

Số: **56** /2021/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **28** tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến
quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 6 năm 2016 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành
văn bản Quy phạm pháp luật;*

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

*Căn cứ Nghị quyết số 114/NQ-HĐND ngày 09 tháng 12 năm 2021 của
Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Kết luận của Ban Thường vụ
Thành ủy tại Văn bản số 228-KL/TU ngày 09 tháng 12 năm 2021 về Quy chế
quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Theo Tờ trình số 3725/TTr-SQHKT ngày 30 tháng 11 năm 2021 và
Tờ trình số 4121/TTr-SQHKT ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Sở Quy hoạch -
Kiến trúc về đề nghị phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí
Minh và Báo cáo số 4706/BC-STP ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Sở Tư pháp
về kết quả thẩm định dự thảo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố
Hồ Chí Minh.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 07 tháng 01 năm 2022 và thay thế các Quyết định sau:

Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị

chung Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy chế quản lý kiến trúc đô thị đối với 4 ô phố trước Hội trường Thống nhất thuộc phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha); Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị khu biệt thự làng đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức; Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao, Trưởng Ban quản lý đầu tư và xây dựng khu đô thị mới Nam Thành phố, Trưởng Ban quản lý đầu tư - xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, Trưởng Ban quản lý khu đô thị Tây Bắc Thành phố, Trưởng Ban khu Công nghệ cao Thành phố, Trưởng Ban quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp thành phố, Viện trưởng Viện Nghiên cứu Phát triển Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân 21 quận - huyện, Thủ trưởng các Sở ban ngành Thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Thành ủy TP.Hồ Chí Minh;
- HDND TP.Hồ Chí Minh ;
- TTUB: Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TP;
- Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Các cơ quan báo đài của Thành phố;
- VPUB: các PCVP; Phòng DT;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu VT, (ĐT-MTu). 25

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



Lê Hòa Bình

CÔNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
🇻🇳

QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÁNG 12/2021

**QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Cơ quan phê duyệt	ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ
Tổ chức thẩm định	HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH QUY CHẾ KIẾN TRÚC
Cơ quan lập	SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
Đơn vị tổng hợp	TRUNG TÂM THÔNG TIN QUY HOẠCH

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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 Sài Gòn - 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;
4. Là cơ sở để xác định chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc cho các công trình nhà ở riêng lẻ và các công trình khác thuộc phạm vi quy định tại quy chế này.

Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng

1. 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 tại Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Phạm vi áp dụng:
 - a) Trong địa giới hành chính của Thành phố Hồ Chí Minh (ngoại trừ các điểm dân cư nông thôn);
 - b) 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 và 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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Công trình kiến trúc:
Là một hoặc tổ hợp công trình, hạng mục công trình được xây dựng theo ý tưởng kiến trúc hoặc thiết kế kiến trúc (*theo khoản 4 Điều 3 Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội - sau đây viết tắt là Luật Kiến trúc*).
2. 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 (*theo Luật Kiến trúc*).

3. Công trình điểm nhấn:

Là công trình có kiến trúc hoặc chức năng nổi bật trong tổng thể của một khu vực quy hoạch hoặc cụm công trình; có ảnh hưởng lớn đến cảnh quan khu vực hoặc thu hút nhiều hoạt động công cộng đô thị.

4. Chiều cao công trình xây dựng:

Chiều cao (tối đa) công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc). 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.

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 (theo điểm 1.4.25 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 01:2021/BXD).

5. Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng:

Là chiều cao công trình tại vị trí chỉ giới xây dựng (lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới - đã tính cả chiều cao lan can hoặc sê-nô trên sàn mái).

6. Số tầng nhà:

a) Số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng tum) và tầng bán/nửa hầm, không bao gồm tầng áp mái. Tầng tum không tính vào số tầng nhà của công trình khi chỉ có chức năng sử dụng để bao che lồng cầu thang bộ/giếng thang máy và che chắn các thiết bị kỹ thuật của công trình (nếu có), đồng thời có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì số tầng nhà tính theo cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (theo điểm 1.4.14 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư QCVN04:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ xây dựng – sau đây viết tắt là QCVN 04:2021/BXD);

b) Đối với nhà ở riêng lẻ, nhà ở riêng lẻ kết hợp các mục đích dân dụng khác: tầng lửng không tính vào số tầng cao của công trình trong các 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 và chỉ cho phép có một tầng lửng không tính vào số tầng cao của nhà, tầng lửng không được phép xây dựng ban công (theo điểm 4 phân ghi chú, Phụ lục II Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng – sau đây viết tắt là TT 06/2021/TT-BXD);

c) Đối với nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp: duy nhất 01 tầng lửng

không tính vào số tầng cao của công trình khi 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), có diện tích sàn xây dựng không vượt quá 10% diện tích sàn xây dựng của tầng ngay bên dưới và không vượt quá 300m² (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD);

d) 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 (theo điểm 4 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

7. Nhà ở riêng lẻ:

Là nhà ở được xây dựng trên thửa đất riêng biệt thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, bao gồm nhà biệt thự, nhà ở liền kề và nhà ở độc lập (theo điểm 1.4.11 QCVN 01:2021/BXD).

8. Nhà ở liền kề:

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 (theo điểm 3.2 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9411:2012 về “Nhà ở liền kề - Tiêu chuẩn thiết kế - sau đây viết tắt là TCVN 9411:2012).

9. Nhà phố liền kề (nhà phố):

Là loại nhà ở liền kề, được xây dựng trên các trục đường phố, khu vực thương mại, dịch vụ theo quy hoạch đã được duyệt. Nhà liền kề 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 (theo điểm 3.3 TCVN 9411:2012).

10. Nhà liền kề có sân vườn:

Là loại nhà ở liền kề, 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 (theo điểm 3.4 TCVN 9411:2012).

11. Nhà liền kề có khoảng lùi;

Là nhà liền kề có khoảng lùi đối với ranh lộ giới đường xác định theo hiện trạng hoặc bản đồ chỉ giới xây dựng theo quy hoạch hiện hành.

12. Biệt thự:

Là công trình nhà ở riêng lẻ xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có sân vườn xung quanh (tối thiểu 3 mặt công trình) có lối ra vào riêng biệt.

13. Nhà chung cư:

Là nhà có từ 2 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 (*theo điểm 1.4.1 QCVN 04:2021/BXD*).

14. Nhà chung cư hỗn hợp:

Là nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp được thiết kế, xây dựng để sử dụng vào mục đích ở và các mục đích khác như làm văn phòng, dịch vụ, thương mại, v.v... (*theo điểm 1.4.3 QCVN 04:2021/BXD*).

15. Công trình hỗn hợp:

Là công trình có các chức năng sử dụng khác nhau (*theo điểm 1.4.14 QCVN 01:2021/BXD*).

16. Công trình đa năng (tổ hợp đa năng):

Là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khán giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (*theo điểm 1.5.9 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ xây dựng sau đây viết tắt là QCVN03:2012/BXD*).

17. Nhà thương mại liên kế:

Là nhà thấp tầng liên kế xây dựng trên đất sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*theo điểm 3.1 Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 12872:2020 về “ Nhà thương mại liên kế - yêu cầu chung về thiết kế” – sau đây viết tắt là TCVN12872:2020*).

18. Công trình 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.

19. Khoảng lùi:

Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (*theo điểm 1.4.24 QCVN 01:2021/BXD*).

20. Khoảng lùi khối tháp:

Là khoảng không gian giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của khối tháp của công trình.

21. Khoảng lùi tầng hầm:

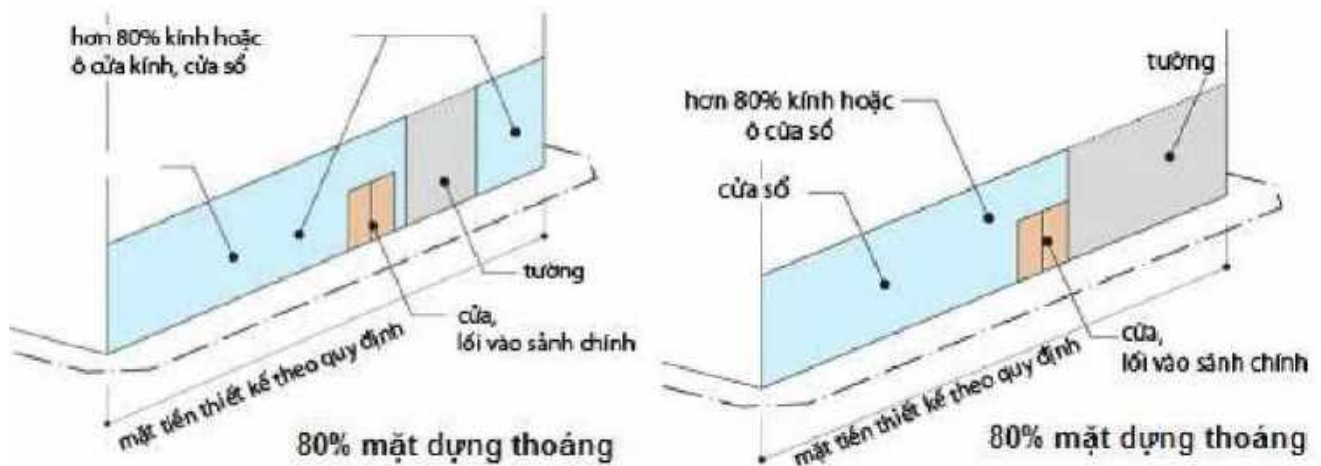
Là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng ngầm.

22. Chỉ giới xây dựng ngầm:

Là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình ngầm dưới đất (không bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm).

23. Mặt dựng thoáng:

Là khoảng mở trên tường ngoài công trình, thường dưới dạng cửa sổ, cửa đi, ô cửa kính. Các thiết kế này nhằm tạo sự thân thiện, thú vị với các cửa hàng và hoạt động dọc theo con phố thu hút khách bộ hành. Trường hợp mặt tiền công trình quy định có tỷ lệ mặt dựng thoáng, cao độ sàn tầng trệt không được bố trí quá 30cm tính từ vỉa hè (xem Hình 3-1).



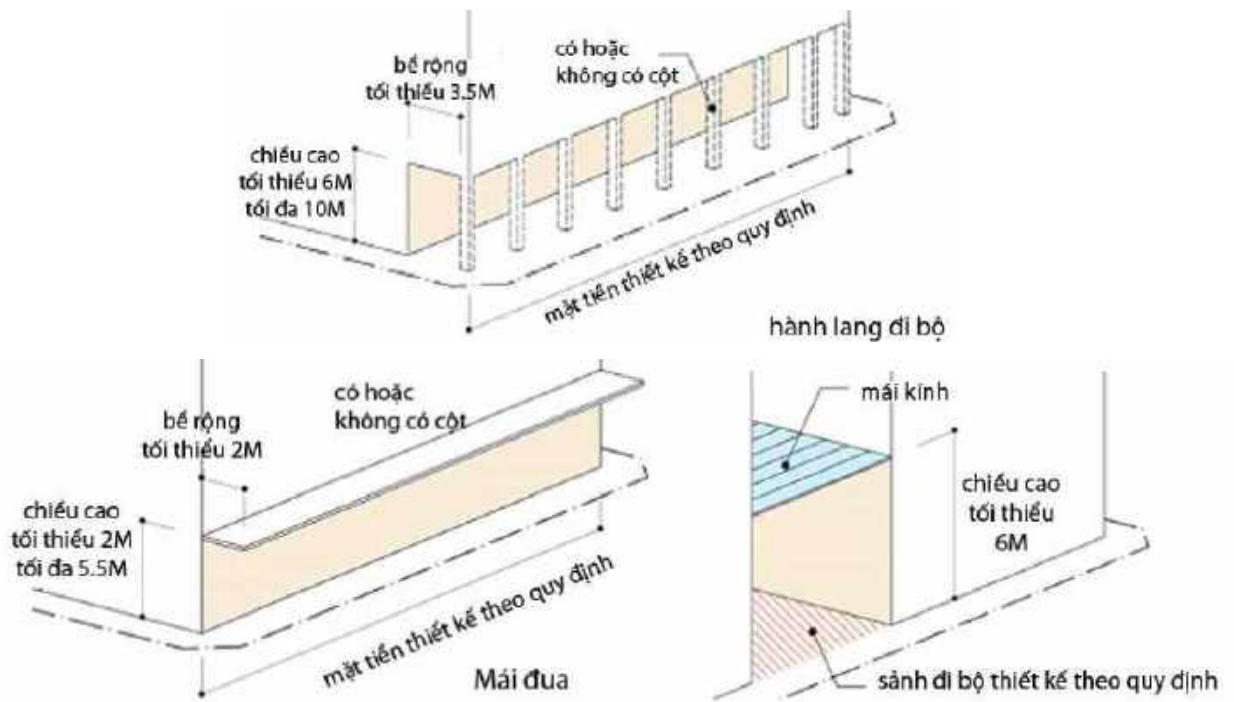
Hình 3-1 Minh họa mặt dựng thoáng

24. Mái đua:

Là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (xem Hình 3-2).

25. Hành lang đi bộ, không gian đi bộ có mái che:

Là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); trong khoảng không gian này không được bố trí các kiến trúc cố định các chi tiết kiến trúc khác (tường ngăn, bồn hoa, v.v...) gây cản trở hoạt động đi bộ. Các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che như hành lang xuyên tòa nhà, không gian thương mại trong nhà, sân trong có mái che, v.v... (xem Hình 3-2).



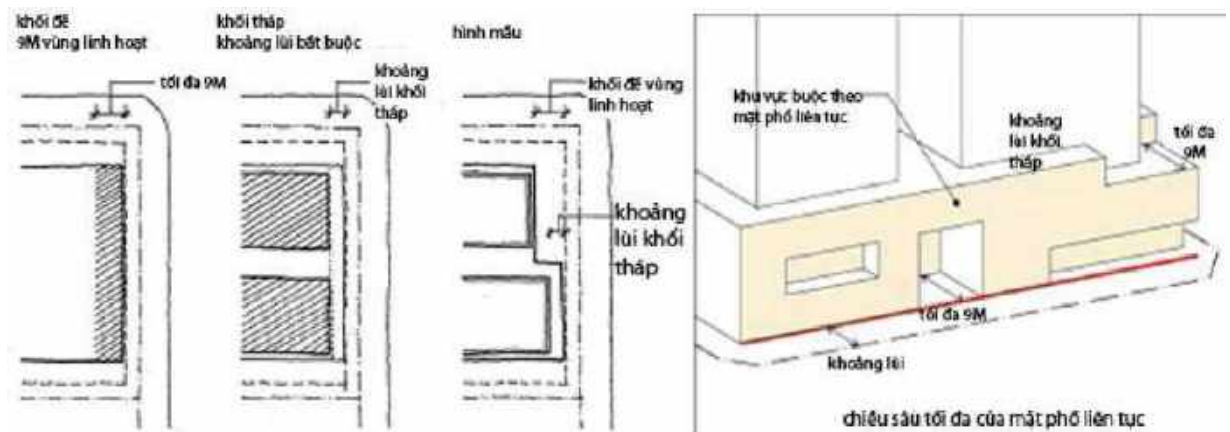
Hình 3-2 Minh họa hành lang đi bộ, mái đua

26. Mặt phố liên tục:

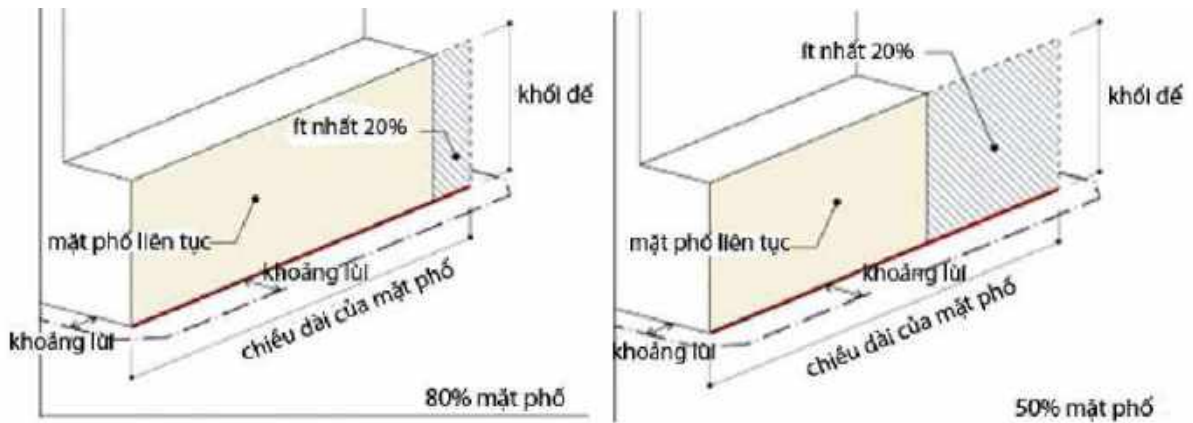
Là việc khối để các tòa nhà hướng ra các không gian công cộng (như đường phố hoặc quảng trường) xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành giới hạn của không gian công cộng bằng các mặt đứng tòa nhà liên tục, thẳng hàng. Mặt phố liên tục tạo cho người đi bộ cảm giác không gian khép kín, có tính định hướng rõ ràng và dễ dàng nhận biết được đặc điểm của không gian đó (xem Hình 3-3).

Mặt phố liên tục phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Chỉ giới xây dựng các công trình trên một đoạn phố trong phạm vi cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng phải đồng bộ.
- Đoạn mặt phố liên tục phải chiếm tối thiểu 50% chiều dài của cạnh ô phố tương ứng.



Hình 3-3 Minh họa mặt phố liên tục của khối thấp có khối để



Hình 3-4 Minh họa hai loại mặt phố liên tục

27. Không gian có chức năng như công viên thuộc các công trình:

Là không gian sân vườn lộ thiên có cao độ trong giới hạn từ -5m đến +2m so với cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt, có tỷ lệ ít nhất 50% diện tích cây xanh (xem Hình 3-6) và đảm bảo khả năng tiếp cận của mọi người dân về không gian cũng như thời gian.



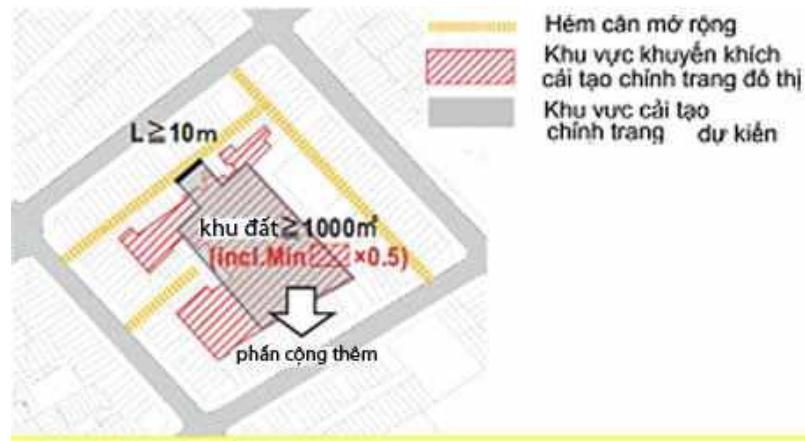
Hình 3-6 Minh họa quy định về khoảng không gian tương tự công viên

28. Khu vực không có công viên:

Là khu vực nằm ngoài bán kính phục vụ tối đa 500m của một công viên công cộng (đất cây xanh sử dụng công cộng).

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

Là khu vực thuộc một ô phố hiện hữu không đáp ứng yêu cầu về tiếp giáp với đường giao thông (có các lô đất không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc quy hoạch có lộ giới từ 3,5m trở lên – xem Hình 3-7). Việc cải tạo các khu vực này nhằm đảm bảo kết nối giao thông với các trục đường lớn, khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy, tổ chức không gian mở, nâng cao chất lượng môi trường sống. Vị trí các khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị được xác định trong các đồ án Quy hoạch phân khu.



Hình 3-7 Minh họa khu vực cải tạo chính trang đô thị

30. Các loại không gian mở sử dụng công cộng được khuyến khích khi xây dựng trong khuôn viên các công trình:

- Quảng trường;
- Sân trong;
- Không gian mở có mái che;
- Mở rộng vỉa hè;
- Không gian đi bộ;
- Công viên nhỏ - vườn hoa.



Quảng trường

(Trung tâm đô thị mới Saitama, Nhật Bản)



Sân trong

(590 Madison, New York)



Công viên nhỏ

(Công viên Paley, New York)

Hình 3-9 Minh họa không gian mở

31. Hợp khối kiến trúc bên ngoài công trình:

Là việc xây dựng công trình riêng lẻ trên ít nhất hai lô đất riêng biệt trở lên thành hình thức như một khối công trình, do cơ quan quản lý quy hoạch - kiến trúc xem xét quyết định.

32. 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 (theo điểm 1.4.21 QCVN 01:2021/BXD).

33. 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 tiêu 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 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 (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

34. 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) (theo điểm 1.4.20 QCVN 01:2021/BXD).

35. 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 (theo điểm 1.4.17 QCVN 04:2021/BXD).

36. 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 (theo điểm 1.4.18 QCVN 04:2021/BXD).

37. 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 (theo điểm 2 phần ghi chú, Phụ lục II TT 06/2021/TT-BXD).

38. Tầng kỹ thuật:

a) Tầng hoặc một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các 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 (theo điểm 1.4.19 QCVN 04:2021/BXD).

b) Trường hợp chỉ có một phần tầng bố trí các gian kỹ thuật hoặc các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà thì phần diện tích này không tính vào hệ số sử dụng đất của công trình.

39. 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 (*theo điểm 1.4.15 QCVN 04:2021/BXD*).

40. 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 tụy nèn kỹ thuật (*theo điểm 1.4.28 QCVN 01:2021/BXD*).

41. Công trình ngầm đô thị:

Là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị 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 tụy nèn kỹ thuật (*theo Điều 2 khoản 4 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian ngầm đô thị*).

42. Không gian đô thị:

Là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (*theo Điều 3 khoản 13 Luật Quy hoạch đô thị được hợp nhất tại văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội – sau đây viết tắt là Luật QHĐT*).

43. 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 mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (*theo Luật QHĐT*).

44. Di tích lịch sử - văn hoá:

Là công trình xây dựng, địa điểm và các di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia thuộc công trình, địa điểm đó có giá trị lịch sử, văn hoá, khoa học (*theo Luật Di sản văn hóa được hợp nhất tại văn bản số 10/VBHN-VPQH ngày 23 tháng 7 năm 2013 của Văn phòng Quốc hội – sau đây viết tắt là Luật Di sản văn hóa*).

45. 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 (*theo Luật Di sản văn hóa*).

46. Trục đường, đoạn đường thương mại dịch vụ:

Được xác định trong Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân Thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và các quận - huyện, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định (tại Phụ lục 02) theo các tiêu chí sau:

- a) Thuộc khu vực trung tâm Thành phố, trung tâm quận - huyện hoặc thuộc trục giao thông quan trọng nối liền các trung tâm khu vực;
- b) Hiện trạng hoặc định hướng phát triển kinh tế - xã hội là trục đường tập trung nhiều các hoạt động thương mại - dịch vụ ở mặt tiền đường;
- c) Chiều rộng lòng đường đảm bảo làn xe ô tô đậu và lưu thông, có vỉa hè đủ rộng để đậu xe máy và người đi bộ lưu thông (trừ trường hợp tuyến đi bộ thương mại được xác định cụ thể bởi cấp thẩm quyền).

47. Đô thị mới:

Là đô thị dự kiến hình thành trong tương lai theo quy hoạch hệ thống đô thị và nông thôn, được đầu tư xây dựng từng bước đạt các tiêu chí của đô thị theo quy định của pháp luật (*theo Điều 3 khoản 2 Luật QHĐT*).

48. Khu đô thị mới:

Là một khu vực trong đô thị, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở (*theo Điều 3 khoản 3 Luật QHĐT*).

49. 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 (*theo Điều 3 khoản 8 Luật QHĐT*).

50. 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 nhằm cụ thể hóa nội dung của Quy hoạch phân khu hoặc Quy hoạch chung (*theo Điều 3 khoản 9 Luật QHĐT*).

51. 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, 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 (*theo điểm 1.4.7 QCVN 01:2021/BXD*).

52. 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 (theo Điều 3 khoản 14 Luật QHĐT).

53. 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 (theo điểm 1.4.27 QCVN 01:2021/BXD).

54. Hành lang bảo vệ trên bờ sông, suối, kênh, rạch, mương và hồ công cộng:

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; được tính từ mép bờ cao quy hoạch vào bên trong phía đất liền (theo Điều 3 khoản 5 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 28 tháng 04 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quản lý, sử dụng hành lang trên bờ sông, suối, kênh rạch, mương và hồ công cộng thuộc địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).

55. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật:

Là khu vực quy hoạch để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật chính cấp đô thị, bao gồm các trục giao thông, tuyến truyền tải năng lượng, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến công thoát nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

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

Là những khu vực được xác định trong các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu có chức năng ở và tính chất “hiện hữu, hiện trạng, cải tạo” (như khu dân cư hiện hữu, khu dân cư hiện hữu chỉnh trang, nhóm nhà ở hiện hữu, ...). Ngoại trừ các khu vực có Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, Thiết kế đô thị riêng, các dãy nhà liên kế hiện hữu có thiết kế kiến trúc đồng bộ và được cơ quan thẩm quyền xác định là công trình kiến trúc có giá trị.

57. Ô phố:

Là một khu đất trong đồ án Quy hoạch phân khu có ký hiệu và xác định cụ thể ranh giới, diện tích, chức năng quy hoạch và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị.

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

1. Các nguyên tắc chung:

a) Thiết kế kiến trúc phải tuân thủ Luật Kiến trúc, phù hợp chỉ tiêu trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng theo Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010, Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị theo Quyết định số 1528/QĐ-TTg ngày 14 tháng 9 năm 2021 do Thủ tướng chính phủ phê duyệt, các quy định về bảo tồn, về môi trường và phòng chống cháy nổ, quy chuẩn tiêu chuẩn kỹ thuật, bản quy chế này và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

b) Phù hợp với định hướng quy hoạch đô thị Thành phố Hồ Chí Minh; đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, thích ứng với biến đổi khí hậu và phòng, chống thiên tai.

c) 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.

d) 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.

đ) 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.

e) Việc xây dựng công trình phải được quản lý chặt chẽ đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan; bảo đảm chức năng hoạt động hiệu quả, mỹ quan, an toàn, hài hòa với tổng thể đô thị xung quanh.

g) Thiết kế kiến trúc công trình cần đảm bảo giá trị kiến trúc của công trình (được xem xét trên các lĩnh vực: tư tưởng, văn học, hội họa, điêu khắc, âm nhạc, truyền thông, ánh sáng, vật liệu).

2. Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

a) Xác định ranh giới, vị trí và danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 01):

Khu vực dọc bờ sông Sài Gòn;

Khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ;

Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ;

Khu đô thị cảng Hiệp Phước;

Khu đô thị Nam Thành phố;

Khu đô thị Nhơn Đức - Phước Kiển (GS);

Khu đô thị mới Sing-Việt;

Khu đô thị mới Tây Bắc Thành phố;

Khu trung tâm hiện hữu Thành phố có quy mô 930ha;

Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Khu đô thị tương lai Trường Thọ;

Khu công nghệ cao;

- Đại học quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh;
 Khu đô thị sinh thái Tam Đa;
 Trung tâm Thể dục Thể thao Rạch Chiềc;
 Khu đô thị cảng Cát Lái - Phú Hữu;
 Khu đô thị mới Bình Quới Thanh Đa.
- Các trục đường chính (theo Phụ lục 02);
 - Các tuyến phố đi bộ (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 03):
 Đường Nguyễn Huệ;
 Đường Đồng Khởi;
 Đường Nguyễn Văn Bình;
 Đường Bùi Viện.
 - Các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch (bản đồ ranh giới, vị trí Phụ lục 04):
 Đường Lê Lợi;
 Đường Nguyễn Huệ;
 Đường Hàm Nghi;
 Đường Tôn Đức Thắng;
 Đường Lê Duẩn;
 Đường Nguyễn Tất Thành;
 Đường Nguyễn Văn Trỗi;
 Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa.
 - Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 05):
 Đặc khu chợ Bến Thành (Quận 1);
 Khu vực Hồ con Rùa (Quận 3);
 Đặc khu biệt thự (Quận 3);
 Khu vực đường Nguyễn Trãi, đường Phù Đổng Thiên Vương, đường Lương Nhữ Học, đường Hải Thượng Lãn Ông (Quận 5);
 Khu vực chợ Bình Tây (Quận 6);
 Khu biệt thự làng đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức.
 - Khu trung tâm công cộng, quảng trường (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 06):
 Khu vực quảng trường trước chợ Bến Thành;

Khu vực quảng trường trước trụ sở Ủy ban nhân dân Thành phố;

Khu vực quảng trường đi bộ Nguyễn Huệ;

Khu vực quảng trường Công xã Paris;

Khu vực Công trường Quốc tế (Hồ con Rùa);

Khu vực công viên bến Bạch Đằng và Công trường Mê Linh;

Khu vực công viên Lam Sơn (trước nhà hát Thành phố).

- Công viên lớn: các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở được xác định tại các đồ án quy hoạch đã được duyệt (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 07).

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị: dọc tuyến metro số 1 và tuyến metro số 2 (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 08).

- Các khu vực cửa ngõ đô thị (bản đồ ranh giới, vị trí xác định tại Phụ lục 09):

Cửa ngõ phía Tây Nam: khu vực đầu cầu Bình Điền và khu trung tâm hành chính huyện Bình Chánh;

Cửa ngõ phía Đông Bắc: khu vực bến xe Miền Đông và trạm metro Suối Tiên;

Cửa ngõ phía Đông: khu vực nút giao cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành đai 3;

Cửa ngõ phía Bắc: khu vực nút giao đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Mộc Bài và Vành đai 4;

Cửa ngõ phía Nam: Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ.

b) Các nguyên tắc đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù:

- Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng: việc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan phải thống nhất, đồng bộ và phù hợp với điều kiện tự nhiên, văn hóa, kinh tế xã hội trong phạm vi ranh giới của khu vực nhằm tạo được nét độc đáo, đặc trưng riêng cho khu vực đó.

- Các trục đường chính, các tuyến đi bộ và các trục đường có tính chất đặc biệt quan trọng về hành chính, thương mại, du lịch:

Các trục đường chính: 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.

Các tuyến phố đi bộ: 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 con người. 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 tạo hành lang phía trước các tòa nhà và kết nối không gian bên trong lõi ô phố.

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 trục đường.

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

- 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. Hình thức kiến trúc đa dạng, 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. Thiết kế cảnh quan bảo đảm tổ chức các hoạt động văn hóa, vui chơi, giải trí cho người dân Thành phố; kết nối không gian mở đô thị, đặc biệt kết hợp với các không gian đầu mối giao thông công cộng.

- Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị: kiến trúc công trình dễ định hướng, nhận diện. 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, ưu tiên phát triển các chức năng thương mại dịch vụ.

c) Các yêu cầu khác:

- 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.

- Đối với các công trình (dân dụng, hạ tầng, đầu tư công) được xây dựng mới có đông người sử dụng, 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.

- Kiến trúc công trình cần đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng biến đổi khí hậu.

- Nhằm cải tạo chỉnh trang đô thị, bổ sung cây xanh, không gian mở, tăng cường kết nối giao thông công cộng, bảo tồn các công trình kiến trúc có giá trị, khuyến khích thiết kế thân thiện môi trường tại các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận và thành phố Thủ Đức và thị trấn của các huyện ngoại thành ngoài hệ số sử dụng đất được xác định (V), được gia tăng thêm hệ số sử dụng đất ưu đãi. Hệ số sử dụng đất ưu đãi (X) cho các lô đất được xác định như sau:

Tạo 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 hệ số sử dụng đất được tăng thêm theo cách tính sau: hệ số sử dụng đất 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.

Kết nối đầu mối giao thông công cộng (ga metro, ga đường sắt, bến xe buýt, sân bay), trong khuôn viên công trình có bố trí trạm xe buýt (có văn bản thỏa thuận của cơ quan có thẩm quyền) 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 khuyết tật (barrier-free) quy định trong quy chế) 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).

Bảo tồn công trình kiến trúc có giá trị (thuộc danh mục theo Quyết định 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 hệ số sử dụng đất áp dụng cho công trình xây dựng mới trong khuôn viên dự án đó có thể được xem xét gia tăng như sau: hệ số sử dụng đất (V) + 1,0 hoặc 0,25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).

Thân thiện với môi trường, khi công trình xây dựng mới được thiết kế và xây dựng với các giải pháp thân thiện với môi trường (được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận) 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).

Bố trí thêm công viên trong dự án, khi trong khuôn viên khu đất bố trí tối thiểu 30% diện tích khu đất có chức năng như công viên công cộng, thì hệ số sử dụng đất được tăng thêm theo cách tính sau: hệ số sử dụng đất (V) + 1,0.

Thuộc Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị (được xác định trong các đồ án Quy hoạch phân khu) thì hệ số sử dụng đất được tăng thêm theo cách tính sau: hệ số sử dụng đất quy định (V) + 2,0.

3. Nguyên tắc xác định hệ số sử dụng đất (V) trong các khu vực quy hoạch chức năng nhóm nhà ở hiện trạng chưa có đồ án Quy hoạch chi tiết, Thiết kế đô thị hoặc tại các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù nhưng chưa có quy định cụ thể cách xác định hệ số sử dụng đất:

Trong phạm vi các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, Bình Thạnh, Gò Vấp, Tân Phú, Bình Tân, Tân Bình, Phú Nhuận và thành phố Thủ Đức có diện tích đất không lớn hơn 1000m²; thuộc các trường hợp còn lại có diện tích đất không lớn

hơn 2000m² và đảm bảo kết nối hạ tầng theo quy định (trường hợp các khu đất lớn hơn diện tích nêu trên thì áp dụng hệ số sử dụng đất Ô phố), hệ số sử dụng đất của các khu đất được xác định theo các bước như sau:

- Bước 1: Xác định tỷ lệ % đất ở

Đối với các ô phố có quy hoạch lộ giới hẻm đã phê duyệt:

$$\text{Tỷ lệ \% đất ở} = (\text{Diện tích Ô phố} - \text{diện tích quy hoạch hẻm}) / \text{Diện tích Ô phố.}$$

Đối với các Ô phố chưa có Quy hoạch lộ giới hẻm được phê duyệt. Ước tính tỷ lệ diện tích đất giao thông nhóm ở chiếm khoảng 18% diện tích đất của Ô phố đó (tương đương với chỉ tiêu đất giao thông cấp đơn vị ở):

$$\text{Tỷ lệ \% đất ở} = 82\%.$$

Đối với các Ô phố đã có tiếp giáp hệ thống đường cấp đơn vị ở trở lên và không cần bố trí hẻm:

$$\text{Tỷ lệ \% đất ở} = 100\%.$$

- Bước 2: Xác định hệ số sử dụng đất cơ sở của Ô phố

Trên cơ sở tỷ lệ % đất ở nêu trên, hệ số sử dụng đất cơ sở của Ô phố được xác định như sau:

$$\text{Hệ số sử dụng đất cơ sở} = \text{Hệ số sử dụng đất Ô phố} / \text{Tỷ lệ \% đất ở}$$

- Bước 3: Xác định hệ số sử dụng đất của khu đất (V)

$$\text{Hệ số sử dụng đất của khu đất} = \text{Hệ số sử dụng đất cơ sở và áp dụng thêm các yếu tố cộng thêm hoặc giảm trừ}$$

Yếu tố cộng thêm:

STT	Các yếu tố thuận lợi	Hệ số sử dụng đất cộng thêm
01	Tiếp giáp hệ thống đường phân khu vực của đồ án Quy hoạch phân khu	
	Lộ giới $\geq 25\text{m}$	+ 0,75
	$25\text{m} > \text{Lộ giới} \geq 20\text{m}$	+ 0,5

	20m > Lộ giới \geq 12m	+ 0,25
02	Diện tích đất < 100m	+ 0,25

Yếu tố giảm trừ:

STT	Các yếu tố bất lợi	Hệ số sử dụng đất giảm trừ
01	Tiếp giáp hệ thống hẻm trong Ô phố	
	12m > Hẻm giới \geq 7m	- 0,25
	7m > Hẻm giới \geq 3,5m	- 0,5
	3,5m > Hẻm giới	- 0,75
02	Diện tích đất > 500m	- 0,25
03	Diện tích đất > 1000m	- 0,5

4. Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng (ranh giới và vị trí xác định tại Phụ lục 10):

Đường Trường Sơn - Phan Đình Giót – Trần Quốc Hoàn;

Đường Xa lộ Hà Nội;

Đường Phạm Văn Đồng;

Đường Võ Văn Kiệt;

Khu vực khác có yêu cầu quản lý không gian kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương thực hiện.

5. Khu vực tuyến phố, khu vực ưu tiên chỉnh trang: xác định tại các đồ án Quy hoạch phân khu.

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

1. Các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc:
 - a) Công trình công cộng có quy mô cấp đặc biệt, cấp I theo Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ và Thông tư 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng;
 - b) Nhà ga đường sắt trung tâm Thành phố, nhà ga hàng không dân dụng;
 - c) Cầu trong đô thị từ cấp II trở lên, ga đường sắt nội đô từ cấp II trở lên;

d) Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của Thành phố;

đ) Công trình quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính của Thành phố:

Công trình có tầng cao từ 30 tầng hoặc có chiều cao từ 100m trở lên trên toàn Thành phố;

Công trình là điểm nhấn trong khu vực cửa ngõ đô thị của Thành phố (cửa ngõ đô thị được quy định tại Phụ lục 09 của Quy chế này);

Công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo cảnh quan kiến trúc đô thị của Thành phố.

Các công trình quan trọng khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố.

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

3. Sơ đồ các khu vực, vị trí hoặc công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc xem tại Phụ lục 11.

Chương II

QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN

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

1. Định hướng chung:

a) Định hướng chung về kiến trúc 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 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Khuyến khích các công trình hỗn hợp, tại tầng trệt trồng để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình, trên cao trong phạm vi khối để, tạo sân vườn, hồ cảnh, giếng trời kết hợp bố trí tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ tạo cảnh quan đô thị xanh, đẹp và thân thiện. 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 cụm công trình hỗn hợp.

b) Định hướng chung kiến trúc khu trung tâm:

Thành phố Hồ Chí Minh có nhiều khu vực trung tâm đô thị cụ thể bao gồm:

- Trung tâm tổng hợp chính của Thành phố tại khu nội thành cũ trên địa bàn Quận 1, Quận 3 và một phần Quận 4, quận Bình Thạnh (Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố) có quy mô 930 ha, mở rộng Trung tâm tổng hợp chính mới sang khu Thủ Thiêm, Quận 2 (hiện nay là thành phố Thủ Đức) có diện tích 737 ha;

- Trung tâm phía Đông: tại phường Long Trường, Quận 9 giáp với trục cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây có diện tích khoảng 280 ha;

- Trung tâm phía Nam: thuộc khu A của đô thị mới Nam Thành phố có diện tích khoảng 110 ha;

- Trung tâm phía Bắc: thuộc khu đô thị mới Tây - Bắc có diện tích khoảng 500 ha (Khu đô thị Tây Bắc);

- Trung tâm phía Tây: khu vực giáp Quốc lộ 1 thuộc xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh có diện tích khoảng 200 ha;

- Trung tâm khu vực phụ ở phía Bắc tại huyện Hóc Môn có diện tích khoảng 50 ha;

- Trung tâm khu vực phụ ở phía Nam tại huyện Nhà Bè có diện tích khoảng 50 ha.

c) Trung tâm tổng hợp chính của Thành phố:

Là nơi tập trung nhiều công trình hành chính, văn hóa, thương mại, dịch vụ, các công trình điểm nhấn, hiện đại và các công trình có giá trị lịch sử, văn hóa, nghệ thuật.

- Khu nội thành cũ trên địa bàn Quận 1, Quận 3 và một phần Quận 4, quận Bình Thạnh có quy mô 930 ha, cân đối một cách hợp lý việc phát triển cao tầng ở khu vực lõi trung tâm hiện hữu để giảm bớt sự quá tải lên cơ sở hạ tầng hiện hữu; đồng thời hạn chế các tác động xấu đối với cấu trúc đô thị và các giá trị văn hóa - xã hội, các di sản kiến trúc. Việc phát triển cao tầng chủ yếu tại khu vực tam giác Lê Lợi - Nguyễn Huệ - Hàm Nghi và một số điểm nhấn như vòng xoay chợ Bến Thành, trục Lê Lợi nổi dài,... Toàn bộ khu vực 930ha được quy hoạch phân chia thành 5 phân khu:

Phân khu 1: sự kết nối giữa các không gian trong khu vực là ưu tiên để tạo ra sự năng động và thu hút. Tập trung phát triển khai thác hiệu quả sử dụng của hệ thống các tuyến metro. Xem xét tăng tối đa hệ số sử dụng đất trong khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hài hòa về kiến trúc cảnh quan đô thị. Lấy không gian mở tại công viên 23/9 làm điểm nhấn chính trung tâm kết nối với các không gian quảng trường, không gian ngầm, không gian các công trình văn hóa, các công trình kiến trúc di tích lịch sử... Thông qua các trục cảnh quan, trục đi bộ, trục giao thông chính tạo nên một chỉnh thể vừa phát huy được vai trò lõi trung tâm vừa đảm bảo sự phát triển bền vững cho đô thị.

Phân khu 2: là khu vực tập trung nhiều các công trình có chức năng văn hóa - lịch sử, là trục trung tâm văn hóa lịch sử, diện tích khoảng 212,2ha. Trong các khu vực gần công trình lịch sử, gồm Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện trung tâm Thành phố, chợ Bến Thành, phải kiểm soát tầng cao xây dựng một cách nghiêm ngặt để bảo tồn cảnh quan lịch sử vốn có. Với đường Lê Duẩn, sẽ khống chế chiều cao và hình thái công trình để không cản trở tầm nhìn giữa Dinh Độc Lập và Thảo Cầm Viên. Ưu tiên các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình xây dựng quan tâm, đóng góp cho việc bảo tồn và phát huy những giá trị kiến trúc, không gian kiến trúc cảnh quan có giá trị văn hóa lịch sử của Thành phố.

Phân khu 3: là khu dọc theo sông Sài Gòn (bờ Tây), trải dài từ cầu Sài Gòn đến cầu Tân Thuận, diện tích khoảng 248,34ha. Tập trung phát triển cao tầng ở một số điểm (khu vực) phù hợp thu hút đầu tư vào các khu vực dọc bờ Tây sông Sài Gòn. Mở không gian đô thị về phía sông: dành mặt đất đường Tôn Đức Thắng đoạn dọc công viên bên Bạch Đằng cho không gian đi bộ và xe điện, chuyển đường Tôn Đức Thắng xuống hầm. Không gian xanh dọc sông được kết nối vào bên trong bằng các trục cảnh quan, không gian mở công cộng hướng ra sông từ cảng Quận 4 đến Tân Cảng.

Phân khu 4: là khu vực có nhiều các công trình loại hình nhà biệt thự, thuộc một phần Quận 1 và Quận 3; diện tích khoảng 232,3ha. Đối với các tuyến đường nằm trong khu biệt thự, nơi vẫn còn nhiều công trình biệt thự cổ được gìn giữ, chiều cao và hệ số sử dụng đất của các công trình cần được kiểm soát chặt chẽ. Đối với công trình cao tầng, khoảng lùi và chiều cao của phần đế công trình phải được kiểm soát theo các quy định hiện hành và có chính sách ưu đãi chỉ tiêu sử dụng đất, nhằm khuyến khích bảo tồn những không gian kiến trúc cảnh quan đặc trưng có giá trị văn hóa lịch sử và giá trị đô thị trên địa bàn Quận 3, góp phần trong việc hình thành bản sắc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh. Đặc biệt ở một số khu vực, trục đường có nhiều biệt thự, một số khu vực cảnh quan kênh rạch, hoặc khu vực có đầu mối nhà ga trung chuyển đường sắt đô thị, có chính sách ưu đãi theo mô hình TOD, nhằm khuyến khích và khai thác hiệu quả các nguồn lực cải tạo chỉnh trang đô thị hiện hữu.

Phân khu 5: đây là khu vực lân cận phân khu 1 về phía Nam, với đa số là dạng nhà phố hiện hữu, thuộc một phần Quận 1 và Quận 4; diện tích khoảng 117,5ha. Trong khu lân cận CBD, sẽ cho phép phát triển công trình cao tầng ở các khối gần với nhà ga Bến Thành, dọc đường Hàm Nghi, kênh Bến Nghé và đoạn nối dài của đường Nguyễn Thái Học sang Quận 4 – những nơi bố trí chức năng văn phòng và thương mại. Đặc biệt, với các ô phố gần nhà ga Bến Thành – nơi tập trung 4 tuyến UMRT, xe buýt và BRT – sẽ cho phép chiều cao tối đa công trình hơn 200m. Áp dụng tiêu chí ưu đãi đối với các dự án công trình áp dụng nguyên lý mô hình TOD và yêu cầu cải tạo chỉnh trang đô thị.

- Trung tâm tổng hợp chính mới Thủ Thiêm là khu đô thị mới, hiện đại và mở rộng của khu Trung tâm hiện hữu Thành phố, với các chức năng chính là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ cao cấp của Thành phố, khu vực và có vị trí quốc tế; là trung tâm văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí; đảm nhiệm một số chức năng mà Trung tâm hiện hữu Thành phố còn thiếu và hạn chế phát triển.

- Trung tâm phía Đông: khu vực phường Long Trường, Quận 9 giáp với trục cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây (khoảng 280 ha)

Khu vực phát triển mô hình đô thị sinh thái với các chức năng trung tâm công nghệ thực phẩm, nông nghiệp công nghệ cao, giáo dục đại học. Khu vực có vai trò trung tâm cửa ngõ phía Đông với các điểm nhấn là trung tâm hạ tầng giao thông quan trọng bao gồm cả tuyến đường cao tốc và đường sắt nối với sân bay quốc tế mới. Khu vực tạo ra có nhiều cơ hội cho sự sáng tạo trong thiết kế kiến trúc khai thác môi trường sông nước. Khu vực vừa cho phép phát triển có giới hạn và sử dụng kỹ thuật cao để giảm thiểu tác động môi trường, vừa bảo tồn các khu vực đa dạng nhất về sinh học.

- Trung tâm phía Nam (khu A của Khu đô thị mới Nam Thành phố)

Là khu đô thị mới kiểu mẫu, đã, đang và tiếp tục được đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Định hướng không gian cảnh quan, kiến trúc công trình xây dựng mới cần đảm bảo tính kế thừa, hài hòa với không gian cảnh quan, kiến trúc các công trình đã được xây dựng.

Không gian cảnh quan cần tận dụng được đặc điểm tự nhiên sông nước, tạo đặc trưng so với các khu vực có điều kiện tự nhiên khác của Thành phố; khai thác, tôn tạo cảnh quan dọc kênh rạch; nghiên cứu giải pháp kết hợp đào hồ tạo cảnh quan.

Kiến trúc công trình cần phù hợp với điều kiện địa chất, thủy văn khu vực phía Nam Thành phố. Khuyến khích giảm diện tích xây dựng tầng trệt để đưa mảng xanh vào trong công trình, tăng không gian công cộng, cải thiện điều kiện vi khí hậu và tăng diện tích thấm thấu nước tự nhiên. Đối với công trình cao tầng, khuyến khích giải pháp kiến trúc có khối bệ, kết hợp các chức năng thương mại, dịch vụ, tăng tiện ích cho dân cư khu vực. Đối với công trình thấp tầng, khuyến khích giải pháp mái dốc (ưu tiên mái

ngói). Công trình trung tầng nên có giải pháp kiến trúc mang tính chuyển tiếp, hài hòa giữa công trình cao tầng và thấp tầng.

- Trung tâm phía Bắc (thuộc Khu đô thị mới Tây - Bắc Thành phố)

Khu đô thị Tây Bắc sẽ là khu đô thị hiện đại, sinh thái, phát triển đồng bộ các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm tạo ra một đô thị có môi trường sống lành mạnh, thân thiện theo hướng phát triển bền vững.

Khu đô thị Tây Bắc bao gồm 7 trung tâm lớn nhỏ. Mỗi trung tâm sẽ phát triển đặc trưng vừa riêng biệt mà vẫn có những điểm chung có lợi cho thương mại, công nghiệp, nghỉ dưỡng, quản lý, giáo dục và sống. Các không gian đô thị được chuyên biệt theo 4 chủ đề: sống, làm việc, vui chơi, phát triển. Các không gian này được tổ chức đan xen hài hòa với không gian cây xanh, mặt nước tạo nên sự đa dạng và hấp dẫn của toàn khu đô thị.

Các khu dân cư được xây dựng ở cả trung tâm lớn và trung tâm nhỏ. Đặc điểm của các khu dân cư sẽ được dựa trên đặc điểm văn hóa, cảnh quan sẵn có và đặc điểm của khu trung tâm. Các công trình sẽ là sự kết hợp giữa nhà cao tầng và thấp tầng đồng bộ với khu vực xung quanh. Mô hình ở đề xuất cho phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên: các loại hình nhà ở thấp tầng được xây dựng với mật độ thấp kết hợp với mặt nước và cây xanh được bố trí tại khu vực có địa hình trũng ở phía Nam, tiếp giáp với tỉnh Long An, phù hợp nhất với các không gian xanh như khu sân golf, khu công viên sinh thái, cây xanh và hồ nước; các loại hình nhà ở cao và trung tầng được xây dựng với mật độ cao được bố trí ở khu vực phía Bắc, khu vực có nền đất cao và vững chắc là phù hợp với các khu trung tâm vùng nơi mà đòi hỏi các khu dân cư tập trung, mật độ cao để đảm bảo thích hợp với các chức năng thương mại và dịch vụ.

Không gian cây xanh, mặt nước: các vành đai xanh kéo dài từ Tây sang Đông, tạo ra một lá phổi xanh trung tâm cho toàn bộ Khu đô thị Tây Bắc; đồng thời kết nối các dự án thuộc khu đô thị lại với nhau. Vành đai xanh thứ nhất trải dài dọc theo kênh Đông tạo nên một dải cảnh quan mặt nước và một loạt các không gian xanh theo chủ đề. Vành đai xanh thứ hai lớn hơn chạy song song với hướng Đông - Tây bao gồm công viên sinh thái, công viên du lịch, khu thể thao, khu công viên gần trường Đại học Y Dược, khu thể thao, sân golf và kết thúc bởi công viên Đại học.

Không gian cây xanh tập trung trong Khu đô thị Tây Bắc được thiết kế theo dạng trải dài theo chiều dài của toàn khu đô thị do điều kiện địa hình khu đô thị không hoàn toàn bằng phẳng, ngoài ra nhằm tạo khả năng tiếp cận cao nhất cho người dân. Ở khoảng giữa của các công viên này là các dải cây xanh kết nối không gian công cộng đối với cư dân trong khu vực và cả khu công nghiệp.

Tổ chức phát triển không gian du lịch: quy hoạch du lịch đã tận dụng đặc điểm của Khu đô thị Tây Bắc và làm nổi bật nó với cây xanh, mặt nước và vô số các hoạt động thể thao, thư giãn lý thú như đua xe mô tô, trò chơi

nước, sân golf, không gian thiên nhiên,... Ngoài ra còn phát triển du lịch sinh thái kết hợp với các giá trị văn hóa truyền thống.

- Trung tâm phía Tây: khu vực giáp Quốc lộ 1 thuộc xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh (khoảng 200 ha);

Là Khu Trung tâm Bình Chánh có tính chất là cửa ngõ phía Tây Thành phố, tập trung nhiều đầu mối giao thông liên vùng và giao thông công cộng, định hướng phát triển theo mô hình TOD, là khu vực xây dựng mới kết hợp với chỉnh trang một phần. Chức năng chính của khu quy hoạch bao gồm khu Trung tâm cấp Thành phố về phía Tây (trung tâm thương mại, dịch vụ, tài chính văn phòng; trung tâm dịch vụ du lịch, văn hóa biểu diễn văn hóa nghệ thuật Nam bộ; trung tâm triển lãm, nghiên cứu sản vật miệt vườn, hỗ trợ phát triển nông nghiệp; trung tâm thể dục thể thao; dịch vụ hỗn hợp...) và khu dân cư.

Kiến trúc công trình và thiết kế cảnh quan tận dụng các đặc điểm địa hình tự nhiên, kênh rạch, sông nước và phát huy những giá trị sinh thái cảnh quan, đặc trưng văn hóa lịch sử.

- Trung tâm khu vực phụ ở phía Bắc tại huyện Hóc Môn (khoảng 50 ha);

Trung tâm đô thị dịch vụ, phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng khối lượng lớn (mô hình TOD). Là các cụm đô thị chức năng dịch vụ. Đô thị phát triển mới kết hợp chỉnh trang khu đô thị hiện hữu.

Định hướng kiến trúc công trình và thiết kế đô thị theo mô hình Vành đai sinh thái. Khuyến khích các xu hướng thiết kế kiến trúc sinh thái, thân thiện môi trường, phù hợp với điều kiện tự nhiên.

- Trung tâm khu vực phụ ở phía Nam tại huyện Nhà Bè (khoảng 50 ha).

Là khu đô thị mới, với các khu ở đầy đủ tiện nghi và cơ sở hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh, môi trường sống chất lượng cao, hiện đại với các khu trung tâm dịch vụ công cộng như: các trung tâm y tế, giáo dục, văn hóa thể dục thể thao, khu thương mại - dịch vụ - văn phòng khách sạn, khu trung tâm mua sắm với quy mô lớn,... Là khu vực có bố cục không gian kiến trúc hài hòa và gắn kết chặt với những mảng xanh, mặt nước - yếu tố đặc thù của huyện.

Tổ chức không gian cảnh quan cần tận dụng được đặc điểm tự nhiên sông nước, tôn tạo cảnh quan dọc kênh rạch; hạn chế san lấp rạch, nghiên cứu giải pháp tạo hồ tạo cảnh quan nhân tạo kết hợp sông rạch hiện hữu.

Định hướng kiến trúc công trình cần phù hợp với điều kiện địa chất, thủy văn, ưu tiên chiếu sáng, thông thoáng tự nhiên. Khuyến khích giảm diện tích xây dựng tầng trệt, đưa mảng xanh vào trong công trình nhằm tăng không gian công cộng, cải thiện điều kiện vi khí hậu và tăng diện tích thảm thực vật tự nhiên.

d) Định hướng kiến trúc khu vực nội thành phát triển:

- Hướng phía Đông:

Tập trung phát triển các công trình tại các trung tâm đổi mới sáng tạo (Thủ Thiêm, khu Công nghệ cao, khu Đại học Quốc gia, khu Trường Thọ, khu Rạch Chiếc, khu Tam Đa, khu cảng Cát Lái - Phú Hữu) và hành lang TOD dọc tuyến Metro số 1. Ngoại trừ khu vực phía Đông - Bắc có địa hình cao, phần lớn thành phố Thủ Đức nằm trong vùng địa hình trũng thấp. Để giải quyết vấn đề ngập lụt của thành phố Thủ Đức và cả Thành phố Hồ Chí Minh, đối với khu vực có cao độ thấp, bung biển, nguyên tắc chung là tránh việc san lấp và phá hỏng cấu trúc kênh rạch.

Cảnh quan của khu vực dọc theo sông Đồng Nai và sông Tắc, thiên nhiên đa dạng sinh học và có giá trị giải trí cao.

Khuyến khích xây dựng các toà nhà đa chức năng, cao tầng, giải pháp xây dựng nhà trên cột gắn kết với mặt nước và cây xanh, hạn chế san lấp để bảo vệ địa hình ngập nước đặc trưng.

- Hướng phía Nam:

Không gian cảnh quan, kiến trúc công trình xây dựng mới cần có tính kế thừa, hài hòa với không gian cảnh quan, kiến trúc các công trình đã được xây dựng.

Không gian cảnh quan cần tận dụng được đặc điểm tự nhiên sông nước, cây rừng tự nhiên (rừng ngập mặn, dừa nước,..) để tạo nét đặc trưng so với các khu vực có điều kiện tự nhiên khác của Thành phố; khai thác, tôn tạo cảnh quan dọc kênh rạch; nghiên cứu giải pháp tạo hồ tạo cảnh quan nhân tạo kết hợp sông rạch hiện hữu.

Kiến trúc công trình cần phù hợp với điều kiện địa chất, thủy văn khu vực phía Nam Thành phố. Khuyến khích giảm diện tích xây dựng tầng trệt để đưa mảng xanh vào trong công trình nhằm tăng không gian công cộng, cải thiện điều kiện vi khí hậu và tăng diện tích thẩm thấu nước tự nhiên. Khuyến khích các công trình kiến trúc mô phỏng sinh học, các thực thể tự nhiên đặc trưng khu vực phía Nam (cây đước, cây dừa nước ...).

- Hướng phụ phía Tây - Bắc: gồm Quận 12, về phía huyện Hóc Môn và Củ Chi.

Đối với kiến trúc, cảnh quan khu vực đô thị: định hướng kiến trúc đô thị hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Hình thức kiến trúc đa dạng, hấp dẫn, sinh động.

Đối với kiến trúc, cảnh quan khu vực du lịch sinh thái dọc sông Sài Gòn: kiến trúc hài hòa cảnh quan tự nhiên đầu nguồn sông Sài Gòn, ưu tiên các vật liệu và màu sắc có nguồn gốc tự nhiên của địa phương.

Đối với kiến trúc, cảnh quan khu vực nông thôn: kiến trúc hài hòa điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững. Khuyến khích

kết hợp công nghệ tiên tiến, sử dụng năng lượng sạch (năng lượng mặt trời, năng lượng gió) trong kiến trúc, phù hợp định hướng phát triển nông nghiệp sạch, hiện đại, có hàm lượng khoa học cao, giá trị gia tăng lớn.

- Hướng phụ phía Tây, Tây - Nam:

Hình thành các khu vực đô thị mới có quy mô lớn, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Xây dựng mới các trường đại học, cao đẳng, bệnh viện đã được xác định trong khu giáo dục đào tạo, cụm y tế tập trung.

Tạo lập cảnh quan các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang đồng bộ, hài hòa với môi trường cảnh quan khu vực.

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn với tính chất đa dạng, hình thành các khu du lịch, văn hóa phục vụ vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan du lịch.

Các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện với môi trường, hài hòa với cảnh quan, điều kiện sông rạch tự nhiên tạo nét đặc trưng của khu vực.

đ) Định hướng 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.

e) Định hướng kiến trúc khu vực nông nghiệp thuộc đô thị:

Khuyến khích kiến trúc sử dụng vật liệu tự nhiên, hài hòa với địa hình tự nhiên, các hình thức kiến trúc dân gian, phục vụ đa chức năng gắn kết với các hoạt động du lịch sinh thái.

f) Định hướng chung kiến trúc khu vực đô thị hiện hữu:

Phát triển khu vực đô thị cũ hiện hữu theo hướng, từng bước bổ sung cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội, nhất là bổ sung giao thông công cộng; cải tạo chỉnh trang để có được sự đồng bộ về kiến trúc, cảnh quan đô thị 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; 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. 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,... Các công trình công cộng xây dựng trong khu hiện hữu có thể xem xét gia tăng tầng cao, giảm mật độ xây dựng để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Hạ tầng và tiện ích đô thị cần có các giải pháp để góp phần giảm ngập, nâng cao chất lượng môi trường đô thị...

g) Định hướng chung kiến trúc khu vực phát triển mới:

- Bao gồm các Khu đô thị cảng Hiệp Phước, Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ, Khu đô thị mới Tây Bắc,... Định hướng kiến trúc hiện đại, tận dụng điều kiện địa hình, tự nhiên của từng khu vực.

- 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.

h) Định hướng kiến trúc khu vực ngoại thành:

- Bao gồm các huyện Củ Chi, Cần Giờ, Nhà Bè, Hóc Môn, Bình Chánh. Cần duy trì, khôi phục và tôn tạo được các hệ sinh thái tự nhiên cũng như những cảnh quan đặc trưng tự nhiên được tạo bởi địa hình, các vùng lâm nghiệp, nông nghiệp, hành lang ven sông và các dải ven biển. Xây dựng mô hình ở phù hợp với đặc thù nhiều sông nước, điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, đảm bảo phát triển bền vững, bảo vệ môi trường sống đô thị. Cải tạo nâng cấp hạ tầng xã hội và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo hướng phát triển văn minh, hiện đại, thân thiện môi trường.

- Hình thành 3 tuyến vành đai sinh thái, tuyến cảnh quan không gian xanh kết hợp với đất nông nghiệp, đất dự trữ tạo không gian mở ở khu vực phía Bắc thuộc khu vực huyện Củ Chi, Hóc Môn, phía Tây thuộc huyện Bình Chánh và phía Nam thuộc huyện Nhà Bè, Cần Giờ. Khu vực kiến trúc cảnh quan có điều kiện địa chất thủy văn thuận lợi (huyện Củ Chi): với tiêu chí cơ bản là “Vành đai sinh thái”, có vai trò là trục phát triển, bảo đảm môi trường sống có chất lượng cao. Khu vực kiến trúc cảnh quan có điều kiện địa chất thủy văn không thuận lợi (huyện Nhà Bè, Cần Giờ, Bình Chánh): với tiêu chí cơ bản là “Phát triển theo cụm”, nhóm nhỏ, hình thành mô hình đô thị có kiến trúc thấp tầng với tổ chức không gian dựa theo địa hình đặc thù sông nước hoặc các cụm cao tầng tập trung gắn với các khu vực trũng thấp ở xung quanh tại các địa điểm phù hợp.

- Giữ gìn cảnh quan thiên nhiên, tạo lập cảnh quan nông thôn mới hài hòa và có bản sắc. Kiến trúc nhà ở nông thôn mới đáp ứng các yêu cầu hiện đại nhưng vẫn gìn giữ và phát huy những giá trị kiến trúc nông thôn truyền thống Việt Nam nói chung và Nam Bộ nói riêng.

- Hạn chế san lấp sông rạch, không chế chỉ giới xây dựng. Khuyến khích trồng cây bóng mát phù hợp điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu địa phương. Bố trí diện tích phù hợp và tạo dựng cảnh quan (sân chơi, cây xanh, hồ nước); bảo quản, chăm sóc các cây cổ thụ lâu năm hiện có.

- Khuyến khích các hoạt động đầu tư, thiết kế và xây dựng nhà vườn khu vực ngoại thành tạo ra một phong cách sống cân bằng với thiên nhiên.

- k) Định hướng kiến trúc không gian công cộng của khu công nghiệp:
- Tạo được nét đặc trưng cho từng khu công nghiệp.
 - Tổ chức không gian công cộng, nâng cao chất lượng môi trường sinh hoạt, làm việc cho công nhân và người lao động.

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 dọc hai bên bờ sông Sài Gòn: đoạn từ cầu Sài Gòn đến cầu Khánh Hội.

Khu vực kênh Tàu Hũ, kênh Bến Nghé, kênh Đò, kênh Tẻ với đặc trưng cảnh quan trên bến dưới thuyền.

- Không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan tự nhiên đồi núi, mặt nước, hai bên tuyến đường, tuyến sông, khu vực dọc sông Sài Gòn, các sông lớn của Thành phố, các kênh rạch lớn như rạch Thị Nghè, Bến Nghé, kênh Tàu Hũ, kênh Đò, ven biển Cần Giờ, khu vực dự trữ sinh quyển Cần Giờ.
- Hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước

Xây dựng mới các công viên quy mô lớn (công viên chuyên đề, thảo cầm viên, vườn thú) với tính chất đa dạng, phát triển theo nhiều mô hình khác nhau nhằm tạo cảnh quan, môi trường, hình thành các khu du lịch, khu văn hóa phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và thu hút khách tham quan, du lịch, kết nối thành hệ thống bằng các dải cây xanh dọc sông rạch và các trục giao thông chính, các trục cảnh quan. 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. Bảo vệ và cải tạo hệ thống sông rạch, xây dựng hành lang cây xanh và công trình bảo vệ chống xói lở sông rạch để phát triển bền vững. Cải tạo chỉnh trang các tuyến kênh rạch ô nhiễm, kết hợp khai thác cảnh quan đô thị để phát triển các hoạt động dịch vụ, du lịch. Các công viên cần góp phần chống ngập thông qua kết hợp chức năng thu nước, thấm nước, giảm ngập nước. Các công viên quy mô lớn cần có thêm chức năng hồ điều tiết.

Xây dựng, duy trì và nâng cấp mảng xanh, công viên cảnh quan dọc các hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn Thành phố, tạo thành một hệ thống mảng xanh liên hoàn các công viên quy mô nhỏ để kết hợp hài hòa với hệ sinh thái, cảnh quan sông nước điểm vui chơi giải trí, không gian sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư.

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh trong các khu công viên, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, bảo tồn cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Khuyến khích tháo bỏ hàng rào hiện hữu, những trường hợp đặc biệt thì bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng đối với các công viên công cộng, 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 bảo đảm an ninh và mỹ quan đô thị.

Tăng cường kết nối giao thông đối với các khu công viên như kết nối các tuyến đường đi bộ, xây dựng cầu vượt cho người đi bộ băng qua các trục giao thông có lộ giới lớn, kết nối các bến xe buýt, đường sắt đô thị.

Tổ chức khai thác các khu cây xanh cảnh quan phục vụ vui chơi giải trí của người dân Thành phố theo dự án và có quy hoạch chi tiết được duyệt.

Khuyến khích chăm sóc, bảo vệ, trồng mới cây xanh, đặc biệt là cây xanh tán lớn, cây xanh có giá trị môi trường, cảnh quan, cây xanh đặc trưng của khu vực.

Trồng mới, duy trì và nâng cấp cây xanh trên các trục đường, các mảng xanh tại các nút giao, đảo giao thông, tăng cường cảnh quan đô thị tại các đầu mối giao thông.

Thiết kế cây xanh cách ly kết hợp che chắn các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, tạo cảnh quan đô thị đẹp, thân thiện.

b) Về kiến trúc:

- Trên các tuyến đường chính, liên khu vực, đường chính khu vực.

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.

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.

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.

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.

- Khu vực hiện hữu

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 đó đã được cấp phép để tạo sự hài hoà, thống nhất toàn tuyến.

Việc xây dựng mới, cải tạo sửa chữa công trình kiến trúc phải hài hoà 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. 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.

- Khu đô thị mới

Các công trình được thiết kế văn minh, hiện đại, có kiến trúc hài hoà với môi trường cảnh quan thiên nhiên, thân thiện môi trường. Cảnh quan hài hoà 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.

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.

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 hoà với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

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.

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.

- Khu giáp ranh nội ngoại thị

Tạo sự chuyển tiếp hài hoà 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 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 hài hòa với kiến trúc, không gian đặc thù trong phạm vi ảnh hưởng của công trình.

- Khu vực dự trữ phát triển

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

- 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 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, 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.



Hình 6-1 Sơ đồ minh họa tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan trục đường Nguyễn Huệ

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

1. Đối với cảnh quan đô thị:

Phải thể hiện được các đặc điểm sau:

a) 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 – Thành phố Hồ Chí Minh xưa và nay.

b) Sự đa dạng về văn hóa, người Sài Gòn – 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.

c) Sự phát triển từ một đô thị nhỏ, bố cục đường phố chia ô bàn cờ theo kiểu đô thị phương Tây gắn với sông Sài Gòn, 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... đã mang dấu ấn của “Sài Gòn xưa” tạo nên sự đa dạng về kiến trúc và nhiều công trình được xem xét là công trình kiến trúc có giá trị.

d) 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.

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

1. Ranh giới, vị trí các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù xác định ở Điều 4 Quy chế này.

2. Các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù được quy định quản lý cụ thể tại các phụ lục, các nội dung quy định cụ thể của từng khu vực cần tuân thủ theo nội dung các tại Quy chế này và các quy định pháp luật có liên quan. Khu vực nào chưa có quy định quản lý cụ thể thì áp dụng các quy định tại các điều của Quy chế này.

3. Quy định đối với khu nội thành cũ trên địa bàn Quận 1, 3 và một phần Quận 4, quận Bình Thạnh (Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh) có quy mô 930ha được quy định cụ thể tại phần phụ lục (Phụ lục 12).

4. Quy định đối với khu vực Khu đô thị mới Thủ Thiêm được quy định cụ thể tại phần phụ lục (Phụ lục 13).

5. Quy định đối với khu vực Khu biệt thự làng Đại học Thủ Đức được quy định cụ thể tại phần phụ lục (Phụ lục 14).

6. Quy định đối với các khu vực dọc tuyến Metro số 1 được quy định cụ thể tại phần phụ lục (Phụ lục 15).

7. Quy định đối với Khu đô thị Tây Bắc được quy định cụ thể tại phần phụ lục (Phụ lục 16).

8. Quy định đối với Khu đô thị Nam Thành phố được quy định cụ thể tại phần phụ lục (Phụ lục 17).

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

1. Công trình công cộng:

Công trình công cộng 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.

a) 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 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.

- 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, gây cảnh; 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.

b) Quy định cụ thể:

- Trường mầm non, trường phổ thông các cấp:

Đối với các trường hợp xây dựng trong khu vực hiện hữu và đối với

các trường không đủ tiêu chuẩn diện tích đất, công trình được xem xét tăng thêm tối đa 02 tầng so với tiêu chuẩn thiết kế. Phần đối với các tầng tăng thêm không bố trí các lớp học, đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy – cứu nạn cứu hộ.

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 hoặc không gian tiếp cận công trình.

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

Khuyến khích trồng nhiều cây xanh tạo bóng mát trong sân trường.

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 tập trung người trong khuôn viên đất của trường; và có các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi học sinh đến trường hoặc ra về.

- 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. Khuyến khích thiết kế phương án kiến trúc hiện đại, 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.

Khuyến khích phương án thiết kế dành một phần hoặc toàn bộ tầng trệt bố trí các không gian mở làm không gian cho các hoạt động tập thể của sinh viên.

Lối ra vào trường học cần có vịnh đậu xe; đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành; và các giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng trường khi sinh viên đến trường hoặc ra về.

- 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, 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.

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 ...

- 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 con người bên trong, bên ngoài công trình.

- 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 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...

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.

- Công trình thương mại dịch vụ và trụ sở làm việc

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.

- Công trình trụ sở cơ quan Nhà nước

Kiến trúc nên hướng đến tính biểu tượng, nghiêm túc, trang trọng và trật tự; đảm bảo tính thuận tiện, an ninh, bảo mật khi vận hành.

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.

2. Công trình nhà ở:

a) Công trình nhà liên kế trong khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị:

- Công trình nhà ở liên kế trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại Phụ lục 18.

- 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.

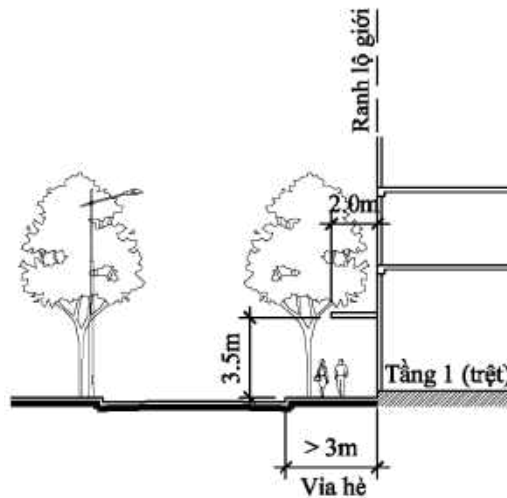
- Thiết kế công trình phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy, môi trường, giao thông, các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

- Khuyến khích hợp khối công trình nhà ở liên kế trong khu vực dân cư hiện hữu đối với các lô đất có quy mô diện tích mỗi lô từ 15m^2 đến dưới 36m^2 , có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3,0m trở lên.

b) Công trình nhà ở liên kế trong khu đô thị mới:

- Hình thức kiến trúc: 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.

- 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 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 9-1)



Hình 9-1 Mái đua

- Tầng hầm:

Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

Cao độ sàn tầng trệt đối với công trình có tầng hầm không vượt quá 1,2m so với cao độ vỉa hè.

c) 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 di dời, không ảnh hưởng đến dòng chảy và giao thông thủy thì được cải tạo sửa chữa theo nguyên trạng.

- Nhà, đất thuộc hành lang bảo vệ sông, kênh, rạch thuộc các dự án đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thực hiện theo các quy định hiện hành.

d) Công trình nhà ở riêng lẻ trong khu vực quy hoạch chưa triển khai:

Trong các khu vực có đồ án quy hoạch được duyệt, theo đó định hướng xây dựng các công trình không phải là khu dân cư, khu nhà ở (công trình giao thông, các công trình công cộng, công nghiệp, thương mại dịch vụ, cây xanh công viên, thể dục thể thao, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác không phải là dân cư, nhà ở) trước mắt chưa có điều kiện triển khai, việc cấp giấy phép xây dựng thực hiện theo quy định của Thành phố (Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

đ) Công trình biệt thự:

- Quy định về chỉ tiêu xây dựng:

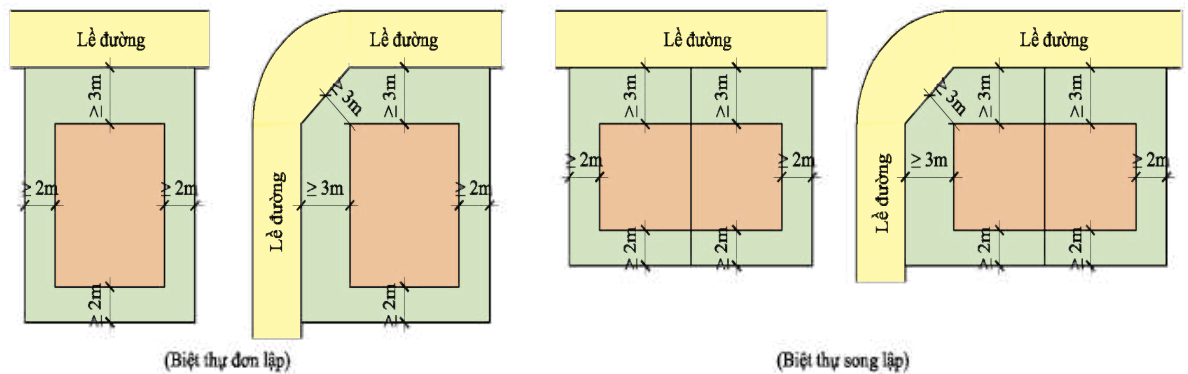
Mật độ xây dựng tối đa: biệt thự đơn lập: 50%; biệt thự song lập: 55%;

Tầng cao tối đa: 3 tầng.

Chỉ giới xây dựng công trình biệt thự: (xem Hình 9-3)

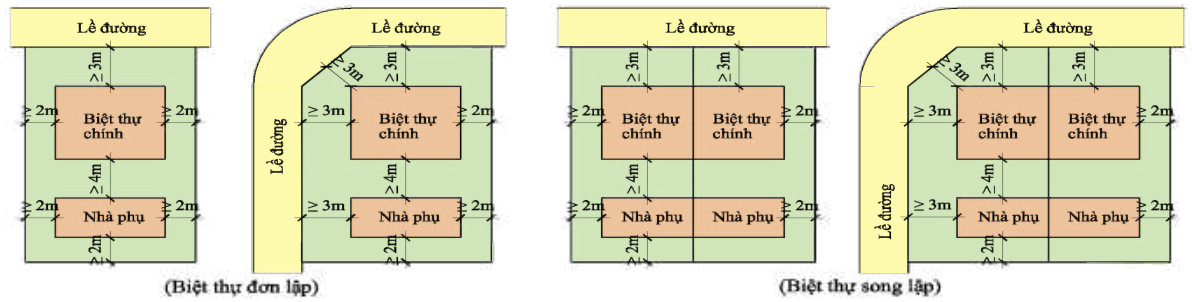
Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 3m;

Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh đất: tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



Hình 9-3 Chỉ giới xây dựng biệt thự

Xây dựng công trình phụ trong khuôn viên biệt thự (nhà phụ biệt thự) được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính; chiều cao công trình phụ không vượt quá công trình chính. Trường hợp nhà phụ xây dựng 1 tầng có thể xây sát ranh đất phía sau; trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và có khoảng lùi so với ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó (xem Hình 9-4);



Hình 9-4 Nhà phụ biệt thự

Không được phép coi nới, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.

- Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

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

Khuyến khích xây dựng hàng rào thoáng kết hợp cây xanh dây leo có hoa, cây xanh bóng mát trong khuôn viên biệt thự.

e) 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 nhiên liệu.

- 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.

- Đối với các công trình trong khu vực đô thị hiện hữu, trong trường hợp các tuyến đường giao thông tiếp cận công trình 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.

- 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.

3. 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.

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 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.

đ) 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 hiện hành.

e) Trong quá trình xem xét đầu tư xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu cần có bước đánh giá rà soát giá trị để xem xét, tránh trường hợp các công trình kiến trúc có giá trị bị tháo dỡ không mong muốn.

g) Không cho phép quảng cáo trên các công trình kiến trúc tôn giáo.

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 được người xem.

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 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 xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

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

1. 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 và có tính đến các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu. 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, 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. 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) 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 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.

đ) 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.

2. Via hè (hè phố); vật trang trí (đèn, ghế, rào hè ...):

a) Via hè

- Thiết kế via 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 (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.

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.

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.

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%.

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.

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).

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.

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 10-1):

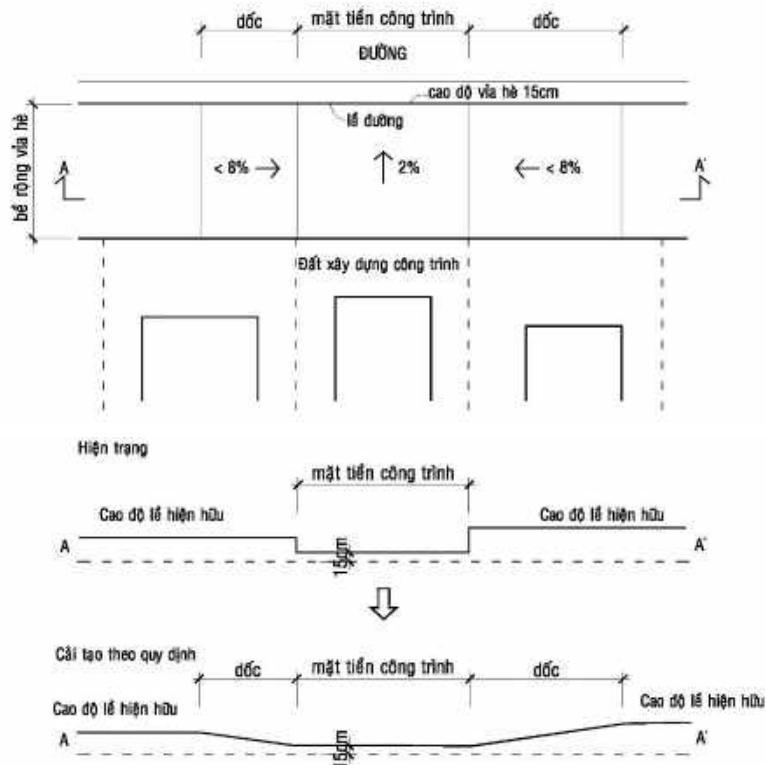
Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài phần dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và chiều dài phần mặt phẳng (chính xác là mặt nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m; khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường vượt quá 15cm thì tỷ lệ phần dốc nghiêng không quá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

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.

