tầng cao và mật độ trong phạm vi từng khu.

- Ưu tiên sử dụng thiết kế kiến trúc xanh, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường; bố trí cây xanh cảnh quan trong khuôn viên công trình và dọc các trục đường nội bộ.

- Đối với công trình cao tầng tại các khu vực trung tâm: khuyến khích bố trí tầng hầm ưu tiên cho bãi đỗ xe và công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

a) Công trình hành chính:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình cấp thị xã (nay là thành phố). Tầng cao tối đa 9 tầng đối với công trình cấp thành phố, tối đa 5 tầng đối với công trình cấp phường.

- Khuyến khích xây dựng công trình theo hình thức hợp khối, từ 3 đến 9 tầng để tối ưu hệ số sử dụng đất, dành nhiều không gian cho cây xanh, không gian mở và sân bãi.

- Phía trước các công trình hành chính tổ chức quảng trường nhỏ, sảnh đón với vỉa hè rộng; kết hợp cây xanh đường phố với cây xanh cảnh quan theo mùa và hoa trang trí tạo sự vui tươi vào các dịp lễ, Tết.

- Màu sắc công trình đa dạng, tươi sáng; đối với công trình văn hóa khuyến khích sử dụng các màu sắc nổi bật, mang bản sắc địa phương.

b) Công trình giáo dục:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình xây mới, tối đa 60% đối với công trình cải tạo.

- Tầng cao tối đa: công trình đào tạo đại học, cao đẳng, dạy nghề là 30 tầng; công trình giáo dục phổ thông các cấp là 4 tầng (có thể bố trí cao hơn 6 tầng trong trường hợp đặc biệt với sự chấp thuận của cơ quan chuyên môn có thẩm quyền).

- Lô đất bố trí công trình giáo dục xây mới cần có hình dạng tứ giác với chiều dài và chiều rộng phù hợp; vị trí tiếp giáp đường giao thông nhưng hạn chế tiếp giáp đường cấp đô thị có lưu lượng cao.

c) Công trình y tế:

- Mật độ xây dựng tối đa 40% đối với công trình y tế mới; tối đa 60% đối với công trình cải tạo.

- Quy định cụ thể về tầng cao xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Công trình y tế tư nhân (bệnh viện đa khoa, chuyên khoa): mật độ xây dựng tối đa 40%; phòng khám tích hợp trong công trình thương mại dịch vụ hoặc công trình sử dụng hỗn hợp áp dụng theo bảng 2.10 trong Quy chuẩn 01:2021/BXD.

d) Công trình thương mại dịch vụ:

- Phát triển thương mại dịch vụ tập trung tại trung tâm các khu đô thị, dọc trục Quốc lộ 13, đường Vành đai 4 và các tuyến phố thương mại.

- Khuyến khích phát triển các công trình cao tầng, có đế thương mại; công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, sử dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng.

- Tại các điểm thu hút tầm nhìn hoặc điểm hội tụ không gian: công trình có thể được thiết kế với hình thức nổi bật và đặc trưng để tạo điểm nhấn khu vực.

- Đối với đất sử dụng hỗn hợp dọc trục đường chính đô thị: ưu tiên bố trí công trình cao tầng với tầng cao tối đa 40 tầng; mật độ tối đa đáp ứng theo Quy chuẩn 01:2021/BXD.

- Phía trước các công trình tổ hợp thương mại dịch vụ tổ chức không gian quảng trường kết nối với hệ thống cây xanh đường đi bộ, kết hợp các hình thức quảng cáo hiệu quả và thẩm mỹ.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị

Hệ thống cây xanh đô thị trong khu vực bao gồm cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan trong các dự án khu nhà ở, công viên cấp đô thị và hành lang xanh ven sông Thị Tính, sông Sài Gòn.

a) Công viên cây xanh:

- Công viên cây xanh có tầng cao tối đa 01 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%. Bố trí chức năng công viên đảm bảo Tiêu chuẩn hiện hành về công viên công cộng trong đô thị.

- Ưu tiên tận dụng quỹ đất ven hệ thống sông suối, hồ đập để bố trí công viên cây xanh nhằm tăng mật độ mảng xanh, đồng thời bảo vệ hệ thống mặt nước cho đô thị.

- Trong các khu vực công viên ven sông được phép xây dựng các công trình chức năng phục vụ công viên như chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, phòng kỹ thuật với mật độ xây dựng tối đa 5%.

b) Hành lang xanh ven sông:

- Đối với sông Thị Tính: phạm vi hành lang bảo vệ mặt nước 20m; từ ranh giới hành lang bảo vệ đến đường ven sông được xác định là công viên cây xanh ven sông.

- Đối với sông Sài Gòn: phạm vi hành lang bảo vệ mặt nước 20m; đường ven sông còn có chức năng là đê bao bảo vệ chống ngập.

- Ven các suối lớn như suối Ông Tề, suối Bưng Đỉa: bố trí hệ thống cây xanh công viên ven suối; ưu tiên giữ lại địa hình tự nhiên, nắn chỉnh, nạo vét, mở rộng dòng suối phục vụ thoát nước tự nhiên.

c) Cây xanh trong khu ở và dọc đường phố:

- Tổ chức cây xanh đường phố với các chủng loại đa dạng, phù hợp đặc điểm từng tuyến đường; kết hợp cây xanh cảnh quan thay đổi theo mùa và hoa trang trí tại các tuyến đường trung tâm.

- Trong các khu dân cư bố trí các công viên cây xanh cấp ô phố; đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn 01:2021/BXD.

- Trong các dự án khu nhà ở: xây dựng hoàn chỉnh các công viên cây xanh theo quyết định phê duyệt hiện hành của dự án.

5. Quy định đối với khu sinh thái

Khu sinh thái bao gồm các khu vực ven sông Sài Gòn, khu vực ven sông Thị Tính và các khu vực có điều kiện tự nhiên đặc thù trong phạm vi các phường Hòa Lợi, Chánh Phú Hòa và khu vực tiếp giáp.

- Ưu tiên bảo tồn và khai thác cảnh quan tự nhiên: hệ thống sông Sài Gòn, sông Thị Tính; các hồ đập như đập Cây Chay, đập Ông Khương; hệ thống kênh rạch tự nhiên.

- Ven hệ thống mặt nước phải trồng cây xanh để vừa đem lại cảnh quan vừa bảo vệ hành lang ven sông rạch.

- Phát triển du lịch sinh thái tại khu vực ven sông Sài Gòn và sông Thị Tính phải được quản lý chặt chẽ; hình thức kiến trúc của công trình xây dựng hài hòa với tự nhiên, sử dụng phong cách kiến trúc sinh thái và vật liệu tự nhiên địa phương.

- Các khu vực sản xuất nông nghiệp ven sông Sài Gòn kết hợp phát triển du lịch nông nghiệp, du lịch nghỉ dưỡng và du lịch chăm sóc sức khỏe; mật độ xây dựng công trình phục vụ du lịch sinh thái tối đa 10–20%.

- Các khu vực đất ở kết hợp vườn trong khu sinh thái: mật độ xây dựng dưới 30%; nhà ở có kiến trúc hài hòa với sân vườn, ưu tiên tầng cao thấp (không quá 3 tầng).

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn

Khu đô thị bảo tồn bao gồm các khu vực xung quanh các di tích lịch sử – văn hóa, các khu vực có giá trị kiến trúc cảnh quan đặc thù được xác định cần bảo tồn trong đô thị Bến Cát.

- Đối với các công trình di tích lịch sử, văn hóa cấp tỉnh trên địa bàn: quản lý khu vực bảo tồn theo Điều 32 Luật di sản văn hóa số 10/VBHN-VPQH ngày 23/07/2013.

- Trong phạm vi khu vực bảo vệ I (khu vực khoanh vùng bảo vệ trực tiếp di tích): không được xây dựng mới công trình; chỉ được tu bổ, phục hồi và tôn tạo các công trình di tích.

- Trong phạm vi khu vực bảo vệ II (vùng đệm bảo vệ cảnh quan xung quanh di tích): tầng cao các công trình xây dựng mới tối đa 03 tầng; hình thức kiến trúc hài hòa, không lấn át công trình di tích.

- Các công trình xây dựng trong khu vực bảo tồn phải được thiết kế phù hợp với bối cảnh kiến trúc cảnh quan truyền thống, sử dụng màu sắc và vật liệu hòa hợp với di tích.

- Ưu tiên giữ lại và tôn tạo các không gian công cộng, quảng trường, khuôn viên xanh trong khu vực bảo tồn nhằm phát huy giá trị di sản văn hóa và phát triển du lịch.

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường

a) Trục đường thương mại dịch vụ chính – Quốc lộ 13:

- Trục thương mại dịch vụ trọng tâm của đô thị Bến Cát; dọc trục đường có các loại hình sử dụng đất rất đa dạng với nhiều loại hình công trình.

- Quy định về tầng cao cho từng khu vực dọc trục đường: đoạn qua khu trung tâm hành chính phường Mỹ Phước (nay là khu vực phường Bến Cát) khuyến khích tầng cao từ 5–15 tầng; các đoạn còn lại từ 3–6 tầng.

- Đảm bảo tính đồng bộ về mặt đứng; yêu cầu thực hiện đồ án thiết kế đô thị riêng cho trục đường Quốc lộ 13 để xây dựng các quy định cụ thể về thiết kế dọc trục đường.

- Tổ chức cây xanh đường phố liên tục dọc hai bên đường; hệ thống chiếu sáng đồng bộ, hiện đại; bảng hiệu quảng cáo được kiểm soát về kích thước, vị trí và màu sắc.

b) Trục đường vận tải – Đường Vành đai 4:

− Tuyến đường cấp vùng phục vụ vận tải hàng hóa và hành khách; lộ giới lớn với các dải phân cách tách biệt nhiều làn đường.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan dọc trục đường với các chủng loại đa dạng; đèn tín hiệu có công suất lớn, độ rọi đảm bảo tiêu chuẩn chiếu sáng, đồng bộ và bổ trợ cho cảnh quan cây xanh.

- Bố trí các bảng tín hiệu có kích thước lớn, màu sắc và thiết kế rõ ràng, trực quan, dễ quan sát cho người điều khiển phương tiện giao thông.

- Khuyến khích phát triển công trình hỗn hợp cao tầng tại các nút giao dọc Vành đai 4 để tạo điểm nhấn đô thị; tổ chức nút giao liên thông và trực thông tại các giao lộ lớn.

c) Các trục phố thương mại thứ cấp (đường ĐT.741, đường 2 tháng 9, đường ĐT.748...):

- Vừa có tính chất là trục giao thông chính đô thị, vừa là các trục thương mại dịch vụ hình thành trung tâm các phân khu đô thị.

- Quy định cụ thể về tầng cao cho từng khu vực dọc trục đường được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu; đảm bảo tính đồng bộ về mặt đứng đường phố.

- Bố trí cây xanh đường phố và thiết bị đường phố theo quy định thống nhất cho từng tuyến.

d) Quảng trường đô thị:

- Quảng trường hiện hữu tại khu trung tâm hành chính (kế cận trung tâm hội nghị Bến Cát): là nơi tổ chức các sự kiện lớn của khu trung tâm hành chính và sinh hoạt cộng đồng của người dân.

- Quảng trường tại nút giao vòng xoay Mỹ Phước (nay là khu vực nút giao trong khu trung tâm): cải tạo thiết kế cảnh quan, bổ sung tiểu cảnh trang trí và các loại hình trưng bày nghệ thuật đường phố.

- Đề xuất quảng trường mới tại nút giao đường Vành đai 4 và Quốc lộ 13: bố trí quảng trường nhỏ phía trước các công trình thương mại dịch vụ và công viên cây xanh tại nút giao, kết hợp tiểu cảnh trang trí và trưng bày nghệ thuật đường phố.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

a) Cửa ngõ đô thị:

- Cửa ngõ tại vị trí cầu qua sông Sài Gòn trên đường Vành đai 4 (cửa ngõ phía Tây): thiết kế cầu tạo ấn tượng mạnh mẽ về thị giác, mang tính đặc thù, không trùng lắp; là điểm nhấn cảnh quan chào đón khi vào đô thị từ TP. Hồ Chí Minh.

- Cửa ngõ trên đường Quốc lộ 13 giáp TP. Thủ Dầu Một (cửa ngõ phía Nam): khuyến khích chuyển đổi đất sản xuất kinh doanh sang đất ở hỗn hợp cao tầng để cải tạo cảnh quan, tạo điểm nhấn bằng các công trình cao tầng.

- Cửa ngõ trên đường Mỹ Phước – Tân Vạn tại phường Tân Định (nay thuộc cụm phường Bến Cát): ưu tiên phát triển nhà ở hỗn hợp cao tầng, tổ chức không gian hài hòa, đồng bộ.

- Cửa ngõ trên đường Quốc lộ 13 phía Bắc giáp Bàu Bàng: tổ chức không gian khai thác tối đa quỹ đất ven đường tránh quốc lộ, ưu tiên nhà ở hỗn hợp cao tầng.

- Tại tất cả các điểm cửa ngõ: khuyến khích tổ chức thiết kế tượng đài, biểu tượng, cổng chào hoặc công trình điểm nhấn mang đặc trưng riêng của khu vực; quan tâm hệ thống vườn hoa, cây cảnh dọc các tuyến đường vào đô thị.

b) Các điểm nhấn đô thị:

- Điểm nhấn cấp I tại các giao lộ lớn: giao lộ Vành đai 4 và Quốc lộ 13; giao lộ Vành đai 4 và ĐT.741; giao lộ Vành đai 4 và ĐT.744. Khuyến khích xây dựng công trình, tổ hợp công trình quy mô lớn, chất lượng kiến trúc mẫu mực, phản ánh văn hóa và nét đặc thù của đô thị.

- Điểm nhấn cấp II tại các nút giao và vị trí cầu đặc thù: giao lộ ĐT.748 và Vành đai 4; cầu qua sông Thị Tính; khu vực giao lộ đường Trần Quốc Toản nối dài với đường Mỹ Phước – Tân Vạn.

- Điểm nhấn cấp III tại các công trình hành chính, công cộng cấp đô thị; quảng trường chính đô thị và quảng trường nhỏ tại các giao lộ; các công trình thương mại dịch vụ và sử dụng hỗn hợp cao tầng.

- Yêu cầu chung đối với công trình điểm nhấn: đảm bảo kiến trúc đô thị có sự hài hòa chuyển tiếp giữa các loại hình trong các khu chức năng; các quần thể công trình kiến trúc tạo sự đa dạng nhưng vẫn hài hòa với không gian xung quanh, kế thừa nét kiến trúc Bình Dương đặc trưng.

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị

- Hệ thống chiếu sáng đô thị: đầu tư mạng lưới chiếu sáng ở các khu dân cư mới, khu trung tâm và các tuyến đường huyện chưa được đầu tư; bố trí đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn chiếu sáng và góp phần tạo mỹ quan đô thị ban đêm.

- Hệ thống cấp điện: định hướng ngầm hóa mạng lưới cấp điện hiện hữu tại khu trung tâm để tăng mỹ quan đô thị; bố trí trạm biến áp mới đảm bảo công suất; tổ chức không gian phù hợp dọc theo hệ thống điện cao thế và trung thế.

- Hệ thống thông tin liên lạc: ngầm hóa mạng cáp viễn thông đồng bộ với xây dựng hạ tầng các ngành; tại khu dân cư, đô thị mới thực hiện ngầm hóa toàn bộ hạ tầng mạng ngoại vi; bố trí trạm thu phát sóng không ảnh hưởng tiêu cực đến mỹ quan.

- Hệ thống thoát nước mưa: 100% đường nội thị phải có hệ thống thoát nước mưa; không xây dựng công trình lên hệ thống cống thoát nước; không đổ rác thải vào hệ thống thoát nước.

- Hệ thống cấp nước: đến năm 2030, 100% dân số đô thị được sử dụng nước sạch; hạn chế khai thác nguồn nước ngầm tại các khu vực đã có hệ thống cấp nước tập trung.

- Tiện ích đường phố: thiết bị tiện ích như ghế ngồi, thùng rác, bồn hoa, biển chỉ dẫn được lựa chọn và thiết kế riêng biệt phù hợp với đặc trưng từng tuyến đường và khu vực.

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

Trên địa bàn các phường thuộc khu vực đô thị Bến Cát trước đây hiện có nhiều công trình di tích lịch sử, văn hóa, tôn giáo, tín ngưỡng có giá trị. Việc quản lý, bảo tồn và tôn tạo các công trình này cần tuân thủ các quy định sau:

- Đối với công trình di tích lịch sử – văn hóa đã được xếp hạng: thực hiện theo Luật di sản văn hóa và các quy định bảo vệ di sản hiện hành; không được xây dựng công trình mới trong khu vực bảo vệ I; tu bổ, phục hồi phải đảm bảo yếu tố gốc cấu thành di tích.

- Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng (đình, chùa, nhà thờ, miếu...): tu bổ, cải tạo phải giữ gìn phong cách kiến trúc truyền thống; công trình xây mới trong khuôn viên phải hài hòa với công trình chính về hình thức, vật liệu và màu sắc.

- Khu vực lân cận các công trình tôn giáo, tín ngưỡng (trong phạm vi 50m): hạn chế xây dựng công trình cao tầng; ưu tiên tổ chức không gian cây xanh, quảng trường và không gian mở tạo cảnh quan tôn nghiêm.

- Công trình tiêu biểu cần được quan tâm bảo tồn và phát huy: Địa đạo Tam Giác Sắt – phát triển thành điểm du lịch văn hóa lịch sử; các chùa, đình làng truyền thống tại các phường.

- Hàng năm cơ quan quản lý địa phương lập danh mục kiểm kê, đánh giá thực trạng các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng trên địa bàn để có kế hoạch tu bổ, tôn tạo kịp thời.

Lưu ý: *Các quy định cụ thể về tầng cao, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất cho từng ô phố, lô đất được xác định chi tiết trong các đồ án quy hoạch phân khu đô thị. Ngoài những quy định trong Phụ lục này, việc quản lý xây dựng tại khu vực đô thị Bến Cát còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan.*

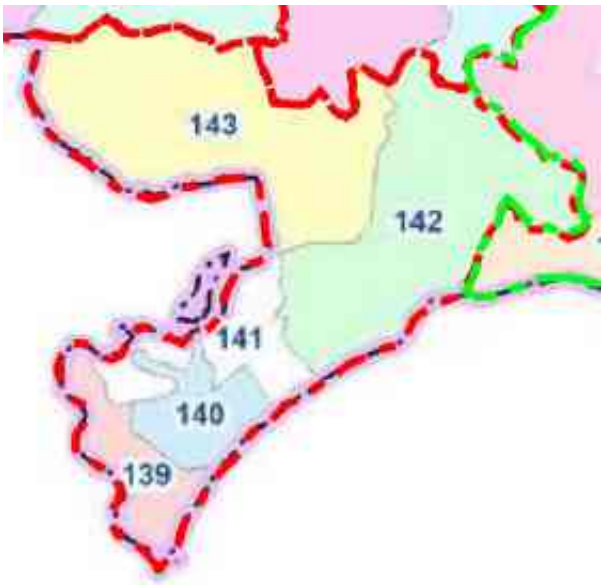
Phụ lục XXVII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THÀNH PHỐ VŨNG TÀU (CŨ)

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

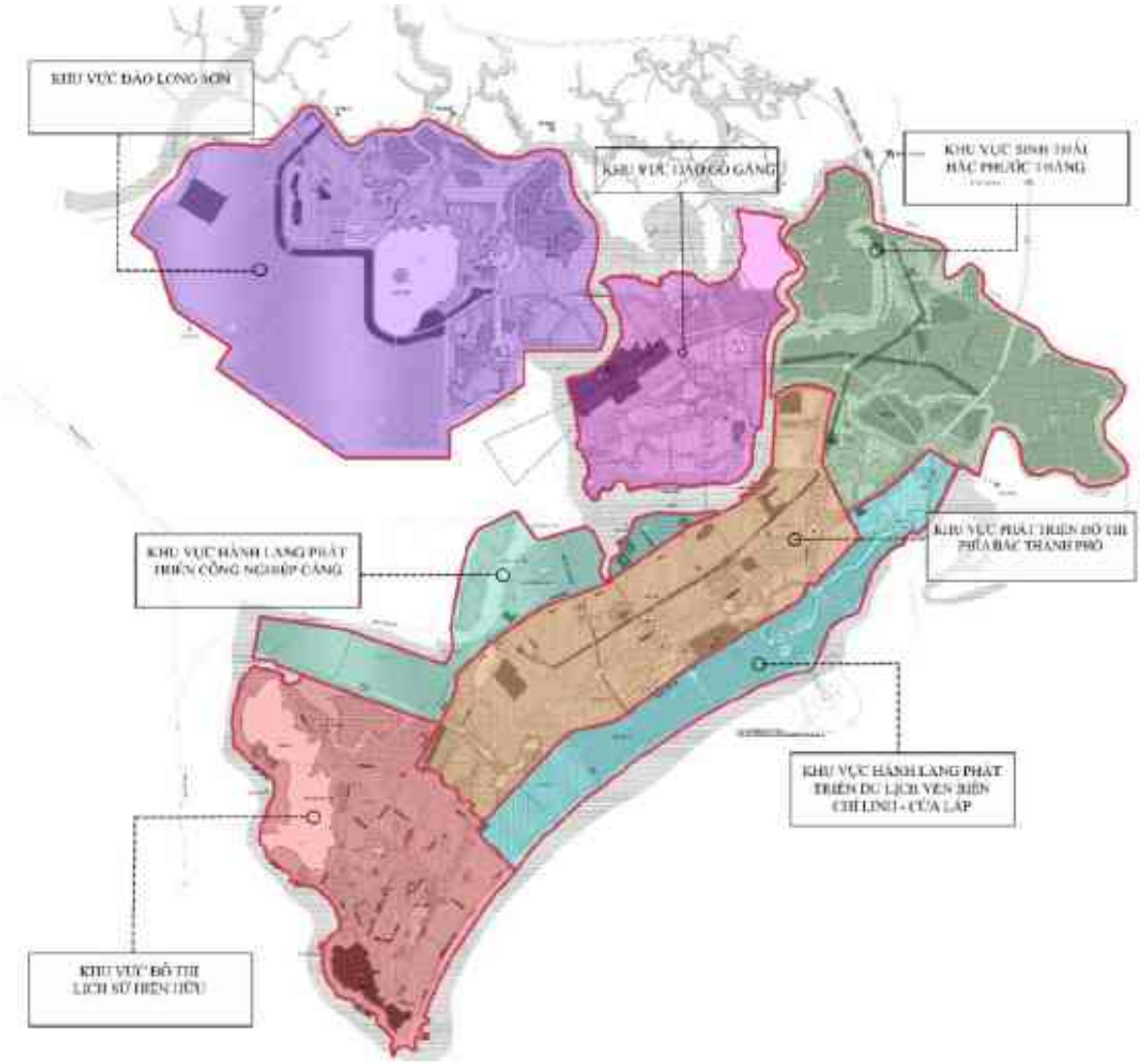
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Vũng Tàu trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Vũng Tàu, Tam Thắng, Rạch Dừa, Phước Thắng và Long Sơn được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Vũng Tàu trước đây gồm 16 phường: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, Thắng Nhất, Thắng Nhì, Thắng Tam, Nguyễn An Ninh, Rạch Dừa và xã Long Sơn	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Vũng Tàu (139), Tam Thắng (140), Rạch Dừa (141), Phước Thắng (142) và Long Sơn (143)
Hình 27-1: Sơ đồ phạm vi áp dụng	

Khu vực đô thị Vũng Tàu trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Vũng Tàu. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ



Hình 27-2: Các phân vùng cảnh quan đặc trưng
(bổ sung Phụ lục I, Quy chế)

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang trọn ô phố, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

Các công trình trên các trục đường chính cần phải được chỉnh trang và sơn lại mặt đứng công trình theo định kỳ 10 năm. Đối với các ngôi nhà có niên hạn lớn (khoảng 20 năm đối với nhà kết cấu gỗ và 30 năm đối với nhà kết cấu bê tông), phải được nâng cấp, phù hợp với các quy định hiện hành.

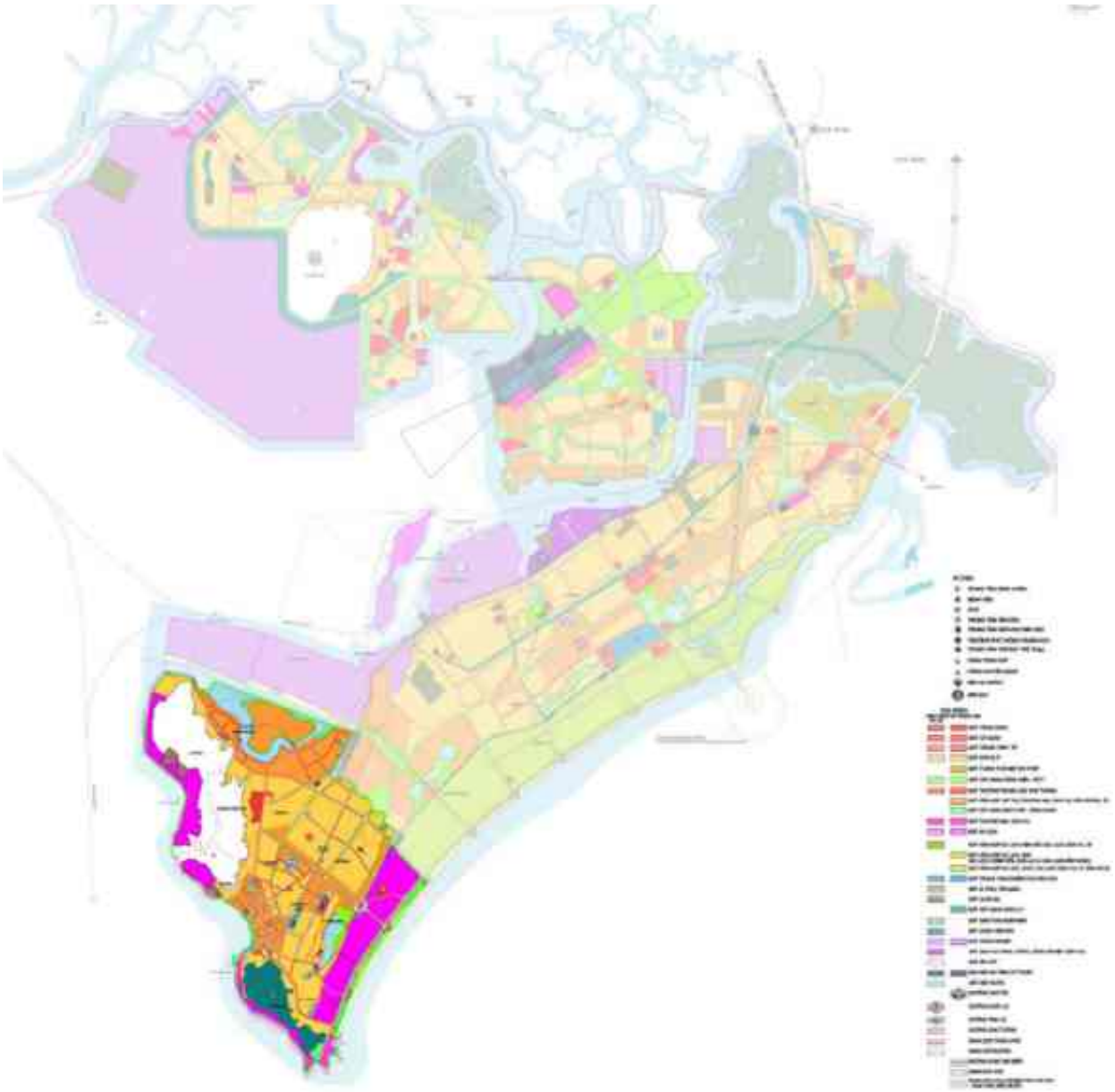
Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc, chất liệu của các công trình và nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố. Khuyến khích nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến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

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến. Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung.

Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

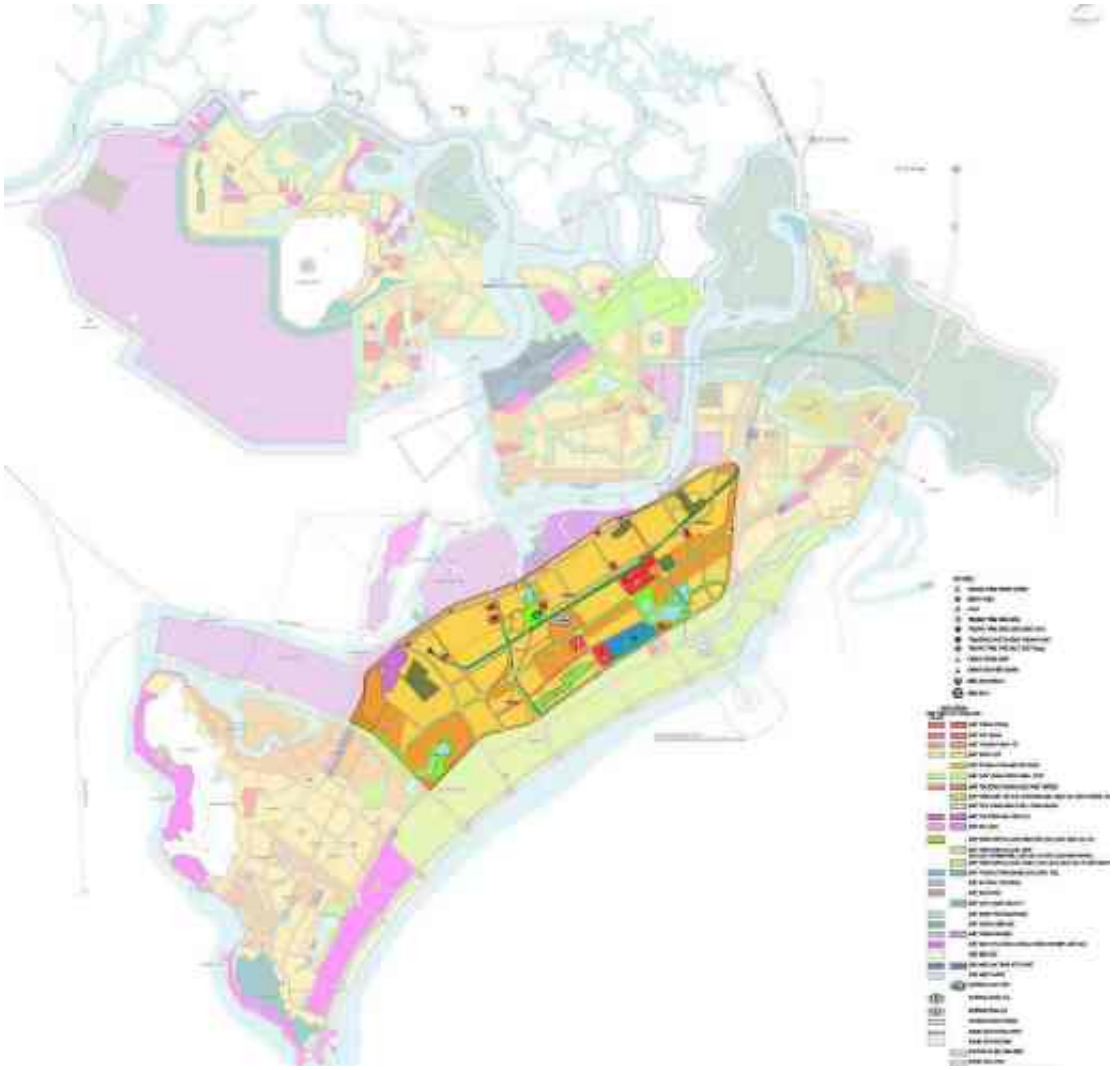
Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị.

Khoảng lùi được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, phải đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố.



Hình 27-3: Khu đô thị lịch sử
(bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

2. Quy định đối với khu đô thị mới



Hình 27-4: Khu vực đô thị mới
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

2.1. Quy định chung:

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.

Phát triển hệ thống các tượng đài, biểu tượng cửa ngõ đô thị, vườn hoa, vòi phun nước.

Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị trong khu vực đô thị mới phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường. Các công trình đường dây, đường ống phải được bố trí sắp xếp trong tuy-nen hoặc hào kỹ thuật.

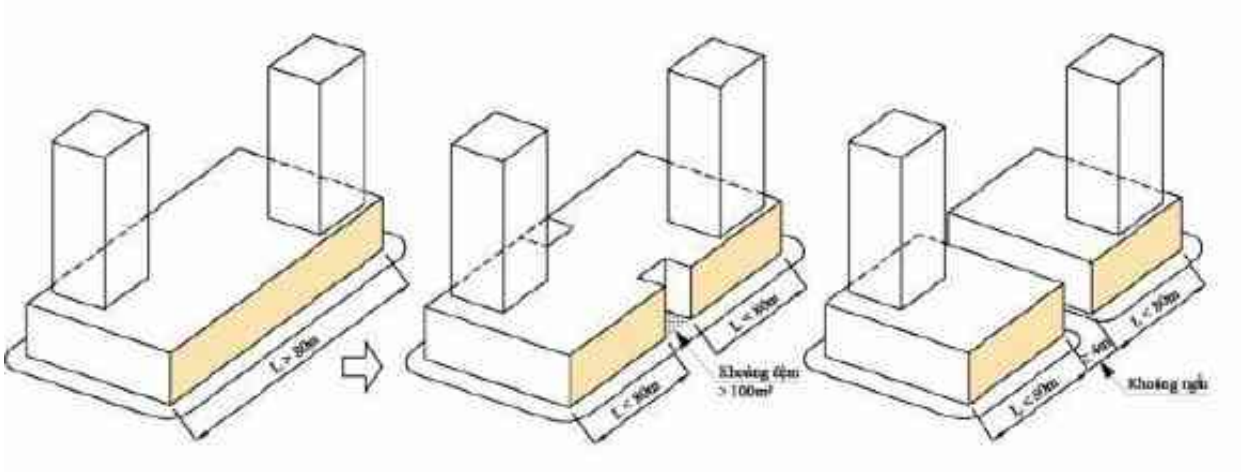
Không lấn chiếm hành lang ven biển, hệ thống kênh rạch, sông ngòi, vùng ngập nước, khu vực cây xanh cảnh quan, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch để phát triển các dự án đô thị; khai thác ưu thế cảnh quan biển, sông nước.

Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường. Phát triển kiến trúc đồng bộ, tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị của từng khu đô thị; Xây dựng công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển nén, cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị.

Khi điều chỉnh thiết kế của các công trình trong các khu vực đã có thiết kế mẫu hoặc đã xây dựng đồng bộ thì phải tuân thủ ngôn ngữ kiến trúc chung của khu vực, đảm bảo khoảng lùi theo quy định và đảm bảo các quy định về mật độ xây dựng, tầng cao theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

2.2. Quy định về không gian kiến trúc đô thị đối với các khu đô thị mới:

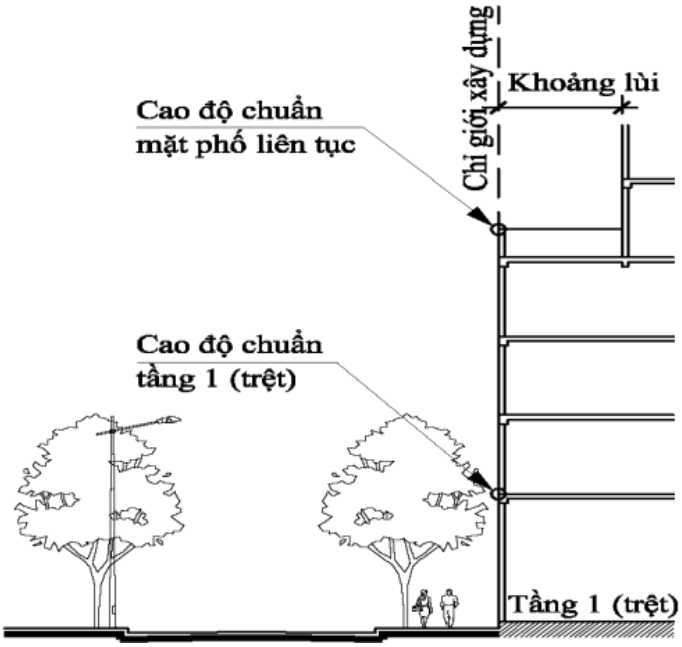
Không gian kiến trúc mặt phố liên tục *(dãy phố liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài có những đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được tổ chức trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Các tòa nhà hướng ra không gian công cộng. Có dạng tuyến, được hình thành từ các hoạt động thương mại có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới. Không gian có tính sống động với hoạt động mua sắm phía trước dãy phố)*: Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới xây dựng trên toàn tuyến *(có thể trùng hoặc có khoảng lùi so với ranh lộ giới)*; Riêng đối với một số tuyến thương mại đặc thù gia tăng khoảng lùi tại tầng trệt để tổ chức hành lang đi bộ liên tục có mái che; chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục không quá 60m; Ở những vị trí mà mặt tiền dãy nhà hoặc khối nhà dài hơn 60m, cần tổ chức một không gian đệm như hẻm, lối đi, khoảng hở, sân bên với quy mô lớn hơn 100m^2 để làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm nhỏ hơn 100m^2 nếu bố trí các khoảng ngắt rộng ≥ 4,0m hạn chế sự liên tục của dãy công trình *(Xem Hình 27-5)*.