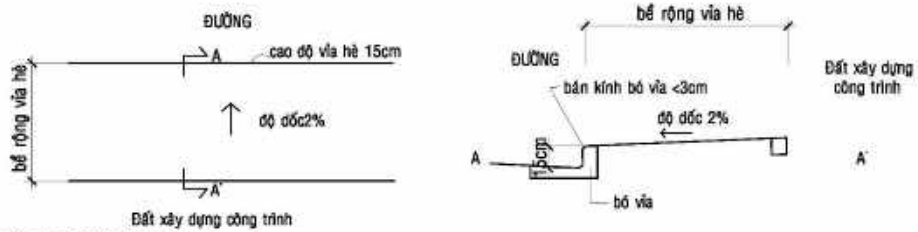
Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm.

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.

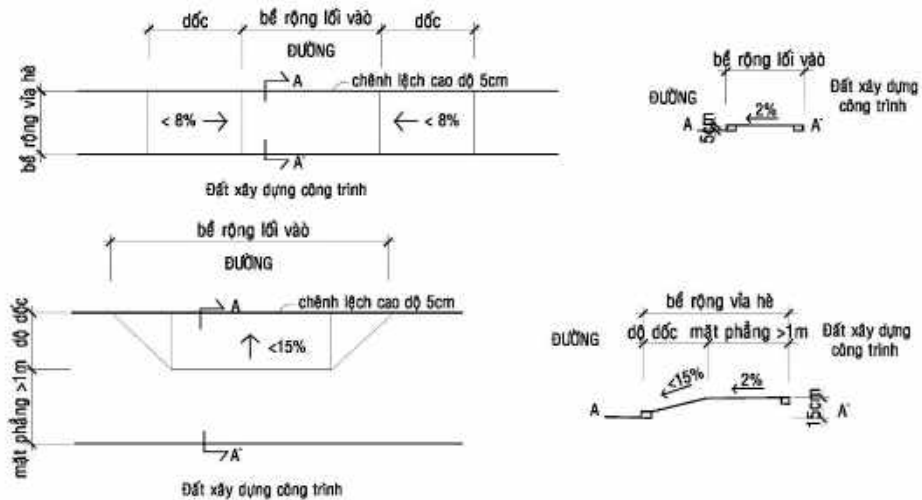
Vỉa hè với cấp độ khác nhau

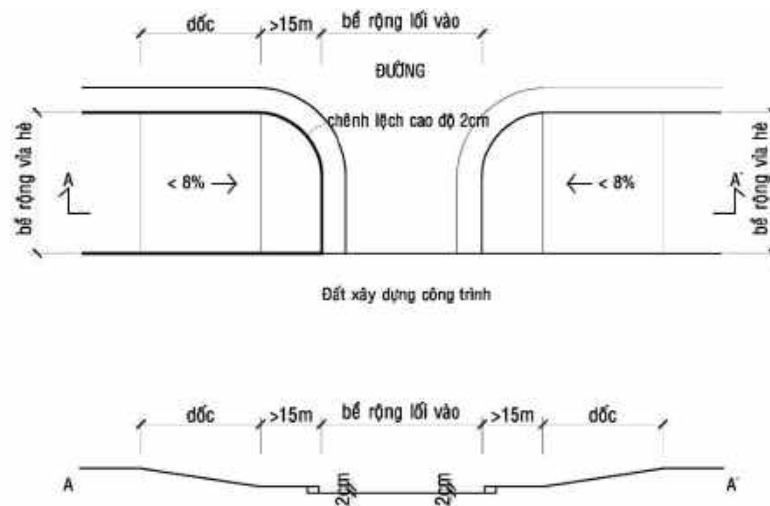


vỉa hè chuẩn



Hạ lế cho vỉa hè hẹp





Hình 10-1 (Tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước)

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.

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.

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.

Tuân thủ thiết kế của cơ quan quản lý chuyên ngành nếu có.

- 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

hệ cho phép nước mưa thấm 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.

- Chiều sáng vỉa hè:

Chiều sáng vỉa hè cần tập trung những khu vực đông người như công trình công cộng, công viên, công trình thương mại. Lưu ý chiều sáng các khu vực bên xe buýt, bên 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 kỹ 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.

3. Hệ thống cây xanh đường phố:

a) 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 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.

b) Các tuyến đường có chiều dài dưới 2km chỉ được trồng từ 1 đến 2 loại cây. Các tuyến đường dài trên 2km có thể trồng từ 1 đến 3 loại cây khác nhau.

c) 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.

d) 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) 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 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.

- 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.

e) Cây xanh dải phân cách:

- Cây xanh trên dải phân cách giữa các làn đường có chiều rộng trên 2m, 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 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.

- 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.

g) 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.

4. 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.

d) 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.

đ) 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.

5. 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 công, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy nèn 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.

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

a) Phải chọn vị trí xây dựng thích hợp về cảnh quan, đảm bảo bán kính phục vụ, 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.

đ) 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.

7. 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.

8. 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.

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

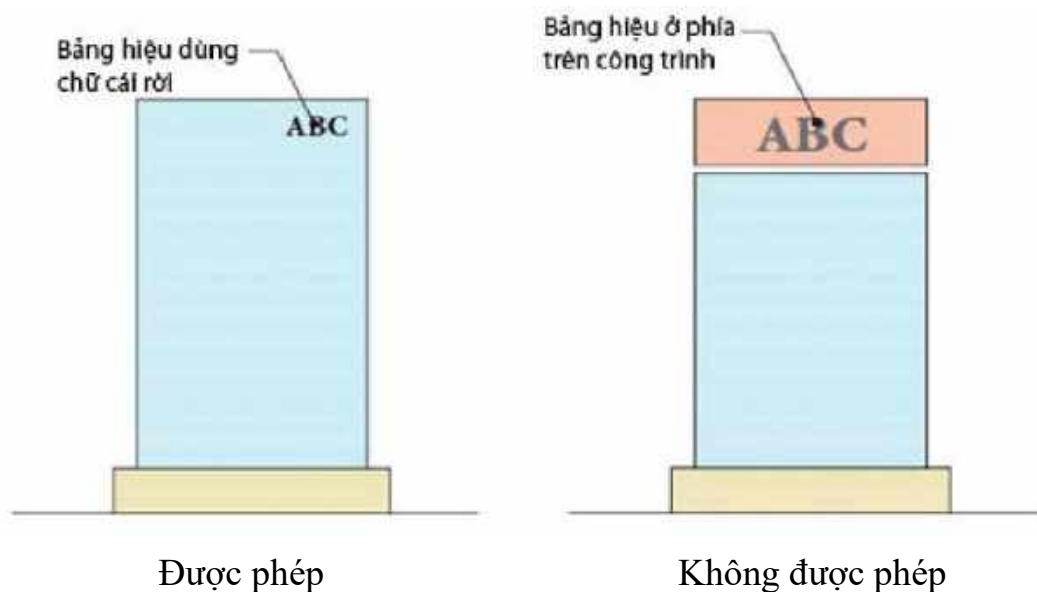
- a) Không làm ảnh hưởng tiêu cực đến cảnh quan đô thị.
- b) Cần xem xét các điều kiện cụ thể về mặt không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực lân cận để có giải pháp thiết kế phù hợp, đóng góp vào cảnh quan chung.

Điều 11. Các yêu cầu khác

1. Đối với quảng cáo trên công trình kiến trúc:

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.
- 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;
- 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.
- Biển hiệu công trình: biển 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 11-1).



Hình 11-1 Quy định về biển hiệu

b) Đối với nhà chung cư:

Cho phép quảng cáo trên khối để 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. Không giới hạn tổng diện tích quảng cáo. 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 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. 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.

đ) Đối với cao ốc văn phòng:

- Cho phép quảng cáo trên công trình kiến trúc. Các bảng quảng cáo không được vượt quá chiều cao khối đế.

- 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.

e) 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 5,0m².

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 5,0m².

k) 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 công và hàng rào với tổng diện tích không quá 5,0m².

l) 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.

m) 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.

2. Hình thức kiến trúc cổng, hàng rào:

a) Kiến trúc hàng rào cần bảo đảm các quy định sau đây:

- HÀi hòa với không gian, cảnh quan, kiến trúc đô thị khu vực;
 - Chi tiết thiết kế, màu sắc, vật liệu xây dựng hài hòa với công trình;
 - 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% (50% đối với nhà ở riêng lẻ) 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.

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

- 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 tại khu vực.

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

- 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.

b) 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.

3. 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. Khỏi để 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 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.

- 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.

4. Đối với dự án, công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng:

Tất cả dự án, công trình chưa triển 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:

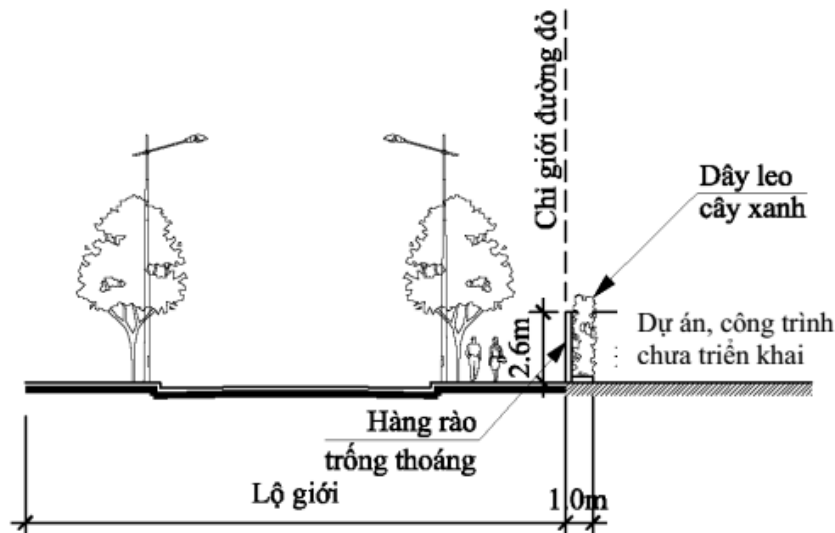
Thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng dẫn của các sở ngành.

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 11-2). 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 11-2: 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 $\geq 2,2\text{m}$, rộng $\geq 1\text{m}$.

- 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.

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:

a) 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.

b) Một số yêu cầu góp phần tăng cường mỹ quan đô thị:

- Khuyến khích trang trí công trình theo sự kiện, theo mùa, ... trồng cây xanh, hoa.

- Màu sắc:

Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn tường công trình được xây mới phải có sắc độ thấp như trong Bảng 11-1 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 11-1 Sắc độ màu tối đa của các 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

- **Chiếu sáng công trình:**

Có phương án thiết kế chiếu sáng mỹ thuật công trình cho các tòa nhà có chiều cao $\geq 50m$ 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 $\frac{1}{4}$ 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.

Chương III

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

Điều 12. 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 không 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. 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 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;
4. 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. 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 do cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh thẩm định.

Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt

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

Biệt thự cũ xây dựng trước 1975 được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt thuộc biệt thự nhóm I và biệt thự nhóm II (theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở) - danh mục tại Phụ lục 19;

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 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).

1. 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, tu bổ các giá trị kiến trúc của công trình, bảo đảm an toàn của công trình trong quá trình khai thác, sử dụng.
 - 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 quận, huyện, thành

phổ Thủ Đức 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.

c) Không tự ý tháo dỡ công trình hoặc xây dựng cải tạo, coi nói 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.

d) Nếu nội thất vẫn còn giá trị, thì chủ sở hữu được khuyến khích cố gắng bảo tồn nội thất nguyên gốc.

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 PCCC, 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.

2. Quy định về cảnh quan chung, hình thức cây xanh, sân vườn đảm bảo hài hòa với hình thức công trình kiến trúc:

a) Khuyến khích trồng cây xanh, thảm cỏ sân vườn, tháo dỡ các bộ phận kết cấu hiện trạng để xây, lắp chắp vá vào công trình, nhằm tăng thêm tính xác thực, hài hòa và cảnh quan kiến trúc công trình, tôn tạo cảnh quan gốc bên trong khuôn viên công trình chính.

b) Trong trường hợp cải tạo cảnh quan trong khuôn viên công trình thì cảnh quan mới phải đảm bảo hình thức cây xanh, sân vườn hài hòa với hình thức công trình kiến trúc chính và không che chắn tầm nhìn về phía công trình chính, bảo lưu các góc nhìn đặc trưng của công trình.

3. Đối với việc xây dựng bổ sung, xây dựng mới trong khuôn viên công trình có giá trị:

a) Nguyên tắc chung:

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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

b) 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 khoản 2 điều 34 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện một số điều của luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội, cụ thể như sau:

- Đối với biệt thự cũ thuộc Nhóm 1, phải giữ nguyên hình dáng kiến trúc bên ngoài, cấu trúc bên trong, mật độ xây dựng, số tầng và chiều cao.

- Đối với biệt thự cũ thuộc Nhóm 2, phải giữ nguyên kiến trúc bên ngoài.

c) 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:

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

- Không che chắn mặt đứng chính của biệt thự .

d) Công trình kiến trúc khác có giá trị:

- 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;

- 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 14. Tổ chức thực hiện Quy chế

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

1. Về 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 thành phố Thủ Đức và các quận - huyện 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 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 thành phố Thủ Đức và các quận - huyện căn cứ vào ranh giới vị trí danh mục các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù tại khoản 2 Điều 4 và quy định tại Điều 8 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.

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

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

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.

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.

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.

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 cơ quan chuyên môn về xây dựng, kiến trúc:

a) Trách nhiệm của Sở Quy hoạch - Kiến trúc

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

- Hướng dẫn các Sở, ban ngành và Ủy ban nhân dân các quận - huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện Quy chế này.

- 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.

- 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.

- Chủ trì và phối hợp, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, các quận - huyện, Sở, ban ngành, đơn vị liên quan để tổ chức lập 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.

- Phối hợp với các sở ngành liên quan và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, các quận – huyện 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.

- 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.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất việc thực hiện các quy định của Quy chế này. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo xử lý vi phạm.

- 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.

b) Trách nhiệm của Sở Xây dựng:

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc và các văn bản quy phạm pháp luật về xây dựng theo chuyên ngành quản lý.

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc liên tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; tiếp tục đề xuất nghiên cứu, soạn thảo các quy định chi tiết cho các nội dung quản lý kiến trúc khác trên địa bàn Thành phố và quy định chi tiết về quy trình cấp

giấy phép xây dựng cho phù hợp với đặc điểm, tình hình của Thành phố.

- Tổng hợp và chuyên nội dung đề nghị đến Sở Quy hoạch - Kiến trúc đối với những công trình và dự án đầu tư xây dựng có đề xuất trái với Quy chế này sau khi đã có đánh giá về sự phù hợp và yêu cầu cần thiết đối với các đề xuất này.

- Thực hiện thanh tra, kiểm tra, theo kế hoạch và đột xuất, kịp thời phát hiện các công trình xây dựng không thực hiện đúng Quy chế này để xử lý hành vi vi phạm theo quy định.

7. 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.

8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp:

a) Ủy ban nhân dân các cấp 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) Trong quá trình áp dụng Quy chế này, tiếp thu và phản hồi bằng văn bản các nội dung chưa hợp lý, chưa phù hợp điều kiện thực tế đến Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Sở Xây dựng (Thanh tra xây dựng) phối hợp với các Sở, ngành, đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra việc thực hiện Quy chế Quản lý Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh trong các hoạt động quy hoạch xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, xử lý vi phạm theo quy định; đồng thời thông tin cho Sở Quy hoạch – Kiến trúc biết.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, quận - huyện, Ủy ban nhân dân phường - xã, trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, có trách nhiệm phối hợp Thanh tra xây dựng thực hiện quản lý nhà nước về hoạt động kiến trúc trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

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 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế

Trường hợp có sự khác biệt giữa Quy chế này và các quy định khác như Quy định quản lý theo đồ án, Thiết kế đô thị tại các đồ án quy hoạch phân khu thì áp dụng theo quy định nêu trên tại các đồ án quy hoạch.

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.

Đối với các nội dung cần bổ sung thường xuyên nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý (như các khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù, các công trình kiến trúc có giá trị,...) Sở Quy hoạch - Kiến trúc căn cứ vào thực tế quản lý và đề xuất của các cơ quan chuyên môn, hiệp hội nghề nghiệp có liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, các quận, huyện, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố theo định kỳ hàng năm để ban hành quyết định bổ sung vào Quy chế.

Sở Quy hoạch - Kiến trúc có trách nhiệm rà soát, đánh giá quá trình thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc định kỳ 03 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.

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các Sở, Ban ngành, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, các quận, huyện, và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh bằng văn bản về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

DANH MỤC VIẾT TẮT

1. UBND : Ủy ban nhân dân
2. VBHN : Văn bản hợp nhất
3. QCVN : Quy chuẩn Việt Nam
4. TCVN : Tiêu chuẩn Việt Nam
5. QHPK : Quy hoạch phân khu
6. PCCC : Phòng cháy chữa cháy
7. Trạm BTS : Trạm thu, phát sóng thông tin di động
8. TOD : Phát triển theo định hướng giao thông công cộng (Transit Oriented Development)
9. CBD : Khu Trung tâm kinh doanh và thương mại (Central Business District)
10. UMRT : Dự án phát triển đô thị gắn với vận tải khối lượng lớn, tốc độ cao (Urban Mass Rapid Transport)
11. BRT : Xe buýt nhanh (Bus Rapid Transit)

MỤC LỤC

Chương I	3
QUY ĐỊNH CHUNG	3
Điều 1. Mục tiêu	3
Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng.....	3
Điều 3. Giải thích từ ngữ	3
Điều 4. Nguyên tắc quản lý kiến trúc trong đô thị.....	14
Điều 5. Công trình phải tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc	21
Chương II	23
QUẢN LÝ KIẾN TRÚC, KHÔNG GIAN CẢNH QUAN	23
Điều 6. Định hướng kiến trúc, không gian cảnh quan.....	23
Điều 7. Yêu cầu về bản sắc văn hóa dân tộc trong kiến trúc.....	36
Điều 8. Quy định đối với khu vực có yêu cầu quản lý đặc thù	37
Điều 9. Quy định đối với kiến trúc các loại hình công trình	37
Điều 10. Quy định đối với kiến trúc công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.....	45
Điều 11. Các yêu cầu khác.....	53
Chương III	61
QUẢN LÝ, BẢO VỆ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC CÓ GIÁ TRỊ	61
Điều 12. Các quy định quản lý các công trình đã được xếp hạng theo pháp luật về Di sản văn hóa.....	61
Điều 13. Các quy định quản lý công trình thuộc Danh mục công trình kiến trúc có giá trị đã được phê duyệt	61
Chương IV	64
TỔ CHỨC THỰC HIỆN	64
Điều 14. Tổ chức thực hiện Quy chế	64
Điều 15. Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện Quy chế quản lý kiến trúc.....	64
Điều 16. Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm.....	67
Điều 17. Điều chỉnh, bổ sung Quy chế.....	68

DANH MỤC PHỤ LỤC

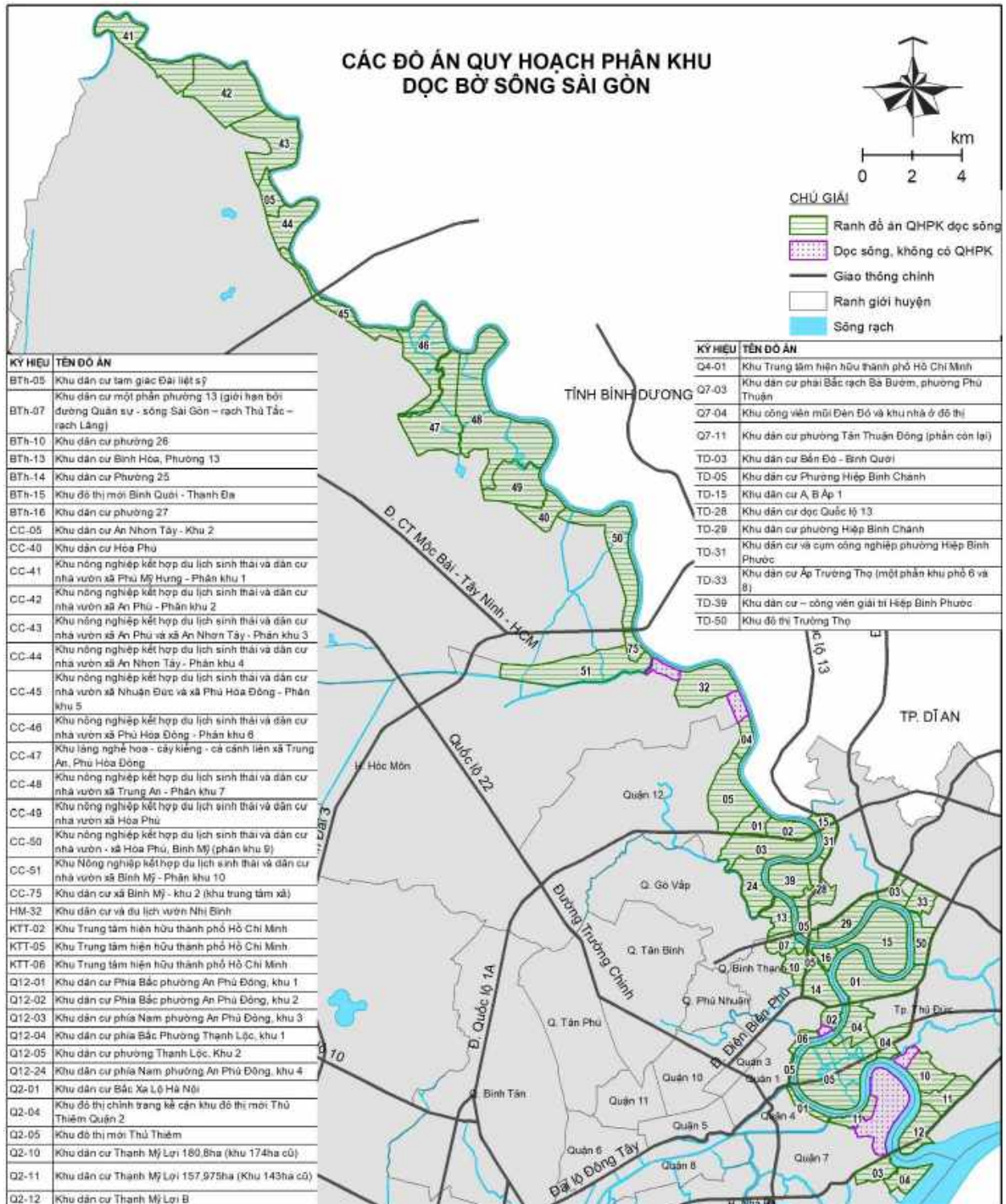
STT	Nội dung phụ lục	Tên Phụ lục
01	Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan, khu vực có yêu cầu quản lý kiến trúc đặc trưng	PHỤ LỤC 01
02	Đoạn, tuyến đường chính, thương mại dịch vụ	PHỤ LỤC 02
03	Các tuyến phố đi bộ	PHỤ LỤC 03
04	Các trục thương mại, du lịch	PHỤ LỤC 04
05	Các khu vực di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, bảo tồn	PHỤ LỤC 05
06	Khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn	PHỤ LỤC 06
07	Khu công viên lớn: một số vị trí các công viên cấp đô thị, cấp đơn vị ở	PHỤ LỤC 07
08	Khu vực xung quanh đầu mối giao thông công cộng, nhà ga đường sắt đô thị	PHỤ LỤC 08
09	Các khu vực cửa ngõ đô thị	PHỤ LỤC 09
10	Khu vực lập Thiết kế đô thị riêng	PHỤ LỤC 10
11	Các khu vực, vị trí có công trình phải thi tuyển phương án kiến trúc	PHỤ LỤC 11
12	Quy định đối với khu vực Khu nội thành cũ trên địa bàn Quận 1, Quận 3 và một phần Quận 4, quận Bình Thạnh (Khu trung tâm hiện hữu Thành phố) có quy mô 930ha	PHỤ LỤC 12
13	Quy định đối với khu vực Khu đô thị mới Thủ Thiêm	PHỤ LỤC 13
14	Quy định đối với khu vực Khu biệt thự làng Đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, thành phố Thủ Đức	PHỤ LỤC 14
15	Quy định đối với các khu vực dọc tuyến Metro số 1	PHỤ LỤC 15
16	Quy định đối với khu vực Khu đô thị Tây Bắc	PHỤ LỤC 16
17	Quy định đối với khu vực Khu đô thị Nam Thành phố	PHỤ LỤC 17
18	Quy định đối với kiến trúc loại hình công trình nhà liên kế thuộc khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh	PHỤ LỤC 18
19	Các quyết định về ban hành Danh mục Biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	PHỤ LỤC 19

PHỤ LỤC 01

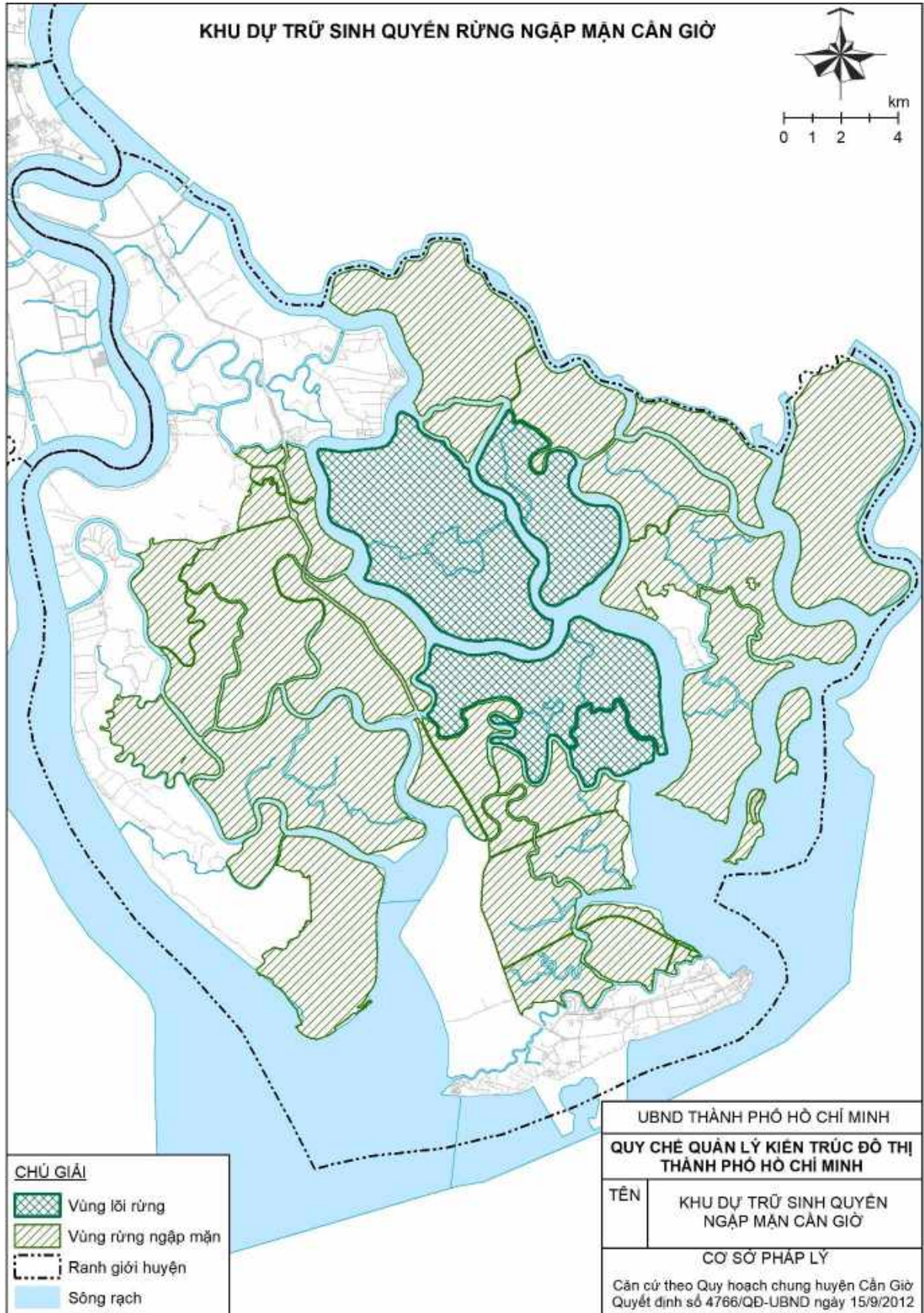
CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN, KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐẶC TRƯNG

* 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 17 của Quy chế này.

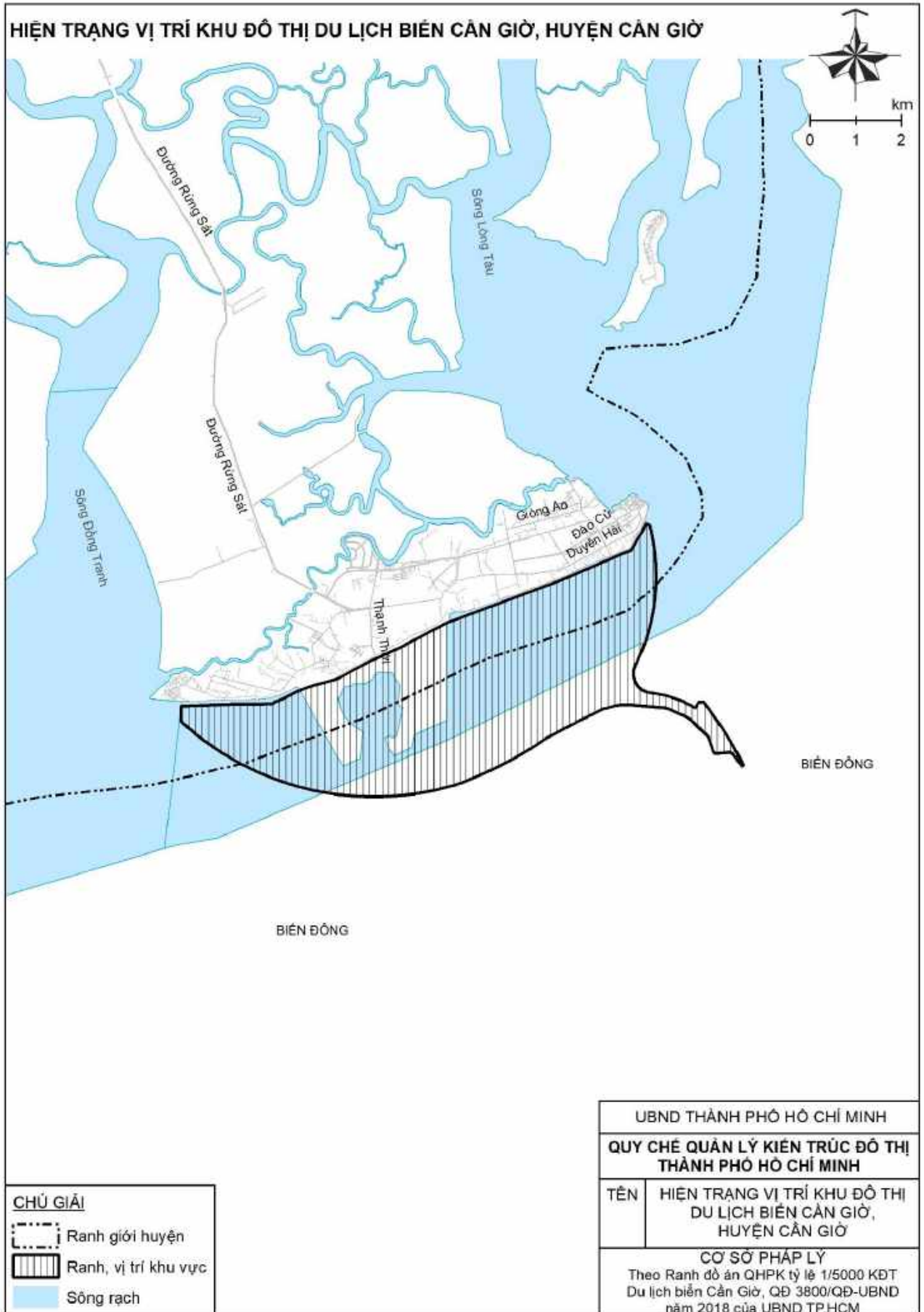
1.1. Khu vực dọc bờ sông Sài Gòn



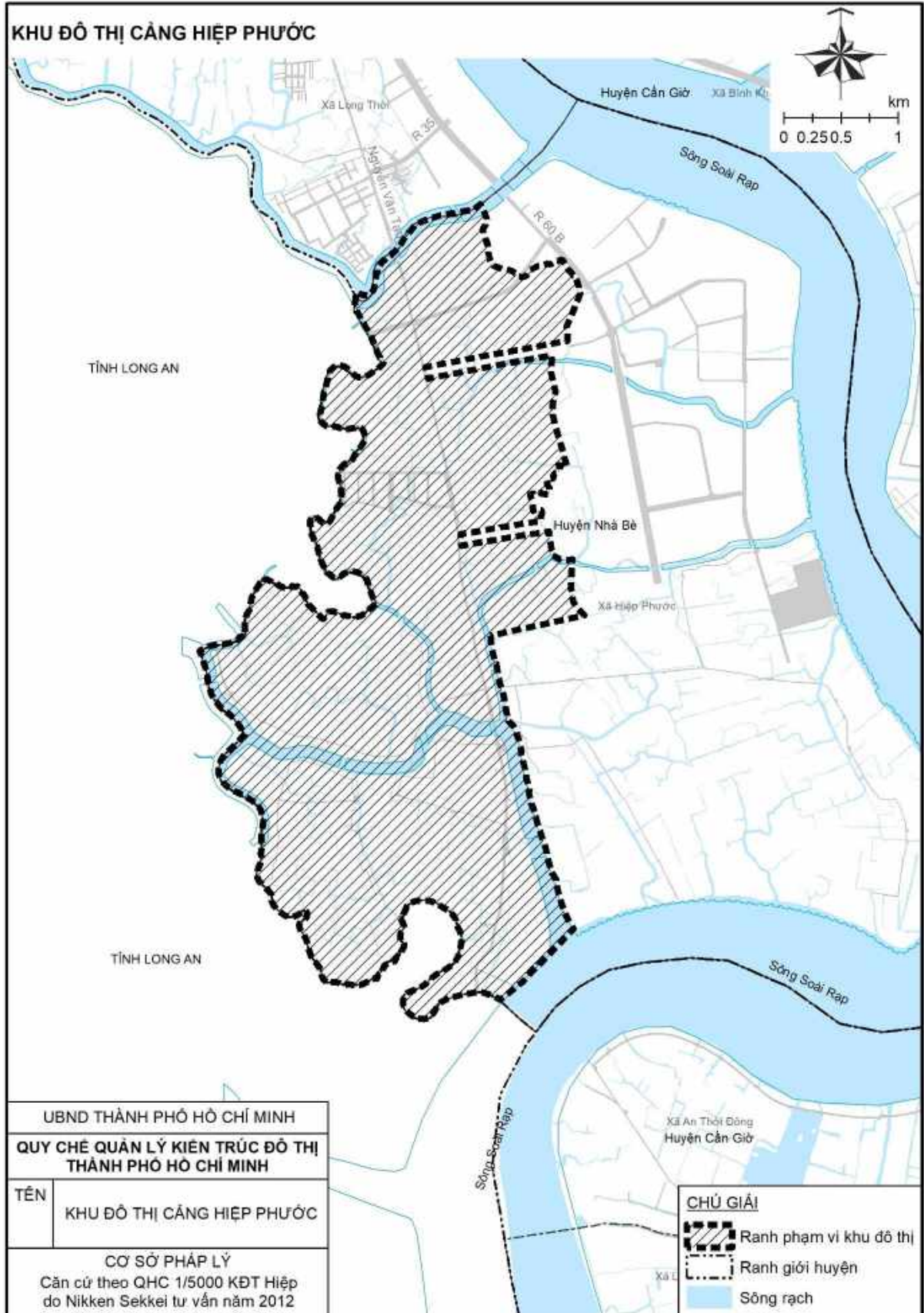
1.2. Khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ



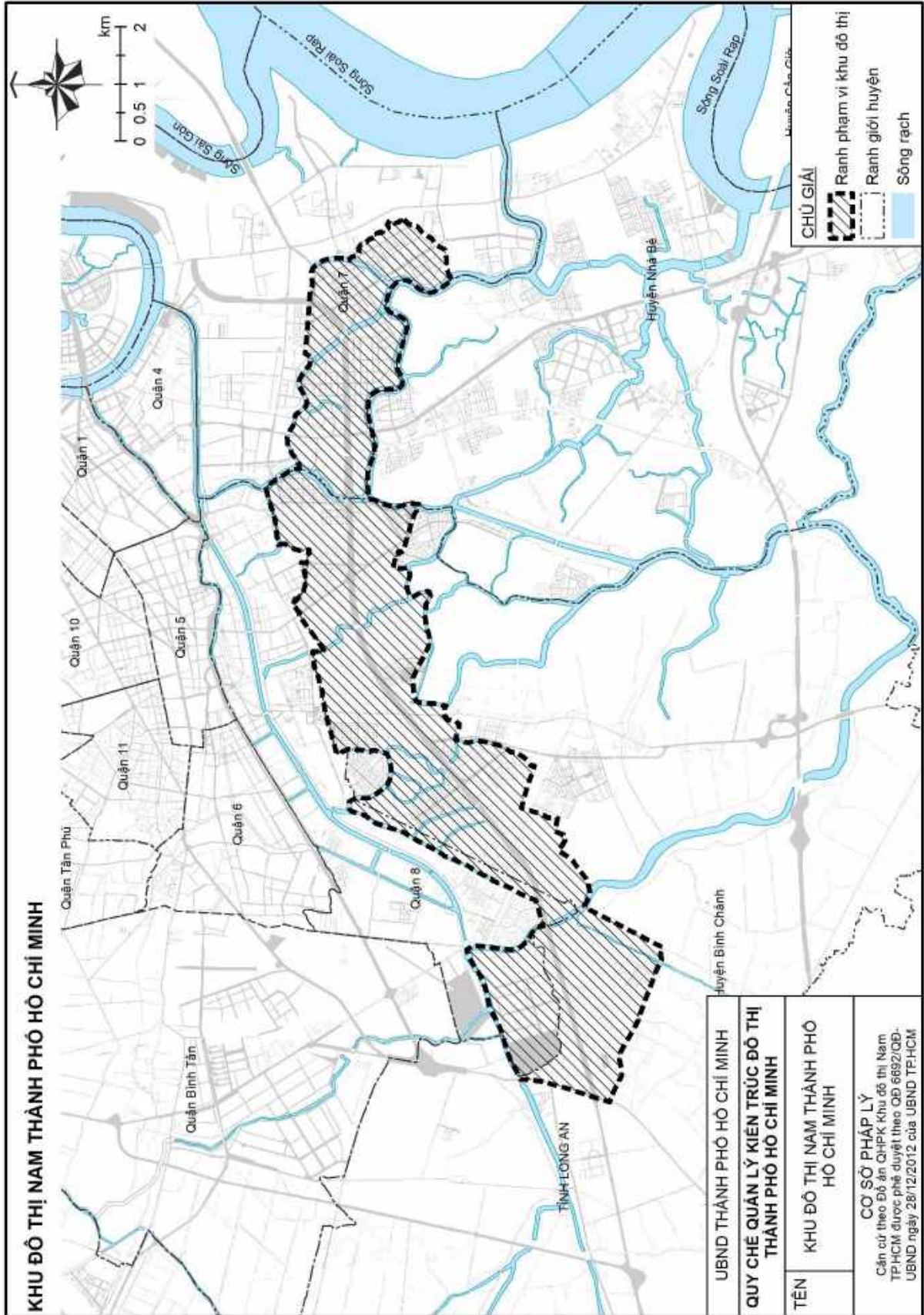
1.3. Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ



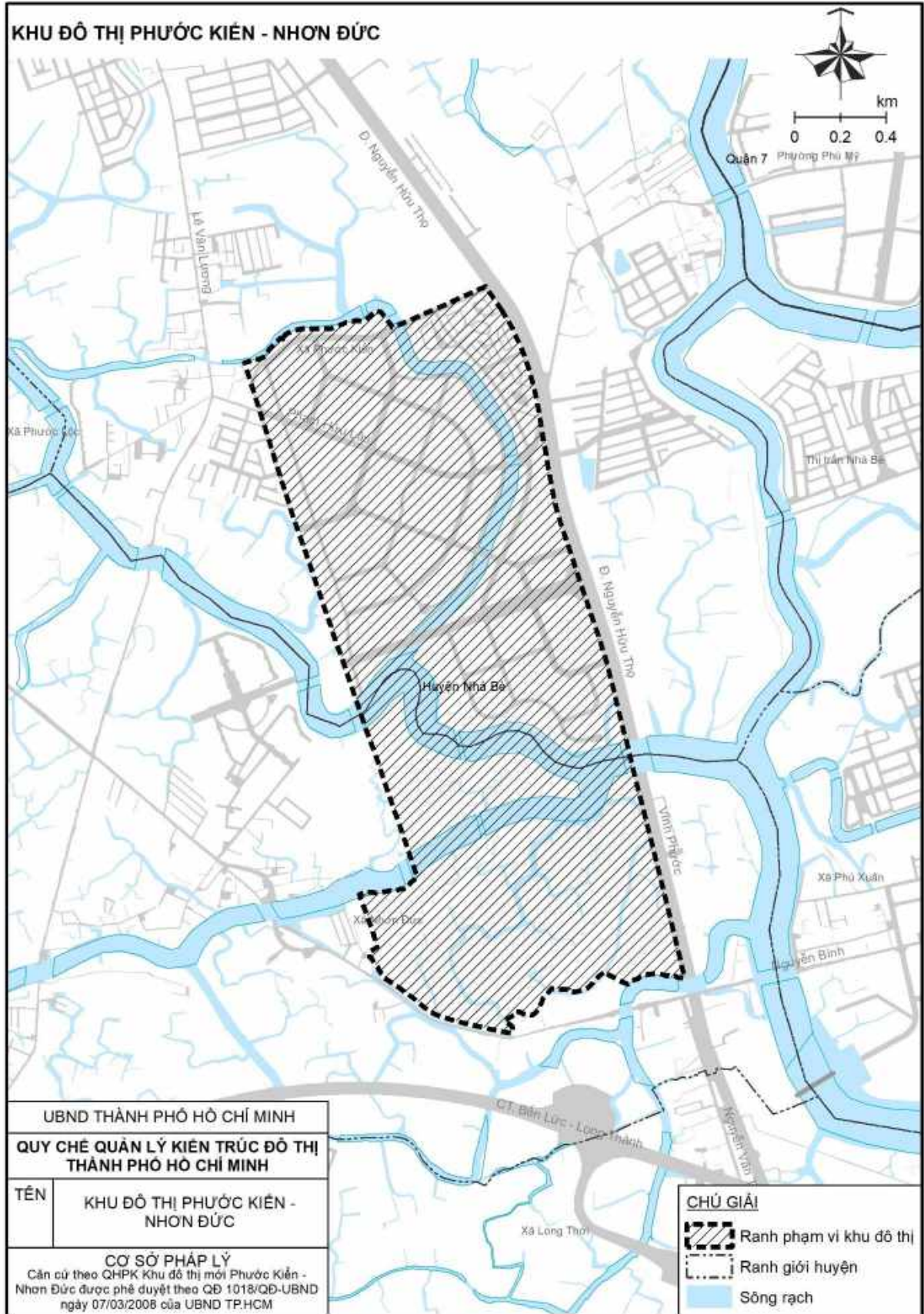
1.4. Khu đô thị cảng Hiệp Phước



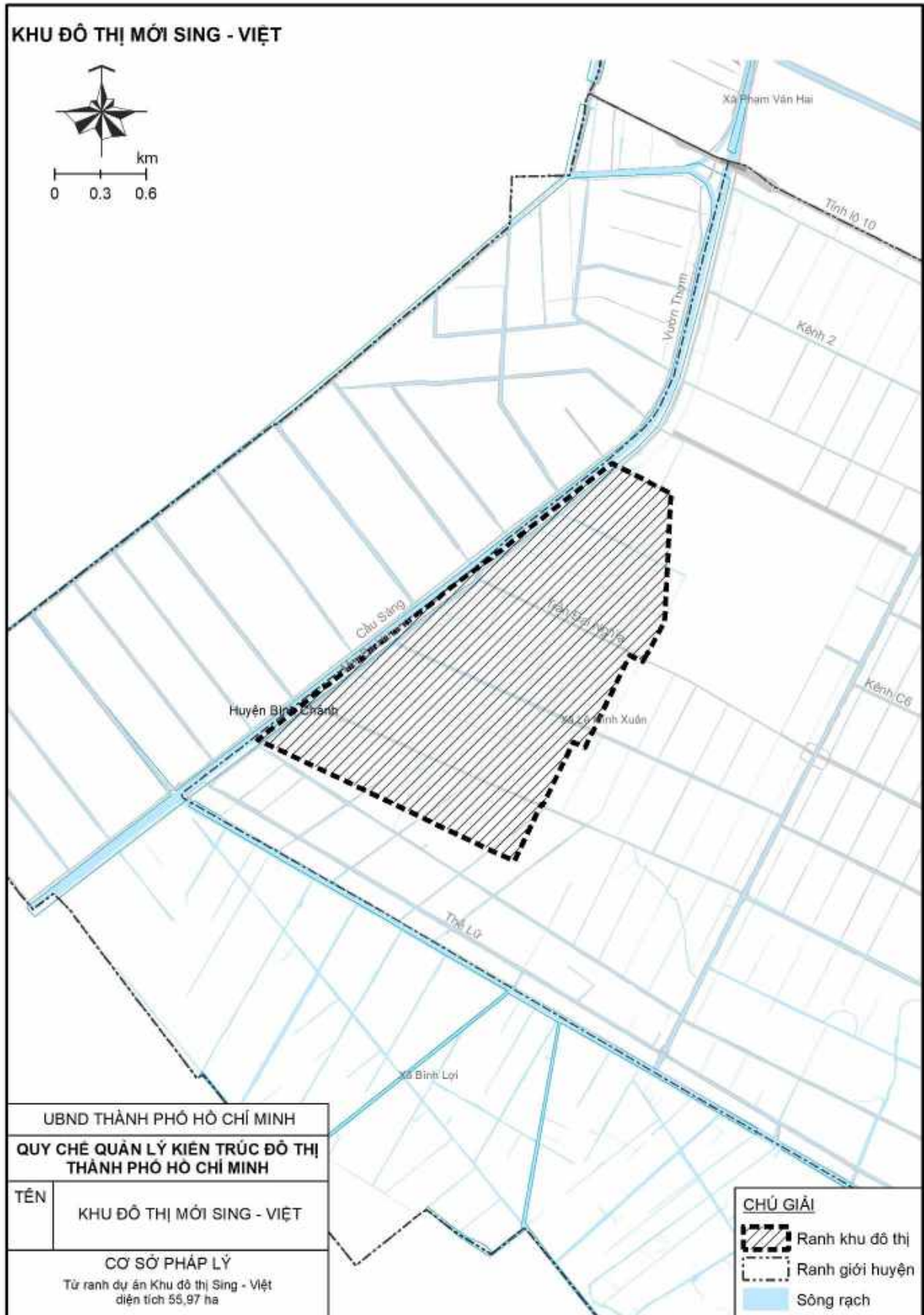
1.5. Khu đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh



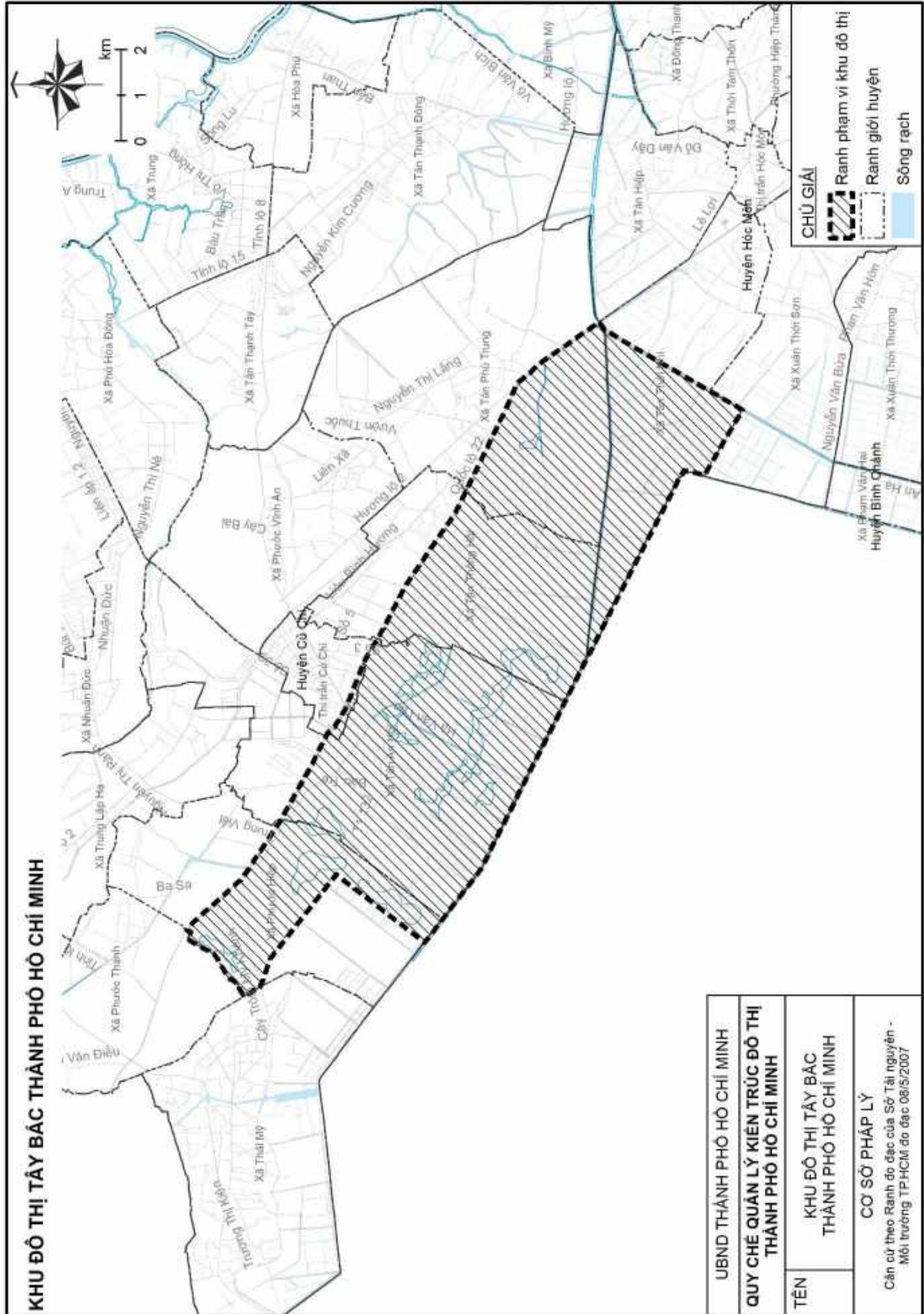
1.6. Khu đô thị Phước Kiên - Nhơn Đức (GS)



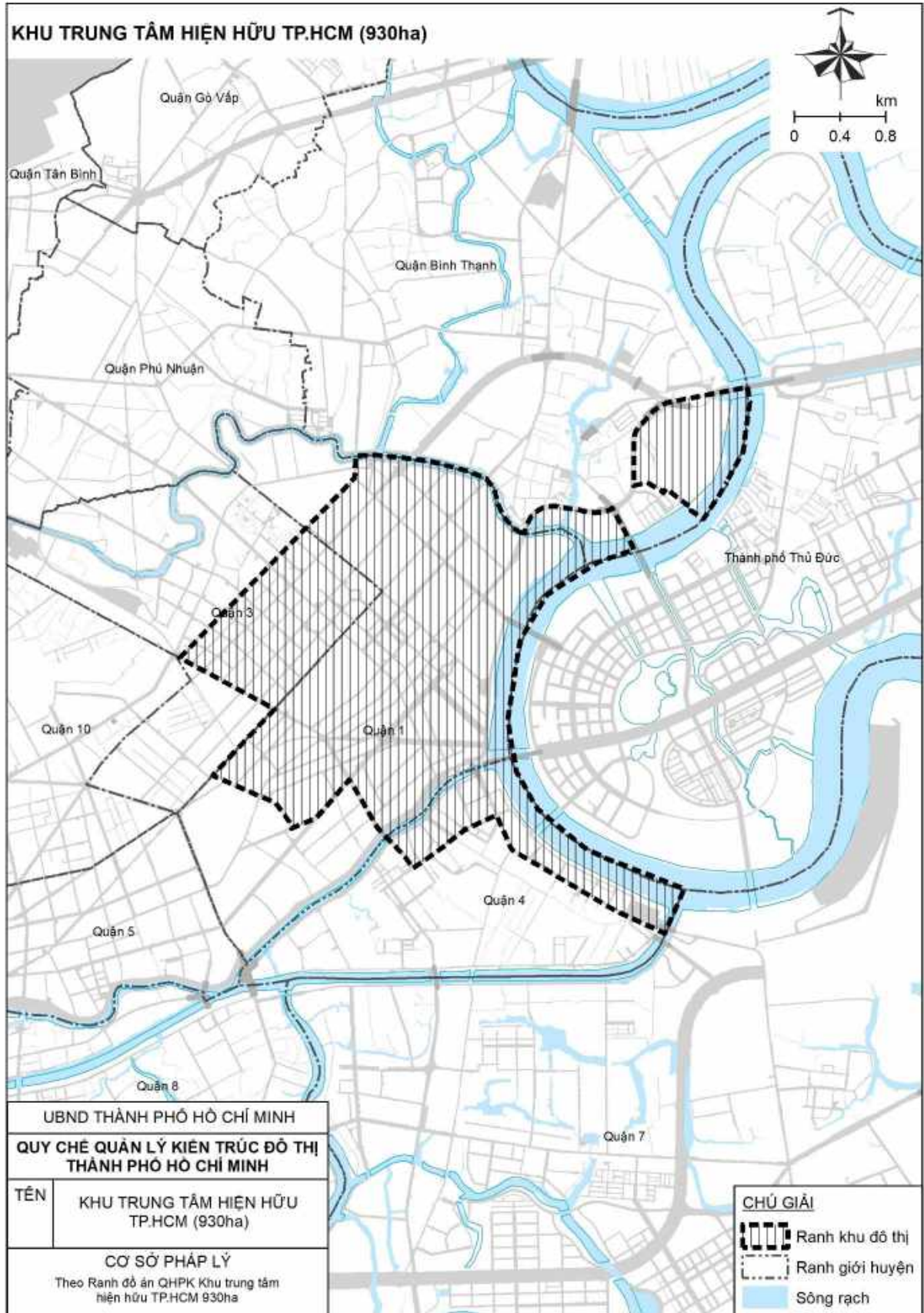
1.7. Khu đô thị mới Sing-Việt



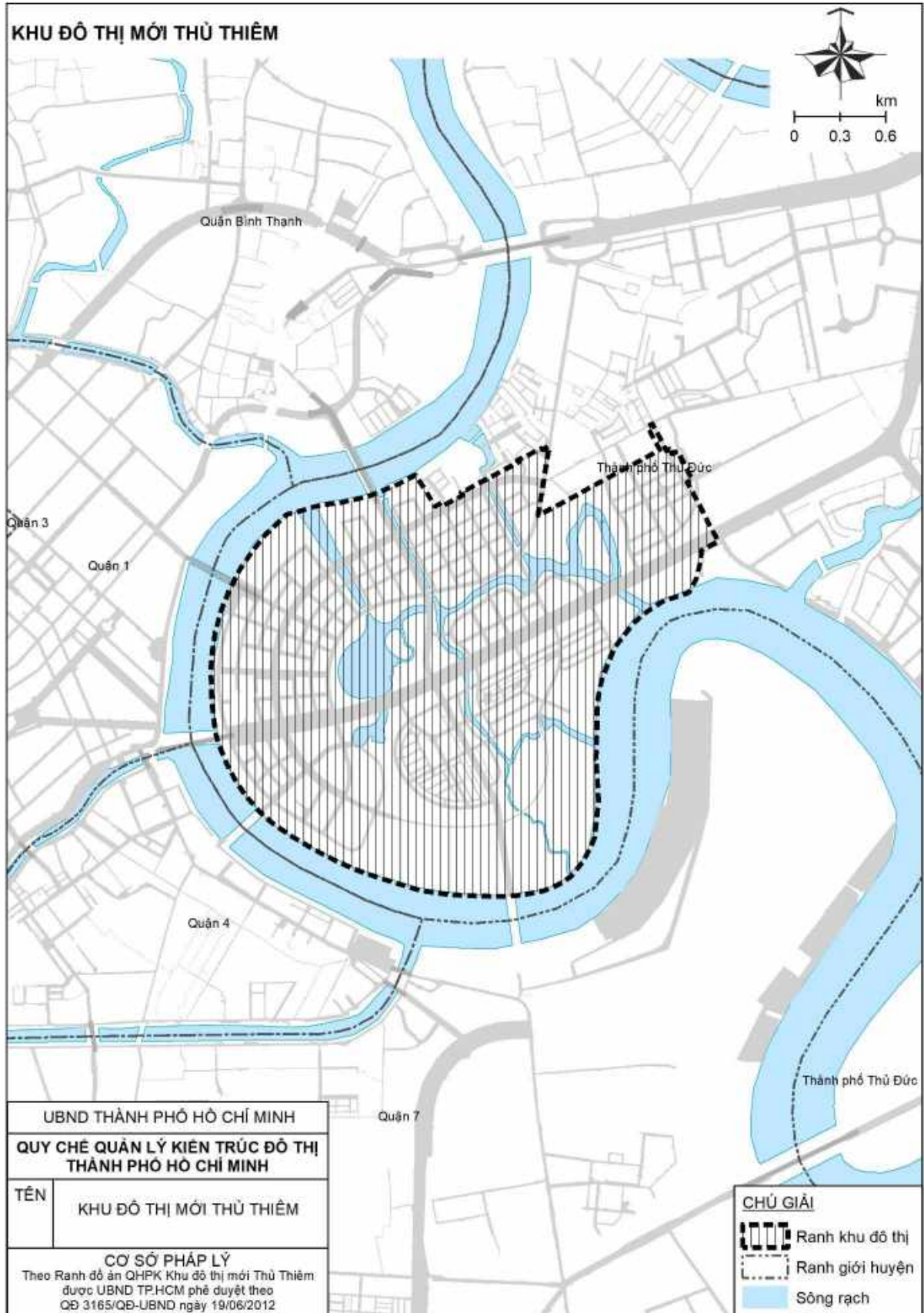
1.8. Khu đô thị Tây Bắc Tp. Hồ Chí Minh



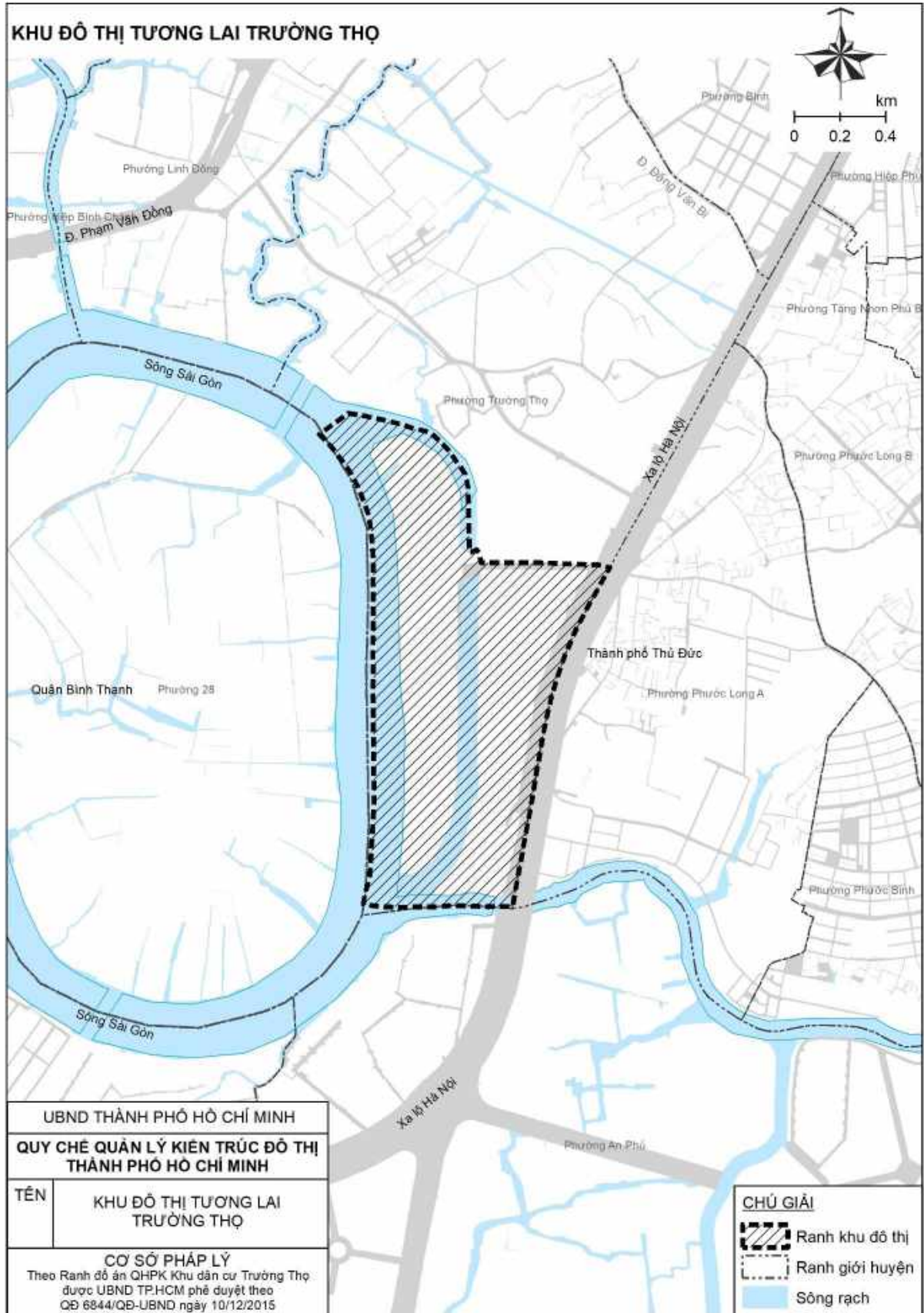
1.9. Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930 ha)



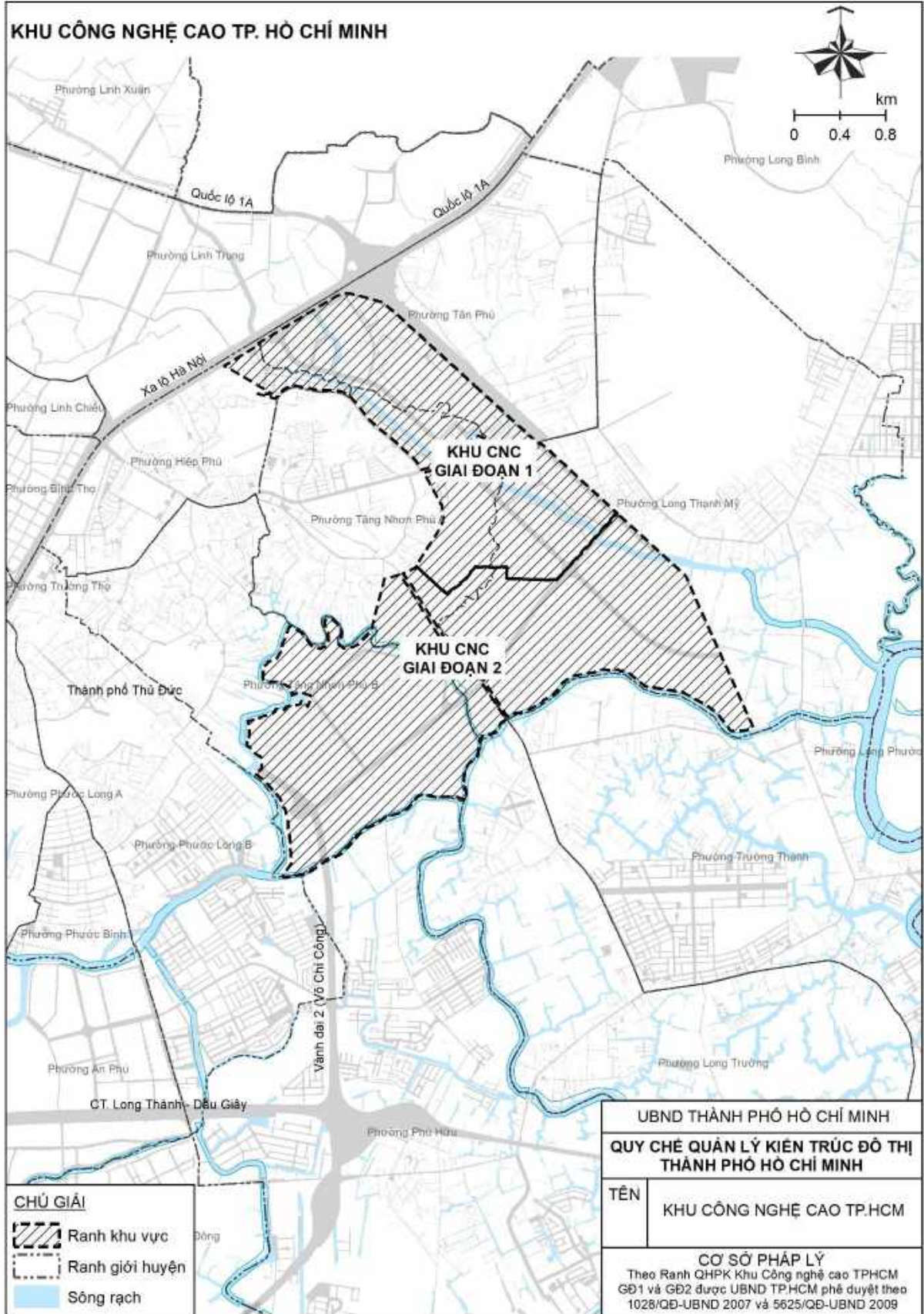
1.10. Khu đô thị mới Thủ Thiêm



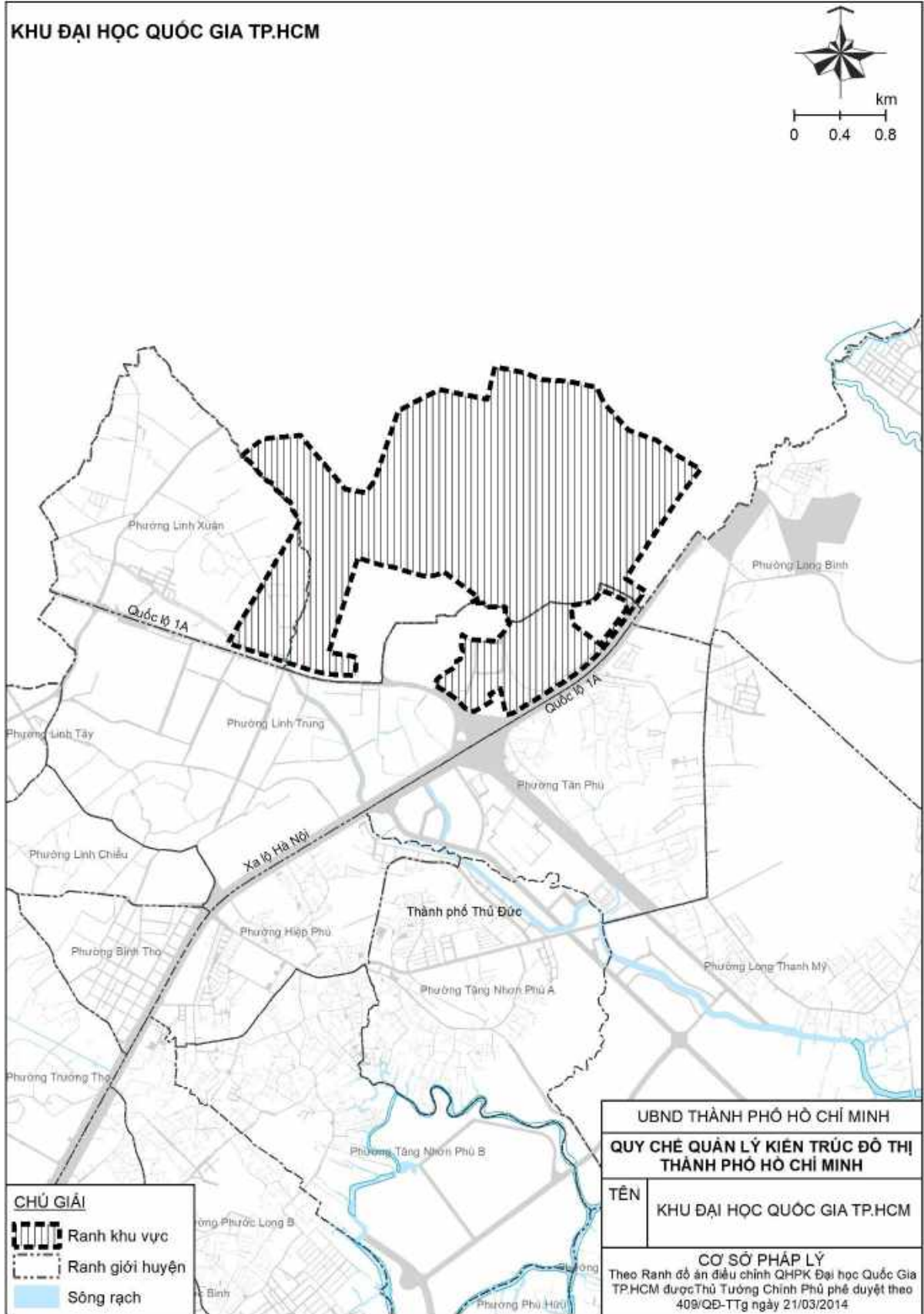
1.11. Khu đô thị tương lai Trường Thọ



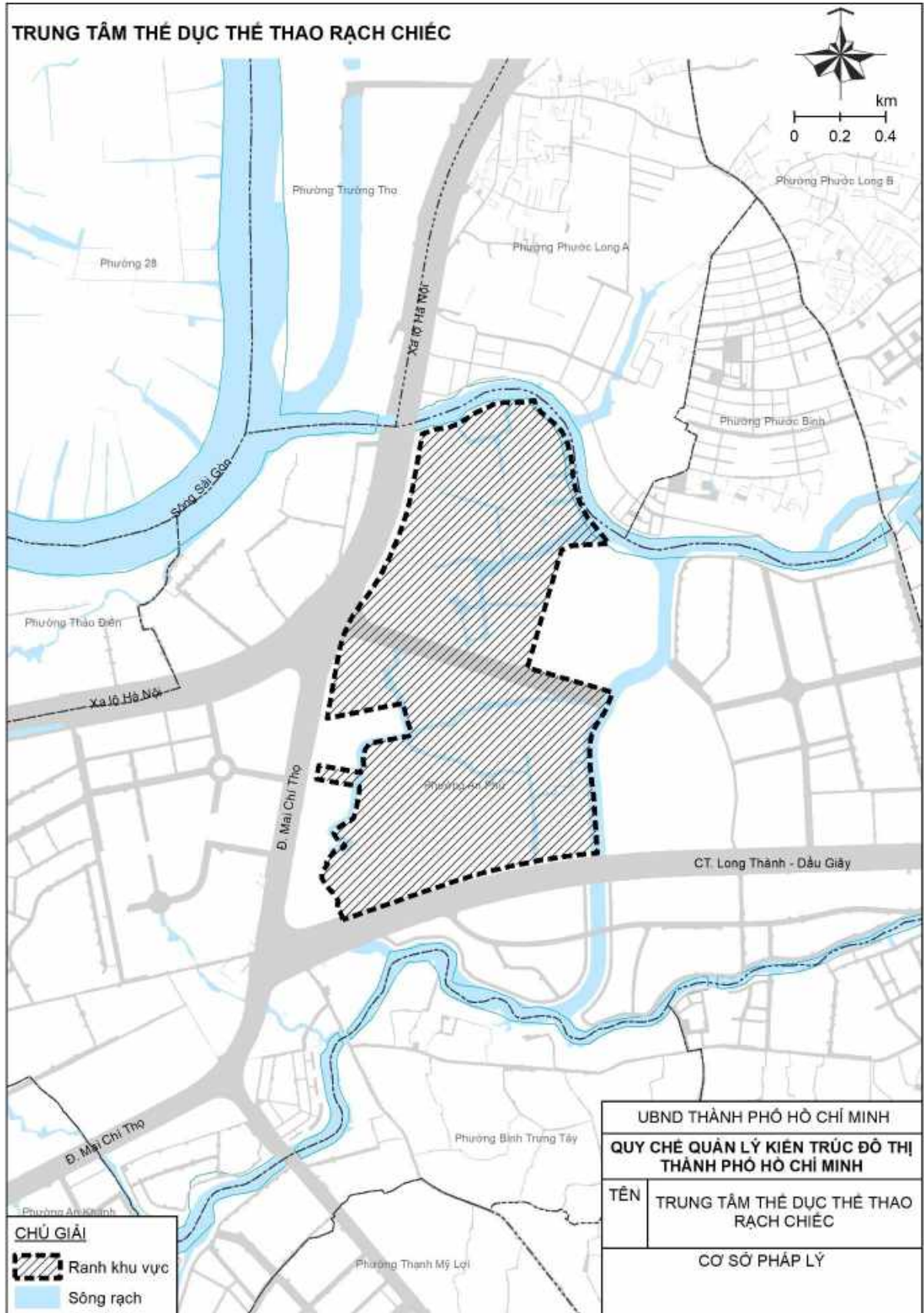
1.12. Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh



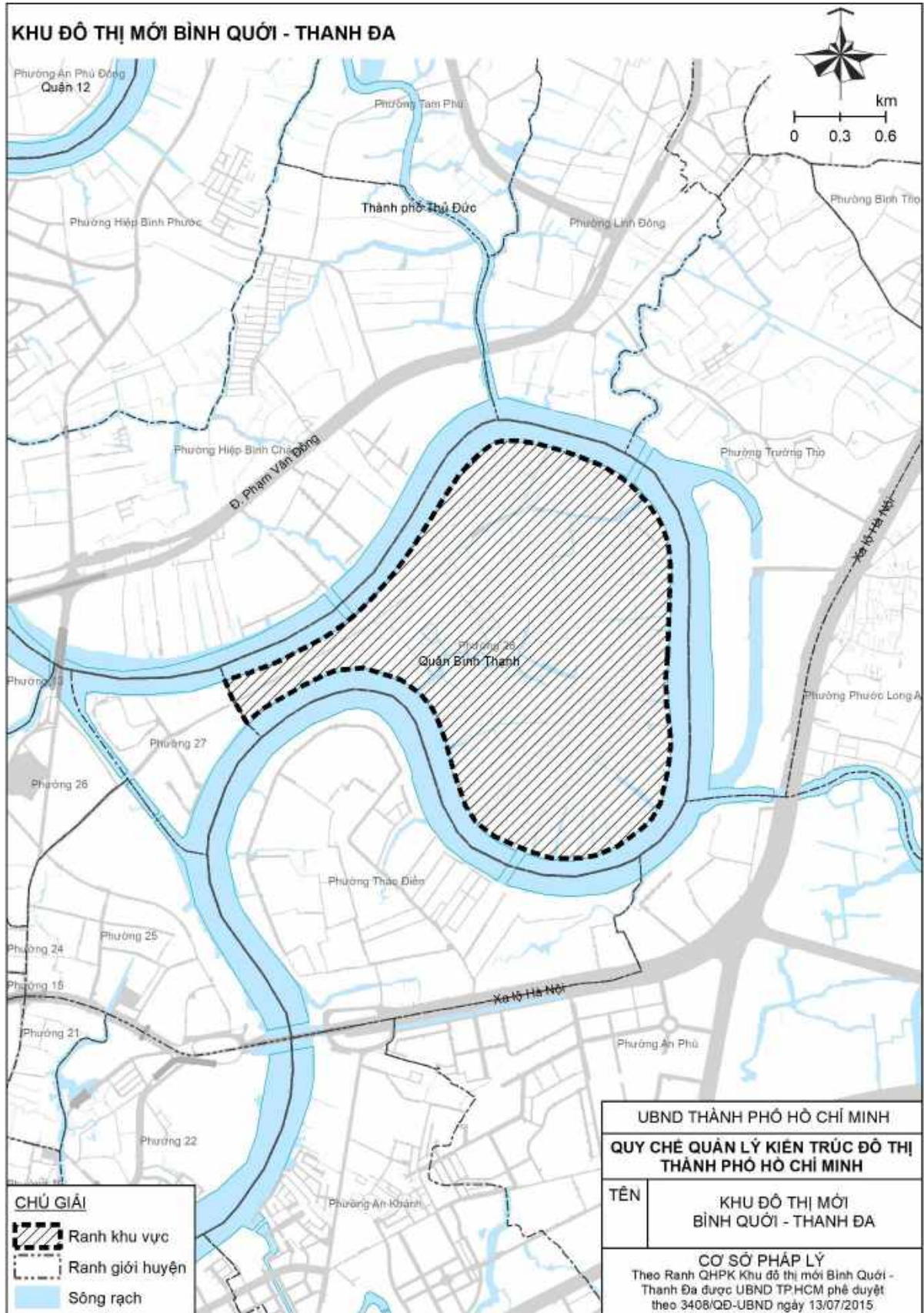
1.13. Khu đại học Quốc gia Tp. Hồ Chí Minh