Hình 27-5: Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục

Khống chế cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng nhằm tạo sự hài hòa không gian đô thị chung toàn khu vực. Chiều cao tầng trệt từng công trình theo quy định cụ thể; không vượt quá 3,9m. Hành lang đi bộ trong khoảng lùi tầng trệt chiều rộng hành lang đi bộ được xem xét cụ thể; cao độ nền hành lang đi bộ hài hòa với cao độ vỉa hè và có giải pháp cho người khuyết tật di chuyển, tiếp cận dễ dàng. Trong khu vực không gian kiến trúc mặt phố liên tục, các công trình có chức năng thương mại - dịch vụ và nhà ở riêng lẻ cần đảm bảo các quy định trên. Đối

với trường hợp công trình cao tầng cần tổ chức theo hình thức khối tháp - khối đế: Phần khối đế công trình có tỷ lệ kiến trúc mặt phố liên tục ít nhất 80% diện tích, đảm bảo các quy định trên với chức năng chủ yếu tại tầng trệt là thương mại - dịch vụ; khoảng lùi của khối tháp đảm bảo theo quy định đối với công trình cao tầng. Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này và không thuộc diện đối tượng biệt thự cần bảo tồn (nhóm I) được áp dụng quy định trên.



Hình 27-6: Chiều cao mặt phố liên tục

Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi *(Một dãy gồm ít nhất 5 nhà liên tục có cả hai đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong đồ án quy hoạch hay thiết kế đô thị được duyệt. Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi thường có dạng tuyến với chức năng ở là chủ yếu (nhà liền kề có sân vườn), khi chuyển đổi thành chức năng thương mại - dịch vụ trong quá trình phát triển đô thị; có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng; không gian thân thiện với người đi bộ):* Chỉ giới xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ; Khoảng lùi được xác định theo khoảng lùi hiện hữu ổn định;

Trong khu vực không gian liền kề có khoảng lùi, các công trình nhà ở riêng lẻ hay kết hợp với chức năng thương mại - dịch vụ như cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, văn phòng giao dịch cần đảm bảo các quy định trên. Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này, đã bị chia cắt có thể áp dụng quy định trên.

Không gian kiến trúc thấp tầng dạng biệt thự ***(****một dãy gồm ít nhất 04 khu đất liên tục hoặc một cụm gồm ít nhất 04 khu đất tiếp giáp nhau, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Không gian thấp tầng, có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh, mật độ xây dựng thưa thoáng, nhiều cây xanh):* Đối với các khu vực biệt thự đặc biệt, áp dụng tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 30% tính trên diện tích lô đất. Trường hợp các khu đất nhà liền kề thuộc khu vực này áp dụng quy định đối với nhà liền kề có khoảng lùi với khoảng lùi và chiều cao, tầng cao đồng bộ khu vực biệt thự.

Không gian kiến trúc cao tầng độc lập ***(****Khu vực tồn tại hiện hữu hoặc cho*

phép phát triển cao tầng dạng công trình độc lập được xác định trong quy hoạch đô thị. Không gian kiến trúc cao tầng độc lập dạng tuyến hoặc mảng, không gian chủ yếu dạng các khối tháp cao tầng, có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới, mật độ xây dựng thấp): Có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh; Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát ranh lộ giới *(với yêu cầu chiều rộng tối đa 30% chiều ngang khu đất)* hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu phù hợp với công trình chính. Khống chế chiều cao tối đa đến đỉnh mái công trình theo quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị khu vực. Tuân thủ các quy định cụ thể đối với kiến trúc các loại công trình cao tầng. Trong khu vực không gian cao tầng độc lập, các khu đất lớn đủ điều kiện phát triển cao tầng cần đảm bảo các quy định trên.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, nhà ở riêng lẻ

3.1. Quy định đối với công trình công cộng:

a) Các công trình công cộng thuộc các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù các công trình tuân thủ các quy định tại Điều 6 theo quy chế này.

b) Đối với mỗi khu vực khác nhau, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với quy định quản lý xây dựng đã được phê duyệt của mỗi phân khu vực.

c) Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa: Tuân thủ theo các quy định tại Quy chuẩn Quy hoạch Xây dựng hiện hành.

d) Khoảng lùi biên: Tuân thủ theo các quy hoạch phân khu 1/2000 của từng khu vực cụ thể đã được qui định chi tiết và phê duyệt.

e) Độ cao nền xây dựng: Tuân theo Quy hoạch và Quy định Quản lý xây dựng hiện hành.

f) Tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m. Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu về ổn định và an toàn giao thông.

g) Cây xanh khuôn viên xây dựng: Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải < 50%. Đối với các công trình cải tạo thì diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình tối đa không quá 70%.

3.2. Quy định đối với công trình dịch vụ, thương mại:

Tại các trục đường thương mại dịch vụ, nhà liền kề xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại. Khoảng lùi tại trệt tối thiểu 3m so với ranh lộ giới (hoặc tùy thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

Lô đất có chiều dài L ≥ 16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m; Lô đất có chiều dài 9m ≤ L <16m, không có khoảng lùi phía trước:

lùi phía sau tối thiểu 1m; Lô đất có chiều dài L < 9m khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

Các trục đường, khu vực tập trung phần lớn hình thức nhà liền kề thì áp dụng theo khoảng lùi quy định nêu trên.

Tại các trục đường thương mại - dịch vụ (*được xác định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này*), nhà liền kề xây dựng sát ranh lộ giới phải được thiết kế có khoảng lùi tại mặt tiền, Tầng 1 (Tầng trệt) và lửng tại trệt nếu có nhằm tăng khả năng tiếp cận và tạo hành lang đi bộ. Khoảng lùi nêu trên căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu D < 6m thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

3.3. Nhà ở riêng lẻ:

a) Quy định chung:

Các công trình nhà ở riêng lẻ thuộc các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù các công trình tuân thủ các quy định tại Điều 6 theo quy chế này.

Tiêu chuẩn quy hoạch xây dựng đối với các loại công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ phải phù hợp với quy định về quản lý quy hoạch và xây dựng của từng đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000. Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông và các quy định hiện hành.

b) Quy định đối với kích thước và diện tích xây dựng:

Để được xây dựng, một thửa đất bắt buộc phải có lối vào từ một đường giao thông công cộng (đường đô thị, hẻm), trực tiếp hoặc qua lối đi chung, lối vào đã được hoàn thiện hoàn chỉnh về mặt hạ tầng, được quy hoạch cho một hoặc nhiều thửa gần nhau (những thửa đất không tiếp giáp đường giao thông, lối đi chung hoặc lối vào thì không được phép xây dựng).

Thực hiện theo Quy định về điều kiện tách thửa, hợp thừa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nhà hiện hữu mà phần diện tích còn lại *(sau khi trừ phần diện tích hành lang, lộ giới đã quy hoạch mở rộng đường, hẻm theo quy hoạch)* có diện tích từ 25m² trở lên, có chiều rộng và chiều sâu trên 4m nằm trong các đường hẻm và những trường hợp đặc biệt thì việc xây dựng dựng nhà được xem xét đề xuất cụ thể với chiều cao đồng bộ với dãy nhà hiện hữu.

Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình, diện tích còn lại nhỏ hơn 15m², chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0 m thì không được phép xây dựng, chỉ được cải tạo lại nền và có thể cho thuê để bố trí các công trình tiện ích công cộng có quy mô nhỏ để phục vu cho nhu cầu của đô thị (như trụ ATM, máy bán hàng tự động, các trạm xe đạp, trạm sạc xe điện…); Hoặc khuyến khích thỏa thuận để chuyển nhượng lại

cho chủ sử dụng đất liền kề để hợp thửa và xây dựng công trình theo quy hoạch.

Trường hợp diện tích còn lại từ 15m² đến 40m² và có chiều sâu, chiều rộng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

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

c) Quy định về Kiến trúc:

Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Vũng Tàu *:*

Việc xây dựng mới, cải tạo nhà ở riêng lẻ đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

Đối với các dãy nhà liền kề hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch thành phố Vũng Tàu căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí hướng dẫn ở Điều 5 Quy định này để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy QCVN 01/2021- 2.6.7.

d) Mật độ xây dựng tối đa:

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng 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, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Tuân thủ theo Quy hoạch, Quy định quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của từng khu vực và theo quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Bảng 1

Diện tích lô đất (m^2)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1 000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

e) Quy định về khoảng lùi:

Tại các trục đường thương mại dịch vụ, nhà liền kề xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại. Khoảng lùi tại trệt tối thiểu 3m so với ranh lộ giới (hoặc

tùy thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

Lô đất có chiều dài L ≥ 16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m; Lô đất có chiều dài 9m ≤ L <16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m; Lô đất có chiều dài L < 9m khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

Các trục đường, khu vực tập trung phần lớn hình thức nhà liền kề thì áp dụng theo khoảng lùi quy định nêu trên.

Tại các trục đường thương mại - dịch vụ (*được xác định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này*), nhà liền kề xây dựng sát ranh lộ giới phải được thiết kế có khoảng lùi tại mặt tiền, Tầng 1 (Tầng trệt) và lửng tại trệt nếu có nhằm tăng khả năng tiếp cận và tạo hành lang đi bộ. Khoảng lùi nêu trên căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu D < 6m thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

f) Quy định về tầng cao:

Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

Đối với công trình tiếp giáp các đường đô thị: số tầng cao không quá 06 tầng, cao không quá 21m. Đối với công trình trong đường hẻm: số tầng cao không quá 04 tầng, cao không quá 15m; Đồng thời, chiều cao không quá 4 lần chiều ngang công trình.

g) Các bộ phận nhô ra của của nhà riêng lẻ

Phần nhô ra cố định: Mái đón, mái hè phố: Được thiết kế cho cả dãy phố hoặc cụm nhà, đảm bảo tạo cảnh quan; Đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy; Ở độ cao cách mặt vỉa hè 3,5m trở lên và đảm bảo mỹ quan đô thị; Không vượt quá chỉ giới đường đỏ; Bên trên mái đón, mái hè phố không được sử dụng vào bất cứ việc gì; Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn ban công tối đa là 1,2m; Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

Phần nhô ra không cố định: Cánh cửa: ở độ cao từ mặt hè lên 2,5m các cánh cửa (trừ cửa thoát nạn nhà công cộng) khi mở ra không được vượt quá chỉ giới đường đỏ; Các quy định về các bộ phận nhà được phép nhô ra được nêu trong bảng sau:

Bảng 2

Độ cao so với mặt hè	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
≥ 2,5	Gờ chì, trang trí	0,2	
≥ 2,5	Kết cấu di động; Mái dù, cánh cửa		1,0
≥ 3,5	Kết cấu cố định (nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực): - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

h) Các quy định về lộ giới đường hẻm, lối đi chung, góc vát giao lộ:

Đường hẻm: là các tuyến đường phục vụ giao thông nội bộ khu vực dân cư hiện hữu; Hẻm chính là đường hẻm được nối thông vào đường phố và các hẻm nhánh hoặc hẻm cụt khác; Hẻm nhánh là đường hẻm được nối vào đường phố hoặc hẻm chính, hoặc có liên thông với hẻm khác; Hẻm cụt: là đường hẻm chỉ nối một đầu vào đường hẻm khác hoặc đường phố; Lối đi chung: là đường hẻm cụt có chiều dài không quá 25m, phục vụ giao thông nội bộ cho một số căn hộ.

Lộ giới áp dụng cho hẻm nhánh và hẻm cụt theo Bảng dưới đây:

Bảng 3

STT	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
1	Nhỏ hơn 100m	4,0m	Khi không có trụ điện
2	100m – 200m	5,0m	
3	Lớn hơn 200m	6,0m	

Chiều rộng lối đi chung được cho phép nhỏ hơn 4m nhưng không nhỏ hơn 2m, trên cơ sở ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm.

Đối với các hẻm nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài từ 50m trở xuống có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đã xây dựng kiên cố và có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường hẻm thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm trên.

Ở những nơi có mật độ dân cư sống hai bên hẻm quá cao (trên 300 người/ha) hoặc dọc theo hẻm có trụ điện cần tăng thêm 0,5m cho lộ giới quy định đối với các hẻm có lộ giới tối thiểu.

Đối với các khu dân cư mới, ít công trình hiện hữu, cho phép điều chỉnh quy

định chiều rộng lộ giới tối thiểu cao hơn quy định (tại bảng 3) từ 0,5 – 1m và phù hợp với điều kiện thức tế tại địa phương.

Việc cải tạo mở rộng các hẻm theo quy định này thì tim tuyến được xác định là tim hẻm hiện trạng.

Quy định về góc vát giao lộ tại điểm kết nối: Tại khu vực giao nhau giữa các đường hẻm có lộ giới lớn hơn 4m và giữa hẻm chính với đường phố phải thực hiện vạt góc theo quy định (bằng 50% so với quy định cho đường phố theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành); Không vạt góc đối với các hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m, các đường hẻm khác và công trình xây dựng cải tạo, nâng cấp xây dựng mới phải bo tròn cạnh ở tầng trệt và ở lầu trên với bán kính R = 1m để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

i) Quy định về xây dựng tầng hầm, bán hầm:

Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, trường hợp công trình xây dựng có tầng hầm, bán hầm phải đảm bảo các quy định sau:

Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

Ram dốc của lối vào tầng hầm (Vị trí đường xuống tầng hầm) phải cách chỉ giới xây dựng tối thiểu 2,5m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Việc xây dựng tầng hầm, nửa hầm trong công trình nhà ở phải đảm bảo hài hòa về hình thức kiến trúc với các công trình liền kề.

k) Tường rào:

Thực hiện theo nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình hàng rào.

Không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực.

Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m; Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép.

3.4. Quy định khác:

a) Khuyến khích xây dựng các công trình bãi đậu xe ngầm, bãi đậu xe nhiều tầng trên nguyên tắc đảm bảo kiến trúc cảnh quan, khả năng thông hành của mạng lưới giao thông và an toàn giao thông.

b) Nhà ở, công trình xây dựng trên khuôn viên đất có chiều ngang ≥ 4m, diện tích sàn ≥ 250 m² phải bố trí đủ chỗ đậu xe trong khuôn viên.

c) Nhà ở, công trình xây dựng có công suất phục vụ từ 150 người trở lên phải bố trí đủ chỗ đậu xe, quay xe, đón trả người trong khuôn viên (sau chỉ giới đường đỏ).

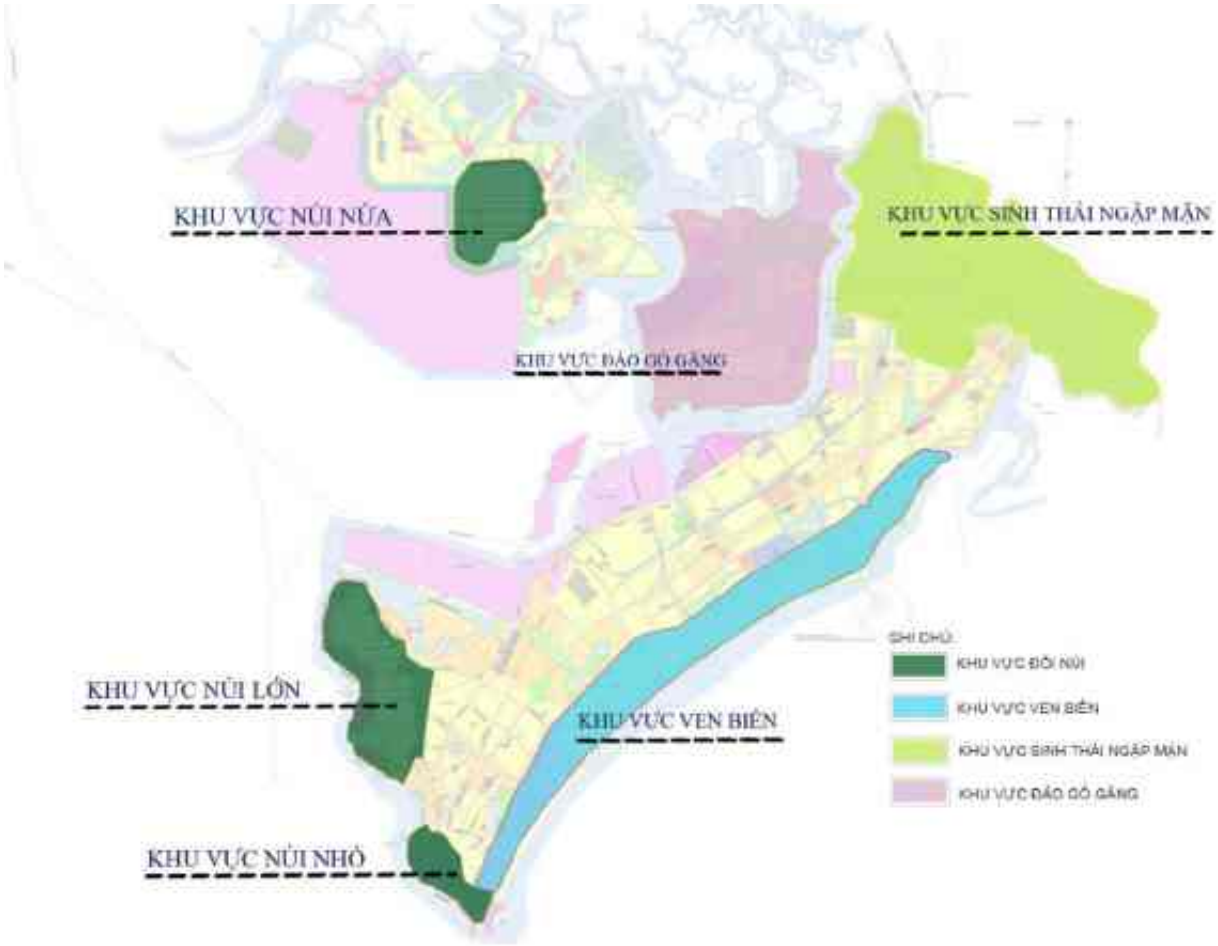
d) Cao độ xây dựng công trình tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng, quy hoạch xây dựng và phù hợp với cao độ mặt đường, vỉa hè hiện trạng, đảm bảo không xây dựng ram dốc, lối lên xuống đặt trên vỉa hè để kết nối vào công trình (do nền công trình chênh cao lớn so với vỉa hè).

e) Đối với các thửa đất tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch, nhưng tuyến đường quy hoạch chưa được đầu tư, khi giải quyết các thủ tục về xây dựng, các chỉ tiêu xác định theo quy mô hạ tầng hiện hữu.

f) Tại các không gian công cộng khuyến khích bố trí các tiểu cảnh, cây xanh, trang trí, vẽ tranh tường với quy mô và nội dung phù hợp để tạo mỹ quan đô thị.

g) Đối với nhà chung cư; hỗn hợp thương mại – nhà ở, đa năng khi thực hiện dự án đảm bảo đồng bộ, phù hợp với quy hoạch và các quy định liên quan.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị



Hình 27-7: Khu vực có ý nghĩa quan trọng cảnh quan
(bổ sung Phụ lục I, Quy chế)

4.1. Định hướng không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên như đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông:

Các không gian tự nhiên quan trọng: Núi Lớn, Núi Nhỏ và Núi Nứa là các điểm cao tự nhiên trong đô thị cần được bảo vệ và kiểm soát phát triển. Ưu tiên phát triển các công trình mang tính biểu tượng, hình thành các không gian công cộng dành cho hoạt động vui chơi giải trí kết hợp với lâm viên cây xanh.

Không xây dựng mới các công trình không phù hợp các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt kể cả cấp phép xây dựng có thời hạn (trừ những trường hợp đã có công trình và nhà ở hiện trạng). Xây dựng kế hoạch để bồi thường, thu hồi đất và cải tạo chỉnh trang khu vực.

Hạn chế các công trình nhô ra khoảng không gian trống và ưu tiên cách bố trí song song với các đường đồng mức; Giữ các khoảng không gian trống.

Để có thể xây dựng, các lô đất phải có độ dốc tự nhiên một góc tối đa không quá 30 độ, hay không quá 60%. Các khu đất có độ dốc tự nhiên lớn hơn 30 độ hay trên 60% là "khu không gian tự nhiên phi xây dựng" và không được phép thay đổi địa hình (trường hợp quy định quản lý theo đồ án quy hoạch có quy định khác thì thực hiện theo quy định quản lý).

Trong các khu vực xây dựng, để giữ nguyên hiện trạng địa hình, phải xây dựng các tường chắn nhưng phải đảm bảo yêu cầu thoát nước tự nhiên, không được chặn hoặc làm thay đổi dòng nước.

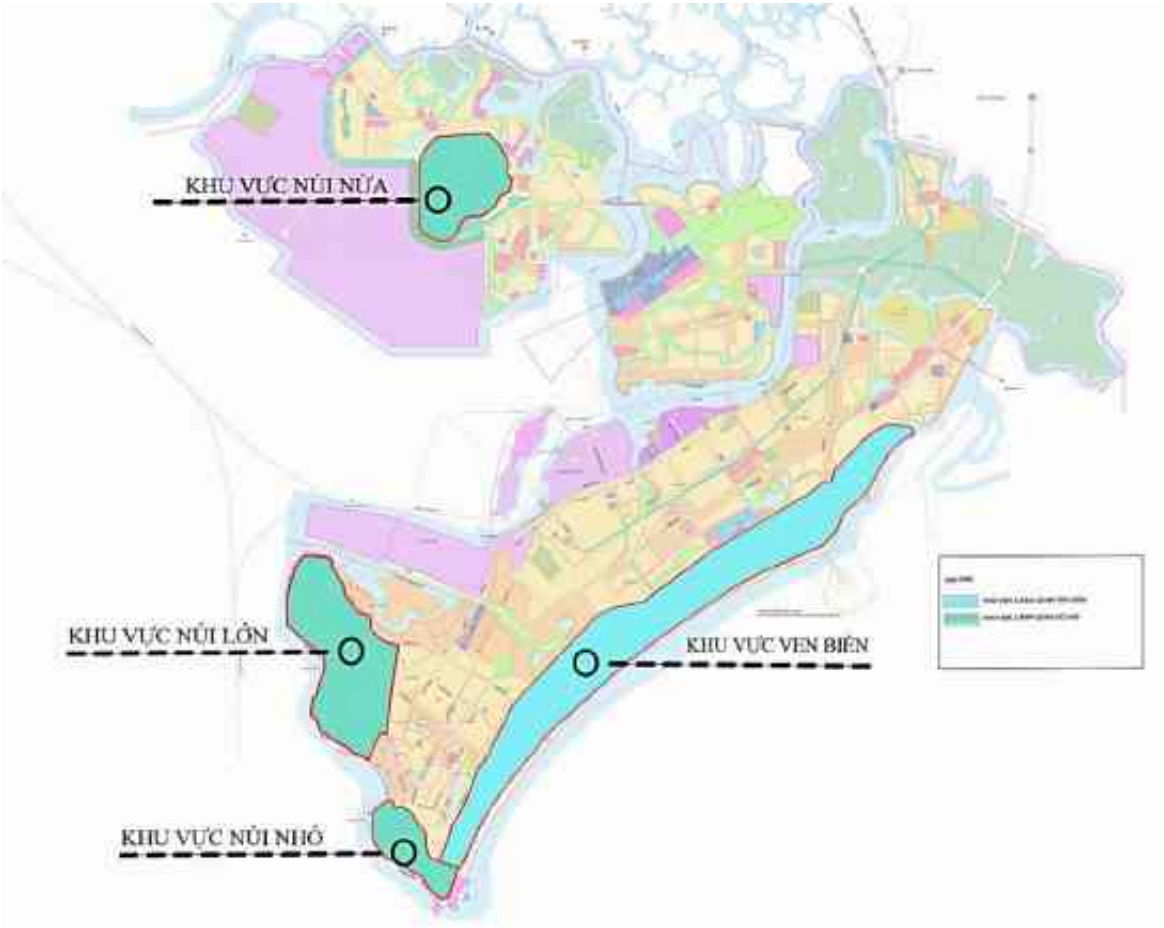
Chú trọng việc kết nối các mảng không gian mở để khai thác các không gian công cộng dành cho cộng đồng. Đa dạng các loại hình không gian xanh trong đô thị; Đảm bảo sự liên kết của hệ thống không gian mở.

Tiếp tục duy trì, cải tạo, mở rộng để phát triển các mảng không gian mở và công viên tự nhiên lớn của đô thị; Phát triển một chuỗi công viên đô thị kết hợp các hồ điều hòa kéo dài từ khu vực đô thị hiện hữu chạy dọc theo đô thị và kết nối với vùng sinh thái tự nhiên ngập mặn Bắc Phước Thắng.

Bổ sung các công viên nhỏ, quảng trường biển tại các trục ngang hướng ra biển. Các dự án phát triển đô thị đảm bảo diện tích cây xanh công cộng trong từng đơn vị ở.

Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước: Thực hiện theo Quy hoạch và Đề án phát triển cây xanh đô thị thành phố Vũng Tàu tầm nhìn đến 2050. Khuyến khích phát triển các mảng xanh trong đô thị (cả tư nhân và công cộng), phát triển hệ sinh thái tự nhiên, tạo môi trường sống cho các loại sinh vật đến và sinh sống trong đô thị, nghiêm cấm việc săn bắn các động vật tự nhiên.

4.2. Quy định về không gian kiến trúc đô thị đối với Hình thái đô thị cảnh quan đồi núi, biển:

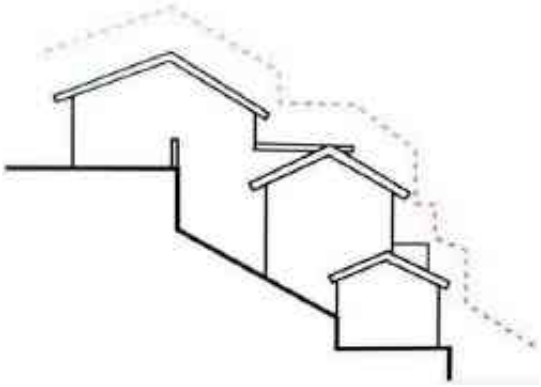


Hình 27-8: Khu vực đồi núi

a) Khu vực đồi núi (đối với công trình xây dựng mới):

Trong phạm vi quy hoạch đất hỗn hợp theo đồ án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 1974/QĐ-UBND ngày 26/7/2024: Các thửa đất hiện hữu có mục đích sử dụng là đất ở đô thị và có lịch sử quy hoạch là đất ở hiện trạng (theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Núi Lớn - Núi Nhỏ, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2283/QĐ-UBND ngày 09/10/2013), thì xem xét cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ như khu dân cư hiện trạng, với các chỉ tiêu phù hợp Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

Chiều cao các công trình được xây dựng sao cho trên mặt cắt dọc địa hình khu vực và công trình, bố cục công trình phải bám theo độ dốc địa hình. Chiều cao công trình phải nằm trong đường bảo vệ tầm nhìn như trong hình minh họa. Thông số (x) là chiều cao từ mặt đường đến tầm mắt người điều khiển phương tiện hoặc người đi bộ và $1,2m \leq x \leq 1,8m$. Loại mái dốc cần tuân thủ ≤ 35 độ; Đối với các điểm cao: Bảo vệ góc nhìn khác nhau từ đô thị lên các điểm cao của các khu vực đồi núi trong đô thị. Bố trí công trình tính biểu tượng trên đỉnh đồi tại vị trí được xác định theo quy hoạch chung và phân khu;



Hình 27-9: Bố cục mái công trình đi theo cấu trúc địa hình (nguồn: Grand Urban Rules)



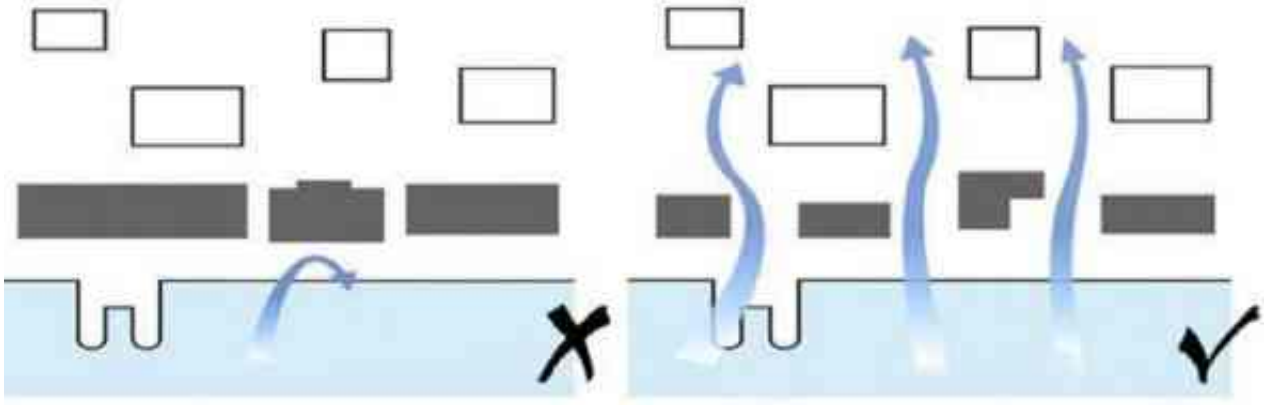
Hình 27-10: Đường bảo vệ tầm nhìn đối với công trình xây dựng trên đồi núi (nguồn: Grand Urban Rules)

- Đối với các công trình xây dựng ven núi, các khu vực núi cao và các khu vực thuộc khu vực hạn chế theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất thì chỉ san gạt cục bộ tại vị trí xây dựng công trình, tầng cao tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng tùy theo độ dốc tại khu vực xây dựng chỉ cho phép tối đa từ 10% đến 25%, cụ thể:
- Độ dốc từ 15% ÷ 20% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 25%.
- Độ dốc từ 20% ÷ 30% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 20%.
- Độ dốc từ 30% ÷ 40% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 15%.
- Độ dốc từ 40% ÷ 45% thì mật độ xây dựng tối đa ≤ 10%.
- Độ dốc từ ≥ 50% trở lên thì không cho phép xây dựng công trình.

Việc xây dựng công trình phải tận dụng triệt để địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa công tác đào đắp, phá vỡ sinh thái tự nhiên. Cơ quan có thẩm quyền cấp phép căn cứ vào bản đồ địa hình được cơ quan có thẩm quyền đo đạc xác nhận, xem xét sự phù hợp của phương án thiết kế công trình, giải pháp thi công,... để giải quyết các thủ tục về đầu tư, xây dựng theo quy định.

b) Khu vực đô thị ven biển:

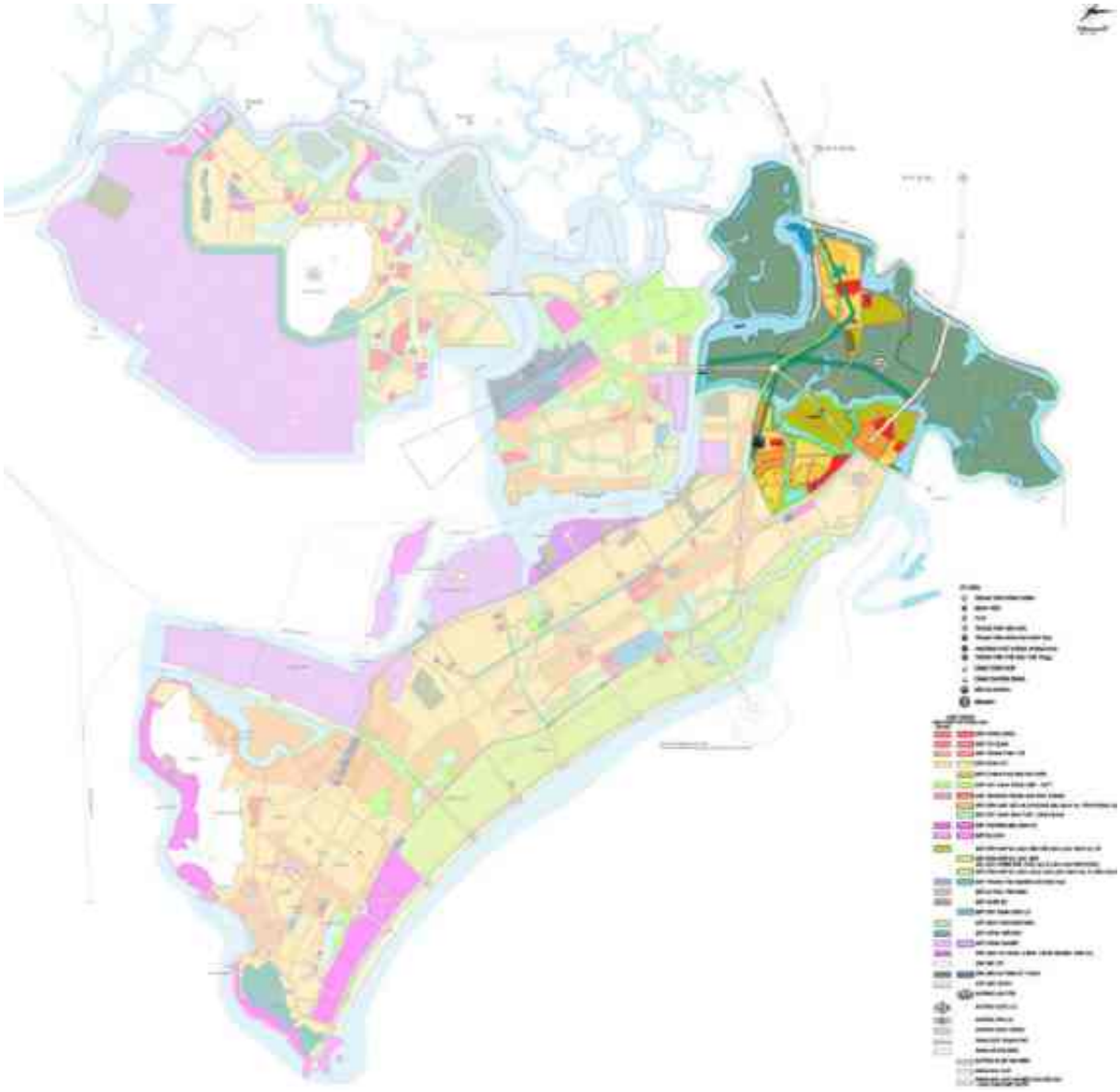
Đối với các dự án ven biển, chiều cao tối đa được phép xây dựng của các công trình giảm dần khi tiến gần về mặt nước. Chiều cao cụ thể của công trình tùy theo quy hoạch đã được phê duyệt của từng khu vực. Mật độ các công trình gần mặt nước được kiểm soát đảm bảo thông gió cho đô thị. Công trình nên bố trí chiều dài vuông góc với mặt nước, bố trí công trình so le hoặc thấp dần ra phía biển. Quy định về các công trình xây dựng khu vực ven biển phải phù hợp với quy hoạch chung và các đồ án quy hoạch phân khu được duyệt; Mặt đứng công trình có màu sắc hài hòa với thiên nhiên bờ biển. Không sử dụng các màu sơn phản quang cho mặt đứng công trình.



Hình 27-11: Bố trí các công trình ven mặt nước sao cho không chắn gió vào đô thị (nguồn: Hướng dẫn thiết kế đô thị thành phố Hongkong)

5. Quy định đối với khu sinh thái

5.1. Khu vực sinh thái ngập mặn



Hình 27-12: Khu vực cảnh quan ngập mặn

Bảo vệ hệ thống cây xanh sinh thái tự nhiên; bảo tồn và phục hồi hệ sinh thái ngập mặn kết hợp khai thác du lịch nghiên cứu, khám phá và trải nghiệm gắn với rừng ngập mặn. Không làm biến dạng địa mạo, địa hình tự nhiên. Cho phép sử dụng tối đa 5% diện tích sinh thái ngập mặn để khai thác du lịch sinh thái.

Khu vực Đảo Gò Găng (*Phụ lục I ban hành kèm theo Quy chế này*): Tạo lập không gian đô thị - sân bay hiện đại, hạ tầng đồng bộ, tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách ly và hành lang an toàn bay. Tạo dải cây xanh ven kênh, rạch, bảo vệ các kênh thoát nước tự nhiên trong khu vực và hệ sinh thái ngập mặn.

6. Quy định đối với khu đô thị bảo tồn

Khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu: Bảo tồn về hình thái không gian đô thị, kiến trúc thuộc địa Pháp (*Phụ lục I ban hành kèm theo Quy chế này*).

Ảnh hưởng của quy hoạch và kiến trúc Pháp, được hình thành từ thời kỳ Pháp thuộc (Cap Saint-Jacques): Khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu (*Phụ lục I ban hành kèm theo Quy chế này*):

- Tuyến phố của người Pháp xây dựng tại thành phố Vũng Tàu là khoảng không gian được hình thành từ những ô phố, mà đa phần là dạng ô cờ. Tương tự như trường hợp ô phố, tuyến phố nhà ở là những tuyến phố chỉ có nhà ở dạng biệt thự, cũng có thể là những tuyến phố nhà ở là chủ đạo chỉ có một vài công trình công cộng nhỏ.

- Dạng tuyến phố công cộng với loại hình nhà chủ yếu là công trình công cộng. Tuyến phố này xuất hiện ở khu vực trung tâm khu phố Pháp tạo ra những tuyến phố hành chính, quân sự hay thương mại. Dạng tuyến phố này có đặc điểm thường gắn chặt với các không gian đô thị có giá trị cao như công viên, quảng trường.

a) Về không gian đô thị:

Bảo tồn hình thái mặt đứng các tuyến phố kiểu Pháp. Bảo tồn lô đất lớn và mật độ xây dựng nhỏ; bảo tồn các khoảng trống giữa các ngôi nhà. Khi xây dựng công trình mới phải bảo đảm giữ nguyên mật độ và tầng cao, chiều ngang không được lớn hơn nhà cũ, chiều cao không vượt quá chiều cao của ngôi nhà cao nhất trong các ngôi nhà được bảo tồn. Đảm bảo hình thức mặt đứng và màu sắc mặt đứng phải hài hòa với tuyến phố. Với tuyến phố hỗn hợp cần ưu tiên bảo tồn, tôn tạo mặt đứng các công trình công cộng. Chỉnh trang hàng rào mặt phố, bỏ các bức ngăn bằng tôn ở phần phía trên hàng rào (nếu có), sửa sang phần hàng rào đã hỏng, khôi phục lại nguyên trạng các hàng rào mặt phố. Kiểm soát việc thay đổi mặt đứng tầng 1 với những tuyến phố có nhiều công trình cũ đã biến thành dạng nhà ở – cửa hàng cần. Không cho phép biển quảng cáo có vị trí, kích thước lớn dẫn đến việc lấn át các chi tiết và hình thức kiến trúc công trình. Bảo tồn và trồng mới lại cây xanh trên đường phố. Giữ nguyên khoảng cách và loại cây xanh đặc trưng của tuyến phố. Bổ sung cây xanh ở các vị trí cây cũ đã gãy đổ. Giữ nguyên chiều rộng vỉa hè hiện hữu, chỉ lát cứng lối đi bộ và lối ra vào trước cửa nhà.

b) Về kiến trúc

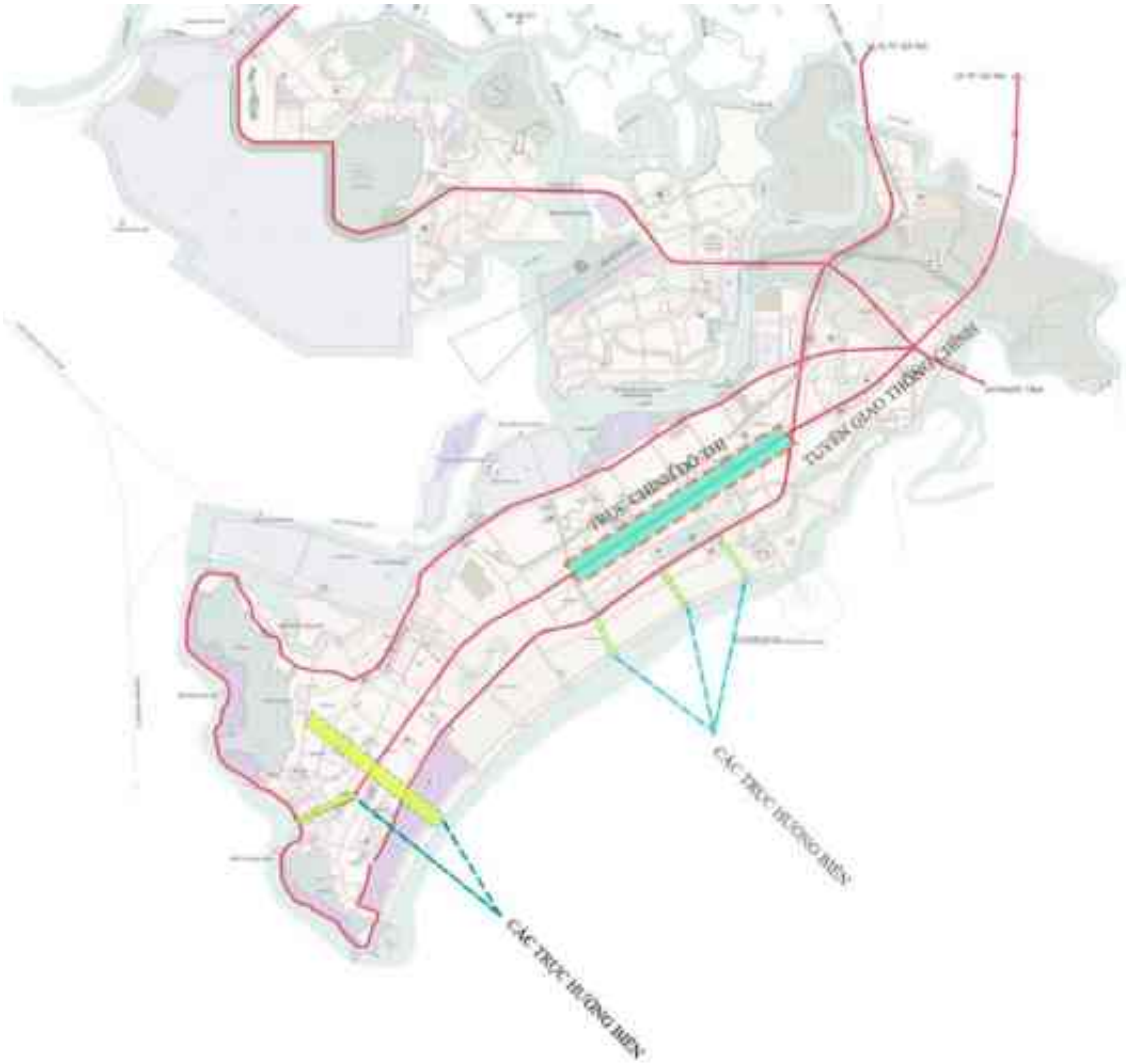
Các công trình biệt thự cổ, nhà ở cổ có giá trị đã được xếp hạng di tích hoặc

nằm trong danh sách bảo tồn phải được bảo tồn, cải tạo chỉnh trang theo luật di sản. Bảo tồn và tôn tạo các mặt đứng hướng ra tuyến phố đối với những ngôi nhà còn giữ được tương đối nguyên bản; Với những ngôi nhà đã xuống cấp hoàn toàn có thể dỡ bỏ, khi cấp phép xây dựng phải tuân thủ nguyên tắc bảo tồn hình thái và tỷ lệ kiến trúc cũ. Thực hiện việc trùng tu và sơn lại mặt đứng công trình trên các tuyến phố chính theo định kỳ 10 năm.

Các công trình kiến trúc, nhà ở trong khu vực cần được nâng cấp chất lượng, tiện nghi; Các kiến trúc công trình, các ngôi nhà cũ, nhà ở thấp tầng hiện hữu có giá trị khi cải tạo nâng cấp sửa chữa phải tuân thủ theo đúng với kiến trúc nguyên gốc.

7. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường

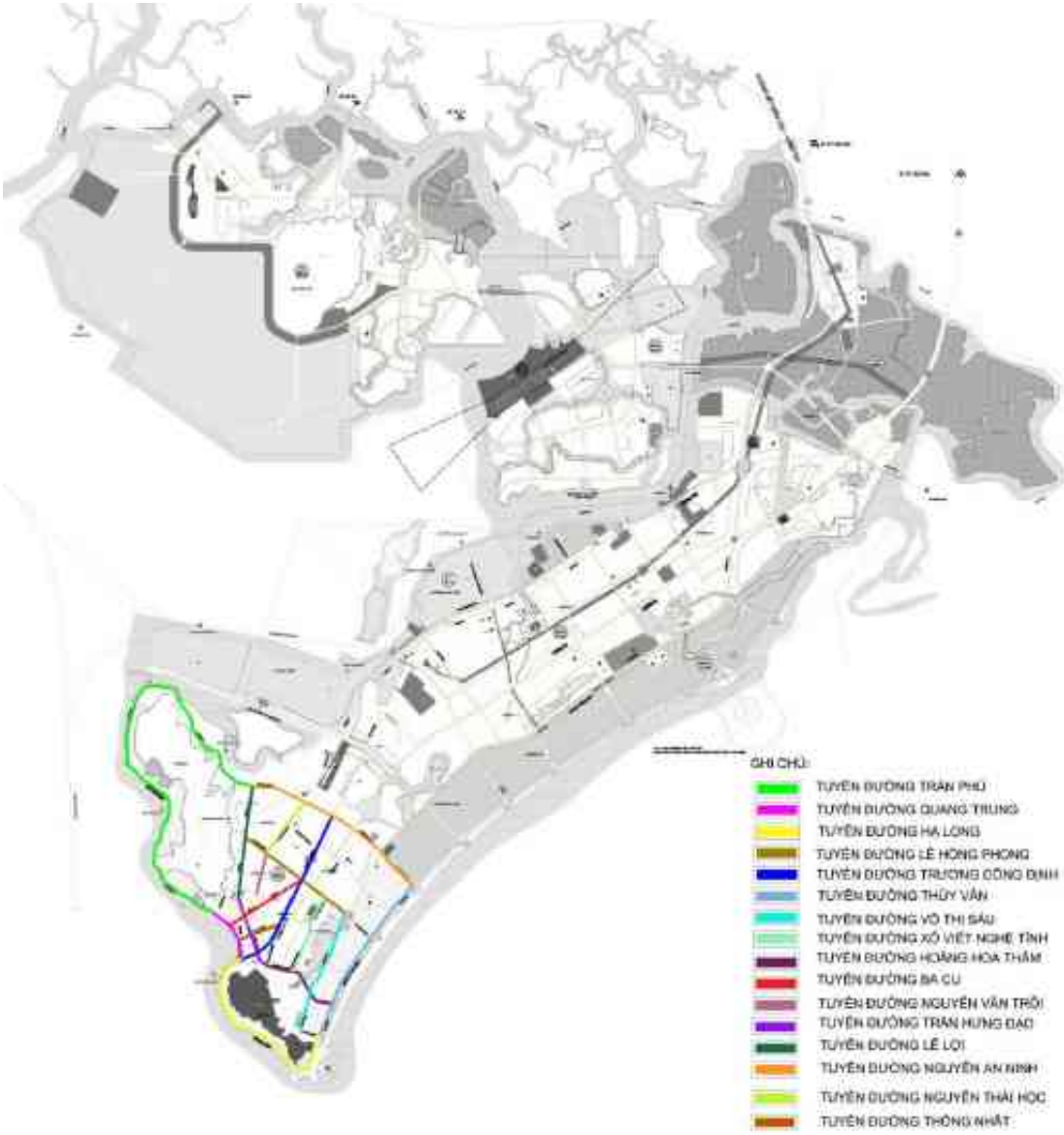
- Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch.



Hình 27-13: Các trục tuyến đường có tính chất quan trọng (bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)

- **Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:** Khu vực đường Võ Thị Sáu, Thùy Vân, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Nguyễn An Ninh, Ba Cu, Hoàng Hoa Thám, Xô Viết Nghệ

Tĩnh, Nguyễn Văn Trỗi, Trần Hưng Đạo, Lê Lợi, Hạ Long - Quang Trung, Nguyễn Thái Học.



Hình 27-14: Các tuyến phố đi bộ
(bổ sung Phụ lục III, Quy chế)

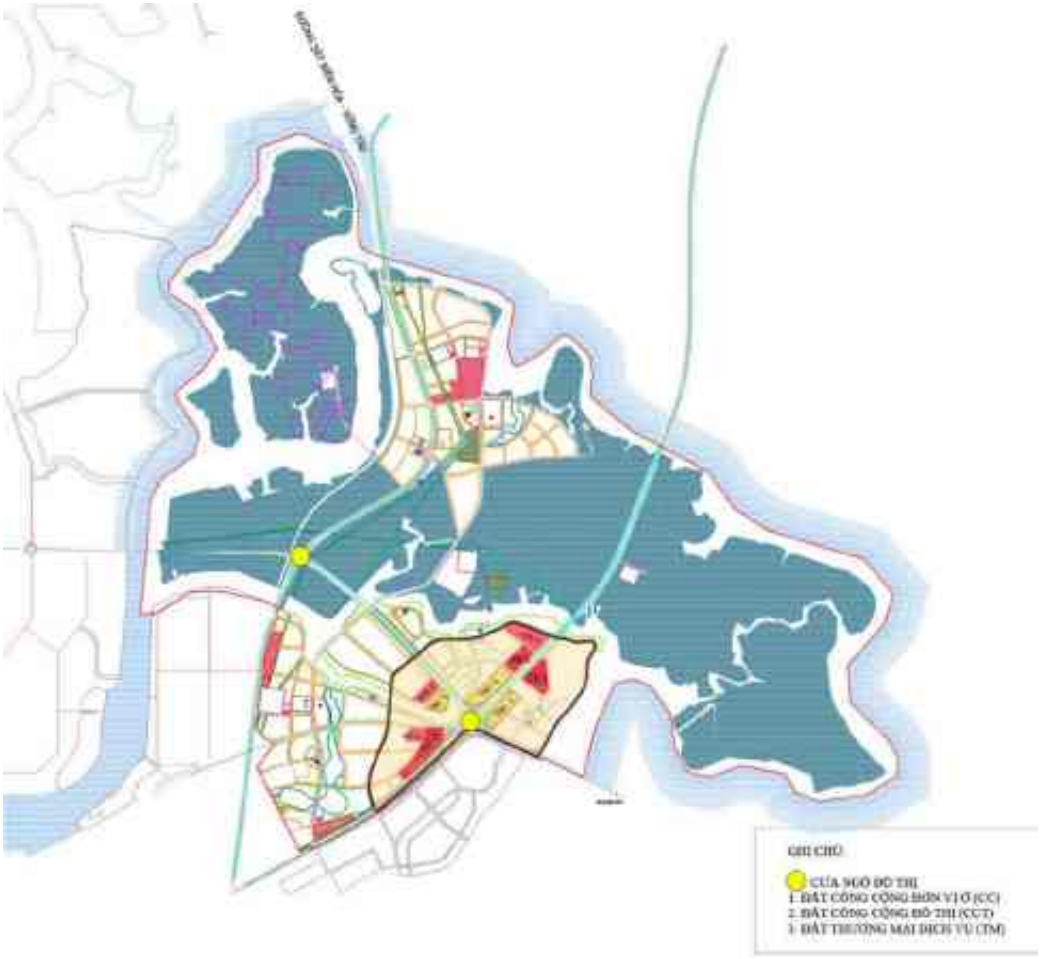
- Các tuyến phố đi bộ: Các tuyến phố kết hợp giữa đi bộ và giao thông cơ giới bao gồm tất cả các tuyến phố nằm trong khu vực đô thị lịch sử hiện hữu, các tuyến phố thương mại, các tuyến đường dọc bờ biển, bờ sông; các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch gồm: Đường Võ Thị Sáu, Thùy Vân, Lê Hồng Phong, Trương Công Định, Nguyễn An Ninh, Ba Cu, Hoàng Hoa Thám, Xô Viết Nghệ Tĩnh, Nguyễn Văn Trỗi, Trần Hưng Đạo, Lê Lợi, Hạ Long, Quang Trung, Trần Phú, Thống Nhất, Nguyễn Thái Học.

- Các quảng trường và công viên lớn **(***Phụ lục IV ban hành kèm theo quyết định này*): Công viên Thùy Vân, Công viên Bàu Sen; Công viên Bàu Trũng; Công viên Rạch Bà - hồ điều hoà, Công viên Hồ Mặt Trời; Công viên trung tâm Phước Thắng (Cầu cháy).

- Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc,

thiết kế đô thị *(bao gồm cả phương án thiết kế chiếu sáng cho công trình)* phù hợp. Không được bố trí trực tiếp mặt đứng các khu vực kỹ thuật, phục vụ, bãi xe, nhà xe hướng ra quảng trường hay khu vực trung tâm. Thực hiện các giải pháp che chắn, tạo mặt đứng đảm bảo thẩm mỹ. Kết nối đường đi bộ từ công trình đến các không gian công cộng.

8. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị



Hình 27-15: Các cửa ngõ, công trình điểm nhấn
(bổ sung Phụ lục IX, Quy chế)

8.1.Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

Cửa ngõ đô thị: Xây dựng diện mạo không gian cảnh quan đô thị đồng bộ, hiện đại kết hợp với các công trình điểm nhấn, biểu tượng tại điểm kết nối đô thị với hệ thống giao thông vùng. Không quy hoạch các khu vực dân cư hiện trạng chỉnh trang tại các khu vực cửa ngõ.

Các trục không gian chính: Các trục không gian chính dọc các tuyến đường 30 Tháng 4, đường 2 Tháng 9, đường 3 Tháng 2 ưu tiên xây dưng các công trình cao tầng, công trình hỗn hợp có kiến trúc hiện đại. Đối với các khu vực có ki-ốt, biển thông báo, công trình quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố bảo đảm không hạn chế tầm nhìn hoặc che khuất biển báo.

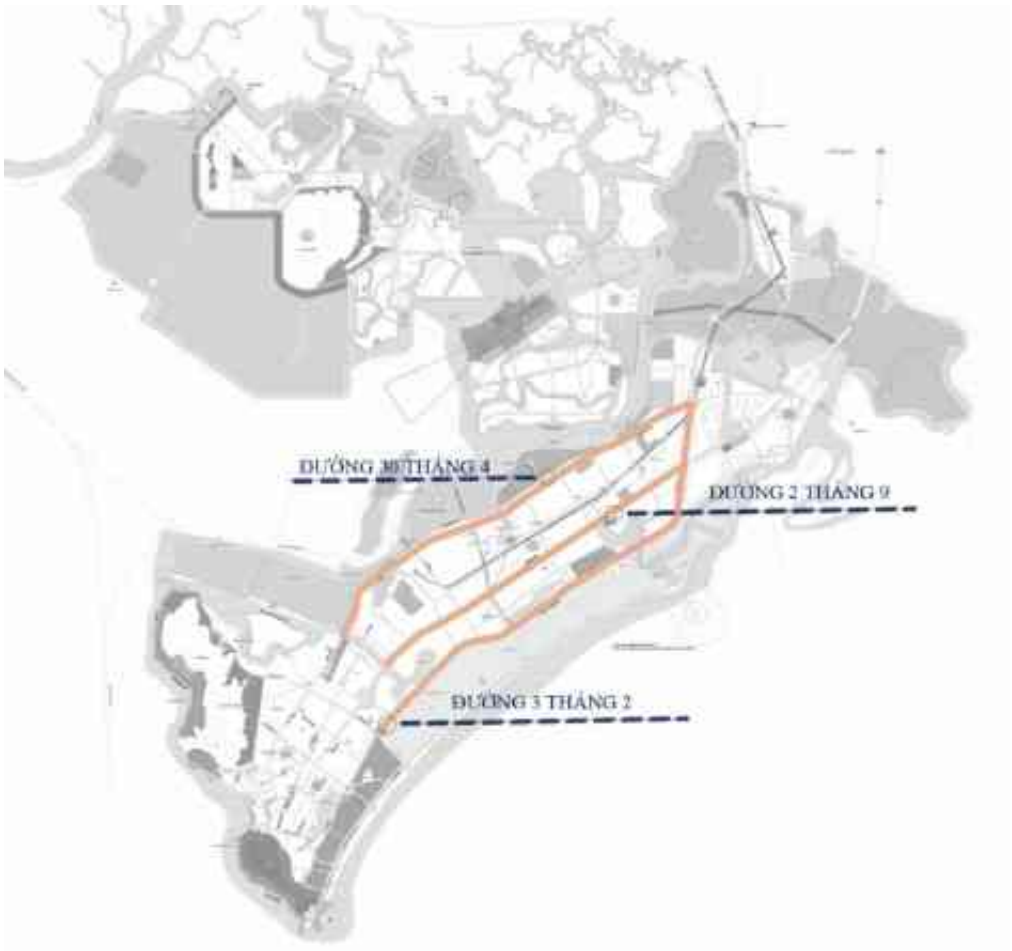
Hành lang ven biển tại khu vực Bãi Trước: Chỉ lựa chọn một số vị trí làm công trình điểm nhấn, không phát triển tập trung quá nhiều các công trình cao

tầng. Hình thành một số điểm dịch vụ du lịch có tính chất đặc biệt, hạn chế che chắn tầm nhìn ra biển và tạo lập hình ảnh đô thị theo hướng nhìn từ biển vào thành phố.

Hành lang ven biển tại khu vực Bãi Sau đến Cửa Lấp: Tăng cường tiếp cận của người dân đô thị đến bãi biển. Tổ chức kết nối các khu du lịch ven biển, có không gian tiếp giáp bãi biển bằng các tuyến đường đi bộ, xe đạp và giao thông sạch thân thiện môi trường

8.2.Các khu vực yêu cầu thực hiện thiết kế đô thị:

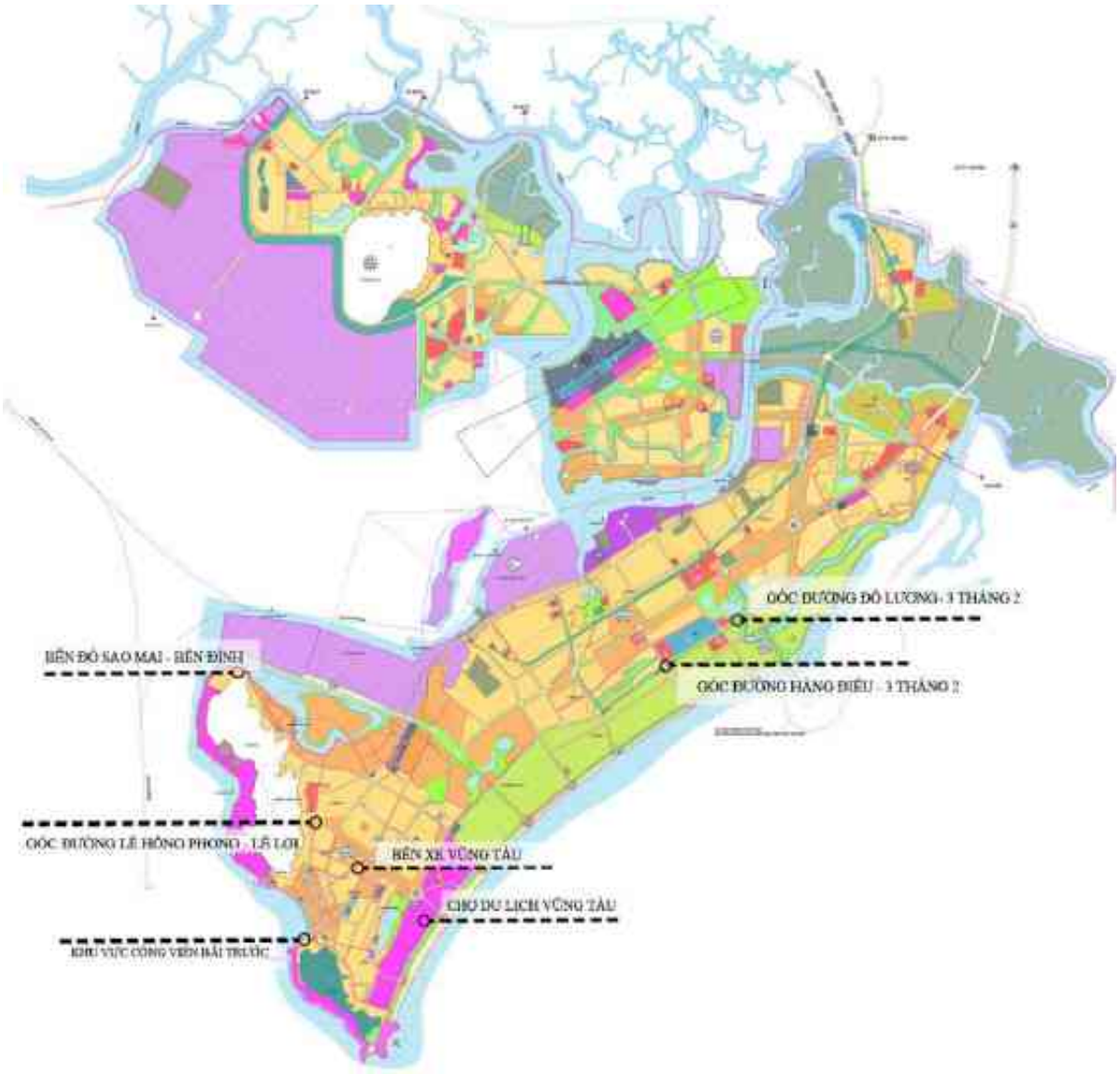
Ba trục của ngõ bao gồm: 2 Tháng 9, 3 Tháng 2, 30 Tháng 4.



Hình 27-16: Các trục đường thiết kế đô thị
(bổ sung Phụ lục X, Quy chế)

9. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị

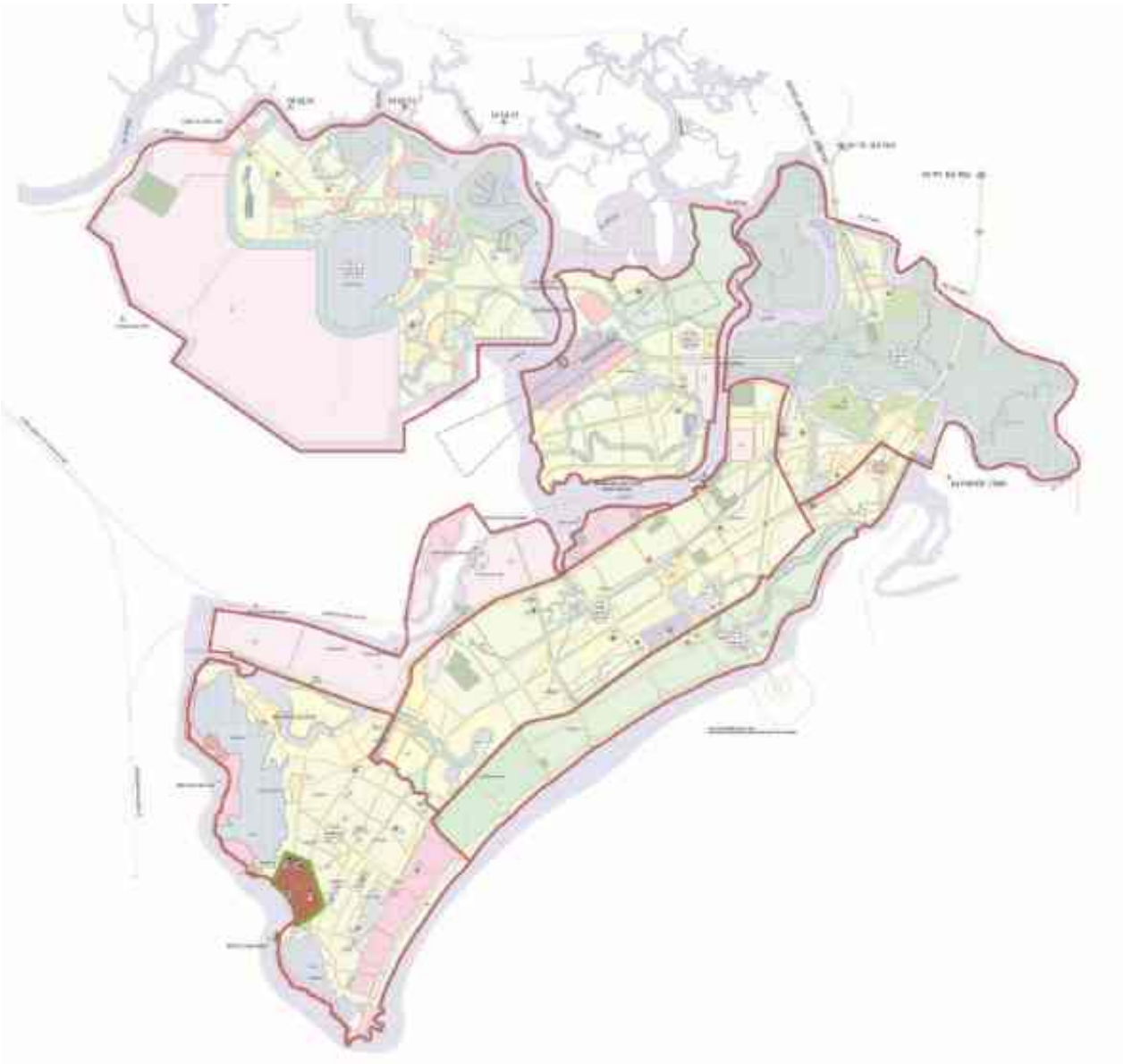
Các khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga, đường sắt đô thị (*Phụ lục V ban hành kèm theo quyết định này*) Sân bay Gò Găng; Bến tàu khách quốc tế, Bến xe Vũng Tàu; Góc đường Lê Hồng Phong – Lê Lợi; Góc đường 3 Tháng 2 – Hàng Điều; Góc đường 3 Tháng 2 – Đô Lương; Công viên (tam giác) Bãi Trước.



Hình 27-17: Các công trình tiện ích, đầu mối hạ tầng kỹ thuật
(bổ sung Phụ lục VIII, Quy chế)

10. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

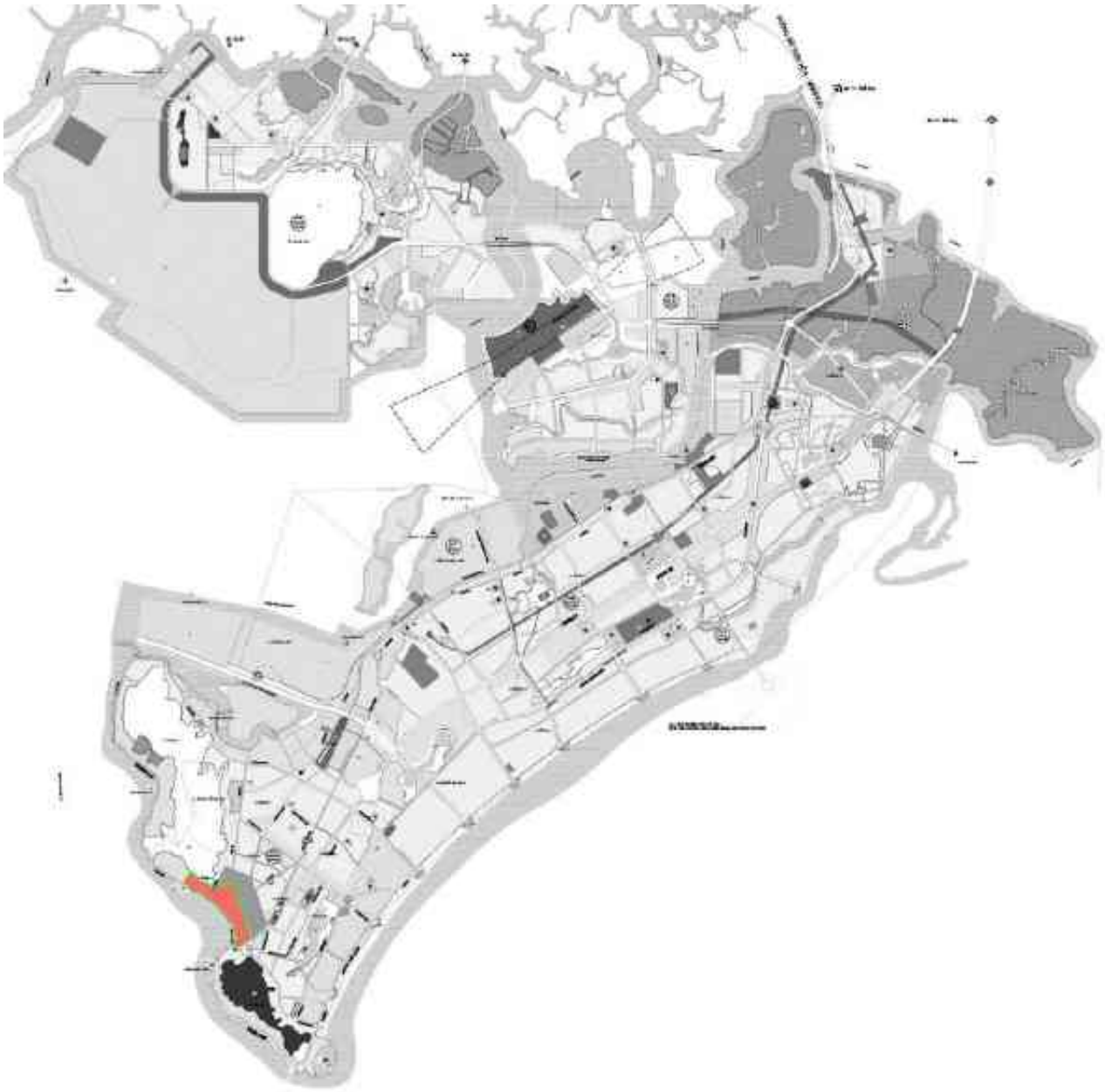
Vị trí của các khu di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh trên địa bàn chủ yếu tập trung ở khu vực Đô Thị Lịch Sử Hiện Hữu, vị trí cụ thể được thể hiện trên các bản vẽ sau đây:



Hình 27-18: Các khu vực Di tích, lịch sử văn hóa
(bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

- Khu vực trung tâm đô thị lịch sử hiện hữu: được giới hạn bởi các tuyến đường giao thông Lê Ngọc Hân, Bà Triệu – Lê Lai – Trương Công Định – Quang Trung, Trần Phú;

- Khu vực vịnh Bãi Trước: Được giới hạn bởi các trục đường đương Quang Trung, Trương Công Định, Trần Hưng Đạo, Hoàng Diệu, Thủ Khoa Huấn, Lê Ngọc Hân, Trần Phú;



Hình 27-18: Khu vực đô thị hiện hữu

- Khu vực đô thị hiện hữu: được giới hạn bởi các trục đường Trương Công Định, Lê Lai, Bà Triệu, Lê Lợi, Trần Hưng Đạo;

- 10.1. Các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn từ cấp tỉnh, quốc gia trở lên (*Phụ lục III ban hành kèm theo quyết định này*):

- Khu vực cụm phường gồm: Vũng Tàu (139), Tam Thắng (140), Rạch Dừa (141), Phước Thắng (142) và Long Sơn (143) hiện tại có 16 di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh theo Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày ngày 21 tháng 6 năm 2019 về việc phê duyệt, công bố danh mục kiểm kê di tích trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tính đến 31 tháng 12 năm 2018;

- Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng thực hiện tuân thủ các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch bảo tồn phát huy giá trị, quy hoạch cải tạo chỉnh trang tái phát triển ở các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao tối đa 4 tầng *(trừ công trình tháp)*.

10.2. Quy định công trình tượng đài, công trình kỷ niệm, trang trí đô thị:

- Hoàn chỉnh mạng lưới công trình văn hóa theo tầng bậc ở các khu dân cư mới. Cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các trung tâm văn hóa hiện có, các khu dân cư hiện hữu trong khu vực hiện hữu.

- Hình thành các hệ thống như không gian văn hóa, không gian tương tác cộng đồng, khu đi bộ liên quan đến tượng đài, phố tượng, tranh tường nghệ thuật khổ lớn.