1.14. Trung tâm Thể dục - thể thao Rạch Chiếc



1.15. Khu đô thị mới Bình Quới - Thanh Đa

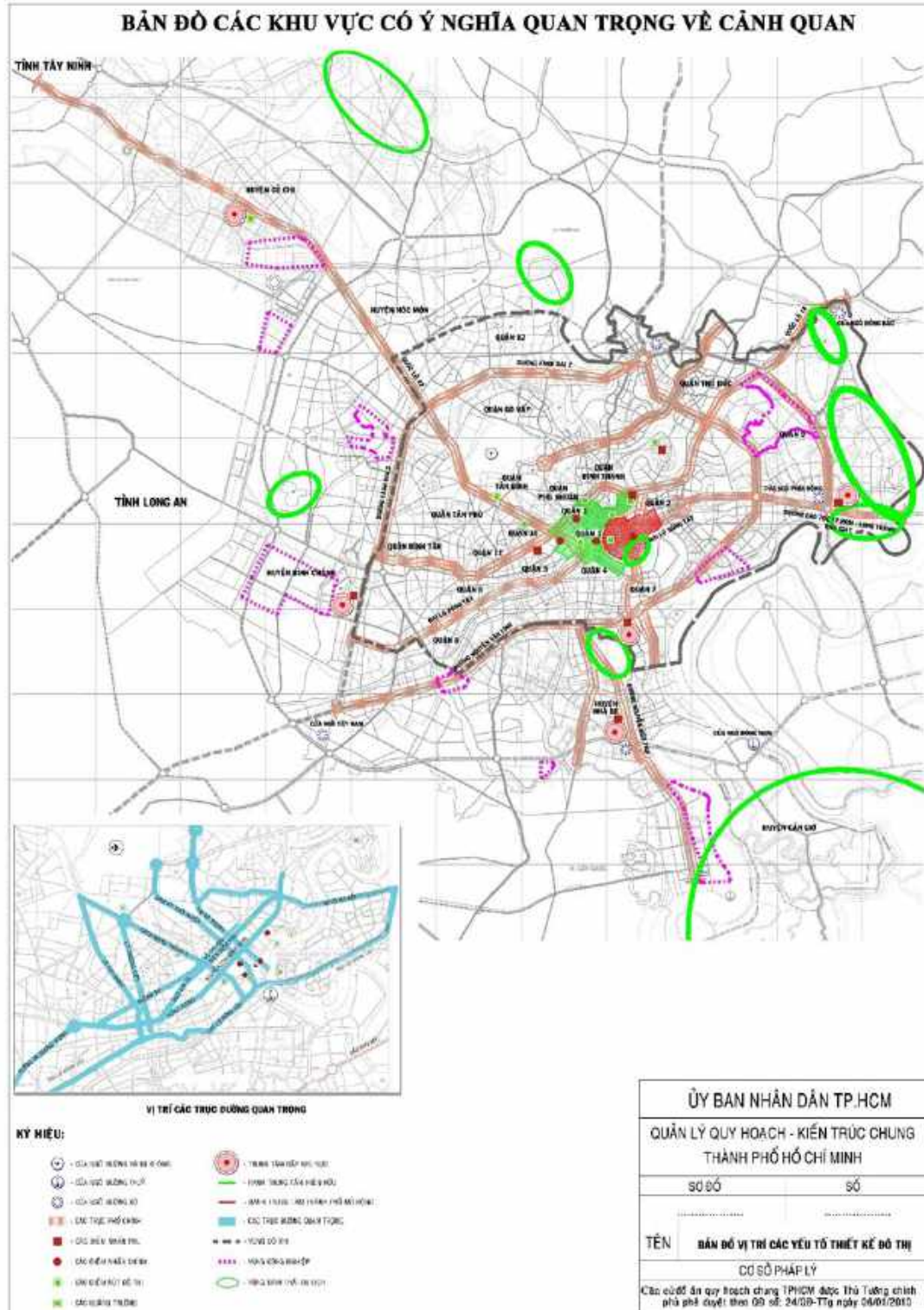


PHỤ LỤC 02

ĐOẠN, TUYẾN ĐƯỜNG CHÍNH, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các đoạn, tuyến đường được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các đoạn, tuyến đường theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

- Các trục đường chính đô thị và đường liên khu vực, các trục đường có lộ giới từ 30 mét trở lên.
- Các trục cảnh quan



- Các đoạn, tuyến đường Thương mại - dịch vụ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Thành phố Thủ Đức

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
Quận 2 cũ			
1	Quốc Hương	Đường 47	Xa lộ Hà Nội
2	An Phú	Xa lộ Hà Nội	Sông Sài Gòn
3	Trần Nảo	Xa lộ Hà Nội	Ranh đô thị mới Thủ Thiêm
4	Nguyễn Duy Trinh	Nguyễn Thị Định	Ngã 3 Đỗ Xuân Hợp
5	Nguyễn Thị Định	Nguyễn Duy Trinh	Liên tỉnh lộ 25B
6	Lê Văn Thịnh	Nguyễn Duy Trinh	Đường 22
7	Đường Bình Trưng (đường Trục Chính)	Liên tỉnh lộ 25B	Dự án 154ha
8	Thảo Điền	Xa lộ Hà Nội	Nguyễn Văn Hưởng
9	Đường số 5	Nguyễn Thị Định	Gắn kết vào dự án 154ha
10	Đường số 13	Lê Văn Thịnh	Đường số 12
11	Đường số 28	Lê Văn Thịnh	Nguyễn Đôn Tiết
12	Lê Văn Thịnh nối dài	Lê Văn Thịnh	Đường số 5
13	Đường số 42	Lê Văn Thịnh	Đường số 6
14	Đường số 6	Nguyễn Duy Trinh	Bình Trưng
15	Nguyễn Trung Nguyệt	Nguyễn Duy Trinh	Đường số 42
Quận 9 cũ			
1	Lê Văn Việt	Toàn tuyến	
2	Đỗ Xuân Hợp	Toàn tuyến	
3	Lã Xuân Oai	Toàn tuyến	
4	Hoàng Hữu Nam	Toàn tuyến	
5	Tây Hòa	Toàn tuyến	
6	Dương Đình Hội	Toàn tuyến	
7	Tăng Nhơn Phú	Toàn tuyến	
8	Xa Lộ Hà Nội	Cầu Rạch Chiếc	Bến Xe Miền Đông
9	Nguyễn Duy Trinh	Đỗ Xuân Hợp	Nguyễn Xiển
10	Nguyễn Xiển	Nguyễn Duy Trinh	Đường số 11

Quận Thủ Đức cũ			
1	Quốc lộ 52 (xa lộ Hà Nội)	Cầu Rạch Chiếc	Quốc lộ 1A
2	Quốc lộ 1A	Cầu Bình Phước	Quốc lộ 52
3	Quốc lộ 13	Cầu Bình Triệu	Ranh Bình Dương
4	Tỉnh lộ 43 Tô Ngọc Vân	Quốc lộ 1A Quốc lộ 1A	Ranh Bình Dương Ngã 5 Thủ Đức
5	Quốc lộ 1K	Quốc lộ 1A	Ranh Bình Dương
6	Kha Vạn Cân	Quốc lộ 13	Quốc lộ 1A
7	Võ Văn Ngân	Quốc lộ 52	Ngã 5 Thủ Đức
8	Linh Đông	Tô Ngọc Vân	Kha Vạn Cân
9	Linh Trung	Kha Vạn Cân	Quốc lộ 52 (xa lộ Hà Nội)
10	Hoàng Diệu 2	Kha Vạn Cân	Lê Văn Chí
11	Lê Văn Ninh	Ngã 5 Thủ Đức	Dương Văn Cam
12	Lam Sơn	Lê Văn Ninh	Tô Ngọc Vân
13	Đặng Thị Rành	Tô Ngọc Vân	Dương Văn Cam
14	Trương Văn Ngu	Lê Văn Ninh	Đặng Thị Rành
15	Đặng Văn Bi	Võ Văn Ngân	Nguyễn Văn Bá
16	Dương Văn Cam	Kha Vạn Cân	Lê Văn Tách
17	Hiệp Bình	Kha Vạn Cân	Quốc lộ 13
18	Tam Hà	Tô Ngọc Vân	Phú Châu
19	Phạm Văn Đồng	Quốc lộ 13	Quốc lộ 1
20	Đường Dân Chủ	Đường Võ Văn Ngân	Đường Đặng Văn Bi
21	Đường Lê Văn Chí	Đường Võ Văn Ngân	Quốc lộ 1
22	Đường Ngô Chí Quốc	Tỉnh lộ 43	Ranh giới giáp ranh tỉnh Bình Dương
23	Đường Cây Keo	Tô Ngọc Vân	Vành đai 2

Quận 1

(Không bao gồm các tuyến đường thuộc khu trung tâm hiện hữu mở rộng 930ha đã có Quy chế quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị)

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Thái Học	Nguyễn Cư Trinh
2	Đề Thám	Trần Hưng Đạo	Bến Chương Dương
3	Cô Bắc	Hồ Hảo Hón	Nguyễn Thái Học
4	Cô Giang	Hồ Hảo Hón	Nguyễn Thái Học
5	Hai Bà Trưng	Cầu Kiệu	Võ Thị Sáu

6	Võ Thị Sáu	Hai Bà Trưng	Đình Tiên Hoàng
7	Đình Tiên Hoàng	Võ Thị Sáu	Cầu Bông
8	Nguyễn Hữu Cầu	Hai Bà Trưng	Trần Quang Khải
9	Trần Quang Khải	Toàn tuyến	
10	Nguyễn Thị Minh Khai	Nguyễn Văn Cừ	Cống Quỳnh
11	Nguyễn Văn Cừ	Toàn tuyến	
12	Nguyễn Trãi	Nguyễn Văn Cừ	Cống Quỳnh
13	Nguyễn Cư Trinh	Nguyễn Trãi	Cống Quỳnh
14	Cống Quỳnh	Nguyễn Thị Minh Khai	Nguyễn Cư Trinh
15	Võ Văn Kiệt	Nguyễn Văn Cừ	Đề Thám

Quận 3

ST T	Tên đường	Từ	Đến
1	Cách Mạng Tháng 8	Nguyễn Thị Minh Khai	Ranh Q. Tân Bình
2	Nguyễn Thị Minh Khai	Ngã 6 Cộng Hòa	Trương Định
		Hai Bà Trưng	Nam Kỳ Khởi Nghĩa
3	Điện Biên Phủ	Ngã 7	Hai Bà Trưng
4	Nguyễn Đình Chiểu	Lý Thái Tổ	Trương Định
		Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Hai Bà Trưng
5	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Cầu Công Lý	Nguyễn Thị Minh Khai
6	Lê Văn Sỹ và Trần Quốc Thảo	Huỳnh Văn Bánh	Chân cầu Lê Văn Sỹ
7	Võ Thị Sáu	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Hai Bà Trưng
8	Lý Chính Thắng	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Hai Bà Trưng
9	Trương Định	Nguyễn Đình Chiểu	Nguyễn Thị Minh Khai
10	Võ Văn Tần	Cao Thắng	Trương Định
11	Cao Thắng	Điện Biên Phủ	Nguyễn Thị Minh Khai
12	Lý Thái Tổ	Ngã 7	Ngã 6 Cộng Hòa
13	Hai Bà Trưng	Nguyễn Thị Minh Khai	Lý Chính Thắng
14	Hai Bà Trưng	Lý Chính Thắng	Chân Cầu Kiệu

Quận 4

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Bến Vân Đồn	Nguyễn Tất Thành	Cù lao Nguyễn Kiệu
2	Đoàn Như Hải	Nguyễn Tất Thành	Nguyễn Trường Tộ
3	Đoàn Văn Bơ	Bến Vân Đồn	Hoàng Diệu
4	Hoàng Diệu	Nguyễn Tất Thành	Khánh Hội
5	Khánh Hội	Bến Vân Đồn	Tôn Thất Thuyết
6	Lê Quốc Hưng	Bến Vân Đồn	Hoàng Diệu
7	Lê Thạch	Hoàng Diệu	Lê Văn Linh
8	Lê Văn Linh	Lê Quốc Hưng	Đoàn Văn Bơ
9	Lê Văn Linh	Nguyễn Tất Thành	Lê Quốc Hưng
10	Lê Văn Linh	Lê Thạch	Lê Quốc Hưng
11	Nguyễn Khoái	Bến Vân Đồn	Tôn Thất Thuyết
12	Nguyễn Tất Thành	Cầu Khánh Hội	Cầu Tân Thuận
13	Nguyễn Trường Tộ	Bến Vân Đồn	Hoàng Diệu
14	Tôn Đản	Nguyễn Tất Thành	Tôn Thất Thuyết
15	Tôn Thất Thuyết	Nguyễn Tất Thành	cuối đường
16	Xóm Chiếu	Nguyễn Tất Thành	Tôn Thất Thuyết
17	Đường số 41	Khánh Hội	Hẻm 129f/138 Bến Vân Đồn

Quận 5

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Đại lộ Đông Tây	Nguyễn Văn Cừ	Ngô Nhân Tịnh
2	Hồng Bàng	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Thị Nhỏ
3	Trần Phú	CT. Ngã 6	Trần Hưng Đạo
4	Trần Hưng Đạo	Nguyễn Văn Cừ	An Bình
		An Bình	Ngô Quyền
		Ngô Quyền	Học Lạc
5	An Dương Vương	Nguyễn Văn Cừ	Nguyễn Tri Phương
6	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Chí Thanh	Bến Hàm Tử

7	Nguyễn Văn Cừ	CT. Ngã 6	Bến Hàm Tử
8	Nguyễn Chí Thanh	Trần Nhân Tôn	Nguyễn Thị Nhỏ
9	Nguyễn Trãi	Nguyễn Văn Cừ	Nguyễn Thị Nhỏ
10	Lê Hồng Phong	Hùng Vương	Nguyễn Trãi
11	Châu Văn Liêm	Hồng Bàng	Hải Thượng Lãn Ông
12	Thuận Kiều	Nguyễn Chí Thanh	Hùng Vương
13	Hùng Vương	CT. Ngã 6	Nguyễn Tri Phương
14	Nguyễn Thị Nhỏ	Hồng Bàng	Nguyễn Chí Thanh
15	Ngô Nhân Tịnh	Hải Thượng Lãn Ông	Trần Văn Kiêu
16	Tạ Uyên	Nguyễn Chí Thanh	Hồng Bàng
17	Phú Hữu	Hồng Bàng	Trang Tử
18	Bùi Hữu Nghĩa	Trần Phú	Đào Tấn
19	Tản Đà	Trần Văn Kiêu	Nguyễn Trãi
20	Lý Thường Kiệt	Nguyễn Chí Thanh	Hồng Bàng
21	Hải Thượng Lãn Ông	Ngô Nhân Tịnh	Trần Văn Kiêu
22	Trịnh Hoài Đức	Mạc Cửu	Vạn Tượng
23	Phùng Hưng	Trần Văn Kiêu	Hồng Bàng
24	Kim Biên – Vạn Tượng	Hải Thượng Lãn Ông	Bến Phan Văn Khỏe
25	Tân Thành	Thuận Kiều	Nguyễn Thị Nhỏ
26	Phạm Hữu Chí	Thuận Kiều	Nguyễn Thị Nhỏ
27	Dương Tử Giang	Nguyễn Chí Thanh	Hồng Bàng
28	Đỗ Ngọc Thạnh	Hải Thượng Lãn Ông	Nguyễn Chí Thanh
29	Bạch Vân	An Bình	Hàm Tử

Quận 6

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Đại lộ Đông Tây	Ngô Nhân Tịnh	Suốt tuyến Q6
2	Hồng Bàng	Nguyễn Thị Nhỏ	Kinh Dương Vương
3	Kinh Dương Vương	Hồng Bàng	An Dương Vương
4	Nguyễn Văn Luông	Nút giao thông Phú Lâm	Đại lộ Đông Tây
5	Tháp Mười	Ngô Nhân Tịnh	Phạm Đình Hồ
6	Hậu Giang	Tháp Mười	An Dương Vương

7	Phạm Đình Hồ	Hồng Bàng	Cao Văn Lầu
8	Cao Văn Lầu	Lê Quang Sung	Đại lộ Đông Tây
9	Lê Quang Sung	Ngô Nhân Tịnh	Mai Xuân Thưởng
10	Nguyễn Thị Nhỏ	Hồng Bàng	Lê Quang Sung
11	Chu Văn An	Lê Quang Sung	Đại lộ Đông Tây
12	Ngô Nhân Tịnh	Lê Quang Sung	Đại lộ Đông Tây
13	Nguyễn Hữu Thận	Lê Quang Sung	Tháp Mười
14	Minh Phụng	Nút giao thông Cây Gõ	Bình Tiên
15	Bình Tiên	Minh Phụng	Đại lộ Đông Tây
16	Bà Hom	Nút giao thông Phú Lâm	An Dương Vương
17	Bình Phú	Hậu Giang	Lý Chiêu Hoàng
18	Lý Chiêu Hoàng	Nguyễn Văn Luông	An Dương Vương
19	Bình Tây	Bãi Sậy	Đại lộ Đông Tây
20	Phạm Văn Chí	Bình Tây	Lò Gôm
21	Gia Phú	Ngô Nhân Tịnh	Phạm Phú Thứ
22	Phạm Phú Thứ	Bình Tiên	Đại lộ Đông Tây
23	Mai Xuân Thưởng	Lê Quang Sung	Đại lộ Đông Tây
24	Tân Hòa Đông	Nút giao thông Phú Lâm	An Dương Vương
25	Đặng Nguyên Cẩn	Tân Hòa	Kinh Dương Vương
26	An Dương Vương	Tân Hòa Đông	Giáp ranh Q.8
27	Chợ Lớn	Nguyễn Văn Luông	An Dương Vương
28	Số 26 (phường 10,11)	Nguyễn Văn Luông	An Dương Vương
29	Số 23 (phường 10,11)	Hậu Giang	Vành đai
30	Số 11 (phường 10,11)	Hậu Giang	Vành đai
31	Số 11 (phường 13)	An Dương Vương	Số 10
32	Số 10 (phường 13)	Kinh Dương Vương	Số 11

Quận 7

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Nguyễn Văn Linh	Huỳnh Tấn Phát	Nguyễn Thị Thập
2	Nguyễn Hữu Thọ	Cầu Kênh Tê	Cầu Rạch Bàng

3	Lê Văn Lương	Trần Xuân Soạn	Rạch Cây Bàng
4	Huỳnh Tấn Phát	Cầu Tân Thuận 1	Cầu Phú Xuân
5	Đào Trí	Nguyễn Văn Quý	Phạm Hữu Lầu
6	15B (Nguyễn Lương Bằng)	Rạch Ông Đội	Cầu Phú Xuân 2
7	Trần Xuân Soạn	Cầu Rạch Ông	Huỳnh Tấn Phát
8	Nguyễn Thị Thập	Huỳnh Tấn Phát	Cầu đk qua sông Ông Lớn
9	Nguyễn Văn Quý	Huỳnh Tấn Phát	Cầu Phú Mỹ
10	Phạm Hữu Lầu	Đào Trí	Cầu Phước Long
11	Phú Thuận	Rạch Cá Cắm	Đào Trí
12	Hoàng Quốc Việt	15B	Đào Trí

Quận 8

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Dương Bá Trạc	Phạm Thế Hiển	Ranh Bình Chánh
2	Cao Lỗ	Phạm Thế Hiển	Ranh Bình Chánh
3	Phạm Hùng	Cầu Nguyễn Tri Phương	Ranh Bình Chánh
4	Bến Ba Đình	Cầu Chử Y	Nguyễn Duy
5	Bến Bình Đông	Cầu Chánh Hưng	Cầu Vĩnh Mậu
6	Tạ Quang Bửu	Cao Lỗ	Quốc lộ 50
7	Phạm Thế Hiển	Cầu chữ Y	Cầu Bà Tàng
8	Ba Tơ	Sông Bến Lức	Ranh Bình Chánh
9	Quốc lộ 50	Cầu Nhị Thiên Đường	Ranh Bình Chánh
10	An Dương Vương	Bến Phú Định	Ranh Quận 6
11	Nguyễn Thị Tần	Phạm Thế Hiển	Ranh Bình Chánh
12	Âu Dương Lân	Phạm Thế Hiển	Rạch Ông Nhỏ
13	Hưng Phú	Cầu Chử Y	Chợ Xóm Củi
14	Tùng Thiện Vương	Nguyễn Văn Của	Bến Bình Đông
15	Tuy Lý Vương	Nguyễn Văn Của	Kênh Ngang số 1
16	Bùi Minh Trực	Bông sao	Phạm Thế Hiển

Quận 10

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Ba Tháng Hai	Lý Thường Kiệt	Cách Mạng Tháng Tám
2	Tô Hiến Thành	Lý Thường Kiệt	Cách Mạng Tháng Tám
3	Lý Thái Tổ	Ba Tháng Hai	Nguyễn Đình Chiểu
4	Ngô Gia Tự	Ngã 7	Ngã 6
5	Cao Thắng	Điện Biên Phủ	Ba Tháng Hai
6	Sư Vạn Hạnh	Tô Hiến Thành	Ba Tháng Hai
7	Lê Hồng Phong (nd)	Ngã 7	Hoàng Dur Khương
8	Nguyễn Tri Phương	Nguyễn Chí Thanh	Ba Tháng Hai
9	Lý Thường Kiệt	Ba Tháng Hai	Tô Hiến Thành
10	Thành Thái	Ba Tháng Hai	Tô Hiến Thành
11	Nguyễn Giản Thanh	Trường Sơn	Tô Hiến Thành
12	Cách Mạng Tháng Tám	Trường Sơn	Ba Tháng Hai
13	Điện Biên Phủ	Ngã 7	Nguyễn Thượng Hiền
14	Hùng Vương	Trần Nhân Tôn	Ngã Sáu
15	Nguyễn Chí Thanh	Trần Nhân Tôn	Lý Thường Kiệt
16	Bắc Hải	Lý Thường Kiệt	Cách Mạng Tháng Tám

Quận 11

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Lý Thường Kiệt	Thiên Phước	Nguyễn Chí Thanh
2	Âu Cơ	Trịnh Đình Trọng	Bình Thới
3	Lê Đại Hành	Bình Thới	3 Tháng 2
4	Lãnh Binh Thăng	Bình Thới	Lò Siêu
		Lò Siêu	3 Tháng 2
5	Ông Ích Khiêm	Bình Thới	Lạc Long Quân
6	Hòa Bình	Kênh Tân Hóa	Lạc Long Quân
7	Lạc Long Quân	Âu Cơ	Phú Thọ
		Phú Thọ	Tân Hóa

8	Bình Thới	Âu Cơ	Minh Phụng
		Minh Phụng	Lạc Long Quân
9	Minh Phụng	Bình Thới	3 Tháng 2
10	3 Tháng 2	Lý Thường Kiệt	Lê Đại Hành
		Lê Đại Hành	Minh Phụng
11	Nguyễn Chí Thanh	Lý Thường Kiệt	Nguyễn Thị Nhỏ
12	Trần Quý	Tạ Uyên	Lê Đại Hành
13	Hòa Hảo	Lê Đại Hành	Lý Thường Kiệt
14	Phó Cơ Điều	3 Tháng 2	Nguyễn Chí Thanh
15	Tạ Uyên	3 Tháng 2	Nguyễn Chí Thanh
16	Tổng Văn Trân	Lạc Long Quân	Trịnh Đình Trọng
17	Lữ Gia	Lý Thường Kiệt	Nguyễn Thị Nhỏ
18	Nguyễn Thị Nhỏ	Lữ Gia	Lê Đại Hành
19	Hồng Bàng	Tân Hóa	Nguyễn Thị Nhỏ

Quận 12

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Quốc lộ 1A	Cầu Bình Phước	Cầu Bình Phú Tây
2	Trường Chinh	Cầu Tham Lương	Ngã Tư An Sương
3	Quốc lộ 22	Ngã Tư An Sương	Ngã Tư Trung Chánh
4	Phan Văn Hớn	Trường Chinh	QL1A
5	Tô Ký	Cầu Chợ Cầu	Ngã Ba Bàu
6	Nguyễn Văn Quá	Trường Chinh	QL1A
7	Nguyễn Ảnh Thủ	Quốc lộ 22	Lê Văn Khương
8	Lê Văn Khương	Cầu Trường Đại	Cầu Dừa
9	Lê Thị Riêng	QL1A	Giáp ranh Hóc Môn
10	Hà Huy Giáp	Cầu An Lộc	Cầu Phú Long
11	Vườn Lài	QL1A	Sông Vàm Thuật

Quận Bình Thạnh

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Nguyễn Văn Đậu	Phan Văn Trị	Phan Đăng Lưu
2	Hoàng Hoa Thám	Nguyễn Văn Đậu	Phan Đăng Lưu
3	Phan Đăng Lưu	Lam Sơn	Lê Quang Định
4	Nơ Trang Long	Phan Đăng Lưu	Nguyễn Xí
5	Lê Quang Định	Bạch Đằng	Nguyễn Thượng Hiền
6	Điện Biên Phủ	Cầu Điện Biên Phủ	Cầu Sài Gòn
7	Đinh Tiên Hoàng	Phan Đăng Lưu	Cầu Bông
8	Bạch Đằng	Lê Quang Định	Xô Viết Nghệ Tĩnh
9	Đinh Bộ Lĩnh	Quốc lộ 13	Điện Biên Phủ
10	Xô Viết Nghệ Tĩnh	Cầu Kinh	Cầu Thị Nghè
11	Nguyễn Văn Lạc	Huỳnh Tịnh Của	Xô Viết Nghệ Tĩnh
12	Ngô Tất Tố	Nguyễn Văn Lạc	Cầu Thủ Thiêm
13	Ung Văn Khiêm	Xô Viết Nghệ Tĩnh	Cầu Sài Gòn
14	Nguyễn Xí	Đường vành đai	Xô Viết Nghệ Tĩnh
15	Huỳnh Mẫn Đạt	Huỳnh Tịnh Của	Nguyễn Ngọc Phương
16	Nguyễn Hữu Cảnh	Điện Biên Phủ	Cầu Thị Nghè 2
17	Quốc lộ 13	Nguyễn Xí	Cầu Bình Triệu
18	Phạm Văn Đồng	Phan Văn Trị	Cầu Bình Lợi

Quận Bình Tân

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Kinh Dương Vương	Vòng xoay Phú Lâm	Quốc lộ 1A
2	Quốc lộ 1	Ngã 3 An Lạc	Ranh Bình Tân – Bình Chánh
3	Hồ Học Lãm	Ranh Bình Tân – Quận 8	Quốc lộ 1 A
4	Trần Văn Kiêu (Đại lộ Đông Tây)	Ranh Bình Tân – Quận 6	Quốc lộ 1 A
5	Hương lộ 2	An Dương Vương	Quốc lộ 1A

6	Mã Lò	Tân Kỳ Tân Quý	Tỉnh lộ 10
7	Tỉnh lộ 10 (Bà Hom)	An Dương Vương	Ranh Huyện Bình Chánh
8	Nguyễn Thị Tú	Ranh Quận Tân Bình	Ranh Huyện Bình Chánh
9	Áp Chiến Lược	Ranh Quận Tân Bình	Quốc lộ 1A
10	Lê Văn Quới	An Dương vương	Quốc lộ 1A
11	Trần Đại Nghĩa	Quốc lộ 1A	Kinh C

Quận Phú Nhuận.

ST T	Tên đường	Từ	Đến
1	Phan Đình Phùng	Ngã 4 Phú Nhuận	Cầu Kiệu
2	Nguyễn Kiệm	Ngã tư Phú Nhuận	Ranh giới Quận Gò Vấp
3	Hồ Văn Huê	Hoàng Văn Thụ	Nguyễn Kiệm
4	Hoàng Văn Thụ	Nguyễn Văn Trỗi	Ngã 4 Phú Nhuận
5	Phan Đăng Lưu	Ngã 4 Phú Nhuận	Ranh giới Quận Bình Thạnh
6	Nguyễn Trọng Tuyển	Ranh giới Quận Tân Bình	Phan Đình Phùng
7	Lê Văn Sỹ	Ranh giới Quận Tân Bình	Ranh giới Quận 3
8	Huỳnh Văn Bánh	Đặng Văn Ngữ	Phan Đình Phùng
9	Trần Huy Liệu	Hoàng Văn Thụ	Ranh Quận 3
10	Phan Xích Long	Nguyễn Đình Chiểu	Phan Đăng Lưu
11	Phan Xích Long	Phan Đăng Lưu	Khu dân cư Rạch Miễu
12	Nguyễn Đình Chiểu	Nguyễn Kiệm	Phan Xích Long
13	Nguyễn Văn Đậu	Phan Đăng Lưu	Ranh Bình Thạnh
14	Thích Quảng Đức	Nguyễn Kiệm	Phan Đăng Lưu
15	Trương Quốc Dung	Hoàng Văn Thụ	Trần Hữu Trang
16	Đào Duy Anh	Hồ Văn Huê	Hoàng Minh Giám
17	Đặng Văn Ngữ	Nguyễn Trọng Tuyển	Đường ven kênh
18	Trần Hữu Trang	Lê Văn Sỹ	Đường sắt

Quận Tân Bình

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Đường Cách Mạng Tháng Tám	Ranh giới giáp quận 3	Đường Trường Chinh (ngã tư Bảy Hiền)
2	Đường Trường Chinh	Đường Cách Mạng Tháng Tám (ngã tư Bảy Hiền)	Cầu Tham Lương
3	Đường Cộng Hòa	Toàn tuyến	
4	Đường Bạch Đằng	Đường Trường Sơn	Ranh giới giáp quận Phú Nhuận
5	Đường Hồng Hà	Đường Trường Sơn	Ranh giới giáp quận Phú Nhuận
6	Đường Trường Sơn	Toàn tuyến	
7	Đường Trần Quốc Hoàn	Toàn tuyến	
8	Đường Phan Đình Giót	Toàn tuyến	
9	Đường Nguyễn Văn Trỗi	Đường Hoàng Văn Thụ	Ranh giới giáp quận Phú Nhuận
10	Đường Hậu Giang	Toàn tuyến	
11	Đường Hoàng Văn Thụ	Nguyễn Văn Trỗi	Đường Cách Mạng Tháng Tám (ngã tư Bảy Hiền)
12	Đường Hoàng Việt	Đường Hoàng Văn Thụ	Đường Cách Mạng Tháng Tám
13	Đường Lê Văn Sỹ	Đường Hoàng Văn Thụ (Lăng cha cả)	Ranh giới giáp quận Phú Nhuận
14	Đường Phạm Văn Hai	Toàn tuyến	
15	Đường Lý Thường Kiệt	Đường Cách Mạng Tháng Tám (ngã tư Bảy Hiền)	Thiên Phước
16	Đường Lê Minh Xuân	Đường Lạc Long Quân	Đường Vân Côi
17	Đường Lạc Long Quân	Lý Thường Kiệt	Đường Âu Cơ
18	Đường Âu Cơ	Toàn tuyến	
19	Đường Hoàng Hoa Thám	Đường Trường Chinh	Đường Cộng Hòa
20	Đường Phan Huy Ích	Đường Trường Chinh	Ranh giới giáp quận Gò Vấp
21	Đường Phạm Văn Bạch	Đường Trường Chinh	Ranh giới giáp quận Gò Vấp

Quận Tân Phú

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Lê Trọng Tấn	Tân Kỳ Tân Quý	Kênh 19/5
2	Tân Kỳ Tân Quý	Trường Chinh	Bình Long
3	Phạm Văn Xảo	Đàm Thận Huy	Thạch Lam
4	Tây Sơn	Tân Hương	Gò Dầu
5	Cầu Xéo	Tân Kỳ Tân Quý	Gò Dầu
6	Thoại Ngọc Hầu	Âu Cơ	Bình Long
7	Hòa Bình	Phan An	Khuông Việt
8	Thạch Lam	Bình Long	Phạm Văn Xảo
		Phạm Văn Xảo	Thoại Ngọc Hầu
		Thoại Ngọc Hầu	Lũy Bán Bích
9	Lũy Bán Bích	Âu Cơ	Cầu Tân Hóa
10	Âu Cơ	Trường Chinh	Trịnh Đình Trọng
11	Bình Long	Kênh 19/5	Thoại Ngọc Hầu
12	Phan Anh	Thoại Ngọc Hầu	Tô Hiệu
13	Nguyễn Sơn	Thoại Ngọc Hầu	Bình Long
14	Gò Dầu	Tân Sơn Nhì	Bình Long
15	Trương Vĩnh Ký	Lũy Bán Bích	Tân Sơn Nhì
16	Tân Sơn Nhì	Trường Chinh	Độc Lập
17	Độc Lập	Lũy Bán Bích	Nguyễn Ngọc Nhựt
18	Tân Hương	Độc lập	Bình Long
19	Tân Quý	Tân Kỳ Tân Quý	Tân Hương

Quận Gò Vấp

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Quang Trung	Ngã 6 Gò Vấp	Cầu chợ Cầu
2	Nguyễn Oanh	Ngã 6 Gò Vấp	Cầu An Lộc
3	Nguyễn Kiệm	Ranh Phú Nhuận	Ngã 6 Gò Vấp
4	Phan Huy Ích	Huỳnh Văn Nghệ	Quang Trung

5	Phạm Văn Chiêu	Quang Trung	Lê Đức Thọ
6	Lê Văn Thọ	Quang Trung	Lê Đức Thọ
7	Phan Văn Trị	Ranh Bình Thạnh	Thống Nhất
8	Nguyễn Văn Lương	Thống Nhất	cuối đường
9	Nguyễn Thái Sơn	Ngã 5 Chú Ía	cuối đường
10	Lê Đức Thọ	Phan Văn Trị	Phạm Văn Chiêu
11	Nguyễn Văn Nghi	Cầu Hàng ngoài	Ngã 6 Gò Vấp
12	Lê Quang Định	Ranh Bình Thạnh	Cầu Hàng ngoài
13	Thống nhất	Ranh tường rào sân bay Tân Sơn Nhất	Ranh quận 12
14	Phạm Ngũ Lão	Nguyễn Thái Sơn	Ngã 6 Gò Vấp
15	Nguyễn Văn Khôi	Đường số 8	Phạm Văn Chiêu

Huyện Bình Chánh

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Vĩnh Lộc (Hương lộ 80)	Khu công nghiệp Vĩnh Lộc A	Đường Tỉnh lộ 10
2	Võ Văn Vân	Đường Hương lộ 80	Tỉnh Lộ 10
3	Trần Đại Nghĩa	Mai Bá Hương	Quốc lộ 1A
4	Nguyễn Cửu Phú	Nguyễn Hữu Trí	Ranh Quận Bình Tân
5	Nguyễn Hữu Trí	Cao tốc Tp.HCM – Trung Lương	Quốc lộ 1A
6	Tân Túc	Nguyễn Hữu Trí	Quốc lộ 1A
7	Bùi Thanh Khiết	Nguyễn Hữu Trí	Quốc lộ 1A
8	Hoàng Phan Thái	Ranh Long An	Quốc lộ 1A
9	Đình Đức Thiện	Quốc lộ 1A	Ranh Long An
10	Đa Phước	Liên ấp 3-4	Quốc lộ 50
11	Tân Liêm	Liên ấp 3-4	Quốc lộ 50
12	Quốc lộ 50	Ranh Quận 8	Cầu Ông Thìn
13	Trần Văn Giàu (Tỉnh lộ 10 cũ)	Quận Bình Tân	Ranh Long An
14	Quách Điêu	Vĩnh Lộc	Ranh huyện Hóc Môn
15	Thới Hòa	Quách Điêu	Ranh huyện Hóc Môn

16	Nguyễn Thị Tú	Vĩnh Lộc	Ranh quận Bình Tân
17	An Phú Tây-Hung Long	Quốc lộ 1	Hương lộ 11
18	9A-Khu dân cư Trung Sơn		
19	Quốc lộ 1	Ngã ba An Lạc	Ranh tỉnh Long An
20	Nguyễn Văn Linh	Quốc lộ 1	Khu dân cư Trung Sơn
21	Trịnh Như Khuê	Quốc lộ 1	Quốc lộ 1
22	Hưng Nhon	Quốc lộ 1	Nguyễn Cửu Phú

Huyện Hóc Môn

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Tô Ký	Ngã ba Chùa	Nguyễn Ảnh Thủ
2	Quang Trung	Tô Ký	Lê Lợi
3	Nguyễn Ảnh Thủ	Tô Ký	Phan Văn Hón
4	Phan Văn Hón	Quốc lộ 1A	Nhà truyền thống
5	Nguyễn Thị Sóc	Quốc lộ 22	Nguyễn Ảnh Thủ
6	Lê Thị Hà	Quốc lộ 22	Quang Trung
7	Lý Thường Kiệt	Quốc lộ 22	Quang Trung
8	Lê Lợi	Quang Trung	Ranh Tân Thới Nhì
9	Hương lộ 60	Quốc lộ 22	Lê Lợi (ranh thị trấn)

Huyện Củ Chi

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Tỉnh lộ 8	Cầu vượt Củ Chi	UBND xã Phước Vĩnh An
2	Tỉnh lộ 8	Cách ngã 4 Tân Quy 1000m về mỗi hướng	
3	Tỉnh lộ 15	Cách giao lộ Tỉnh lộ 15-đường Bến Than 1500m về hướng UBND xã Tân Thạnh Đông	
4	Tỉnh lộ 15	Ngã 4 Tân Quy 1000m về mỗi hướng	

5	Tỉnh lộ 15	Giao lộ đường Nguyễn Thị Nê – Tỉnh lộ 15	Giao lộ đường Cây Trắc – Tỉnh lộ 15
6	Tỉnh lộ 15	Giao lộ đường An Nhơn Tây – Tỉnh lộ 15 đến giao lộ Tỉnh lộ 7 – Tỉnh lộ 15	Giao lộ Tỉnh lộ 7 – Tỉnh lộ 15
7	Tỉnh lộ 2	Quốc lộ 22	Tỉnh lộ 8
8	Tỉnh lộ 7	Giao lộ Quốc lộ 22 – Tỉnh lộ 7	Tuyến điện 110KV
9	Tỉnh lộ 7	Ranh thị tứ Trung Lập	

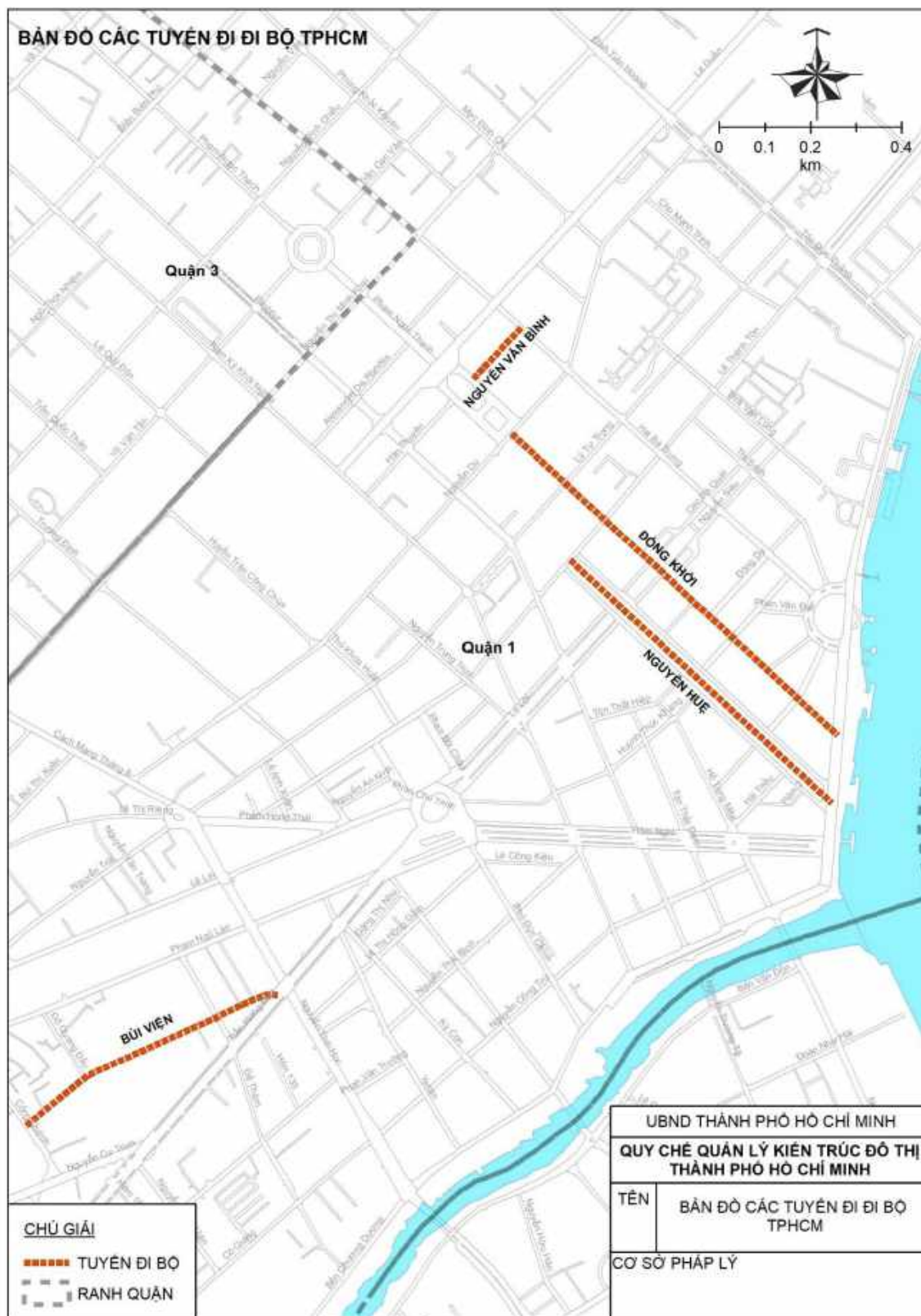
Huyện Cần Giờ

Số TT	Tên đường	Từ	Đến
1	Duyên Hải	Công ty Dược Phẩm	Cầu Rạch Lỡ
2	Đào Cử	Công ty Dược Phẩm	Lê Hùng Yên
2.1	Đoạn I	Công ty Dược Phẩm	Tắc Xuất
2.2	Đoạn II	Tắc Xuất	Lê Hùng Yên
3	Thạnh Thới	Duyên Hải	Bờ biển 30/4

PHỤ LỤC 03 CÁC TUYẾN ĐI BỘ

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các tuyến đi bộ được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các tuyến đi bộ theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.

Các tuyến đường Nguyễn Huệ, Đường Đồng Khởi, Nguyễn Văn Bình, Bùi Viện.

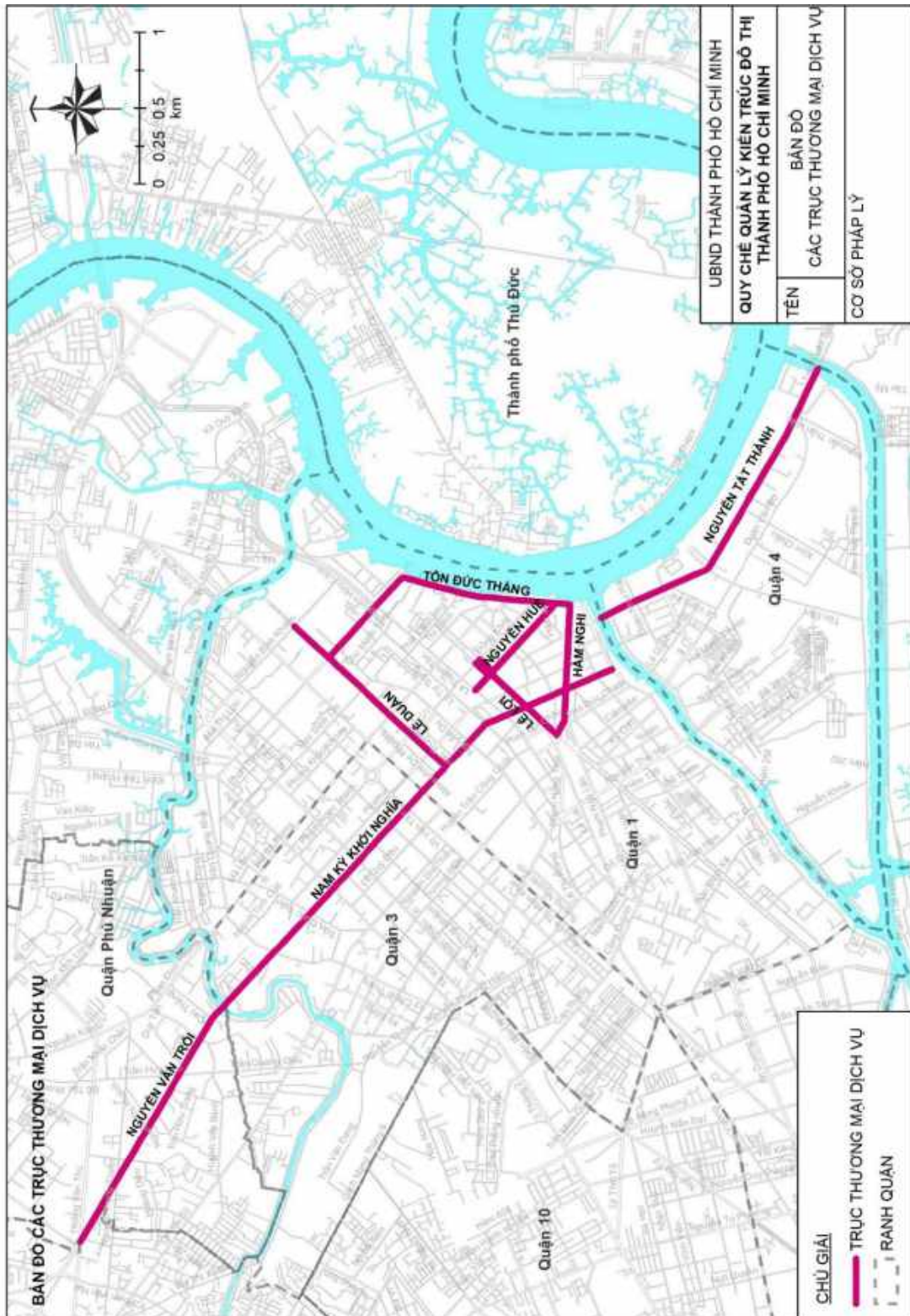


PHỤ LỤC 04

CÁC TRỤC THƯƠNG MẠI, DU LỊCH

* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các trục thương mại, du lịch 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 17 của Quy chế này.

Các trục đường, Lê Lợi, Nguyễn Huệ, Hàm Nghi, Tôn Đức Thắng, Lê Duẩn, Nguyễn Tất Thành, Nguyễn Văn Trỗi, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

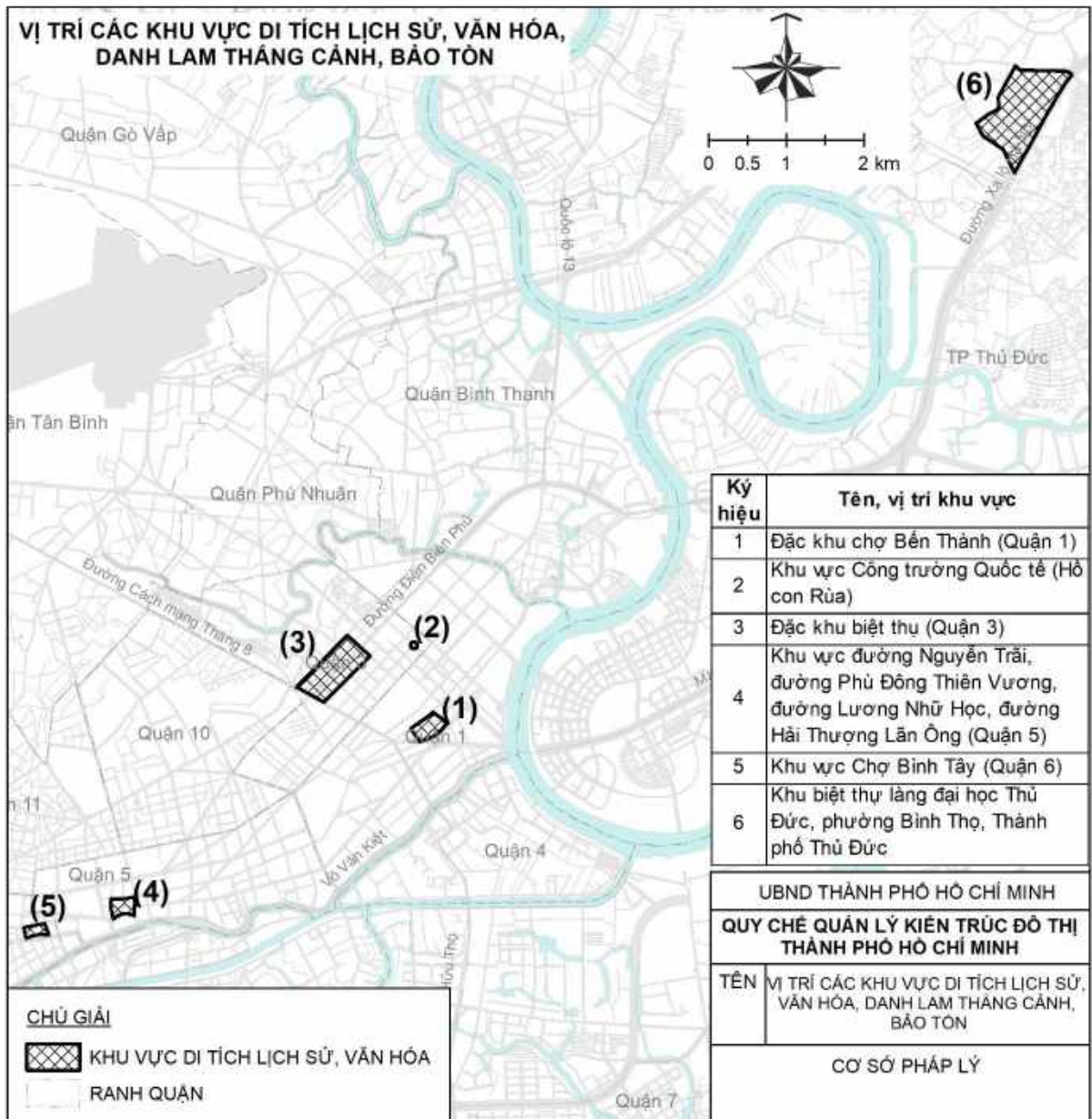


PHỤ LỤC 05

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

** 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 17 của Quy chế này.*

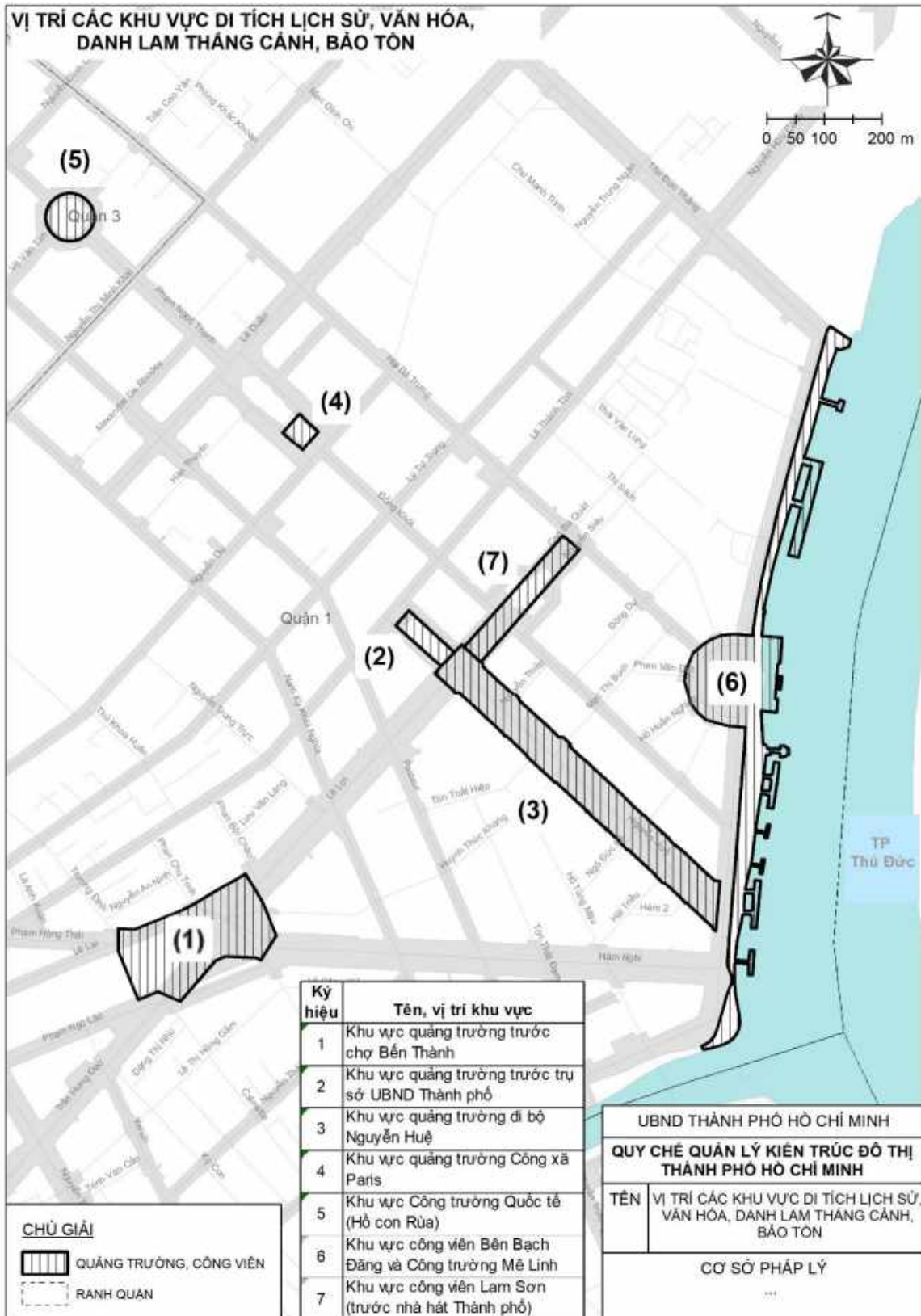
1. Đặc khu chợ Bến Thành (Quận 1);
2. Khu vực Hồ con Rùa (Quận 3);
3. Khu biệt thự (Quận 3);
4. Khu vực đường Nguyễn Trãi, đường Phù Đổng Thiên Vương, đường Lương Nhữ Học, đường Hải Thượng Lãn Ông (Quận 5);
5. Khu vực Chợ Bình Tây (Quận 6);
6. Khu biệt thự làng đại học Thủ Đức, phường Bình Thọ, Thành phố Thủ Đức;



PHỤ LỤC 06

KHU TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, QUẢNG TRƯỜNG VÀ CÔNG VIÊN LỚN

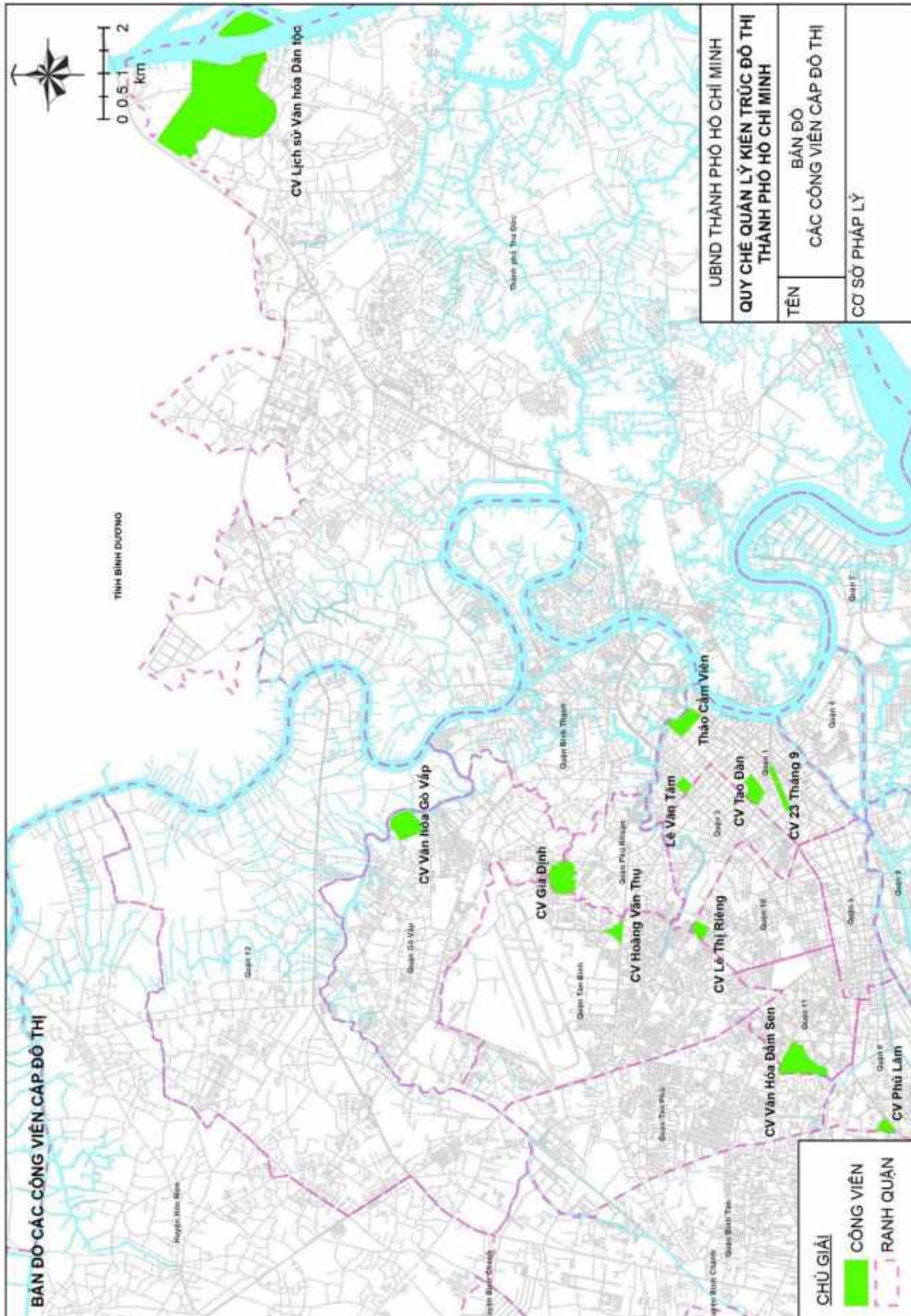
* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu trung tâm công cộng, quảng trường và công viên lớn được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



PHỤ LỤC 07

CÔNG VIÊN LỚN: MỘT SỐ VỊ TRÍ CÁC CÔNG VIÊN CẤP ĐÔ THỊ, CẤP ĐƠN VỊ Ở

* 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 17 của Quy chế này.

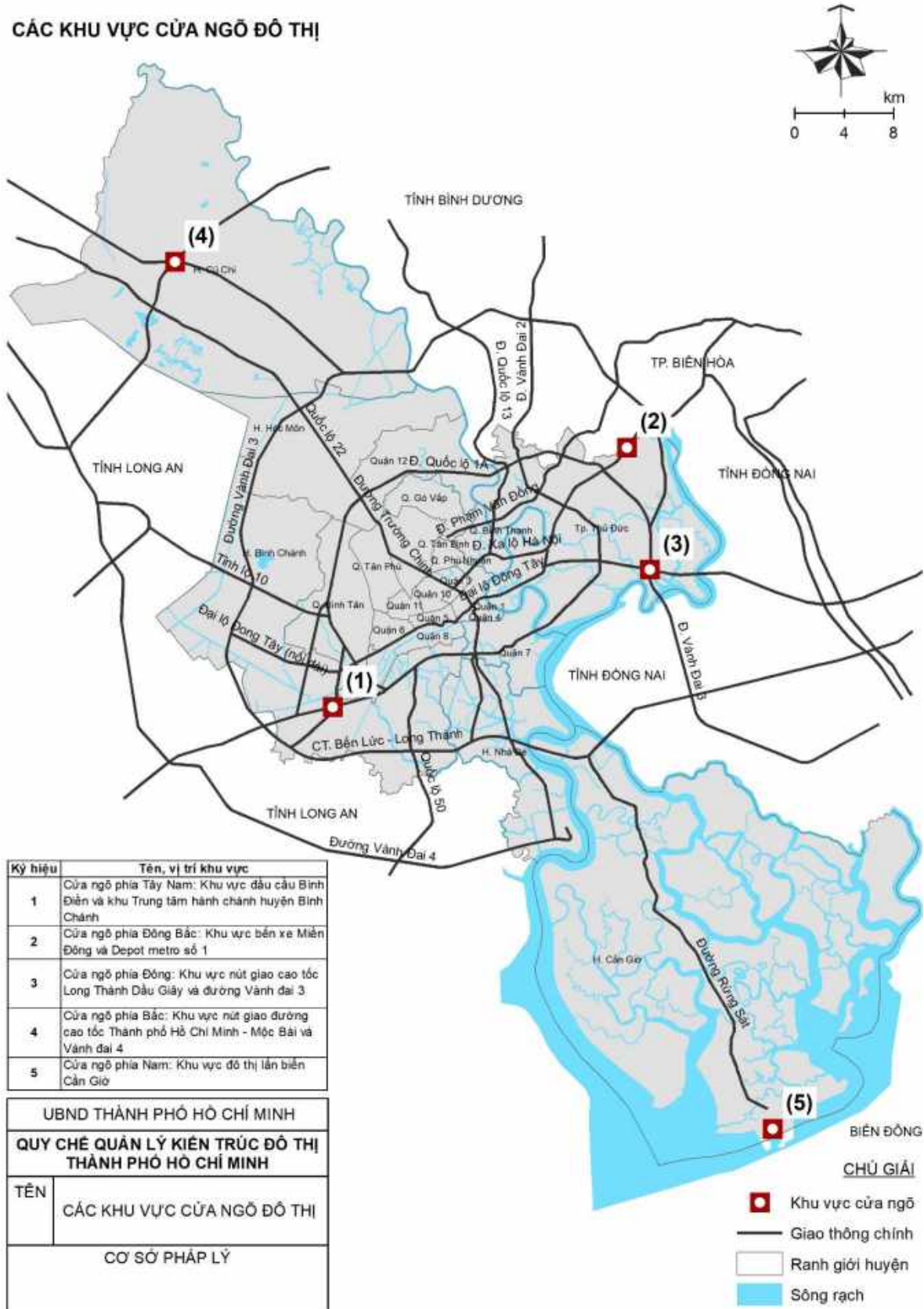


PHỤ LỤC 09

CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ 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 17 của Quy chế này.

CÁC KHU VỰC CỬA NGÕ ĐÔ THỊ

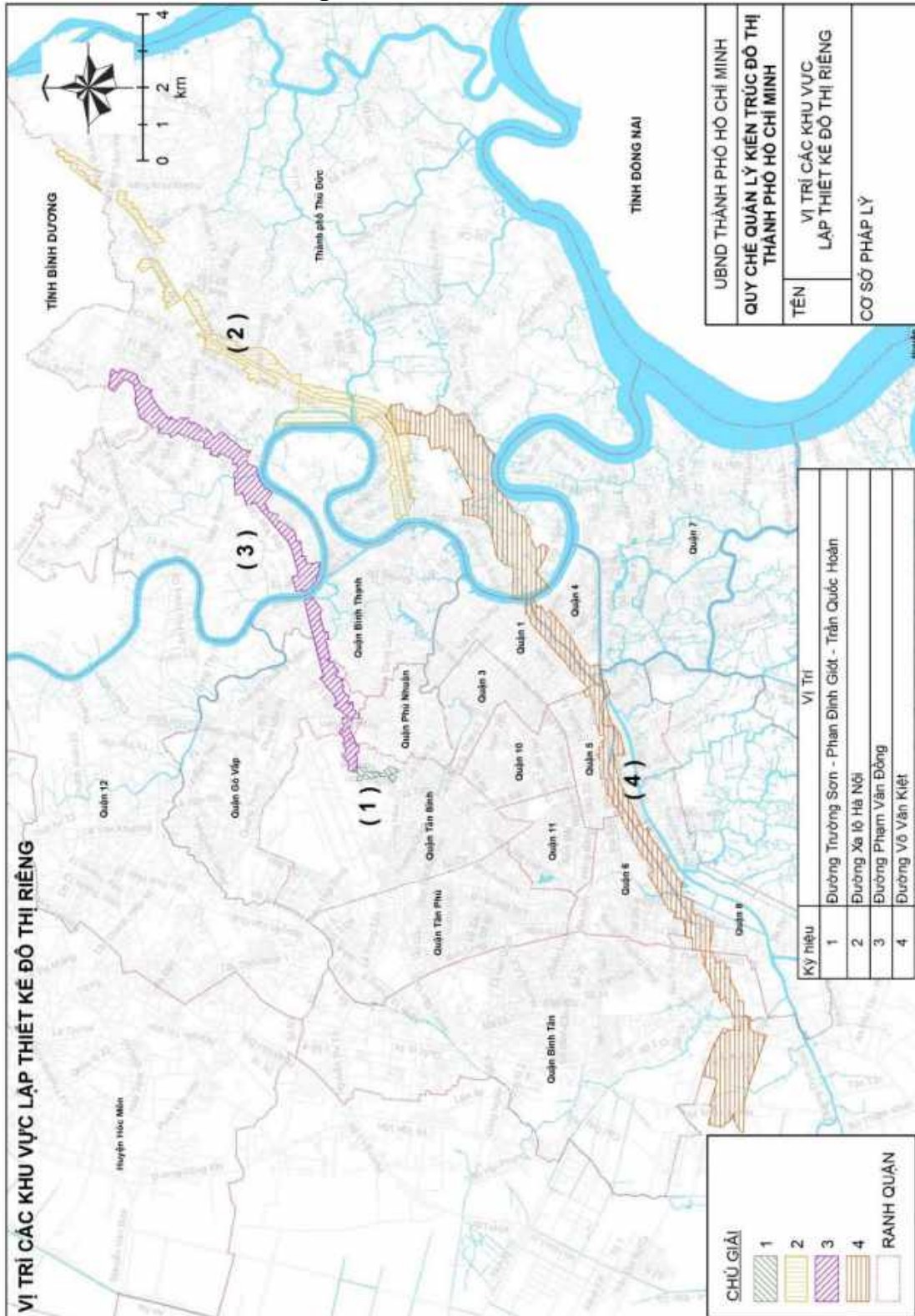


PHỤ LỤC 10

CÁC KHU VỰC LẬP THIẾT KẾ ĐÔ THỊ RIÊNG

* 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 17 của Quy chế này.

Các khu vực dọc các trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn, Xa lộ Hà Nội, Phạm Văn Đồng, Võ Văn Kiệt - Mai Chí Thọ

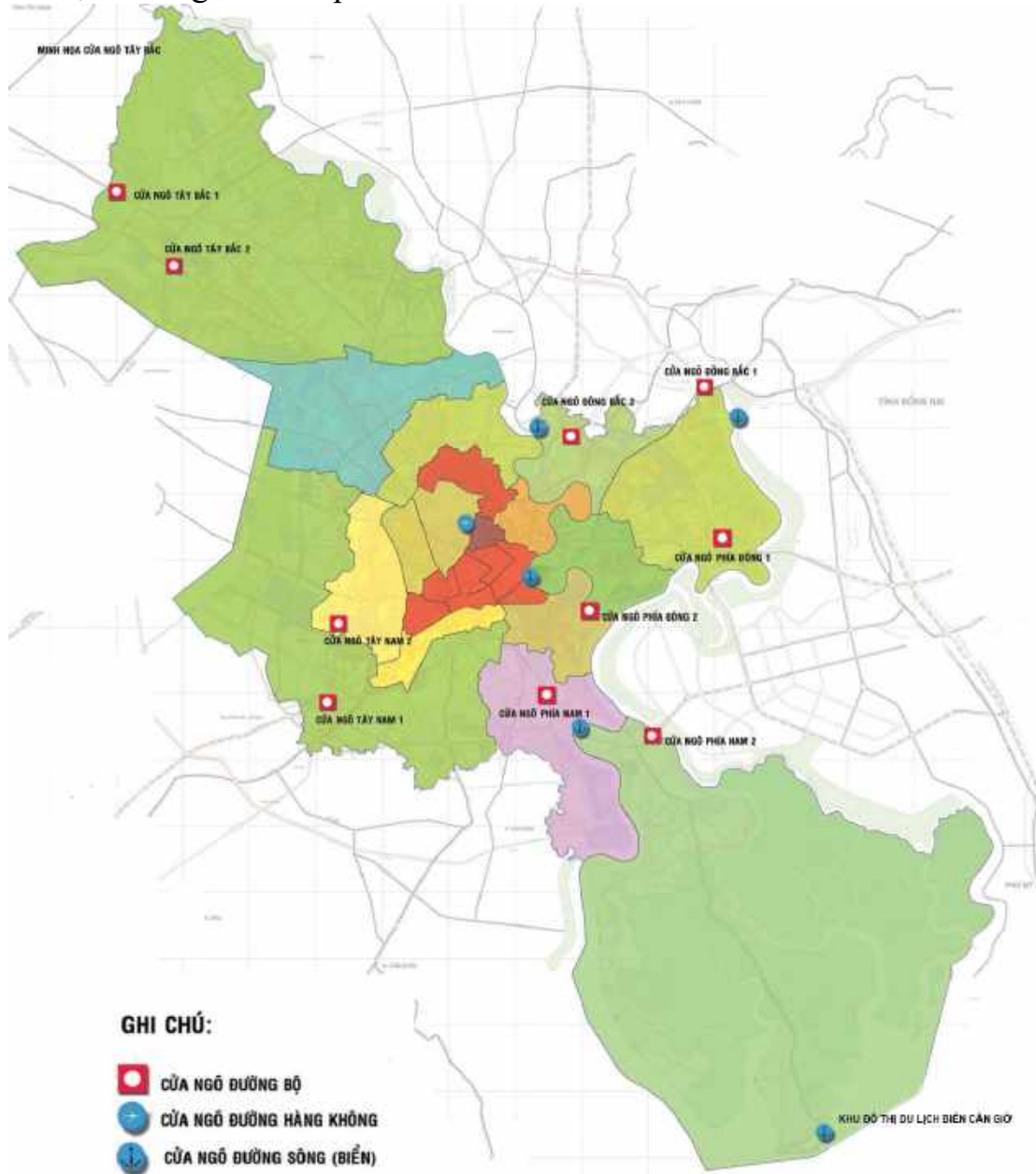


PHỤ LỤC 11

CÁC KHU VỰC, VỊ TRÍ CÓ CÔNG TRÌNH PHẢI THI TUYỂN PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC

* 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 17 của Quy chế này.

8.1 Khu vực cửa ngõ Thành phố



1. Cửa ngõ phía Tây Nam: Khu vực đầu cầu Bình Điền và khu trung tâm hành chính huyện Bình Chánh
2. Cửa ngõ phía Đông Bắc: Khu vực bến xe miền đông và trạm metro Suối Tiên
3. Cửa ngõ phía Đông: Khu vực nút giao cao tốc Long Thành Dầu Giây và đường Vành đai 3

4. Cửa ngõ phía Bắc: khu vực nút giao đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài và Vành đai 4
5. Cửa ngõ phía Nam: Khu vực đô thị lấn biển Cần Giờ

PHỤ LỤC 12

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

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 QHCT XDĐT (QHPK) TL 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu thành phố (930ha) được 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 QHCT XDĐT (QHPK) TL 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu thành phố (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 12 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 QHKT, đã có các công trình được UBND Thành phố chấp thuận chỉ tiêu theo định hướng kiến trúc trực 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 được duyệt và những quy định cụ thể tại phần II Quy định cụ thể.

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định về HSSDD công trình

- HSSDD tối đa của từng lô đất (V) được quy định ở Đồ án QHCT XDĐT (QHPK) 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 (QHPK) 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 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 HSSDD của một lô đất không quá 10.

- Các điều kiện ưu tiên tăng HSSDD bao gồm các trường hợp sau:

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 HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD 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 GTVT) 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 HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD (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 HSSDD áp dụng cho công trình xây dựng mới trong khuôn viên dự án đó có thể được xem xét gia tăng như sau: HSSDD (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 với các giải pháp thân thiện với môi trường (được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận) thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD (V) + 1,0 hoặc 0,25V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn).

Việc xem xét công trình xây dựng đạt điều kiện này do cơ quan cấp phép kiểm tra và thẩm định. Trường hợp phương án thiết kế xây dựng không đạt yếu tố thân thiện môi trường thì không được cộng thêm.

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 HSSDD 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 1.000m² trở lên: (V) + 2,0
- Nếu G từ 500m² đến dưới 1.000m²: (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 1.000m² trở lên và phủ ít nhất 50% diện tích *khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị trong ô phố* thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau:

Dự án thuộc Phân khu 1: HSSDD quy định (V) + 3,0 hoặc 0,75V (sử dụng phương án có hệ số sử dụng đất thấp hơn)

Các phân khu khác: HSSDD 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 ($\geq 60^\circ$))

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 HSSDD (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 $\geq 16\text{m}$ (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 HSSDD (V) có thể được gia tăng thêm 0,5

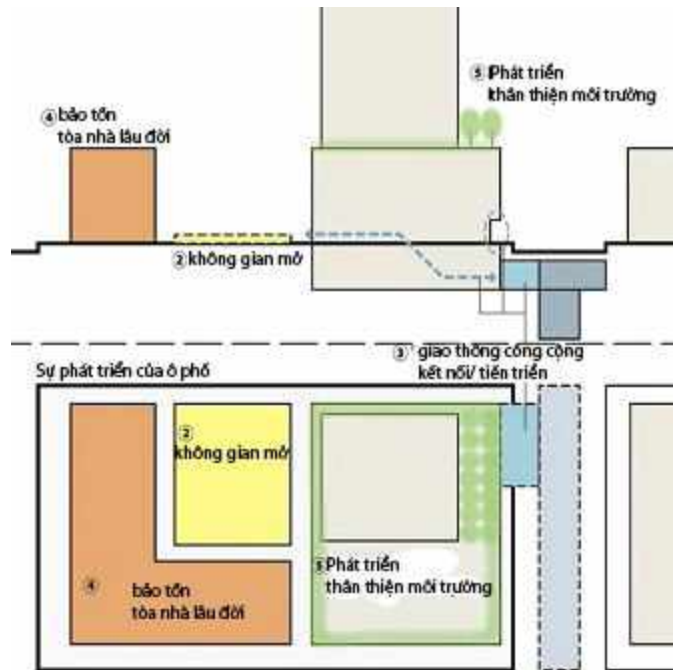
Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới $\geq 20\text{m}$ (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông), có chiều cao xây dựng thấp hơn 4 lần so với chiều rộng công trình, không vượt quá chiều cao tối đa quy định theo Quy chế hoặc Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất (trường hợp dự án bao gồm cả ô phố hoặc 1 phần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

Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới $\geq 30\text{m}$ (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 HSSDD (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 200m² và bao gồm tối thiểu 3 căn nhà phố mặt tiền đường (tổng bề ngang tối thiểu 9m), đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một tổ chức, cá nhân xây dựng thành một công trình thì

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



Hình 2-1 Minh họa một số trường hợp được gia tăng HSSDD

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

Trường hợp dự án này có diện tích khu đất 1200m², 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 400m² 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 HSSDD tối đa dự án được xác định như sau: HSSDD = 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 phân 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 $\geq 100\text{m}$: trường hợp chỉnh trang toàn ô phố hay một phần ô phố, diện tích khu đất tối thiểu $\geq 1.000\text{m}^2$, chiều rộng lô đất $\geq 25\text{m}$, tiếp giáp trực đường chính lộ giới $\geq 20\text{m}$.

- Chiều cao tối đa 70m diện tích lô đất tối thiểu $\geq 500\text{m}^2$ chiều rộng lô đất $\geq 20\text{m}$, tiếp giáp trực đường chính lộ giới $\geq 20\text{m}$.

- Chiều cao tối đa 50m diện tích lô đất tối thiểu $\geq 300m^2$ và chiều rộng lô đất $\geq 16m$, tiếp giáp trục đường lộ giới $\geq 16m$.
- 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 $\geq 16m$.
 - 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 $L \geq 12m$.
 - Chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 17m áp dụng cho tất cả các lô đất thuộc hẻm $\geq 7m$, 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 $\geq 4,0m$ 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 $\geq 30m$ 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 $\geq 16m$, 20m trên các trục đường có lộ giới $\geq 12m$, 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 $L \geq 16m$, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m.

- Lô đất có chiều dài $9m \leq L < 16m$, 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

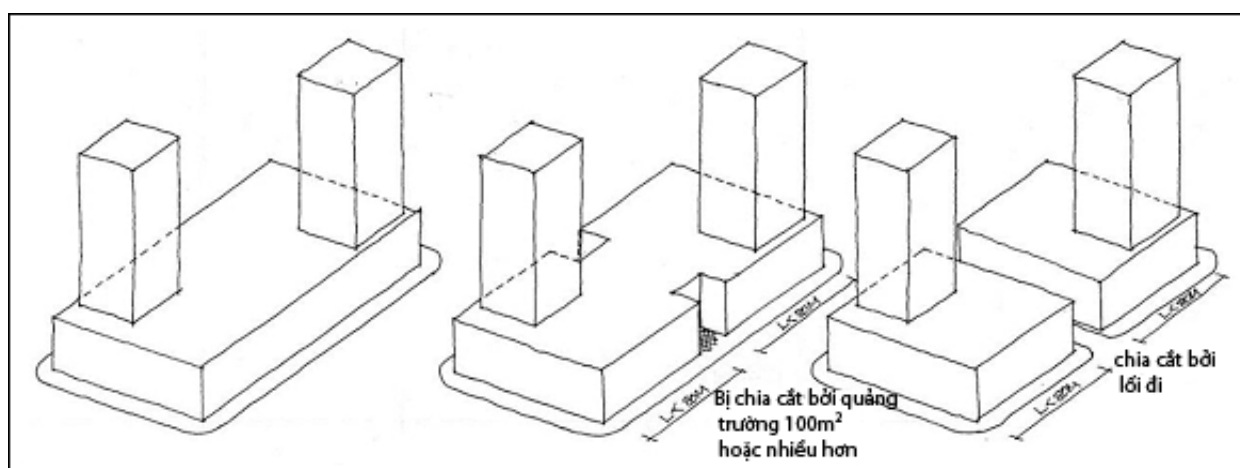
4. Quy định về mật độ xây dựng

Diện tích lô đất	$\leq 50m^2$	$\leq 80m^2$	$\leq 200m^2$	$\leq 300m^2$	$\leq 500m^2 \div 1000m^2$	$> 1000m^2$
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 $\geq 4m$ để phá vỡ tính liên tục của dãy công trình.



Hình 2-2 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 hiện 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 của 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 chi tiết 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 QHKT và cơ quan có thẩm quyền về văn hoá/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.

- Phân 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 bề tường thì chiều cao phần bề 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 HSSDD 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, chằng 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

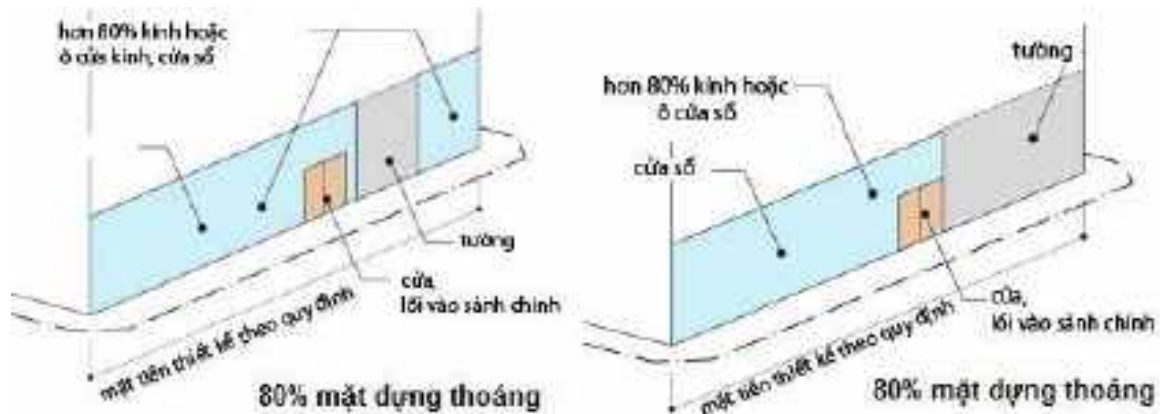
kích thước bãi đậu xe hai bánh đầy đủ.

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.

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.



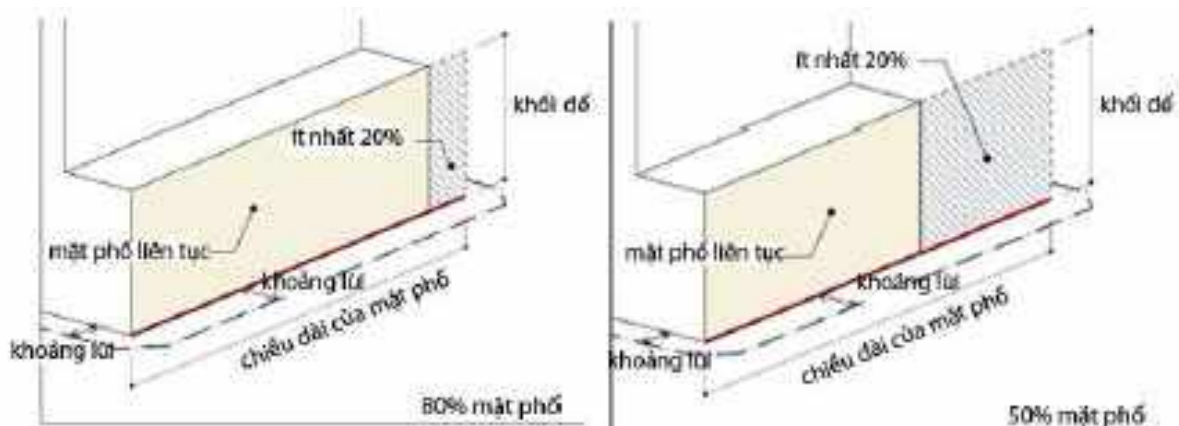
Hình 2-3 Mặt dựng thoáng

13. Quy định về mặt phố liên tục:

Có loại 2 Mặt phố liên tục:

- 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 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 2-4 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Từng hạng mục tiện ích phải được bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa. 2. Mỗi 500m² 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mỗi 500m² 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 5.000m² nằm kề 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 nói lỏng một số quy định hoặc chỉ tiêu xây dựng.

(Khối lượng thông gió cho công trình thương mại ngầm ước tính khoảng 10m³/m²/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 (Xem Hình 2-5)



Hình 2-5 Hình Minh họa một số kết cấu nổi đặc trưng

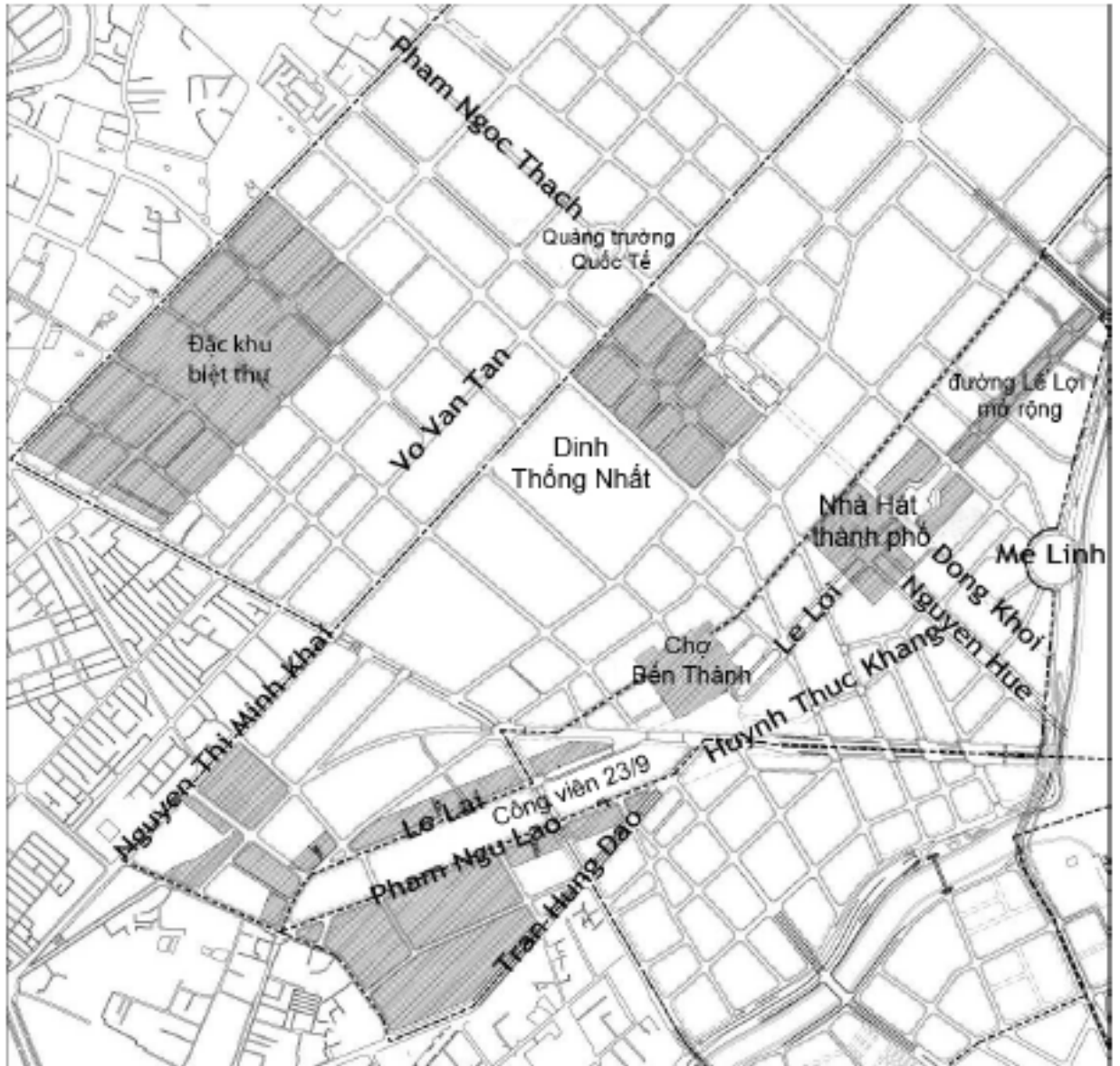
III. QUY ĐỊNH CÁC KHU VỰC ĐẶC BIỆT

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:

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

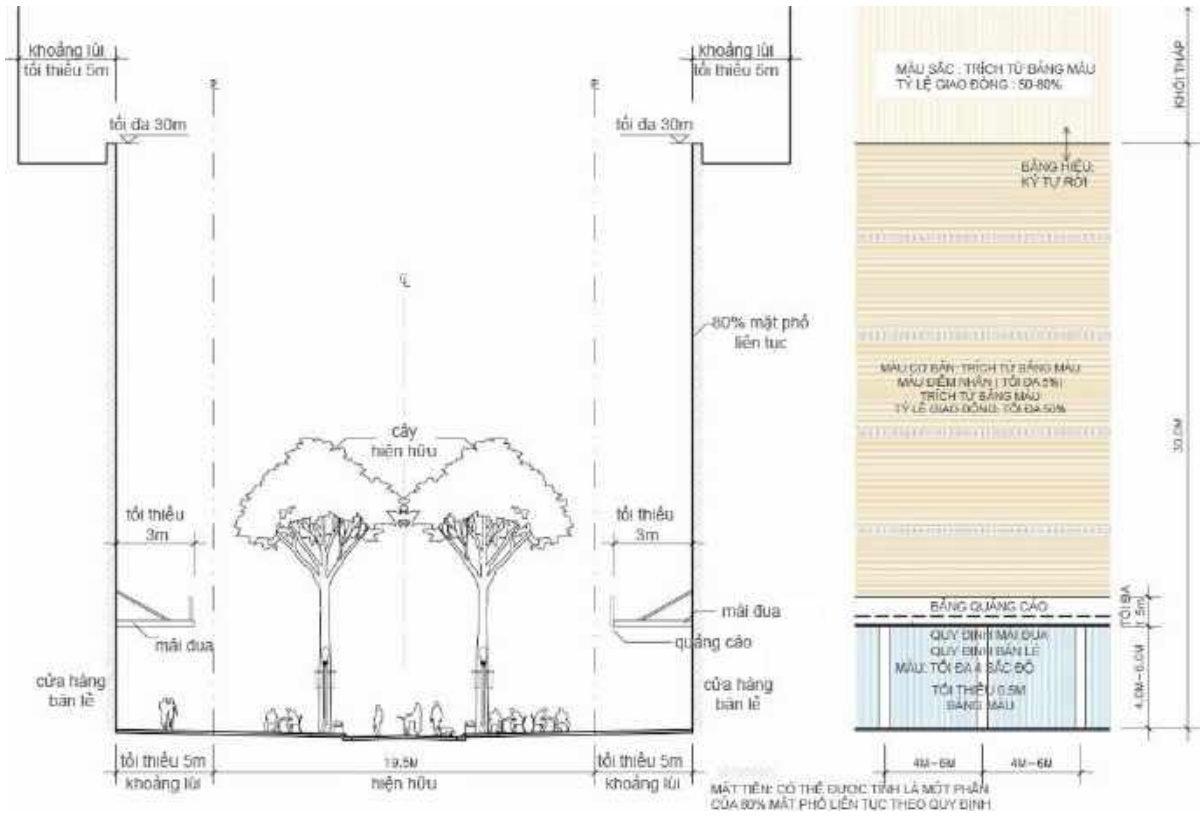
- Đường Đồng Khởi.
- Khu vực chợ Bến Thành.
- Ô phố trước chợ Bến Thành.
- Khu vực xung quanh công viên 23/9.
- Khu vực xung quanh Nhà hát Thành phố.
- Khu vực đường Lê Lợi.
- Khu vực xung quanh đường Lê Lợi nổi dài.
- Đường Nguyễn Huệ.
- Đường Huỳnh Thúc Kháng.
- b) Phân khu 2 (Khu Trung tâm Văn hóa – 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 bên 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 Hải Bà Trưng Nguyễn Đình Chiểu.
 - Trục đường Tú Xương từ CMTT 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 3-1 Vị trí các Đặc khu

2. Nguyên tắc chung cho khu CBD:

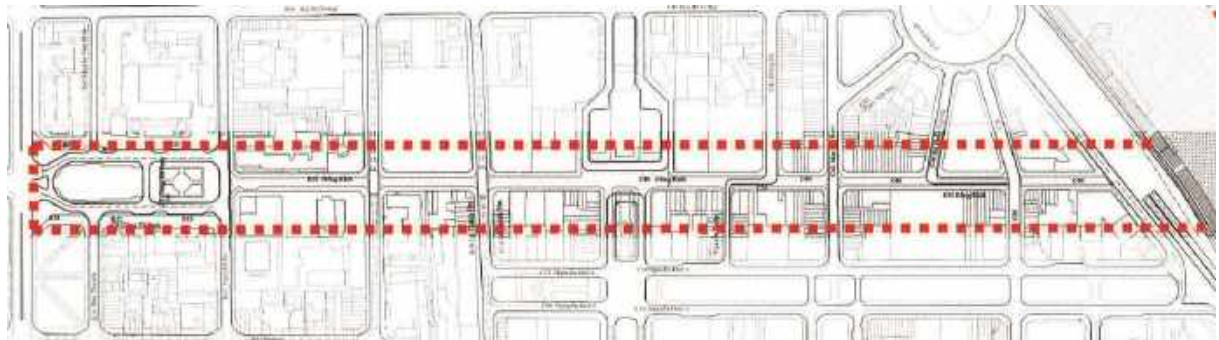
Về nguyên tắc chung, công trình cần có khoảng lùi 3m từ lộ giới, với chiều cao công trình trên 30m cần lùi thêm 5m để có ánh sáng và khoảng không cho đường phố. (hình 3-2)



Hình 3-2

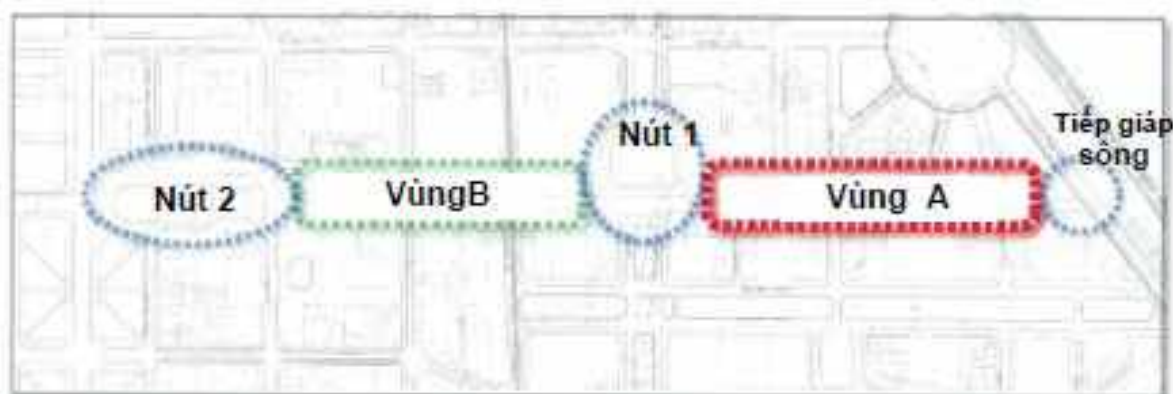
3. Đường Đồng Khởi (xem hình 3-3) (Các ô phố: PA-1, PA-2, PA-4, PA-6, P2, P3, P6, P7, P12, PP-1, PP-2, PP-3, LC-2, L13, L14, L15, L17, L18, L19, PR-1, PR-2, PE-2, L20, L21, L22, L23, L24, LP-6)

Đường Đồng Khởi từ Sông Sài Gòn đến Nhà thờ Đức Bà.



Hình 3-3 Ranh giới đường Đồng Khởi

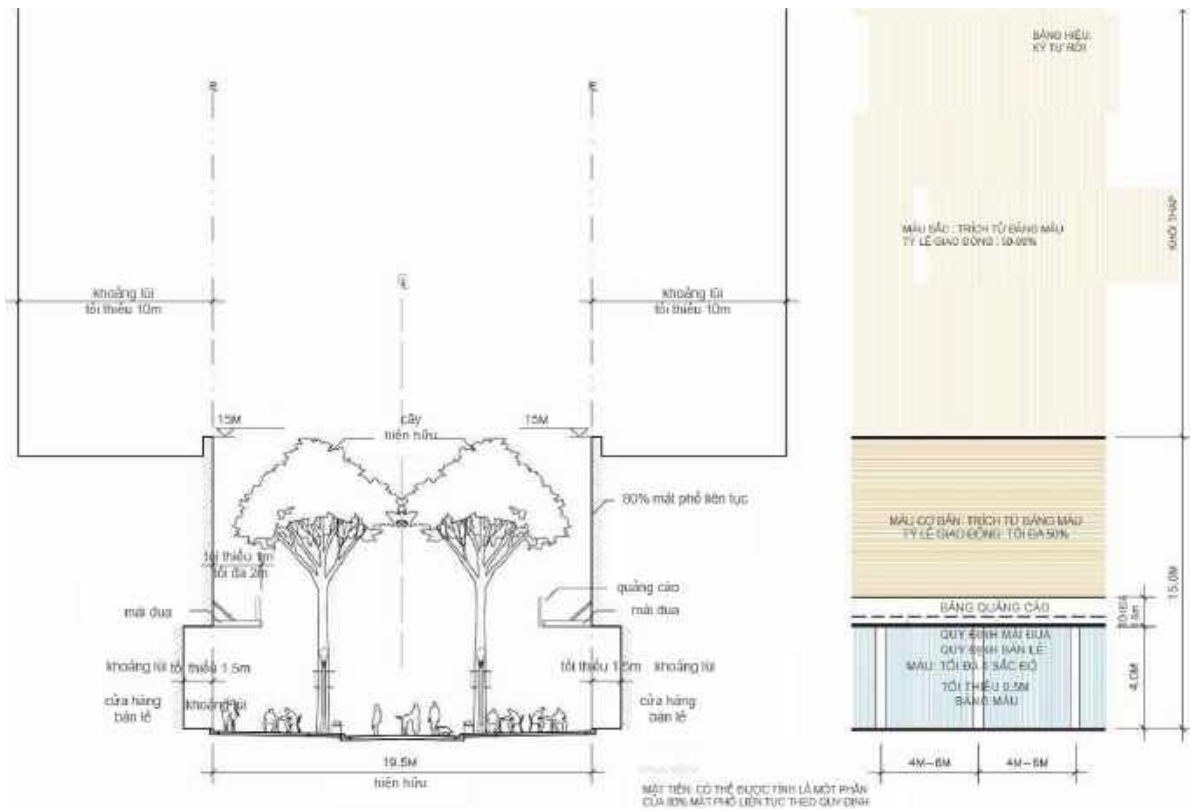
Được phân chia thành các vùng, Bao gồm khu vực bờ sông, hai nút và hai khu, cụ thể: theo hình 3-4 dưới đây :



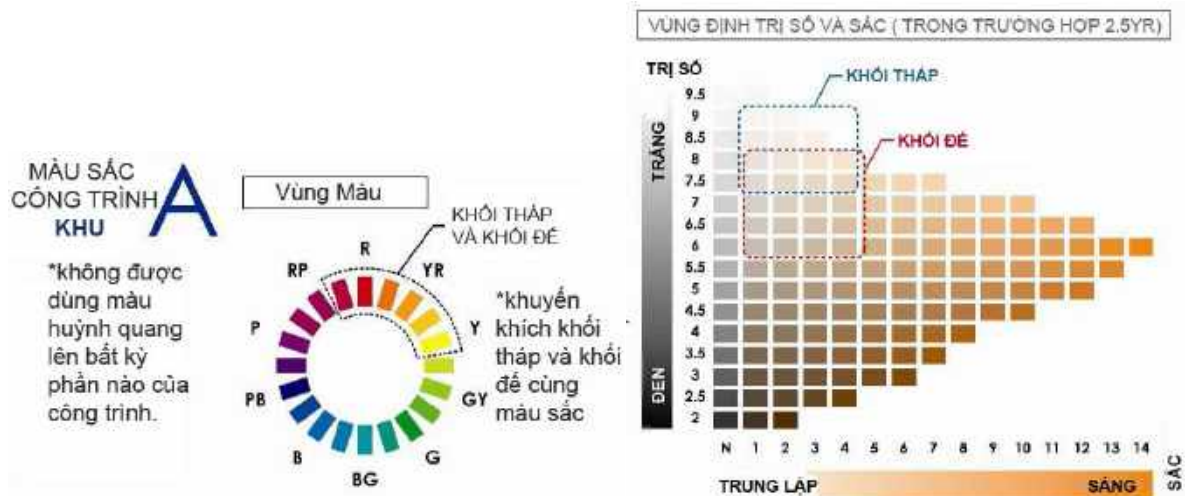
Hình 3-4 Ý tưởng quy hoạch tuyến Đông Khởi

a) Khu A (xem hình 3-5)

- 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 3-6. 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 3-6, và khuyến khích khối đế và tháp nên có chung tông màu.



Hình 3-5 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu của Khu A



Hình 3-6 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu A

b) Khu B (xem hình 3-7)

- 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

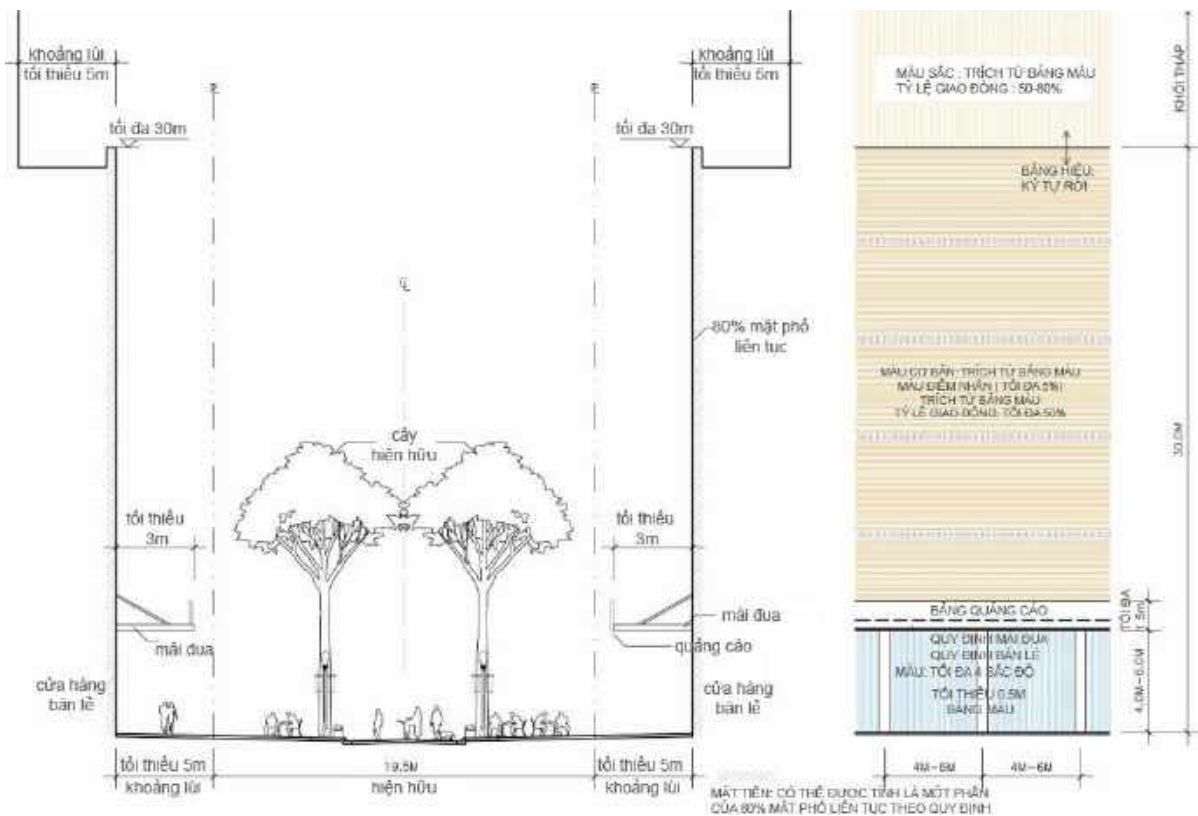
khối tháp phải từ 50-80%.

- 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.

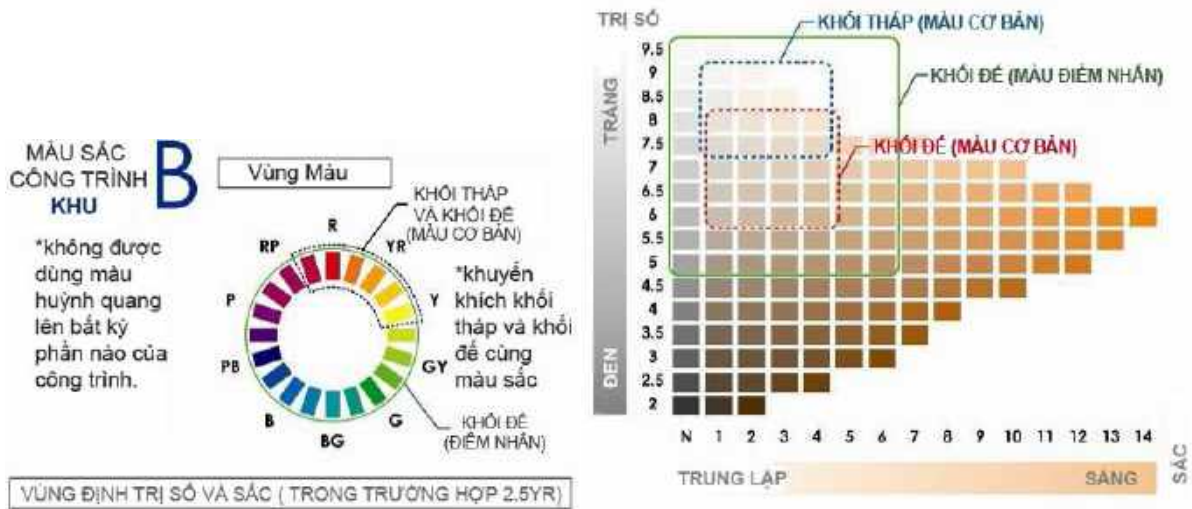
- Bảng hiệu công trình phải được đặt ở vị trí trên cùng của khối tháp hoặc khối đế theo quy định.

- 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 3-8. 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 3-8, 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.



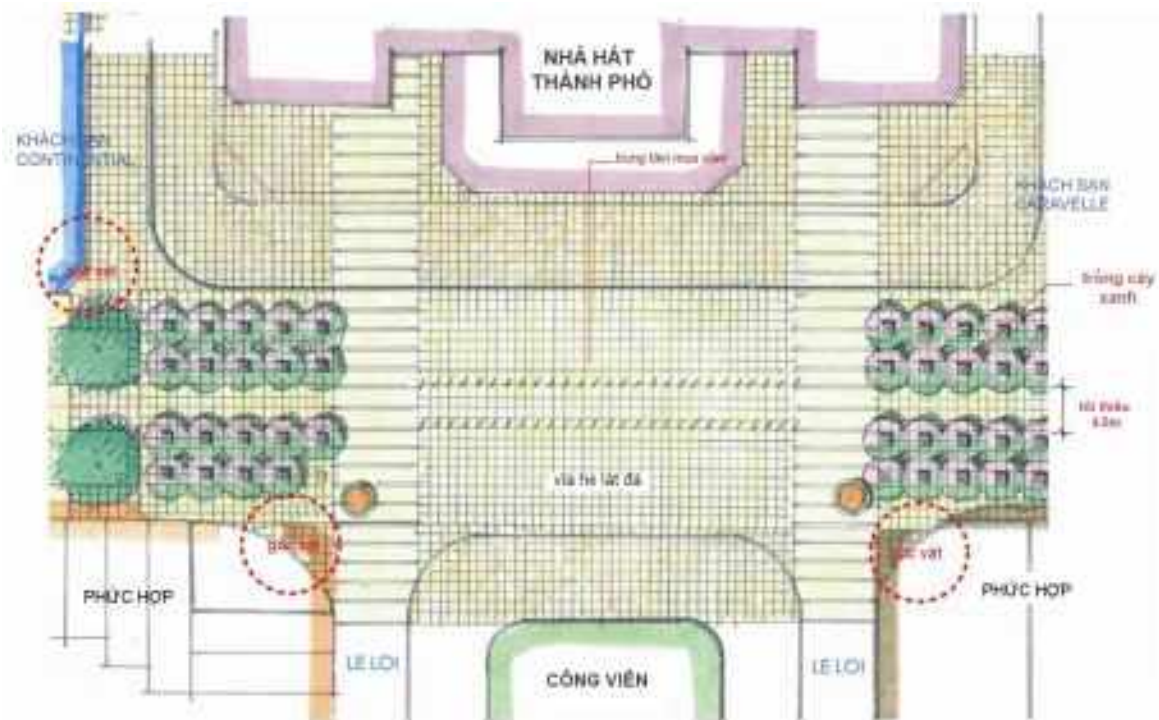
Hình 3-7 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu Khu B



Hình 3-8 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

c) Nút 1 (xem hình 3-9)

- 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 3-9 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

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 3-12.

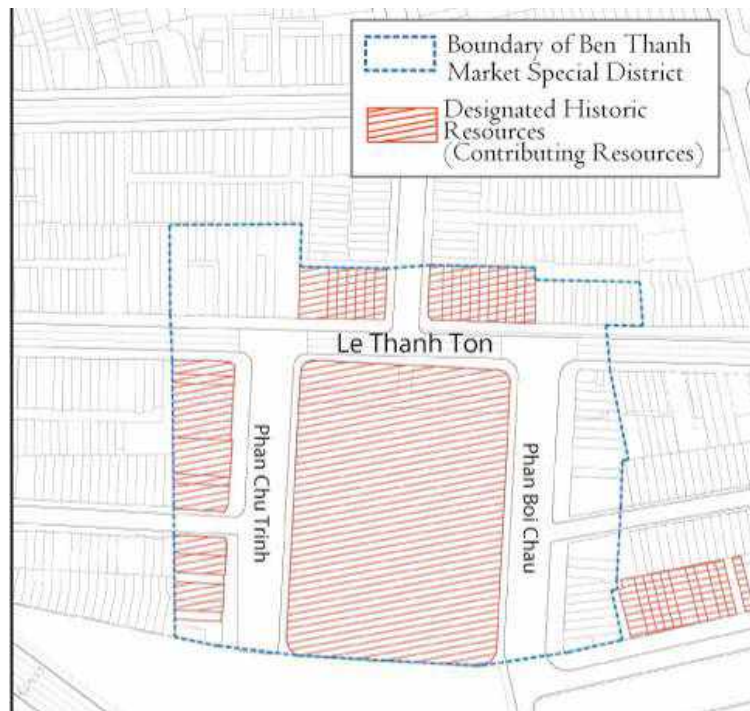
Nghiêm cấm việc tháo dỡ các công trình đóng góp vào giá trị lịch sử của thành phố

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 lân cận 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 QH-KT 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 12, 13 của Quy chế quản lý kiến trúc và quy định liên quan khác.



3-12 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 TP. HCM.

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 kế 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.

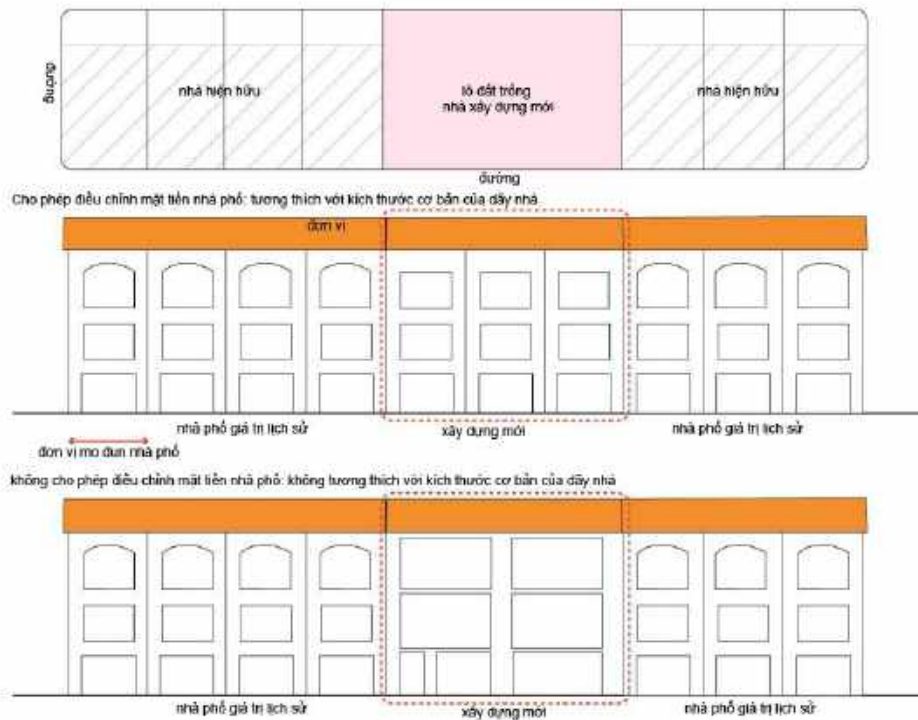
Giới hạn chiều cao được đề cập trong quy định cụ thể cho từng ô phố theo quy định

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 dựng hình khối 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 3-13 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 rộng 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.

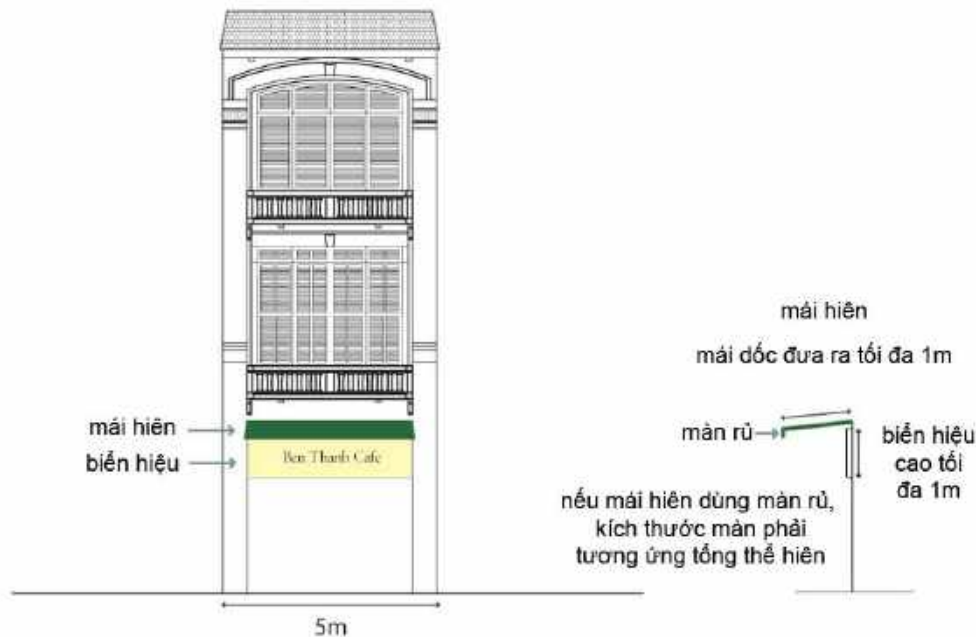
Biển hiệu và mái hiên

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 3-14).

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.

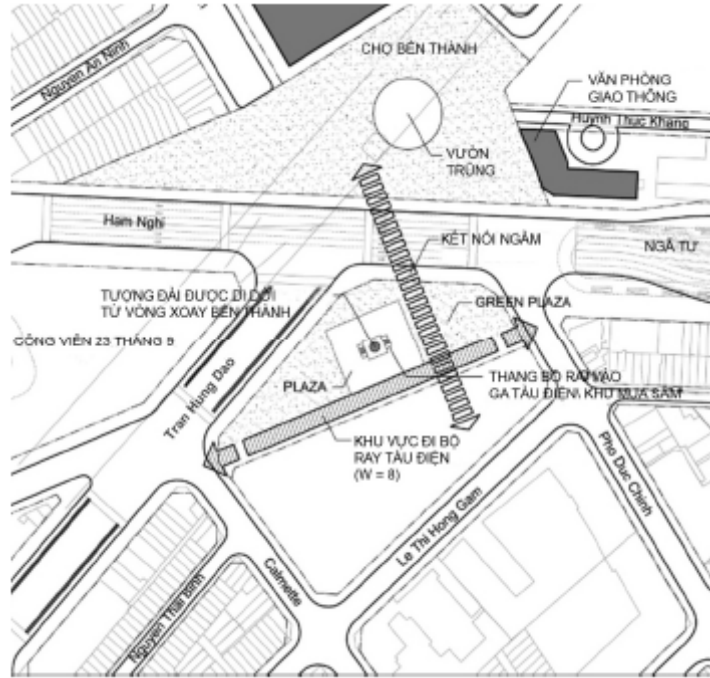


Hình 3-14 Mái hiên và biển hiệu tại mặt tiền tầng trệt

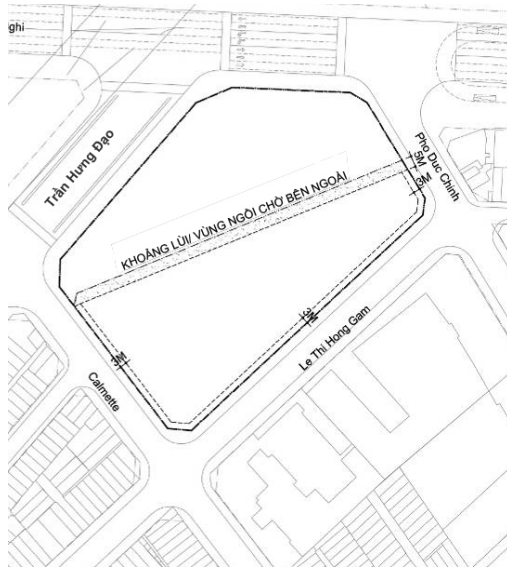
5. Ô phố trước chợ Bến Thành (xem hình 3-15) (Các ô phố: TSP-1, T15)

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. Transportation Bureau.

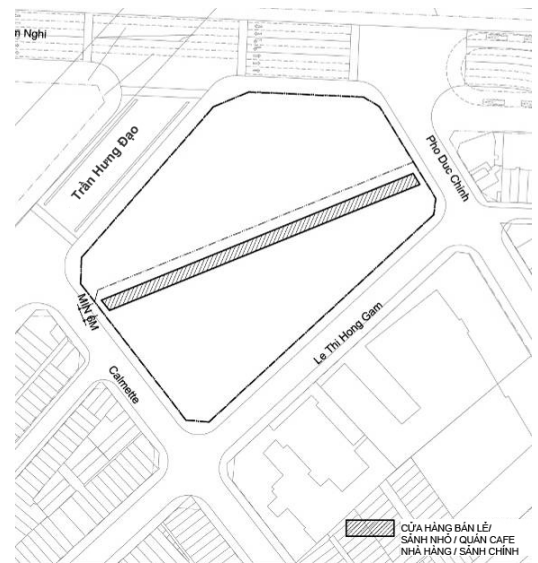
Do các công trình này đóng vai trò cốt lõi trong việc khẳng định đặc tính của khu vực, nên bất kỳ dự án xây dựng nào có bố trí khối đế hay khối tháp đều phải tôn trọng giá trị thiết kế vốn có của chúng. Hình thái, mặt tiền, chiều cao hay khối lượng công trình xây dựng mới gần Quảng trường chợ Bến Thành 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.



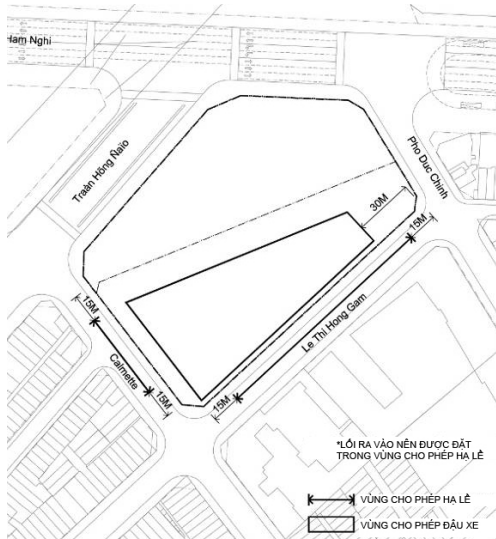
Hình 3-15 Điều kiện khu đất



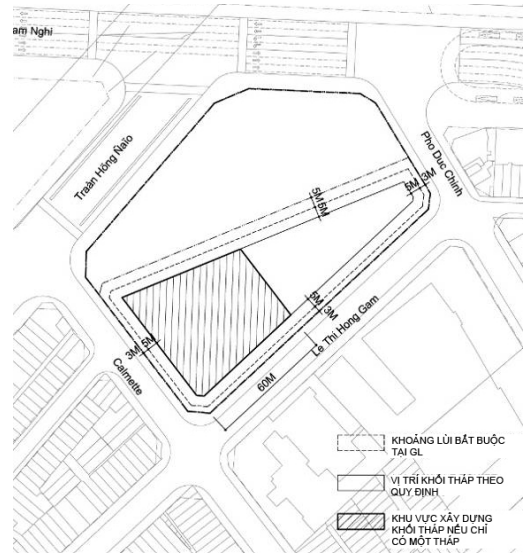
Hình 3-16 Khoảng lùi



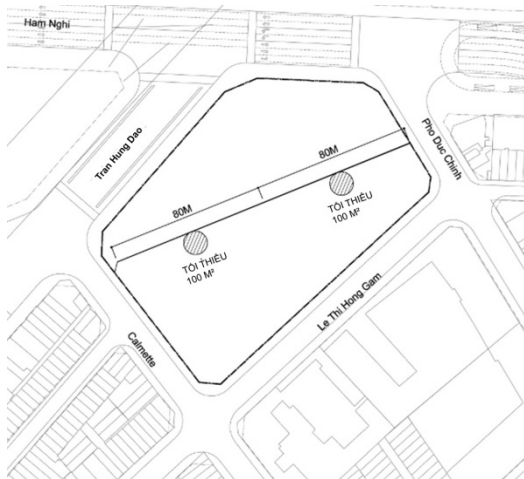
Hình 3-17 Chức năng sử dụng của mặt tiền tầng trệt



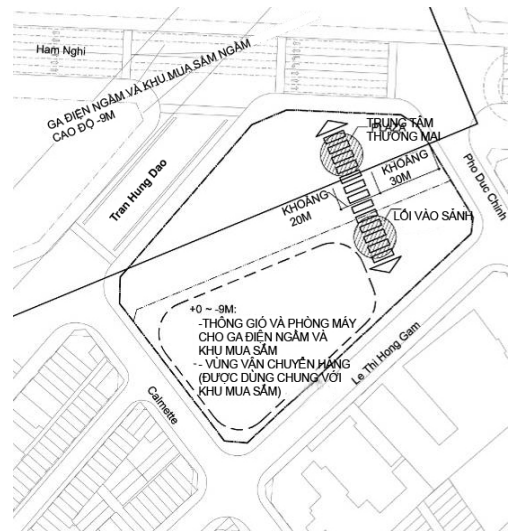
Hình 3-18 Khu vực bo lề và bãi đậu xe



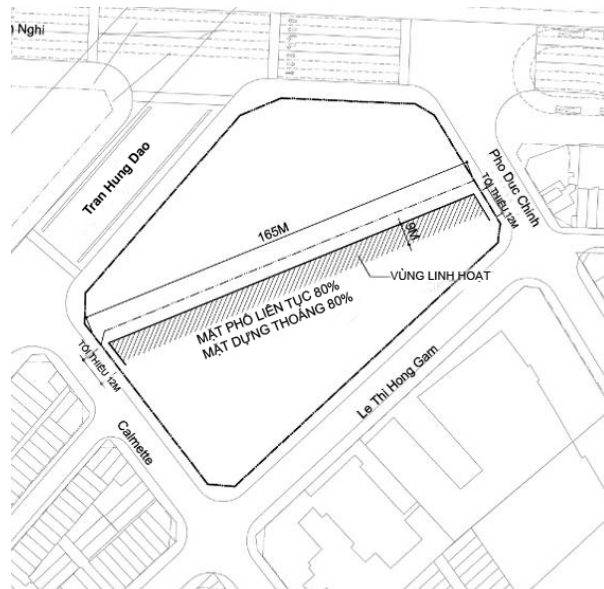
Hình 3-19 Vị trí tháp



Hình 3-20 Quy định chiều dài mặt đứng và Quảng trường



Hình 3-21 Quy định cho tầng hầm



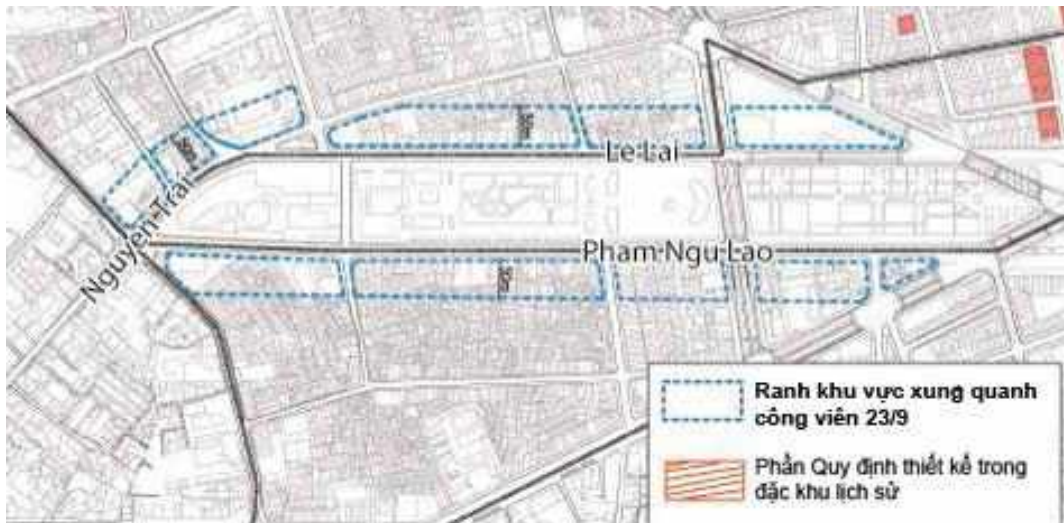
Hình 3-22 Khối lượng Mặt phỗ liên tục và độ đặc rỗng của khối đế

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 3-23 Khu vực xung quanh công viên 23/9

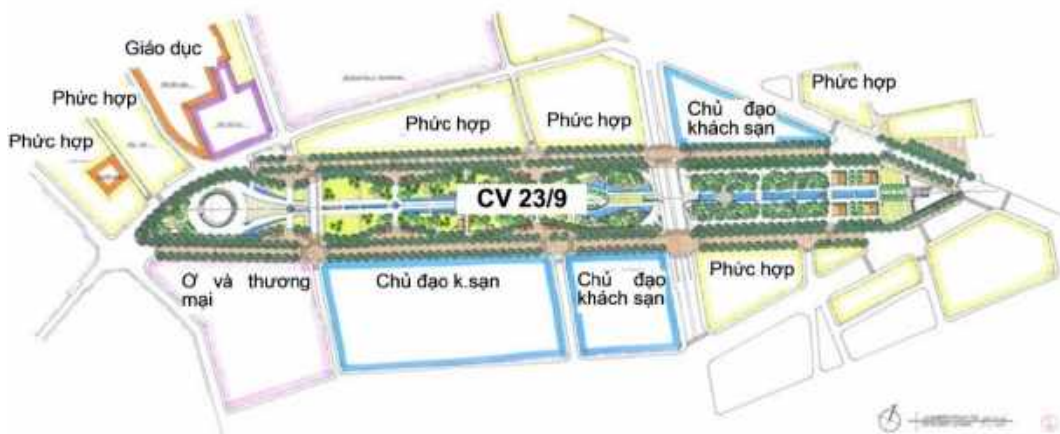
b) Chiều cao

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

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

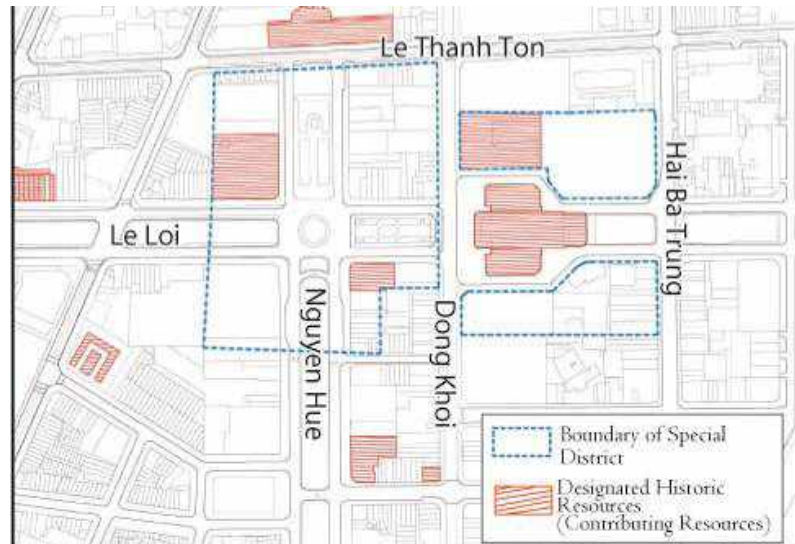
Chức năng công trình xây mới quanh khu vực công viên 23/9 được thể hiện trong Hình 3-24.



Hình 3-24 Chức năng công trình quanh khu vực công viên 23/9

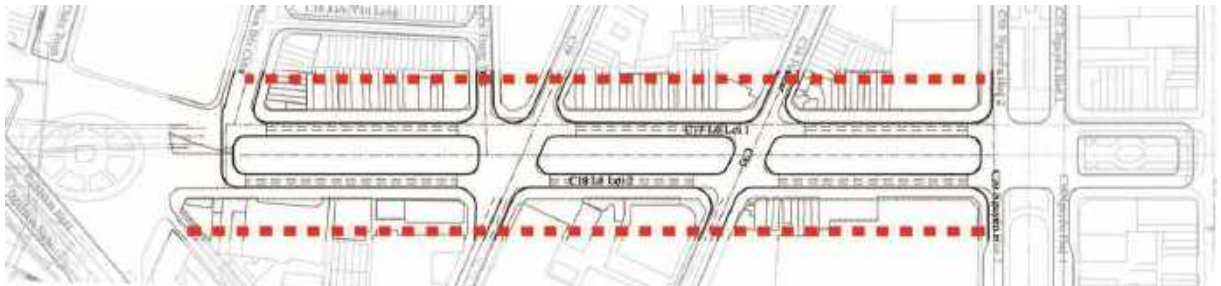
7. Khu vực xung quanh Nhà hát thành phố (Các ô phố: L13, L14, L20, L21, LP-6, MP-4, MP-5, MP-6, M13, M17)

Bên cạnh Nhà hát thành phố và UBND TP, 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 (xem Hình 3-25), 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 3-25 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)

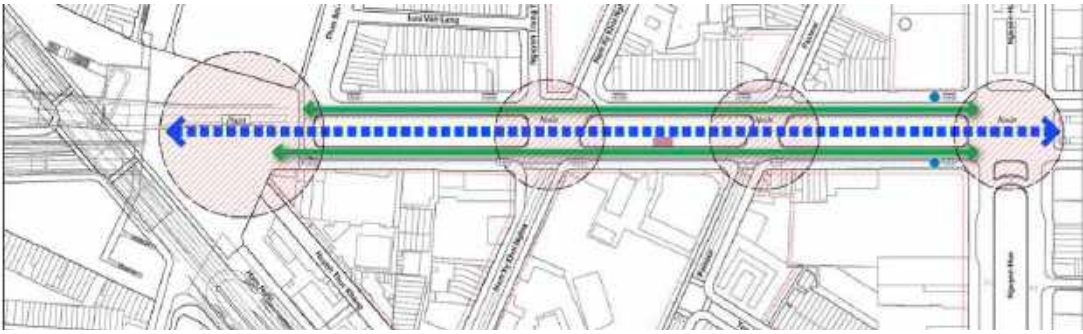


Hình 3-26 Ranh giới khu vực trục đường Lê Lợi

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

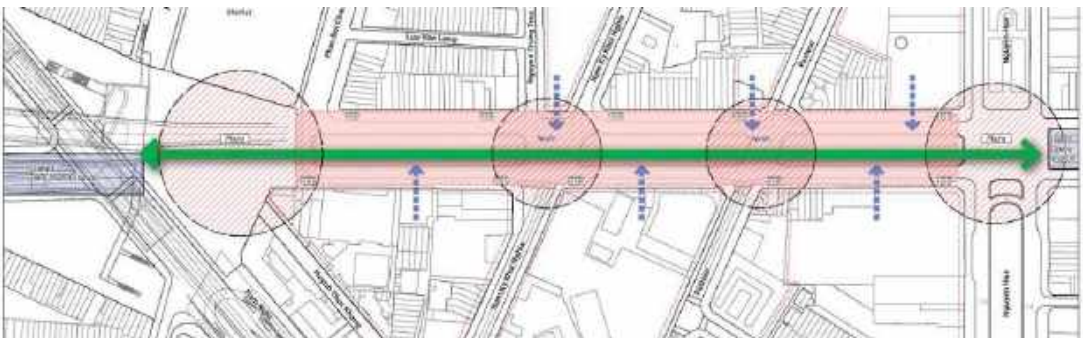
Lưu lượng xe hơi phải được hạn chế đến mức tối thiểu tại điểm cuối là Quảng trường chợ Bến Thành. Bố trí dải phân cách rộng 22m (không được lắp đặt kết cấu cố định nào) nhằm bảo đảm tầm nhìn từ chợ Bến Thành đến Nhà hát thành phố. Mặt tiền công trình phải có tỷ lệ mặt phố liên tục 80%, có mái hoặc mái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



Hình 3-27 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 9 của Quy chế quản lý kiến trúc.

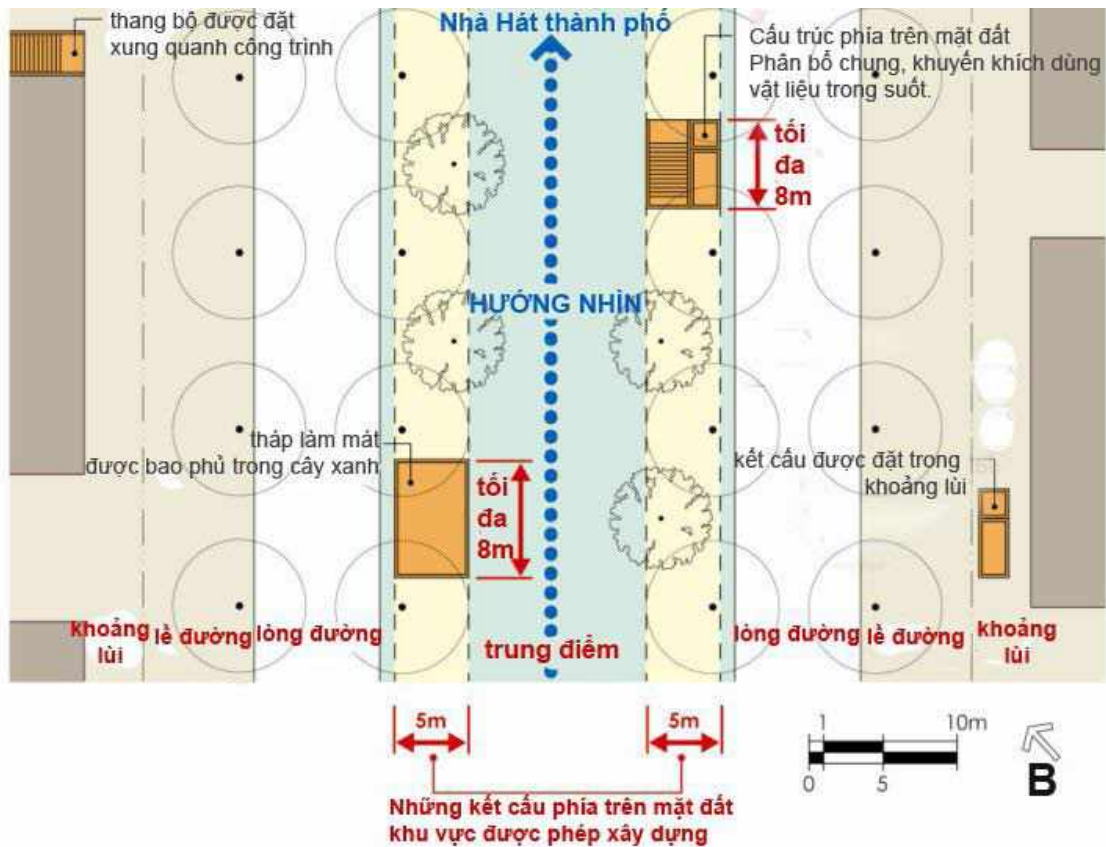


Hình 3-28 Tầng hầm thứ 1

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 (Xem Hình 3-29). 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.

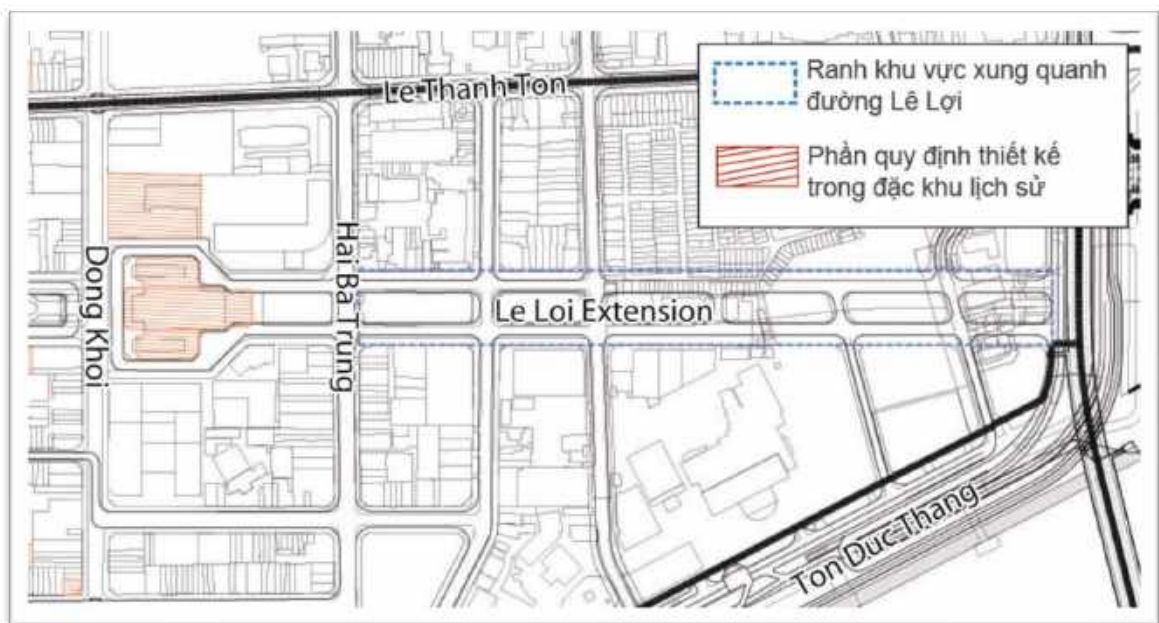


Hình 3-29 Tầng hầm thứ 1

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 3-30 Khu Lê Lợi mở rộng

a) Phân chia Khu Lê Lợi nổi 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.

b) 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 HSSDD.
 - Mái đua:

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

- Mái công:

Nếu có bố trí mái công, 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 chính 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 19-1.

- Diện tích lô đất tối thiểu:

Mỗi lô đất phải có diện tích tối thiểu 500m² như phân lô hiện tại, nhưng diện tích khuyến khích là 2.000m². 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 HSSDD.

- Mái đua:

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

- Mái công:

Nếu có bố trí mái công, 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 chính 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 19-1.

- Diện tích lô đất tối thiểu:

Mỗi lô đất phải có diện tích tối thiểu 500m² như phân lô hiện tại, nhưng diện tích khuyến khích là 2.000m². Tuy nhiên, tùy vào từng trường hợp cụ thể, có thể thương thảo 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 công:**

Nếu có bố trí mái công, 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).



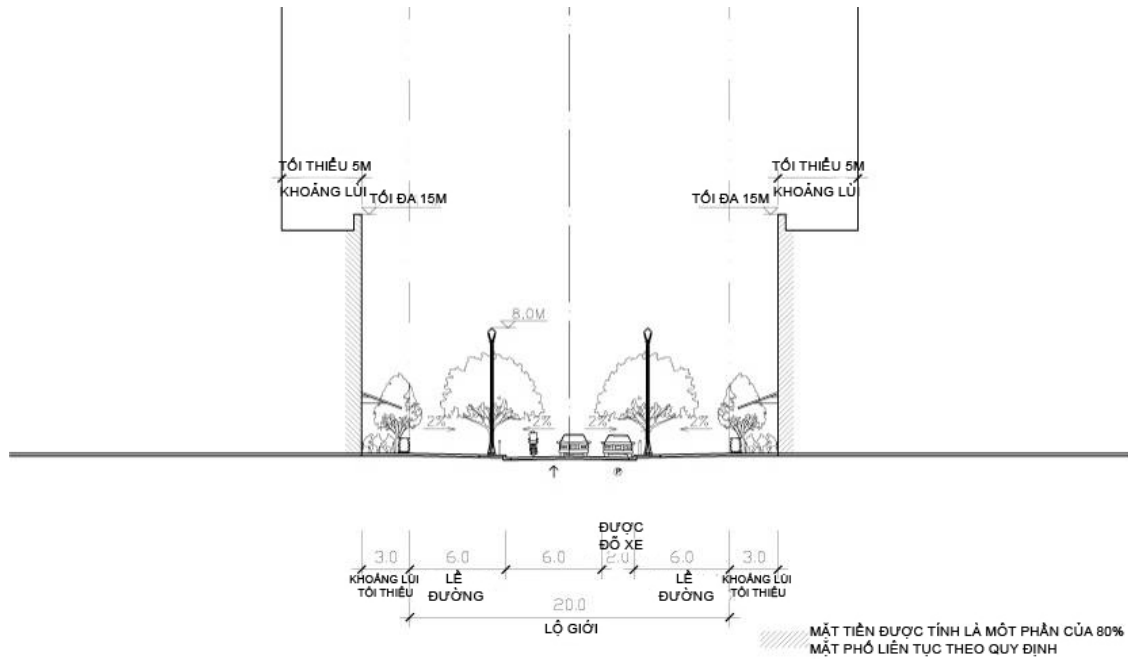
Hình 3-31 Ranh giới đường Nguyễn Huệ

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 60m².
- 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 (Xem Hình 3-33 và 3-34) 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 (Xem 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

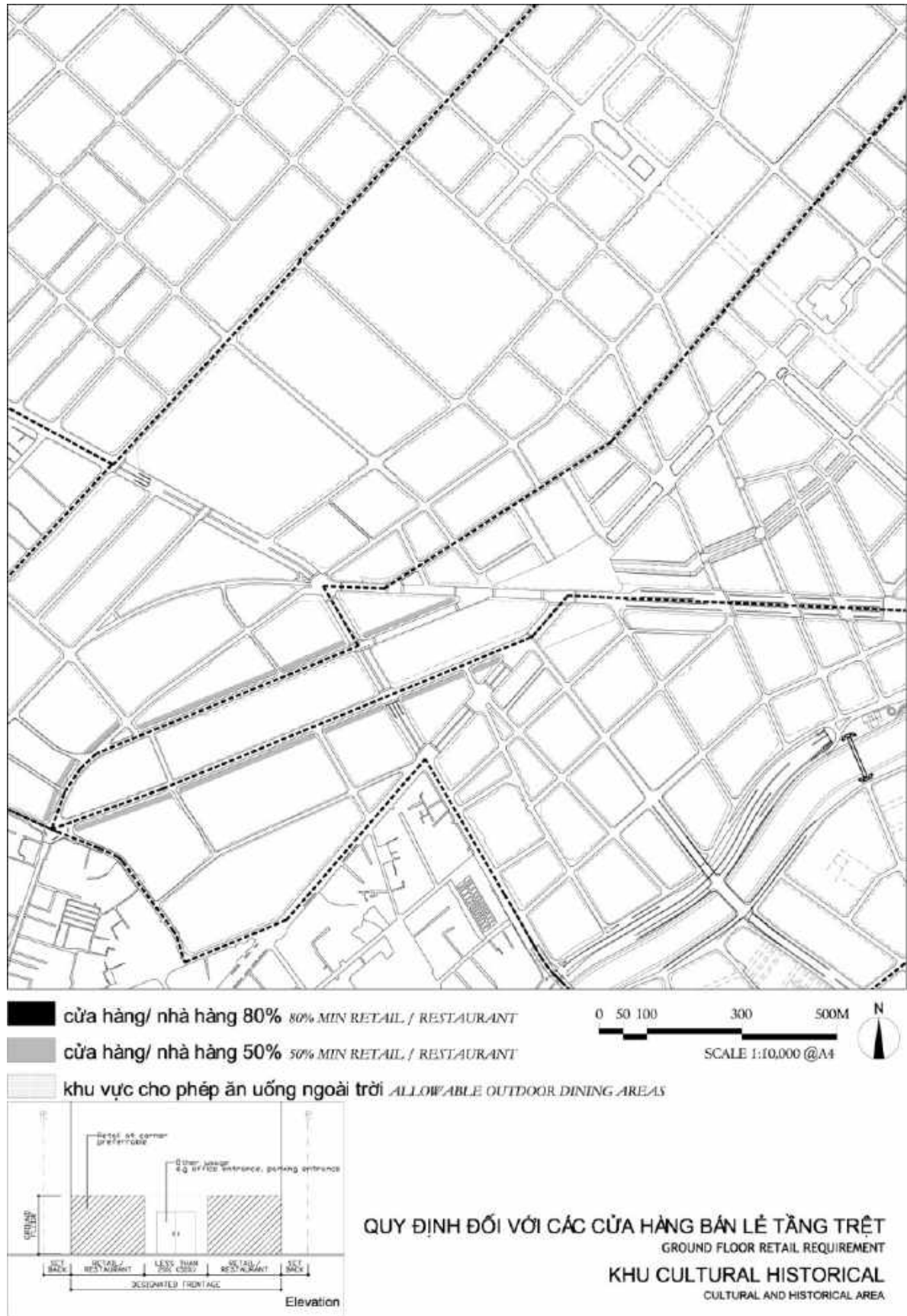
trị cao, tiếp giáp các đường Nguyễn Huệ, Lê Lợi và Hàm Nghi, đường Huỳnh Thúc Kháng sẽ đem lại không khí của một khu vực thương mại công cộng ấm cúng với nhiều cửa hàng và nhà hàng dọc tuyến. Tổ chức diện tích bán lẻ chiếm 80% diện tích tầng trệt và khuyến khích tận dụng khoảng lùi 3m làm các cửa hàng 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 3-37 Mặt cắt đường Huỳnh Thúc Kháng

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

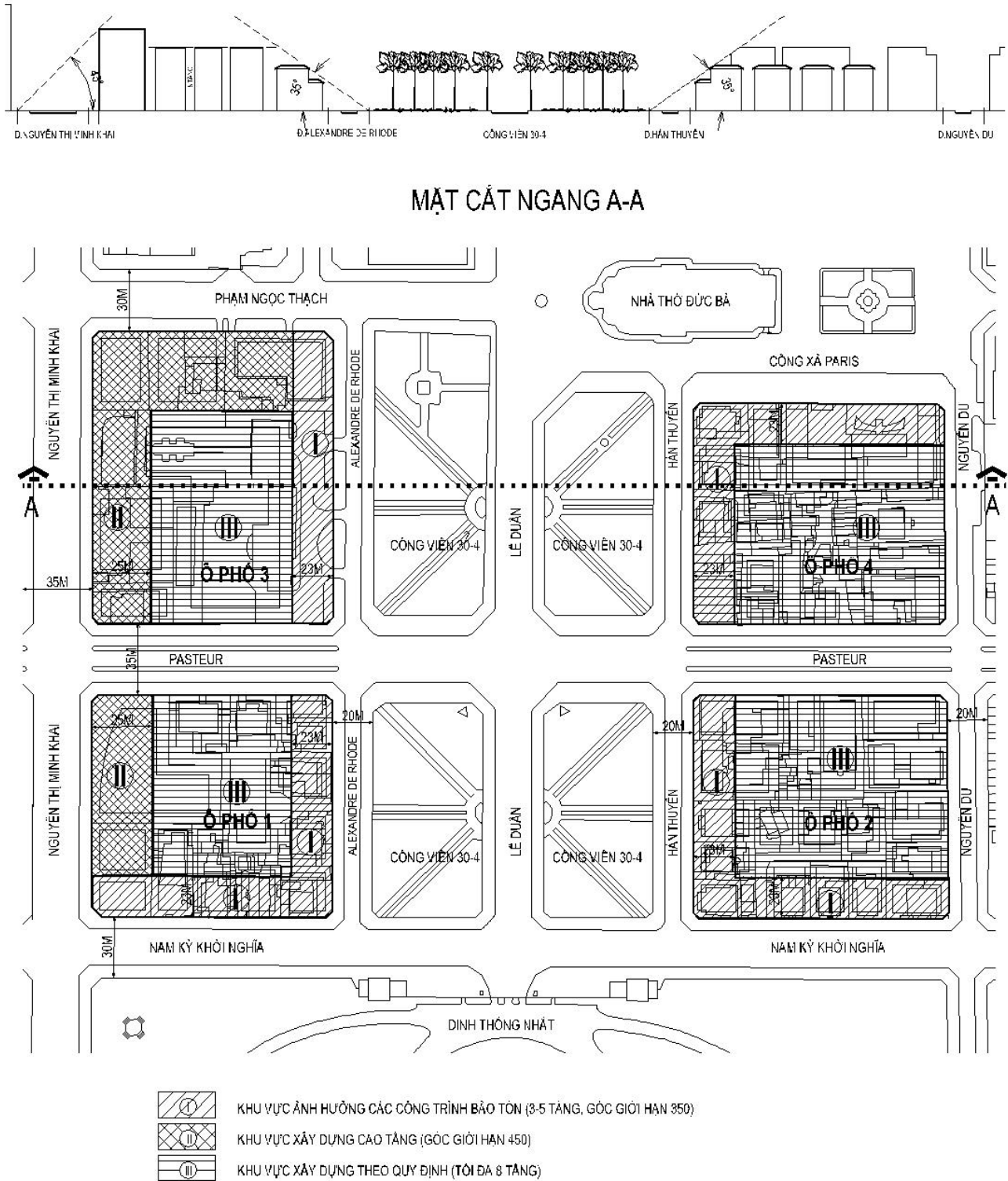
Chức năng tầng trệt trong Phân khu 2 khu Trung tâm Văn hóa – Lịch Sử được quy định như sau (hình 3-38)



Hình 3-38 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 3-39 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 thừa 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) TL 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 : 35^0 (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 thừa 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) TL 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 : 35^0 .

- 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 Rhode 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) TL 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 Rhode) :

- 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) TL 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 : 35^0 .
- 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 2).

** 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 chuyên 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 trực 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 trực 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:

- 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 bên 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 để 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 trong **Bảng 11-1**.

- 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.

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

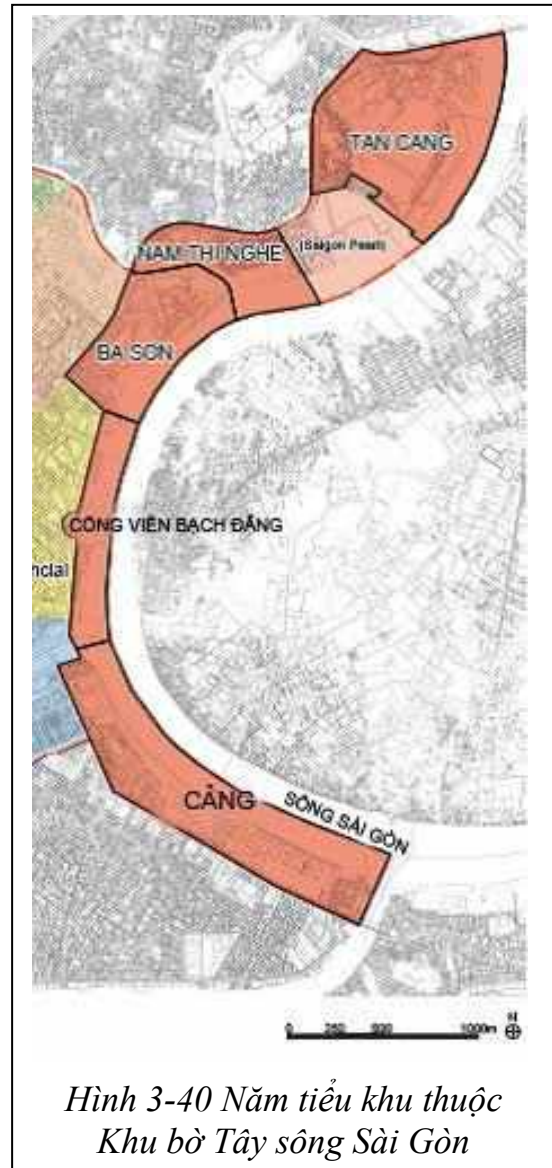
Kính phải có màu xanh nhạt

- Bảng hiệu

Theo điều 11 của Quy chế quản lý kiến trúc.

- Chiều sáng

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



Hình 3-40 Năm tiểu khu thuộc Khu bờ Tây sông Sài Gòn

15. Khu công viên bên 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 (xem Hình 3.41).

- 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

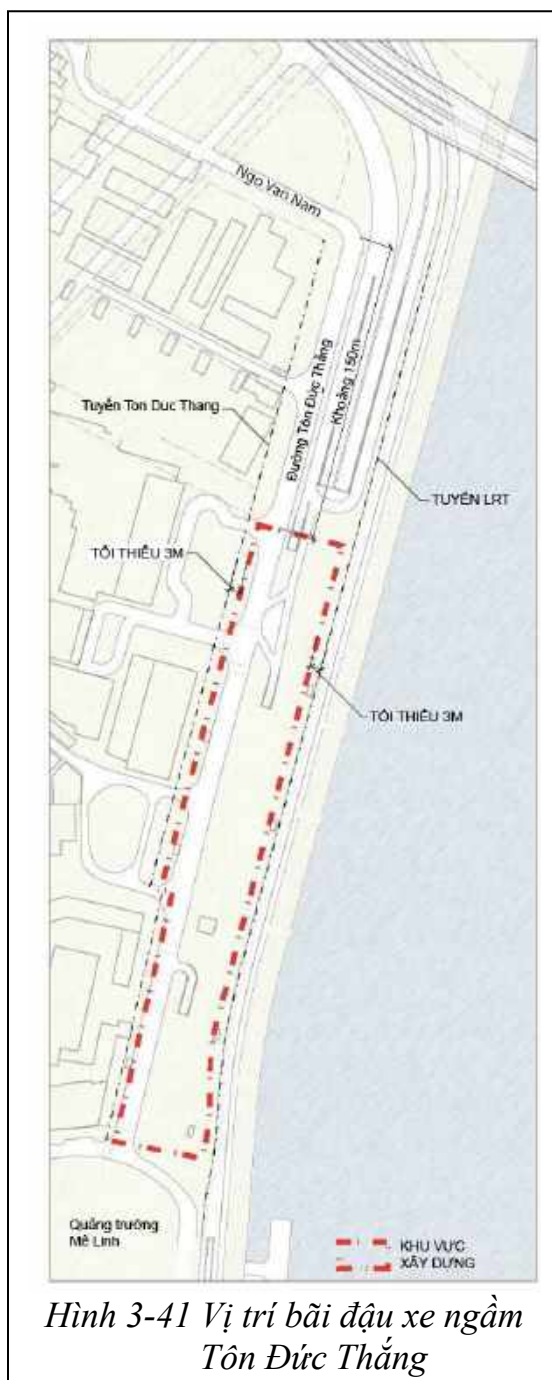
Đường ngầm Tôn Đức Thắng có hai làn xe mỗi hướng. Hầm sẽ được thông gió tự nhiên nếu được cho phép.

- 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 9 của Quy chế quản lý kiến trúc

- Lưu thông

Phương tiện đi từ bãi đậu xe đến Công trường Mê Linh phải được đảm bảo



Hình 3-41 Vị trí bãi đậu xe ngầm Tôn Đức Thắng

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.

c) 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 9 của Quy chế quản lý kiến trúc

16. Khu cảng quận 4

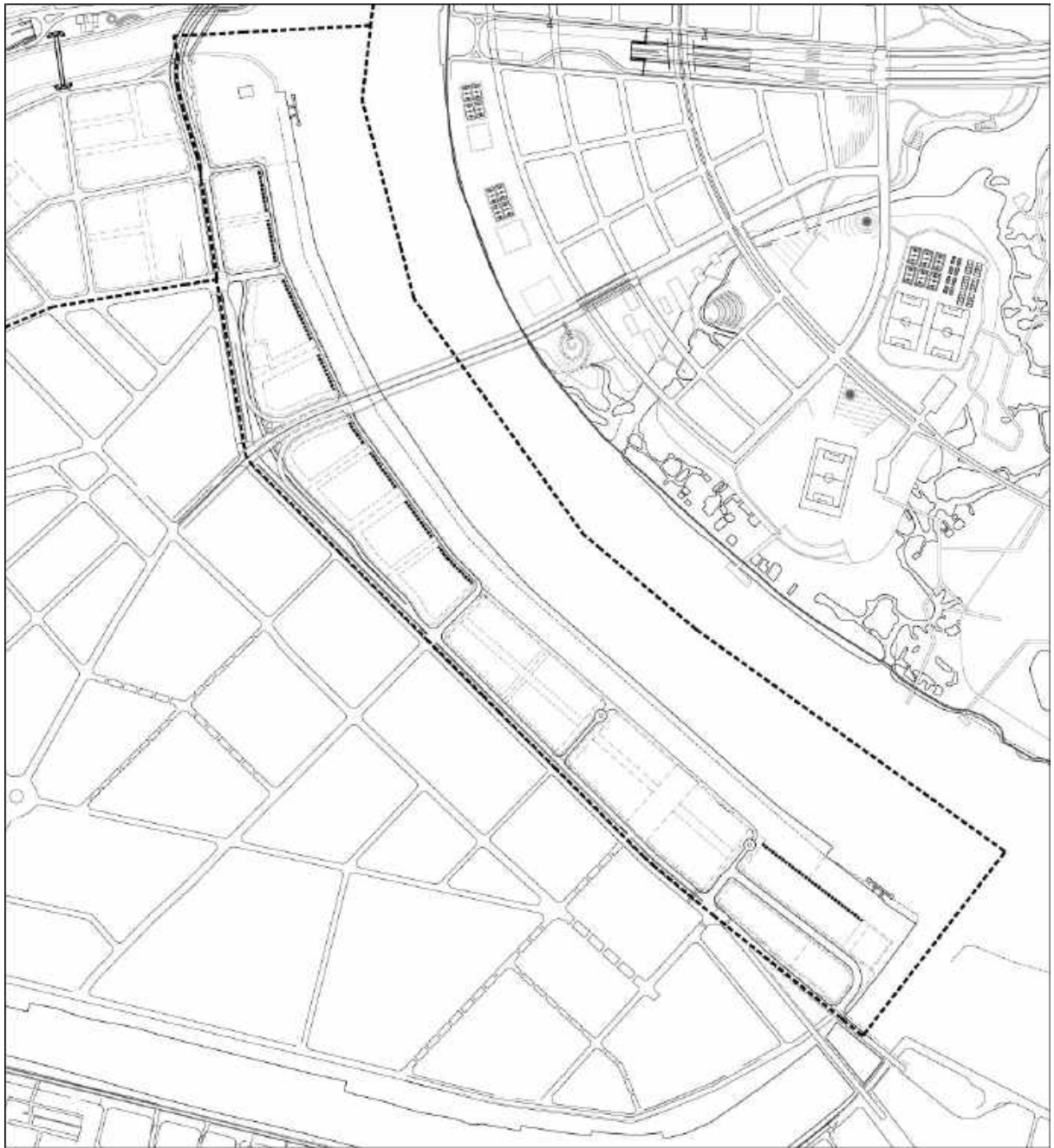
Ngoài các quy định chung cho toàn khu chương I và Khu bờ Tây sông Sài Gòn, cần phải áp dụng những quy định dưới đây:

- 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 3-42.