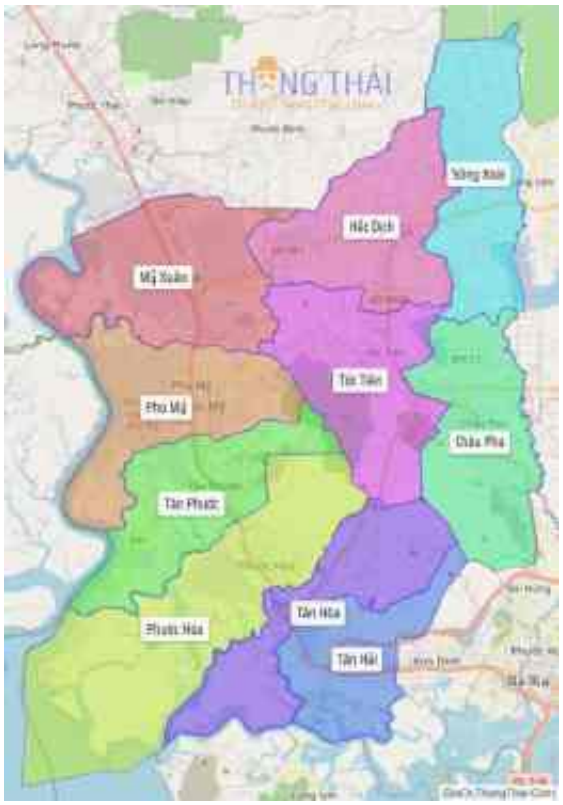
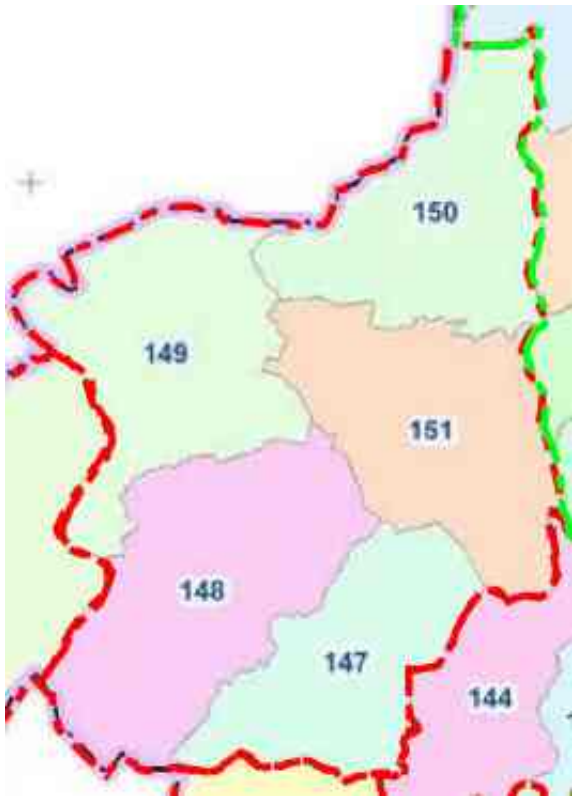
Phụ lục XXVIII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC PHÚ MỸ (CŨ)

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

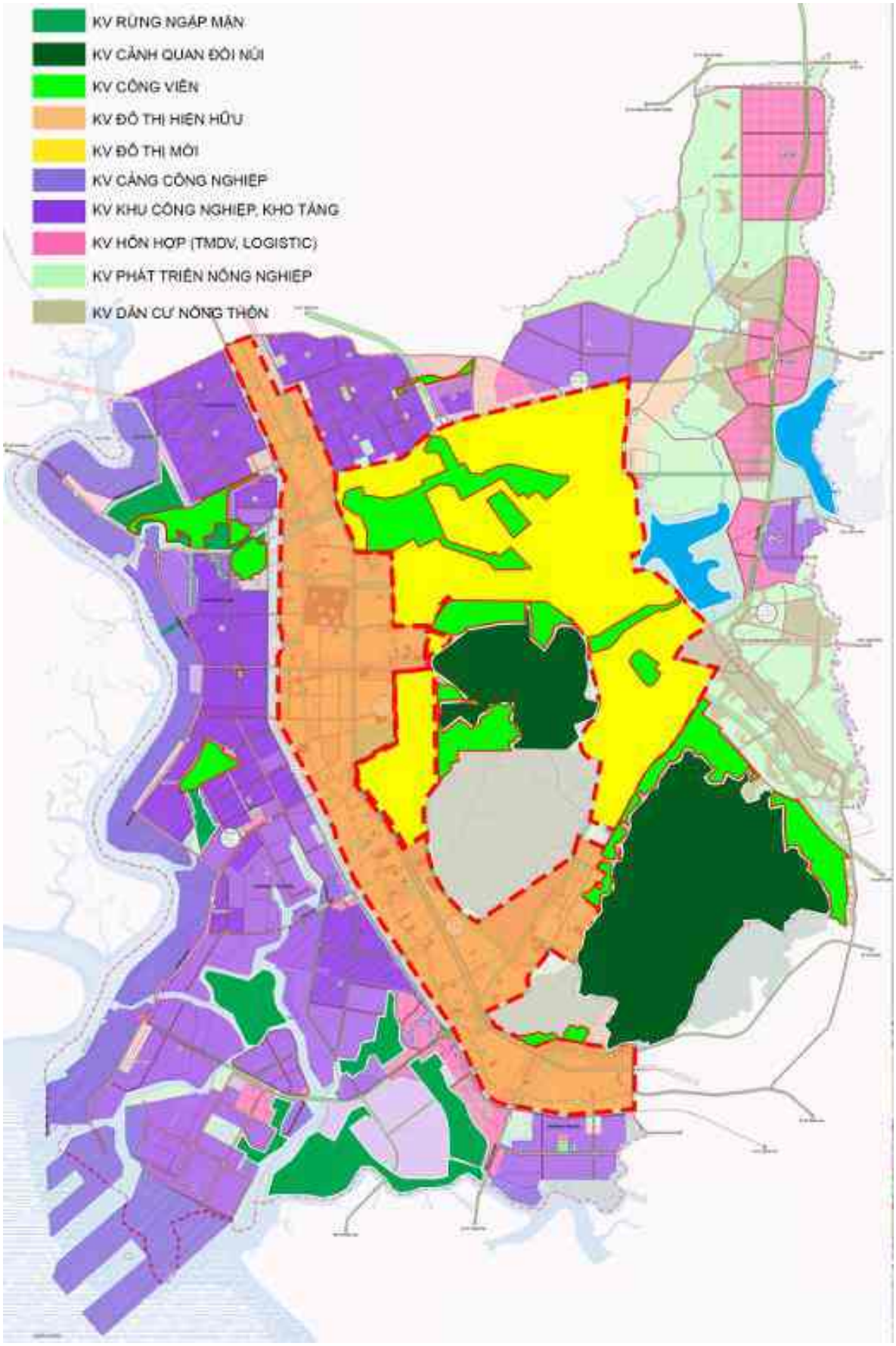
Khu vực đô thị Phú Mỹ trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Tân Hải, Tân Phước, Phú Mỹ, Tân Thành và Châu Pha được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Phú Mỹ trước đây gồm 7 phường: Hắc Dịch, Mỹ Xuân, Phú Mỹ, Phước Hòa, Tân Hòa, Tân Hải, Tân Phước và 3 xã: Châu Pha, Sông Xoài, Tóc Tiên	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Tân Hải (147), Tân Phước (148), Phú Mỹ (149), Tân Thành (150) và Châu Pha (151)

Khu vực đô thị Phú Mỹ trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thị xã Phú Mỹ. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 05 phường, xã hiện nay.

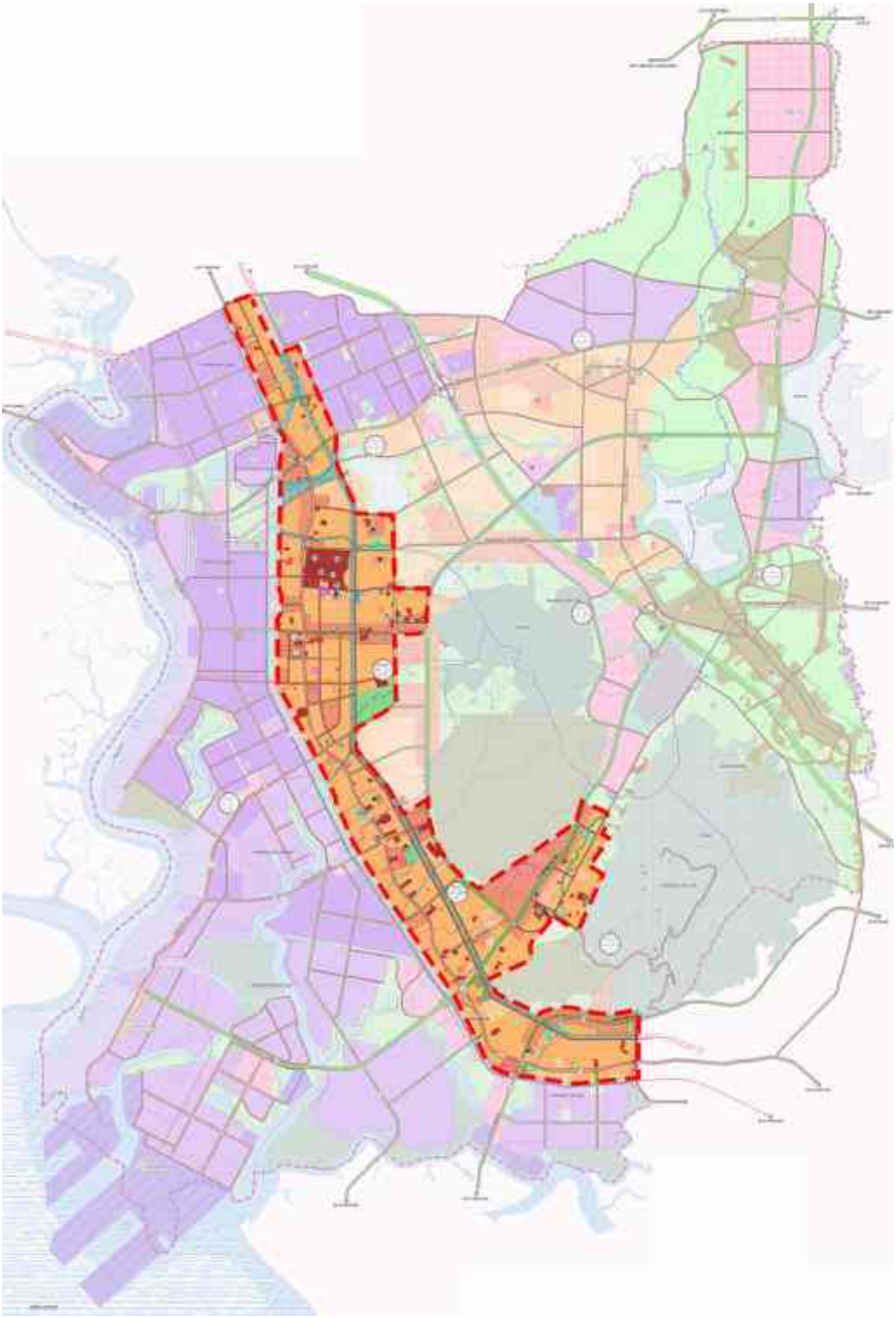
Ngoài ra, đối với khu vực, dự án, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đồ án thiết kế đô thị riêng được duyệt hoặc đã được chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình mà có quy định khác hoặc cụ thể hơn về kiến trúc so với Quy chế này thì được áp dụng theo các nội dung đã được phê duyệt, chấp thuận.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ



Hình 28-1: Sơ đồ các khu vực phát triển của đô thị Phú Mỹ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu



Hình 28-1: Sơ đồ vị trí khu vực đô thị hiện hữu

Phạm vi: chủ yếu tại khu vực dọc hai bên đường Quốc lộ 51 với các đặc trưng cơ bản: Các công trình phát triển tự phát, tập trung theo dọc theo các trục đường chính như: Quốc lộ 51, đường Hùng Vương, đường Trường Chinh,…với hình thái công trình không đồng bộ, tầng cao thấp, mật độ xây dựng dày, nhiều công trình đã xuống cấp, thiếu các tiện ích đô thị. Do vậy tại khu vực này cần:

Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, bổ sung các tiện ích đô thị. Đảm bảo có sự thống nhất trong tổ chức không gian trên tuyến phố hoặc một đoạn phố về khoảng lùi theo quy định.

Lưu giữ cấu trúc đô thị hiện hữu dọc theo trục Quốc lộ 51 đi qua địa phận các khu vực các phường: Mỹ Xuân, Phú Mỹ, Tân Phước, Phước Hòa, Tân Hải, Tân Hòa.

Quy hoạch hoàn thiện trục đường Trần Hưng Đạo để tạo lập trục chính đô thị, là trung tâm dịch vụ - thương mại - kinh tế của thành phố.

Chỉnh trang cải tạo từ mặt tiền công trình đến phối kết không gian, cải tạo, bảo tồn, chỉnh trang mỹ quan đô thị, hạn chế xây dựng các công trình cao tầng tại các ô đất xen kẹt.

Tận dụng các khu đất trống trong lõi các khu ở bổ sung thêm các không gian mở như: cây xanh vườn hoa, sân chơi, thể dục thể thao,… tăng cường thêm các tiện ích đô thị cho các tuyến phố để nâng cao chất lượng sống của người dân trong khu vực.

Tăng cường thiết kế đô thị và trang thiết bị đô thị, cây xanh vườn hoa theo các trục tuyến chính.

Nâng cấp, cải tạo và mở rộng các tuyến đường hiện hữu, đường trục chính, tăng cường phát triển giao thông công cộng như xe buýt; hiện đại hóa cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, từng bước ngầm hóa các đường dây kỹ thuật (cáp điện, thông tin liên lạc).

Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu dân cư hiện hữu xuống cấp, kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch.

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.

Di dời các cơ sở sản xuất ô nhiễm ra các khu công nghiệp tập trung (nếu có).

Ưu tiên sử dụng quỹ đất công, đất di dời công nghiệp để xây dựng các công trình phúc lợi công cộng về văn hóa, giáo dục phổ thông, dịch vụ y tế công cộng và công viên cây xanh, thể dục thể thao. Khuyến khích xây dựng các trung tâm thương mại dịch vụ đa chức năng, dịch vụ du lịch tại khu vực trung tâm các phường nội đô.

Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên, cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở, kết hợp bổ sung và chỉnh trang các tượng đài, vườn hoa, vòi phun nước. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và

tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn, các trung tâm thương mại.

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè 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 tàn tật.

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.

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng 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 của nhà xây trước để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Tổ chức kiến trúc đô thị hài hòa về phong cách kiến trúc, chiều cao, khoảng lùi, chi tiết, màu sắc....

Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu
I. Yêu cầu về kiến trúc: 1. Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. 2. Đối với các dãy nhà liên kế hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

II. Mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng đối với nhà liên kế áp dụng theo bảng dưới đây:

Diện tích lô đất (m2/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Ghi chú:

1. Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%: phải có giải pháp hợp lý về thông gió và chiếu sáng tự nhiên.

2. Đối với nhà có diện tích trên 100m^2, khuyến khích chừa khoảng trống phía sau nhà, giáp ranh đất với nhà đối lưng.

3. Trường hợp lô đất tiếp giáp 2 đường (hoặc hẻm) công cộng trở lên thì MĐXD được tăng thêm không quá 5% (trừ trường hợp diện tích lô đất dưới 90m^2).

4. Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong bảng 1 thì dùng phương pháp nội suy, áp dụng theo công thức:

$$N_t = N_b - \frac{N_a - N_b}{C_a - C_b}(C_t - C_b).$$

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 1 tương ứng với Ca;
- Nb : mật độ xây dựng cận dưới trong bảng 1tương ứng với Cb.

III. Số tầng và chiều cao nhà liên kế

1. Số tầng

Số tầng phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Số tầng tối đa (tầng)
6 ≤ L	6
3,5 ≤ L < 6	4
L < 3,5	3

Ghi chú:

a) Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b) Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

c) Trường hợp nhà liên kế xây dựng theo hình thức lệch tầng: phần tầng lầu 1 (phần tầng lầu gần nhất so với tầng trệt) được xem như tầng lửng; các quy định về tầng cao, chiều cao tối đa, cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng không thay đổi so với trường hợp xây dựng không lệch tầng.

2. Chiều cao nhà liên kế

2.1. Trong mọi trường hợp nhà ở liên kế không được cao hơn 6 tầng. Trong các ngõ (hẻm) có chiều rộng nhỏ hơn 6 m, nhà ở liên kế không được xây cao quá 4 tầng.

2.2. Chiều cao của nhà ở liên kế phải tuân theo quy hoạch xây dựng được duyệt.

Đối với các khu vực chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì chiều cao nhà không lớn hơn 4 lần chiều rộng nhà (không kể phần giàn hoa hoặc kiến trúc trang trí).

Trong một dãy nhà liên kế nếu cho phép có độ cao khác nhau thì chỉ được phép xây cao hơn tối đa 2 tầng so với tầng cao trung bình của cả dãy. Độ cao tầng 1 (tầng trệt) phải đồng nhất.

Đối với nhà liên kế có sân vườn, chiều cao không lớn hơn 3 lần chiều rộng của ngôi nhà hoặc theo khống chế chung của quy hoạch chi tiết.

2.3. Các tuyến đường, phố có chiều rộng lớn hơn 12 m, chiều cao nhà ở liên kế được hạn chế theo góc vát 450 (chiều cao mặt tiền ngôi nhà bằng chiều rộng đường).

Trường hợp các tuyến đường, phố có chiều rộng nhỏ hơn hoặc bằng 12 m, chiều cao nhà ở liên kế không được cao hơn giao điểm giữa đường với góc vát 450 (không lớn hơn chiều rộng đường). Đối với các khu vực có đường nội bộ bên trong, chiều cao của nhà liên kế không vượt quá giao điểm giữa đường với góc vát 300 (không vượt quá 0,6 lần chiều rộng đường).

2.4. Tùy thuộc vào vị trí, kích thước của từng lô đất, chiều cao của nhà ở liên kế có thể được thiết kế theo quy định sau:

- Lô đất có diện tích 30m^2 đến nhỏ hơn 40m^2, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 3m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5 m thì được phép xây dựng không quá 4 tầng + 1tum (tổng chiều cao của nhà không lớn hơn 16 m);

- Lô đất có diện tích 40m^2 đến 50m^2, chiều rộng mặt tiền từ trên 3 m đến dưới 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m thì được phép xây dựng không quá 5 tầng + 1 tum, hoặc có mái chống nóng (tổng chiều cao của nhà không lớn hơn 20m);

- Lô đất có diện tích trên 50m^2, chiều rộng mặt tiền lớn hơn 8m, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng lớn hơn 5m hoặc công trình xây dựng hai bên tuyến đường trong khu vực quy hoạch hạn chế phát triển thì chỉ được xây nhà 6 tầng (tổng chiều cao nhà không lớn hơn 24m).

2.5. Trong trường hợp dãy nhà liên kế có khoảng lùi thì cho phép tăng chiều cao công trình theo chiều cao tối đa được duyệt trong quy hoạch xây dựng, quy định về kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

Chú thích:

- Trong dãy nhà liên kế mặt phố cần có khoảng lùi thống nhất cho toàn đoạn phố. Trong trường hợp các khoảng lùi hiện hữu không thống nhất, khoảng lùi chung được xác định bằng trị số trung bình của các khoảng lùi hiện hữu, làm tròn đến 0,5m.

- Không được xây dựng, lắp đặt thêm các vật thể kiến trúc khác cao hơn chiều cao cho phép của công trình.

2.6. Chiều cao thông thuỷ của tầng một (tầng trệt) không nhỏ hơn 3,6m. Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m.

3. Tầng lửng tại trệt

3.1. Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình.

3.2. Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 65% diện tích xây dựng tầng trệt.

4. Tầng hầm

Trường hợp công trình có tầng hầm, phải đảm bảo theo quy định sau:

- Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

- Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

- Đối với nhà ở liên kế có mặt tiền xây dựng giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 6m, không thiết kế tầng hầm có lối lên xuống dành cho ôtô tiếp cận trực tiếp với đường.

5. Ban công, ô văng

5.1. Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới, căn cứ QCXD VN, cụ thể như sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 6$	0
$6 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

5.2. Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, bản sàn ban công,…) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

5.3. Mặt dưới của ban công, ô văng phải cao hơn mặt vỉa hè hiện hữu ổn định

tối thiểu 3,5m.

5.4. Trên tuyến đường có lộ giới từ 20m trở lên nhưng vỉa hè không lớn hơn 3m, độ vươn bao lơn tối đa là 1,2m.

5.5. Trường hợp đường (hoặc hẻm) có hệ thống đường dây điện đi nổi có quy định hành lang an toàn, việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

IV. Lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng nhà liên kế

Ngoài phần kết cấu - kiến trúc chính, có thể bố trí lắp đặt các thiết bị điện cơ ở các mặt bên (hông, sau hay trước), sân thượng hay mái che cầu thang nhà liên kế nếu đảm bảo các yêu cầu sau:

1. Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận (nhất là tác động nhiệt).

2. Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận nhưng phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

V. Khoảng lùi tại tầng trệt công trình nhà ở liên kế trong các trục đường thương mại - dịch vụ

1. Tại các trục đường thương mại - dịch vụ, nhà ở liên kế xây dựng sát với lộ giới được thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng thêm diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại.

2. Khoảng lùi tại mặt tiền tầng trệt tùy thuộc vào quy hoạch chi tiết xây dựng và thiết kế đô thị và rộng tối thiểu 3m so với ranh lộ giới.

3. Trong khoảng lùi này không được xây các vật kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

4. Cao độ mặt nền phần diện tích khoảng lùi bằng cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

VI. Đối với tường rào

Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

1. Chiều cao tối đa của tường rào 2,6 m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng).

2. Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

VII. Màu sắc công trình

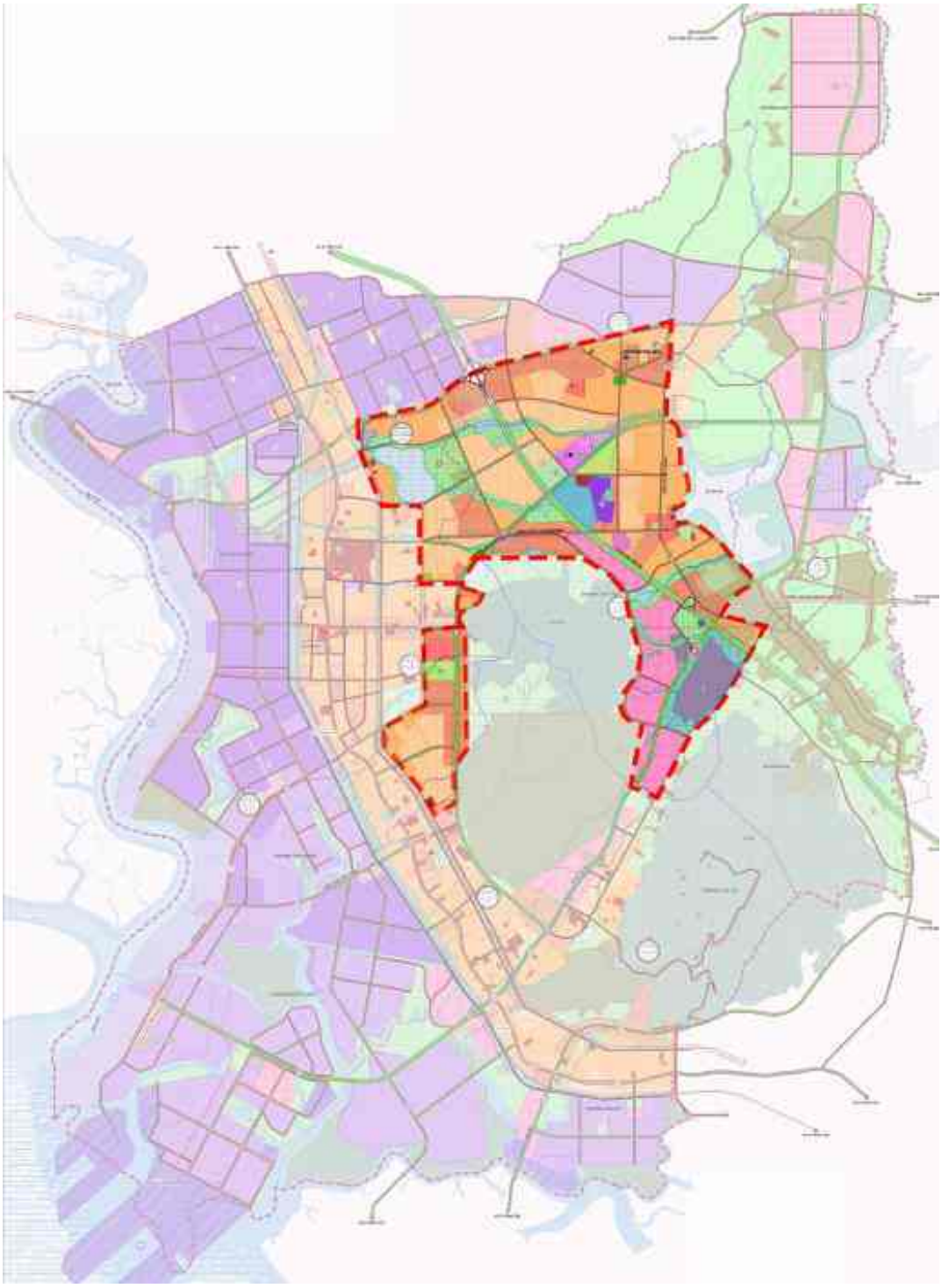
1. Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ,

đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

2. Không sử dụng gạch lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

3. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

2. Quy định đối với khu đô thị xây mới



Hình 28-3: Sơ đồ vị trí khu vực đô thị xây mới
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

Khu phát triển đô thị mới bao gồm các Khu đô thị: Khu đô thị mới Mỹ Xuân – Tóc Tiên; Khu đô thị mới Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ.

Khu đô thị mới Mỹ Xuân – Tóc Tiên:

- Quy mô diện tích 293,22ha;

- Địa điểm: phường Phú Mỹ và xã Châu Pha;

- Vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông - Bắc tiếp giáp đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

+ Phía Đông - Nam tiếp giáp đường ĐT.992C;

+ Phía Nam tiếp giáp đường Cách Mạng Tháng Tám (đường PM-TT);

+ Phía Tây tiếp giáp đường quy hoạch Võ Thị Sáu (dự án đường quy hoạch T);

+ Phía Tây - Bắc tiếp giáp đường quy hoạch N28;



Hình 28-4: Khu đô thị mới Mỹ Xuân – Tóc Tiên
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

Khu đô thị mới Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ:

- Quy mô diện tích: 207ha;

- Địa điểm: phường Phú Mỹ và phường Tân Phước;

- Vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông tiếp giáp núi Thị Vải;

+ Phía Tây tiếp giáp đường quy hoạch Võ Thị Sáu (dự án đường quy hoạch T) và khu tái định cư Tân Phước;

+ Phía Bắc tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Nam tiếp giáp núi Ông Trịnh



Hình 28-5: Khu đô thị mới Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ
(bổ sung Phụ lục XI, Quy chế)

Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực. Các công trình kiến trúc mới có chất lượng thiết kế tốt và 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. Phát triển kiến trúc công trình công cộng, nhà ở biệt thự, nhà vườn, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội trong khu đô thị mới, dân cư mới ... đồng bộ, tuân thủ theo quy hoạch, thiết kế đô thị của từng khu đô thị. Khuyến khích các dự án tăng cường các khoảng lùi và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

Theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị. Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và 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. Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

Tại các khu đô thị mới quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt và có cơ chế khuyến khích chủ đầu tư xây dựng theo tiêu chí khu đô thị kiểu mẫu.

Định hướng kiến trúc, quy định cụ thể chức năng loại công trình kiến trúc được xây dựng ở các quảng trường, trục đường, tuyến phố chính, cửa ngõ đô thị. Các công trình kiến trúc thể hiện được bản sắc kiến trúc của Việt Nam cũng như các yêu cầu về tính khả thi, kiến trúc hài hòa của các công trình, khu dân cư; đảm bảo không gian kiến trúc, bảo vệ tài nguyên và cảnh quan tự nhiên, sông hồ, cây xanh, rừng ngập mặn, mặt nước...

Công trình hạ tầng xã hội trong các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải triển khai đồng bộ, khuyến khích xây dựng các công trình công cộng như y tế, văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ phù hợp quy hoạch.

Xây dựng các khu công nghiệp tập trung và cụm công nghiệp theo quy hoạch, không phát triển các công trình công nghiệp riêng lẻ trong khu đô thị mới.

Quy hoạch phát triển 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.

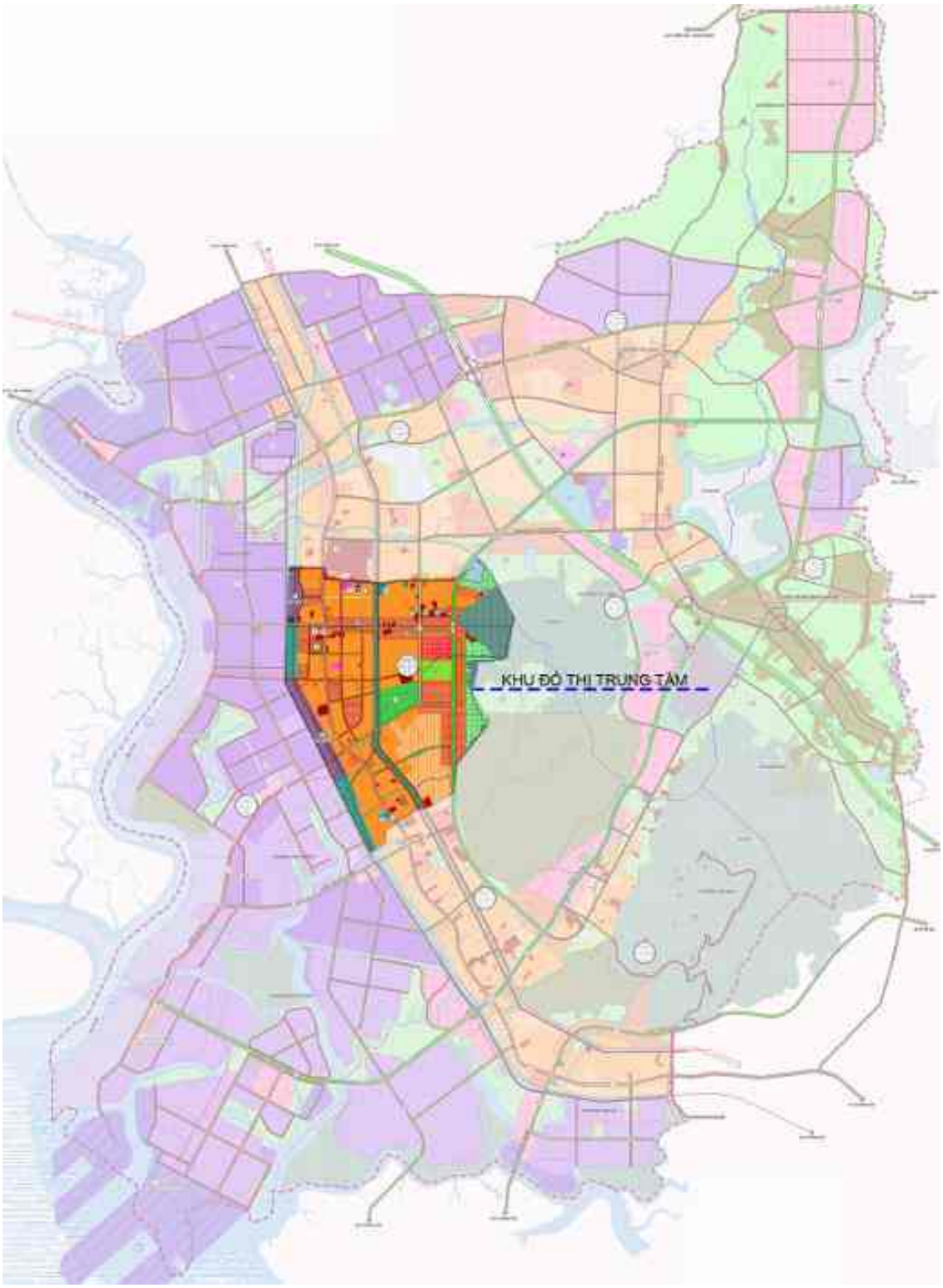
Đất dành cho xây dựng nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư được xác định ngay khi lập và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo đúng quy định.

Trên các tuyến đường đường cao tốc, quốc lộ, trục đường chính đô thị mới, đường có lộ giới 30m trở lên, khuyến khích xây dựng nhà ở cao tầng, mật độ thấp, hình thành nhiều không gian xanh, không gian sinh hoạt cộng đồng, tạo môi trường chất lượng sống tốt. Có giải pháp tăng cường khoảng lùi công trình, bố trí cây xanh cảnh quan, cách ly để giảm thiểu ảnh hưởng về khói bụi và tiếng ồn đến công trình nhà ở.

Thiết kế, xây dựng đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật. Khuyến

khích xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngầm hiện đại, đồng bộ và hoàn chỉnh.

3. Quy định đối với khu trung tâm đô thị



Hình 28-6: Sơ đồ vị trí khu trung tâm đô thị
(bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật, khuyến khích tổ chức thi tuyển kiến trúc.

Khuyến khích loại hình kiến trúc hiện đại kết hợp phát huy các giá trị truyền

thống, phù hợp với điều kiện cảnh quan và không gian đô thị môi trường tự nhiên và tập quán sinh hoạt.

Các công trình công cộng cần được thiết kế bảo đảm sử dụng năng lượng hiệu quả và thuận tiện cho người tàn tật tiếp cận theo quy định của các quy chuẩn hiện hành.

Tạo lập cảnh quan khu trung tâm công cộng khang trang, đồng bộ, hiện đại, xanh và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực. Khuyến khích kết nối không gian mở, hạn chế xây dựng hàng rào ngăn cách công trình, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận (ngoại trừ những khu vực cần bảo vệ an ninh cao).

Cấm quảng cáo tại các khu vực trung tâm hành chính, chính trị, ngoại giao. Riêng các khu trung tâm dịch vụ đô thị cho phép quảng cáo theo đúng chức năng hoạt động.

Bảo vệ nghiêm khu vực cây xanh cảnh quan. Hạn chế tối đa việc san lấp kênh rạch; khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan khu vực công trình công cộng.

Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, 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. Trồng và chăm sóc chu đáo cây xanh đường phố kết hợp cây xanh trên các quảng trường và không gian mở cho cộng đồng để tạo lập đặc trưng của từng khu trung tâm.

Bảo đảm việc thiết kế vỉa hè, chiếu sáng, cây xanh và bố trí các tiện ích đô thị trong khu ở mới phải đồng bộ, có đặc trưng riêng, hiện đại và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

4. Quy định đối với công trình nhà ở:

4.1. Quy định đối với kích thước và diện tích xây dựng:

- Lô đất đủ tiêu chuẩn cấp phép xây dựng được áp dụng quy định này là lô đất có diện tích lớn hơn 36m^2 (theo TC VN 353:2005), có chiều rộng hoặc chiều sâu lớn hơn 3m (theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành).

- Các trường hợp lô đất sau khi giải phóng mặt bằng có diện tích không đủ chuẩn áp dụng quy định này:

+ Nếu phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn 15m^2 có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m thì không được phép xây dựng.

+ Nếu lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2, có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên: chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng; không được xây dựng mới.

4.2. Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa:

- Nhà ở thấp tầng - dạng liền kề: Mật độ xây dựng đối với nhóm đất ở hiện trạng chỉnh trang được xác định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành. Đối với đất Nhóm nhà ở thì xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Tầng cao tối đa tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 được phê duyệt.

- Nhà ở thấp tầng - dạng Biệt thự: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 03 tầng và chiều cao tối đa của công trình tính đến đỉnh mái không quá 16m.

- Nhà ở chung cư, ở thương mại dịch vụ: chiều cao và mật độ xây dựng tuân thủ theo các chỉ tiêu đã xác định trong đồ án.

4.3. Độ cao nền xây dựng:

Cao độ nền xây dựng:

- Cao độ nền xây dựng là +0.2m so với cao độ vỉa hè tại chỉ giới xây dựng.

- Cao độ nền tầng trệt là +4.1m so với cao độ vỉa hè hoàn thiện.

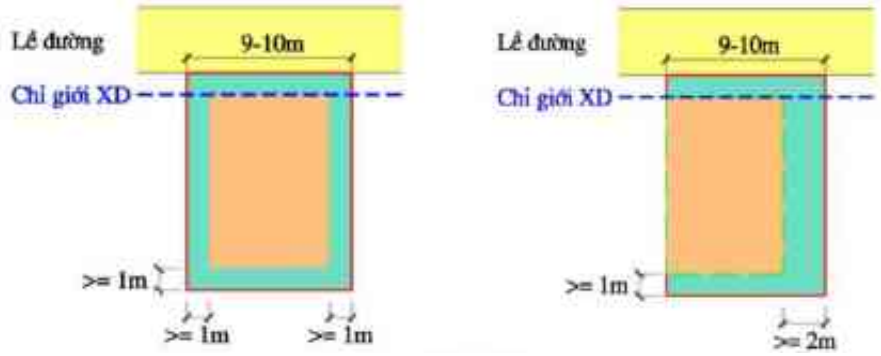
- Chiều cao các tầng trên từ tầng 1 thống nhất là 3,6m, tầng lửng là 2,7m

4.4. Khoảng lùi biên:

- Đối với các khu đô thị mới: tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

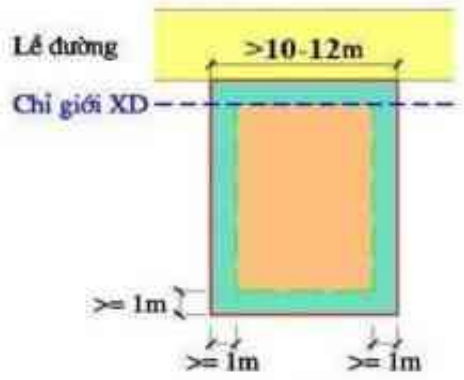
- Đối với biệt thự: diện tích lô đất xây dựng biệt thự tối thiểu là 150m^2; Trong đó chiều ngang tối thiểu là 9m, chiều sâu tối thiểu là 15m.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 9m đến 10m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1m; có thể cho phép xây dựng sát ranh giới 1 bên lô đất và bên còn lại áp dụng khoảng lùi tối thiểu là 2m (*Hình 28-7*)



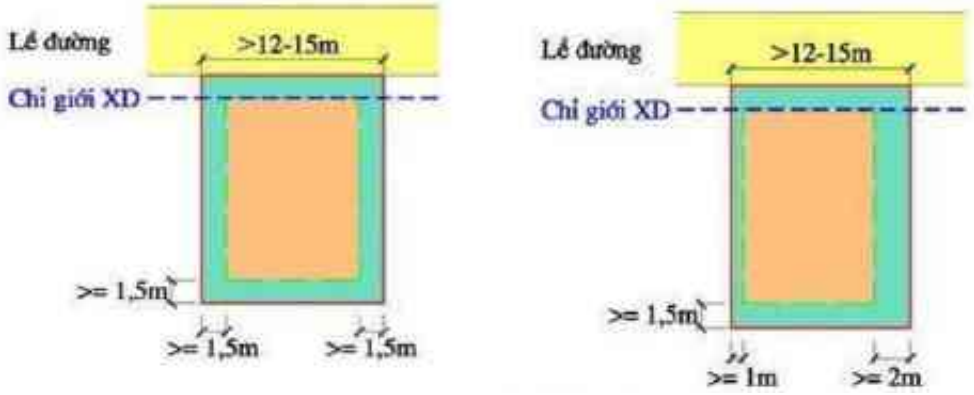
Hình 28-7: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ 9m-10m

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >10m đến 12m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,0m *(Hình 28-8)*



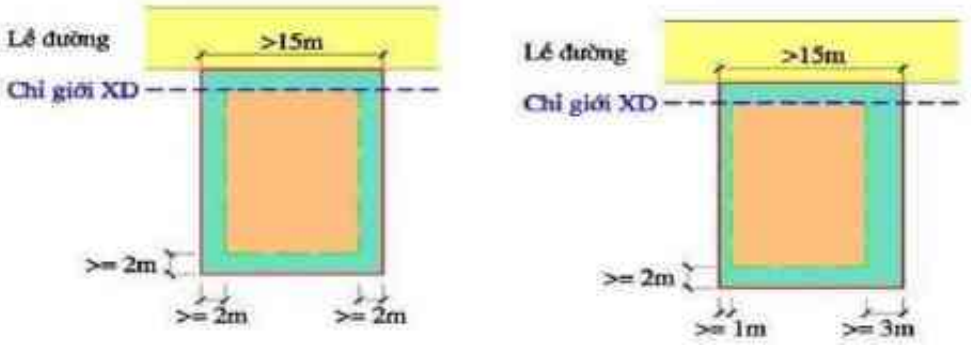
Hình 28-8: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >10m-12m.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >12m đến 15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 1,5m; có thể cho phép bố trí công trình lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 2,0m. *(Hình 28-9)*



Hình 28-9: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >12m-15m.

- Đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền >15m: áp dụng khoảng lùi biên mỗi bên tối thiểu là 2,0m; có thể cho phép bố trí công trình lệch qua 1 bên cách ranh giới thửa đất tối thiểu là 1,0m và áp dụng khoảng lùi bên còn lại tối thiểu là 3,0m *(Hình 28-10).*



Hình 28-10: Khoảng lùi biên đối với lô đất có chiều ngang mặt tiền từ >15m.

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và

hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

- Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng 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, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

e) Hàng rào:

- Thực hiện theo nguyên tắc chung quy định quản lý đối với công trình hàng rào.

- Khuyến khích không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực.

- Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m; các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu về ổn định và an toàn giao thông.

- Cây xanh khuôn viên xây dựng: khuyến khích trồng cây xanh tạo cảnh quan xung quanh công trình.

4.5. Công trình nhà chung cư, hỗn hợp thương mại - nhà ở, đa chức năng:

a) Quy định về mật độ dân cư trong công trình:

- Mật độ dân cư trong công trình không được vượt quá mật độ và chỉ tiêu dân số được xác định trong quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Mật độ dân cư được tính trên diện tích đất ở sau khi đã quy đổi đối với những dự án nhà ở có kết hợp các chức năng khác.

b) Quy định về quy mô xây dựng:

- Tầng cao, hệ số sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Khoảng lùi tối thiểu của khối ở cao tầng:

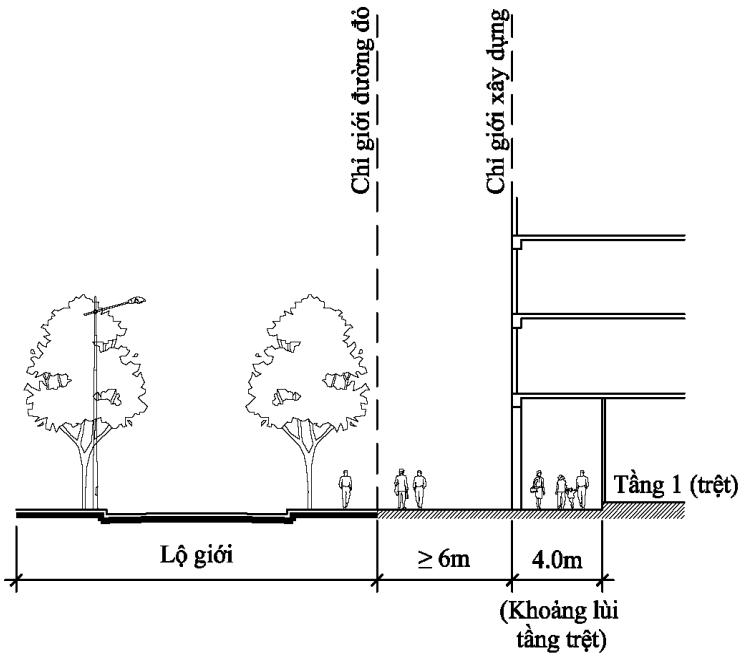
+ Đảm bảo phù hợp quy chuẩn;

+ Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 30m: tối thiểu 10m;

+ Đối với các tuyến đường có lộ giới trên 60m: tối thiểu 15m;

+ So với các cạnh còn lại của khu đất: Tối thiểu đảm bảo kích thước thông thủy tối thiểu của chiều rộng đường phòng cháy, chữa cháy theo quy định.

+ Đối với các chung cư có tầng trệt bố trí các công trình công cộng và dịch vụ, bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 4,0m so với chỉ giới xây dựng trên các tuyến đường chính có lộ giới trên 12m *(Hình 28-11)*.



Hình 28-11: Khoảng lùi tầng trệt nhà ở chung cư

c) Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

- Hình thức kiến trúc: Khối nhà chung cư cần được thiết kế hài hòa với không gian đường phố, mặt đứng các hướng đều phải được nghiên cứu đồng bộ. Hình thức kiến trúc chung cư cần đa dạng, khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

- Tầng hầm: Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- 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.

- Cây xanh cảnh quan:

+ Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1m²/người.

+ Khuyến khích tổ chức thảm cỏ, vườn hoa, hồ nước, tiểu cảnh, cây xanh tán thấp trong sân vườn, cây xanh theo tường rào.

+ Khuyến khích bố trí các tiện ích đô thị nhỏ trong khuôn viên chung cư như ghế đá, bảng thông tin, vòi nước rửa tay tại sân vườn công cộng.

d) Quy định về giao thông:

- Trường hợp chỉ có một đường giao thông tiếp cận khu chung cư, phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu 10,5m;

- Trường hợp có trên hai đường giao thông tiếp cận khu chung cư: chiều rộng mỗi lối ra vào tối thiểu 6m.

- Có lối đi riêng cho người đi bộ và ưu tiên cho người tàn tật.

5. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

Bao gồm: công trình giáo dục, công trình y tế, công trình thể thao, công trình văn hóa, công trình tôn giáo, công trình tín ngưỡng, công trình thương mại, dịch vụ và trụ sở làm việc, nhà ga (hàng không, đường thủy, đường sắt; bến xe ô tô), cáp treo vận chuyển người, trụ sở cơ quan nhà nước.

5.1. Yêu cầu chung:

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, hoặc tổng mặt bằng được duyệt, các quy định quản lý đất đai, tuân thủ theo đúng các điều, khoản tại quy định này, bảo đảm theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Đảm bảo các quy định về ổn định an toàn về phòng cháy chữa cháy, môi trường (chuyên biệt cho từng nhóm kiến trúc công trình), giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định hiện hành;

- Công trình phải đảm bảo quy định vệ sinh môi trường (Nước thải sinh hoạt, rác thải phải được thu gom, xử lý theo quy định). Khi lắp đặt các thiết bị điều hòa, thông gió, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, và có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và tránh xả khí nóng làm ảnh hưởng đến công trình kế cận;

- Công trình phải đảm bảo phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình;

a) Về kiến trúc công trình:

- 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.

- 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; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường.

- 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.

b) Về thiết kế cảnh quan:

- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

- 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 bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi sinh động, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

- 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.

c) Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối:

- Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

- 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.

- Lối ra vào công trình 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

d) Vị trí xây dựng công trình công cộng

- Các công trình công cộng có vị trí xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, ban hành kèm theo các quy định quản lý kiến trúc thì tuân theo Quyết định phê duyệt và thực hiện theo quy trình quản lý đầu tư xây dựng cơ bản hiện hành.

- Trường hợp Chủ đầu tư có nhu cầu thay đổi các chỉ tiêu kiến trúc so với quy định quản lý kiến trúc đã được phê duyệt, cơ quan có thẩm quyền xem xét từng trường hợp cụ thể, báo cáo các cơ quan có thẩm quyền thống nhất điều chỉnh quy hoạch và chỉ tiêu kiến trúc trước khi lập các bước xây dựng cơ bản tiếp theo.

e) Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa:

Tuân thủ theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan.

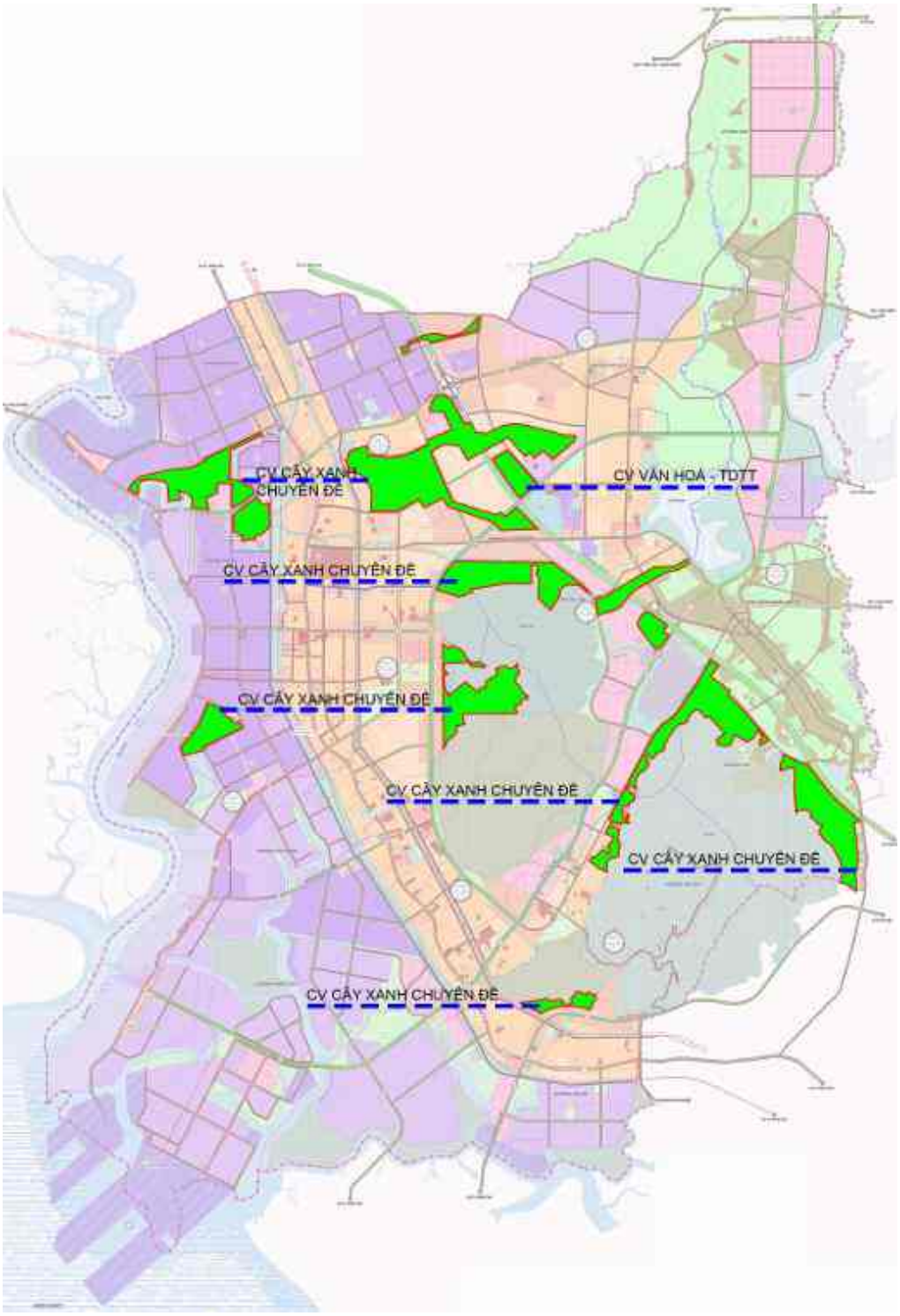
5.2. Khoảng lùi biên: Tuân thủ theo các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

5.3. Độ cao nền xây dựng: Tuân theo Quy định Quản lý xây dựng hiện hành.

5.4. Tường rào: Khuyến khích không xây dựng hàng rào đối với công trình có các mặt bên lô đất tiếp giáp đường giao thông nội bộ khu vực. Trong trường hợp bắt buộc phải có, tường rào phải bảo đảm các yêu cầu: Có hình thức đẹp, thoáng, cao tối đa 2,4m, trong đó chiều cao tường xây đặc ≤ 1,2m Các vị trí cổng công trình tiếp cận đường giao thông chính của thành phố phải được các cấp có thẩm quyền thẩm định và cho phép nhằm đảm bảo các yêu cầu về ổn định và an toàn giao thông.

5.5. Cây xanh khuôn viên xây dựng: Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải < 50%. Đối với các công trình cải tạo thì diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình tối đa không quá 70%.

6. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị



Hình 28-12: Sơ đồ vị trí khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị (bổ sung Phụ lục VII, Quy chế)

6.1. Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan:

- Khu vực đồi núi: Lâm viên du lịch Núi Dinh, Khu vực núi Thị Vải.
- Khu vực rừng ngập mặn: phát triển rừng ngập mặn phía sông Thị Vải.
- Khu vực hồ nước tự nhiên: hồ Châu Pha, hồ Đá Đen.

6.2. Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước:

a) Không gian cây xanh mặt nước tổng thể

Tổ chức không gian cảnh quan thành phố Phú Mỹ theo 04 vùng từ Đông - Tây theo các vùng sau: Vùng cảnh quan nông nghiệp, Vùng cảnh quan và mặt nước tự nhiên, Vùng cảnh quan đô thị, Vùng cảnh quan bảo tồn rừng ngập mặn.

Tổ chức 02 trục cảnh quan đô thị chính bao gồm trục Quốc lộ 51 và trục chính đô thị mới.

Bố trí hệ thống công viên và thể dục thể thao cấp đô thị kết hợp tăng cường không gian xanh khu ở để nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân trong tương lai.

b) Trục cây xanh chủ đạo của đô thị Phú Mỹ (bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)

(1) Trục chính đô thị theo hướng Bắc - Nam: sử dụng tuyến đường Quốc lộ 51 hiện hữu để tạo lập trục cây xanh.

- Định hướng kiểm soát mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi và hình thức kiến trúc trên tuyến phố để đảm bảo tính liên tục, đồng đều của đô thị và tạo lập không gian thương mại xuyên suốt trục Quốc lộ 51.

- Định hướng trồng cây đô thị phù hợp với thổ nhưỡng, có tán cây lớn để tạo bóng mát cho các hoạt động đô thị hàng ngày.

- Cải tạo trục Quốc lộ 51 theo hướng phân chia giao thông đối nội - đối ngoại riêng biệt. Tạo lập dải phân cách xanh để giảm thiểu bụi - tiếng ồn từ giao thông vận tải trên tuyến đường.

(2) Trục chính đô thị theo hướng Đông - Tây: phát triển tuyến trục chính đô thị mới kết nối đô thị Phú Mỹ.

- Là trục đường đi qua các vùng cảnh quan đa dạng. Đô thị - Tự nhiên - Nông nghiệp. Từ đó hệ thống cây trồng trên tuyến đường cũng được đề xuất trồng phù hợp với từng khu vực cảnh quan.

c) Các vùng cảnh quan chính trong đô thị

Không gian xanh đô thị bao gồm các vùng: không gian cây xanh rừng ngập mặn, không gian cây xanh rừng núi tự nhiên, không gian cây xanh đô thị,không gian nông nghiệp.

Hệ thống cảnh quan xanh này sẽ tạo dựng môi trường sống xanh, đa dạng cho người dân Phú Mỹ và góp phần chuyển đổi hình ảnh thành phố Phú Mỹ từ thành phố công nghiệp ô nhiễm sang thành phố Xanh, sinh thái và phát triển bền vững.

Không gian cây xanh rừng ngập mặn: gìn giữ và bảo tồn không gian rừng ngập mặn là yếu tố quan trọng trong chiến lược phát triển đô thị bền vững của vùng. Kết hợp cùng các hoạt động khai thác du lịch tạo vẻ đặc trưng cho đô thị Phú Mỹ.

Không gian rừng ngập mặn cửa ngõ phía Bắc:

Định hướng bảo tồn và phát triển không gian rừng ngập mặn phía Bắc Phú Mỹ, tại khu vực cảng Mỹ Xuân. Trở thành cửa ngõ phía Bắc của đô thị với hình ảnh sinh thái tự nhiên của rừng ngập mặn và cầu Phước An.

Quy hoạch 02 điểm dừng nghỉ trên tuyến đường cửa ngõ để tạo không gian ngắm cảnh và trải nhiệm cảnh quan tự nhiên của khu vực.

Không gian rừng ngập mặn phía Nam:

Định hướng bảo tồn kết hợp phát triển công viên sinh thái rừng ngập mặn bao quanh khu công nghiệp đô thị dịch vụ hướng biển của thành phố.

Tổ chức hệ thống đường dạo cảnh quan sử dụng vật liệu nhẹ, tự nhiên và bố trí các điểm dừng nghỉ với hệ thống dịch vụ công cộng phục vụ nhu cầu giải trí nghỉ dưỡng của cư dân thành phố.

Không gian rừng núi và mặt nước tự nhiên

Bảo tồn và phát triển cảnh quan khu vực núi, rừng tự nhiên trên 02 núi Dinh và Thị Vải. Phát huy giá trị các công trình tâm linh tín ngưỡng trên khu vực.

Khai thác cảnh quan tự nhiên kết hợp cùng các hoạt động du lịch, thể thao và tìm hiểu không hệ sinh thái tự nhiên của khu vực. Tăng tỉ trọng ngành nghề du lịch cho địa phương.

Khai thác cảnh quan hồ Châu Pha cho các hoạt động du lịch sinh thái, cộng đồng kết hợp không gian tự nhiên và nông nghiệp.

Định hướng gìn giữ bảo tồn không gian cảnh quan tự nhiên khu vực núi Dinh và Thị Vải với hệ thống động - thực vật của khu vực nhằm tạo lập không gian sinh thái và là lá phổi xanh của đô thị Phú Mỹ.

Định hướng quy hoạch hệ thống công viên sinh thái kết hợp một số chức năng như điểm dừng, nghỉ chân, ngắm cảnh, tiện ích công cộng quanh chân núi tại các khu vực mỏ đá sau khi hết thời hạn khai thác trong tương lai để tái tạo và tăng cường hệ sinh thái tự nhiên của khu vực đồng thời tạo ra thêm nhiều không gian xanh, nâng cao chất lượng sống của dân cư đô thị.

Quy hoạch tuyến đường sinh thái tâm linh từ núi Thị Vải < khu vực chùa Linh Sơn Bửu Thiền tự > kết nối hệ thống điểm văn hóa tâm linh và sinh thái, khu vực đỉnh núi Dinh và Thị Vải phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng - giải trí của cư dân và du khách trong tương lai cũng như phát huy giá trị của các công trình tâm linh tín ngưỡng trên địa bàn.

Đề xuất quy hoạch xây dựng công trình biểu tượng làm điểm nhấn trên đỉnh núi Thị Vải. Tạo lập điểm đến mới cho khu vực cũng như đóng vai trò điểm nhấn không gian cho khu vực trung tâm thành phố Phú Mỹ trong tương lai.

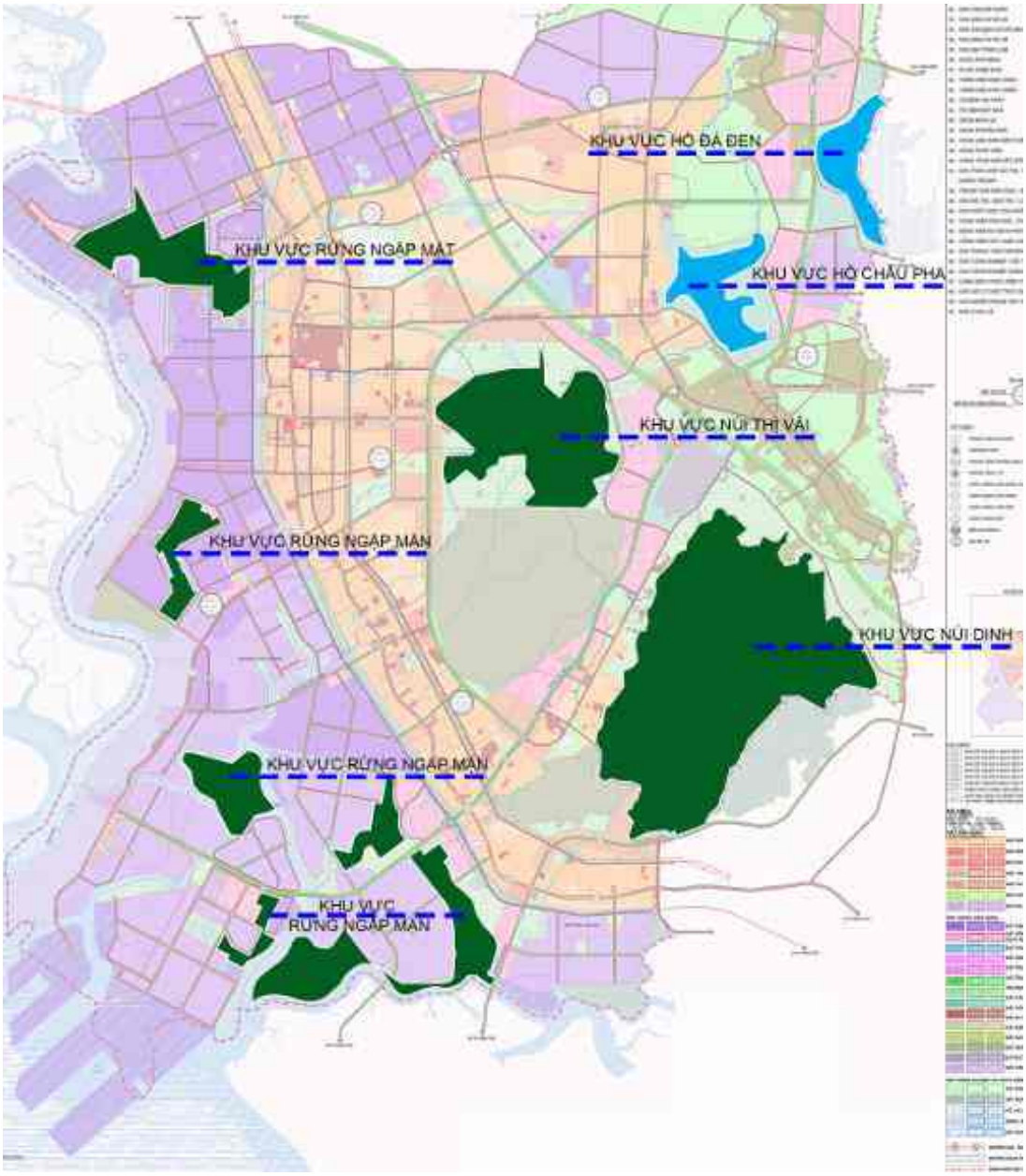
Không gian mặt nước tự nhiên:

Quy hoạch không gian cây xanh cách ly bao quanh khu vực hồ Châu Pha và Đá Đen để bảo vệ nguồn nước của khu vực theo quy định.

Khai thác giá trị cảnh quan hồ Châu Pha nhằm khai thác các hoạt động du lích sinh thái gắn với du lịch cộng đồng.

Tổ chức các điểm dừng nghỉ, cắm trại quanh khu vực hồ để khai thác hoạt động thư giãn và thể thao của cư dân đô thị.

7. Quy định đối với khu sinh thái



Hình 28-13: Sơ đồ vị trí các khu vực sinh thái
(bổ sung Phụ lục I, Quy chế)

- Tổ chức hệ thống không gian đô thị bao gồm các vùng công viên đô thị, cây xanh rừng ngập mặn, không gian cây xanh rừng núi tự nhiên, không gian cây xanh đô thị.

- Định hướng bảo tồn và phát triển không gian cây xanh rừng ngập mặn: Rừng ngập mặn Cần Giờ, rừng không gian rừng ngập mặn cửa ngõ phía Bắc, không gian rừng ngập mặn phía Nam…

Vùng cảnh quan công viên công cộng đô thị:

- Đề xuất mô hình nông nghiệp trong đô thị tạo những không gian hoạt động nông nghiệp công nghệ cao xen kẽ.

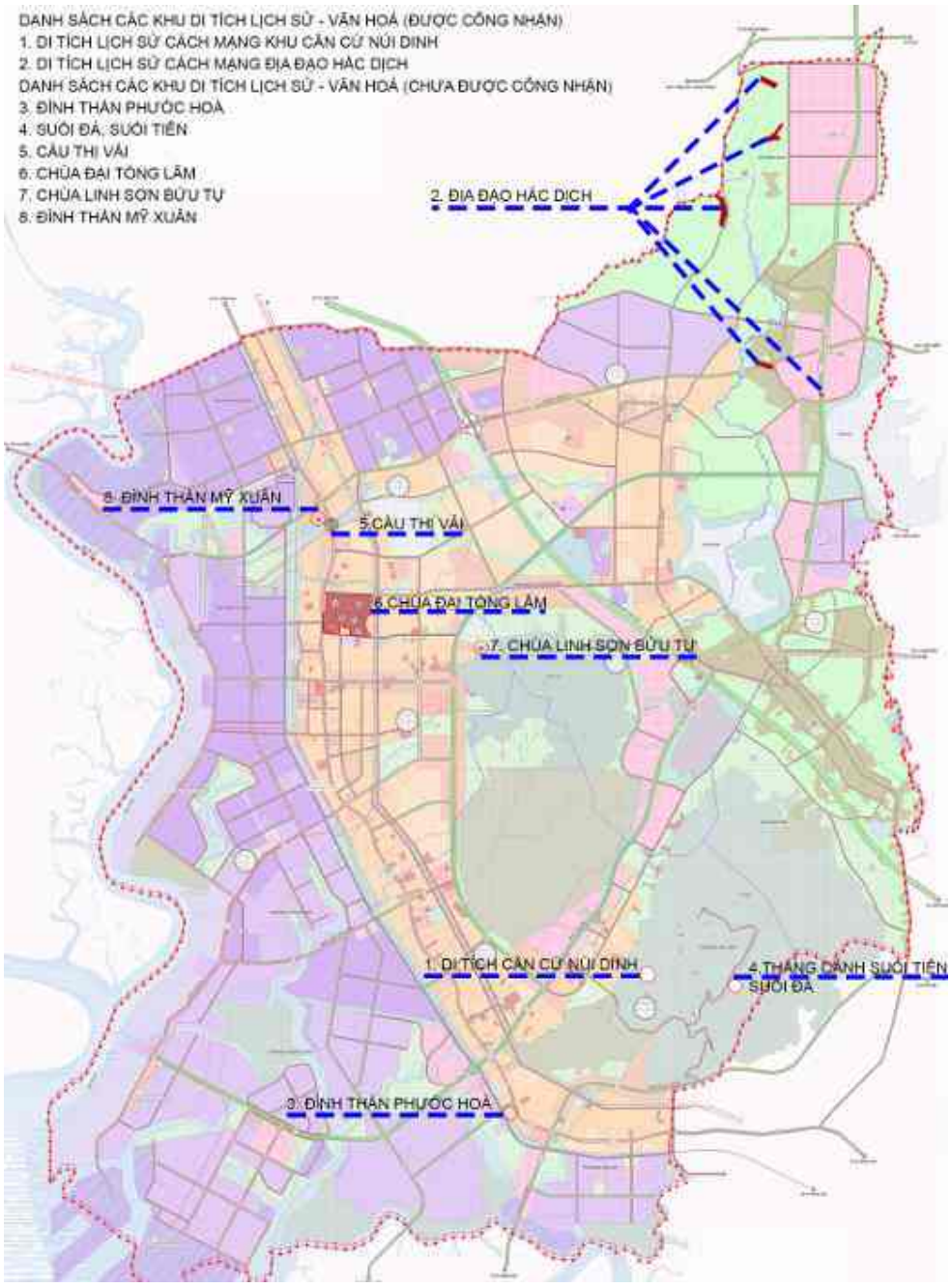
- Gìn giữ cảnh quan nông nghiệp hiện hữu kết hợp với du lịch trải nghiệm.

Vùng khai thác mỏ đá chuyển đổi thành công viên chuyên đề:

- Đề xuất chuyển đổi chức năng của các mỏ đá hiện hữu sau khi hết thời hạn khai thác thành các công viên chuyên đề, khu vực cảnh quan và du lịch (Hồ cảnh quan, Trung tâm du lịch, Tái tạo sinh thái trên núi). - Tạo lập chính sách cấp phép cho việc khai thác đá theo giai đoạn hoặc đẩy mạnh công suất, rút ngắn thời gian khai thác.

- Gìn giữ cảnh quan nông nghiệp hiện hữu kết hợp với du lịch trải nghiệm.

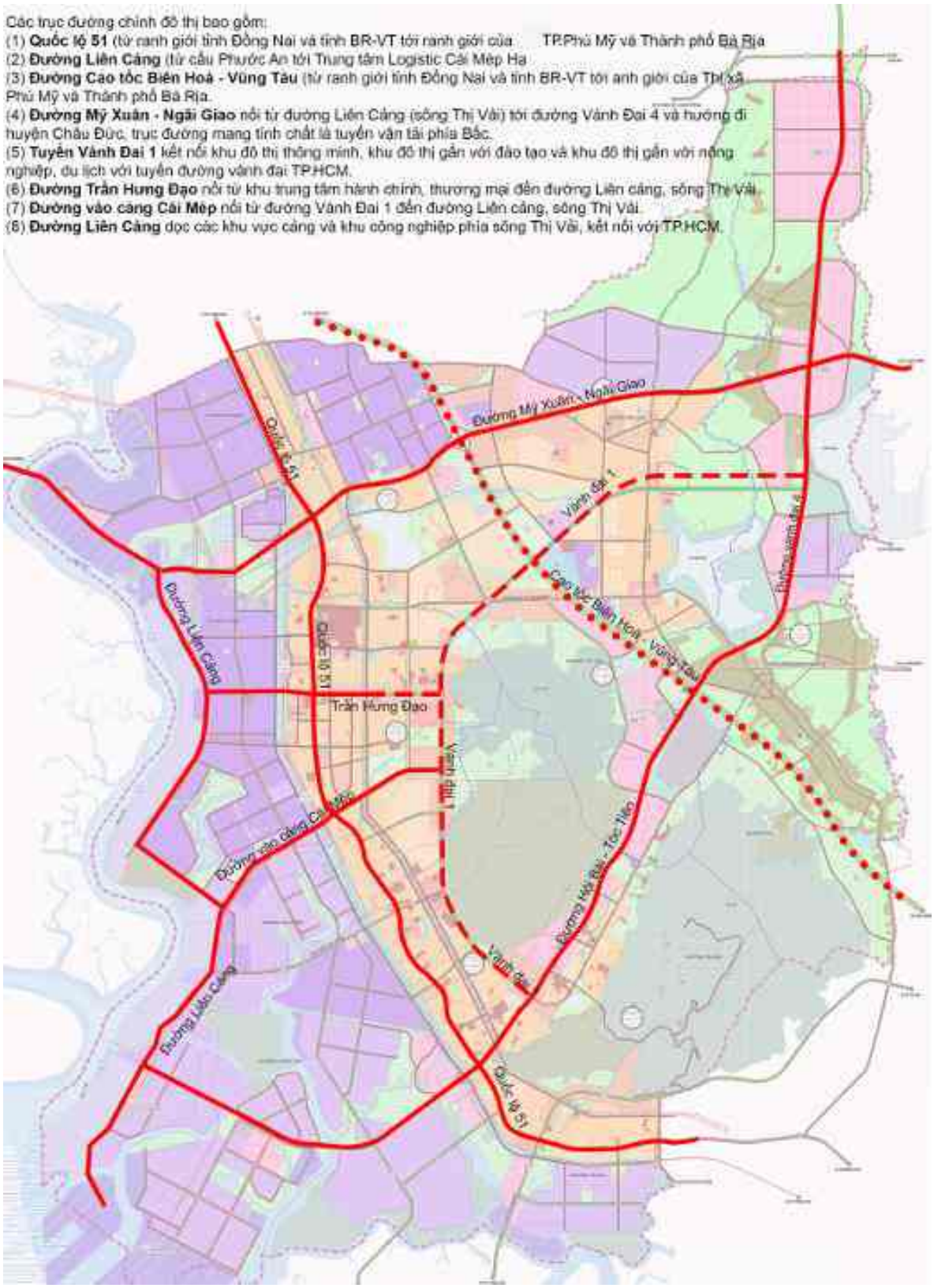
8. Quy định đối với khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam tháng cảnh cần bảo tồn



Hình 28-14: Sơ đồ vị trí và danh sách di tích và danh lam thắng cảnh trên địa bàn thị xã Phú Mỹ (bổ sung Phụ lục V, Quy chế)

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

9. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường



Hình 28-15: Sơ đồ các trục đường chính của đô thị Phú Mỹ (bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)

9.1. Các trục đường chính, các tuyến phố đi bộ, các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch *(bổ sung Phụ lục IV, Quy chế)* :

- Các trục đường chính bao gồm: Quốc lộ 51, đường ĐT.995 (Liên cảng), đường cao tốc Biên Hoà - Vũng Tàu, đường ĐT.991 (Mỹ Xuân - Ngãi Giao - Hòa Bình), đường ĐT.992 (Phước Hòa - Đá Bạc - Bông Trang), đường ĐT.992B (Phước Hòa - Cái Mép nối dài), đường ĐT.992C (965), đường Vành đai 4 vùng thành phố Hồ Chí Minh, đường Trần Hưng Đạo, đường Võ Thị Sáu, đường Nguyễn Huệ, đường Cách Mạng Tháng Tám.

- Các trục đường có tính chất quan trọng về hành chính, thương mại: Quốc lộ 51, đường ĐT.992 (Phước Hòa - Đá Bạc - Bông Trang), đường ĐT.992B (Phước Hòa - Cái Mép nối dài), đường ĐT.992C (965), đường Vành đai 4 vùng thành phố Hồ Chí Minh, đường Trần Hưng Đạo, đường Võ Thị Sáu, đường Nguyễn Huệ, đường Cách Mạng Tháng Tám, Hùng Vương, Lê Thánh Tôn, Võ Nguyên Giáp...

- Các tuyến đi bộ: bao gồm các tuyến phố kết hợp giữa đi bộ và giao thông cơ giới bao gồm các tuyến phố nằm trong khu đô thị hiện hữu và khu đô thị mới, các tuyến phố thương mại,….(sẽ được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc đồ án quy hoạch chi tiết).

9.2. Các nguyên tắc yêu cầu quản lý:

- *Các trục đường chính:* Tạo được sự đồng bộ, tính liên lục, dễ nhận diện, định hướng cho các trục đường chính; khuyến khích các công trình lớn, hợp khối; cần nghiên cứu khoảng lùi phù hợp với từng chức năng công trình đảm bảo phù hợp với không gian, kiến trúc, cảnh quan chung của trục đường cũng như khu vực hạn chế giao thông giao cắt giữa dự án, công trình với các trục đường chính; hình thành các dải cây xanh liên tục dọc các trục giao đường chính.

- *Các tuyến phố đi bộ:* Triển khai từng bước hệ thống các trục đường đi bộ, đặc biệt trong khu vực trung tâm, kết nối các công trình văn hóa, công cộng, bảo tồn khu vực nhà ga của các tuyến các tuyến đường sắt đô *thị*, các trung tâm thương mại, trung tâm hành chính và khu vực cảnh quan, công viên đô thị. Khuyến khích, tạo điều kiện cho hoạt động đi bộ bằng cách bố trí các mảng xanh, thiết bị đường phố hình thành không gian cho các hoạt động đường phố. Sử dụng các giải pháp kiến trúc thân thiện với thiên nhiên, khuyến khích tỷ lệ khoảng mở mặt tiền nhiều (cửa sổ, cửa kính) và tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố hai bên các trục đi bộ.

- *Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch*: sử dụng các hình thức kiến trúc trang trọng, hấp dẫn, năng động...phù hợp với chức năng của từng trục đường.

- *Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh*: phải được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường *và* các quy định pháp luật khác có liên quan. 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. Tuân thủ các quy định về bảo tồn; khuyến

khích việc tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh 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; hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

- *Quảng trường và công viên lớn*: Cần lưu ý việc quản lý kiến trúc xung quanh các quảng trường, công viên góp phần tạo nên không gian trật tự, gắn kết hài hòa với các quảng trường, công viên. Ưu tiên gắn kết các công trình điểm nhấn, thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân; Việc phát triển mới các quảng trường công cộng, công viên cần chú ý tới việc kết nối với các không gian mở khác của đô thị cũng như thuận tiện kết nối với các đầu mối giao thông công cộng.

- *Khu trung tâm công cộng*: Kiến trúc đa dạng, hài hòa, phù hợp với các chức năng công cộng, ưu tiên gắn kết với các công trình điểm nhấn tạo được bản sắc nơi chốn cho từng khu vực.

- *Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng đô thị*: Dễ định hướng, nhận diện; thuận tiện cho người đi bộ, dễ dàng kết nối các loại phương tiện giao thông khác, kết hợp với các chức năng thương mại dịch vụ.

9.3. Quy định kiến trúc trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

Định hướng kiến trúc mặt ngoài nhà ở trên cùng 1 dãy phố đồng bộ theo cùng thiết kế thống nhất,bố trí các điểm nhấn tại các vị trí phù hợp. Áp dụng đồng bộ các chỉ tiêu về tầng cao, khoảng lùi, cây xanh.

Công trình xây dựng mới cần hợp khối, tương xứng với không gian trục đường, đóng góp bộ măt kiến trúc cho đô thị. Công trình hành chính, công cộng... tường rào, cổng, mầu sắc, cần được nghiên cứu hài hoà với công trình xung quanh. Có khoảng lùi lớn trước công trình để tạo điểm nhìn, quảng trường, vườn hoa để thuận tiện cho giao thông ra, vào của công trình.

Cải tạo, nâng cấp khu trung tâm hiện hữu theo hướng đồng bộ về hạ tầng đô thị, đảm bảo kiến trúc cảnh quan đặc trưng của trung tâm đô thị. Bảo tồn các công trình có giá trị về kiến trúc, văn hóa và lịch sử.

Tổ chức không gian đô thị với hệ số sử dụng đất cao hơn trung bình các khu vực lân cận, kiến trúc cao tầng, tổ chức không gian công cộng, các tuyến đường đi bộ được tổ chức kết nối liên hoàn và kết nối với giao thông công cộng. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối với giao thông công cộng, tổ chức không gian đi bộ; kết nối với các khu vực chức năng đô thị kế cận.