- Quy định chức năng tầng trệt

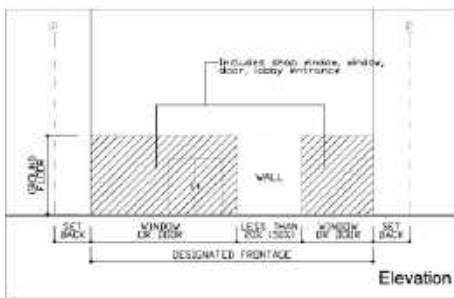
Chức năng thương mại và buôn bán lẻ cần được bố trí ở tầng trệt nhằm đóng góp vào môi trường năng động của trục đường. Chức năng của mặt tiền được thể hiện trên Hình 3-43.



yêu cầu bố trí cửa ít nhất 80% 80% MIN FENESTRATION REQUIRED

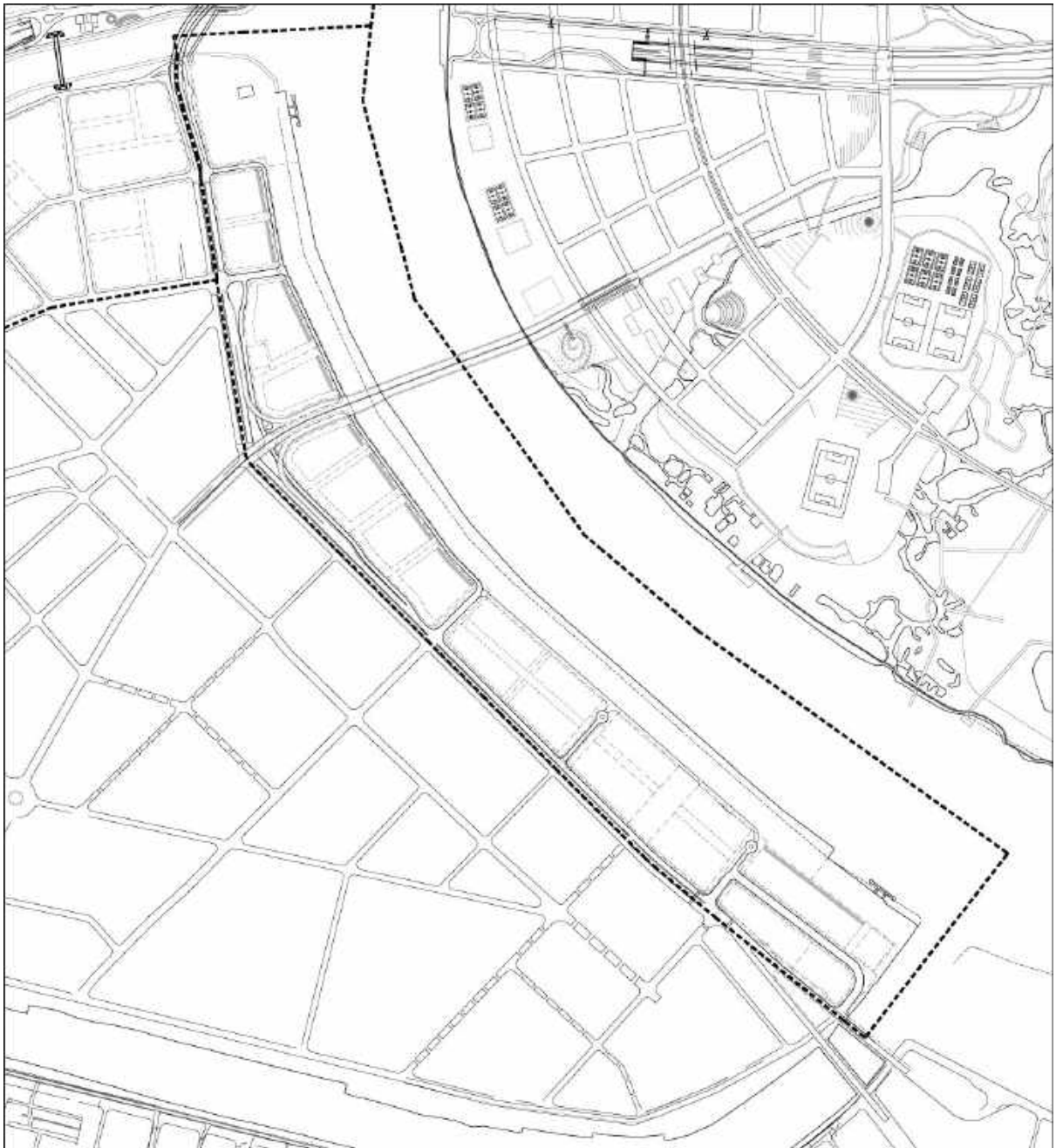
yêu cầu bố trí cửa ít nhất 50% 50% MIN FENESTRATION REQUIRED

0 50 100 300 500M
 SCALE 1:10,000 @A4



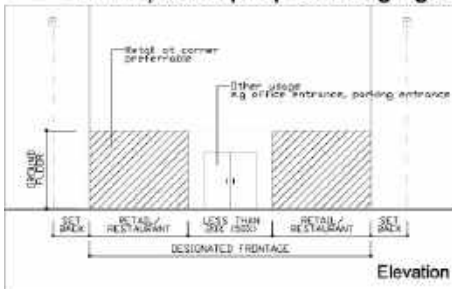
QUY ĐỊNH CÁCH BỐ TRÍ CỬA
 FENESTRATION REQUIREMENT
KHU PORT
 PORT AREA

Hình 3-42 Quy định bố trí cửa (Khu Cảng)



- cửa hàng/ nhà hàng 80% 80% MIN RETAIL / RESTAURANT
- cửa hàng/ nhà hàng 50% 50% MIN RETAIL / RESTAURANT
- khu vực cho phép ăn uống ngoài trời ALLOWABLE OUTDOOR DINING AREAS

0 50 100 300 500M
SCALE 1:10,000 @A4



QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC CỬA HÀNG BÁN LẺ TẦNG TRỆT
GROUND FLOOR RETAIL REQUIREMENT

KHU PORT
PORT AREA

Hình 3-43 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 12, 13 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.

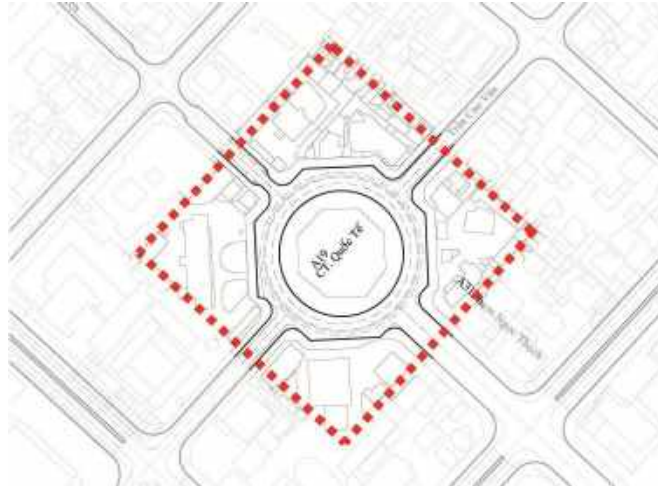
18. Dọc đường Phạm Ngọc Thạch / Võ Văn Tần (Các ô phố: ZT-1, Z16, Z11, Z8, Z25, ZC-2, ZA-1, YC-1, Y4, YA-4, Y14, YE2, YA-5, Y7, Y6, Y-1, YA-2, YA-1, Y1, Y12, Y13, YA-3, Y5, ZE-1, Z24, Z5, ZE-4, Z15).



Hình 3-44 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 3-45 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

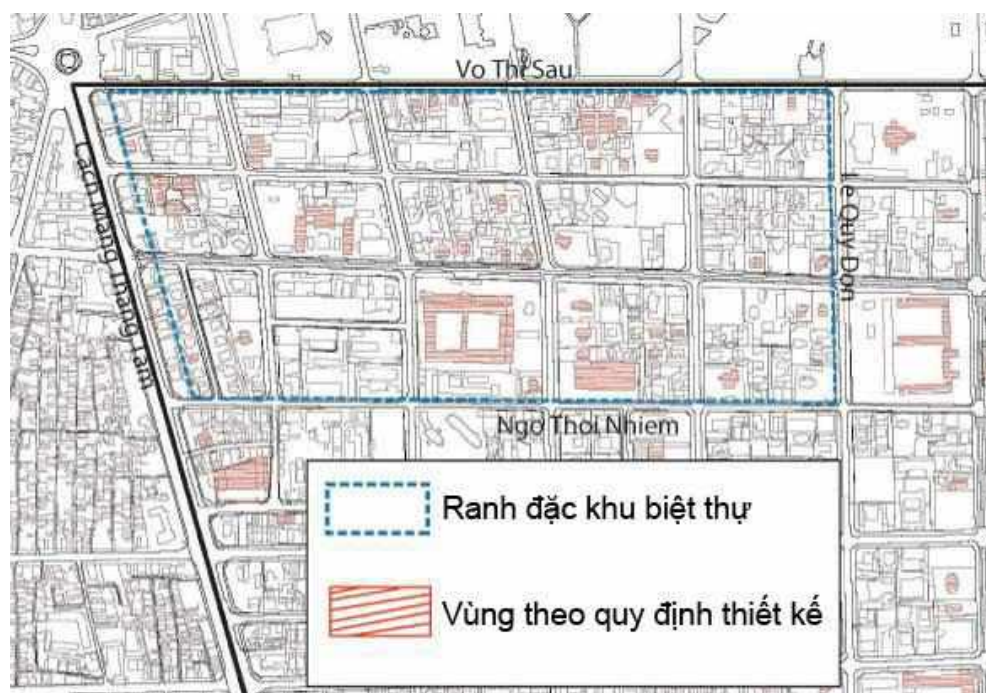
Khu vực nằm trong phạm vi tiếp giáp với các đường Võ Thị Sáu, Lê Quý Đôn, Ngô Thời Nhiệm và Cách Mạng Tháng Tám (ngoại trừ phần diện tích 20m từ một bên đường Cách Mạng Tháng Tám) là nơi tập trung nhiều công trình biệt thự có giá trị lịch sử từ thời Pháp, và nhiều kiến trúc dân dụng khác cũng được bảo 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 xác định trong phụ lục 3 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 12, 13 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 3-46) 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 3-46 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 3.000m² 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 không 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 2m² 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 CMTT 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 3-47 Ranh giới khu vực trục Tú Xương – từ Nam Kỳ Khởi Nghĩa đến Cách Mạng Tháng Tám

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 12, 13 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

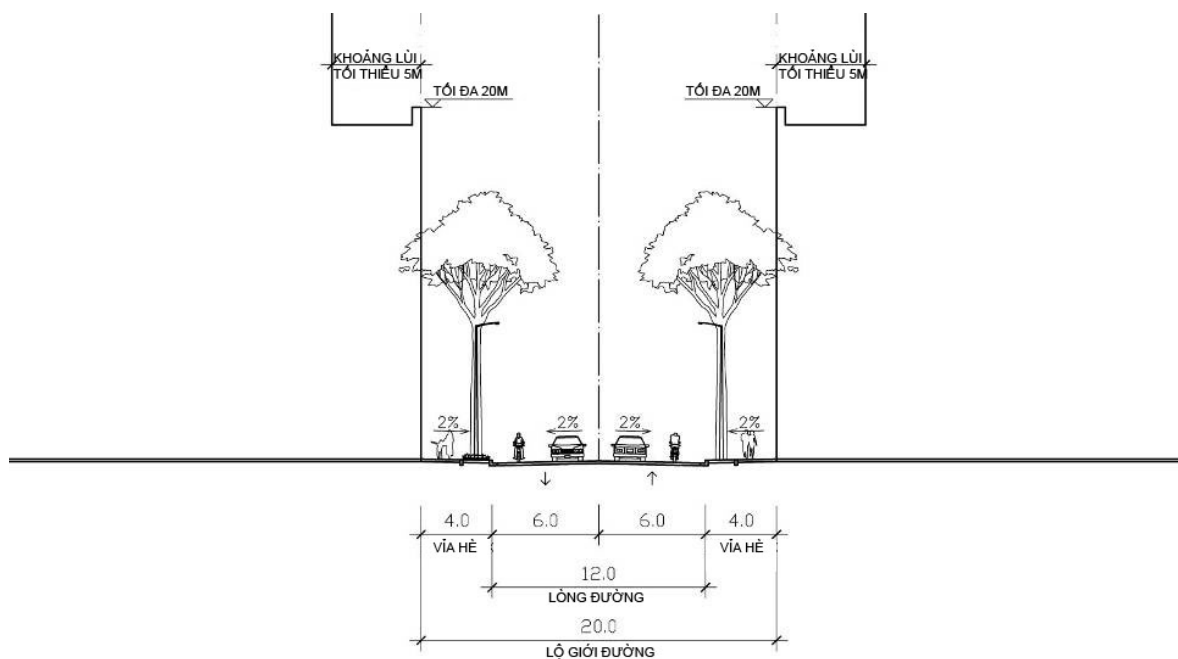
Khoảng lùi so với ranh lộ giới tối thiểu 4m; so với ranh đất tối thiểu 2m, trừ trường hợp kiến trúc biệt thự song lập có ranh đất giữa hai khu đất xây dựng sát ranh đất theo quy định. Riêng các khu đất có nguồn gốc là khuôn viên biệt thự bị chia khi hợp khối xây dựng theo hình thức kiến trúc công trình 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 3-48 Ranh giới Khu lân cận CBD

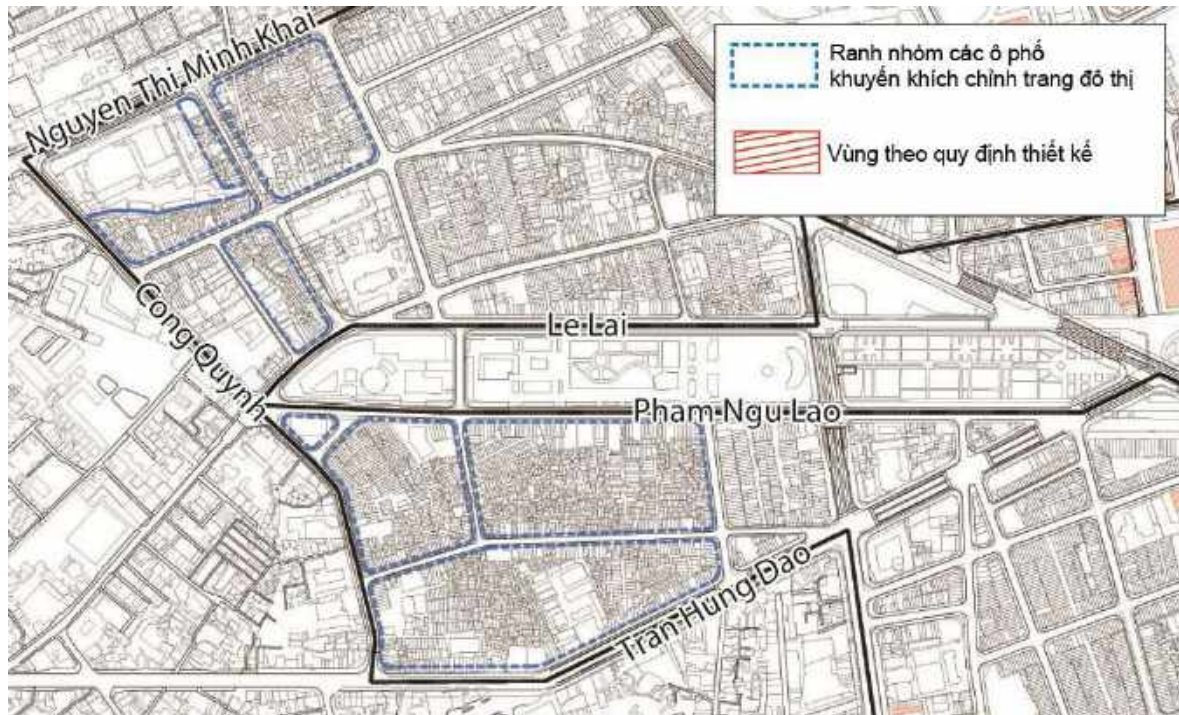
Đa số khu vực là nhà phố 3-5 tầng. Dù không có ý nghĩa lịch sử, nhưng các tòa nhà cũng góp phần xây dựng nét đặc trưng riêng cho khu vực cũng như góp phần vào tỷ lệ đường phố. Nhằm bảo tồn tính đặc trưng và tỷ lệ này, không quy định khoảng lùi cho tầng trệt, đồng thời với chiều cao xây dựng từ 20m trở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



Hình 3-49 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).

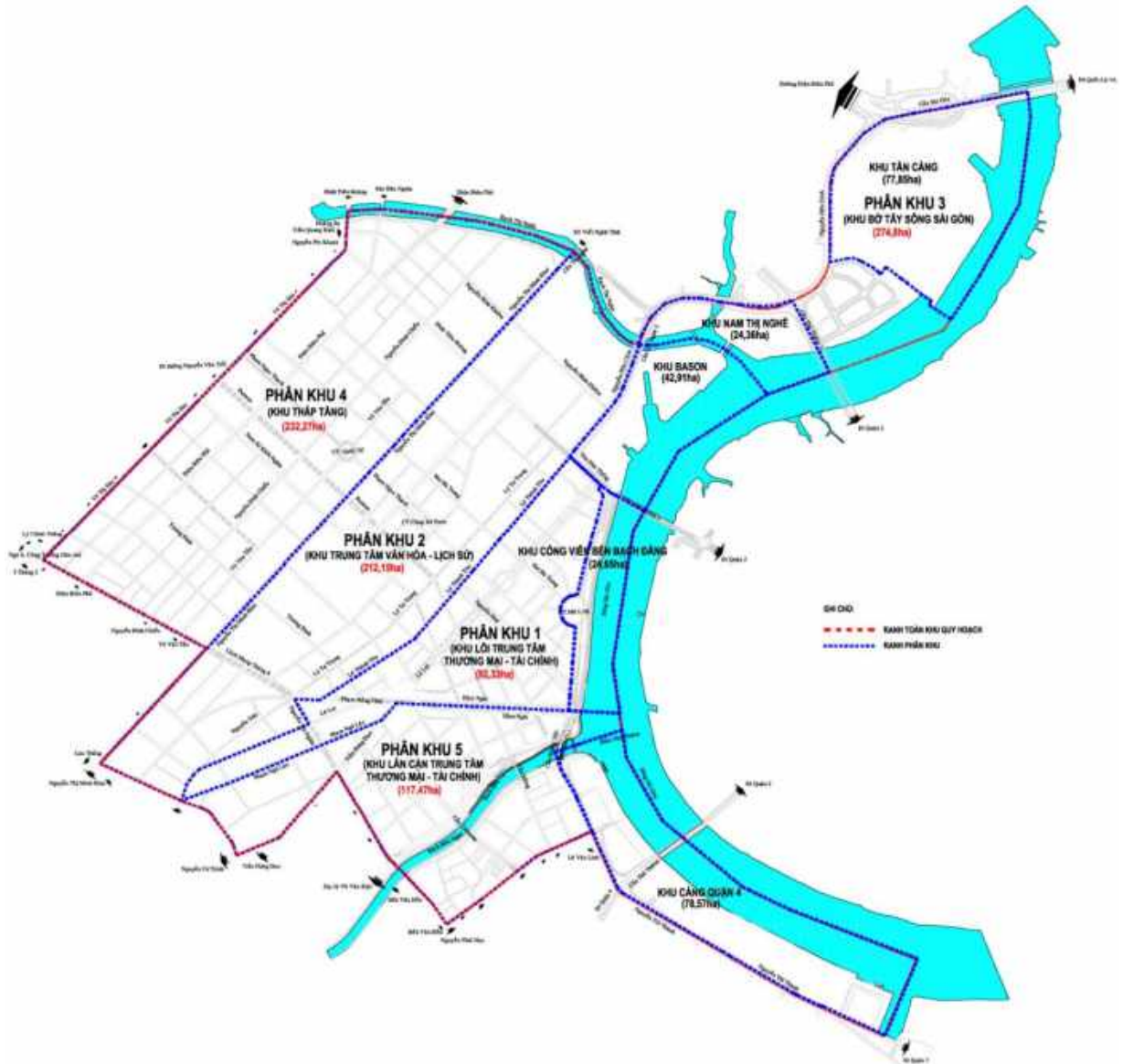
Ranh giới các ô phố chỉnh khuyến khích chỉnh trang đô thị được xác định bằng các đường ngắt quãng tại Hình 3-50.



Hình 3-50 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 HSSDD 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 m²

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 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 m²

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

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 HSSĐ 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 m²

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

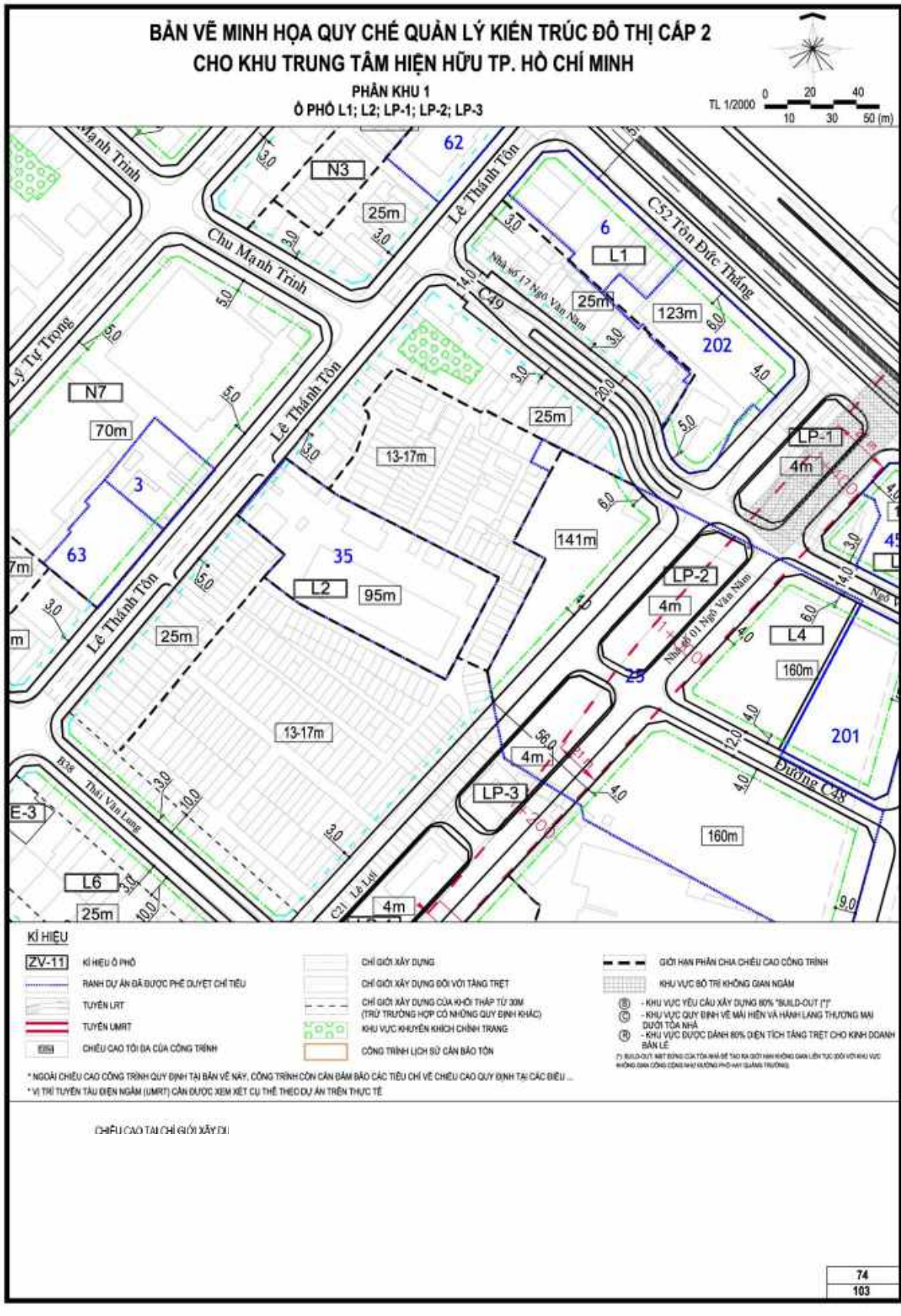
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

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 m²
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 m²
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.



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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 70 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: 5,5

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 480 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 95 m

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 940 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: 6

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 0 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

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 m²

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 m²
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.

**QUY ĐỊNH CHI TIẾT 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 510 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

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 HSSĐ 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 m²
 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 tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 260 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

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 m²

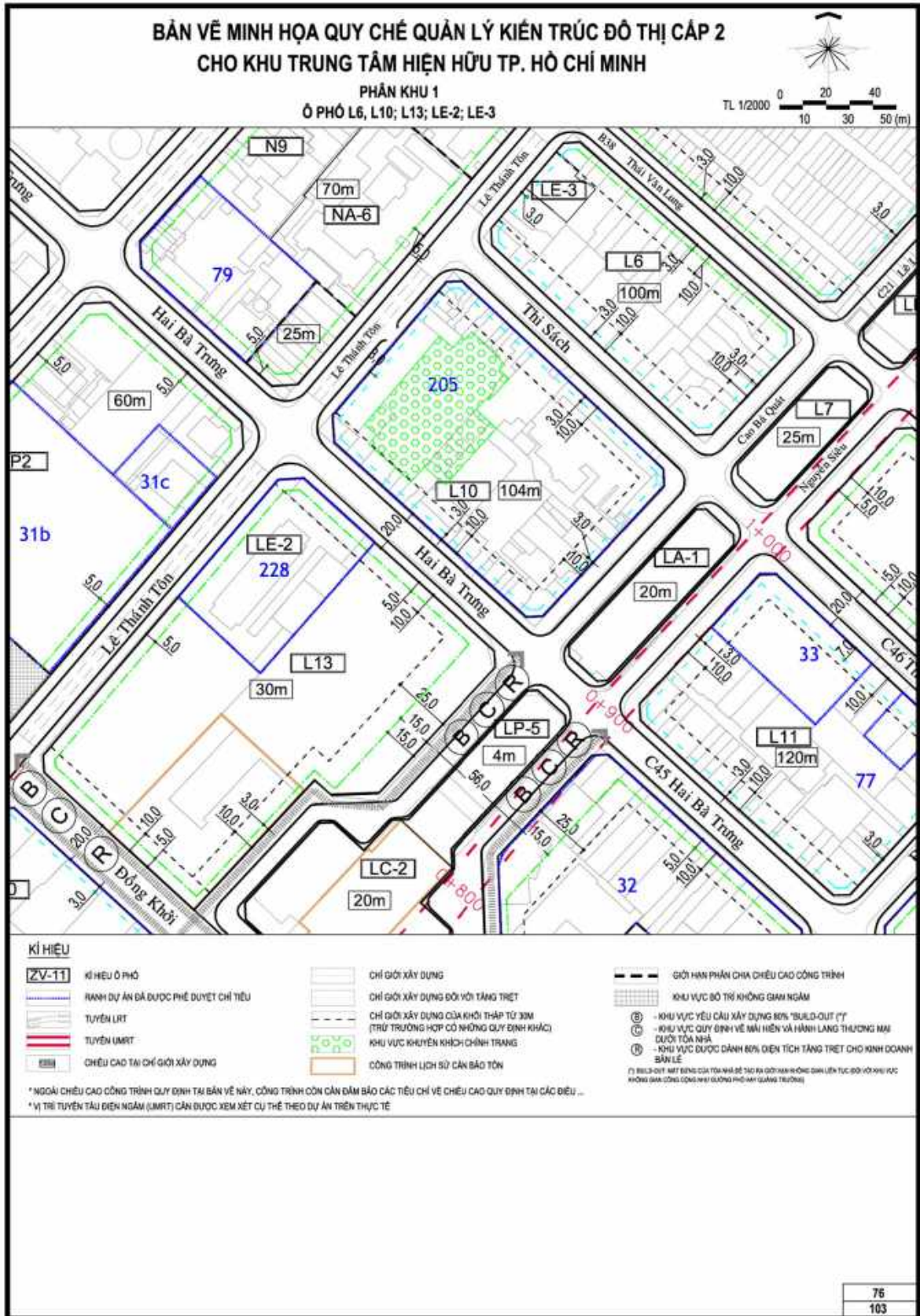
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3

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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 610 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
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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 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: 6
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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 780 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 520 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 170 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 m²

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

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 450 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

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 550 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

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 HSSĐ 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 m²

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 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 Huân Nghiệp

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.513,55 m²

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 tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 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 HSSĐ 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 m²

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

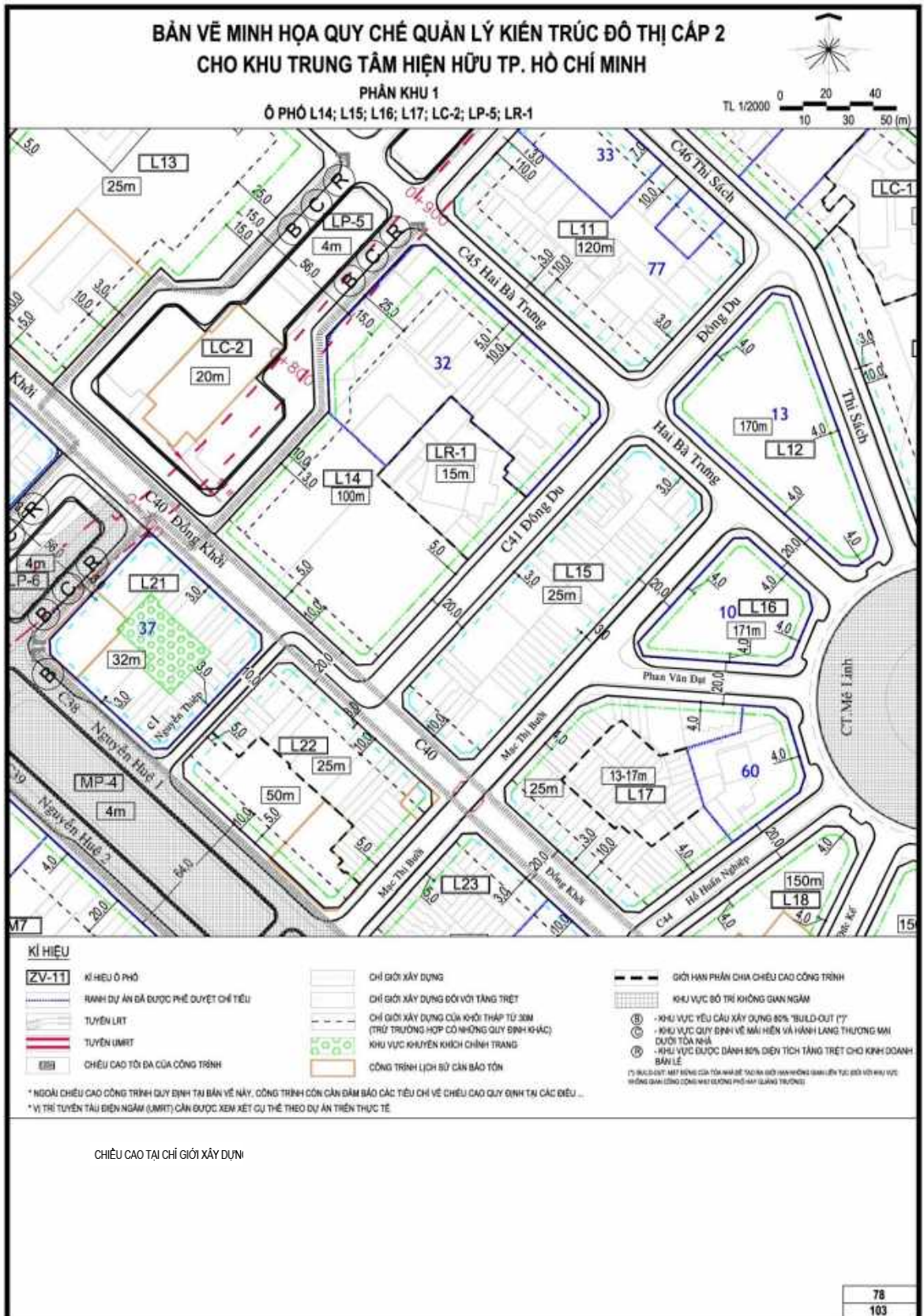
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.789,73 m²

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.



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 m²
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
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 m²
 4. Dân số cho toàn ô phố: 480 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
- 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 HSSĐ 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 m²
 4. Dân số cho toàn ô phố: 580 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²
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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 300 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: 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 HSSĐ 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

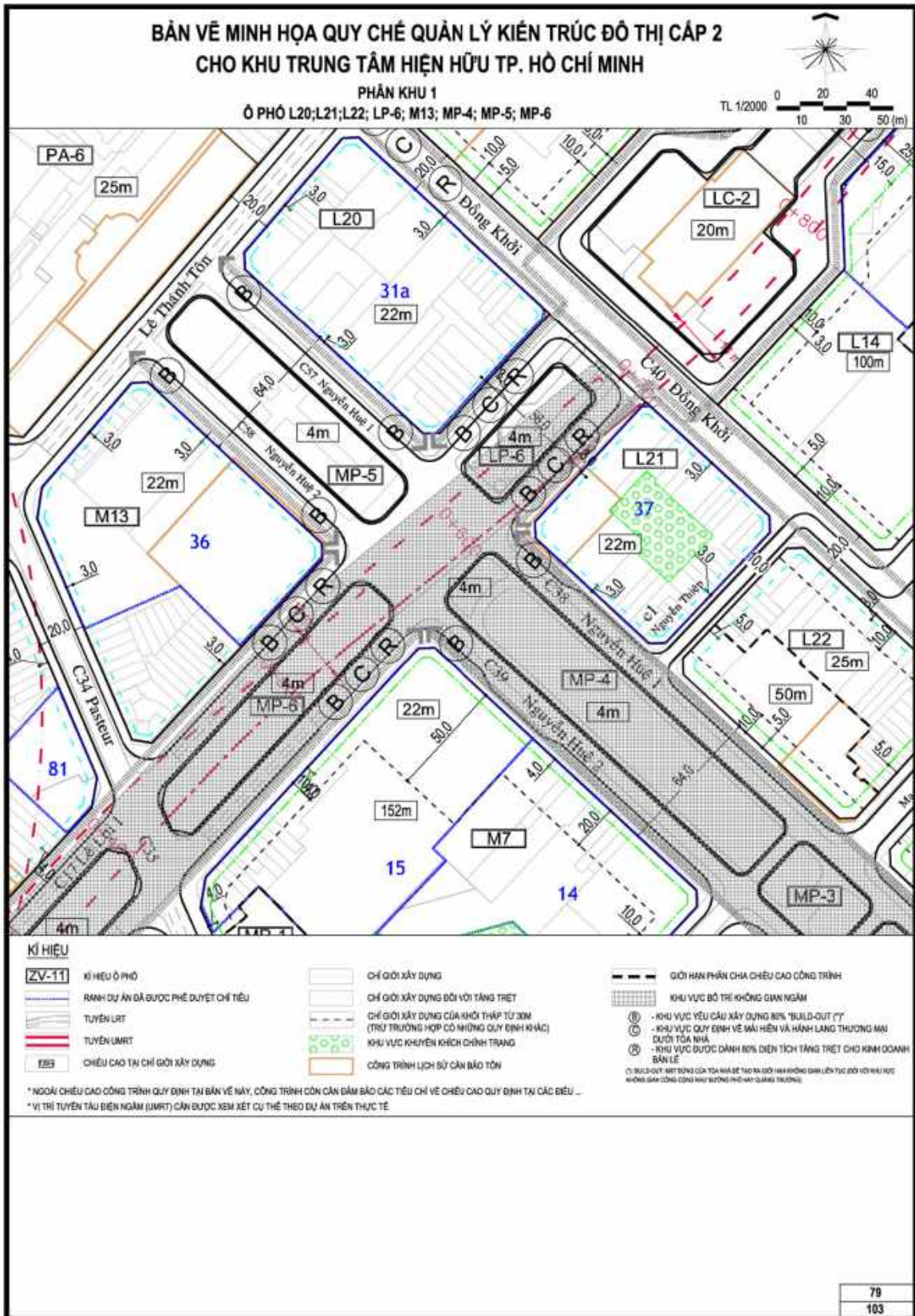
1. Ký hiệu ô phố: MP-4
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Huệ, Lê Lợi
Ô phố: MP-3
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.237,87 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng 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 m²
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 m²
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.



80. 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 Huân Nghiệp, Đồng Khởi, Ngô Đức Kế
3. Diện tích ô phố khoảng: 4.193,48 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 30 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: 6
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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 210 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: 6
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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 90 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: 6
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 HSSĐ 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 tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6

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 HSSĐ 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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 15

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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 140 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: 6

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

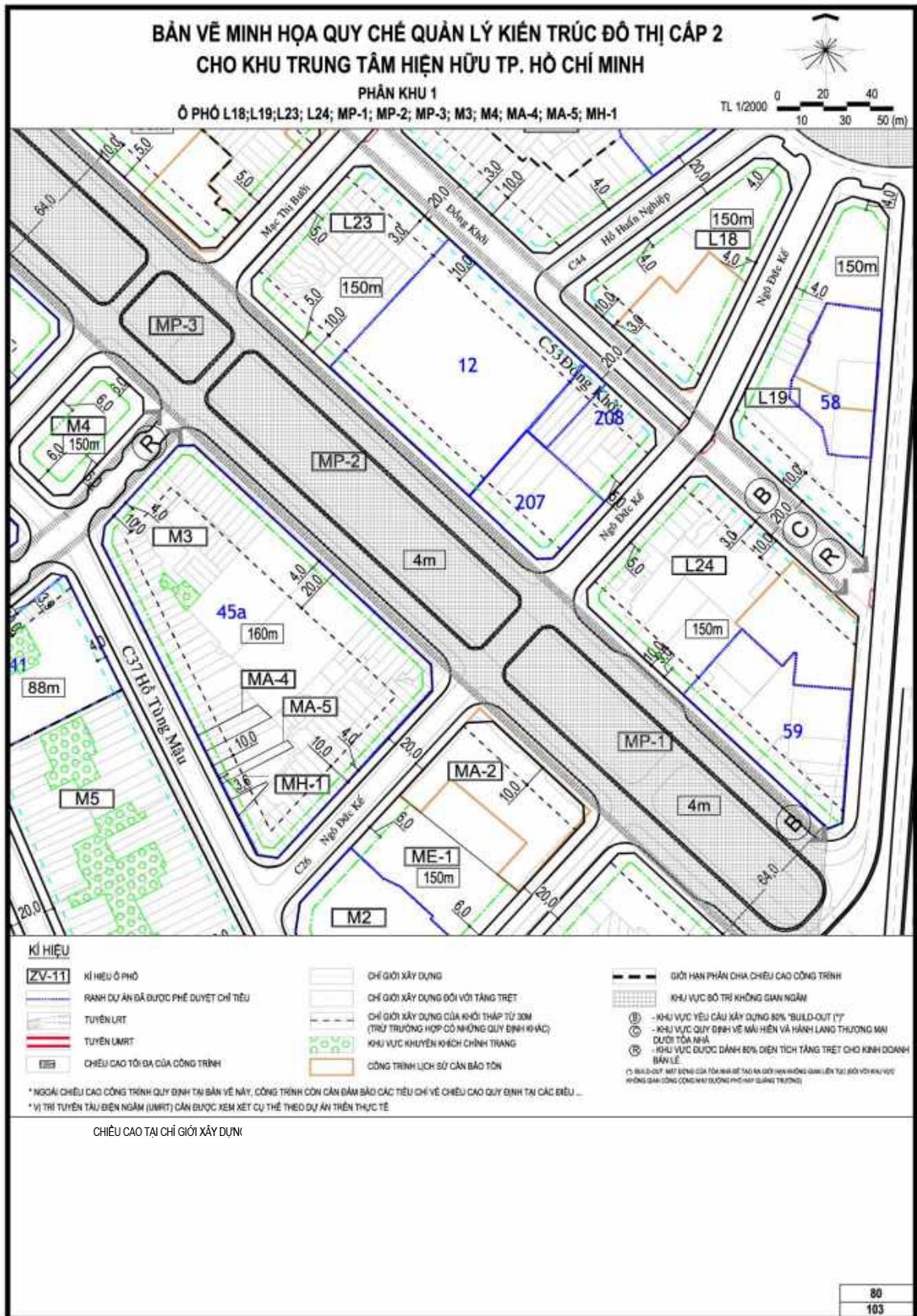
4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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.



81. 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 260 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 88 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 10

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 HSSĐ 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 m²
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

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

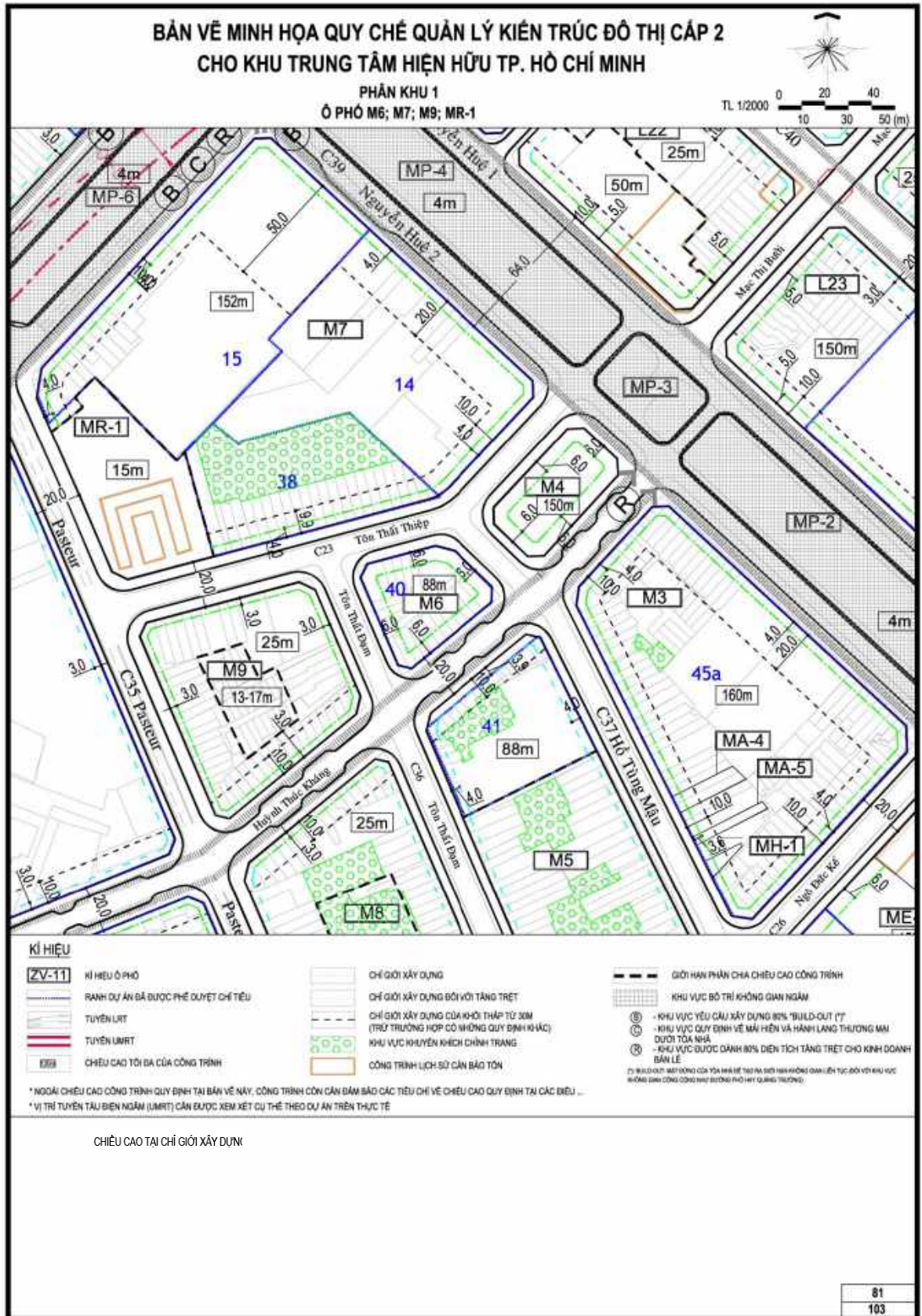
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.842,05 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 490 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 150 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 6

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 HSSĐ 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 m²
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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.



**82. 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 750 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: 6

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 HSSĐ 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. Diện tích ô phố khoảng: 3.536,15 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 290 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: 6

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 810 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

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 560 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

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - 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: 6

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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - 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: 6

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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 340 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: 6

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 HSSĐ lô đất không quá 10

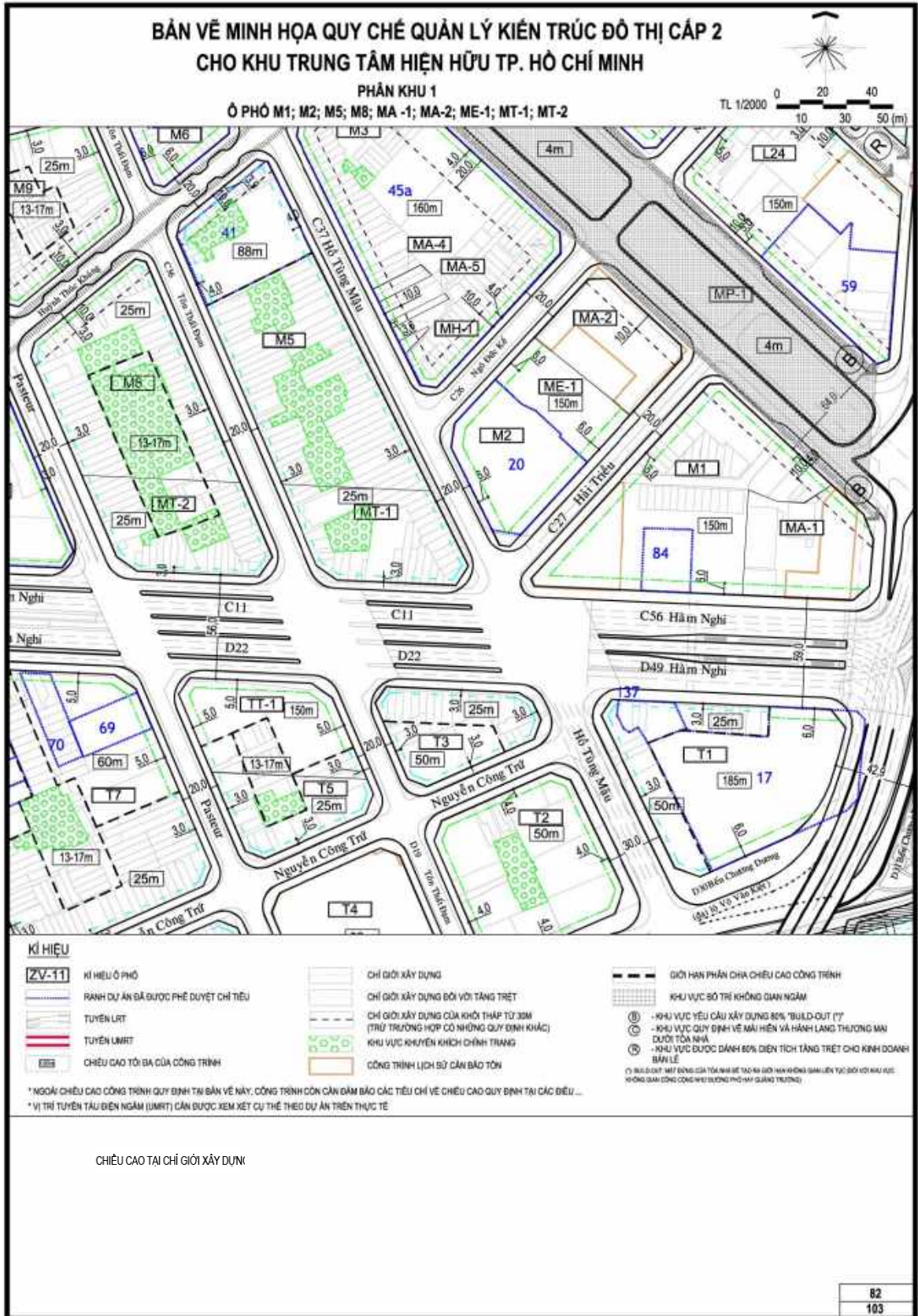
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 350 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: 6

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 HSSĐ 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.



83. 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 840 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

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 HSSĐ 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 m²

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 : Luru Văn Lang, Nguyễn Trung Trực, Lê Lợi

Ô phố: MB-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.528,09 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 190 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 Trực

Ô phố: MB-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.039,90 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

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 HSSĐ 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 m²

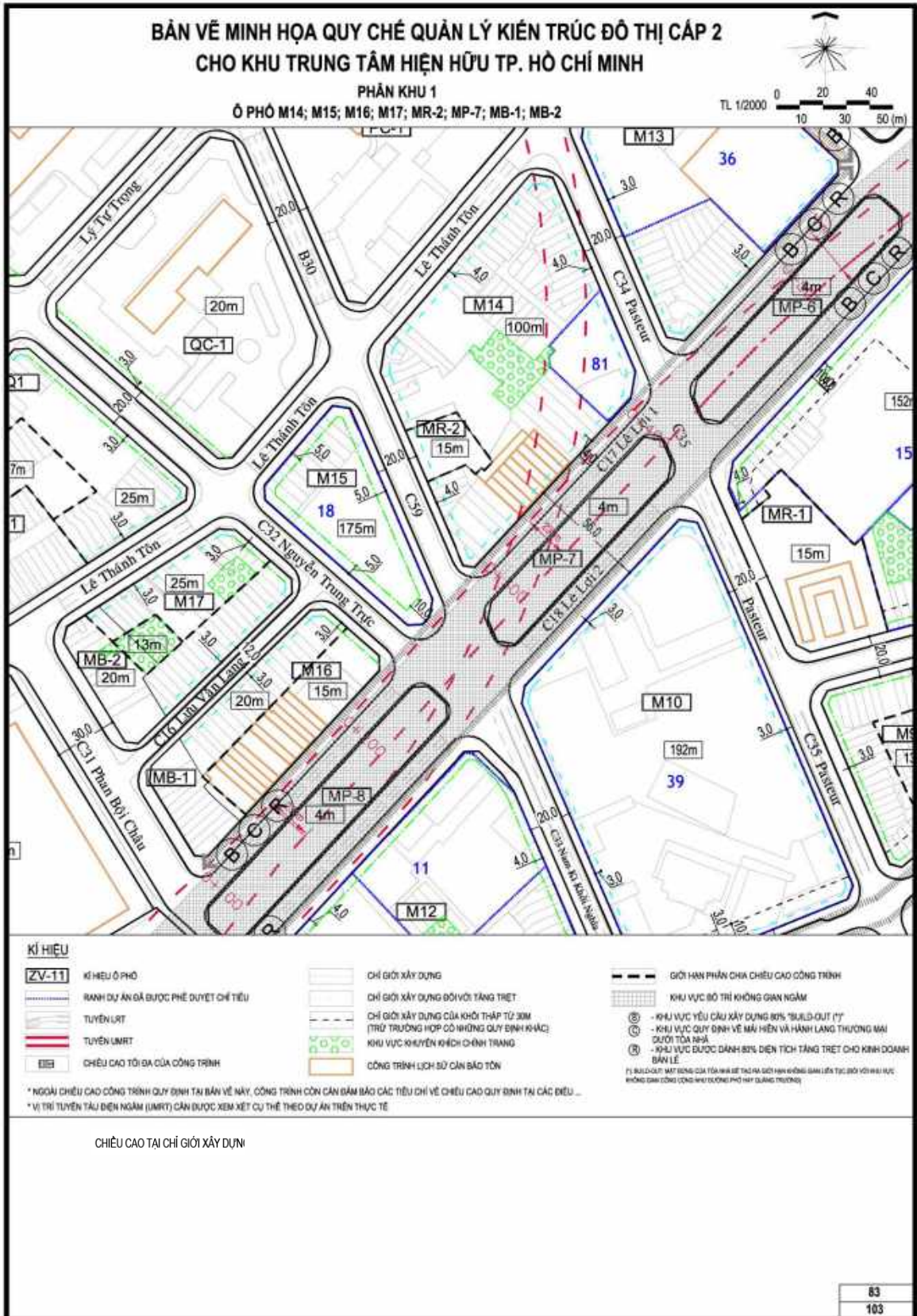
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2,5

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 HSSĐ 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.



84. 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 140 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

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 HSSĐ 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: 6.122,54m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 260 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

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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 250 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSĐ 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 m²
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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:

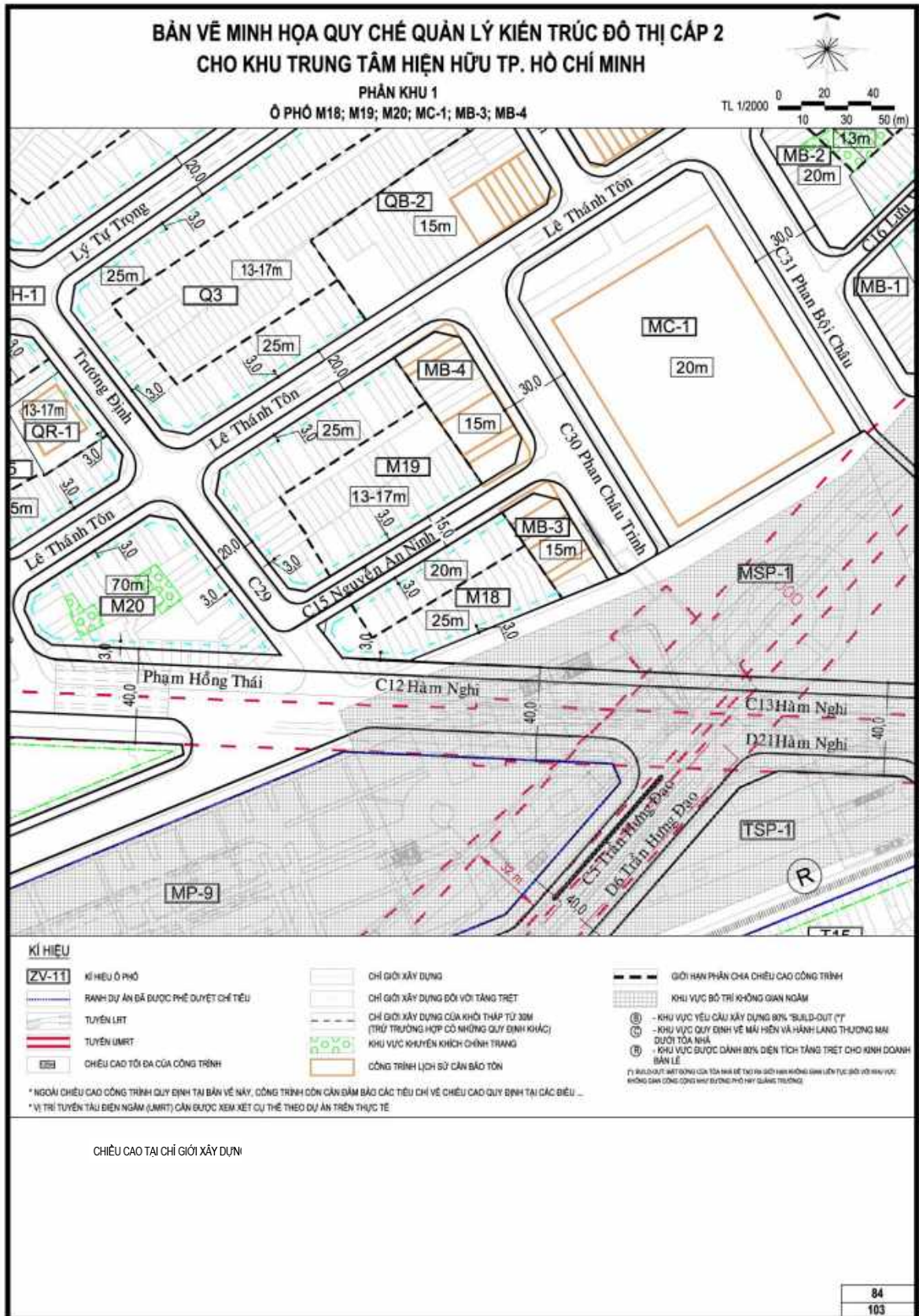
Đường: Lê Thánh Tôn, Nguyễn An Ninh, Phan Châu Trinh

Ô phố: M19

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.700,79 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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.



**85. QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ M10, M11, M12,
MA-3ME-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 m²
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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²
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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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

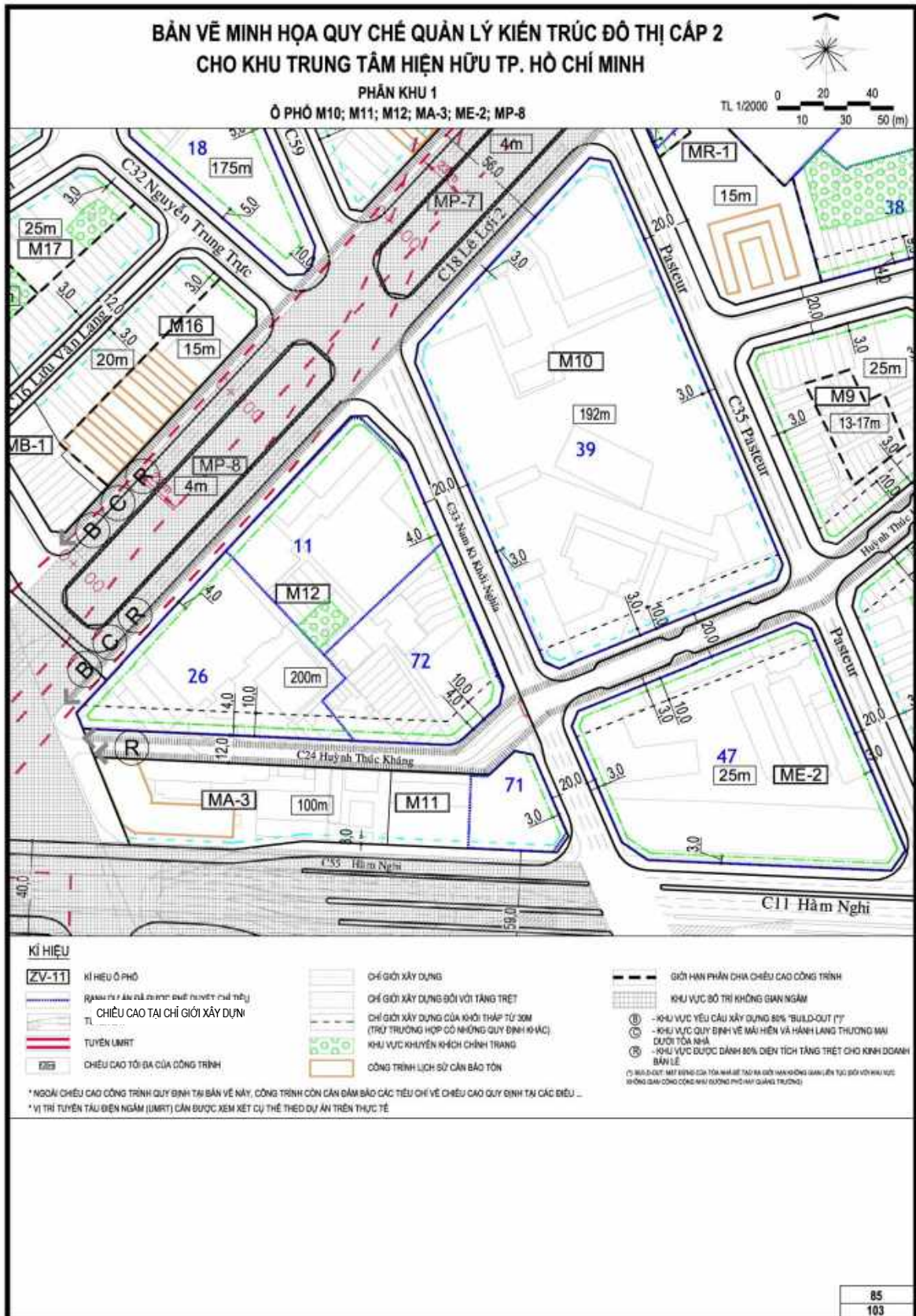
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.329,78 m²

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.



86. 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 350 người

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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

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

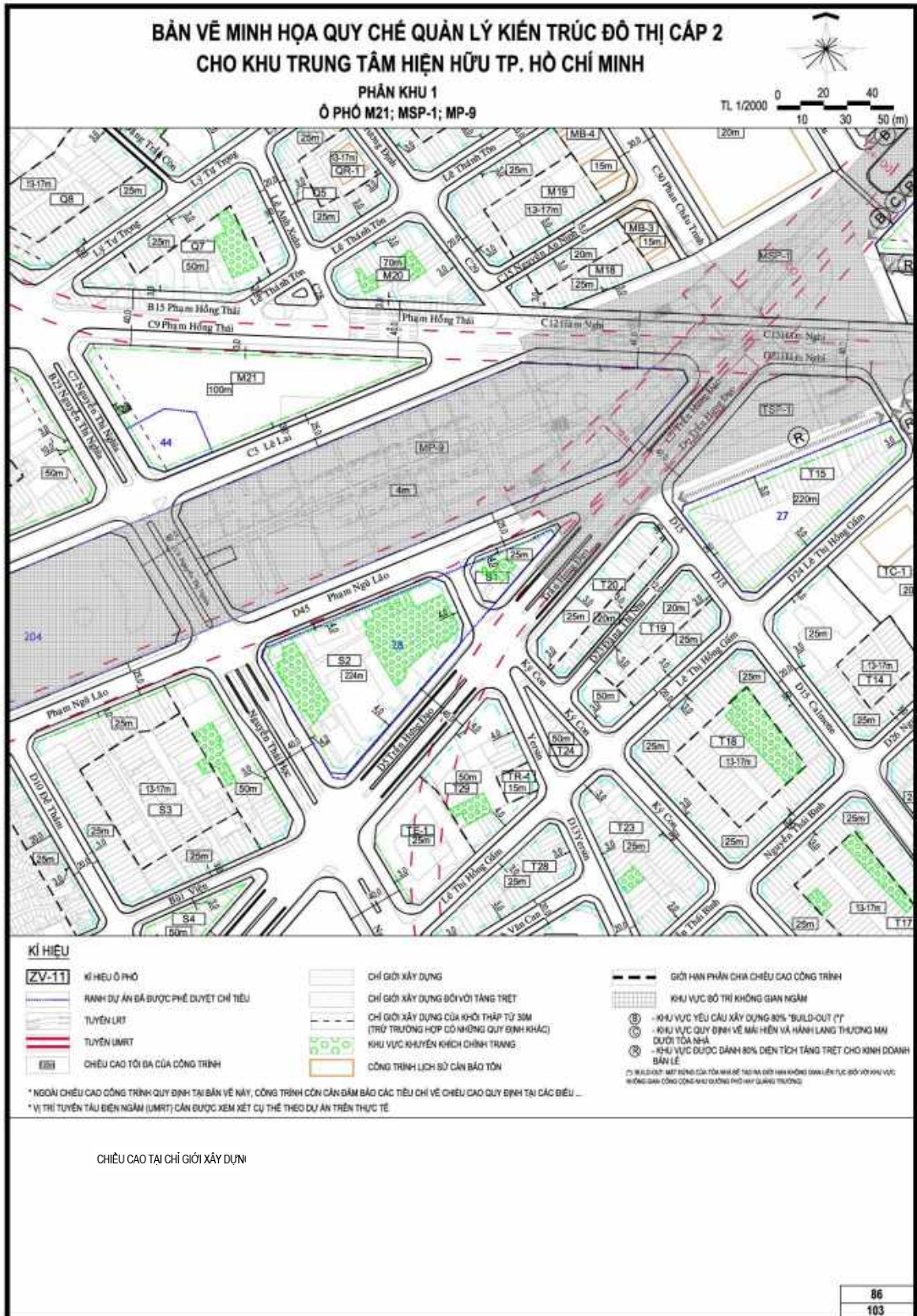
3. Diện tích ô phố khoảng: 29.809,52 m²

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.



87. 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 m²
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 m²
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.

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ THUỘC PHÂN KHU 2

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC 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 Bình Khiêm, Nguyễn Hữu Cảnh

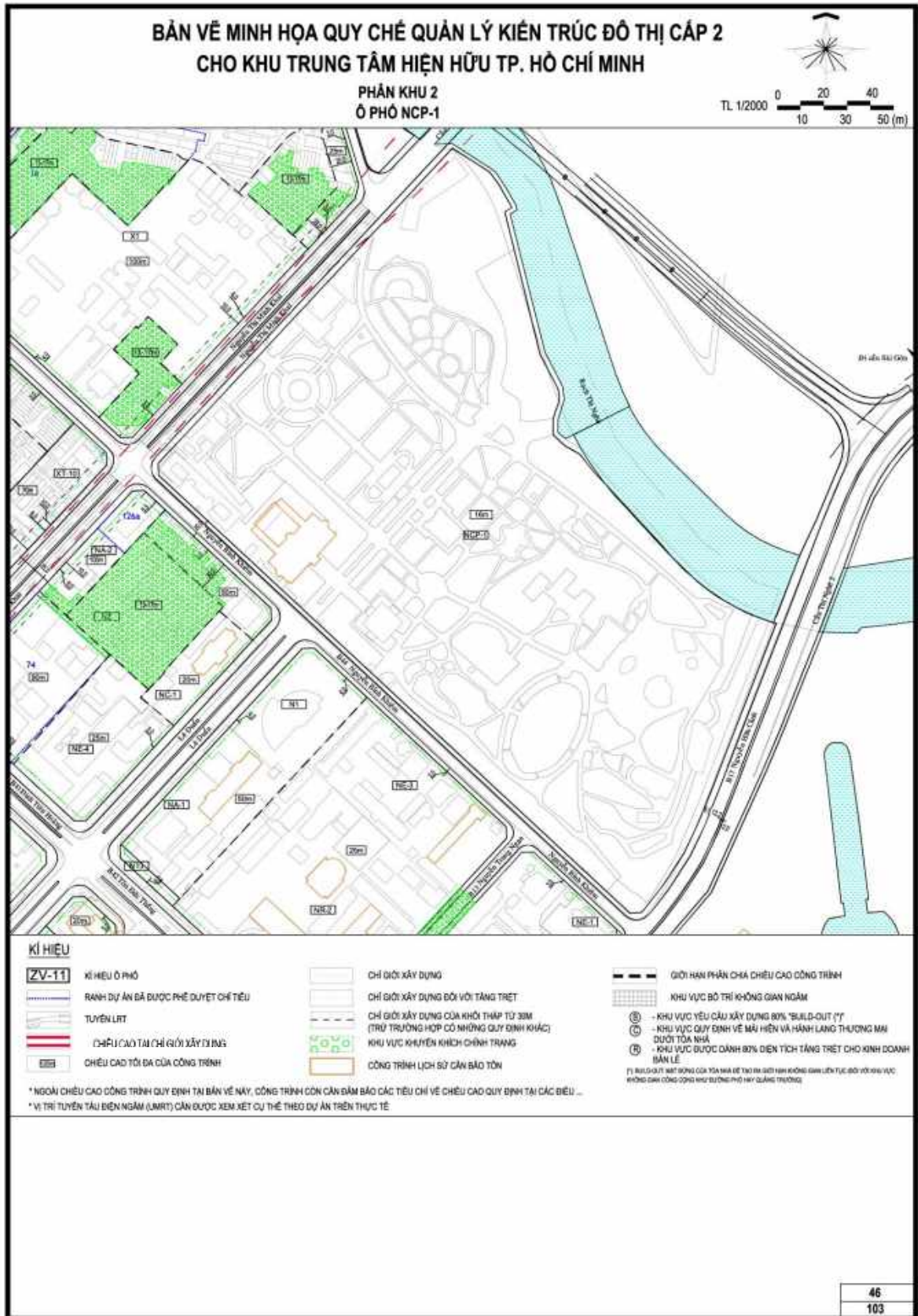
3. Diện tích ô phố khoảng: 190.985,25 m²

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.



**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 Bình 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.520 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4

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 HSSDD 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 Bình Khiêm, Nguyễn Thị Minh Khai

Ô phố: N2

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.360,97 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 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 HSSDD 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 Bình Khiêm, Lê Duẩn

Ô phố: N2, NE-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.684,31 m²

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: 2

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 HSSDD 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 m²

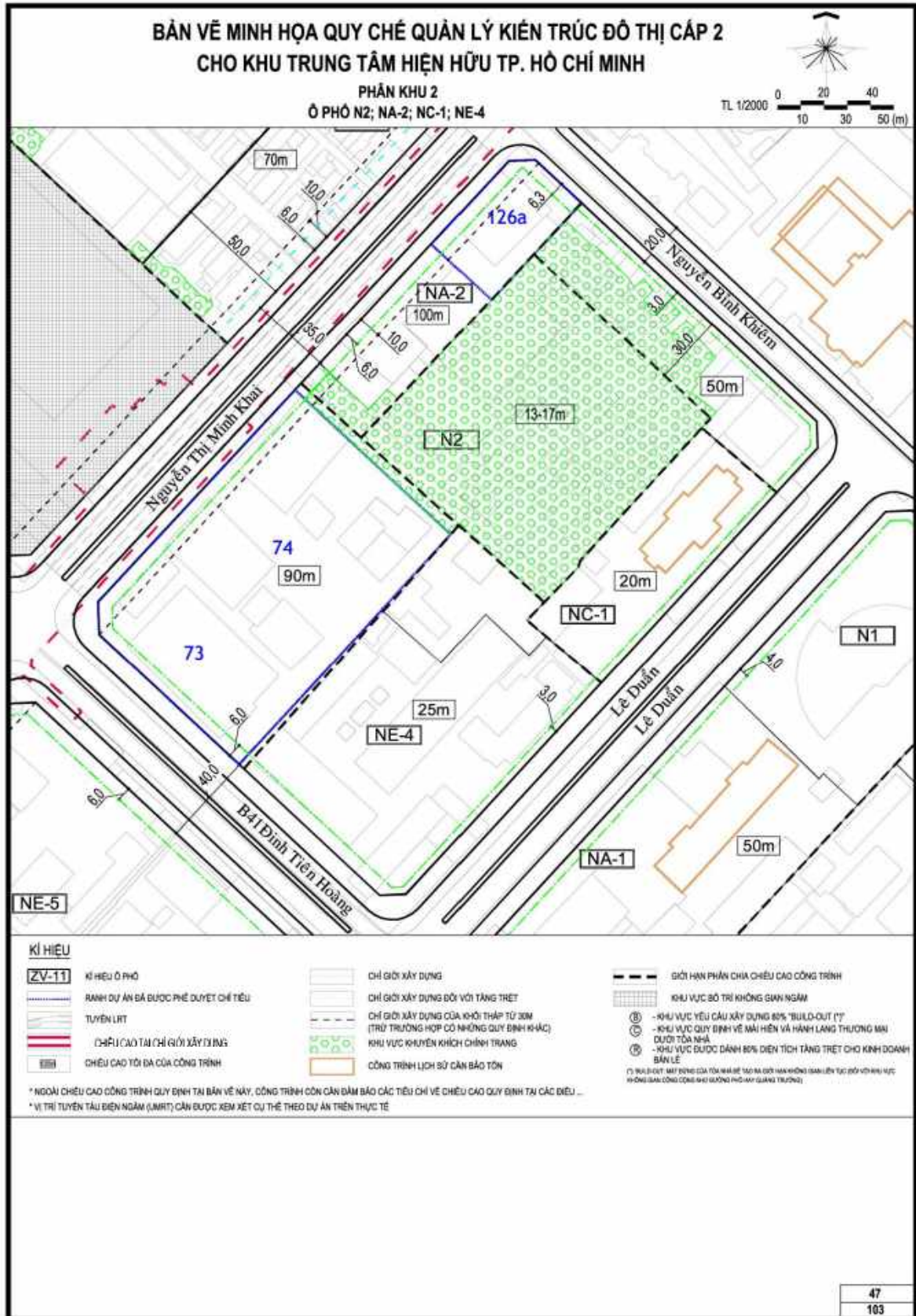
4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3

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 HSSDD 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 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 Bình Khiêm, Lê Duẩn
Ô phố: NA-1, NE-3
3. Diện tích ô phố khoảng: 8.433,12 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4
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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4

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 HSSDD 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 Bình Khiêm, Nguyễn Trung Ngạn

Ô phố: NR-2, N1

3. Diện tích ô phố khoảng: 16.094,36 m²

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

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 HSSDD 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 m²

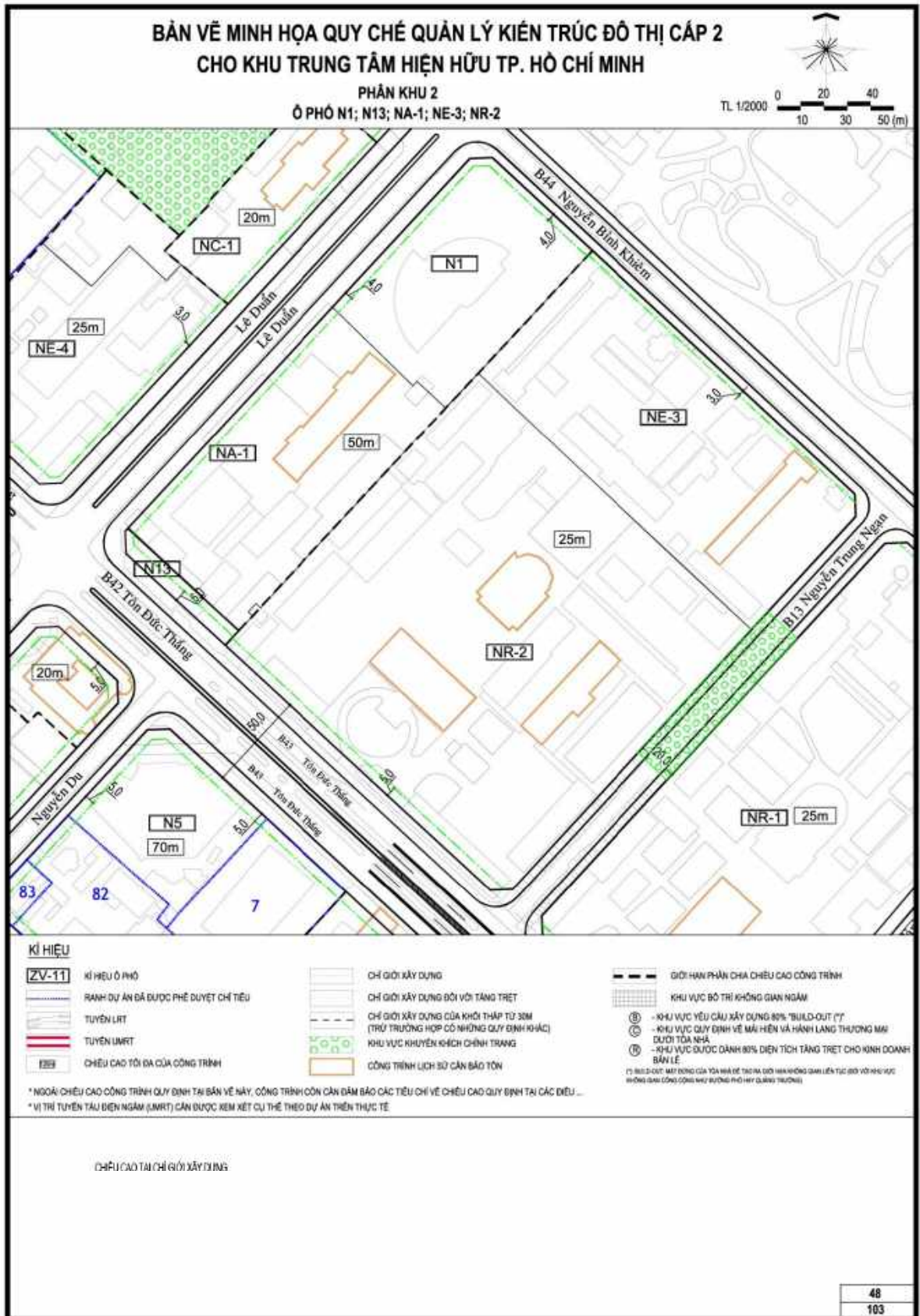
4. Dân số cho toàn ô phố:

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 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 Bình Khiêm, Nguyễn Hữu Cảnh
Ô phố: NR-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.849,61 m²
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
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 HSSDD 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

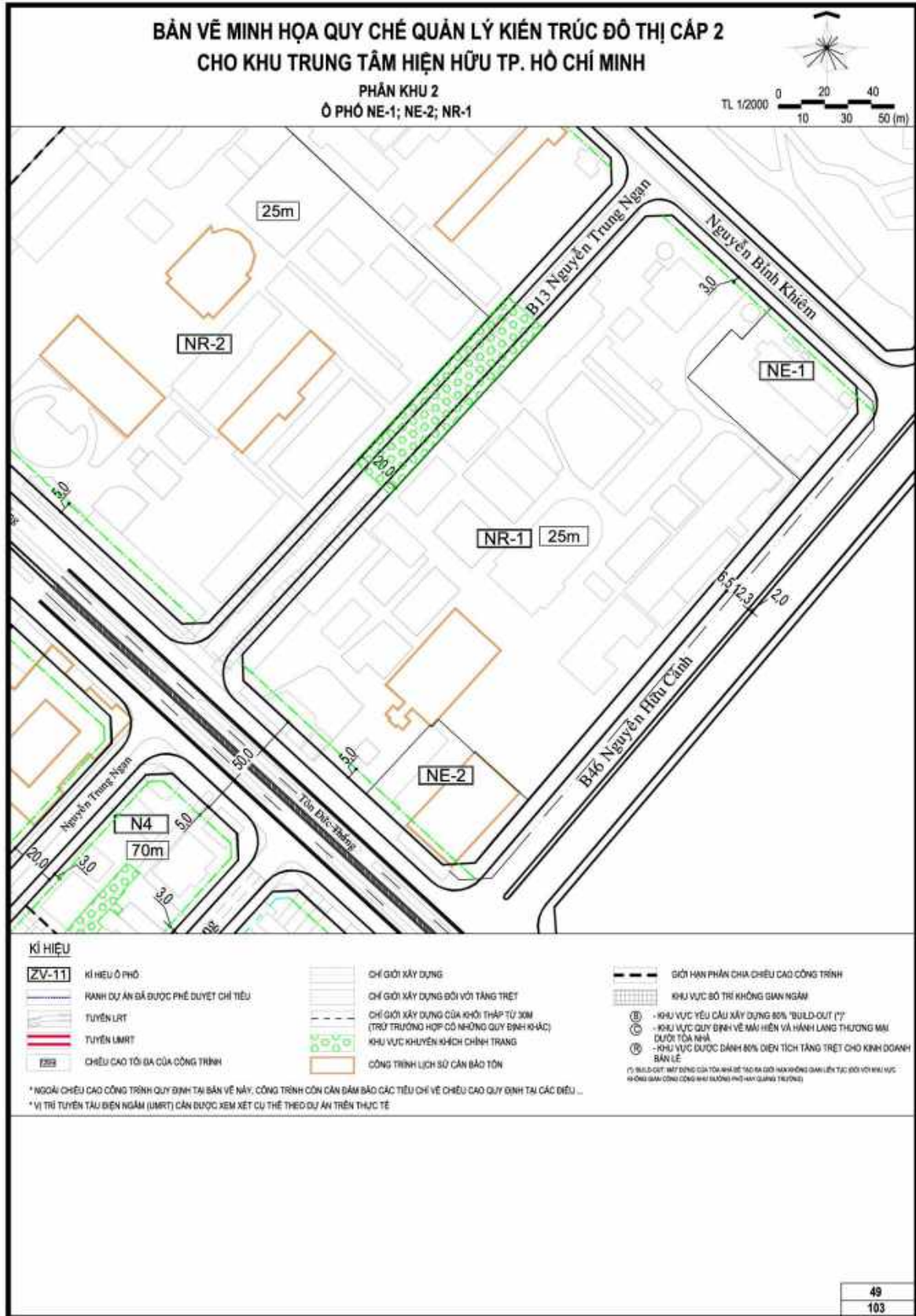
1. Ký hiệu ô phố: NE-2
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Hữu Cảnh
Ô phố: NR-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.362,93 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Bình Khiêm, Nguyễn Hữu Cảnh, Tôn Đức Thắng, Nguyễn Trung Ngạn
Ô phố: NE-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 29.715,76m²
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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.



50. 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 Đình Chi, Lê Duẩn
Ô phố: NT-1, NA-5, NC-2, NA-4, NE-5
3. Diện tích ô phố khoảng: 8.504,60 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 480 người
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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: 1.881,15m²

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Đình Chi

Ô phố: N8, NT-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.497,53m²

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

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 HSSDD 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 Đình Chi

Ô phố: N8, NA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.742,77m²

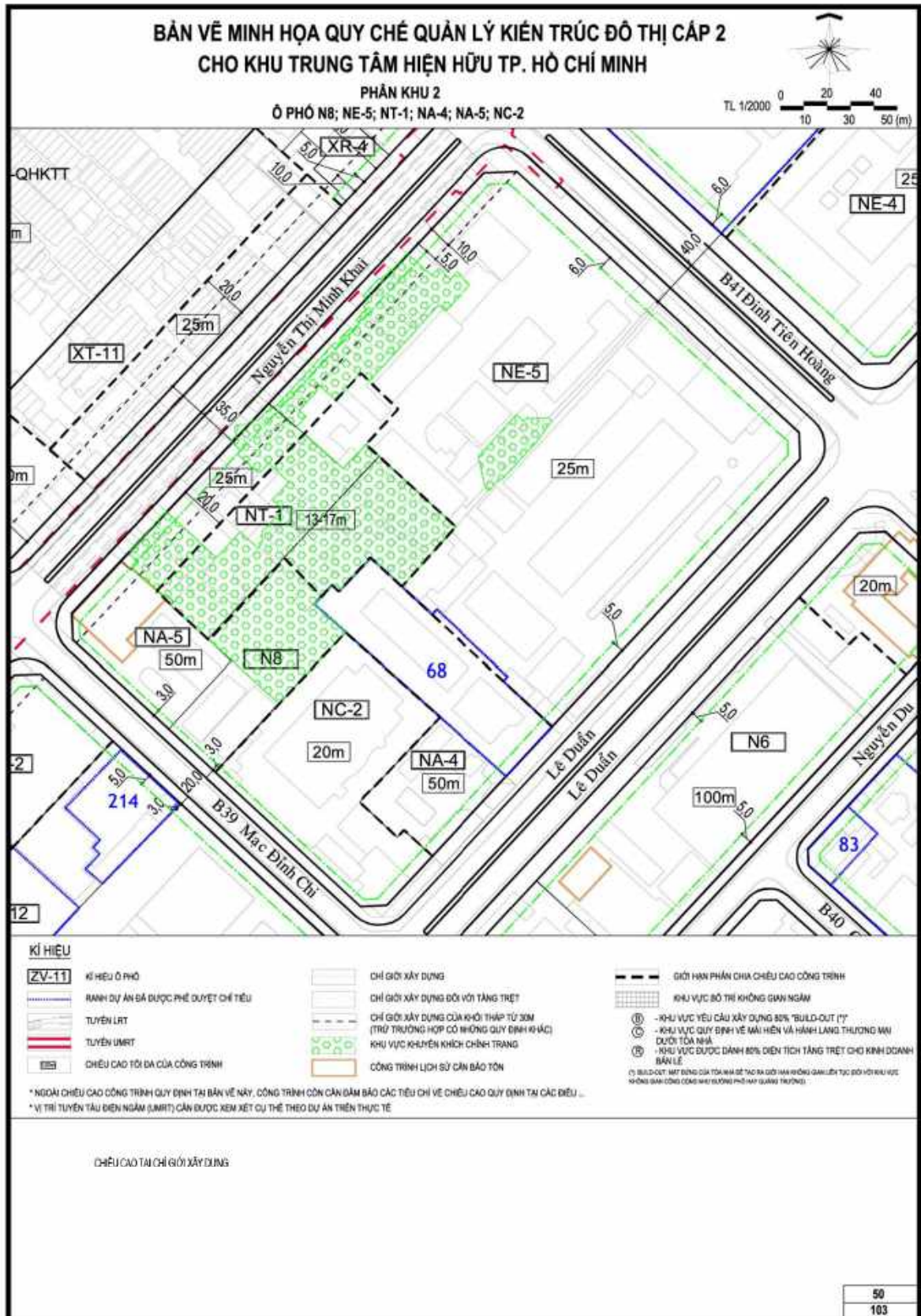
4. Dân số cho toàn ô phố:

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. Tổng HSSDD 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.



**51. 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.510 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSDD 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: 11,774.47m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 80 người
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

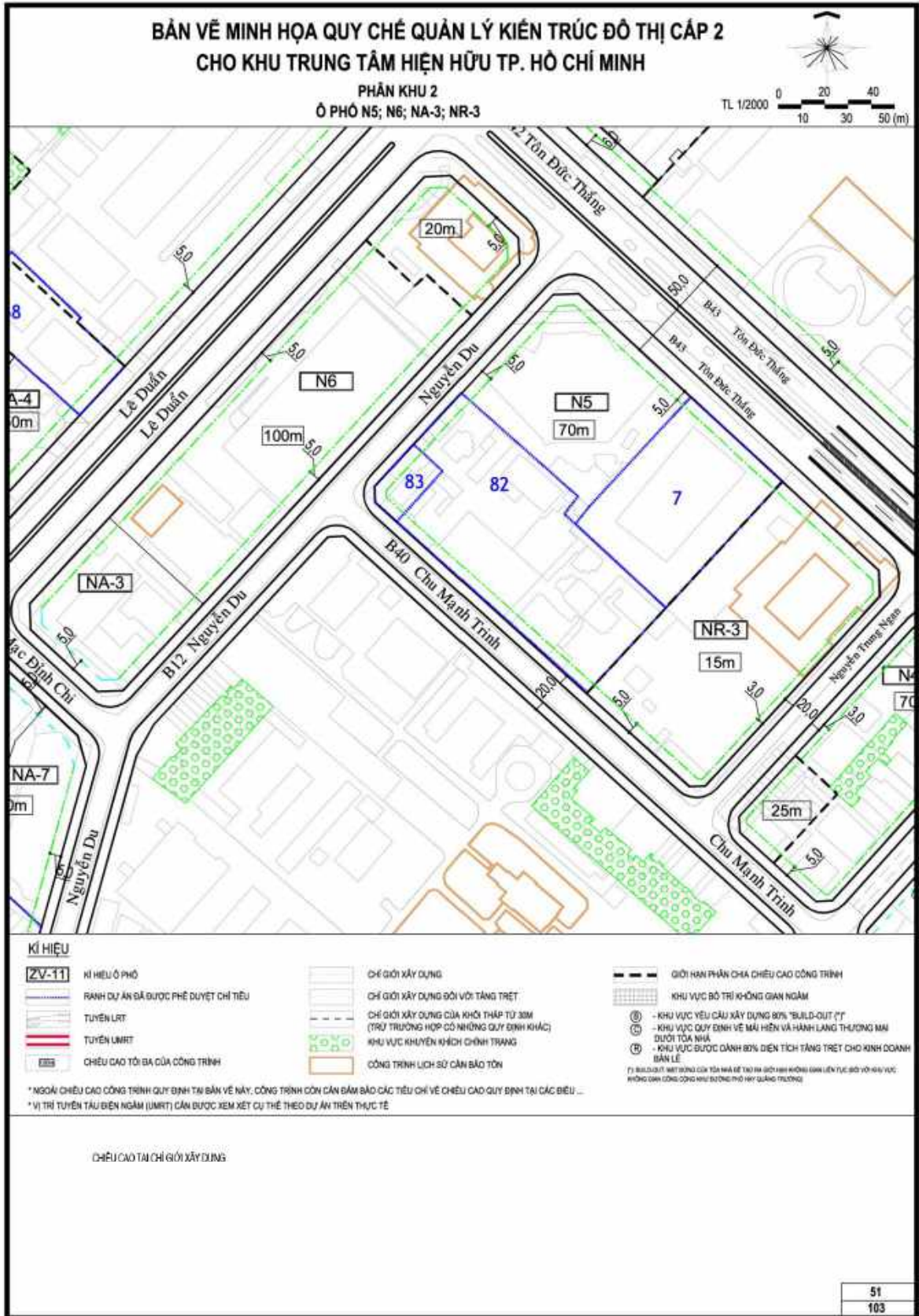
4. Dân số cho toàn ô phố:

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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.



**52. 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 Đình Chi, Lê Duẩn, Lê Văn Hưu
Ô phố: NA-7
3. Diện tích ô phố khoảng: 6.024,40 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSDD 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 Đình Chi
Ô phố: NA-8, NT-12
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.172,03 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Đình Chi, Nguyễn Du
Ô phố: N10
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.618,97m²
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: 4,5

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 HSSDD 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 Đình Chi, Lê Duẩn, Hai Bà Trưng

Ô phố: NA-9, N12

3. Diện tích ô phố khoảng: 26.403,56 m²

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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Đình Chi, Nguyễn Thị Minh Khai

Ô phố: NA-9, N12

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.641,50 m²

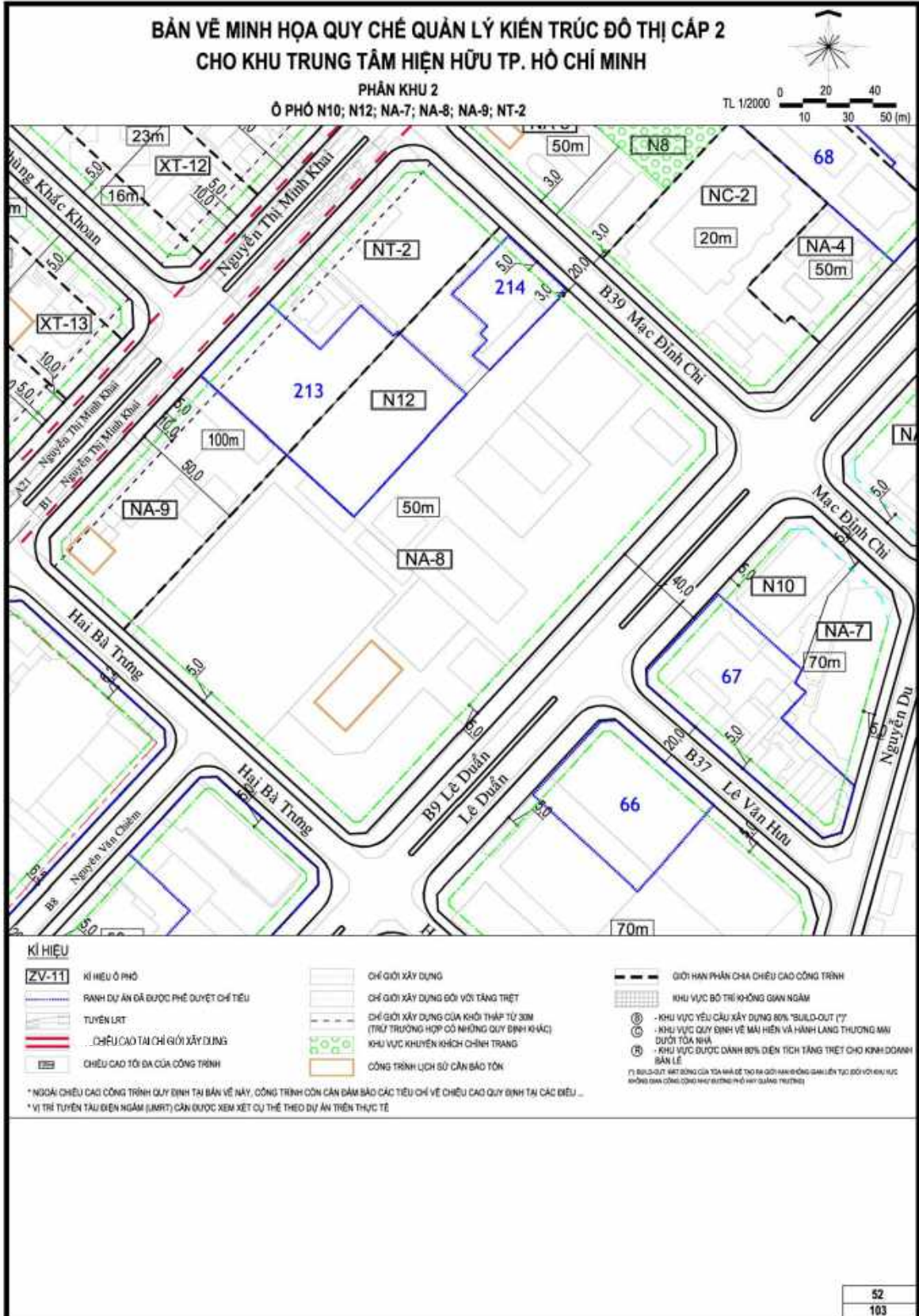
4. Dân số cho toàn ô phố: 680 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 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 HSSDD 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 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 810 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 620 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.520 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSDD 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 m²

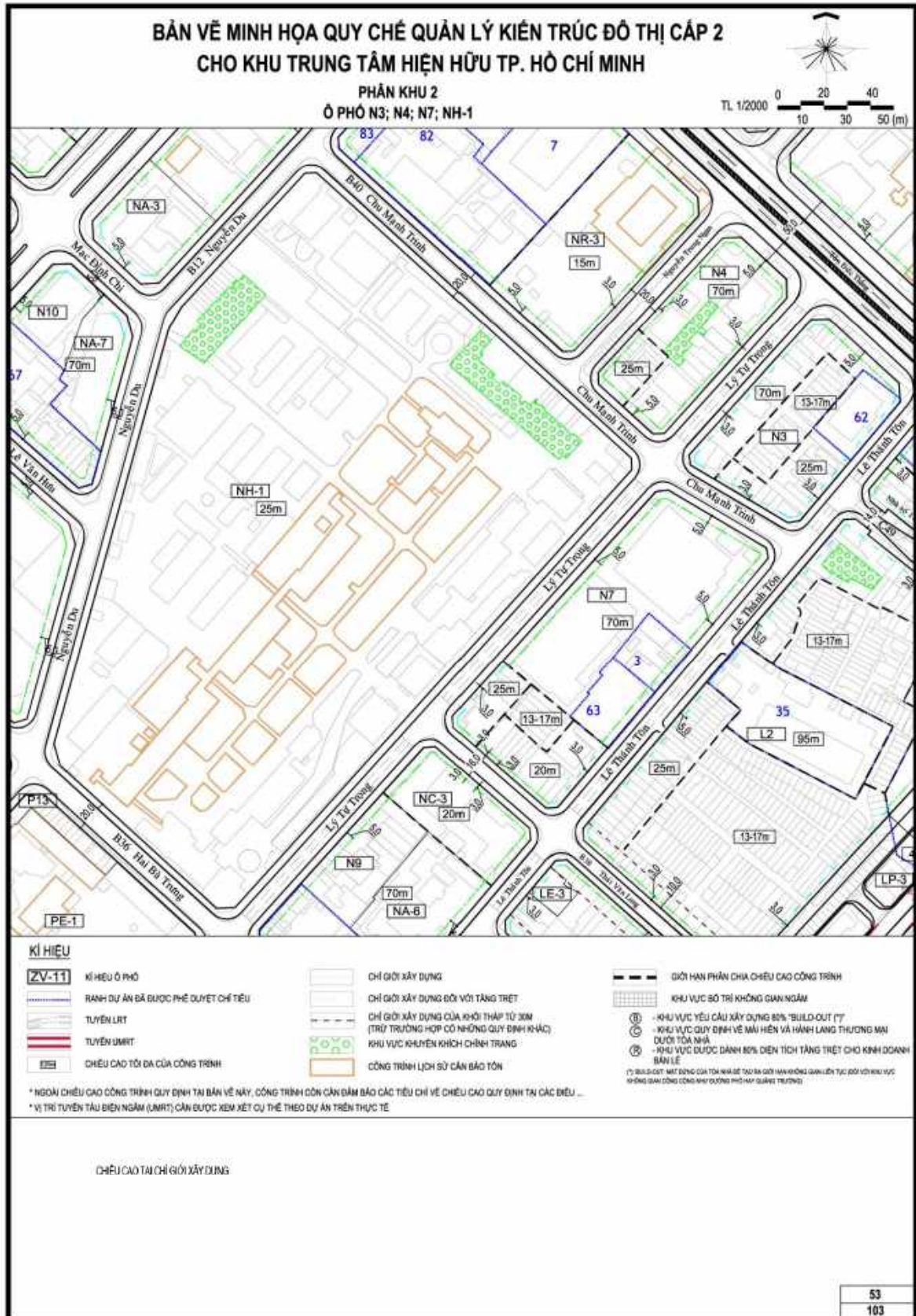
4. Dân số cho toàn ô phố: - người

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 CU 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 80m
6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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: 1,5

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 HSSDD 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 Pari, Nguyễn Văn Bình, Nguyễn Du

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.461,60 m²

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

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 HSSDD 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 Pari, Nguyễn Văn Bình, Hai Bà Trưng

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.615,55 m²

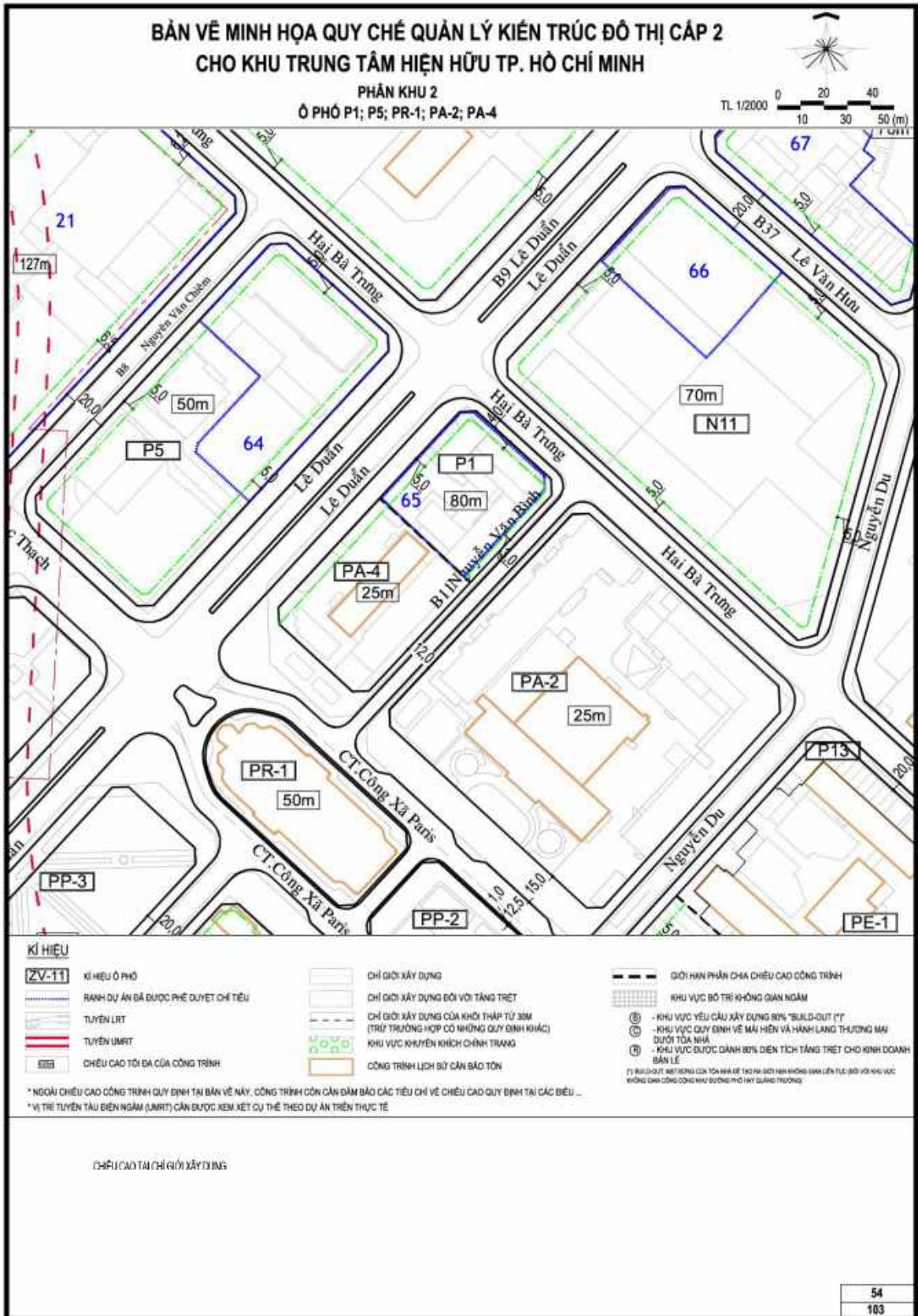
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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.



55. 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.820 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 127m

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 400 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

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 HSSDD lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế QLKTĐT 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố:

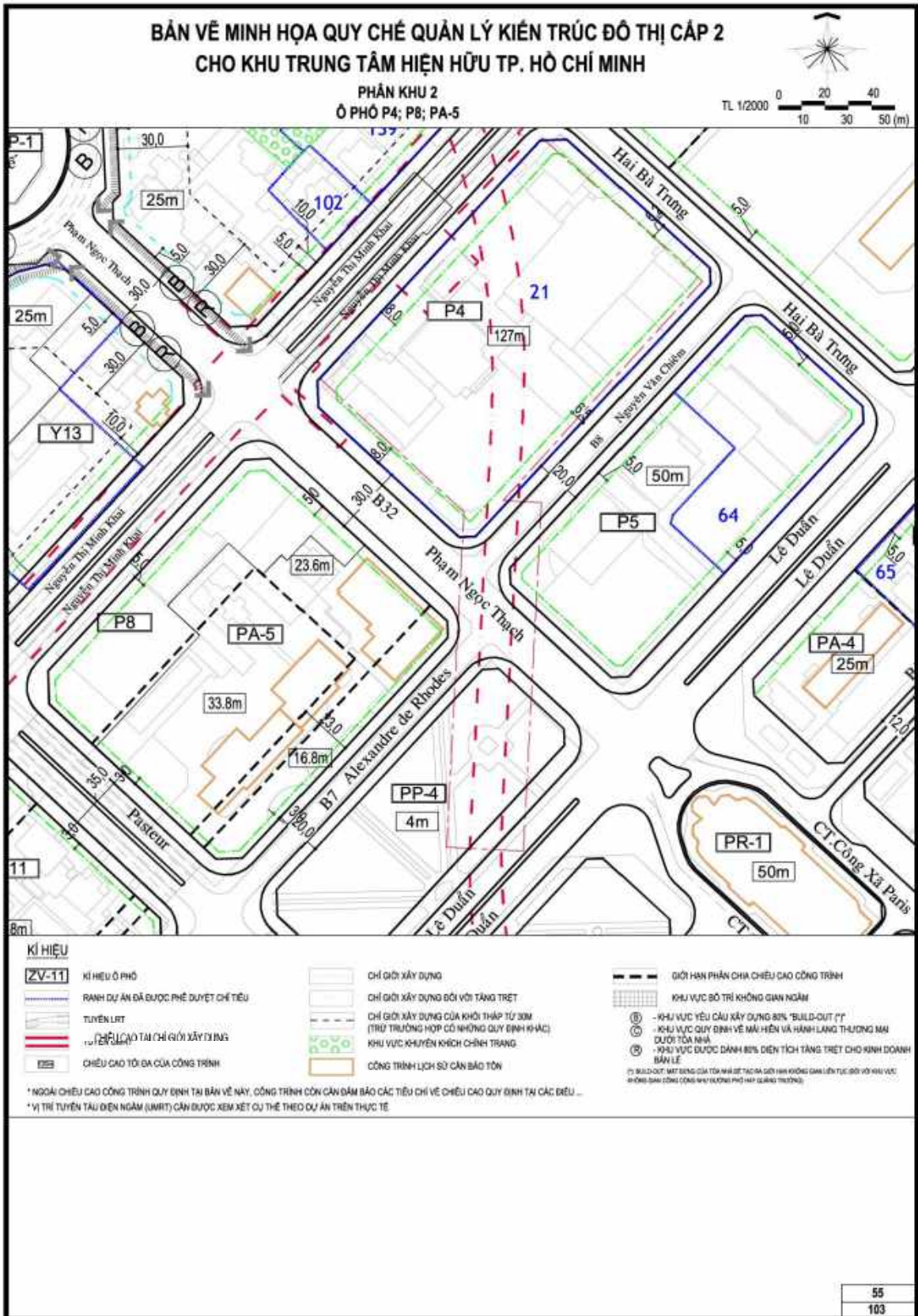
5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố 4,0

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 HSSDD lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế QLKTĐT 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.



**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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 850 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

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 HSSDD lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế QLKTĐT 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
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

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 HSSDD lô đất không quá 10

Ô phố áp dụng theo QĐ 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế QLKTĐT 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 m²
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

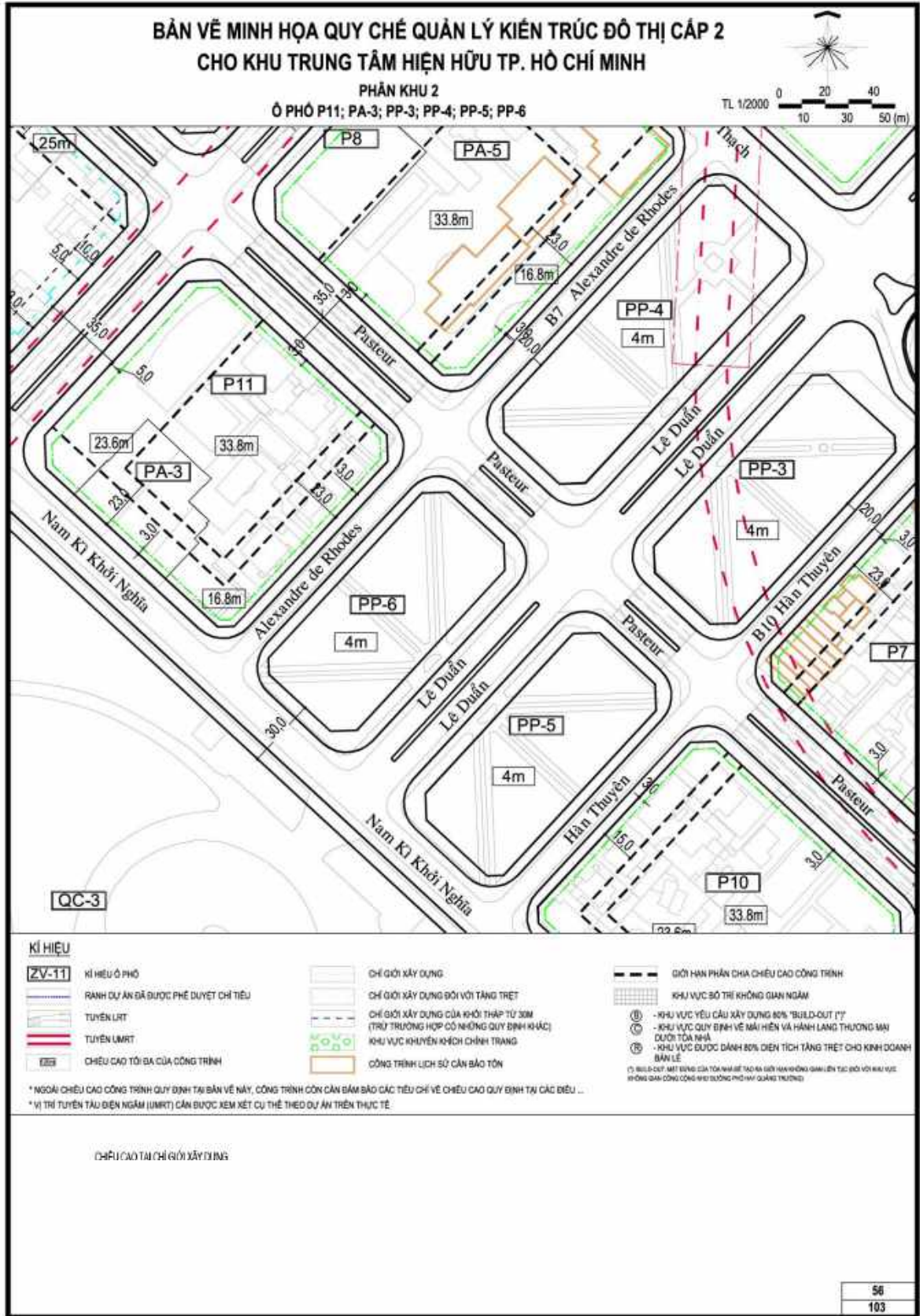
1. Ký hiệu ô phố: PP -4
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Lê Duẩn, Pasteur, Alexandre de Rhodes, Phạm Ngọc Thạch
3. Diện tích ô phố khoảng: 6.767,37 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 4m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,03
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, 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 m²
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 m²
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.



**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 Pari, Nguyễn Du
Ô phố: PR-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.104,62 m²
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 Pari
Ô phố: PR-2, P7, PE-3
3. Diện tích ô phố khoảng: 1,416,05 m²
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
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 HSSDD 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 Pari, Nguyễn Du
Ô phố: PE-2, P7
3. Diện tích ô phố khoảng: 1,876.40 m²
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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

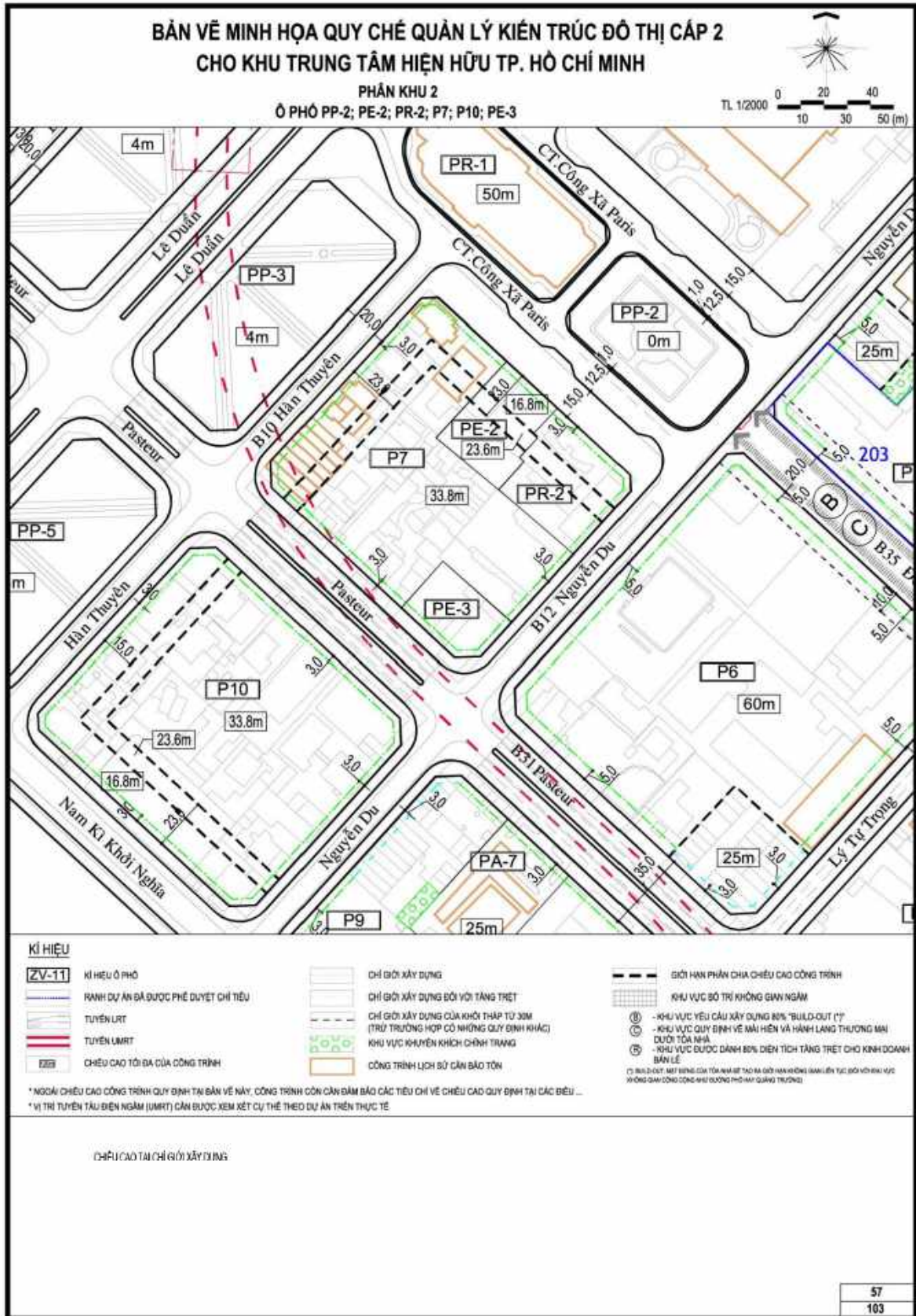
1. Ký hiệu ô phố: P7
 2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Pasteur, Hàn Thuyên
Ô phố: PE-2, PR-2, PE-3
 3. Diện tích ô phố khoảng: 8.877,48 m²
 4. Dân số cho toàn ô phố: 720 người
 5. Chiều cao tối đa ô phố: 35m
 6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0
- Ô phố áp dụng theo QĐ 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế QLKTĐT 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 m²
 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 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế QLKTĐT 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: 1.043,72m²
 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 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/2/2009 về ban hành Quy chế QLKTĐT 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.



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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 640 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSDD 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 m²
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: 4,5

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 HSSDD 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 m²
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: 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 HSSDD 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 m²

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

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 640 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 50 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

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 HSSDD 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 m²

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: 6

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 HSSDD 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 m²

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

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 HSSDD 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

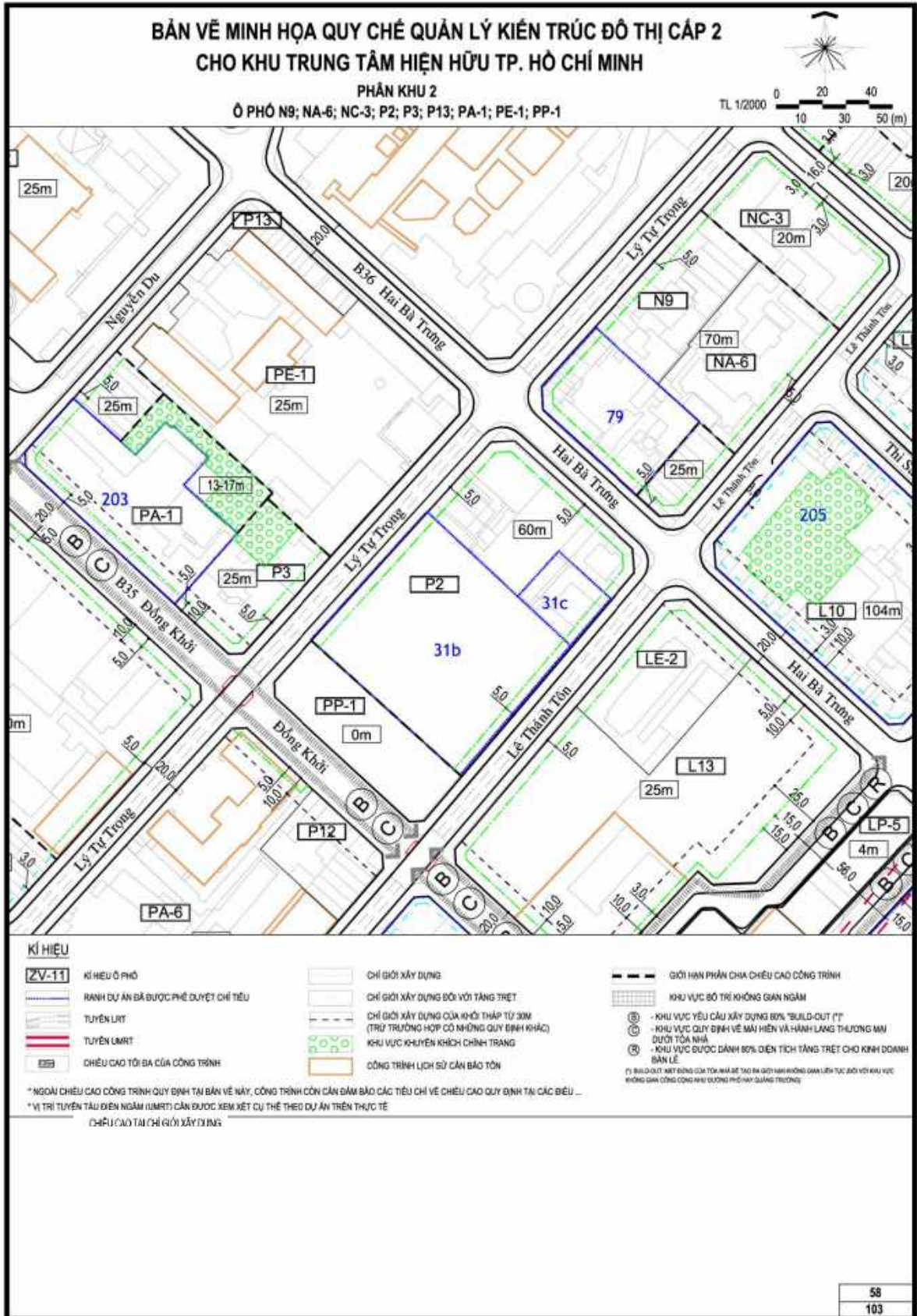
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.100,99 m²

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.



QUY ĐỊNH CU THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.720 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

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 510 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

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 120 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

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 HSSDD 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 m²

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

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 HSSDD 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 m²

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

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 HSSDD 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:

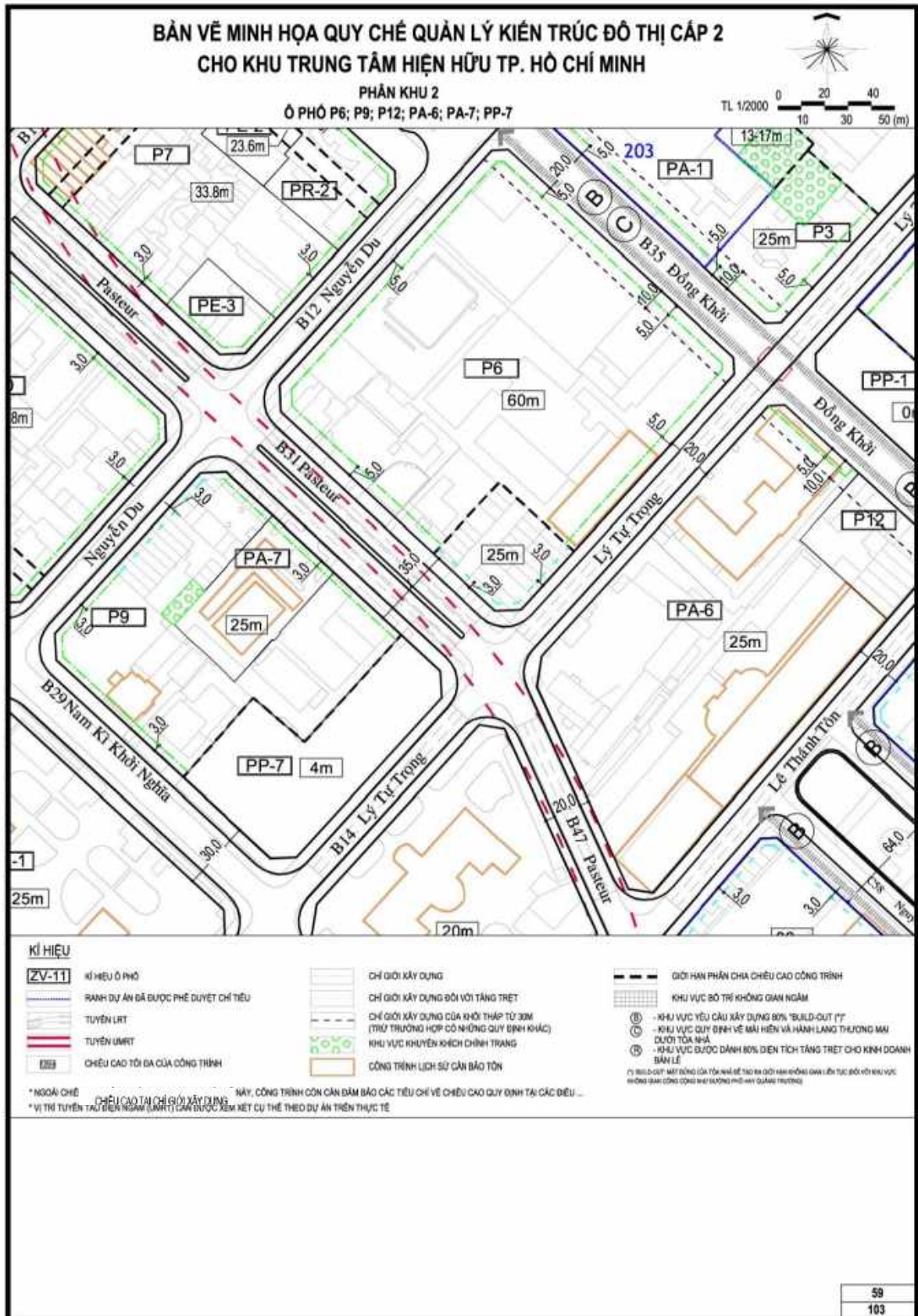
Đường: Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Pasteur, Lý Tự Trọng

Ô phố: P9

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.586,63 m²

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.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

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

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 HSSDD 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 m²

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. Tổng HSSDD 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 m²

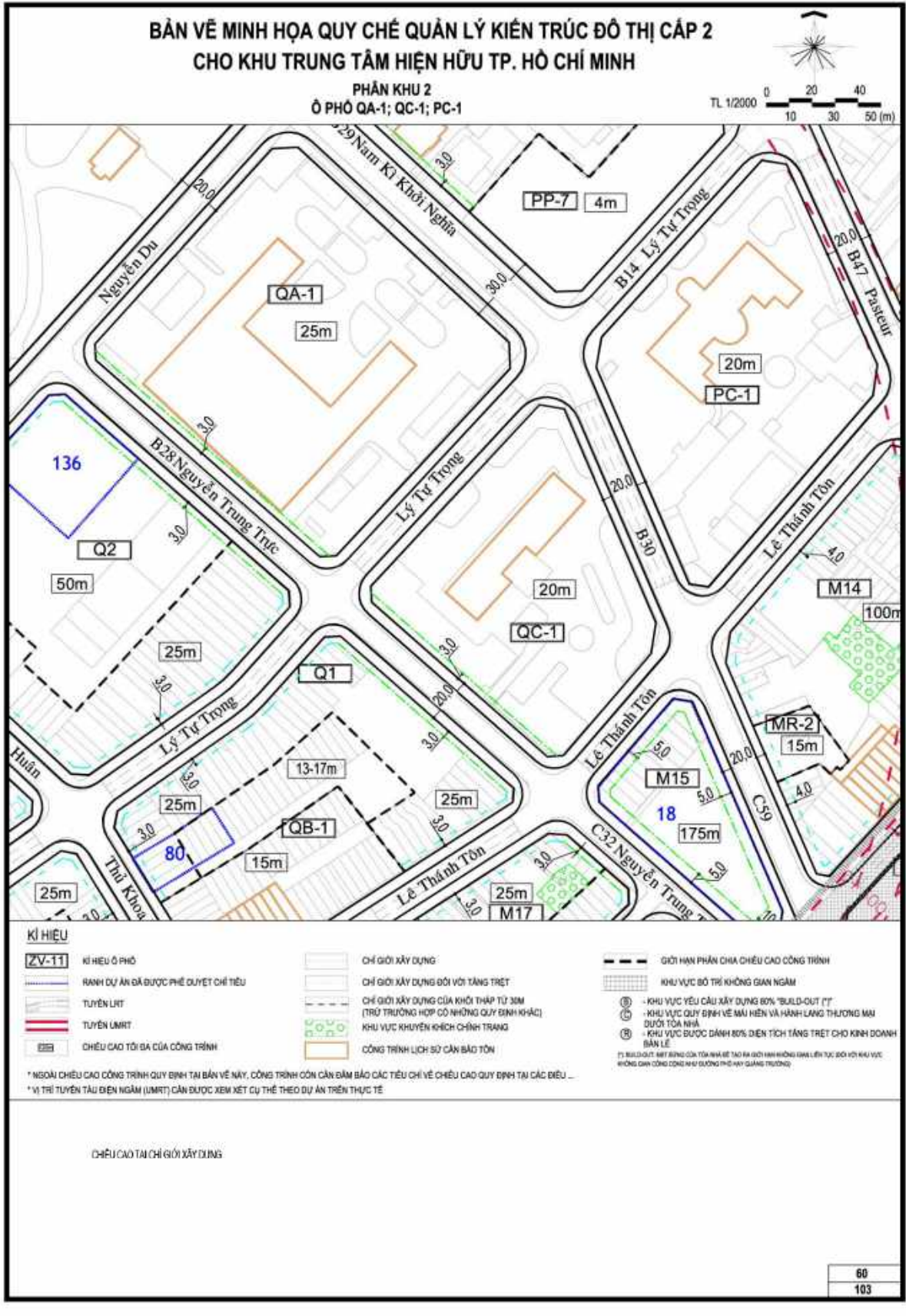
4. Dân số cho toàn ô phố:- người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 20m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2

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 HSSDD 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 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, Huyện Trần Công Chúa, Nguyễn Du, Nam Kỳ Khởi Nghĩa

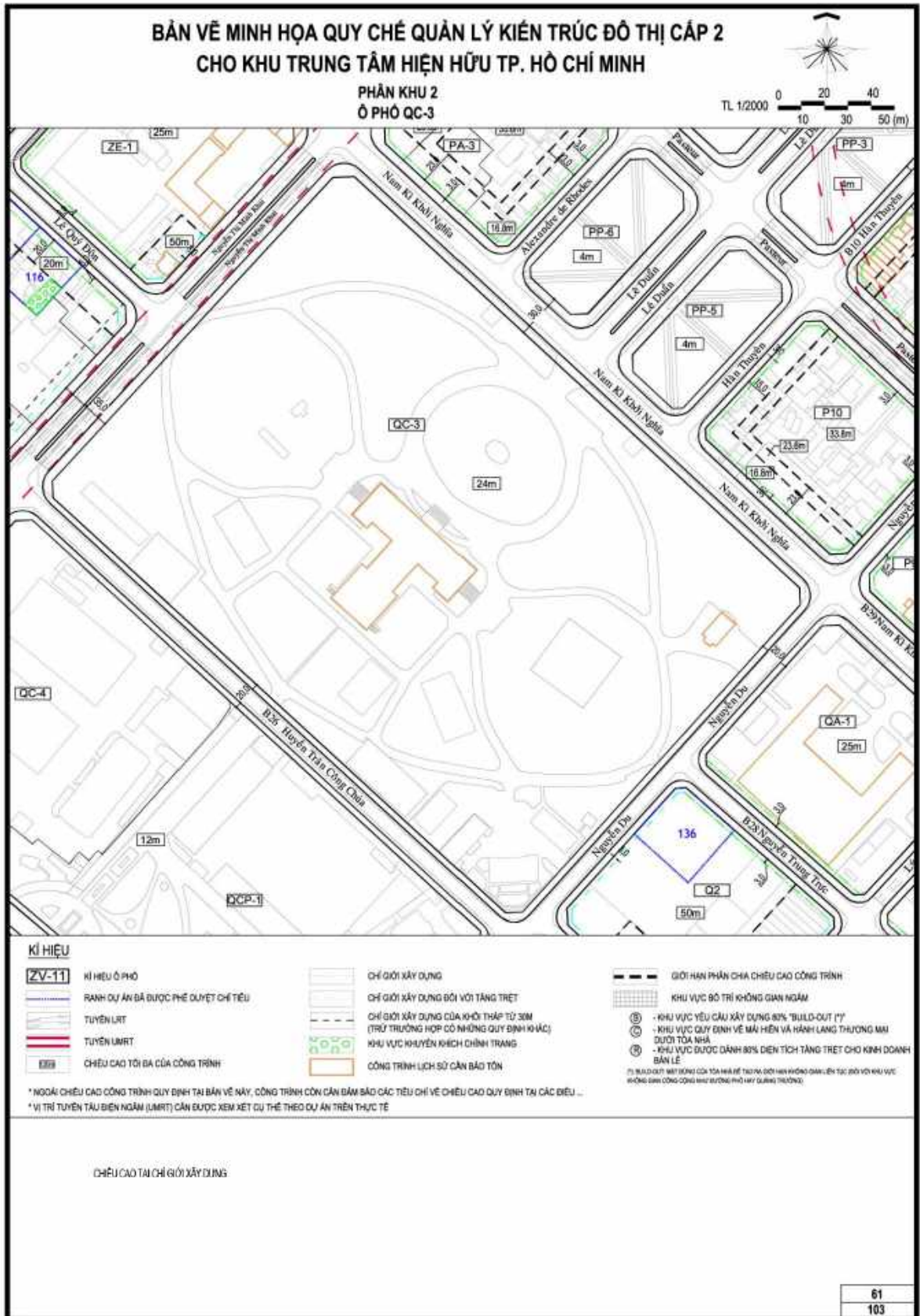
3. Diện tích ô phố khoảng: 121.415,77 m²

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.



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: 9.225,60m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 560người
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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: 16.239,30m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.700người
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

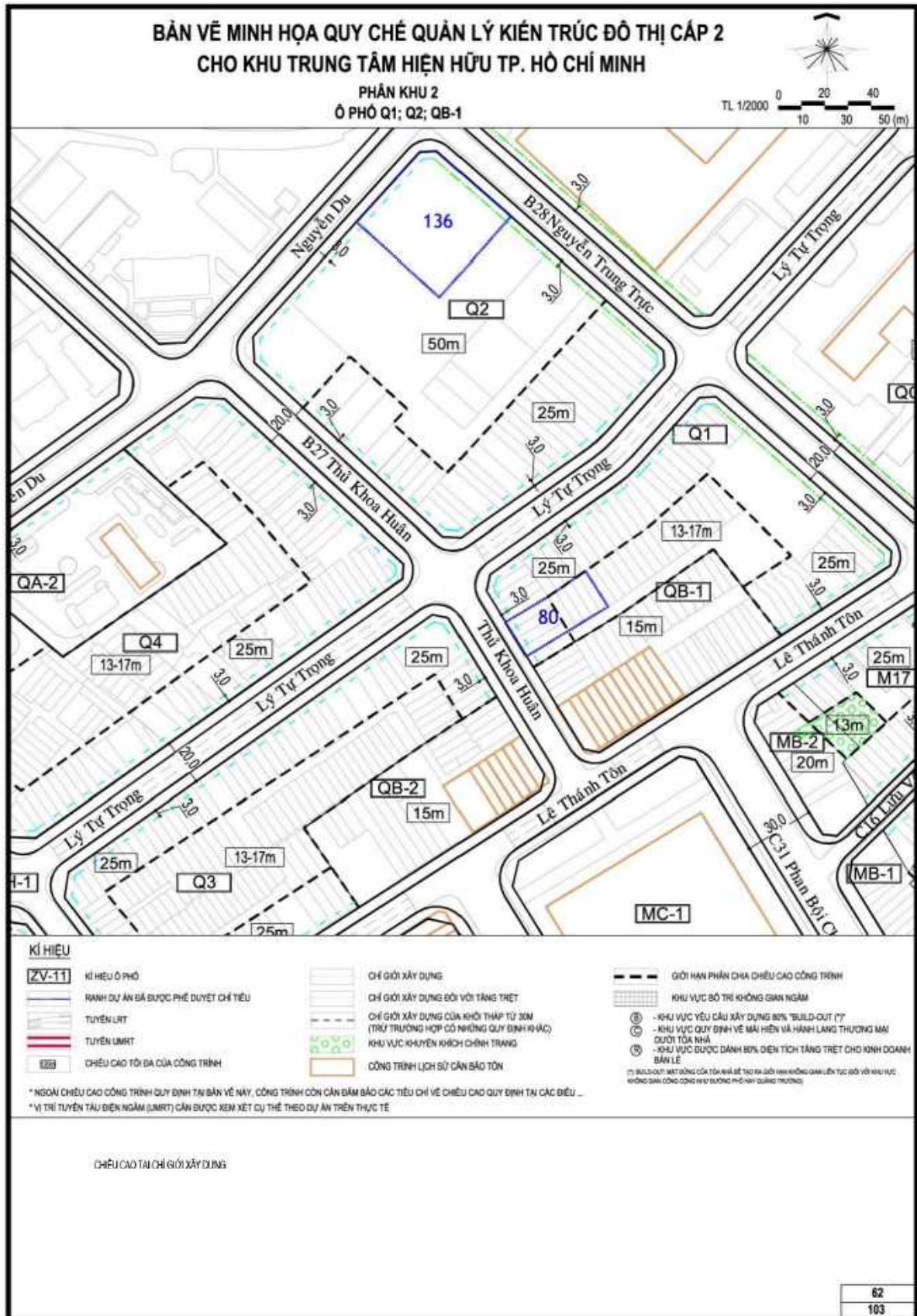
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

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: 4.359,36m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 220người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m
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 quy định tại Điều 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 770 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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 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 HSSDD 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 m²

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 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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố:

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

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 210 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: 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 HSSDD 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 m²

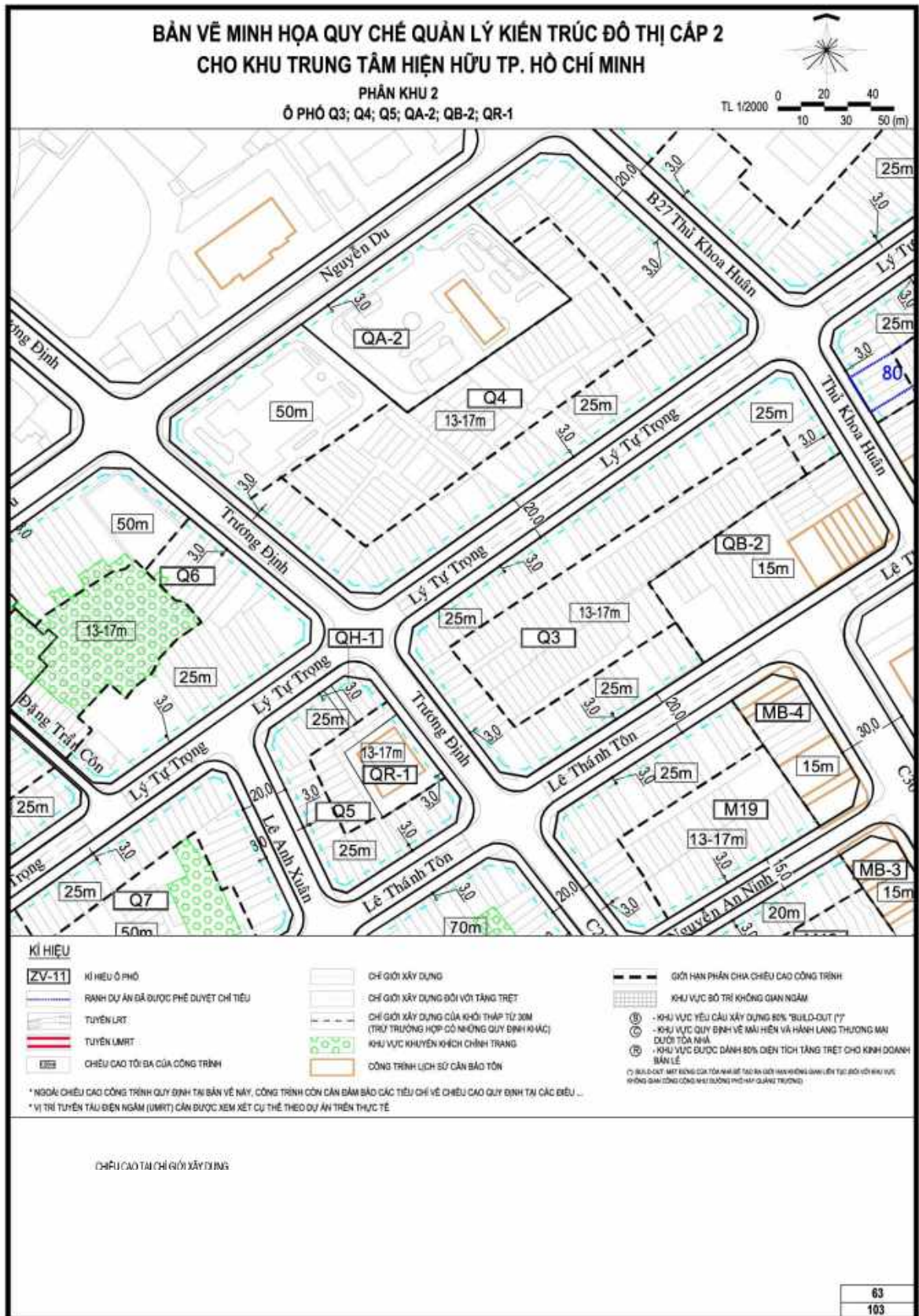
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

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 HSSDD 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 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 m²

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 tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 590 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

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 HSSDD 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 m²

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 40 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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: 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

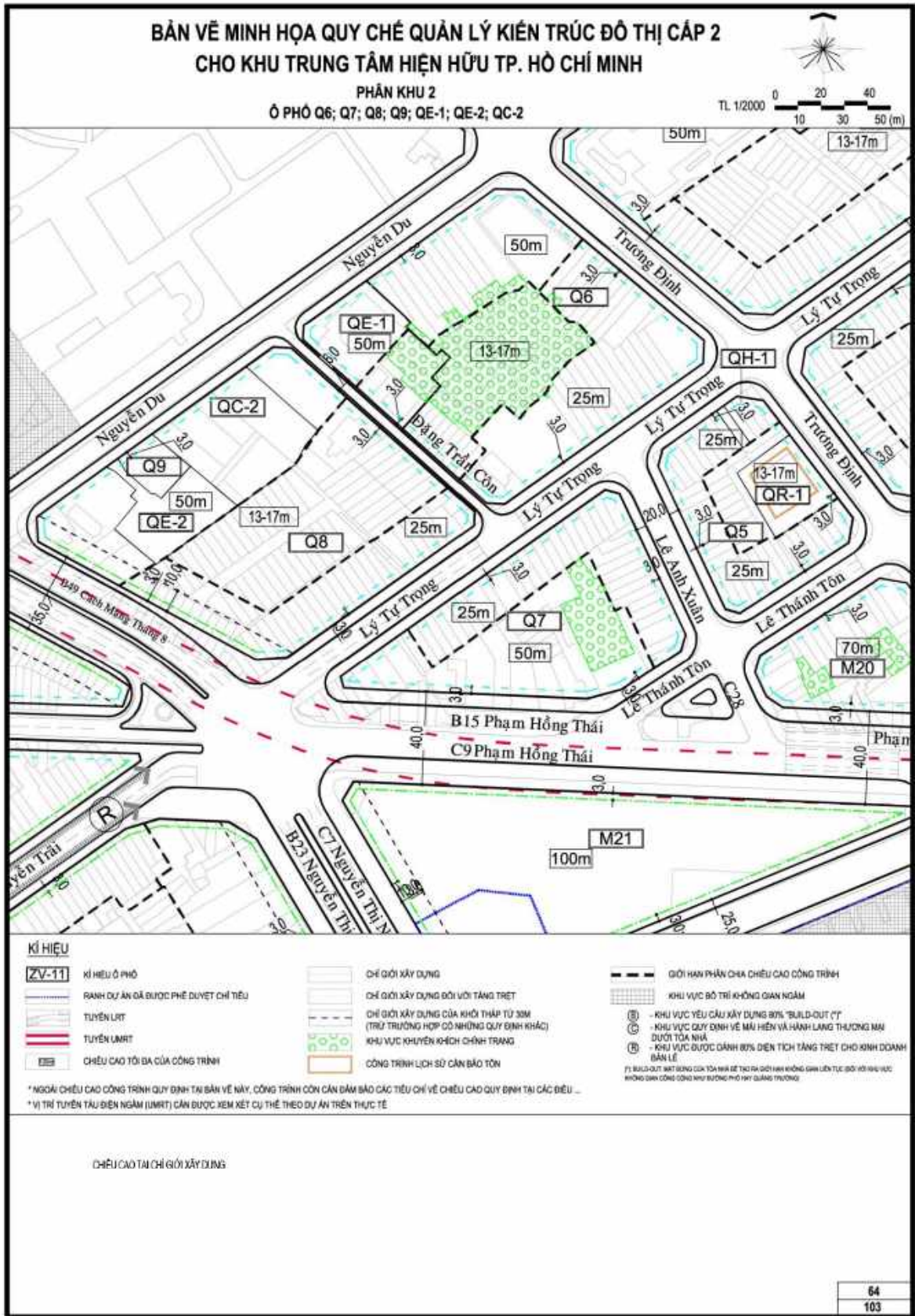
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ đính kèm.

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 m²
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

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 HSSDD 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 QC-4, QCP-1

I. Ô PHỐ QC-4

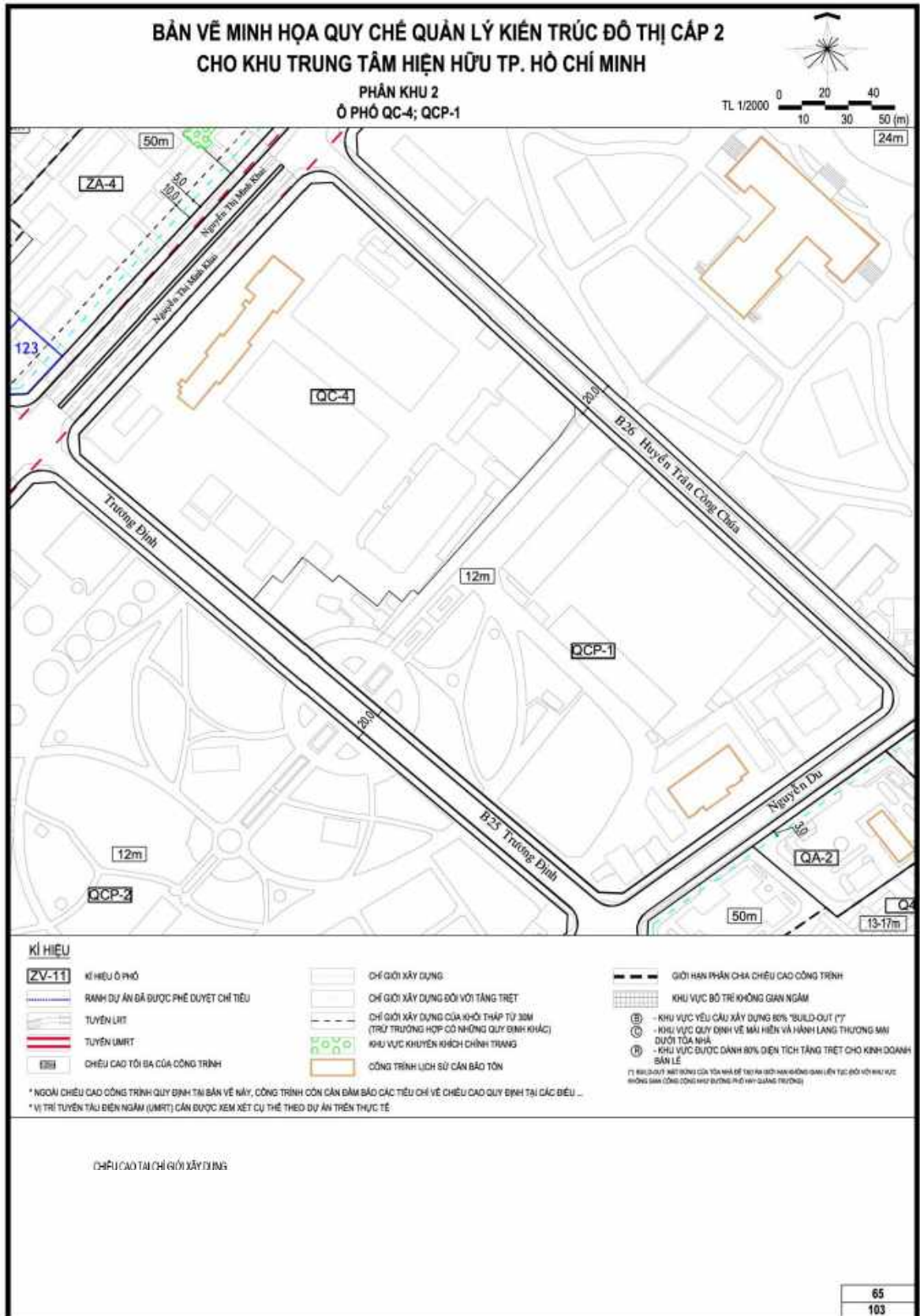
1. Ký hiệu ô phố: Q6
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Thị Minh Khai, Trương Định, Huyện Trần Công Chúa
Ô phố: QCP-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 34.687,09 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 12 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 0,8

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 HSSDD 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, Huyện Trần Công Chúa
Ô phố: QC-4
3. Diện tích ô phố khoảng: 41.109,09 m²
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.



QUY ĐỊNH CU 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 660 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 170 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 170 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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: 1,5

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 HSSDD 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

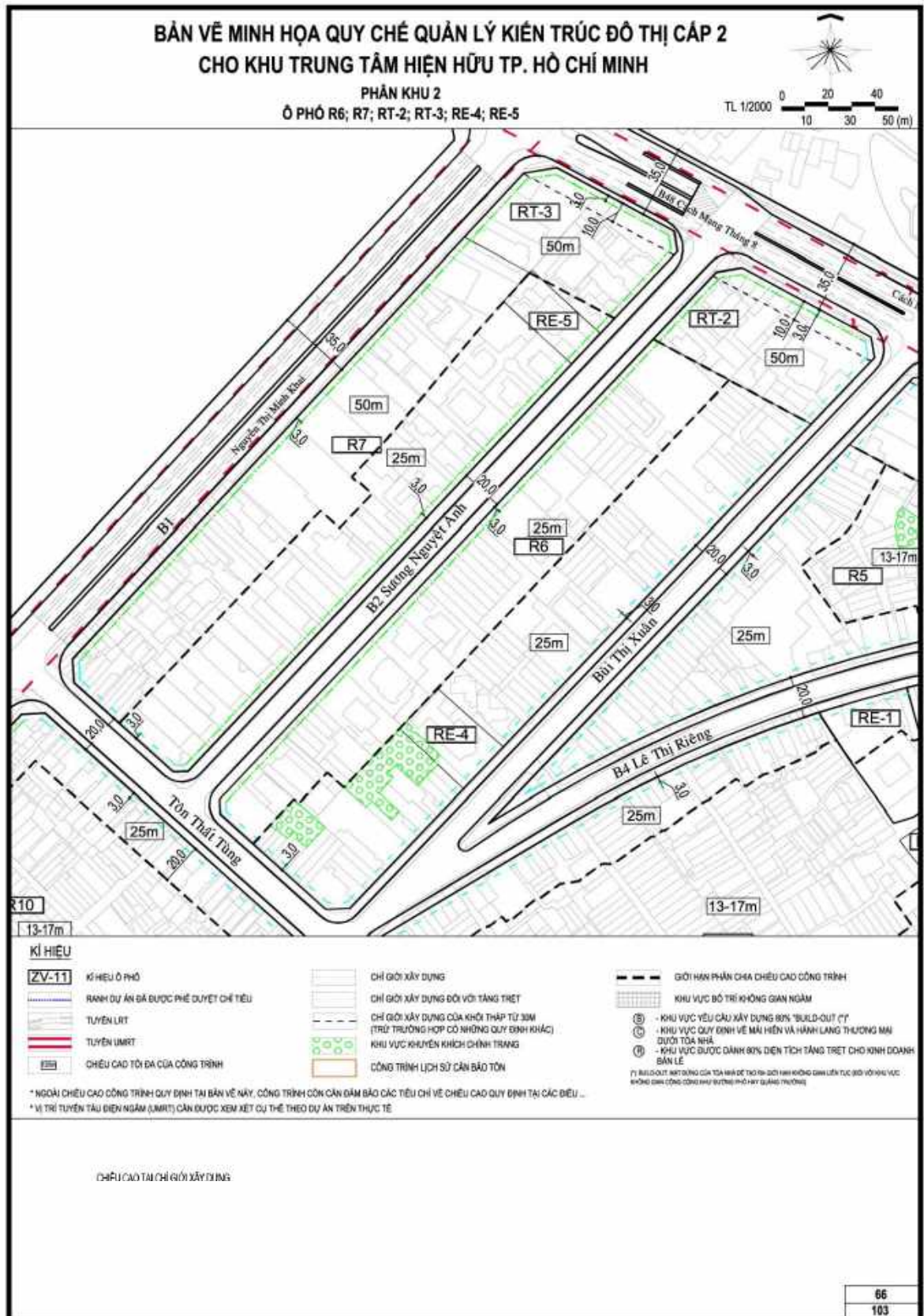
3. Diện tích ô phố khoảng: 886,60 m²

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15

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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 107. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 560 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 920 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

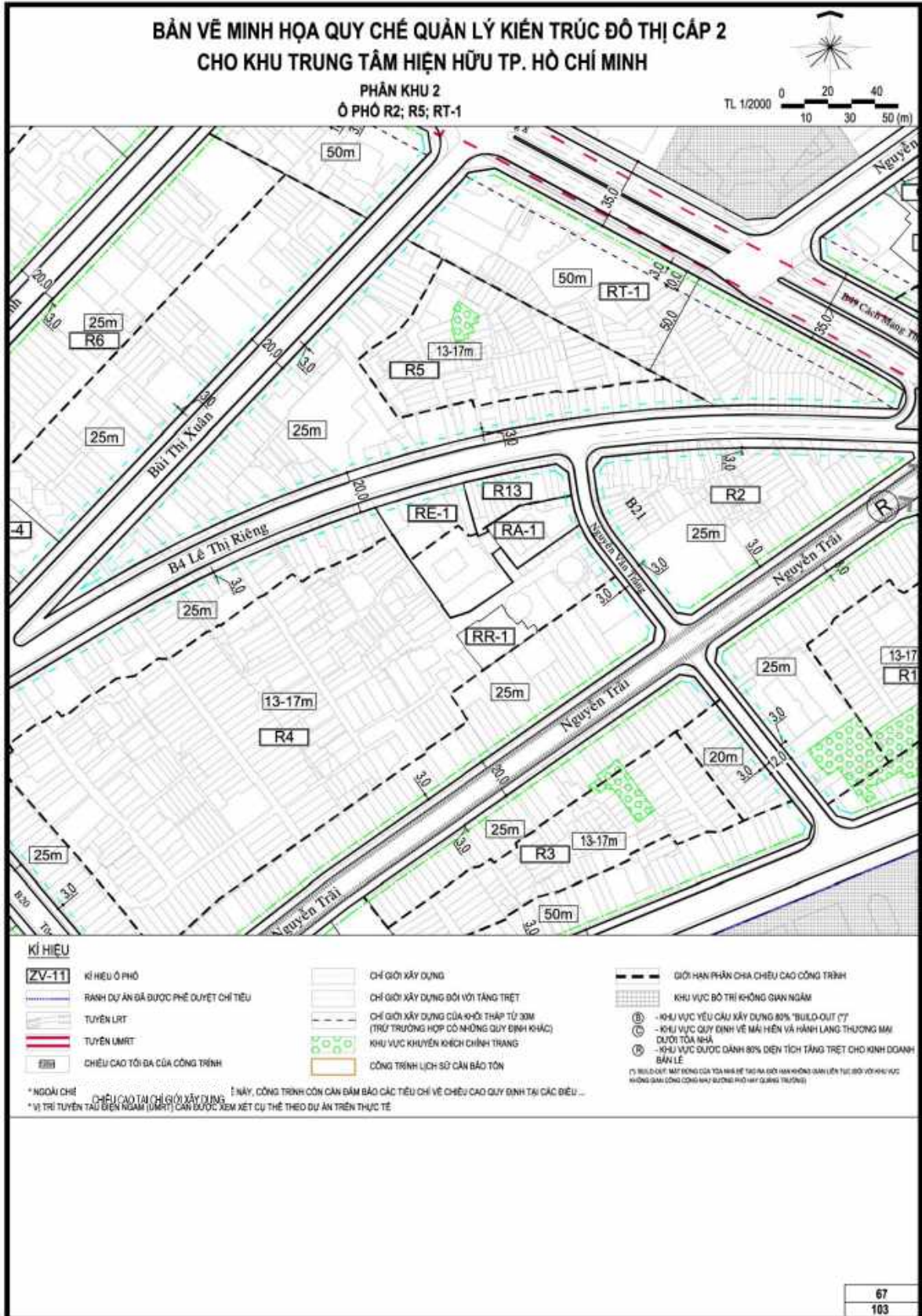
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

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 m²
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

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 HSSDD 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 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 m²

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 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 HSSDD 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 m²

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 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 HSSDD 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 m²

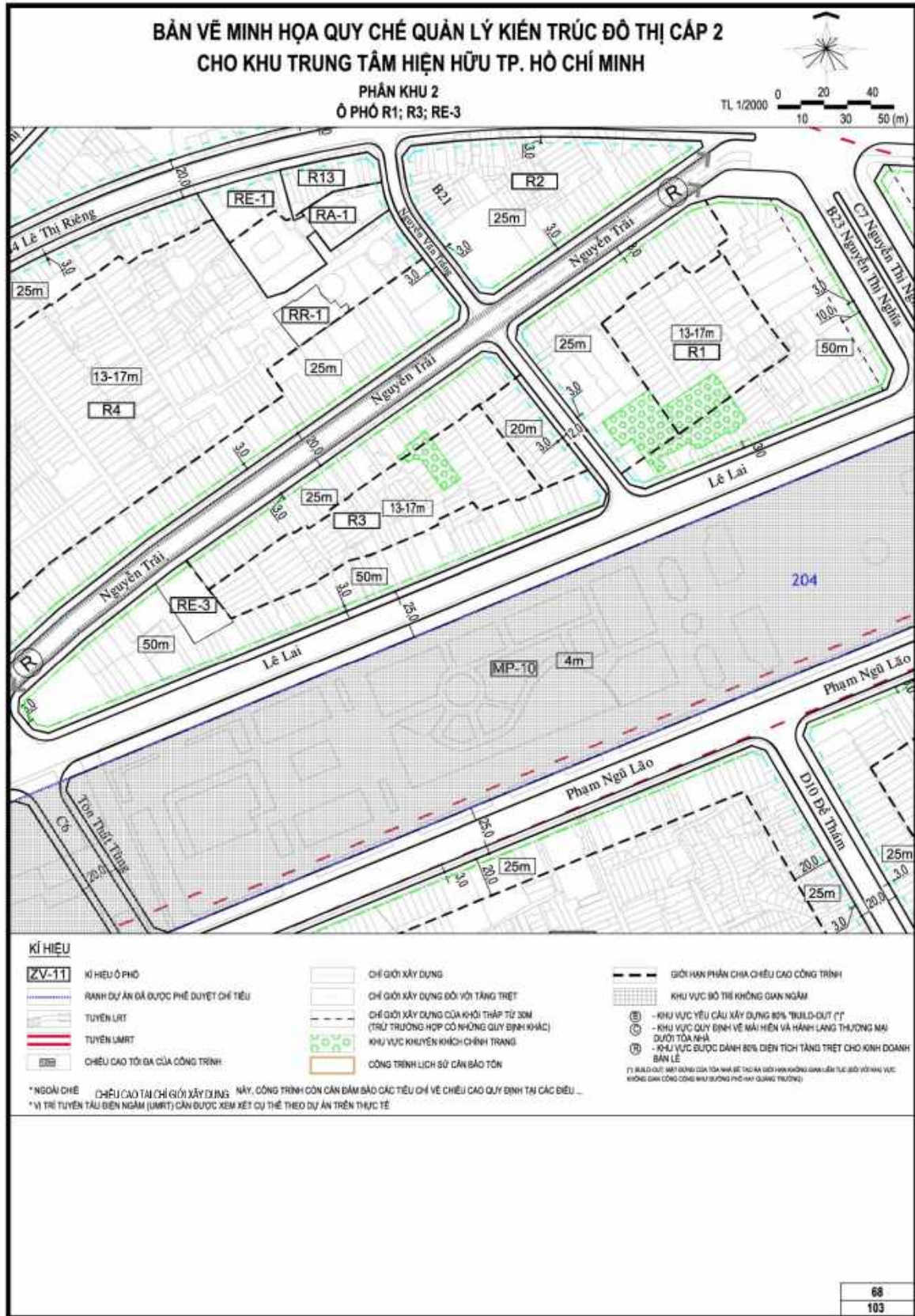
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

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 HSSDD 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.



69.QUY ĐỊNH CU 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

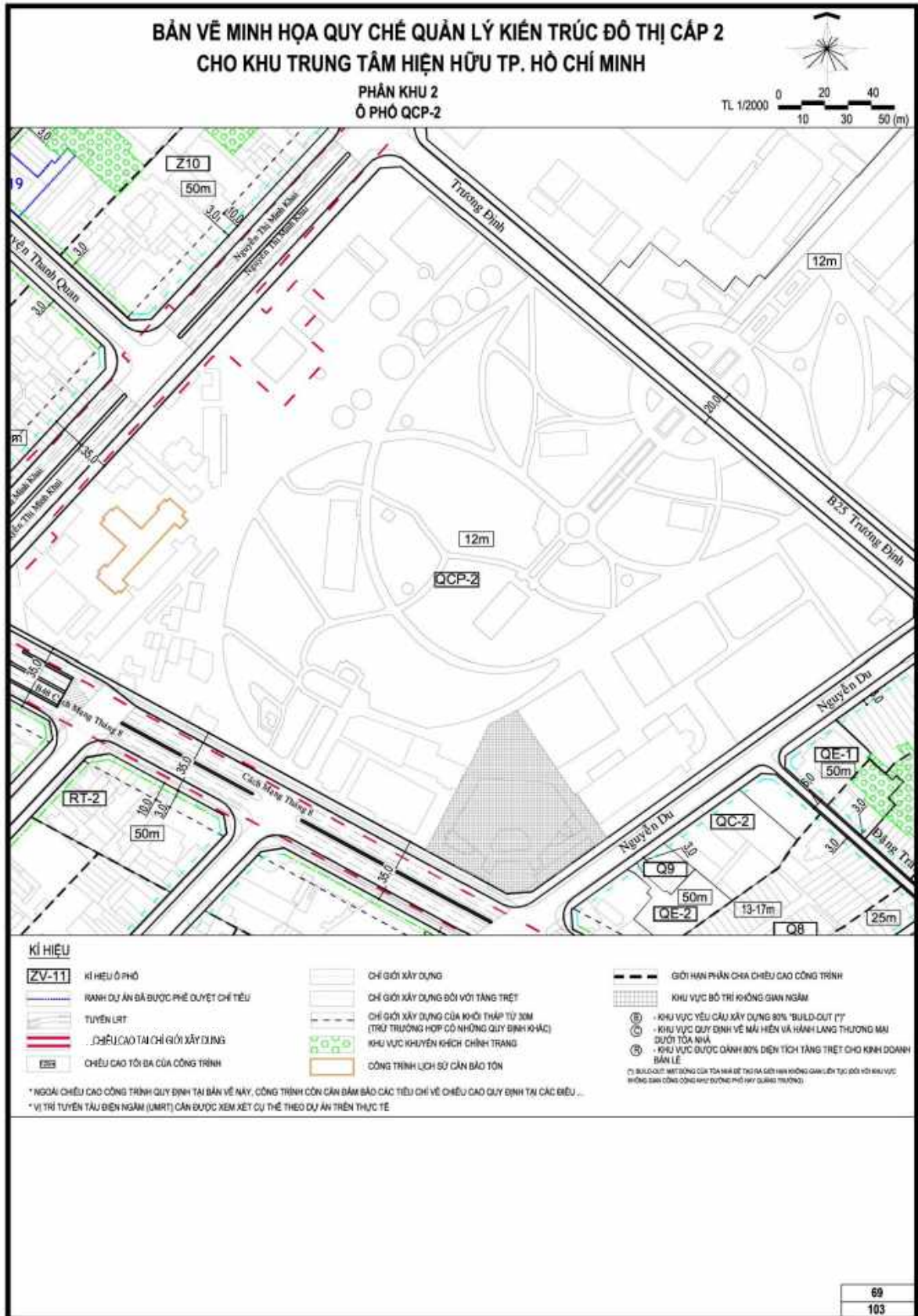
3. Diện tích ô phố khoảng: 101.415,77 m²

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.