Tổ chức một số công trình kiến trúc hỗn hợp trở thành các công trình điểm nhấn với chiều cao vượt trội, vị trí phù hợp tạo điểm nhìn thuận lợi, kiến trúc đẹp kết hợp với không gian công cộng, đi bộ thuận tiện, dễ tiếp cận tại những khu phức hợp. Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng các giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường; các giải pháp thân thiện với người tàn tật, trẻ em và người cao tuổi.

Khuyến khích, tạo điều kiện để các chủ đầu tư xây dựng chỉnh trang, cải tạo các lô đất chức năng công cộng, dịch vụ trong khu vực trung tâm. Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị đồng bộ, hạn chế các dự án quy mô nhỏ.

Việc xây dựng nhà ở riêng lẻ phải phù hợp quy hoạch, quy định chung về cao độ nền xây dựng công trình, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, chiều cao công trình, số tầng. Đồng thời hài hòa về mặt kiến trúc với không gian lân cận, đảm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Trên tuyến đường Trần Hưng Đạo:

- Xác định khoảng lùi, chiều cao xây dựng và hình thức kiến trúc trên toàn nhằm tạo lập cảnh quan tuyến phố thương mại hiện đại, năng động. Là địa điểm tạo lập hình ảnh đô thị nhộn nhịp và sôi động.

- Chiều cao xây dựng được xác định cao dần từ 4 tầng (khu vực nhà phố) tới khu vực công trình hỗn hợp cao tầng (35 tầng) tại khu vực núi Thị Vải. Đưa núi Thị Vải trở thành điểm nhấn cảnh quan tự nhiên cho tuyến phố.

- Hình thành không gian đi bộ suốt chiều dài tuyến phố và không gian xanh gắn kết với các công trình tôn giáo. Tạo lập khu vực thương mại dịch vụ ngoài trời, trở thành điểm đến hấp dẫn cho cư dân đô thị.

- Trên trục đường Vành Đai 1 (trục trung tâm hành chính - khu vực trung tâm hành chính):

- Tổ chức khu liên hợp hành chính - chính trị dọc theo đường trục chính đô thị mới theo quy hoạch. Tạo thuận lợi cho khả năng tiếp cận và vị trí trung tâm của các cơ quan ban ngành trên địa bàn thành phố.

- Tổ chức kiến trúc của cụm công trình hành chính - chính trị hài hòa với cảnh quan núi Thị Vải và sử dụng không gian cảnh quan tự nhiên làm nền cho công trình.

- Tổ chức không gian quảng trường trung tâm, tạo lập trục cảnh quan với điểm nhấn là Trung tâm hành chính thành phố Phú Mỹ.

- Tổ hợp công trình công cộng đề xuất bao gồm Trung tâm hội nghị, cung văn hóa, thư viện, bảo tàng ... được quy hoạch tại cụm phía Bắc quảng trường trung tâm

- Tổ hợp cụm công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ - chung cư cao tầng tại phía Nam quảng trường nhằm khai thác quỹ đất và tạo lập không gian sống cho khu vực.

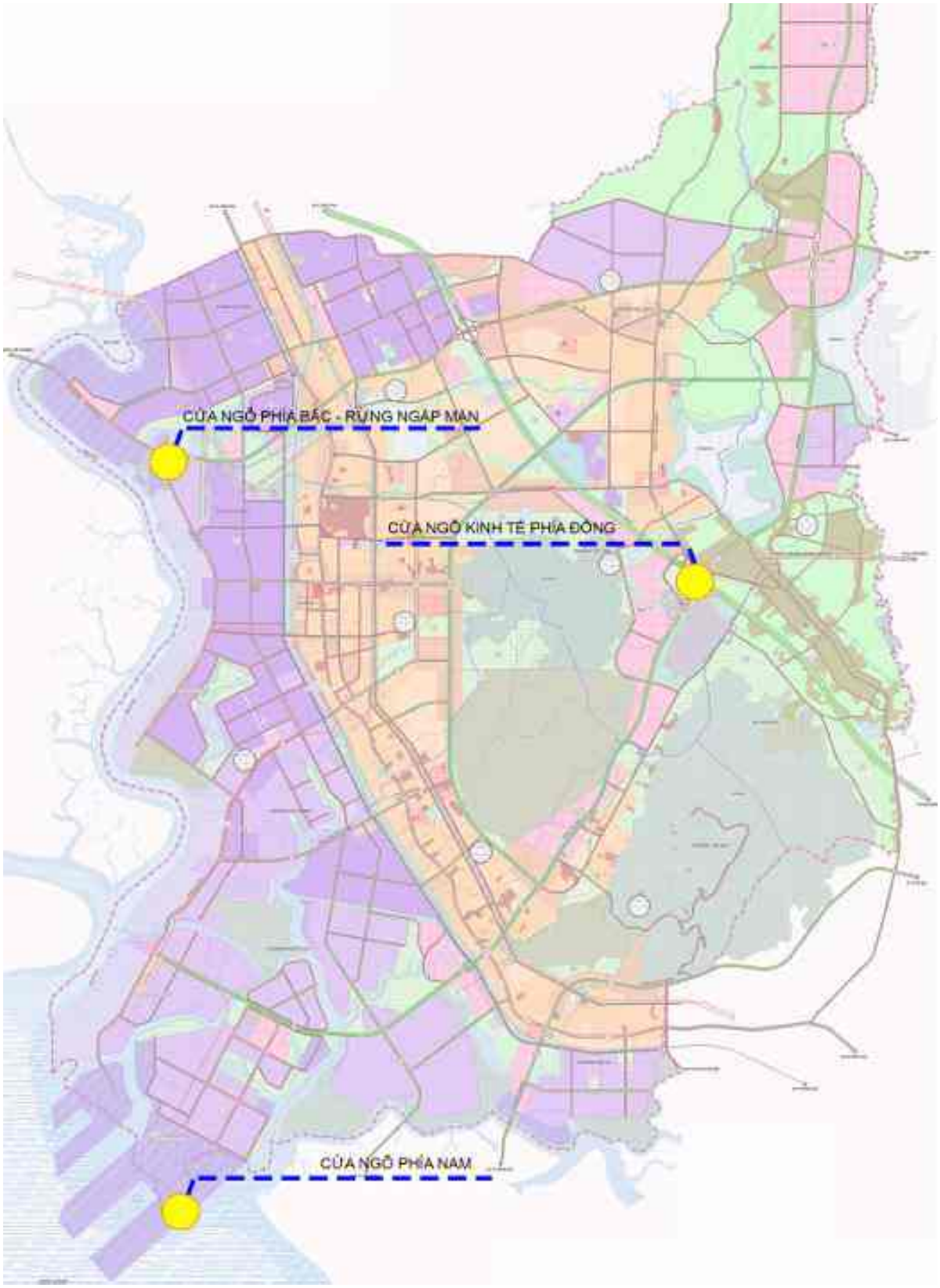
10. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị:

- *Quảng trường cấp đô thị:* các quảng trường trong đô thị tạo điểm nhấn và nhằm đáp ứng nhu cầu tổ chức sự kiện và hoạt động công cộng của đô thị trong tương lai.

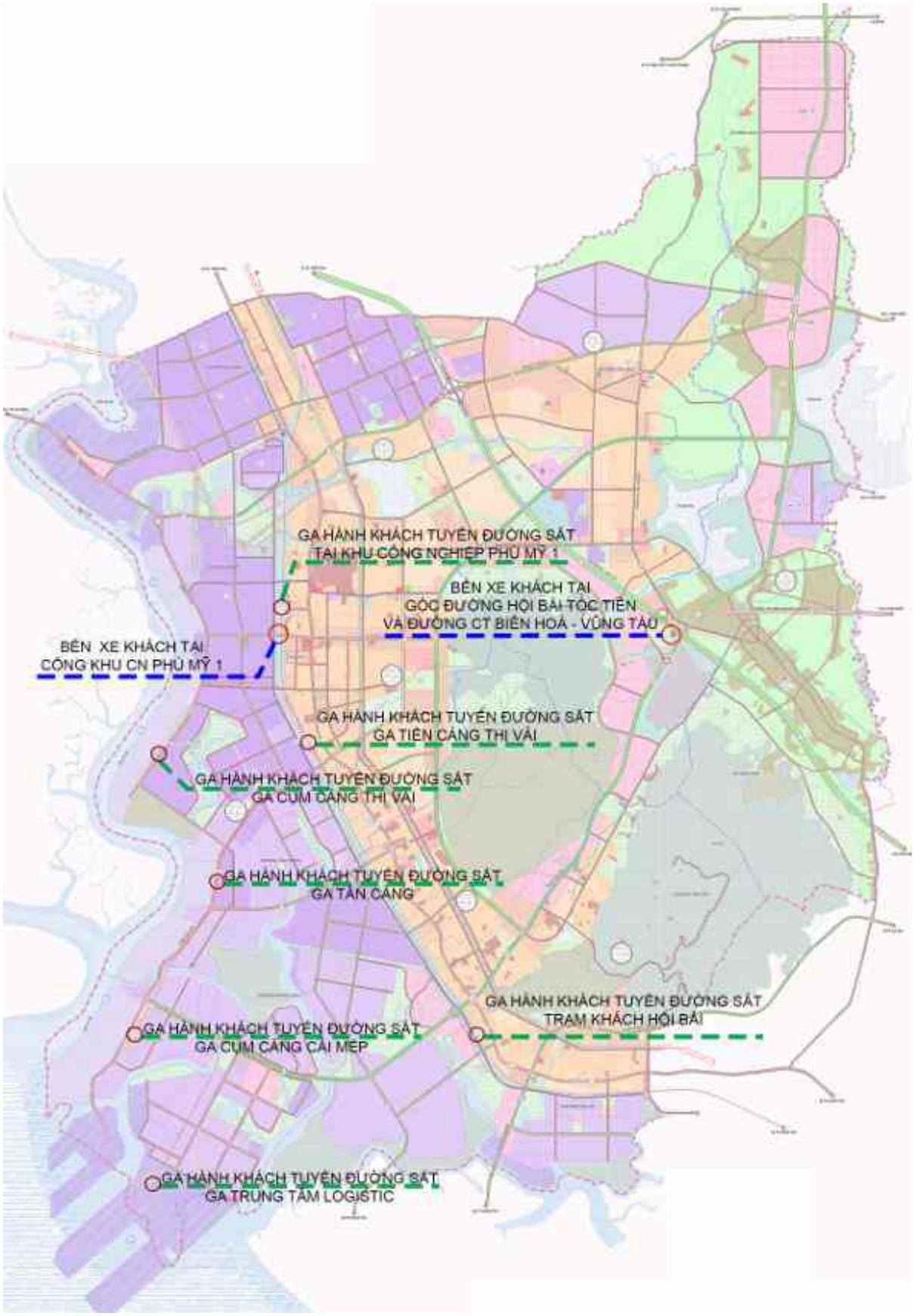
- *Khu trung tâm hành chính - chính trị*: tổ chức không gian kiến trúc cảnh

quan theo hình thức hiện đại, cấu trúc đối xứng với trục quảng trường chính. Lấy không gian cảnh quan xung quanh như Sông, núi… làm nền cảnh quan cho toàn bộ không gian khu trung tâm hành chính - chính trị và quảng trường.



Hình 28-16: Sơ đồ vị trí khu vực cửa ngõ đô thị
(bổ sung Phụ lục IX, Quy chế)

11. Quy định đối với các công trình tiện ích đô thị



Hình 28-17: Sơ đồ vị trí các công trình tiện ích đô thị
(bổ sung Phụ lục VIII, Quy chế)

12. Quy định đối với các công trình tôn giáo, tín ngưỡng

12.1. Quy định chung công trình không thuộc danh mục bảo tồn:

- Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tôn giáo cần có văn bản chấp thuận của Ban Tôn giáo - Dân tộc (Sở Nội vụ), trong đó nêu rõ chức năng sử dụng, quy mô phục vụ và các yêu cầu khác có liên quan.

- Cơ quan thẩm quyền về cấp phép xây dựng cần kiểm tra khu đất xây dựng công trình có thuộc phạm vi không gian kiến trúc đô thị đặc trưng đã xác định trong quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị; trường hợp nhận diện không gian kiến trúc đô thị đặc trưng nhưng chưa được xác định thì cần đề nghị cơ quan thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc cấp tỉnh (Sở Xây dựng) có ý kiến cụ thể.

- Kiến trúc công trình phụ xây dựng chen bên trong khuôn viên công trình tôn giáo hiện hữu cần đảm bảo hài hòa với công trình kiến trúc chính thể hiện ở các yêu cầu sau:

+ Không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao;

+ Tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu;

+ Các khối công trình cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể nhận biết.

12.2. Phân loại công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Chùa, niệm phật đường…;

- Nhà thờ, nhà nguyện, thánh đường, thánh thất,...;

- Trường đào tạo những người chuyên hoạt động tôn giáo.

12.3. Diện tích khuôn viên, hình dạng khu đất xây dựng công trình

- 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.

- Đối với công trình tôn giáo xây dựng mới, khuôn viên có ít nhất 1 lối tiếp cận đường giao thông do nhà nước quản lý.

12.4. Quy định về chỉ tiêu xây dựng

- Hệ số sử dụng đất: Hệ số sử dụng đất do cơ quan quản lý quy hoạch kiến trúc tính toán đảm bảo quy mô phục vụ theo ý kiến của Sở Dân tộc - Tôn giáo và không vượt quá 03 lần đối với khu đô thị hiện hữu, 02 lần đối với đô thị mới và 01 lần đối với nông thôn ngoại thành.

- Mật độ xây dựng: Mật độ xây dựng tối đa ≤ 40% (theo quy định đối với công trình công cộng trong khu vực xây dựng mới); trường hợp lô đất công trình hiện hữu có diện tích nhỏ (có dạng 1÷3 lô phố; chiều rộng mặt tiền đường ≤ 12m, diện tích ≤ 300m^2) đề nghị bỏ trống một phần diện tích tầng trệt theo tỷ lệ 1/2m^2 diện tích tầng trệt bỏ trống được tính 1m^2 sân vườn ngoài trời để đảm bảo mật độ xây dựng tối đa nêu trên.

- Khoảng lùi: tuân thủ theo bảng sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	**Chiều cao xây dựng công trình (m)**			
	< 19	**< 22**	**< 28**	**≥ 28**
<19	3	6	6	6
<22	3	4	6	6
≥22	3	3	4	6

12.5. Quy định về kiến trúc

- Khuyến khích sáng tác công trình kiến trúc tôn giáo đẹp, hiện đại, và thân thiện với môi trường. Không khuyến khích các công trình theo phong cách cổ.

- Màu sắc: hài hòa với kiến trúc cảnh quan khu vực. Không sử dụng màu đậm và sặc sỡ.

- Vật liệu: không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có mầu sắc đạm hoặc sặc sỡ và phải phải hài hòa với cảnh quan kiến trúc các công trình kế cận.

- Không được phép xây dựng công trình tranh tre, nứa là, tôn trọng khu vực công trình tôn giáo tín ngưỡng.

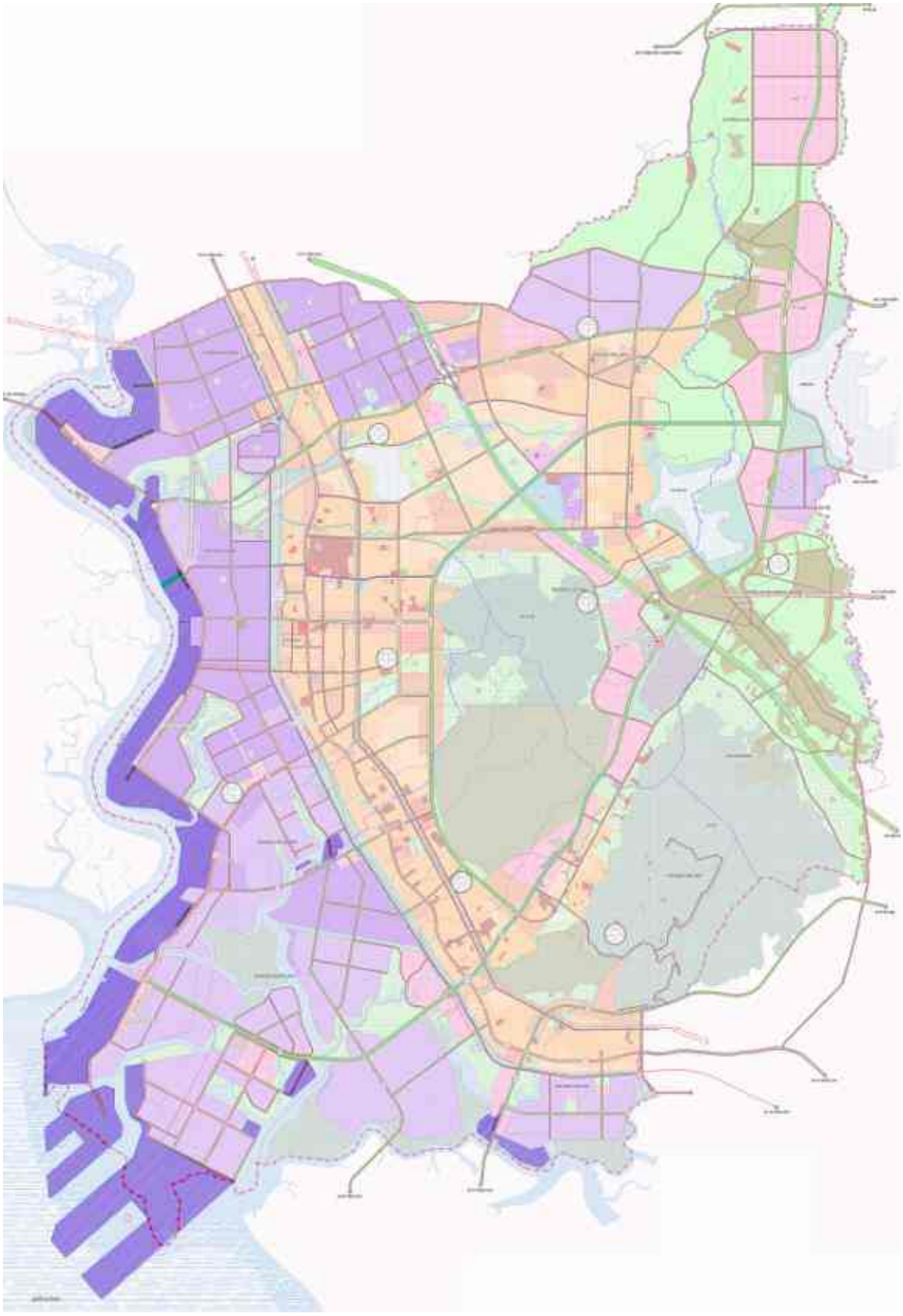
- Chi tiết trang trí: Mặt ngoài công trình (mặt tiền, mặt bên) phải có kiến trúc phù hợp và hài hòa với kiến trúc hiện có chung quanh hoặc theo quy hoạch chi tiết, không được sơn quét màu đen, màu tối sẫm, sơn phản quang và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật; đồng thời phải phù hợp với màu sắc kiến trúc cảnh quan khu vực.

12.6. Quy định về giao thông

- Yêu cầu chung: Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, không bị tắc nghẽn: có diện tích tập kết người và xe trước cổng (còn gọi là vịnh đậu xe); cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu 15m.

- Đối với các lô đất xây dựng không đủ điều kiện để tổ chức vịnh đậu xe theo quy định nêu trên cần bố trí chỗ đậu và quay đầu xe bên trong khuôn viên công trình.

13. Quy định đối với các khu vực công nghiệp, cảng biển và logistics



Hình 28-18: Sơ đồ vị trí khu vực cảng
(bổ sung Phụ lục VIII, Quy chế)

13.1. Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

a) Việc quy hoạch và thiết kế xây dựng các công trình công nghiệp, cảng biển và logistics phải tuân thủ Quy hoạch đô thị, Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

b) Tầng cao, chiều cao, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng các công trình: theo quy hoạch được phê duyệt và các quy định của công trình công nghiệp, cảng biển và logistics.

c) Khoảng lùi công trình: đảm bảo yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành và tối thiểu phải đạt:

- Khoảng lùi so với lộ giới đường: tối thiểu 6m;
- Khoảng lùi so với ranh đất xung quanh: tối thiểu 4m.

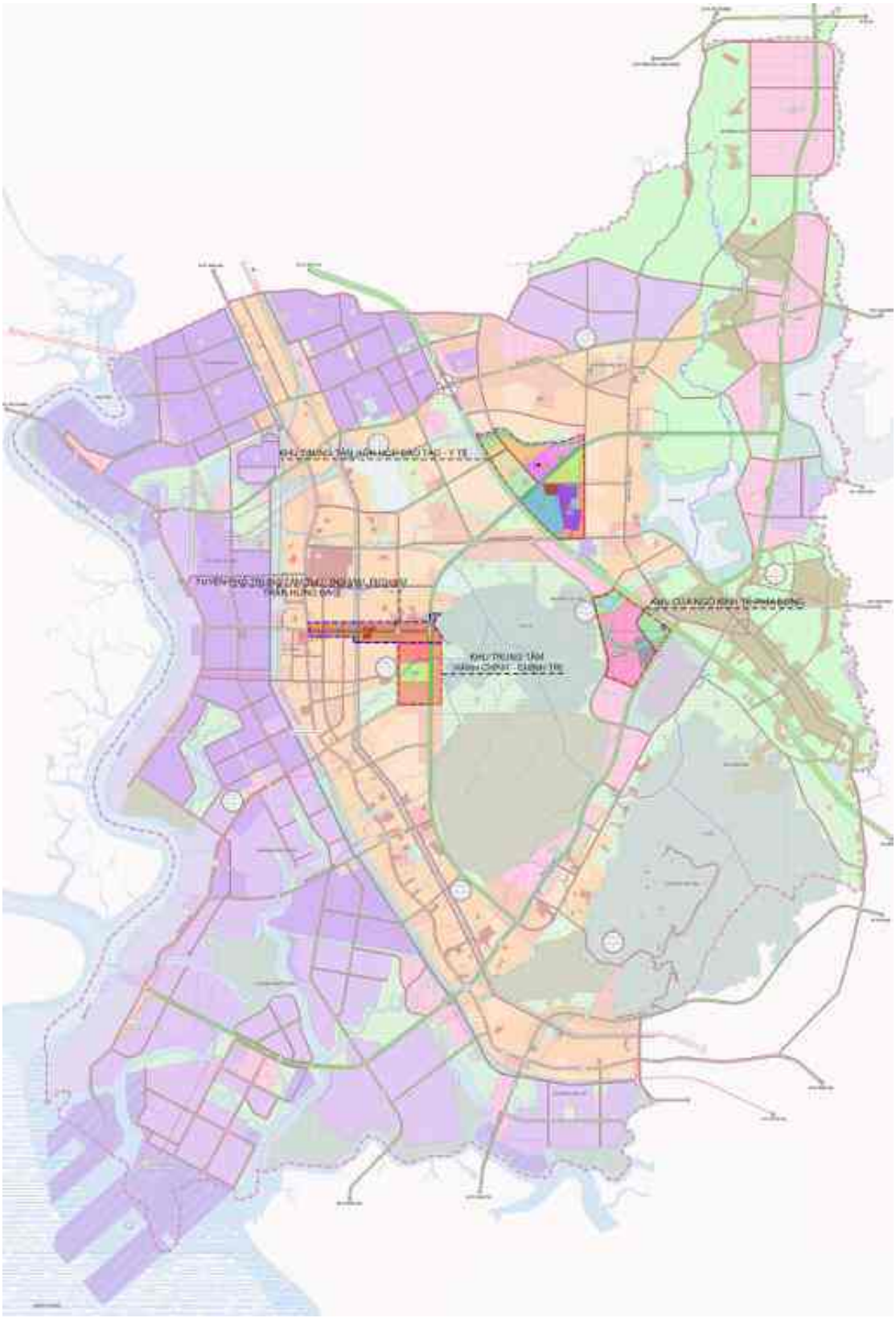
d) Khoảng cách ly vệ sinh: đối với các công trình không xây dựng trong các khu – cụm công nghiệp tập trung hoặc được xây dựng trong các khu – cụm công nghiệp tập trung các khu vực cảng biển và logistics nhưng yêu cầu có khoảng cách ly vệ sinh đảm bảo theo quy định của Luật bảo vệ môi trường. Trong dải cách ly vệ sinh, tối thiểu 50% diện tích đất phải được trồng cây xanh và không quá 40% diện tích đất có thể được sử dụng để bố trí bãi đỗ xe, trạm bơm, trạm xử lý nước thải, trạm trung chuyển chất thải.

e) Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình nhà máy tối thiểu 20% diện tích lô đất. (theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành)

13.2. Quy định về kiến trúc cảnh quan:

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường.
- 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 48 sản xuất công nghiệp.
- Các công trình công nghiệp phải dành ít nhất 10% diện tích đất để bố trí thảm cỏ, vườn hoa, vòi phun nước, ghế đá, chòi nghỉ nhỏ ở vị trí thuận tiện để phục vụ công nhân.

14. Quy định đối với các khu lập thiết kế đô thị riêng



Hình 28-19: Sơ đồ khu vực lập thiết kế đô thị riêng
(bổ sung Phụ lục X, Quy chế)

Trên cơ sở các yêu cầu quản lý kiến trúc cụ thể, xác định những khu vực ưu tiên cần lập thiết kế đô thị riêng đối với khu vực có ý nghĩa quan trọng gồm:

- Tuyến đường Trần Hưng Đạo (từ Quốc lộ 51 đến đường Vành đai 1).
- Khu trung tâm Hành chính - Chính trị Phú Mỹ .
- Khu vực cửa ngõ kinh tế phía Đông.
- Khu trung tâm hỗn hợp đào tạo - y tế.

Ngoài những khu vực đã được xác định nêu trên, những khu vực khi có yêu cầu cải tạo chỉnh trang về mỹ quan đô thị nhưng chưa điều chỉnh, lập mới quy hoạch chi tiết; các khu vực lân cận các dự án, công trình quan trọng (công trình điểm nhấn, các khu vực di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, công trình công cộng, nhà ga, đầu mối giao thông..) thì ưu tiên lập thiết kế đô thị riêng. Những khu vực này (nếu có) sẽ xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu đô thị.

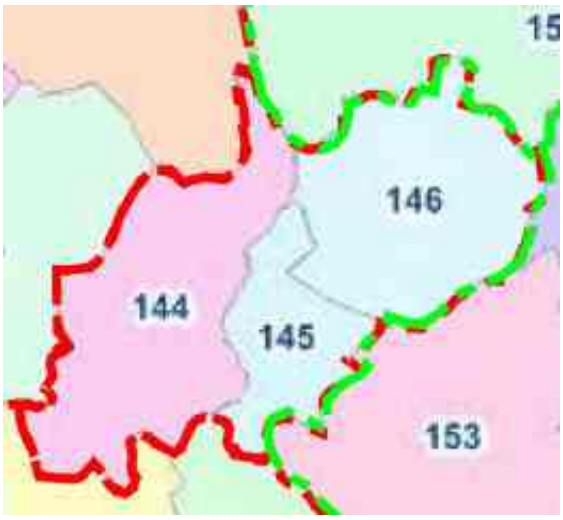
Phụ lục XXIX

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC THÀNH PHỐ BÀ RỊA (CŨ)

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG

Khu vực đô thị Bà Rịa trước đây hiện nay thuộc địa giới hành chính các phường: Long Hương, Bà Rịa và Tam Long được minh họa và so sánh theo sơ đồ sau:

	
Khu vực đô thị Bà Rịa trước đây gồm 7 phường: Kim Dinh, Long Hương, Long Tâm, Long Toàn, Phước Hưng, Phước Nguyên, Phước Trung và 3 xã: Hòa Long, Long Phước, Tân Hưng	Khu vực cụm phường hiện nay gồm: Long Hương (144), Bà Rịa (145) và Tam Long (146)

Khu vực đô thị Bà Rịa trước đây đã có quy hoạch chung đô thị được phê duyệt là quy hoạch chung thành phố Bà Rịa. Do đó sẽ căn cứ trên cơ sở pháp lý về quy hoạch đô thị này để khoanh định phạm vi áp dụng gồm cụm 03 phường hiện nay.

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

Thực hiện các dự án cải tạo chỉnh trang trọn ô phố, tăng thêm chỗ đậu xe; hạn chế các dự án khoét lõm quy mô nhỏ, trong các hẻm nhỏ, thiếu kết nối đồng bộ với không gian đô thị hiện hữu.

Các công trình trên các trục đường chính cần phải được chỉnh trang và sơn lại mặt đứng công trình theo định kỳ 10 năm. Đối với các ngôi nhà có niên hạn lớn (khoảng 20 năm đối với nhà kết cấu gỗ và 30 năm đối với nhà kết cấu bê tông), phải được nâng cấp, phù hợp với các quy định hiện hành.

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 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.

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng phải phù hợp quy hoạch, tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến. Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hòa với tổng thể chung.

Tổ chức các không gian mở trong các khu hiện hữu, khi cấp phép xây dựng cần xem xét tạo khoảng lùi, hình thành các không gian cho hoạt động cộng đồng.

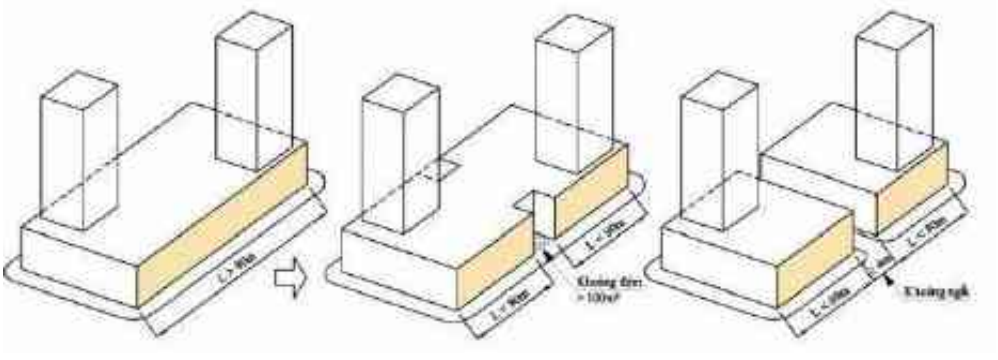
2. Quy định đối với khu đô thị mới

2.1. Không gian kiến trúc mặt phố liên tục

Tiêu chí xác định: Dãy phố liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài có những đặc điểm nêu trên, được hình thành lâu đời hoặc được tổ chức trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Các tòa nhà hướng ra không gian công cộng. Có dạng tuyến, được hình thành từ các hoạt động thương mại có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới. Không gian có tính sống động với hoạt động mua sắm phía trước dãy phố.

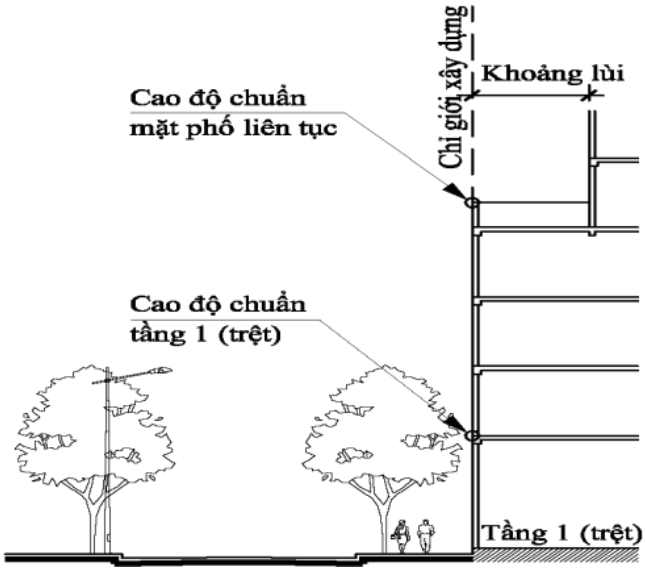
Quy định: Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới xây dựng trên toàn tuyến (có thể trùng hoặc có khoảng lùi so với ranh lộ giới); Riêng đối với một số tuyến thương mại đặc thù gia tăng khoảng lùi tại tầng trệt để tổ chức hành lang đi bộ liên tục có mái che.

- Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục không quá 60m; Ở những vị trí mà mặt tiền dãy nhà hoặc khối nhà dài hơn 60m, cần tổ chức một không gian đệm như hẻm, lối đi, khoảng hở, sân bên với quy mô lớn hơn 100m2 để làm giảm chiều dài dãy công trình. Diện tích không gian đệm nhỏ hơn 100m2 nếu bố trí các khoảng ngắt rộng ≥ 4,0m hạn chế sự liên tục của dãy công trình *(Xem Hình 29-1).*



Hình 29-1: Chiều dài tối đa của dãy mặt phố liên tục

- Khống chế cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng nhằm tạo sự hài hòa không gian đô thị chung toàn khu vực. Chiều cao tầng trệt từng công trình theo quy định cụ thể; không vượt quá 3,9m.



Hình 29-2: Chiều cao mặt phố liên tục

- Hành lang đi bộ trong khoảng lùi tầng trệt chiều rộng hành lang đi bộ được xem xét cụ thể; cao độ nền hành lang đi bộ hài hòa với cao độ vỉa hè và có giải pháp cho người khuyết tật di chuyển, tiếp cận dễ dàng.

- Trong khu vực không gian kiến trúc mặt phố liên tục, các công trình có chức năng thương mại - dịch vụ và nhà ở riêng lẻ cần đảm bảo các quy định trên.

- Đối với trường hợp công trình cao tầng cần tổ chức theo hình thức khối tháp - khối đế: Phần khối đế công trình có tỷ lệ kiến trúc mặt phố liên tục ít nhất 80% diện tích, đảm bảo các quy định trên với chức năng chủ yếu tại tầng trệt là thương mại - dịch vụ; khoảng lùi của khối tháp đảm bảo theo quy định đối với công trình cao tầng.

- Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này và không thuộc diện đối tượng biệt thự cần bảo tồn (nhóm I) được áp dụng quy định trên.

2.2. Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi

Tiêu chí xác định: Một dãy gồm ít nhất 5 nhà liên tục, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong quy hoạch hay thiết kế đô thị được duyệt. Không gian kiến trúc liền kề phố có khoảng lùi thường có dạng tuyến với chức năng ở là chủ yếu *(nhà liền kề có sân vườn)*, khi chuyển đổi thành chức năng thương mại - dịch vụ trong quá trình phát triển đô thị; có khoảng lùi so với chỉ giới xây dựng; không gian thân thiện với người đi bộ.

Quy định: Chỉ giới xây dựng có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ; Khoảng lùi được xác định theo khoảng lùi hiện hữu ổn định.

- Trong khu vực không gian liền kề có khoảng lùi, các công trình nhà ở riêng lẻ hay kết hợp với chức năng thương mại - dịch vụ như cửa hàng, nhà hàng, khách sạn, văn phòng giao dịch cần đảm bảo các quy định trên.

- Các khu đất có nguồn gốc biệt thự thuộc khu vực này, đã bị chia cắt có thể áp dụng quy định trên.

2.3. Không gian kiến trúc thấp tầng dạng biệt thự

Tiêu chí xác định: một dãy gồm ít nhất 04 khu đất liên tục hoặc một cụm gồm ít nhất 04 khu đất tiếp giáp nhau, được hình thành lâu đời hoặc được xác định trong quy hoạch hay thiết kế đô thị. Không gian thấp tầng, có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh, mật độ xây dựng thưa thoáng, nhiều cây xanh.

Quy định:

- Đối với các khu vực biệt thự đặc biệt, áp dụng tỷ lệ phủ xanh tối thiểu 30% tính trên diện tích lô đất.

- Trường hợp các khu đất nhà liền kề thuộc khu vực này áp dụng quy định đối với nhà liền kề có khoảng lùi với khoảng lùi và chiều cao, tầng cao đồng bộ khu vực biệt thự.

2.4. Không gian kiến trúc cao tầng độc lập:

Tiêu chí xác định: Khu vực tồn tại hiện hữu hoặc cho phép phát triển cao tầng dạng công trình độc lập được xác định trong quy hoạch đô thị. Không gian kiến trúc cao tầng độc lập dạng tuyến hoặc mảng, không gian chủ yếu dạng các khối tháp cao tầng, có hoặc không có khoảng lùi so với ranh lộ giới, mật độ xây dựng thấp.

Quy định:

- Có khoảng lùi so với ranh lộ giới và ranh đất xung quanh.

- Trường hợp các công trình phụ như trạm bảo vệ, nhà xe, nhà kho có chiều cao tối đa 2,6m thì có thể xây dựng sát ranh lộ giới *(với yêu cầu chiều rộng tối đa 30% chiều ngang khu đất)* hoặc ranh đất xung quanh và có khoảng cách tối thiểu phù hợp với công trình chính.

- Khống chế chiều cao tối đa đến đỉnh mái công trình theo quy hoạch đô thị hoặc thiết kế đô thị khu vực.

- Tuân thủ các quy định cụ thể đối với kiến trúc các loại công trình cao tầng.

- Trong khu vực không gian cao tầng độc lập, các khu đất lớn đủ điều kiện phát triển cao tầng cần đảm bảo các quy định trên.

3. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại

3.1. Quy định đối với công trình công cộng

- Tất cả các công trình phải được thiết kế, xây dựng phù hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết , hoặc tổng mặt bằng được duyệt, các quy định quản lý đất đai, tuân thủ theo đúng các điều, khoản tại quy định này, bảo đảm theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Việc xem xét quy mô công trình phải dựa trên các tiêu chí đảm bảo hình khối kiến trúc công trình theo công năng và an toàn khi sử dụng tại khu vực;

- Các công trình có liên quan đến yếu tố chuyên ngành như: Y tế; Giáo dục; Văn hóa; Thể thao...phải được các cơ quan quản lý nhà nước về chuyên ngành xem xét, báo cáo UBND thành phố thống nhất chủ trương trước khi thực hiện các bước xây dựng cơ bản tiếp theo;

- Đảm bảo các quy định về ổn định an toàn về phòng cháy chữa cháy, môi trường (chuyên biệt cho từng nhóm kiến trúc công trình), giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị theo quy định hiện hành;

- Công trình phải đảm bảo quy định vệ sinh môi trường (Nước thải sinh hoạt, sản xuất không được thải trực tiếp ra đường mà phải có hạng mục thu gom, xử lý theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước thải chung trên địa bàn thành phố). Công trình không được gây tiếng ồn, khói, bụi và khí thải ảnh hưởng cho dân cư xung quanh (Miệng ống xả khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố, nhà xung quanh và lắp đặt tại vị trí tầng cao nhất của công trình để đảm bảo thẩm mỹ. Khi lắp đặt các thiết bị điều hòa, thông gió, phải nằm bên trong ranh giới đất hợp pháp của thửa đất, và có giải pháp thiết kế vị trí lắp đặt, che chắn tránh ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị và tránh xả khí nóng làm ảnh hưởng đến công trình kế cận);

- Công trình phải đảm bảo phục vụ, sử dụng thuận tiện, an toàn đối với người khuyết tật khi tiếp cận công trình; Khuyến khích bố trí nhà vệ sinh công cộng trong công trình nhằm phục vụ cho khách vãng lai.

a) Mật độ xây dựng tối đa và tầng cao tối đa

Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

b) Khoảng lùi biên

Tuân thủ theo các quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

c) Độ cao nền xây dựng

Tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

d) Cây xanh khuôn viên xây dựng

Diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình phải < 50%. Đối với các công trình cải tạo thì diện tích bê tông hóa phần đất không xây dựng công trình tối đa không quá 70%.

3.2. Quy định đối với công trình dịch vụ, thương mại:

Tại các trục đường thương mại dịch vụ, thiết kế có khoảng lùi tại tầng trệt, nhằm tăng diện tích công cộng và tiếp cận dịch vụ thương mại.

Khoảng lùi được căn cứ vào quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết đô thị, thiết kế đô thị. Nếu chưa được quy định thì phải đảm bảo tối thiểu 3,0m so với ranh lộ giới (hoặc tùy thuộc đặc điểm thiết kế đô thị khu vực), trong khoảng lùi này không được xây dựng các vật kiến trúc khác ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới; trường hợp lô đất có chiều sâu D < 6m thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

Lô đất có chiều dài L ≥ 16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m; Lô đất có chiều dài 9m ≤ L <16m, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m; Lô đất có chiều dài L < 9m khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

Tầng cao: căn cứ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và không vượt quá quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Mật độ xây dựng tối đa: tuân thủ theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

3.3. Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ:

a) Quy định chung

Các chỉ tiêu xây dựng đối với các loại công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ phải phù hợp với quy định quản lý của từng đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000. Tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

Phải tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông và các quy định hiện hành.

b) Quy định đối với kích thước và diện tích xây dựng

- Đối với các thửa đất hình thành mới thực hiện theo Quy định về điều kiện tách thửa, hợp thừa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất.

- Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình thì diện tích và kích thước còn lại đủ điều kiện xây dựng như sau:

+ Đối với các phường: diện tích còn lại ≥36m^2, chiều rộng ≥4m, chiều sâu ≥4m.

+ Đối với các xã: diện tích còn lại ≥40m^2, chiều rộng ≥4m, chiều sâu ≥4m.

- Trường hợp sau khi giải phóng mặt bằng hay nâng cấp cải tạo công trình mà diện tích và kích thước còn lại không đủ điều kiện nêu trên thì không được phép xây dựng, khuyến khích thỏa thuận để chuyển nhượng lại cho chủ sử dụng đất liền kề để hợp thửa và xây dựng công trình theo quy hoạch.

- Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phần diện tích còn lại (sau khi trừ phần diện tích hành lang, lộ giới đã quy hoạch mở rộng đường, hẻm theo quy hoạch) có diện tích ≥ 36m2, chiều rộng ≥3m, chiều sâu ≥3m thì việc xây dựng nhà được xem xét đề xuất cụ thể với chiều cao đồng bộ với dãy nhà hiện hữu (Chỉ áp dụng đối với các khu ở hiện hữu, không áp dụng đối với các trường hợp giải phóng mặt bằng).

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

c) Quy định về Kiến trúc

Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn thành phố Bà Rịa:

Việc xây dựng mới, cải tạo nhà ở riêng lẻ đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn ở vị trí mặt tiền nhà trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

Đối với các dãy nhà liền kề hiện hữu có khoảng lùi (chỉ giới xây dựng không trùng với lộ giới), khoảng lùi của dãy nhà được xác định trong thiết kế đô thị trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị. Trường hợp chưa có thiết kế đô thị, cơ quan quản lý quy hoạch thành phố Bà Rịa căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và tiêu chí khác để quy định về khoảng lùi công trình cho phù hợp.

d) Mật độ xây dựng tối đa

Nhà ở riêng lẻ khi xây dựng 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, của nhà xây trước đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Tuân thủ theo Quy hoạch, Quy định quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của từng khu vực và theo quy chuẩn xây dựng hiện hành

e) Khoảng lùi

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình tại Bảng 1.

Bảng 1

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	**Chiều cao xây dựng công trình (m)**			
	< 19	**19 ÷<22**	**22 ÷<28**	**≥28**
<19	0	3	4	6
19 ÷<22	0	0	3	6
≥ 22	0	0	0	6

- Đối với các tuyến hẻm: Khoảng lùi đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và hoạt động của phương tiện chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Đối với các công trình tại góc giao lộ: Đảm bảo góc vạt giao lộ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Đối với các công trình nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện: Việc thi công, xây dựng công trình đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện theo quy định hiện hành.

f) Tầng cao tối đa

Đối với công trình tiếp giáp các đường đô thị: Tuân thủ theo Quy hoạch, Quy định quản lý Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của

từng khu vực và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Đối với công trình trong đường hẻm: tầng cao được xác định theo bề rộng lộ giới, chiều cao công trình không quá 4 lần chiều ngang công trình.

- Bề rộng lộ giới hẻm < 3,5m: tầng cao tối thiểu 02 tầng, tầng cao tối đa 03 tầng.

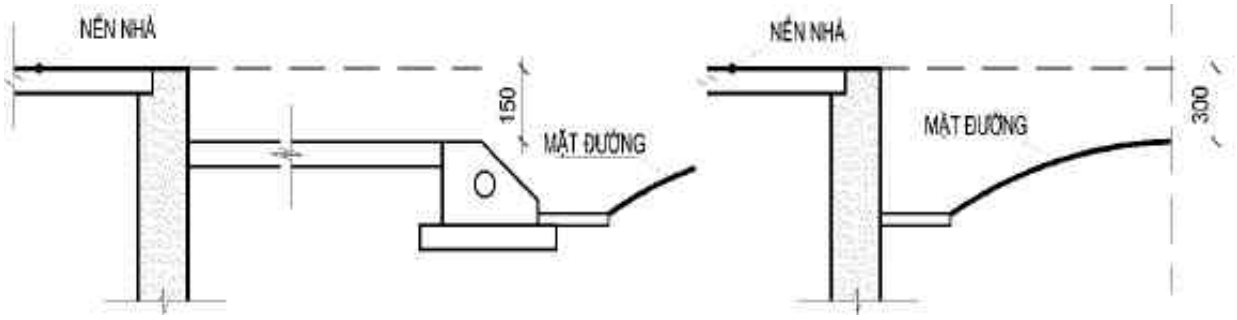
- Bề rộng lộ giới hẻm > 3,5m: tầng cao tối thiểu 02 tầng, tầng cao tối đa 04 tầng.

g) Cao độ nền nhà, bậc thềm

Cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ vỉa hè tối thiểu là 150 mm *(xem Hình 29-3.a)*. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường tối thiểu là 300 mm *(xem Hình 29-3.b)*.

Chú thích: Cao độ vỉa hè được quy định là cao độ ± 0.000 tại vị trí có công trình để tính toán chiều cao cho phép của ngôi nhà.

Đơn vị tính bằng milimét



a) Cao độ nền nhà cao hơn cao độ vỉa hè

b) Cao độ nền nhà cao hơn cao độ mặt đường

Hình 29-3: Quy định cao độ nền nhà

h) Độ vươn tối đa của mái đua, ô văng và các chi tiết trang trí kiến trúc, đường ống thoát nước

*** Trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ** phải đảm bảo quy tắc sau *(xem Hình 29-4)*: không cản trở các hoạt động giao thông tại lòng đường; đảm bảo an toàn, thuận tiện cho các hoạt động đi bộ trên vỉa hè; không làm ảnh hưởng đến hệ thống cây xanh, công trình hạ tầng kỹ thuật nổi và ngầm trên tuyến phố; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và các hoạt động của phương tiện chữa cháy;

- Trong khoảng cách từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3.5 m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ trường hợp từ độ cao trên 1.0 m (tính từ mặt vỉa hè), các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ 0.2 m (*xem Hình 29-4d*).

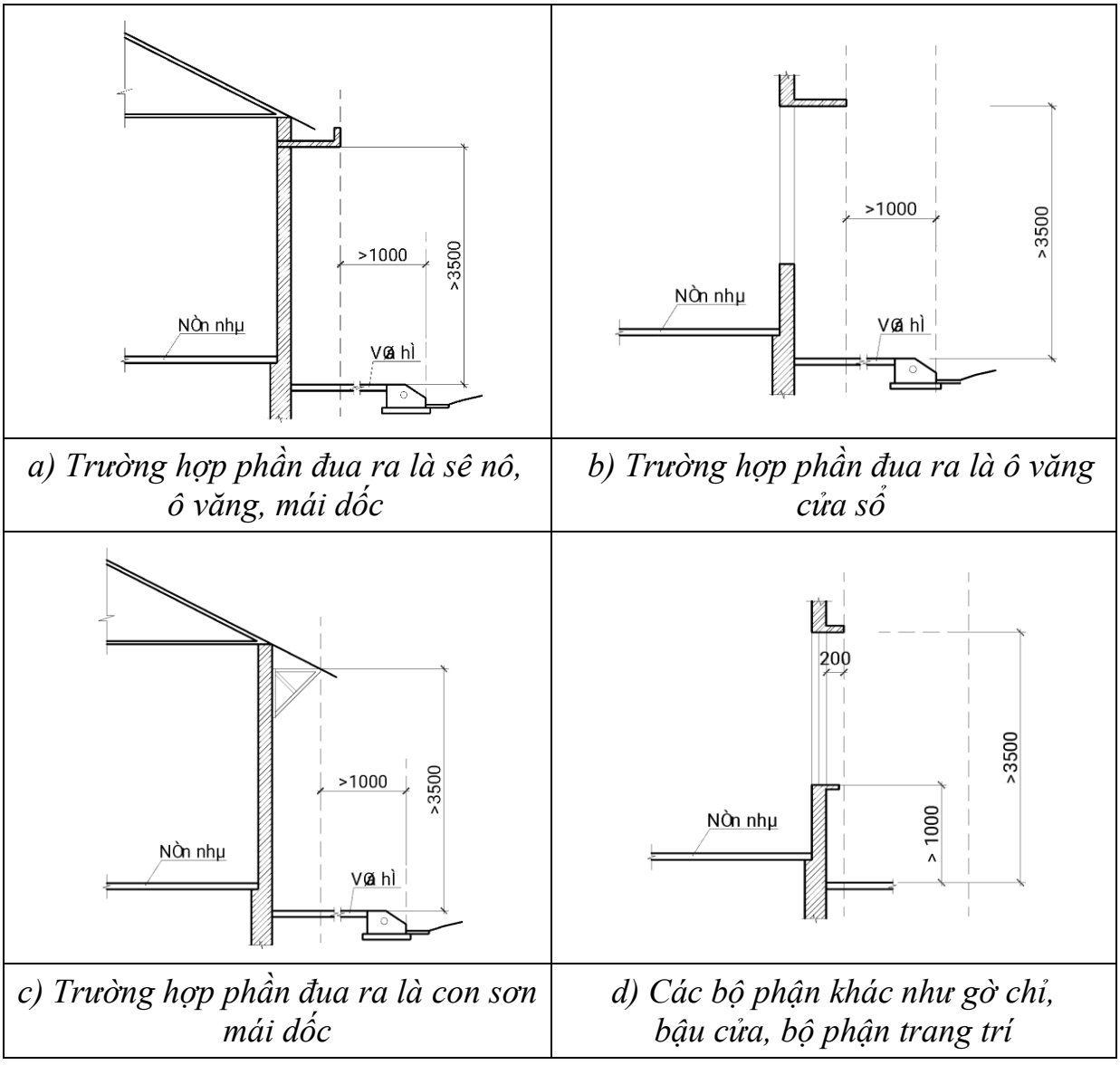
Chú thích: Độ vươn ra được tính từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng

của phần nhô ra.

Bảng 2: Độ vươn tối đa của sê nô, ô văng, mái dốc

Chiều rộng Vỉa hè (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
L < 3	0
3 ≤ L< 4	0,9
L ≥ 4	1,2

Đơn vị tính bằng milimét



a) Trường hợp phần đua ra là sê nô, ô văng, mái dốc

b) Trường hợp phần đua ra là ô văng cửa sổ

c) Trường hợp phần đua ra là con sơn mái dốc

d) Các bộ phận khác như gờ chỉ, bậu cửa, bộ phận trang trí

Hình 29-4: Quy định về độ vươn ra của các bộ phận công trình

*** Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào sau chỉ giới đường đỏ:**

- Trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ, phải đảm bảo nguyên tắc sau: không một bộ phận, chi tiết kiến trúc nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ; đảm bảo tính thống nhất về cảnh quan trên tuyến phố hoặc từng đoạn phố; đảm bảo tuân thủ các quy định về phòng cháy chữa cháy và

hoạt động của phương tiện chữa cháy.

- Tất cả các bộ phận của ngôi nhà, kể cả bộ phận trang trí cho kiến trúc đều không được xây dựng vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

i) Tầng hầm, bán hầm

- Phần nổi của tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định.

- Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

- 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.

k) Cửa đi, cửa sổ

- Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Nếu dãy nhà ở liền kề tiếp giáp với khu đất công cộng như vườn hoa, công viên, bãi đỗ xe, bãi trống hoặc các không gian công cộng không ảnh hưởng đến dãy nhà liền kề nói trên, cho phép mở cửa sổ cố định hoặc các bộ phận trang trí nhưng phải được cơ quan chức năng xem xét quyết định trong từng trường hợp.

l) Ban công

Độ vươn ra của ban công đối với nhà ở liên kế mặt phố phụ thuộc vào chiều rộng vỉa hè (L) và không được lớn hơn các kích thước quy định trong Bảng 3.

Bảng 5: Độ vươn tối đa của ban công

Chiều rộng Vỉa hè (m)	**Độ vươn ra tối đa (m)**
L < 3	0
3 ≤ L< 4	0,9
L ≥ 4	1,2

**Chú thích:*

- Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Mặt dưới cùng của ban công phải cao hơn mặt vỉa hè tối thiểu là 3,5 m.
- Trường hợp đường có hệ thống đường dây điện đi nổi thì khi xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện

m) Phần ngầm dưới đất

- Tất cả bộ phận ngầm dưới mặt đất của ngôi nhà không được vượt quá chỉ

giới đường đỏ.

- Giới hạn ngoài cùng của móng nhà và đường ống dưới đất không được vượt quá ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà.

n) Hàng rào và cổng

- Hài hòa với không gian, cảnh quan đô thị khu vực.
- Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình.
- Trong mọi trường hợp, không được cao quá 2.5m so với vỉa hè, trường hợp có bố trí bệ tường rào thì phần bệ tường rào không quá 0.5m.
- Khuyến khích xây dựng hàng rào thưa thoáng, kết hợp trồng cây xanh tạo cảnh quan đô thị.
- Đối với không gian kiến trúc phố liên kế có khoảng lùi cần đảm bảo phần mặt thoáng (không xây kín) tối thiểu 75% diện tích tường rào.

o) Vỉa hè

- Không được thay đổi kết cấu vỉa hè trước mặt nhà.
- Không xây bậc thềm trong phạm vi vỉa hè.

3.4. Công trình chung cư, hỗn hợp:

Đối với nhà chung cư; hỗn hợp thương mại – nhà ở, đa năng khi thực hiện dự án đảm bảo đồng bộ, phù hợp với quy hoạch và các quy định liên quan.

4. Quy định đối với khu vực cảnh quan, các khu cây xanh đô thị:

a) Công viên phải đảm bảo có không gian ngoài trời thoáng đãng, trong lành. Hệ thống cây xanh phải thực hiện được chức năng điều hòa không khí. Đặc biệt là tất cả mọi thành phần bên trong công viên đều phải an toàn và không gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người. Cũng như không phá vỡ cảnh quan ở xung quanh.

b) Cây xanh sử dụng công cộng phải được gắn kết chung với các loại cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên môn, và vành đai xanh ngoài đô thị (kể cả mặt nước) thành một hệ thống hoàn chỉnh, liên tục.

c) Quy hoạch và trồng cây xanh sử dụng công cộng không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại công trình kiến trúc, hạ tầng, kỹ thuật đô thị, không gây nguy hiểm tới người sử dụng và môi trường sống của cộng đồng.

d) Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường)

e) Cây xanh ven kênh rạch, ven sông phải có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lấn chiếm mặt nước.

f) Cây xanh đường phố phải có mối liên kết "điểm", "diện" cây xanh để trở thành hệ thống cây xanh công cộng.

5. Quy định đối với khu đô thị 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 . 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). 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. Công trình xây dựng mới hoặc cải tạo phải giữ được hình thức kiến trúc, không gian đặc thù trước đây trong phạm vi ảnh hưởng của công trình đối với cảm nhận về không gian đô thị (chiều cao, khoảng lùi…).

b) Các công trình kiến trúc trong khu vực này phải được giữ nguyên vị trí, hình thức kiến trúc, kết cấu công trình. Duy tu, bảo dưỡng thường xuyên.

c) Phục dựng các công trình, bộ phận kiến trúc công trình đã hư hỏng nặng hoặc đã bị phá hủy phải đảm bảo đúng với nguyên bản của công trình, bộ phận công trình trước đó.

d) Ngoài các công trình, cùng cần bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, không xâm hại, chặt phá cây xanh, lấn chiếm dòng chảy, mặt nước và các hành lang bảo vệ công trình.

6. Quy định về thiết kế đô thị cho các trục đường, tuyến phố chính, tuyến cảnh quan, quảng trường:

Áp dụng những chỉ tiêu về cây xanh, tầng cao, khoảng lùi công trình nhằm bảo đảm được tính thẩm mỹ cho các khu đô thị;

Định hướng kiến trúc mặt ngoài nhà ở trên cùng 1 dãy phố đồng bộ theo cùng thiết kế thống nhất. Tạo nhịp điệu cho từng đoạn phố, bố trí các điểm nhấn tại các vị trí phù hợp;

Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè 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 tàn tật;

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. Không được bố trí trực tiếp mặt đứng các khu vực kỹ thuật, phục vụ, bãi xe, nhà xe hướng ra quảng trường hay khu vực trung tâm. Nếu không có giải pháp khả thi đảm bảo yêu cầu trên cần có giải pháp che chắn, tạo mặt đứng đảm bảo thẩm mỹ. Khuyến khích kết nối đường đi bộ từ công trình đến các không gian công cộng.

7. Quy định đối với các công trình điểm nhấn, cửa ngõ đô thị

Khuyến khích xây dựng các công trình phúc lợi công cộng, dịch vụ đa ngành và nhà ở có hình thức kiến trúc hiện đại, có bản sắc.

Quy hoạch phát triển 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.

8. Quy định đối với các công trình di tích, văn hóa, lịch sử, tôn giáo, tín ngưỡng

a) Công trình di tích, lịch sử văn hóa[1]

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

Không tác động tiêu cực đến cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, công trình kiến trúc có giá trị và môi trường sinh thái'

Các khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh cần được bảo tồn nghiêm ngặt theo đúng quy định của Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Bảo vệ môi trường, các quy định về quản lý đô thị, các quy định pháp luật khác có liên quan. Kiến trúc các công trinh xây dựng mới phải đảm bảo hài hòa với các công trình, không gian di tích, danh lam thắng cảnh. Tuân thủ các quy định về bảo tồn. Khuyến khích việc tạo ra các điểm nhìn, tầm nhìn, khung cảnh 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. Hạn chế việc che khuất tầm nhìn đến các công trình, không gian di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn.

b) Công trình tôn giáo, tín ngưỡng

- Việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình tôn giáo tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng hiện hành.

- Kiến trúc công trình phụ xây dựng chen bên trong khuôn viên công trình tôn giáo hiện hữu cần đảm bảo hài hòa với công trình kiến trúc chính thể hiện ở các yêu cầu sau:

+ Không được nổi bật hơn về mặt tỷ lệ, khối tích và độ cao;

+ Tương thích với công trình chính về thiết kế, màu sắc và vật liệu;

+ Các phần cũ và mới phải kết hợp như một công trình hài hòa nhưng phải đảm bảo sự khác biệt có thể nhận biết.

** Quy định về chỉ tiêu xây dựng:*

Mật độ xây dựng: theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

Khoảng lùi:

- Đối với xây dựng công trình riêng lẻ: theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành;

- Đối với công trình phụ chen trong khuôn viên công trình tôn giáo hiện hữu cần đảm bảo quy định tại bảng 5.1 đồng thời lùi công trình chính. Công trình phụ

[1] Theo Quyết định 18/2018/QĐ-UBND và được chỉnh sửa bổ sung bởi Quyết định 3340/QĐ-UBND

phải có khoảng cách tối thiểu 3m so với công trình hiện hữu. So với các ranh đất: đảm bảo yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, an toàn thoát nạn (do cơ quan cấp phép xây dựng xác định) nhưng không nhỏ hơn khoảng lùi tối thiểu như sau:

Tầng cao:

- Vị trí tiếp giáp đường giao thông lộ giới > 19m: Tầng cao: 9 tầng. Chiều cao tối đa 36m tính từ đỉnh mái khối tháp kiến trúc công trình.

- Vị trí tiếp giáp đường giao thông lộ giới 12÷ 19m: Tầng cao: 6 tầng. Chiều cao tối đa 24m tính từ đỉnh mái khối kiến trúc công trình.

- Vị trí tiếp giáp đường giao thông lộ giới < 12m: Tầng cao: 4 tầng. Chiều cao tối đa 16m tính từ đỉnh mái khối kiến trúc công trình.

- Chiều cao tối đa không bao gồm các thành phần kiến trúc mang tính biểu trưng (như tháp chuông, thánh giá…).

Phụ lục XXX

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI 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

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

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ PHẠM VI ÁP DỤNG:

1. Đô thị Long Điền trước đây

Toàn bộ ranh giới khu vực dự kiến phát triển đô thị (diện tích 5.622ha) theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030, tầm nhìn đến 2035 được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2725/QĐ-UBND ngày 09/9/2020.

2. Thị trấn Phước Hải trước đây:

Toàn bộ ranh giới (diện tích khoảng 1.655,58 ha) theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Phước Hải, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 15/9/2006.

3. Thị trấn Đất Đỏ trước đây:

Toàn bộ ranh giới thị trấn trước đây (diện tích khoảng 2.181,95 ha) theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2020 đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2792/QĐ- UBND ngày 15/9/2006.

4. Thị trấn Ngãi Giao trước đây:

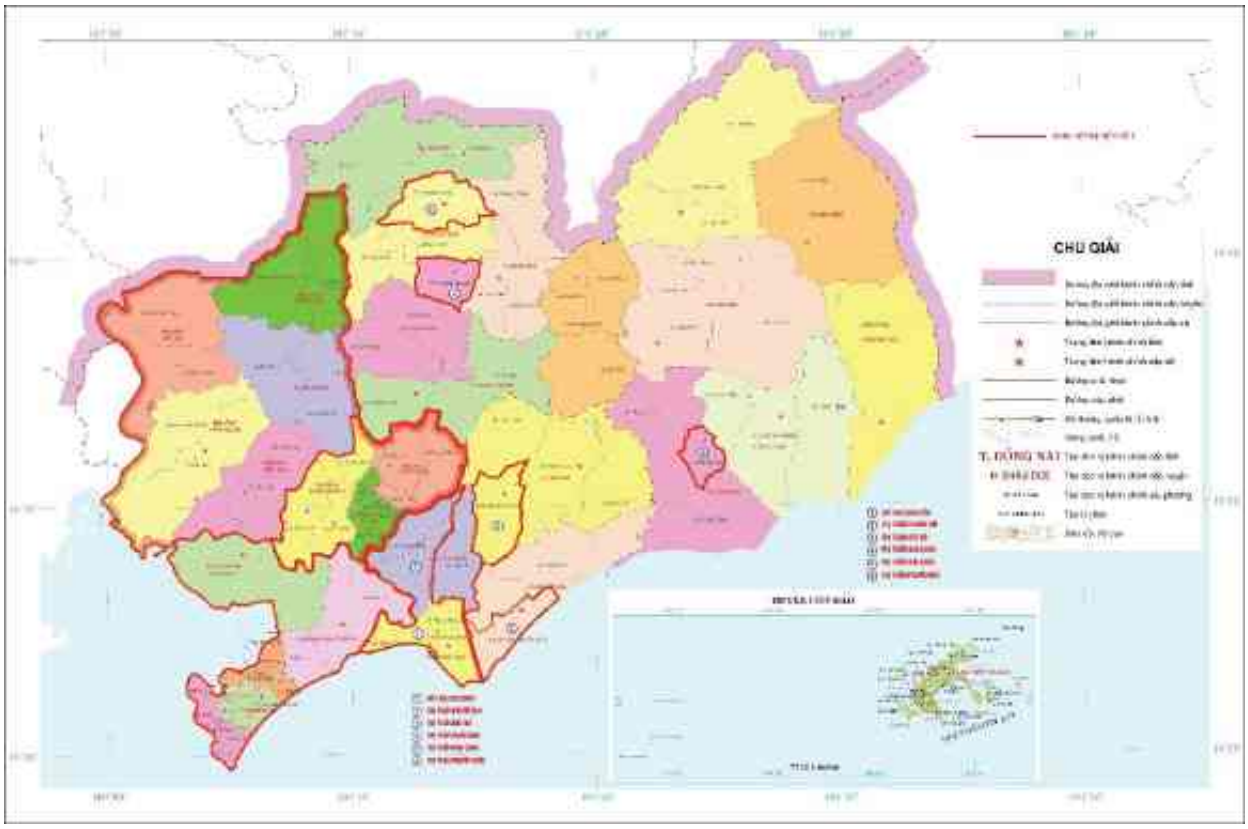
Toàn bộ ranh giới thị trấn trước đây (diện tích khoảng 1.375,75ha) theo đồ án Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2035 được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3785/QĐ-UBND ngày 28/12/2023.

5. Thị trấn Kim Long trước đây:

Toàn bộ ranh giới thị trấn trước đây (diện tích khoảng 2.200ha) theo Quy hoạch chung tỷ lệ 1/5000 đô thị Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030 được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2124/QĐ-UBND ngày 30/8/2023.

6. Thị trấn Phước Bửu trước đây:

Toàn bộ ranh giới thị trấn Phước Bửu (diện tích tự nhiên 920ha) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2144/QĐ-UBND ngày 31/8/2023.



Hình 30-1: Phạm vi áp dụng

II. CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định đối với khu đô thị hiện hữu

1.1. Định hướng chung:

a) Định hướng chung về kiến trúc cho toàn đô thị:

Kiến trúc các công trình cần tuân thủ định hướng phát triển không gian đô thị trong đồ án quy hoạch được duyệt. Cần có đầu tư tương xứng về thiết kế và xây dựng đối với những công trình mang tính biểu tượng, điểm nhấn để trở thành các tài sản đô thị có giá trị lâu dài.

Công trình kiến trúc phải hiện đại, tiện dụng, hài hòa với cảnh quan khu vực, mang tính đặc trưng phù hợp với khí hậu địa phương.

Đối với các công trình cao tầng khuyến khích sử dụng chức năng hỗn hợp để bố trí các không gian dành cho công cộng tích hợp trong khối tích công trình; tạo nhiều không gian mở, không gian xanh trong các ô phố có công trình cao tầng.

Khuyến khích tạo lập các không gian mở kết nối với các không gian công cộng các cấp trong đô thị để hình thành nên những khu vực sinh hoạt công cộng có giá trị lớn đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân.

Chiều cao công trình tuân thủ các quy hoạch được duyệt và hạn chế che chắn tầm nhìn tại các khu vực ven biển, khu vực có địa hình đồi núi.

Khuyến khích tăng mảng xanh cho đô thị.

b) Định hướng chung kiến trúc các khu trung tâm:

c) Định hướng chung kiến trúc khu vực giáp ranh nội ngoại thị:

Tạo ra sự chuyển tiếp về mặt không gian, chiều cao công trình, hình thức kiến trúc giữa đô thị và nông thôn.

d) Định hướng chung kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, hài hòa với cảnh quan khu vực, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

e) Định hướng chung kiến trúc khu đô thị hiện hữu:

Phát triển khu vực đô thị hiện hữu theo hướng cải tạo chỉnh trang;

Từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng;

Kiểm soát hình ảnh các trục đường chính đô thị để có được sự đồng bộ về kiến trúc cho từng khu vực;

Khuyến khích các dự án cải tạo chỉnh trang đô thị, trọn ô phố, tạo thêm các không gian mở, các công trình dịch vụ đô thị, tăng thêm chỗ đậu xe;

Đẩy mạnh bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị;

Khuyến khích hình thành các không gian công cộng, tiện ích công cộng, dịch vụ đô thị,...

f) Định hướng chung kiến trúc khu phát triển mới:

Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, sinh động, tạo nhịp điệu có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện môi trường;

Kiến trúc hài hòa với cảnh quan tự nhiên khu vực và tạo lập được đặc trưng riêng của khu đô thị mới;

Kiến tạo các không gian công cộng đô thị, bán công cộng có chất lượng, có giá trị về mặt cảnh quan.

g) Định hướng chung kiến trúc khu vực cảnh quan đồi núi:

Tại các khu vực có cảnh quan dạng đồi núi: Cấm không được san lấp hoặc thay đổi lớn địa hình trong phạm vi bảo vệ.

Tại các khu vực có cảnh quan dạng rừng tự nhiên, sinh thái: Mọi tác động về hoạt động xây dựng phải được cấp phép và quản lý chặt chẽ bởi một hội đồng liên ngành giữa các cơ quan ban ngành bao gồm: Tài nguyên Môi trường, Nông nghiệp và Xây dựng – Quản lý đô thị.

1.2. Định hướng cụ thể:

a) Về không gian cảnh quan đô thị:

- Các vị trí điểm nhấn về cảnh quan đô thị: Khu vực trung tâm đa năng đô thị, thị trấn;

- Không gian mở, quảng trường biển tại các thị trấn có biển;

- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước.

b) Về kiến trúc:

Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực:

- Hình thức kiến trúc công trình phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với không gian xung quanh; Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

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

- 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.

- Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, kết hợp bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh, bồn hoa, ghế ngồi, thùng rác công cộng, bảng thông tin phục vụ cho người dân và du khách, trong đó đặc biệt là người già, trẻ em, người khuyết tật.

Khu vực hiện hữu:

- Chỉnh trang cải tạo mặt tiền công trình đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo các quy định hiện hành về phòng cháy chữa cháy, tăng cường mảng xanh, thông thoáng cho công trình.

- Tăng cường các tiện ích đô thị kết hợp với các hoạt động du lịch để nâng cao giá trị và bản sắc lịch sử văn hóa, chất lượng sống cho đô thị.

Khu vực đô thị mới:

- Các công trình được thiết kế hiện đại, có kiến trúc hài hòa với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường.

- Khu vực mang lại những hình ảnh đô thị hiện đại và hoàn thiện các chức năng đô thị còn thiếu, đồng bộ gắn kết hài hòa với không gian đô thị hiện hữu.

Khu vực giáp ranh nội, ngoại thị: 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. Định hướng phát triển kiến trúc khu vực phù hợp với đặc trưng, tính chất phát triển đô thị của từng khu vực.

Khu vực bảo tồn: Khu vực bảo tồn di sản kiến trúc, lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh tuân thủ theo quy định của Luật Di sản văn hóa.

Khu vực dự trữ phát triển: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

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 tối đa với các điều kiện tự nhiên sẵn có, đảm bảo việc bảo vệ môi trường.

Kiến trúc cao tầng tập trung tại các khu vực trung tâm, quảng trường: Các công trình kiến trúc phải nghiên cứu, đề xuất các giải pháp kiến trúc có khả năng

đóng góp, nâng cao giá trị kiến trúc cảnh quan của không gian khu vực quảng trường, trung tâm. Thiết kế thân thiện với người đi bộ, người khuyết tật, người già và trẻ em.

2. Quy định đối với công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, nhà ở

2.1. Công trình công cộng:

Công trình công cộng gồm: Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình tôn giáo,tín ngưỡng; Công trình thương mại; Công trình dịch vụ; Công trình trụ sở, văn phòng làm việc.

Quy định chung:

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các loại hình công trình phải phù hợp với đồ án Quy hoạch phân khu, đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc Thiết kế đô thị được duyệt, đảm bảo bán kính phục vụ, kết nối giao thông.

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

- Về kiến trúc công trình:

- Kiến trúc của công trình công cộng cần thể hiện được đặc điểm, tính chất, chức năng và hình thái kiến trúc đặc trưng của loại công trình công cộng đó. Khai thác các giá trị về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.

- 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.

- Khuyến khích sáng tác kiến trúc hiện đại áp dụng các công nghệ mới hướng đến công trình xanh, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.

Về thiết kế cảnh quan:

- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

- 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 bố trí các không gian mở, tăng cường mảng xanh, mặt nước, các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi, thân thiện, phù hợp với chức năng công trình.

- Cây xanh trong công trình cần lưu ý chọn các loại cây có sức sống tốt, tạo bóng mát, ít rụng lá và có khả năng 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.

Về tổ chức giao thông nội bộ và kết nối:

- Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; đáp ứng tốt các quy định, tiêu chuẩn thiết kế công trình dành cho người khuyết tật.

- 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.

- Lối ra vào công trình 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.

2.2. Công trình nhà ở:

a) Công trình nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu

Yêu cầu kiến trúc:

- 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.

- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định về an toàn Phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các Tiêu chuẩn xây dựng, Quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

Các yêu cầu về quy mô lô đất xây dựng:

- Các lô đất được cấp phép xây dựng tuân thủ theo các quy định hiện hành.

- Lô đất đủ điều kiện cấp phép xây dựng: Lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch tối thiểu 36m^2, có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m.

- Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định trên nhưng đã được cấp quyền sở hữu:

+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2 có chiều rộng mặt tiền tại vị trí tiếp giáp lộ giới và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

- Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới từ 6m trở lên: chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 13,6m.

- Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới nhỏ hơn 6,0m: chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 11,6m.

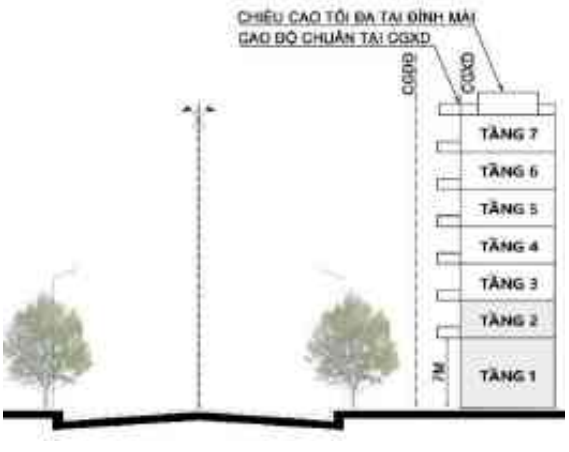
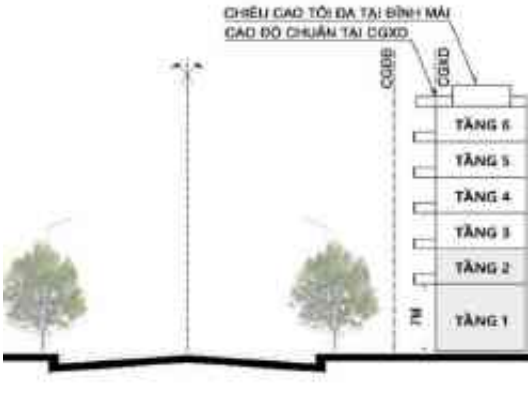
+ Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2, nếu có điều kiện hợp khối kiến trúc bên ngoài hoặc khu đất có chiều dài lớn, mở rộng về phía sau và chứa được hình hình học (hình vuông, hình chữ nhật, hình thang hoặc đa giác nhưng có các cạnh vuông góc với nhau, không có hơn 1 góc nhọn >60^0 với chiều dài hai cạnh tối thiểu 3,0m) diện tích xây dựng trên 36m^2 sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới

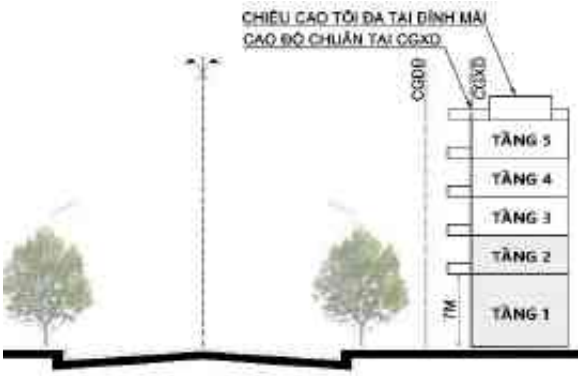
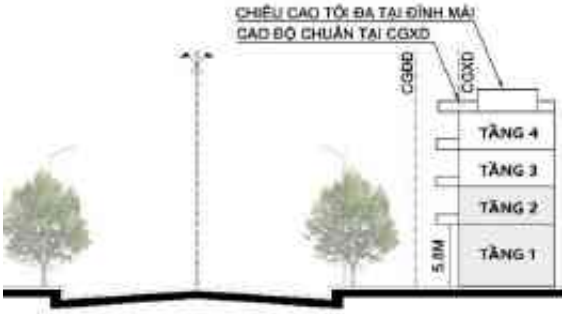
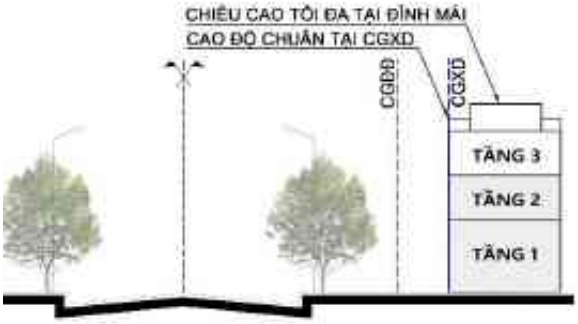
xây dựng không quá 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái không quá 13,6m.