**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 m²
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 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 160 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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: 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 HSSDD 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: 2.212,83m²

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: 1,5

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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ 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 m²
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: 1,5

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 HSSDD lô đất không quá 10

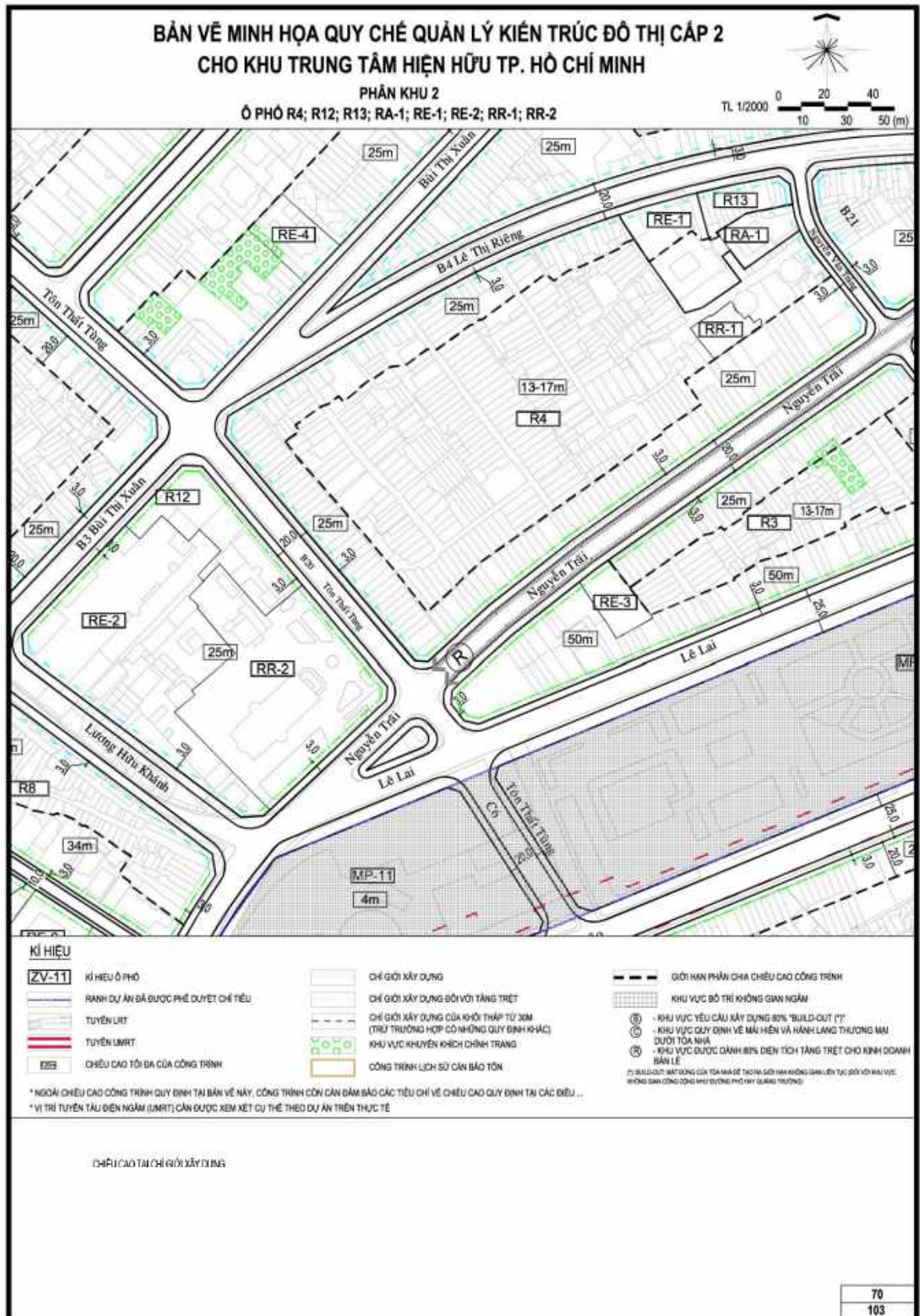
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

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



71. QUY ĐỊNH CU THỂ ĐỐI VỚI CÁC 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 m²

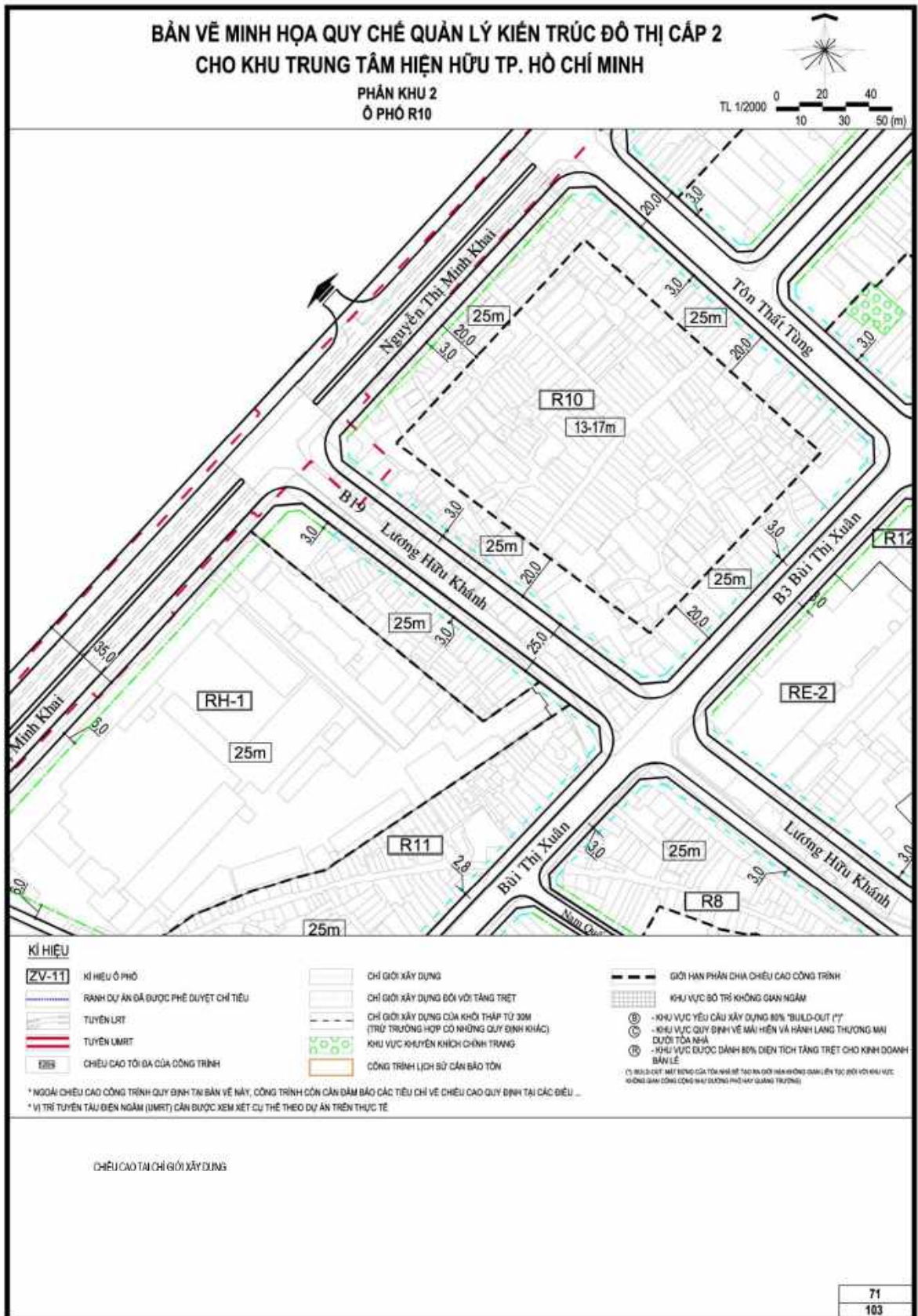
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.640 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 HSSDD 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 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 m²

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 tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4

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 HSSDD 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 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 m²

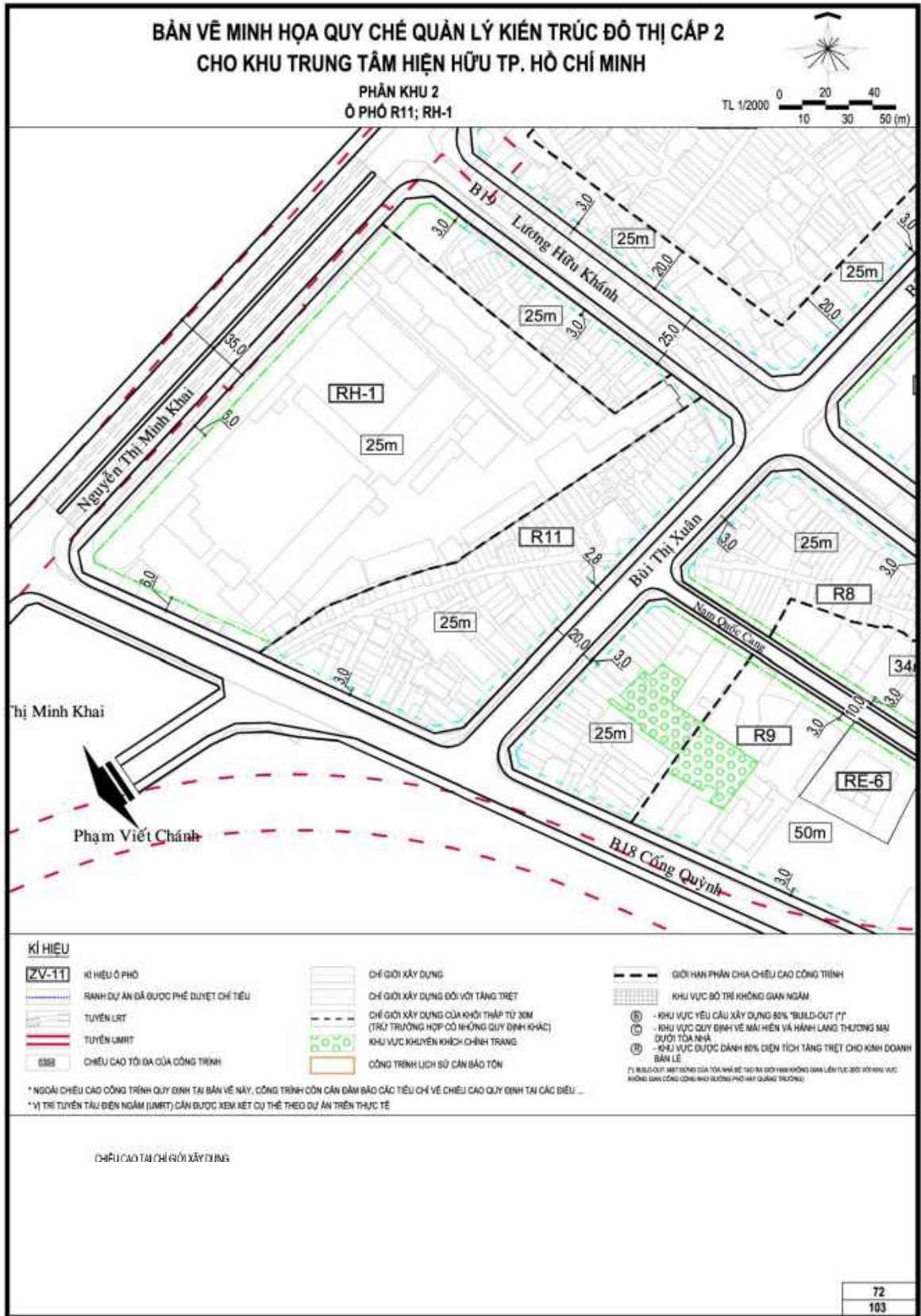
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 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 HSSDD 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 CU 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 650 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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, Công Quỳnh, Nguyễn Trãi, Nam Quốc Cang

Ô phố: RE-6

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.512,16 m²

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 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 HSSDD 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 m²

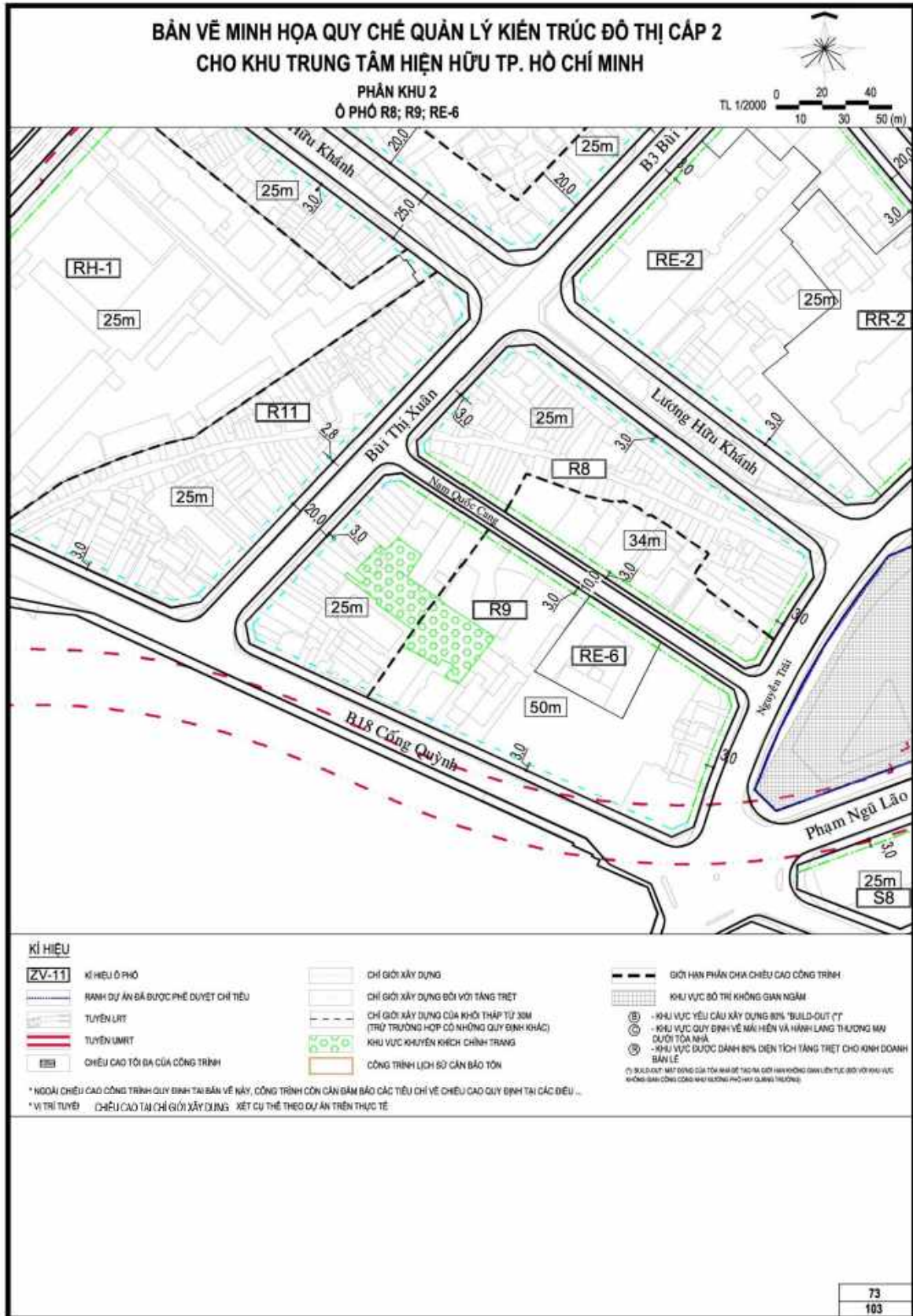
4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 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 HSSDD 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
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 m²
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

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 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 m²
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 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 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 m²
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 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: 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 m²

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

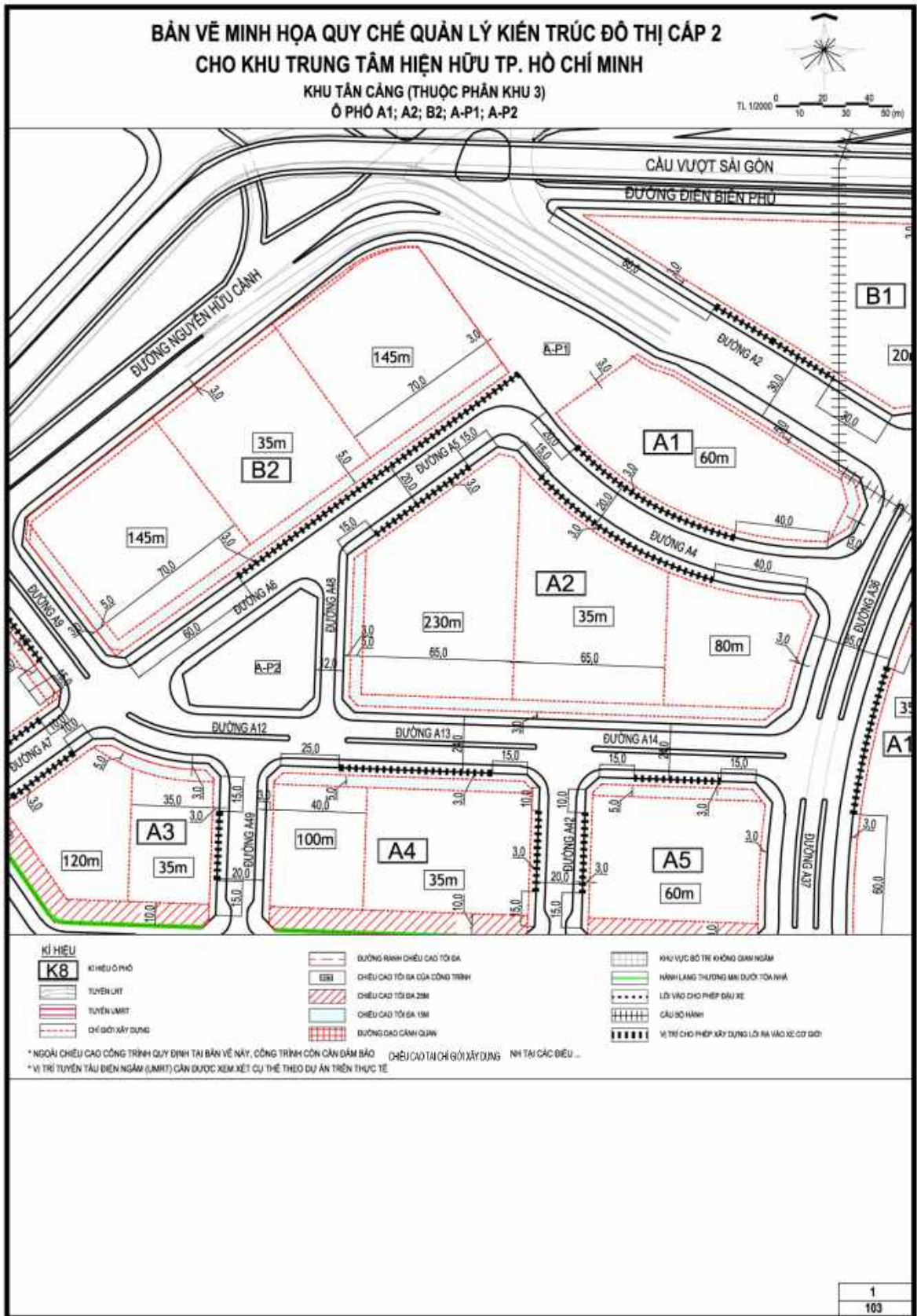
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.948,36 m²

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:

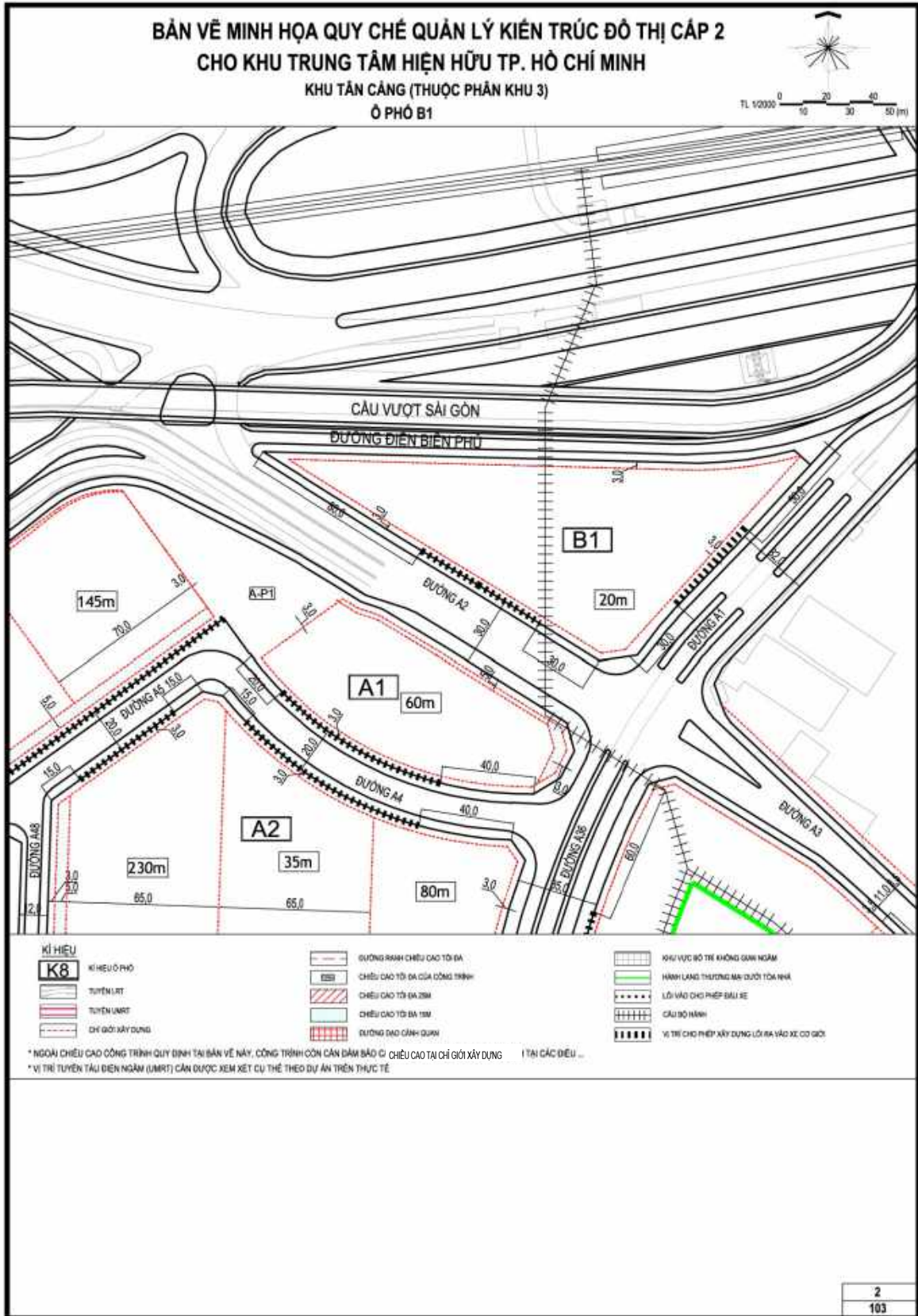
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



2. QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC 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 m²
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.



3. 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 m²
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 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 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 m²
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 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 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 m²
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 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 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: 4.165,34m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 270người

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 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: 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: 2.756,71m²

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 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: 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 m²

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 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: 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 m²

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 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: 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 m²

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 m²

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

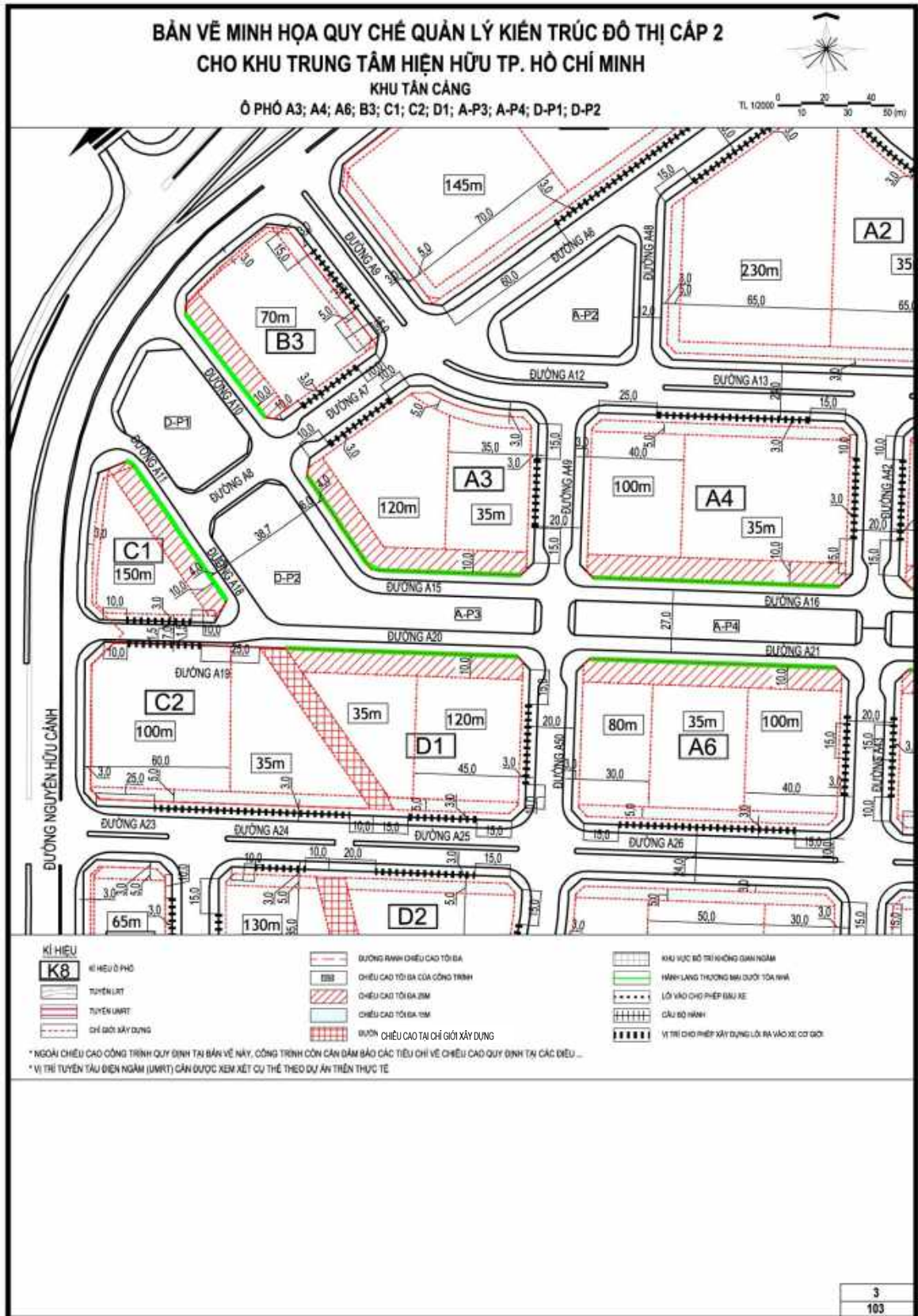
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

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 m²
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 m²
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.



**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 m²
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 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 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 m²
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 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 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 m²
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 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 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 m²

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 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 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 m²

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 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 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 m²

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 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 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

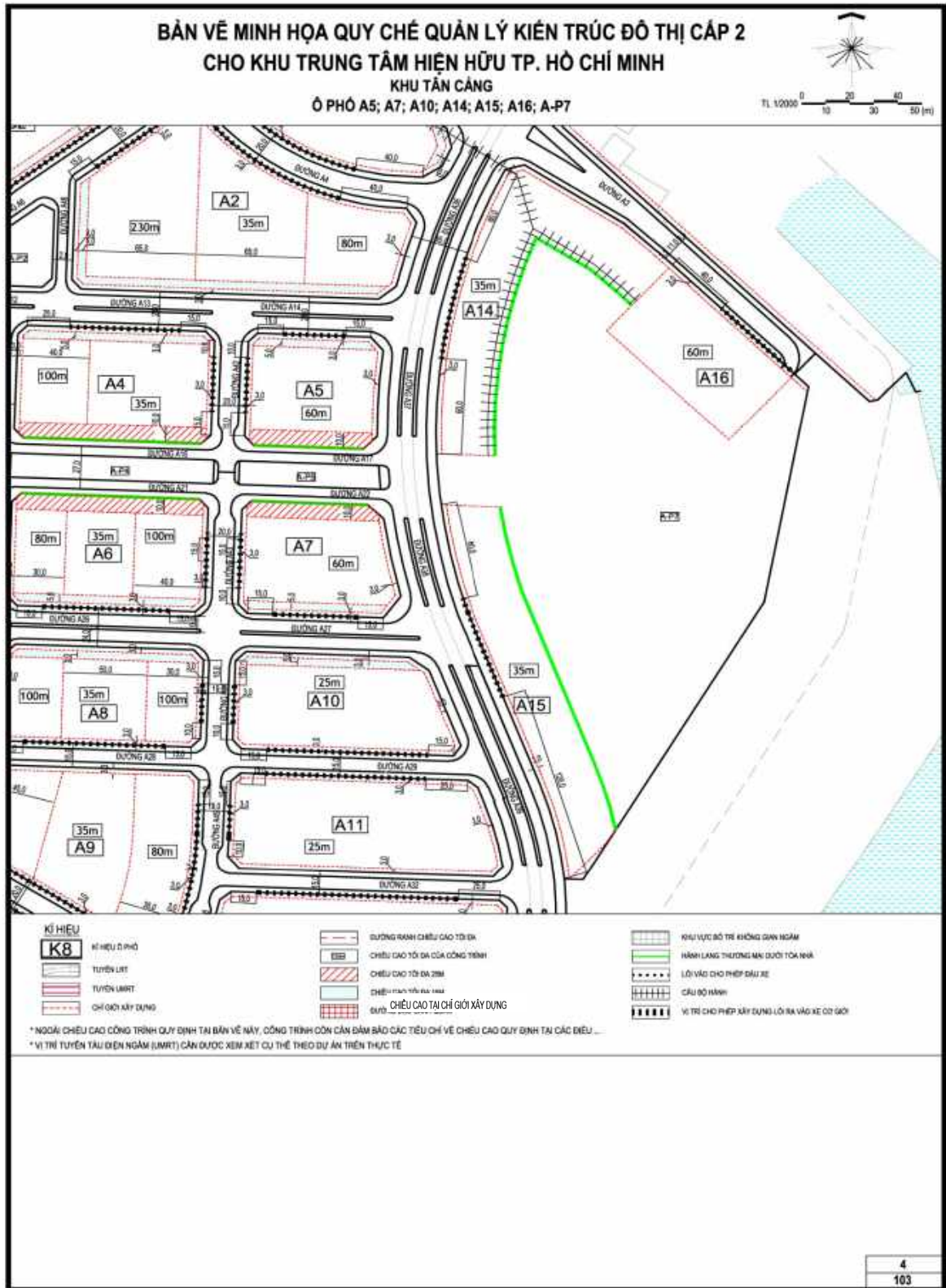
3. Diện tích ô phố khoảng: 38.374,31 m²

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.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
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 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 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 m²
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 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 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 m²
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 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.

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 m²

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 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.

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: 3.736,83m²

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 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.

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: 6.290,43m²

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 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.

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 m²

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 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 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 m²

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 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 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

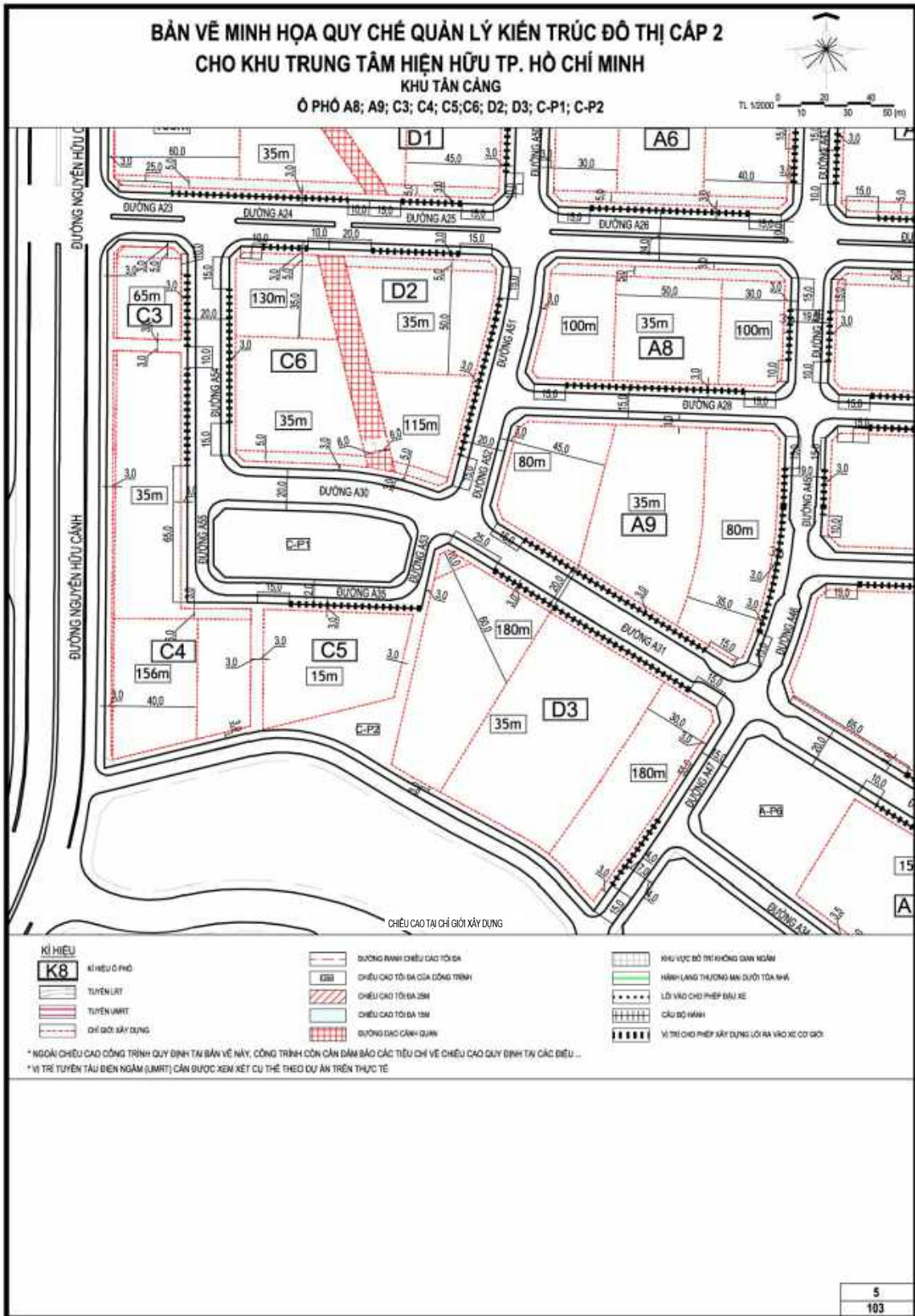
2. Ô phố giới hạn bởi:

Đường: A30, A55, A35, A53

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.885,08 m²
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 m²
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 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 m²
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 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 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 m²
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 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.

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 m²
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 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.

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 m²
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.



7. QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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: 5.131,92m²
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 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 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: 4.184,84m²
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 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.

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 m²
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 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.

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: 11.554,27m²

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 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.

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 m²

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 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.

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 m²

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 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.

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 m²

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: 693,31m²

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

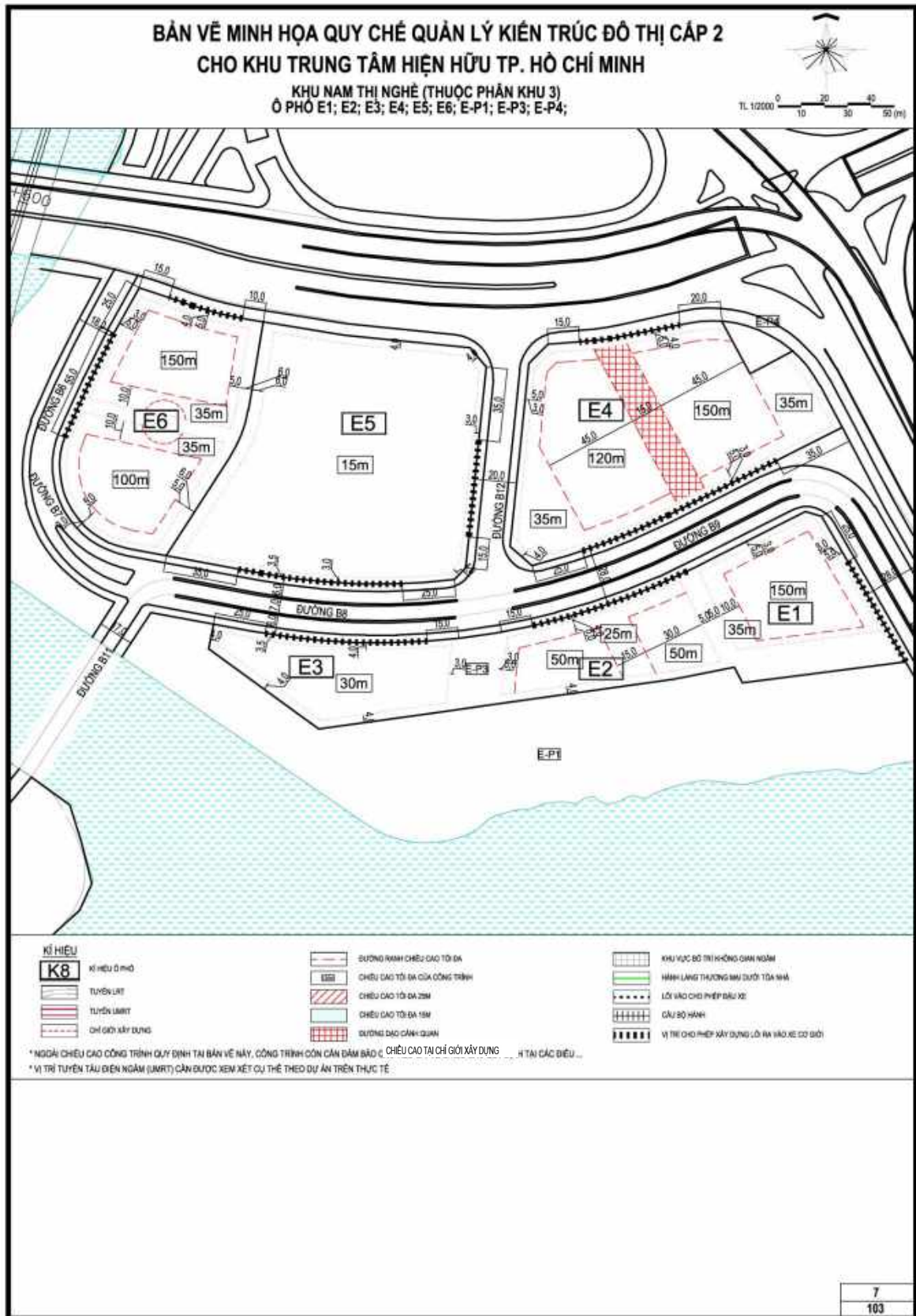
3. Diện tích ô phố khoảng: 403,44 m²

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 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: 8.650,80m²
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 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 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 m²
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 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.

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 m²
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 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.

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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

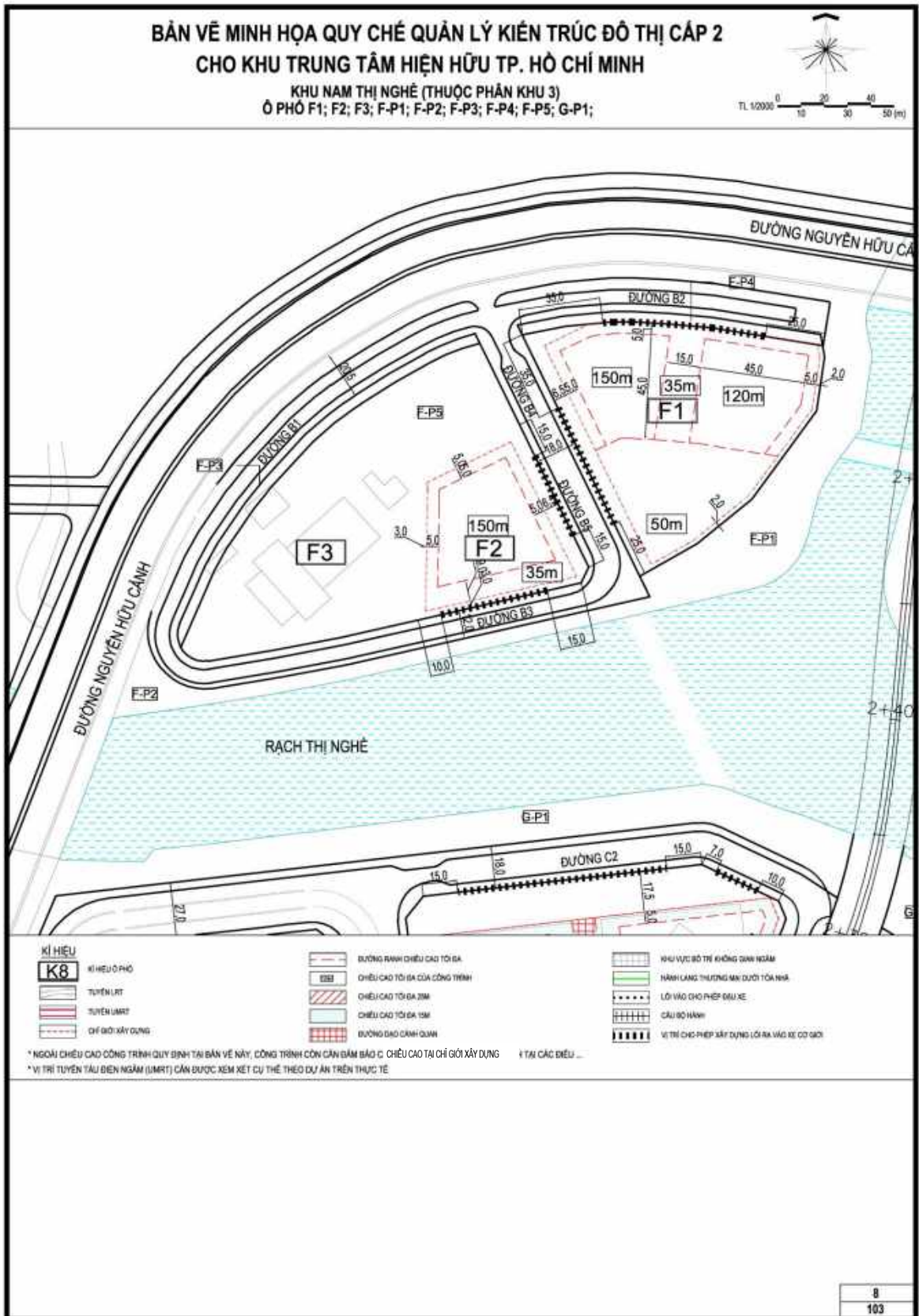
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.501,90 m²

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 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: 11.009,48m²
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 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 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: 8.617,07m²
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: 9.761,87m²
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 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 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: 6.453,43m²

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 m²

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

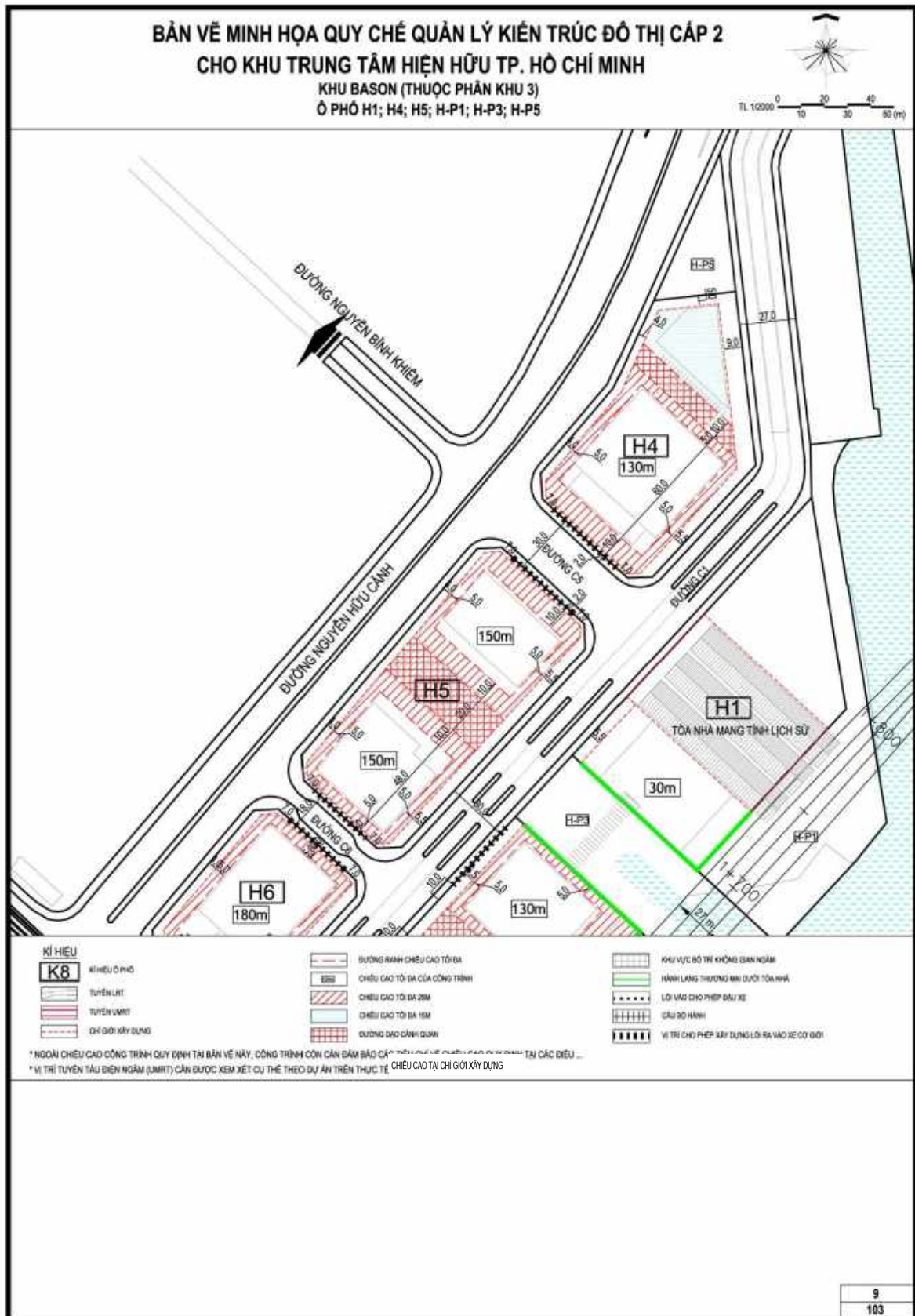
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.299,87 m²

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 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: 14.139,01m²
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 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.

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 m²
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 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 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 m²
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 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.

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 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 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 m²

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 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 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. Ký 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 m²
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 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 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 m²
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 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 m²
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 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.

VIII. 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 m²

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.

IX. 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 m²

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 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.

X. 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 m²

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 G-P6

1. Ký hiệu ô phố: G-P6

2. Ô phố giới hạn bởi:

Đường: C3

Ô phố: G-P1

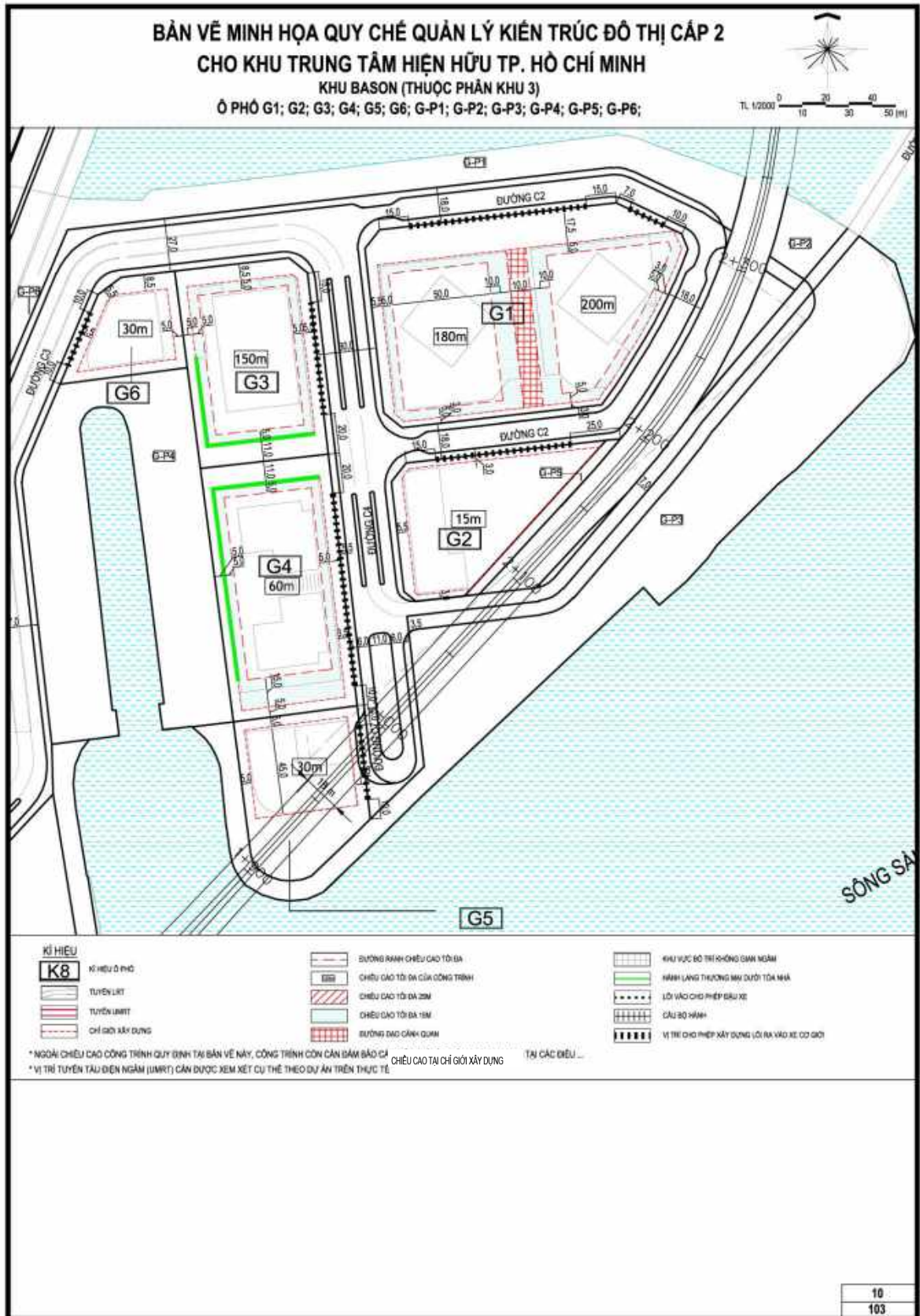
3. Diện tích ô phố khoảng: 381,83 m²

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 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: 13.665,38m²
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 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 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: 2.946,67m²
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 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 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 m²
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 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 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 m²

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 H-P4

1. Ký hiệu ô phố: H-P4

2. Ô phố giới hạn bởi:

Ô phố : H3, H-P2, H2

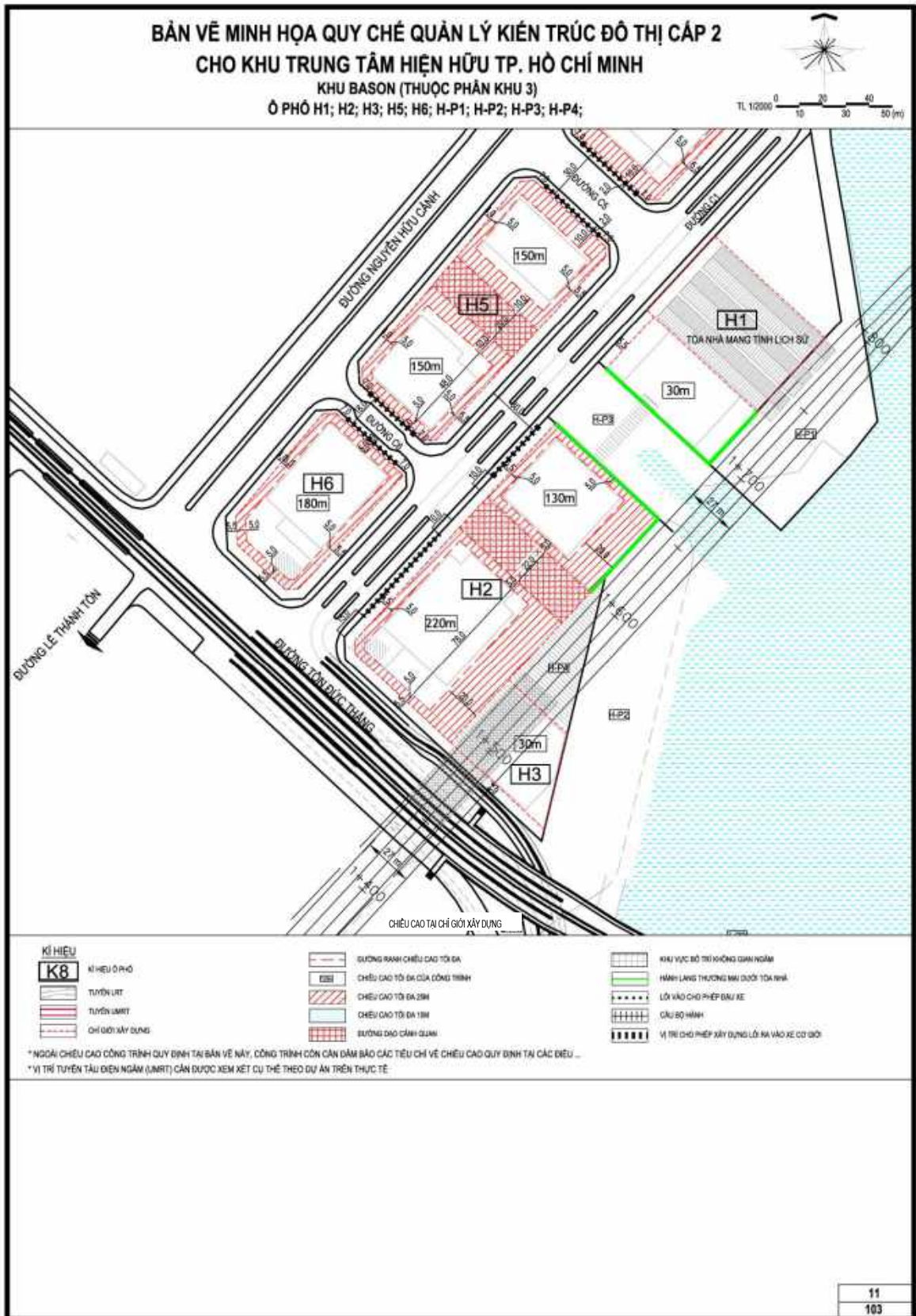
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.638,43 m²

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 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 m²
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 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 K2

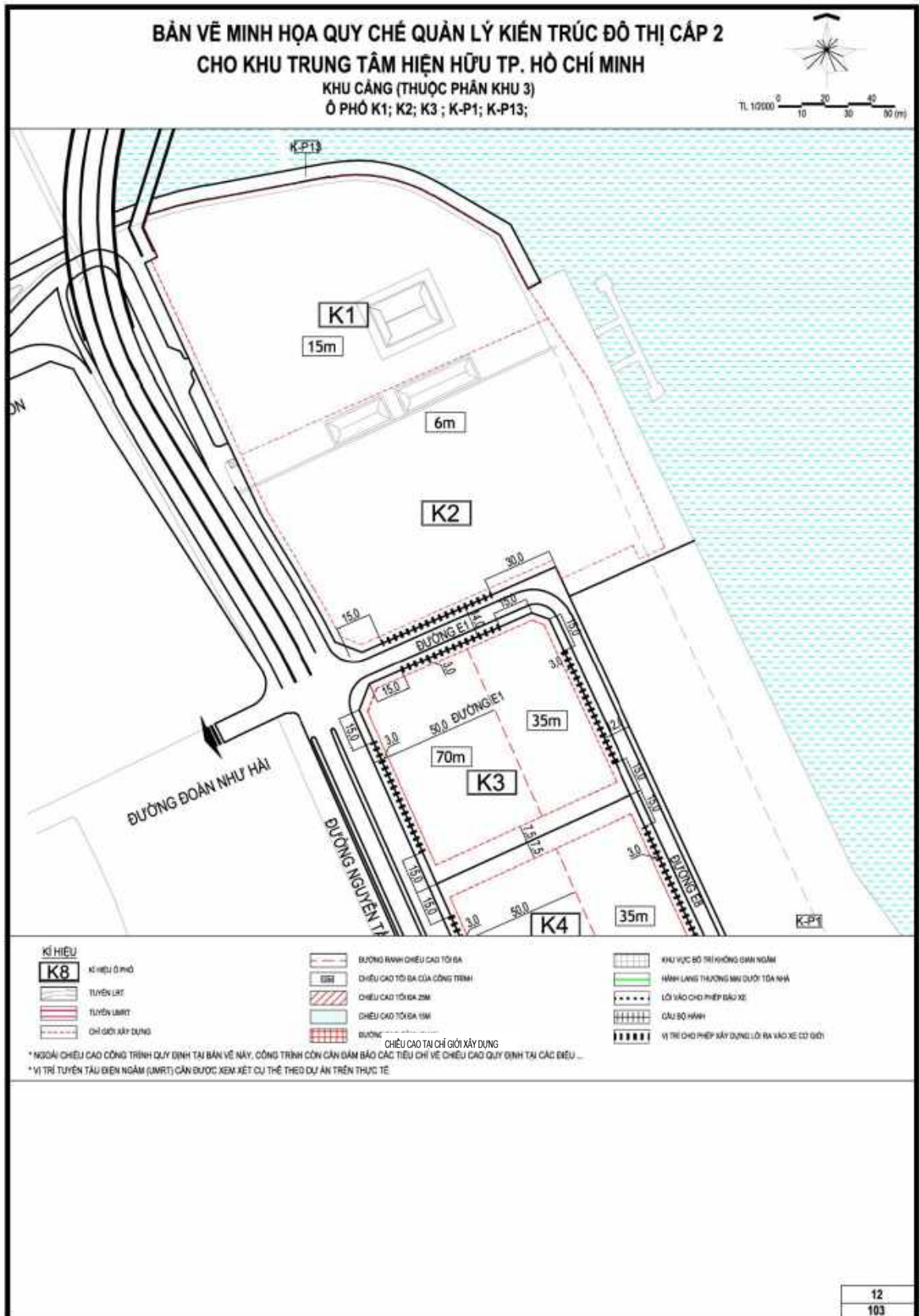
1. Ký hiệu ô phố: K2
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Tất Thành, E1
Ô phố: K1
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.290,20 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên quy định tại Điều 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.

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 m²
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 m²
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 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 m²
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 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 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 m²
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

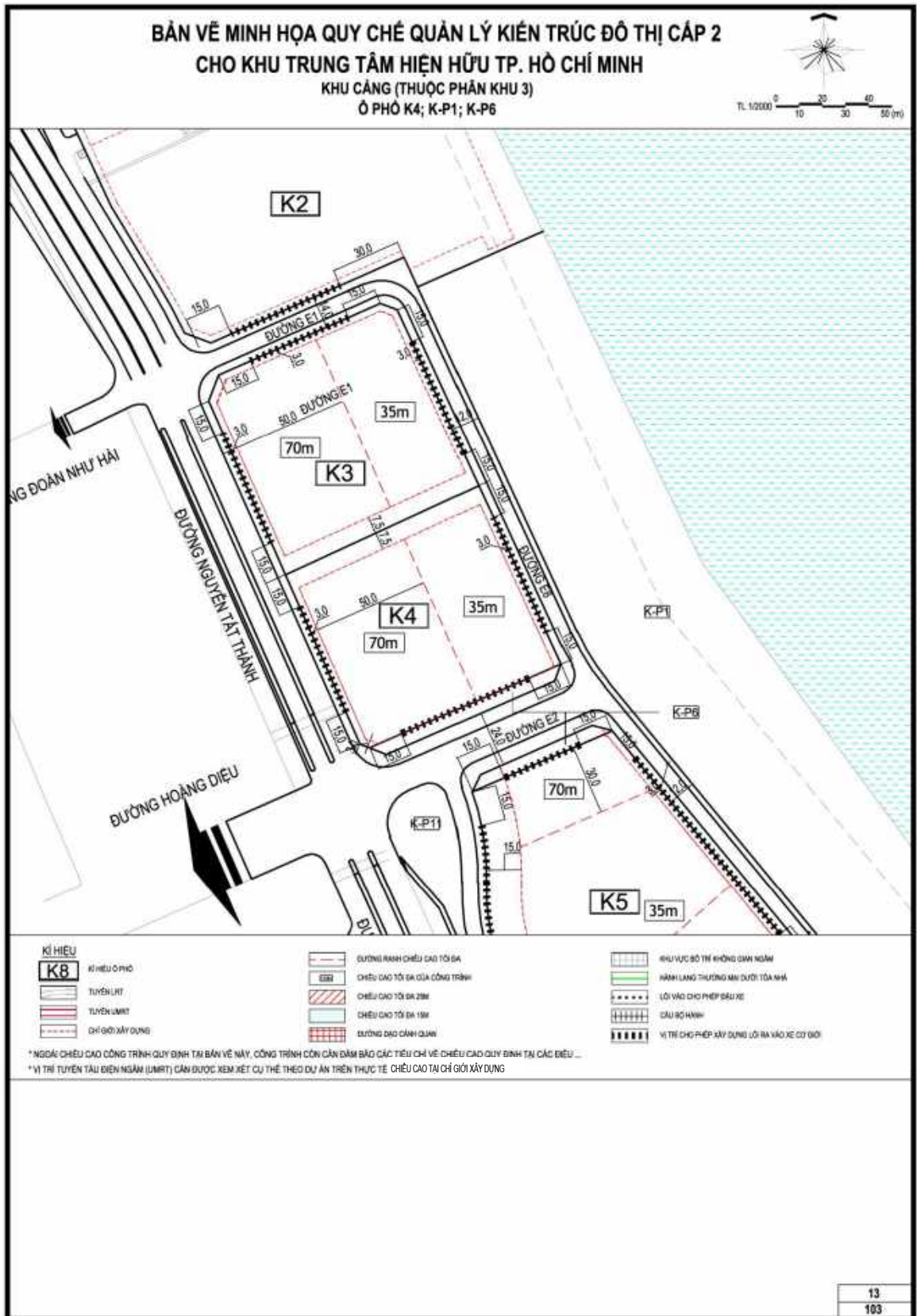
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

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 m²
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 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 trật: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



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 m²
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 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 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 m²
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 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.

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 m²
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

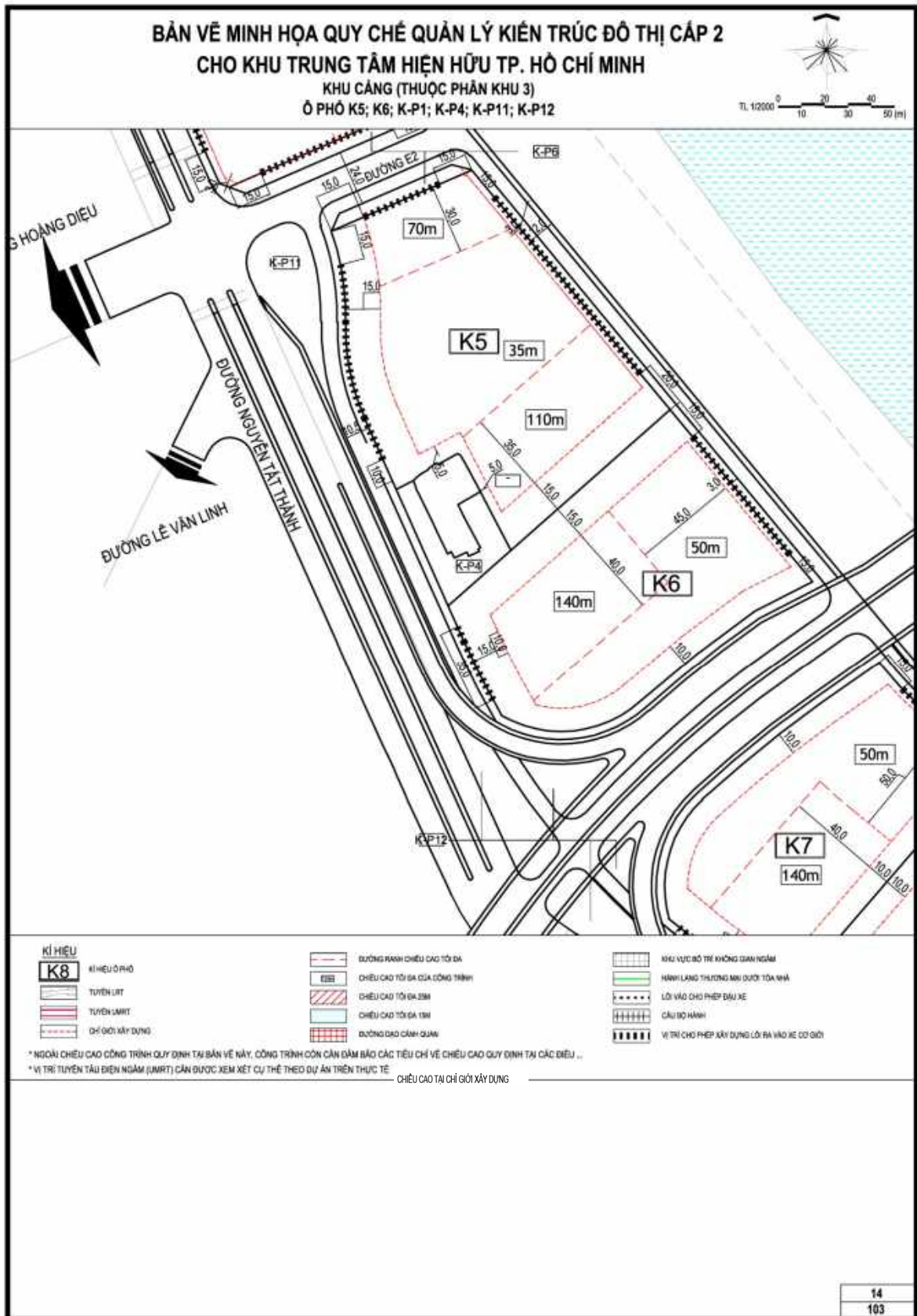
1. Ký hiệu ô phố: K-P4
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Tất Thành
Ô phố: K5, K6
3. Diện tích ô phố khoảng: 965,58 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại 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 m²
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 m²
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 m²
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 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 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 m²
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 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.

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 m²
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 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.

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 m²

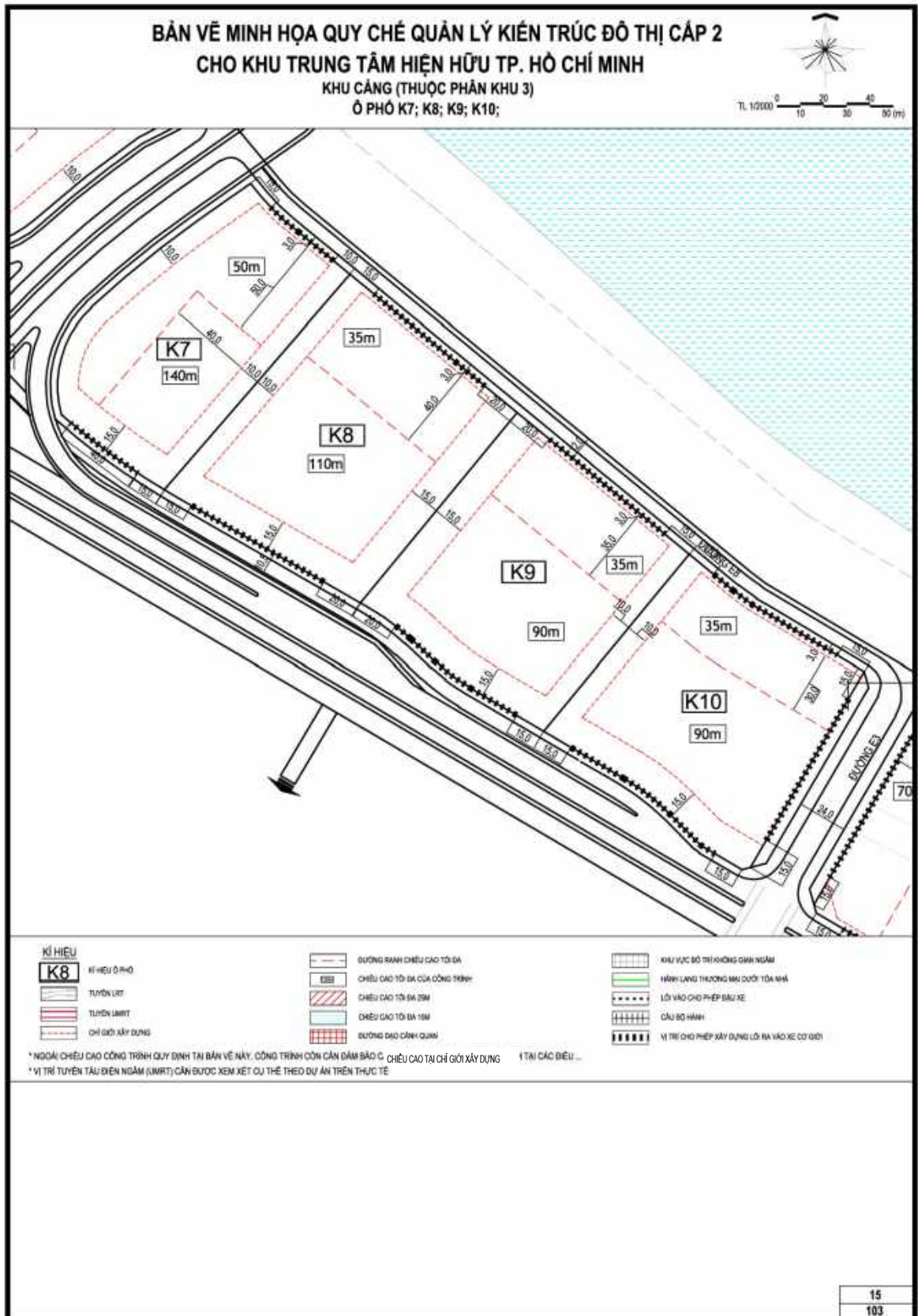
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.230 người

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 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.



16. 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: 17.264,32m²
 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 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 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 m²
 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 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.

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 m²
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

Đường: E3, E8, Nguyễn Tất Thành

Ô phố: K10

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.139,00 m²

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

Đường: E4, Nguyễn Tất Thành

Ô phố: K12, K-P2, K-13, K-P9, K-14

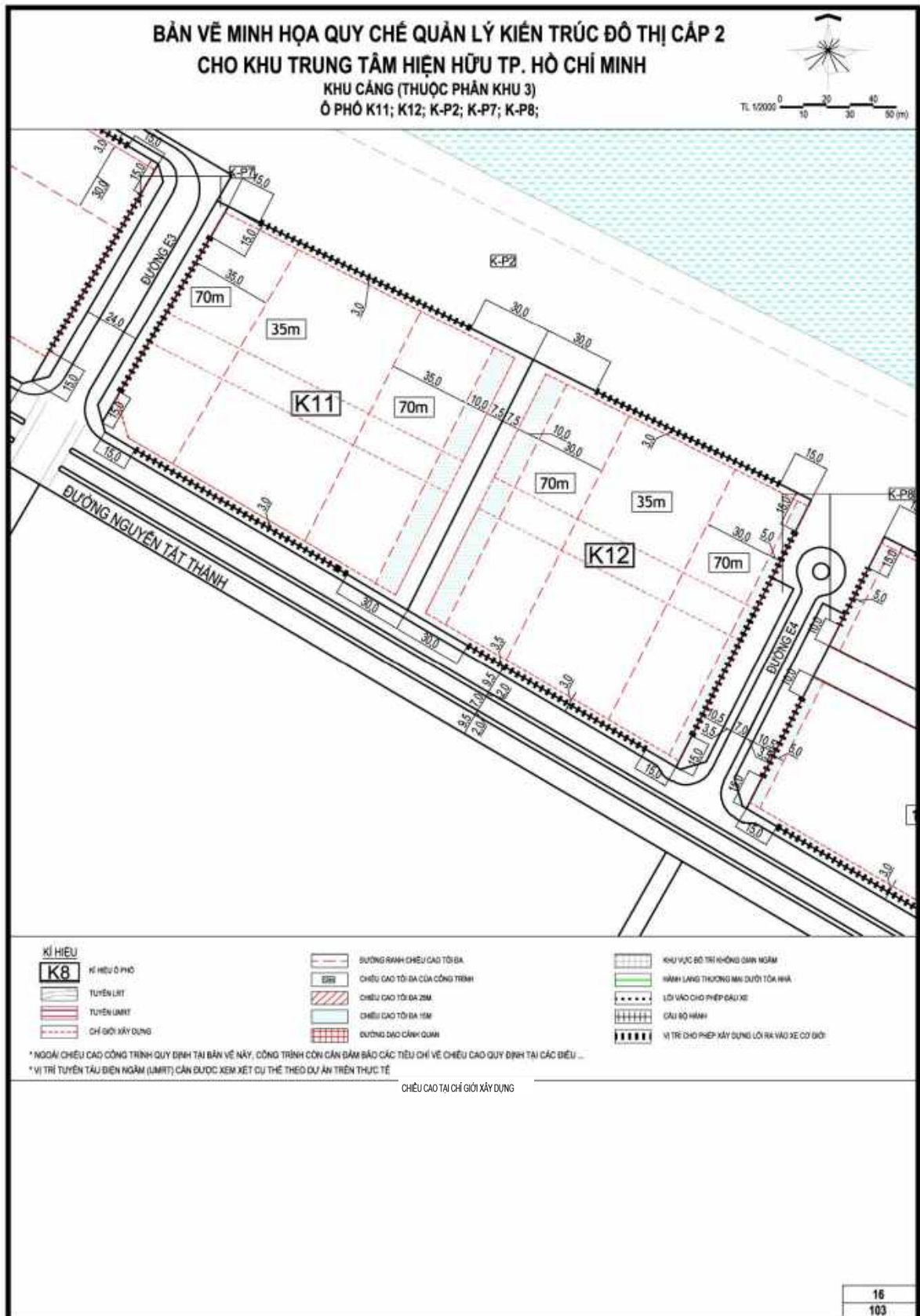
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.869,99 m²

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 K13; K14; K15; K-P5; K-P9; K-P10;

I. Ô PHỐ K13

1. Ký hiệu ô phố: K13

Đường: E4

Ô phố: K-P2, K-P9, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.614,55m²

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 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 K14

1. Ký hiệu ô phố: K14

Đường: E4, Nguyễn Tất Thành

Ô phố: K-P9, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.834,96m²

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 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.

III. Ô PHỐ K15

1. Ký hiệu ô phố: K15

Đường: E6

Ô phố: K-P2, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.463,49m²

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 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.

IV. Ô PHỐ K-P5

1. Ký hiệu ô phố: K-P5

Đường: Nguyễn Tất Thành

Ô phố: K-P2, K-P9, K13, K14, K15

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.081,46m²

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

Đường: E4

Ô phố: K13, K14, K-P5

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.173,07m²

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

Đường: E6, E7, Nguyễn Tất Thành

Ô phố: K15, K16, K18

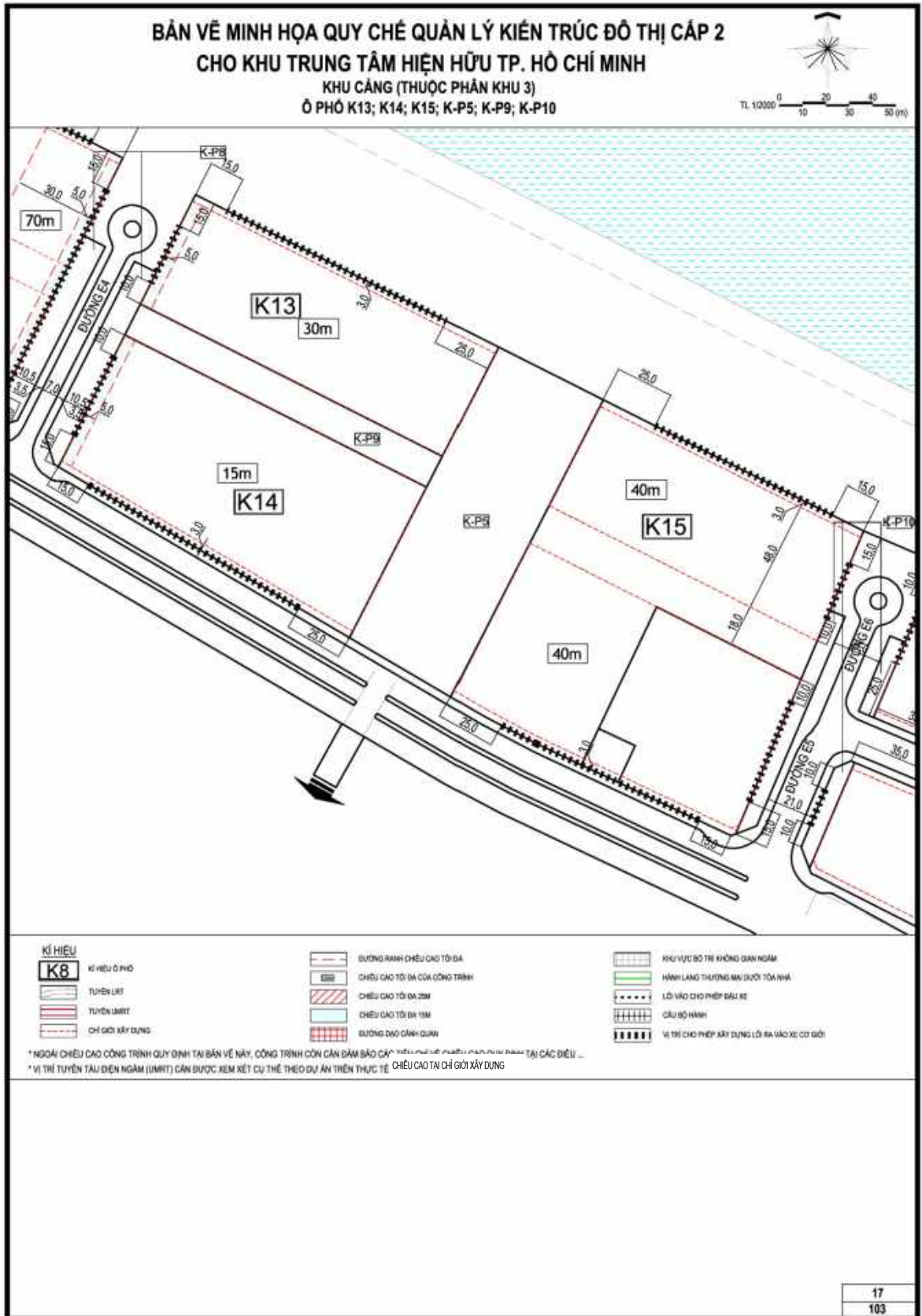
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.257,49m²

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 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: 15.793,91m²
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.