Bảng 1- Chiều cao công trình theo lộ giới:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Tổng chiều cao tối đa của tầng 1 (bao gồm tầng lửng nếu có) (m)	Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng (m)						Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (m)
		Tầng 2	Tầng 3	Tầng 4	Tầng 5	Tầng 6	Tầng 7*	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
L ≥ 25	7,0	-	-	-	-	-	28,4	30,4
	7,0	-	-	-	-	25,0	-	27,0
16 ≤ L <25	7,0	-	-	-	21,6	-	-	23,6
6 ≤ L < 16	5,8	-	-	17,0	-	-	-	19,0
3,5 ≤ L < 6	-	-	11,6	-	-	-	-	13,6
L < 3,5	-	8,2	-	-	-	-	-	10,2

** Tầng cao tối đa áp dụng cho các công trình nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ.*

Đối với đường có lộ giới từ 25m trở lên	
	

Đối với đường có lộ giới từ 16m đến 25m	Đối với đường có lộ giới từ 6m đến 16m
	
Đối với đường có lộ giới từ 3,5m đến 6m	**Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 3,5m**
	

Hình 30-2: Minh họa chiều cao công trình theo lộ giới đường

- Trường hợp không xây đủ số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây dựng ít hơn để áp dụng cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tương ứng trong bảng trên.

- Chiều cao các tầng căn cứ theo thiết kế đô thị, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Trong trường hợp thiết kế công trình có chiều cao thấp hơn cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng, cần nghiên cứu xây thêm chiều cao sê nô, lan can, sàn mái để đạt được cao độ chuẩn đảm bảo quy định tại Bảng 9-1.

- Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị đã được duyệt.

- Đối với các trục đường có lộ giới ≥ 6,0m, tầng cao tối thiểu là 02 tầng.

Khoảng lùi:

- Khoảng lùi tối thiểu của các công trình theo chiều rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình tại Bảng 2.

Bảng 2 – Chiều cao công trình theo quy mô lộ giới đường tiếp giáp

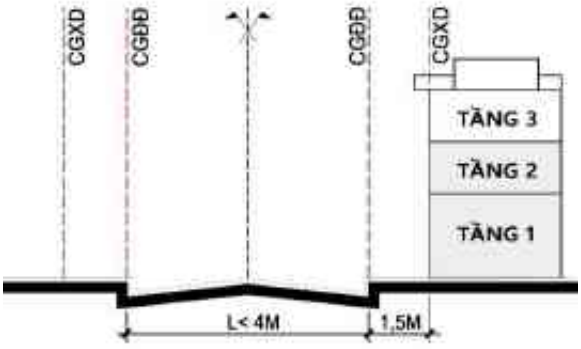
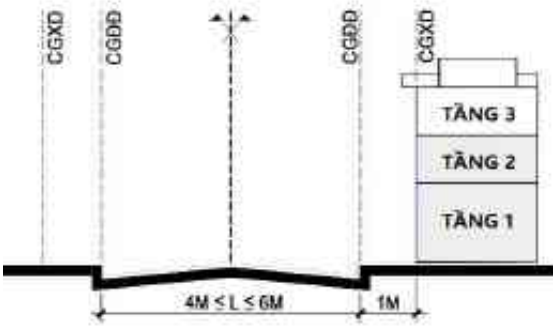
	Chiều cao xây dựng công trình (m)

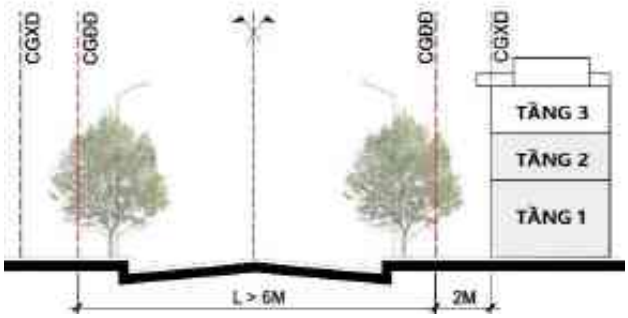
Chiều rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	**< 19**	**19 ÷<22**	**22 ÷<28**	**≥28**
<19	0	3,0	4,0	6,0
19 ÷<22	0	0	3,0	6,0
≥ 22	0	0	0	6,0

- Khoảng lùi hẻm áp dụng đối với các tuyến hẻm hiện hữu được quy định tại.

Bảng 3- Quy định lộ giới hẻm

STT	**Lộ giới hẻm**	**Chỉ giới xây dựng**	**Ghi chú**
1	Hẻm hiện hữu có lộ giới L < 4,0m	1,5m	Tính từ ranh sử dụng đất hợp pháp của chủ đầu tư.
2	Hẻm hiện hữu có lộ giới từ 4m ≥ L ≤ 6,0m	1,0m	Tính từ ranh sử dụng đất hợp pháp của chủ đầu tư.
3	Hẻm mới hình thành có lộ giới L > 6,0m (sau khi tách thửa tạo thành lối đi chung)	2,0m	Tính từ ranh sử dụng đất hợp pháp của chủ đầu tư.

Đối với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m	Đối với hẻm hiện hữu có lộ giới từ 4m đến 6m
	

Đối với hẻm mới hình thành có lộ giới trên 6m	Đối với hẻm mới hình thành có lộ giới từ 4m đến 6m
 Đối với hẻm mới hình thành có lộ giới trên 6m	

Hình 30-3: Minh họa khoảng lùi hẻm áp dụng với các tuyến hẻm hiện hữu

Đối với các góc giao hẻm:

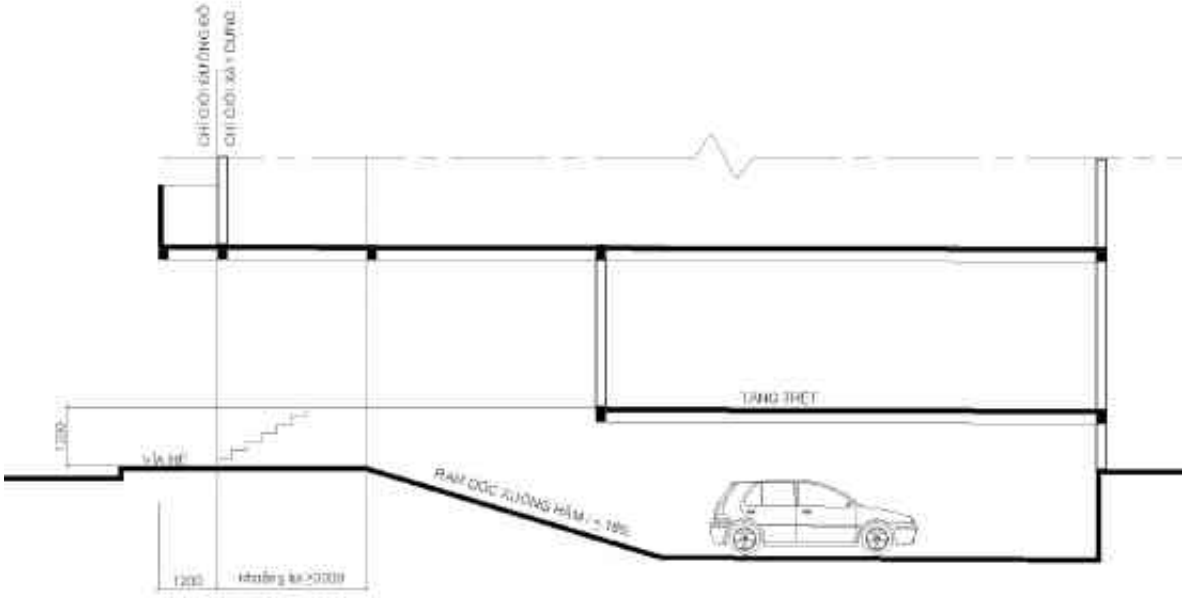
- Công trình xây dựng tại góc giao hẻm có khoảng lùi phải sử dụng hàng rào thông thoáng, đảm bảo tầm nhìn của người lưu thông.

- Công trình xây dựng tại góc giao hẻm không có khoảng lùi (khu dân cư hiện hữu ổn định) phải được vạt góc với kích thước tối thiểu 1,0m x 1,0m.

Tầng hầm:

- Ram dốc của lối vào tầng hầm phải lùi tối thiểu là 3,0m so với chỉ giới đường đỏ và phù hợp với chỉ giới xây dựng để đảm bảo an toàn lưu thông.

- Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.



Hình 30-4: Minh họa khoảng lùi ramp dốc tầng hầm

Mật độ xây dựng:

- Quy định mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (*QCVN 01:2021/BXD*)

Bảng 4

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

Ghi chú:

Trường hợp cần tính diện tích đất nằm giữa cận trên và cận dưới trong Bảng 9-4 thì dùng phương pháp nội suy theo công thức:

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

Trong đó:

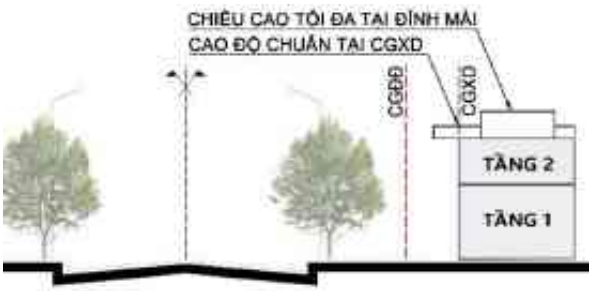
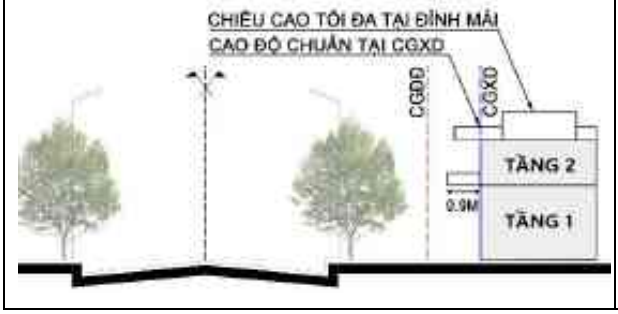
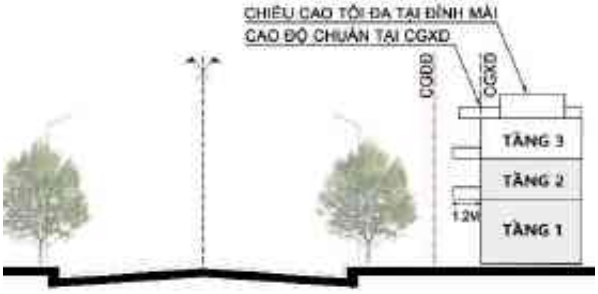
+ Nt: Mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
+ Ct: Diện tích khu đất cần tính;
+ Ca: Diện tích khu đất cận trên;
+ Cb: Diện tích khu đất cận dưới;
+ Na: Mật độ xây dựng cận trên trong Bảng 9-4 tương ứng với Ca;
+ Nb: Mật độ xây dựng cận dưới trong Bảng 9-4 tương ứng với Cb.

Độ vươn tối đa của ban công, mái đua, ô văng và các chi tiết trang trí kiến trúc, đường ống thoát nước:

Bảng 5

Chiều rộng (L) **lộ giới** (m)	**Độ vươn ra tối đa** (m)
< 5	0
5 ≤ L < 7	0,5
7 ≤ L < 12	0,9
L ≥ 12	1,2

(*)Tầng lửng không được phép xây dựng ban công

Đối với đường có lộ giới dưới 5m	Đối với đường có lộ giới từ 5m đến dưới 7m
	
Đối với đường có lộ giới từ 7m đến dưới 12m	Đối với đường có lộ giới từ 12m trở lên
	

Hình 30-5: Minh họa độ vươn tối đa của ban công theo lộ giới đường

Chú thích:

1) Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô- gia hay buồng, tỷ lệ được xây dựng kín ≤ 50% diện tích ban công.

2) Đối với trường hợp đường có lộ giới theo quy hoạch từ 5m trở lên nhưng chưa thực hiện và không có vỉa hè thì không được phép nhô ra ban công.

3) Độ vươn ban công không vượt quá chiều rộng vỉa hè.

4) Việc cho phép xây dựng ô văng, ban công phải bảo đảm các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện.

b) Công trình nhà liên kế trong khu xây dựng mới:

- Quy định đối với kiến trúc các công trình nhà liên kế trong khu xây dựng mới tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hình thức kiến trúc: một nhóm nhà (dãy phố) trong khoảng 10 đến 12 căn liền kề nhau (không quá 60m) cần thiết kế 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.

- Các bộ phận chi tiết kiến trúc công trình tiếp giáp với tuyến đường (ban công, mái đua, ô văng…):

+ Đối với nhà liên kế có ban công giáp đường phố thì tại vị trí độ cao và độ vươn ra của ban công phải phù hợp với Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị và tuân theo Quy chế quản lý kiến trúc này.

+ Trên các trục đường thương mại dịch vụ có vỉa hè rộng trên 3,0m, 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 1,2m tính từ chỉ giới đường đỏ; chiều cao 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.

- Cấp phép xây dựng có thời hạn công trình và nhà ở riêng lẻ: tuân thủ các quy định hiện hành về phân cấp thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng công trình và quy định quy mô, thời gian tồn tại công trình được cấp giấy phép xây dựng có thời hạn trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các Quy định hiện hành có liên quan về việc cấp phép xây dựng có thời hạn công trình và nhà ở riêng lẻ.

- Yêu cầu trong thiết kế, xây dựng công trình, nhà ở bị ảnh hưởng trong vùng bão:

+ Cần xây kiên cố theo các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.

+ Về kiến trúc: khuyến cáo thiết kế mặt bằng nhà đơn giản, chiều dài nhà lớn không quá 3 lần chiều rộng, trong nhà nên có một gian kiên cố có thể làm nơi trú ẩn khi bão xảy ra, làm mái hiên ngắn, trần nhà bằng bê tông để giảm tốc mái.

+ Các thiết bị lắp đặt trên mái, trên tường công trình, nhà ở (bồn nước, máy điều hòa nhiệt độ ...) được lắp đặt theo đúng hướng dẫn của nhà sản xuất, đảm bảo chắc chắn, an toàn và ổn định. Vị trí lắp đặt không quá gần mép lan can, mép mái, phía dưới không có nhiều người qua lại. Đối với hệ thống điện mặt trời mái nhà khi triển khai lắp đặt phải tuân thủ theo những quy định của pháp luật hiện hành.

+ Không trồng cây lớn sát tường nhà, những cây có khả năng gãy đổ phải được chặt hạ, tỉa cành.

c) Công trình nhà chung cư, chung cư hỗn hợp, công trình hỗn hợp (thương mại – nhà ở,…), công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

- 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. Khuyến khích thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, phù hợp với đặc điểm khí hậu, tập quán sinh hoạt và nếp sống văn minh đô thị.

- Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt hoặc các tầng của công trình để bố trí các không gian mở phục vụ công cộng, bố trí sân chơi, sảnh đón hoặc không gian xanh phục vụ cộng đồng.

- 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.

- 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 năng lượng.

- Tổ chức cây xanh cảnh quan công trình theo hướng tham gia đóng góp cho cảnh quan đô thị chung tại khu vực; thiết kế các tiểu cảnh, sân vườn nhằm cải thiện điều kiện vi khí hậu và tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, thư giãn, nghỉ ngơi cho người sử dụng 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. 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.

- Cần nghiên cứu tách biệt lối ra vào khu vực thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng.

2.3. Công trình công nghiệp:

a) Đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu về tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi, khoảng cách ly vệ sinh theo quy hoạch được phê duyệt.

b) Khuyến khích thiết kế kiến trúc công nghiệp hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường, chống chịu với điều kiện khí hậu khắc nghiệt của môi trường ven biển.

c) Các công trình công nghiệp phải trồng cây xanh 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.

2.4. 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 công trình mang đặc trưng riêng về kiến trúc của từng tôn giáo, tín ngưỡng.

b) Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng cần tổ chức hợp lý các không gian tập trung đông người trong khuôn viên công trình (như quảng trường, sân bãi, khoảng trống tại tầng trệt, chỗ 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.

e) Việc tu bổ, phục hồi cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo là di tích lịch sử – văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xếp hạng; việc cải tạo, nâng cấp, xây dựng mới công trình phụ trợ thuộc các cơ sở này thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa và pháp luật về xây dựng.

f) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu chưa xếp hạng thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

g) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

2.5. 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 người xem.

2.6. Công trình ngầm đô thị:

a) 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 khu vực xây dựng công trình.

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

c) Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

3. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị

Quy định chung:

a) Xây dựng các khu đầu mối và các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng liên quan.

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, bảo đảm khoảng lùi lớn so với lộ giới để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly với các khu vực chức năng khác của đô thị.

c) 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.

d) Đối với công trình, nhà ở bị ảnh hưởng trong vùng bão: dây dẫn điện bên ngoài hoặc bên trong công trình, nhà ở phải được đi ngầm trong tường hoặc có vỏ bọc chắc chắn và cách điện. Các công tắc điều khiển, cầu chì, ổ cắm phải có hộp hay lưới bảo vệ hoặc có nắp đậy an toàn. Phải sử dụng các loại đèn có phần vỏ ngoài bằng vật liệu cách điện tại các phòng trong ngôi nhà.

e) 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.

f) Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

Vỉa hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè ...)

a) Vỉa hè

Thiết kế vỉa hè (hè phố):

- 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 kết nối giao thông công cộng (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.

- Lối vào bãi xe và khu đón - trả khách phải được bố trí tránh đường đi bộ và các tuyến đường trục chính.

- 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.

- Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định.

- 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.

Chất liệu của vỉa hè: 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. 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. Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga của hệ thống thoát nước, điện, thông tin liên lạc.

Màu sắc của vỉa hè: Màu sắc của vỉa hè hài hòa với không gian cảnh quan đô thị khu vực. Khuyến khích gạch lát vỉa hè có họa tiết mang đặc trưng văn hóa của từng khu vực, theo hướng hiện đại.

Chiếu sáng vỉa hè: 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.

b) Thiết kế chiếu sáng hè phố:

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.

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.

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.

Hệ thống cây xanh đường phố:

Việc bố trí 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 về danh mục cây cấm trồng trên đường phố đã được UBND huyện hoặc tỉnh ban hành.

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.

a) Cây xanh trên vỉa hè:

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.

Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây và với tổ chức kiến trúc đô thị hai bên đường.

Thiết kế nắp đan, lắp đặt khung bảo vệ cây: bền vững, mỹ quan, hài hòa với thiết kế chung của vỉa hè, tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

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.

b) Cây xanh dải phân cách:

Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2,0m. Trường hợp không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, cần thiết kế trồng cây xanh bóng mát, tầng thấp trồng cây cỏ, hoa trang trí.

Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5,0m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

Các dải phân cách có bề rộng từ 2,0m 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 tạo cảnh quan đường phố.

c) Ô 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 cây 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.

Các công trình đầu mối giao thông quan trọng (bến bãi đường bộ; bến đường thủy):

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 trước đâyng 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.

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.

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

a) Bến bãi đường bộ, đường thủy:

Tuân thủ quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Việc thiết kế xây dựng bãi đỗ xe phải đảm bảo dành diện tích trồng cây xanh bên trong và xung quanh bãi đỗ xe để cải thiện môi trường; phần diện tích đỗ xe ngoài trời phải sử dụng loại vật liệu lát giảm bức xạ mặt trời, có khả năng thấm và thoát nước tốt. Vị trí các trạm dừng xe buýt phải phù hợp với quy hoạch và thiết kế đô thị được phê duyệt (nếu có) và đảm bảo thuận tiện cho người khuyết tật tiếp cận.

Việc thiết kế xây dựng bến tàu phải đảm bảo dễ nhận diện, thuận lợi cho việc tiếp cận sử dụng, đảm bảo không ảnh hưởng đến giao thông thủy, không ảnh hưởng đến môi trường khu vực.

b) Công trình cảng thủy nội địa:

Khuyến khích thiết kế với hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng tự nhiên và vật liệu thân thiện với môi trường, chống chịu với điều kiện khí hậu khắc nghiệt của môi trường ven biển và đảm bảo công năng của công trình cảng biển. Các công trình khuyến khích trồng và duy trì cây xanh tán lớn, không cản gió, chịu hạn tốt xung quanh công trình kiến trúc nhằm tạo bóng mát, giảm bức xạ mặt trời, lọc bụi, cải thiện vi khí hậu cho môi trường.

Công trình đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật (khu đô thị mới; khu đô thị trước đây, 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 trước đây, 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.

Công trình thông tin, viễn thông trong đô thị:

a) Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp, đảm bảo mỹ quan đô thị, bán kính phục vụ và phù hợp quy hoạch xây dựng được duyệt.

b) Ăng-ten thu, phát sóng thông tin, viễn thông phải lắp đặt đúng vị trí mà cơ quan quản lý đô thị cho phép.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

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) 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.

d) 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.

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.

Công trình ngầm đô thị:

a) 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.

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

c) Vị trí đường dốc xuống tầng hầm (ram dốc) phải cách ranh lộ giới tối thiểu 3m và phù hợp chỉ giới xây dựng theo quy định.

4. Các yêu cầu khác

Đối với quảng cáo trên công trình xây dựng:

a) Quy định chung:

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 kiến trúc bảo tồn; tượng đài; công trình giáo

dục, y tế và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

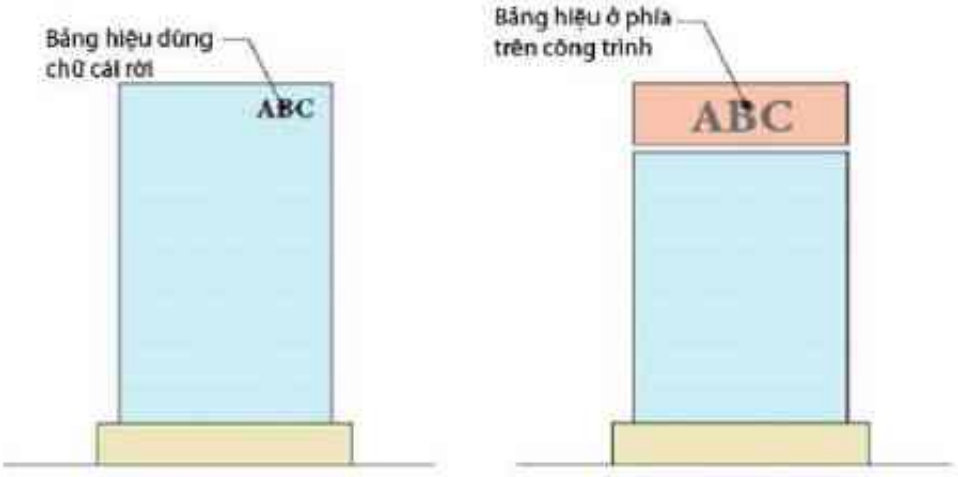
Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

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

Các hoạt động quảng cáo thực hiện theo Văn bản hợp nhất số 47/VBHN-VPCP ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Văn phòng Quốc hội.

Quy cách và kích thước của biển số nhà được thực hiện theo Quyết định số 05/2006/QĐ-BXD ngày 08 tháng 3 năm 2006 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế đánh số và gắn biển số nhà.

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 (*Hình 30-6*).



Được phép Không được phép

Hình 30-6: Quy định về biển hiệu công trình

b) Đối với nhà chung cư:

Cho phép quảng cáo trên khối đế có chức năng công cộng và dịch vụ của công trình chung cư. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế. Các bảng quảng cáo theo chiều dọc không được phép nhô ra hơn 60cm đối với mặt ngoài công trình.

c) Đối với trung tâm thương mại:

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc trung tâm thương mại. Các bảng quảng cáo 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 quảng cáo 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.

d) Đối với công trình hỗn hợp nhà ở và thương mại dịch vụ:

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. 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.

e) Đối với cao ốc văn phòng:

Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc.

Cho phép xây dựng trụ quảng cáo độc lập trong khuôn viên công trình, bảng quảng cáo trên trụ 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.

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.

f) Đối với công trình giáo dục phổ thông, giáo dục mầm non:

Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học 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 5,0m^2.

g) Đối với công trình đại học, cao đẳng:

Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường đại học, cao đẳng 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.

h) Đối với công trình y tế:

Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình y tế 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 với diện tích tối đa 5,0m².

i) Đối với công trình công nghiệp:

Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình công nghiệp không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của công trình.

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 với diện tích tối đa 5,0m^2.

j) Đối với công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

Không cho phép mọi hình thức quảng cáo trên hàng rào và trên công trình kiến trúc tôn giáo, tín ngưỡng.

Được phép treo biển hiệu , biển báo, thông tin của công trình trên cổng và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m^2.

k) Đối với 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.

l) 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.

Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Quy định chung:

Kiến trúc cổng, hàng rào là một bộ phận của công trình/cụm công trình nên được quản lý theo cơ sở pháp lý công trình/cụm công trình tương ứng.

Cổng ra vào, hàng rào của các công trình dịch vụ - công cộng tuân thủ theo khoản 2.6.9 Mục 2.6 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 01:2021/BXD.

Cổng ra vào, hàng rào của các công trình nhà ở liên kế tuân thủ theo tiểu mục 6.4.6, Mục 6 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế (*TCVN 9411:2012*)

Các khu vực cảnh quan đô thị, các khu công viên cây xanh, thể dục thể thao, quảng trường hạn chế xây hàng rào để tạo không gian mở cho khu vực, nếu xây dựng thì khuyến khích sử dụng hàng rào bằng cây xanh, các khu quảng trường thì sử dụng hàng rào bằng cây xanh di động.

b) Quy định hình thức kiến trúc cổng:

Nhà cao tầng, thương mại khuyến khích không dùng cổng để tạo không gian liên kết với các yếu tố xung quanh.

Nhà ở riêng lẻ chỉ được phép mở một cổng chính đối với mỗi nhà. Việc mở thêm các cổng phụ, cổng thoát nạn...phải căn cứ vào yêu cầu cụ thể của công trình.

Các công trình công cộng, dịch vụ được phép mở từ hai cổng. Đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn và thông suốt, có diện tích tập kết người và xe trước cổng (phần diện tích này tuân theo quy định cụ thể của từng công trình).

Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ. Vật liệu cổng và hàng rào khuyến khích đồng bộ về kiến trúc, thẩm mỹ trong cùng một công trình và trên cả tuyến phố.

c) Quy định hình thức kiến trúc hàng rào:

Hài hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc khu vực. Chi tiết kiến trúc, màu sắc, vật liệu hài hòa với công trình.

Khuyến khích xây dựng hàng rào thông thoáng, kết hợp trồng cây xanh, dây leo có hoa trang trí tạo mỹ quan cho đô thị.

Hàng rào đối với công trình nhà chung cư, công trình đa năng: Khuyến khích không xây dựng hàng rào phía trước công trình; có thể thiết kế hàng rào thấp hoặc không có hàng rào kết hợp bồn cỏ, vườn hoa, hồ nước trang trí tạo không gian xanh cho khu vực công trình.

Hàng rào đối với công trình an ninh quốc phòng, cơ quan hành chính, chính trị, công trình chuyên ngành quan trọng: Hàng rào các công trình này phải có thiết kế riêng biệt. Hình thức kiến trúc hàng rào phải phù hợp với tính chất, chức năng công trình.

Hàng rào đối với công trình nhà ở:

- Hàng rào phía giáp các tuyến đường phải bảo đảm độ rỗng tối thiểu 70%, phần bệ tường rào cao tối đa 0,8m. Hàng rào giáp các ranh đất lân cận được phép xây đặc.

- Hàng rào phải được thiết kế hài hòa với công trình cả về vật liệu, màu sắc và kiến trúc.

- Đối với hàng rào bên hông và phía sau:

+ Chiều cao hàng rào tối đa cho phép không quá 3,0m và trong đó phần xây dựng đặc (bằng gạch hoặc bê tông) không được lớn hơn 2,0m.

+ Hàng rào trồng bằng cây không hạn chế chiều cao.

Màu sắc, chất liệu và chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

a) 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 đối với từng loại công trình được quy định như sau:

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

- 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.

- 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.

- 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.

b) Vật liệu bên ngoài công trình kiến trúc:

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.

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 cao cấp, đặc biệt đối với tầng trệt, các khu vực đông người sử dụng.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc:

Chi tiết trang trí kiến trúc mặt ngoài công trình (mặt trước, 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.

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.

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.

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

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

Tất cả dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền.

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

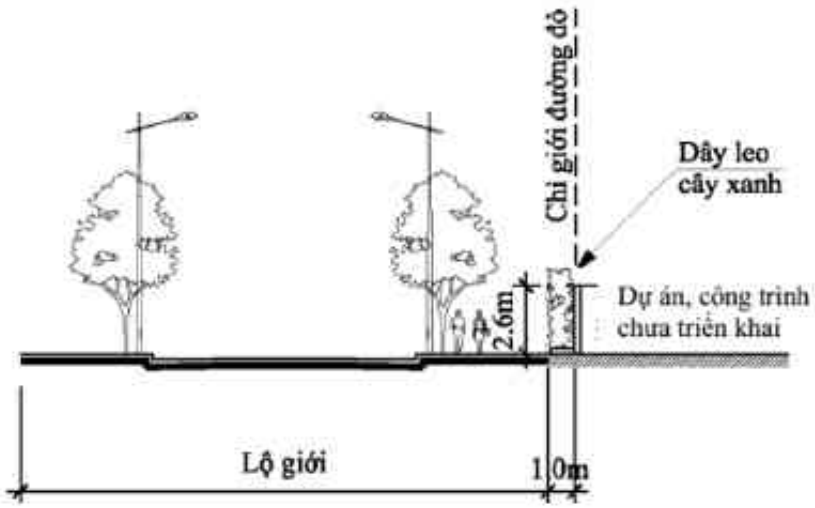
Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn huyện Long Điền theo hướng dẫn của các sở, ngành.

b) Đối 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 6). 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 trước đâyng 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. 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 30-7: Hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

c) Đối 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 trước đâyng 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.

d) 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:

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

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.

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.

(2) Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa...

Màu sắc:

- Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp hoặc không quá lòe loẹt và phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

- Về tổng thể, các tòa nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng. 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.

Chiếu sáng công trình:

- 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 1/4 chiều cao của tòa nhà, bắt đầu từ đỉnh mái của tòa nhà trở xuống.

- 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.

- 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.

- 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) Đối với vạt góc giao lộ:

Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m giao với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m thì áp dụng 100% theo Bảng 6.

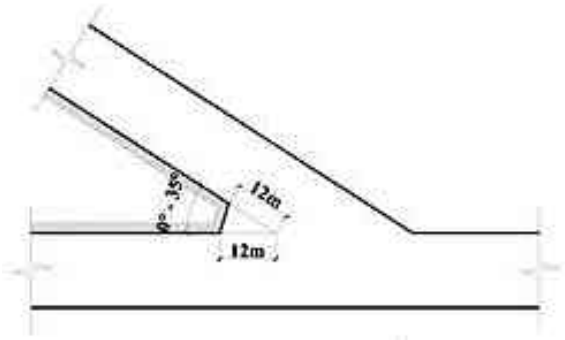
Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4,0m đến nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4,0m đến nhỏ hơn 12m thì áp dụng 50% theo Bảng 6.

Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4,0m thì kích thước vạt góc giao lộ là 1,0mx1,0m, hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1,0m để giảm mức độ ảnh hưởng lưu thông.

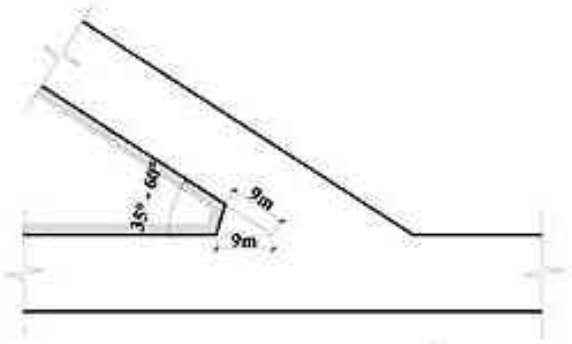
Bảng 6- Quy định vạt góc

Số TT	Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
1	Lớn hơn 0° - dưới 35^{o}	12 x 12
2	Từ 35^{o}- dưới 60^{o}	09 x 09
3	Từ 60^{o}- dưới 80^{o}	06 x 06

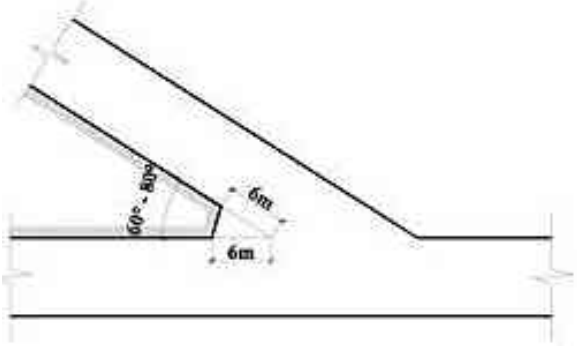
4	Từ 80^{o}- dưới 110^{o}	04 x 04
5	Từ 110^{o}- dưới 140^{o}	03 x 03
6	Từ 140^{o}- dưới 160^{o}	02 x 02
7	Từ 160^{o}- 180^{o}	00 x 00



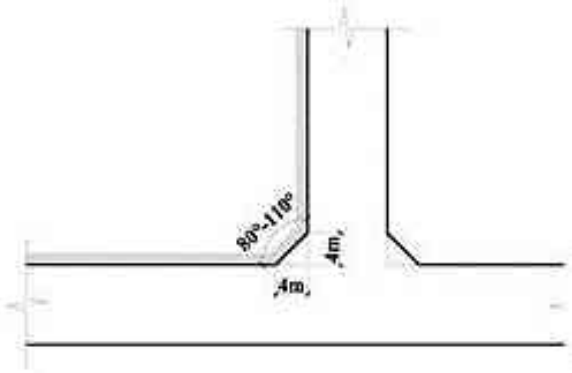
a) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 35°



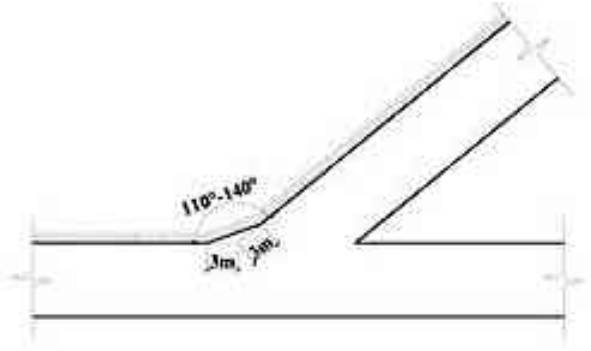
b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 35° đến dưới 60°



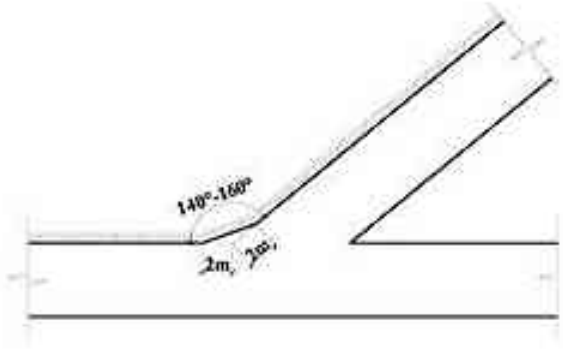
c) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 60° đến dưới 80°



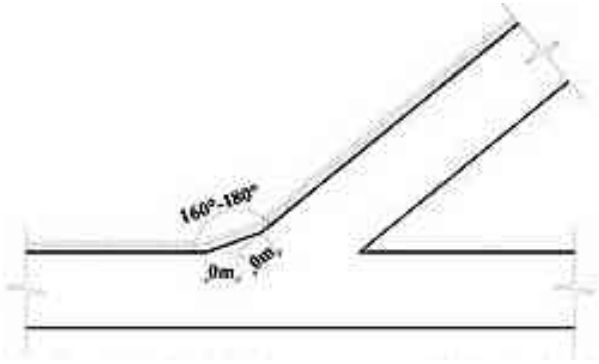
d) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 80° đến dưới 110°



e) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 110° đến dưới 140°



f) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 140° đến 160°



g) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 160° đến 180°

Hình 30-8: Minh hoạ các trường hợp vạc góc