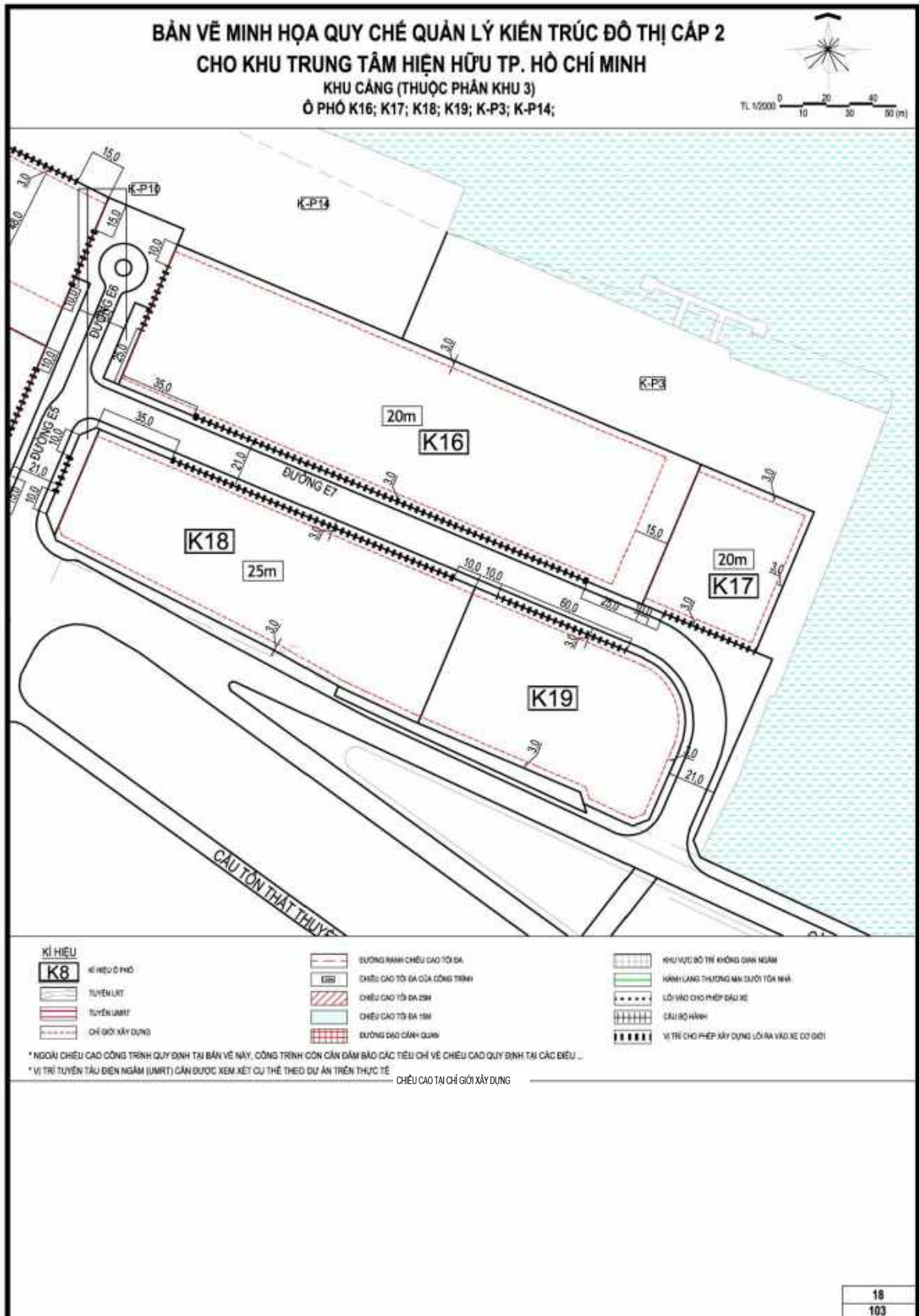
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.

II. Ô PHỐ K17

1. Ký hiệu ô phố: K17
Đường: E7
Ô phố: K-P3, K16
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.420,74m²
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 6, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.

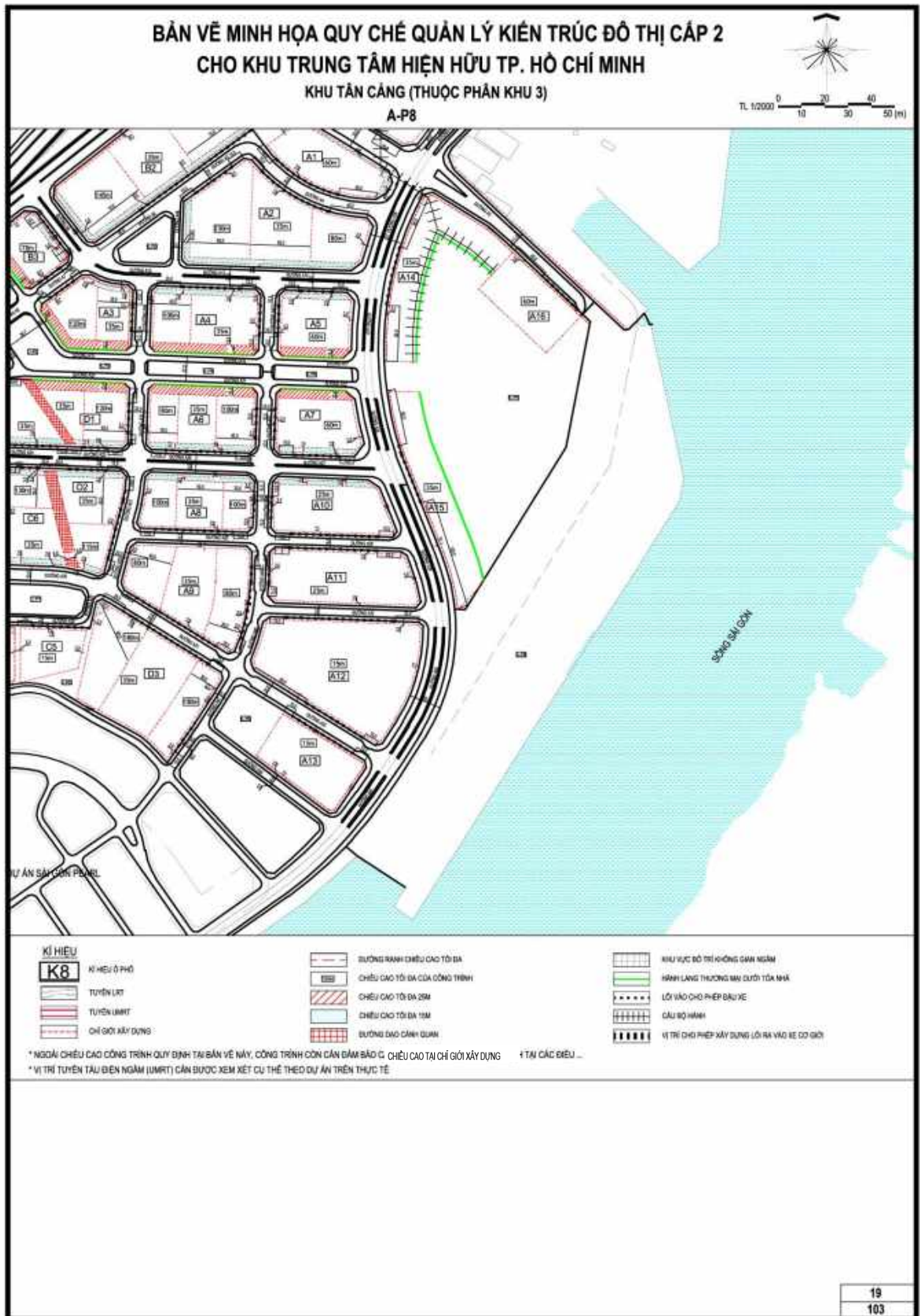
7. Chiều cao chuẩn tại vị trí lộ giới, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi tại trệt: theo bản vẽ các ô phố đính kèm.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC 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: 76.088,69m²
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.



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: 24.489,47m²
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 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 J2

1. Ký hiệu ô phố: J2
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Tôn Đức Thắng, D2
3. Diện tích ô phố khoảng: 12.204,02m²
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 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.

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: 1.114,46m²
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: 800,22m²

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: 1.100,06m²
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: 1.826,49m²
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.

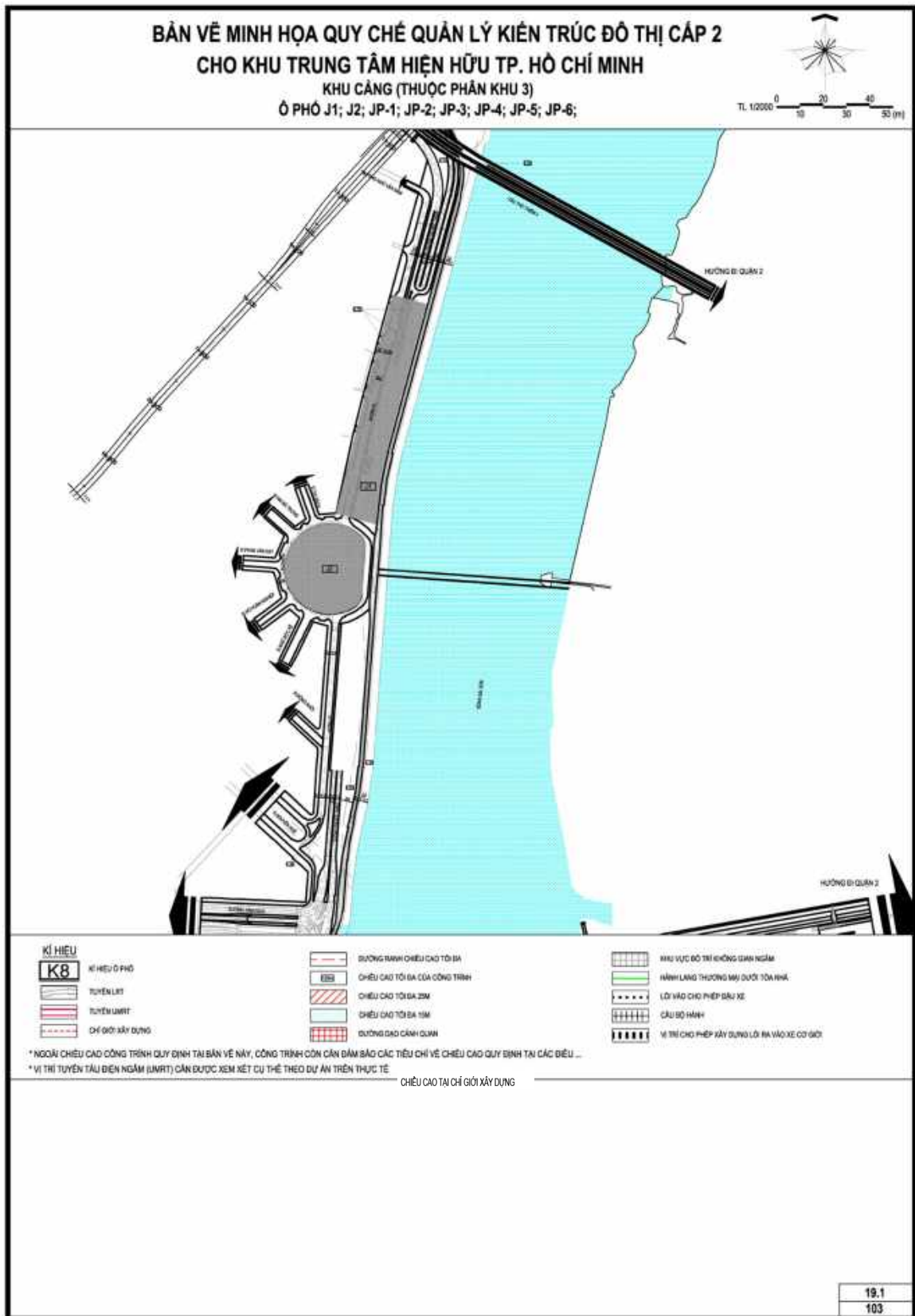
VII. Ô PHỐ JP-5

1. Ký hiệu ô phố: JP-5
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Tôn Đức Thắng
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.396,09m²
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: 11.874,20m²
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
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 Bình Khiêm

Ô phố: XT-1.

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.309,83 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 710 người

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 HSSDD 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 Bình Khiêm

Ô phố: XT 1.

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.309,83 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 710 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 330 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: 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 HSSD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 470 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 780 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 Bình Khiêm

Ô phố: X8

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.393,04 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 400 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 HSSĐ 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 540 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 HSSĐ không quá 10.

VIII. Ô PHỐ XR-2

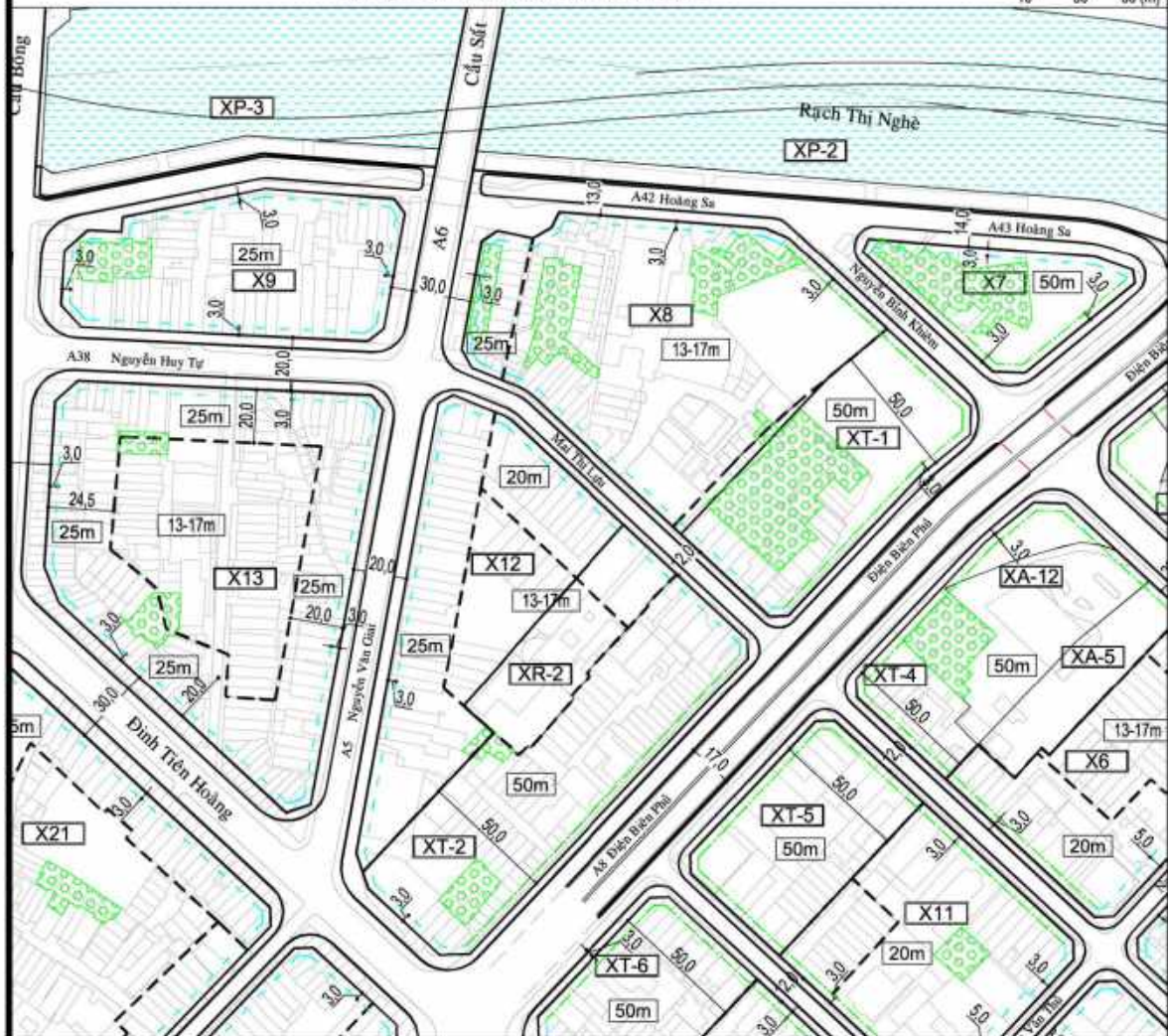
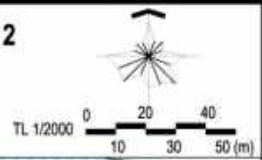
1. Ký hiệu ô phố: XR-2
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Mai Thị Lựu, Điện Biên Phủ
Ô phố: X12, XT-2
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.493,25 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

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 HSSĐ 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 4

Ô PHỐ X7; X8; X9; X12; X13; XT-1; XT-2; XR-2



KÍ HIỆU

- ZV-11** KÍ HIỆU Ô PHỐ
- RẠNG DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT CHỈ TIÊU
- CHIỀU CAO TẠI CHỖ GIỚI XÂY DỰNG TUYÊN UMRT
- CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH

- CHỖ GIỚI XÂY DỰNG
- CHỖ GIỚI XÂY DỰNG BÊN VỚI TẦNG TRỆT
- CHỖ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 30M (TRỪ TRƯỜNG HỢP CÓ NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC)
- KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHÍNH TRANG
- CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẤP BẢO TỒN

- GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
- KHU VỰC BỎ TRỆ KHÔNG GIAN NGẮM
- Ⓟ - KHU VỰC YÊU CẦU XÂY DỰNG 80% "BUILD-OUT" (*)
- Ⓢ - KHU VỰC QUY ĐỊNH VỀ MẶT HIỆN VÀ HÀNH LANG THƯỜNG MẠI ĐƯỢC TỎA NHÀ
- Ⓣ - KHU VỰC ĐƯỢC DÀNH 80% DIỆN TÍCH TẦNG TRỆT CHO KINH DOANH BÀN LỆ

* NGOÀI CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH QUY ĐỊNH TẠI BẢN VẼ NÀY, CÔNG TRÌNH CÒN CẦN ĐẢM BẢO CÁC TIÊU CHÍ VỀ CHIỀU CAO QUY ĐỊNH TẠI CÁC ĐIỀU ...

* VỊ TRÍ TUYÊN TÁU ĐIỆN NGẮM (UMRT) CẦN ĐƯỢC XEM XÉT CỤ THỂ THEO DỰ ÁN TRÊN THỰC TẾ

**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 Bình Khiêm
Ô phố: XA-1, XR-3
 3. Diện tích ô phố khoảng: 25.296,62 m²
 4. Dân số cho toàn ô phố: 1.410 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 Bình Khiêm
Ô phố: XA-2, XA-3, XT-3
 3. Diện tích ô phố khoảng: 6.688,14 m²
 4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người
 5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSĐ 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này.. Tổng HSSĐ 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 m²
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: 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 HSSĐ 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,4

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 HSSĐ không quá 10.

VI. Ô PHỐ XT-3

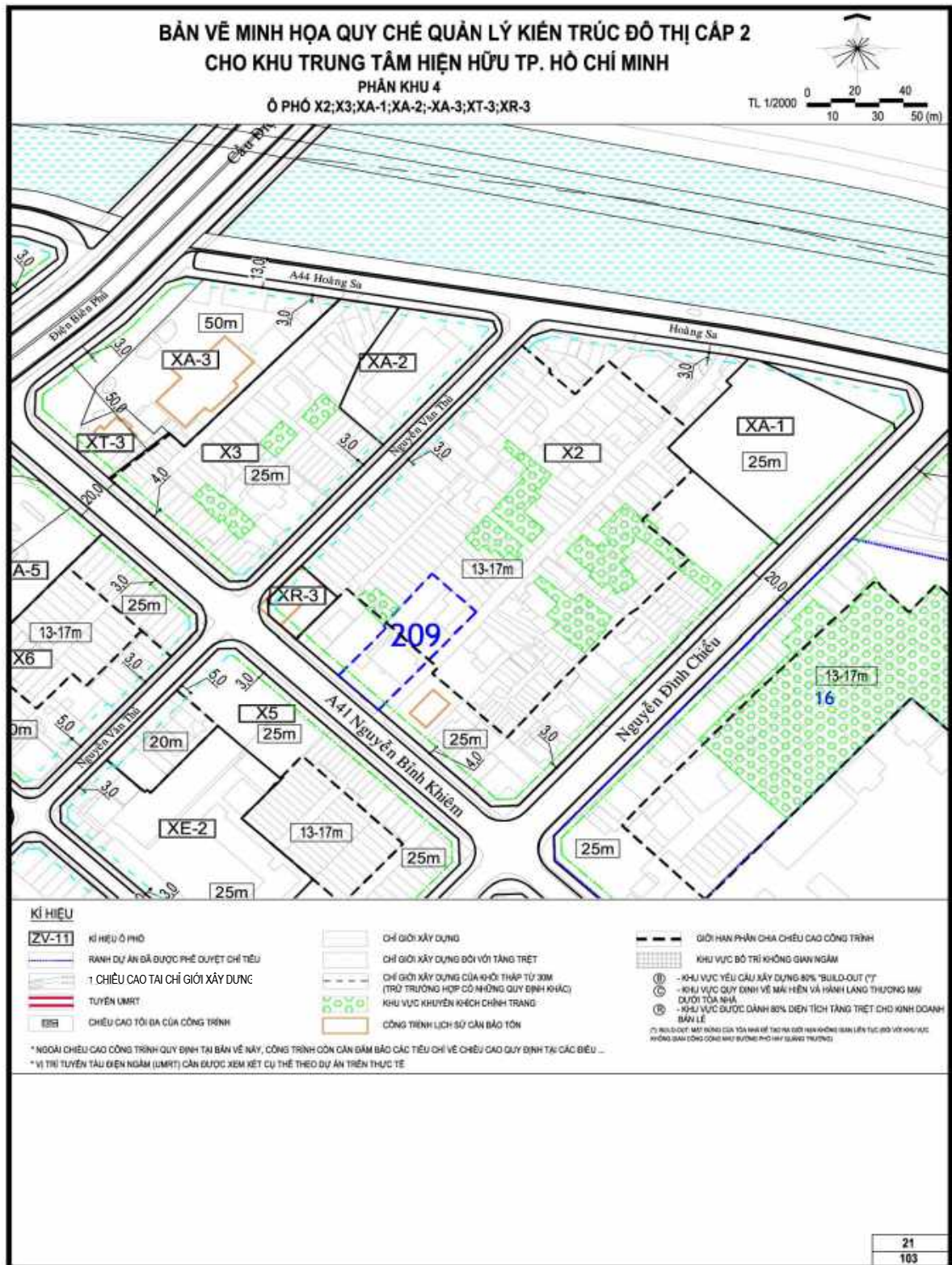
1. Ký hiệu ô phố: XT-3
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Điện Biên Phủ, Nguyễn Bình Khiêm
Ô phố: XA-3, X3
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.914,40 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 140 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSĐ không quá 10.

VII. Ô PHỐ XR-3

1. Ký hiệu ô phố: XR-3
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Bình Khiêm, Nguyễn Văn Thủ
Ô phố: X2
3. Diện tích ô phố khoảng: 510,76 m²
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: 1,5

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 HSSĐ không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC 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 Bình Khiêm

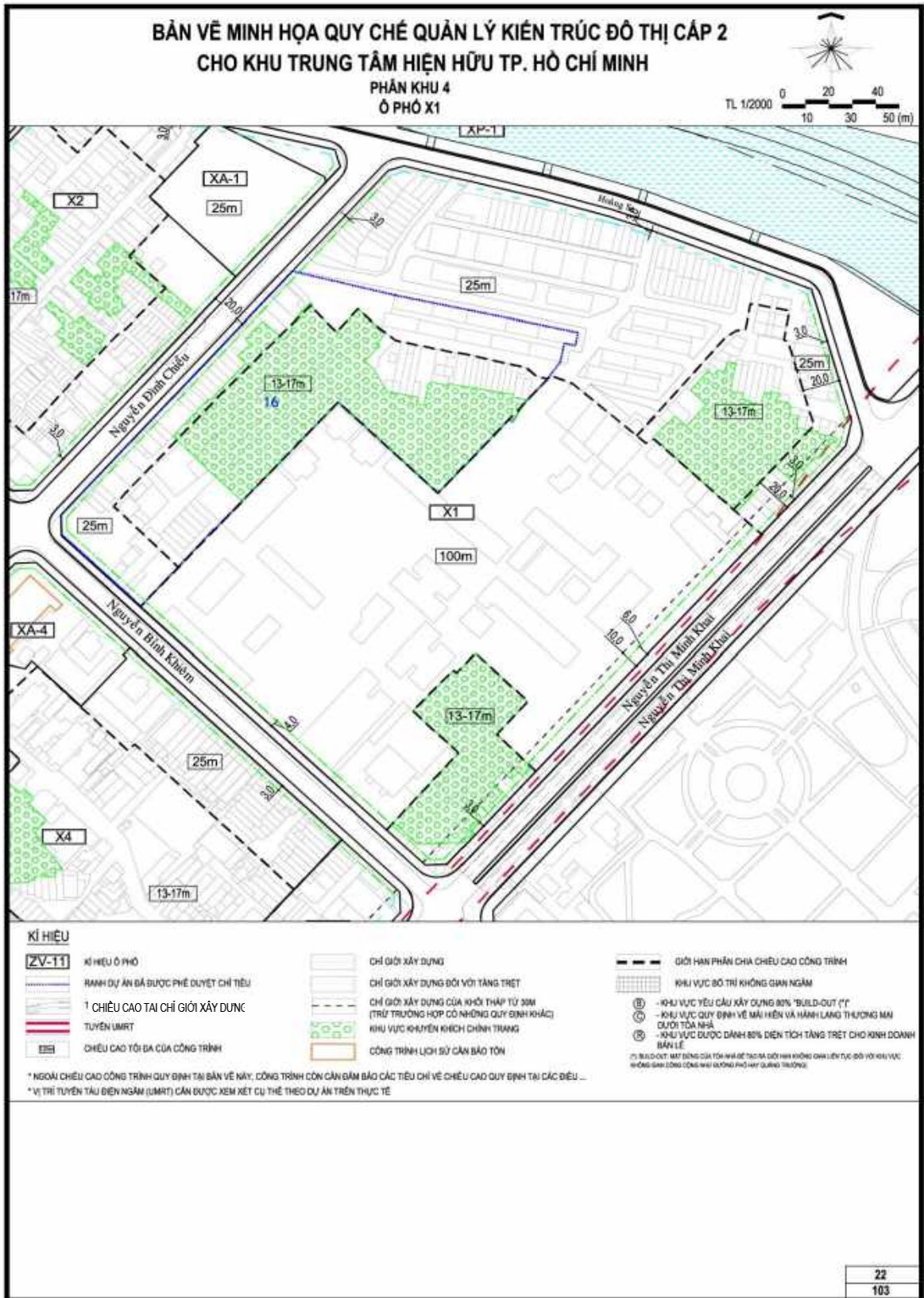
3. Diện tích ô phố khoảng: 92.279,99 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 7.750 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

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 HSSDD lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ X20, X21**I. Ô PHỐ X20**

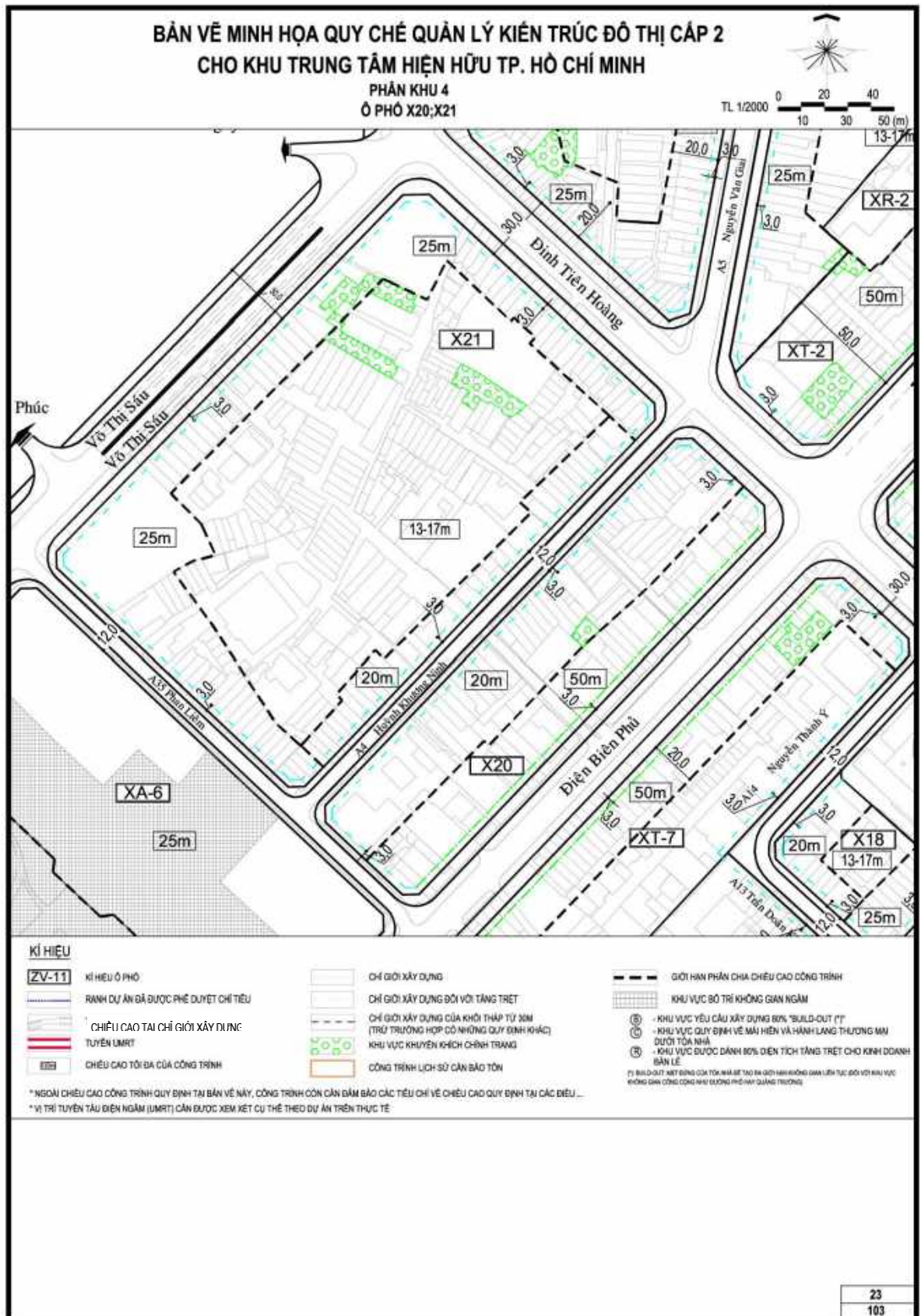
1. Ký hiệu ô phố: X20
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Điện Biên Phủ, Đinh Tiên Hoàng, Huỳnh Khương Ninh, Phan Liêm
3. Diện tích ô phố khoảng: 12.571,43 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 940 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSDD 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 m²
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 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 HSSDD lô đất không quá 10.



**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 Bình Khiêm

Ô phố: XE-2.

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.099,06 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 510 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Bình Khiêm

Ô phố: XA-12, XT-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.623,36 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 430 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 350 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 640 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất 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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 380 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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: 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 HSSDD 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 Bình Khiêm

Ô phố: X6, XA-12, XT-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.809,98 m²

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: 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 HSSDD 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 Bình Khiêm

Ô phố: XA-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.625,84 m²

4. Dân số cho toàn ô phố:

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 HSSDD 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 m²

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: 1,5

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 HSSDD 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: 2.655,63m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 200 người

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 HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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

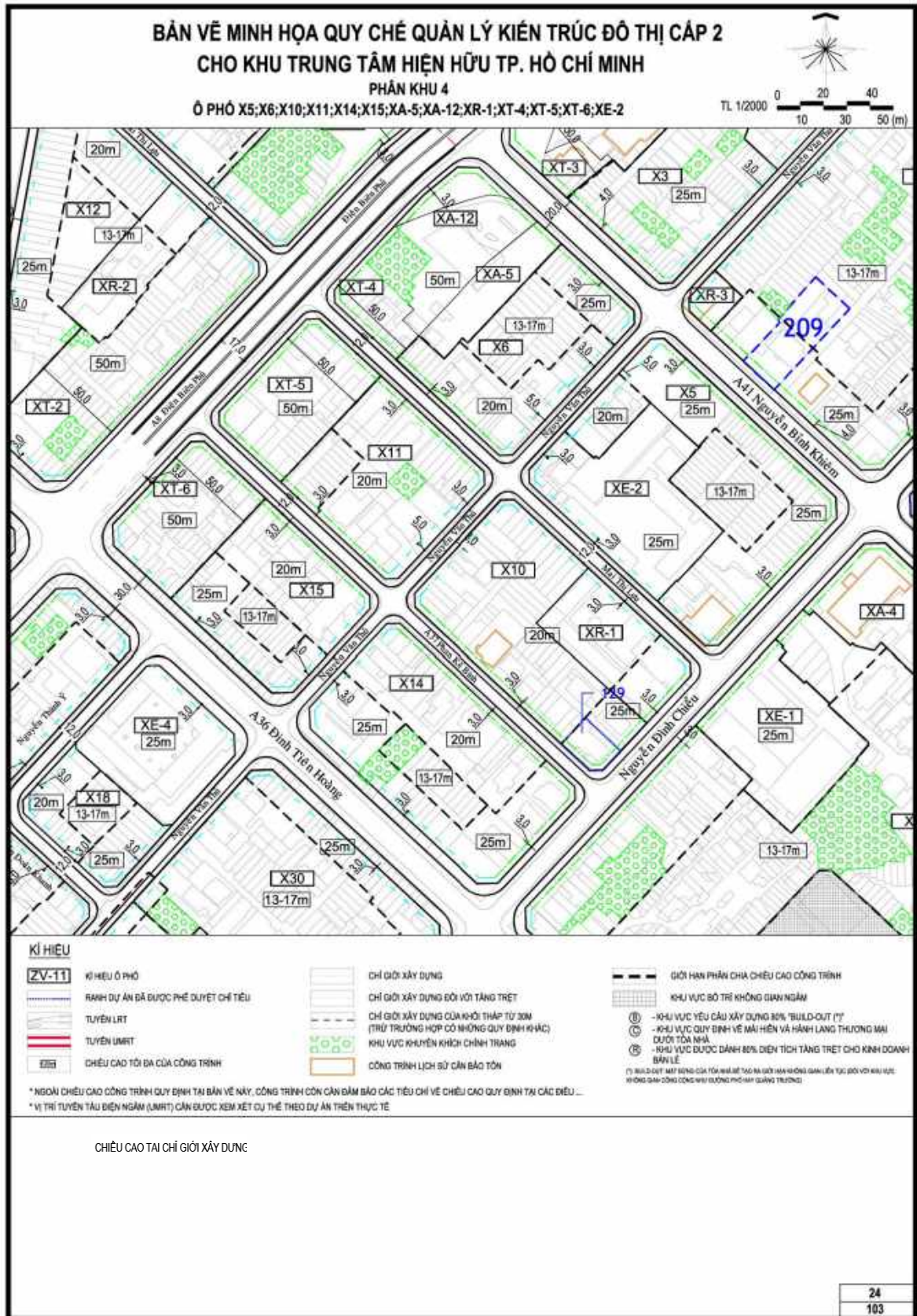
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.660,99 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 270 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

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



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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.300 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
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 HSSDD 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 Bình Khiêm
Ô phố: XE-1, XA-4, XT-10, XC-1.
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.669,79 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
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 HSSDD 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 m²
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: 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 HSSDD 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 Bình Khiêm, Nguyễn Thị Minh Khai
Ô phố: X4, XC-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 7.423,49 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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

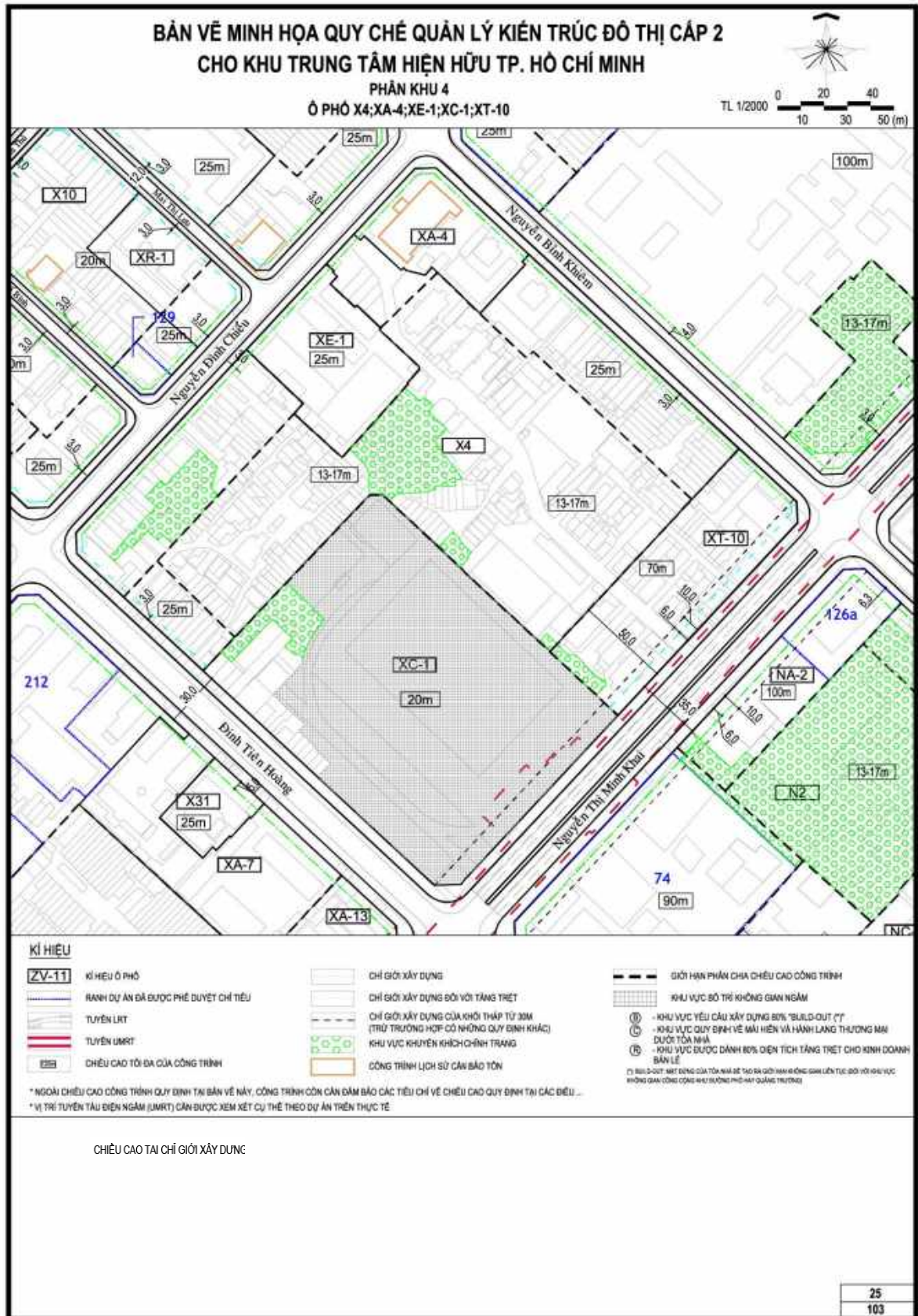
3. Diện tích ô phố khoảng: 23.992,02 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10.



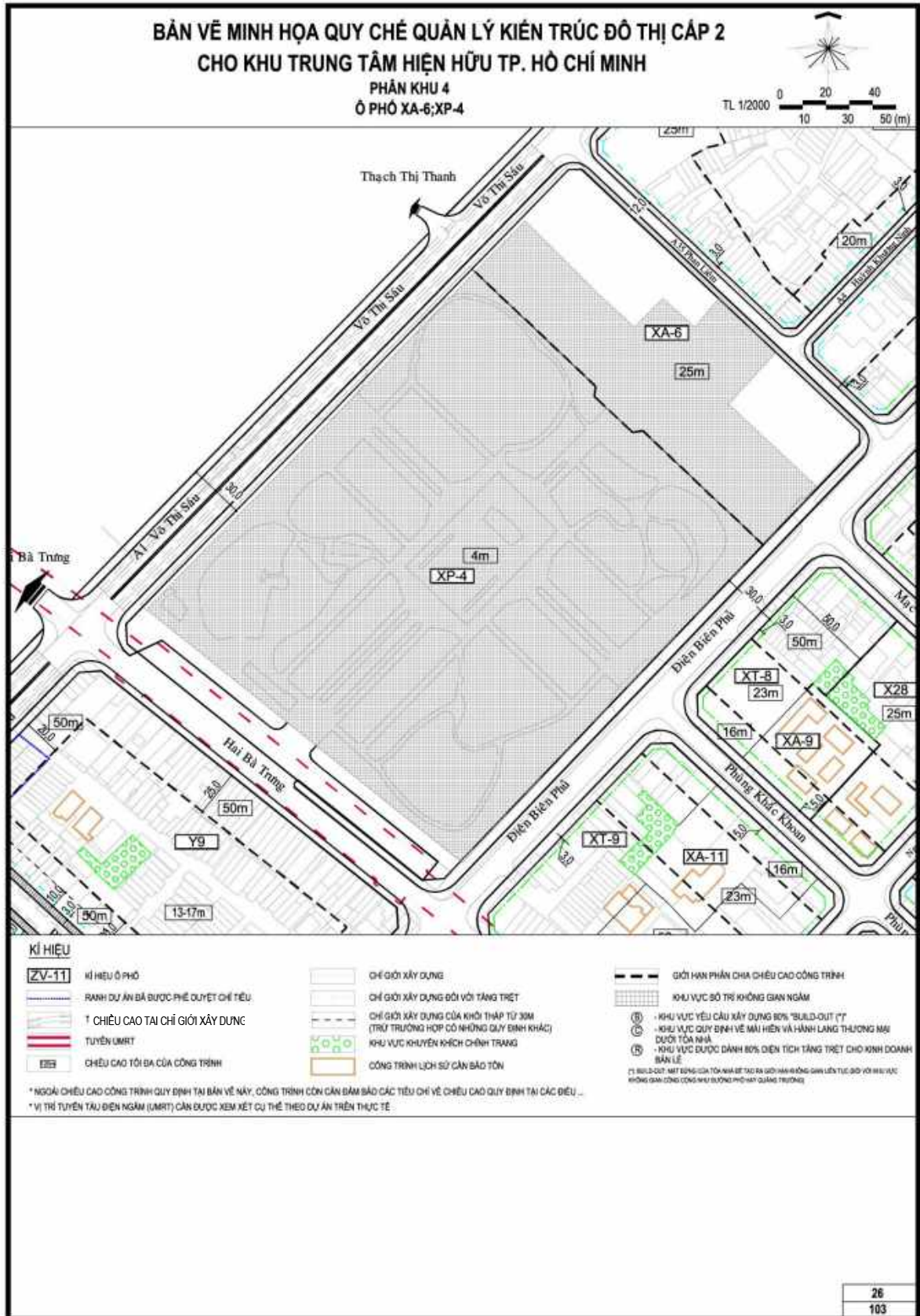
QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ XA-6, XP-4**I. Ô PHỐ XA-6**

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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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



**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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 820 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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 170 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 740 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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 790 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Đĩnh Chi, Điện Biên Phủ, Đinh Tiên Hoàng

Ô phố: X19.

3. Diện tích ô phố khoảng: 15.038,10 m²

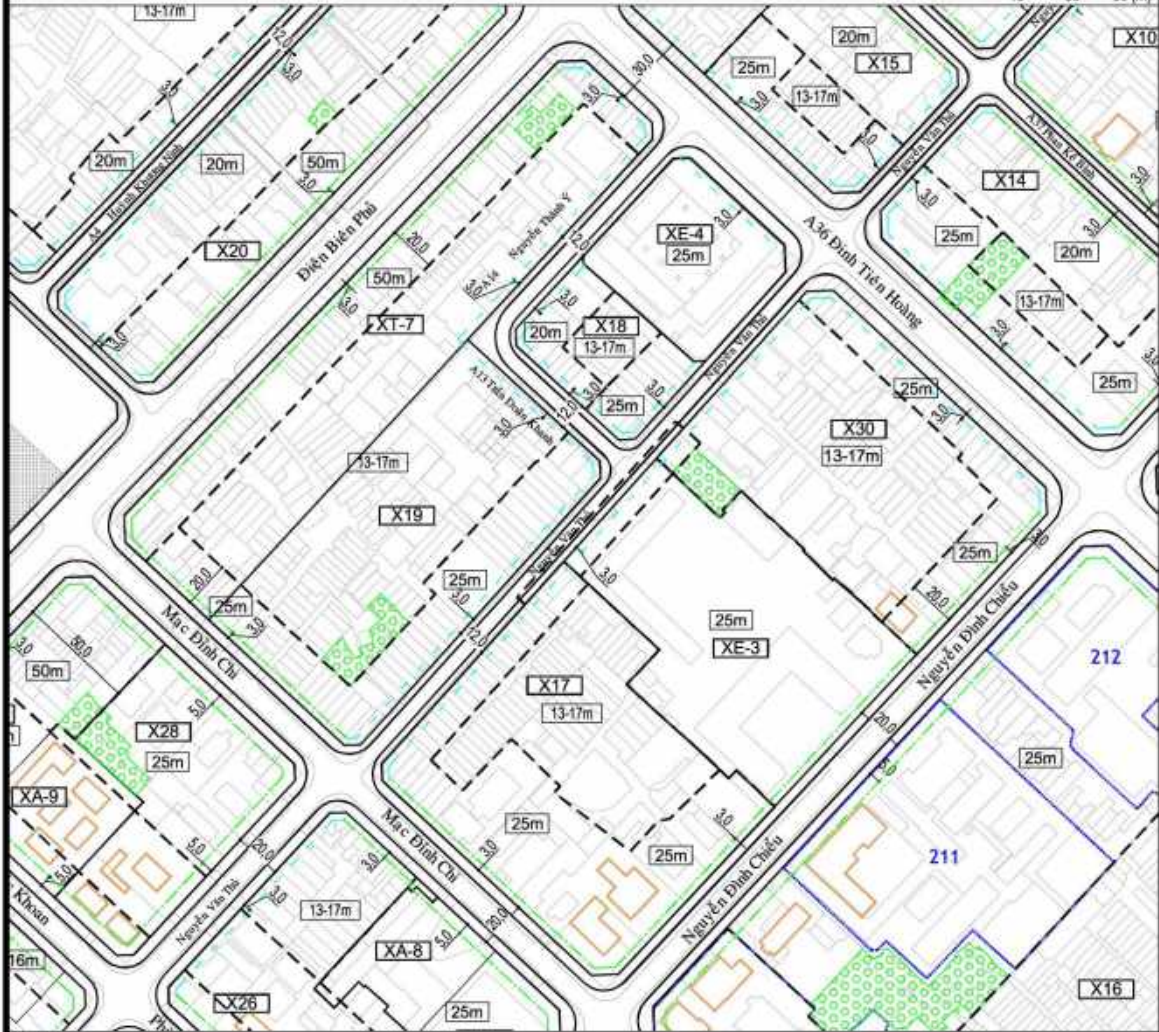
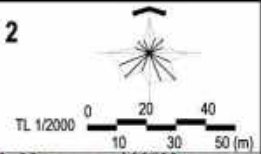
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.120 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m

6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 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 HSSDD 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 4
Ô PHỐ X17;X18;X19;X30;XE-3;XE-4;XT-7**



KÍ HIỆU

- KÍ HIỆU Ô PHỐ
- RANH DỰ ÁN BẢ ĐƯỢC PHÉ DUYỆT CHỈ TIÊU
- T CHỈ CAO TẠI CHỖ GIỚI XÂY DỰNG
- TUYẾN LHMRT
- CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH

- CHỖ GIỚI XÂY DỰNG
- CHỖ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
- CHỖ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 30M (TRỪ TRƯỜNG HỢP CÓ NHÓNG QUY ĐỊNH KHÁC)
- KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
- CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN

- GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
- KHU VỰC BỎ TRÍ KHÔNG GIÀN NGẦM
- (1) - KHU VỰC YÊU CẦU XÂY DỰNG 80% "BUILD-OUT" (1)
- (2) - KHU VỰC QUY ĐỊNH VỀ MÃI HIỆN VÀ HÀNH LANG THƯỜNG MÃI DƯỚI TỌA NHÀ
- (3) - KHU VỰC ĐƯỢC DÀNH 80% DIỆN TÍCH TẦNG TRỆT CHO KINH DOANH BÀN LẾ

* NGOÀI CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH QUY ĐỊNH TẠI BẢN VẼ NÀY, CÔNG TRÌNH CÒN CẦN ĐẢM BẢO CÁC TIÊU CHÍ VỀ CHIỀU CAO QUY ĐỊNH TẠI CÁC ĐIỀU ...
 ** VỊ TRÍ TUYẾN TÀU ĐIỆN NGẦM (LHMRT) CẦN ĐƯỢC XEM XÉT CỤ THỂ THEO DỰ ÁN THỰC TRỰC TẾ

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 4.543, 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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.

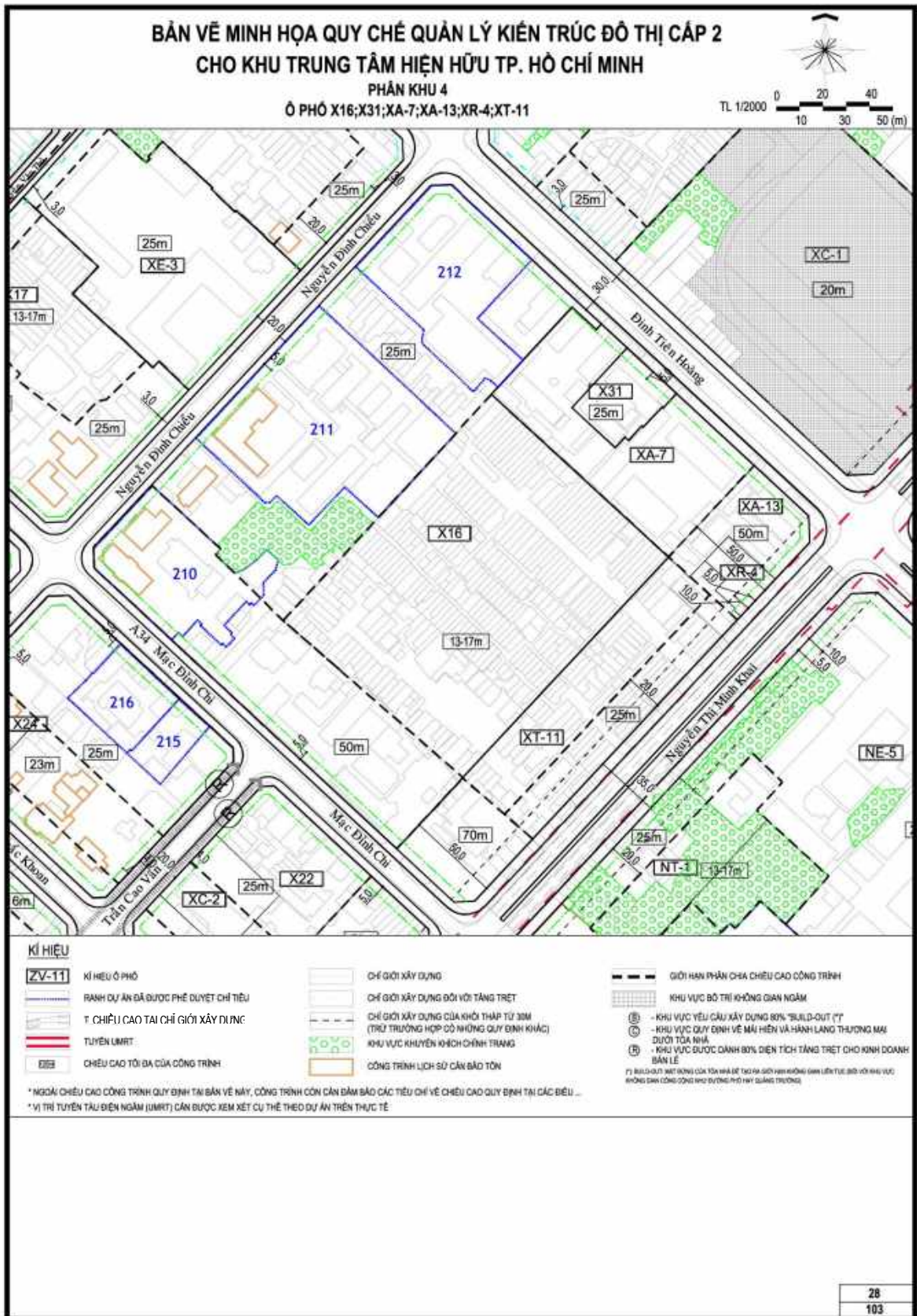
3. Diện tích ô phố khoảng: 10.929,50 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.020 người

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 HSSDD lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ Y9, Y10**I. Ô PHỐ Y9**

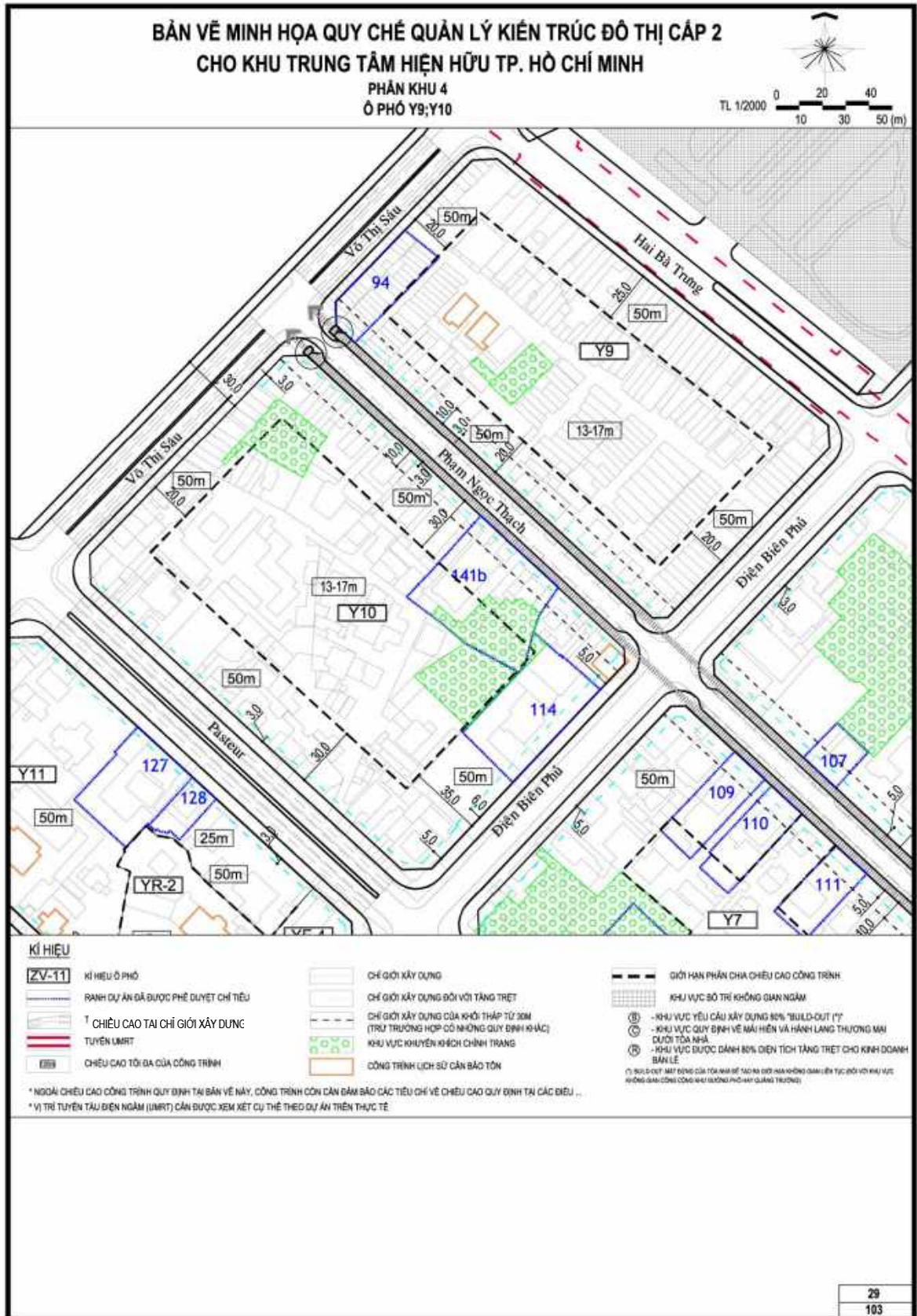
1. Ký hiệu ô phố: Y9
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Hai Bà Trưng, Điện Biên Phủ, Võ Thị Sáu, Phạm Ngọc Thạch
3. Diện tích ô phố khoảng: 25.564,86 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.670 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSDD 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 m²
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 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 HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 420 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 230 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

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 HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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: 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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 Đình Chi, Phùng Khắc Khoan
Ô phố: X28, XA-9
3. Diện tích ô phố khoảng: 4.936,19 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người
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 HSSDD lô đất không quá 10.

XI. Ô PHỐ XT-9

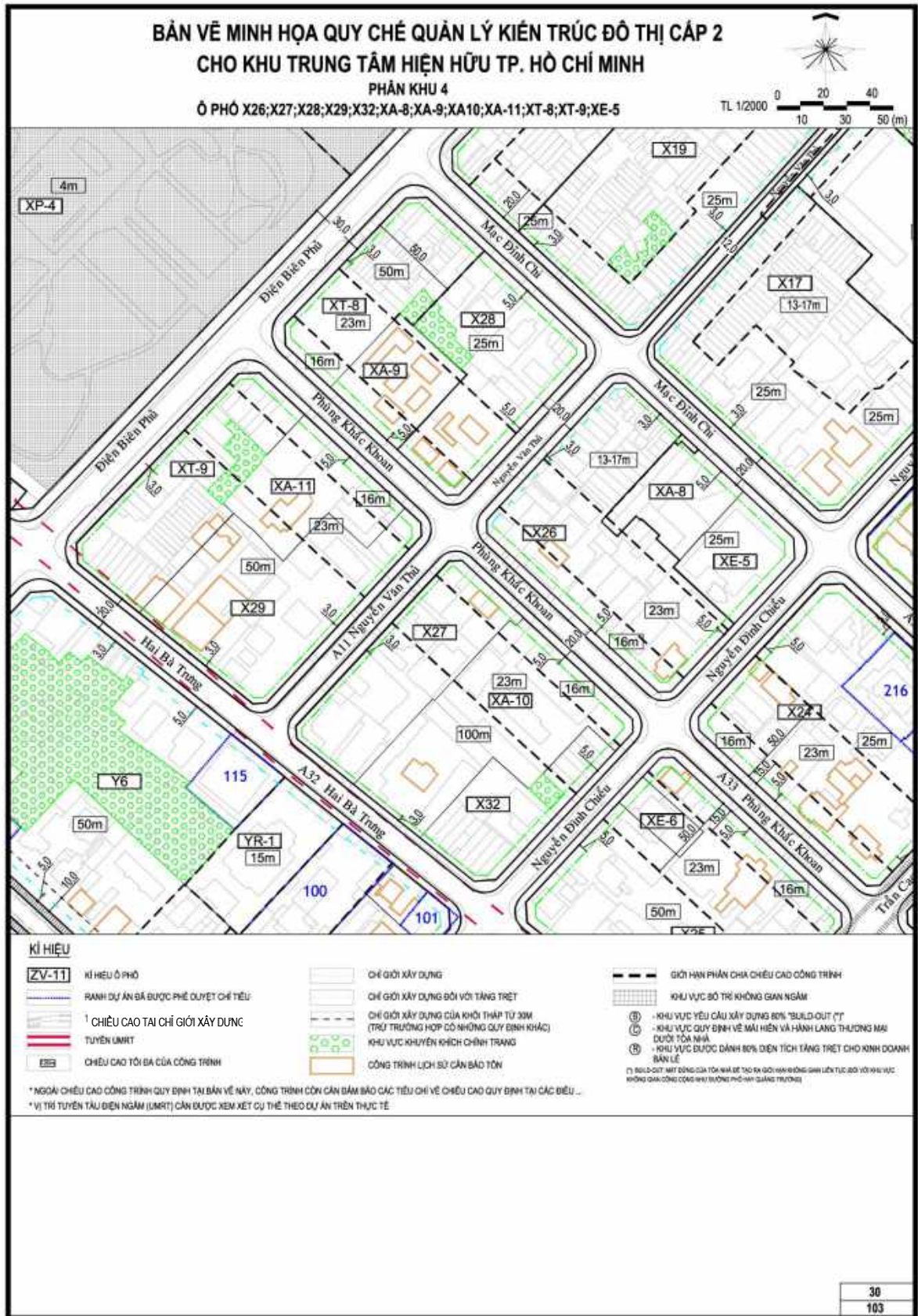
1. Ký hiệu ô phố: XA-11
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Phùng Khắc Khoan, Hai Bà Trưng, Điện Biên Phủ
Ô phố: X29, XA-11
3. Diện tích ô phố khoảng: 6.396,86 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSDD 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 m²
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

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



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 Đình Chi, Trần Cao Vân, Phùng Khắc Khoan
Ô phố: XC-2, XT-12
3. Diện tích ô phố khoảng: 6.304,28 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 310 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 400 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10.

III. Ô PHỐ X24

1. Ký hiệu ô phố: X24
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Mạc Đình Chi, Trần Cao Vân, Phùng Khắc Khoan, Nguyễn Đình Chiểu
3. Diện tích ô phố khoảng: 14.608,71 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 820 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 930 người
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 HSSDD 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 m²
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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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: 824,97m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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: 5.448,55m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 440 người

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 HSSDD 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

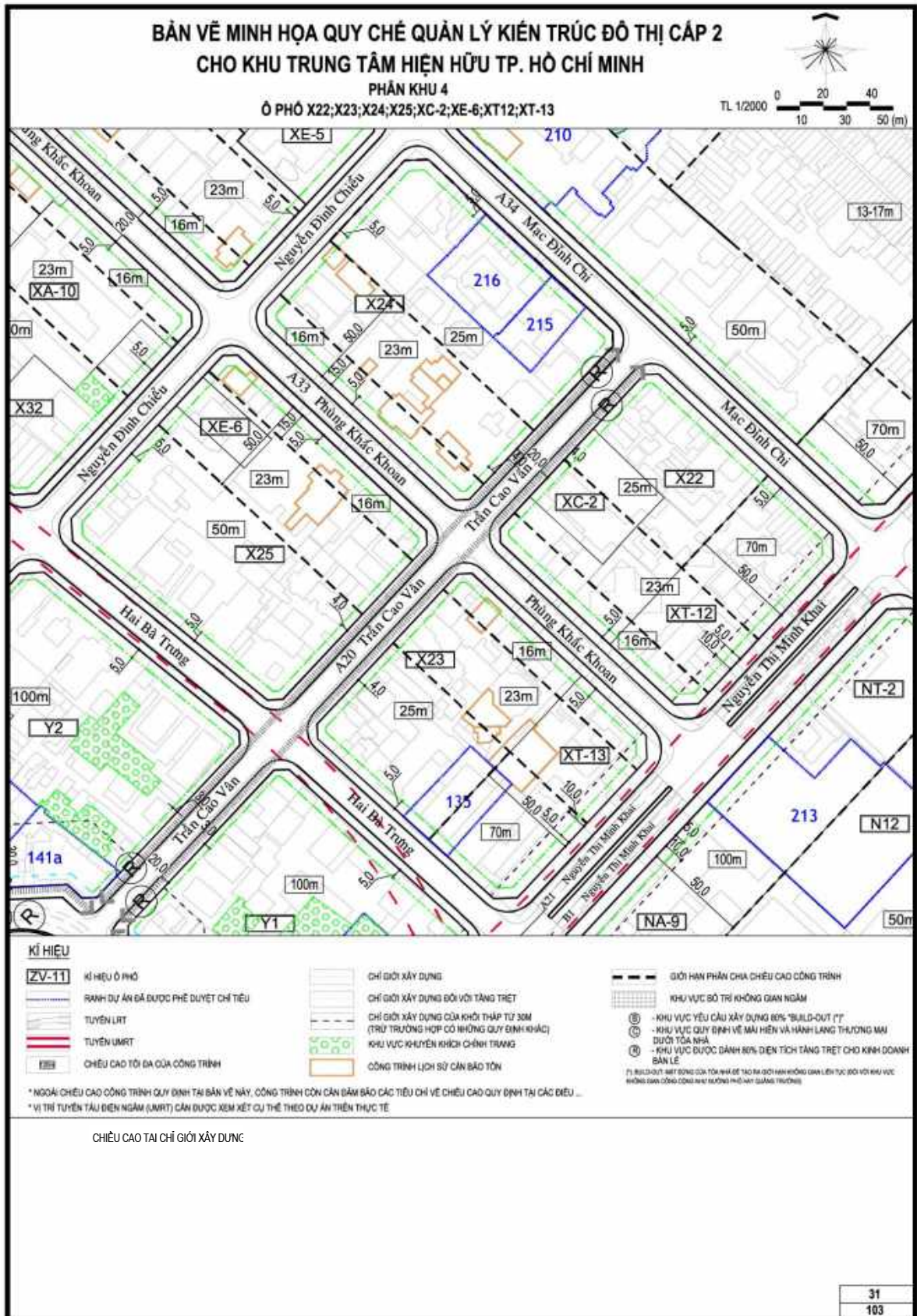
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.276,52m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 430 người

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 HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 770 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 10 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 880 người

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 HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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

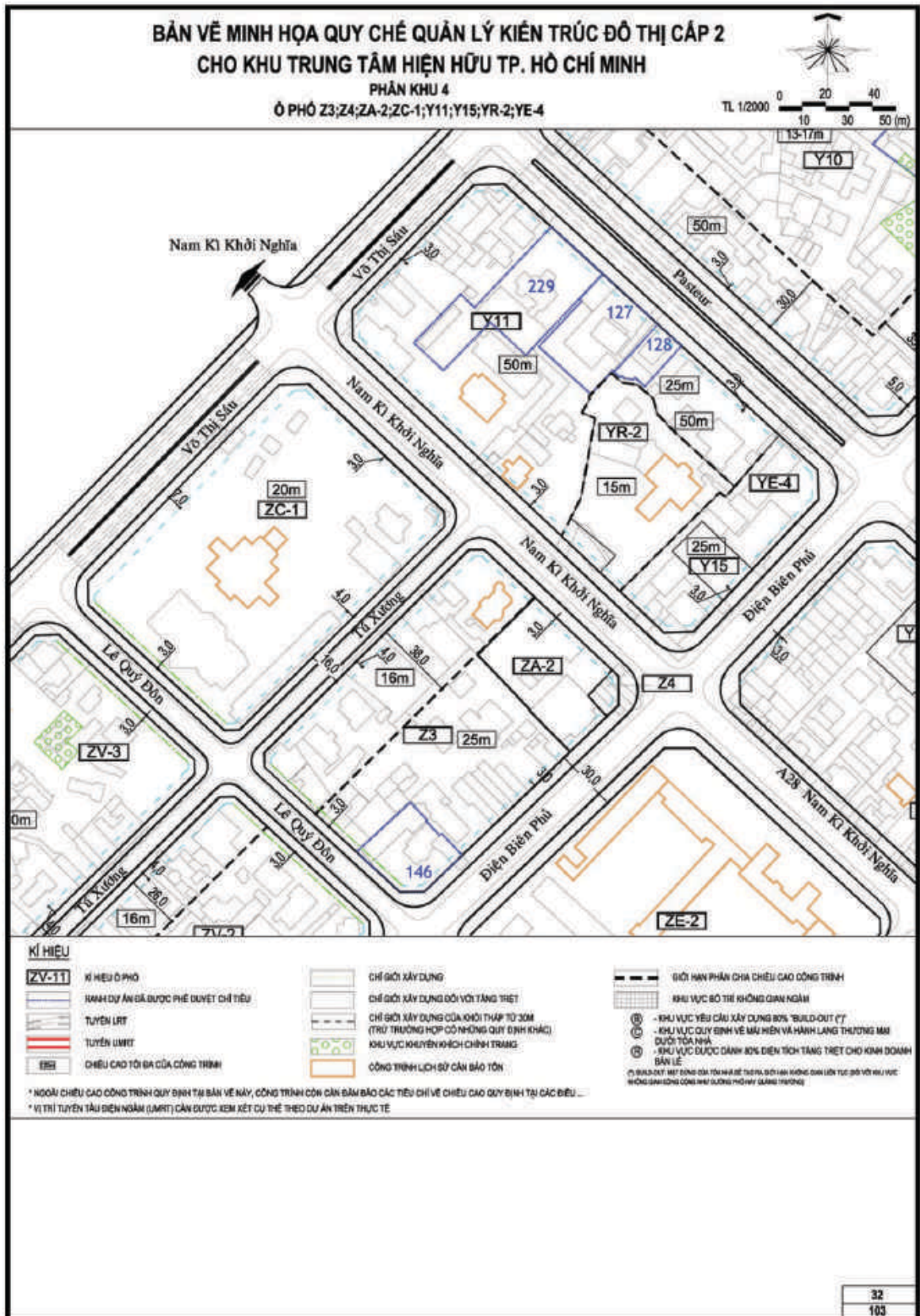
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.074,80 m²

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

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



QUY ĐỊNH CU THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.190 người
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 HSSDD 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 m²
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 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 HSSDD 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 m²
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: 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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²
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

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

VI. Ô PHỐ YE-3

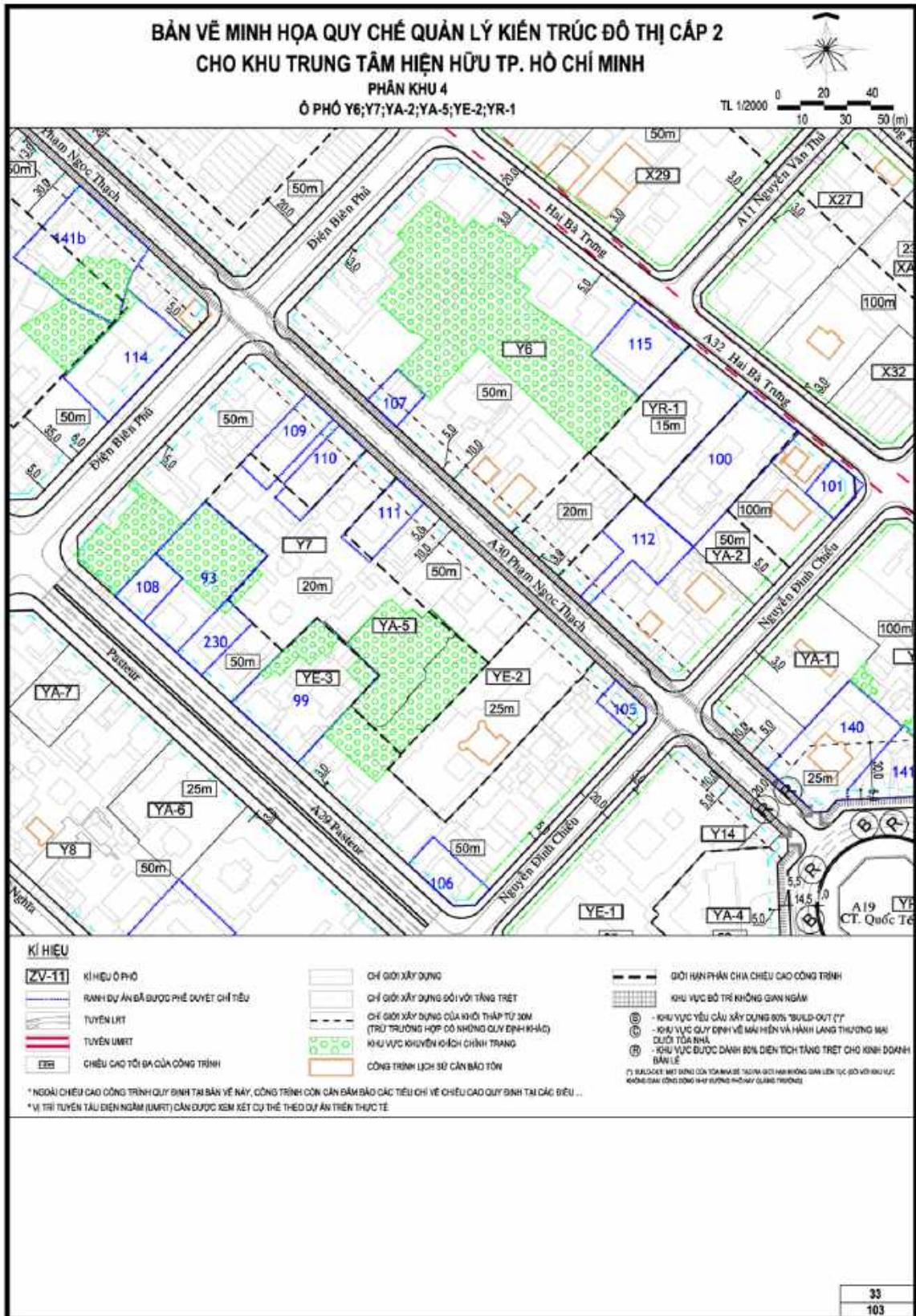
1. Ký hiệu ô phố: YE-3
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Pasteur
Ô phố: Y7, YA-5
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.052,17 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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 HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.510 người

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.300 người

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 160 người

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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 20 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 80 người
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 410 người
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 HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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

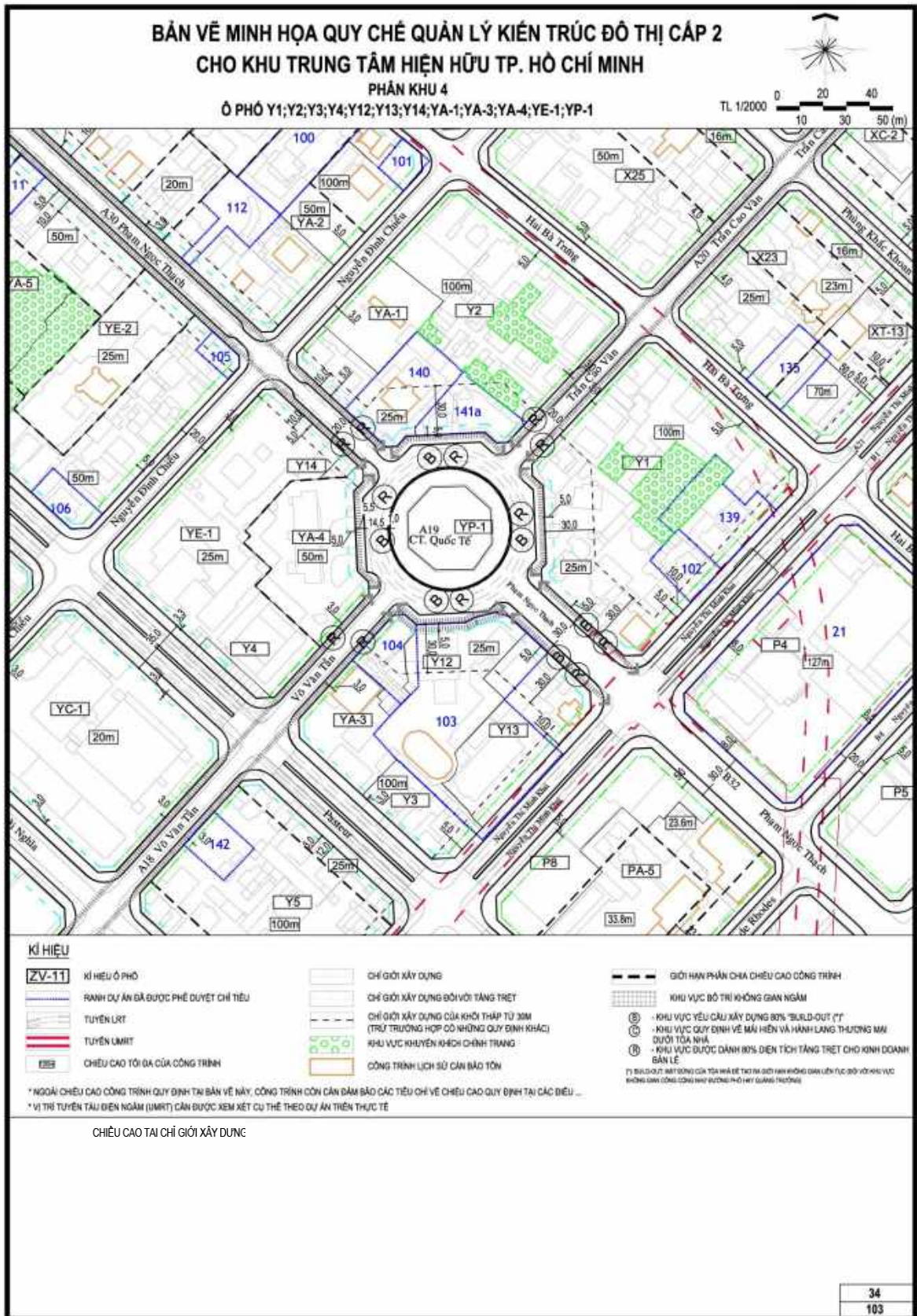
Ô phố: Y4, Y14, YA-4

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.999,11 m²
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 HSSDD lô đất không quá 10.

7 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 m²
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



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 720 người

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 520 người

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 180 người

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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 180 người
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 HSSDD 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 m²
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: 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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²

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: 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 HSSDD 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

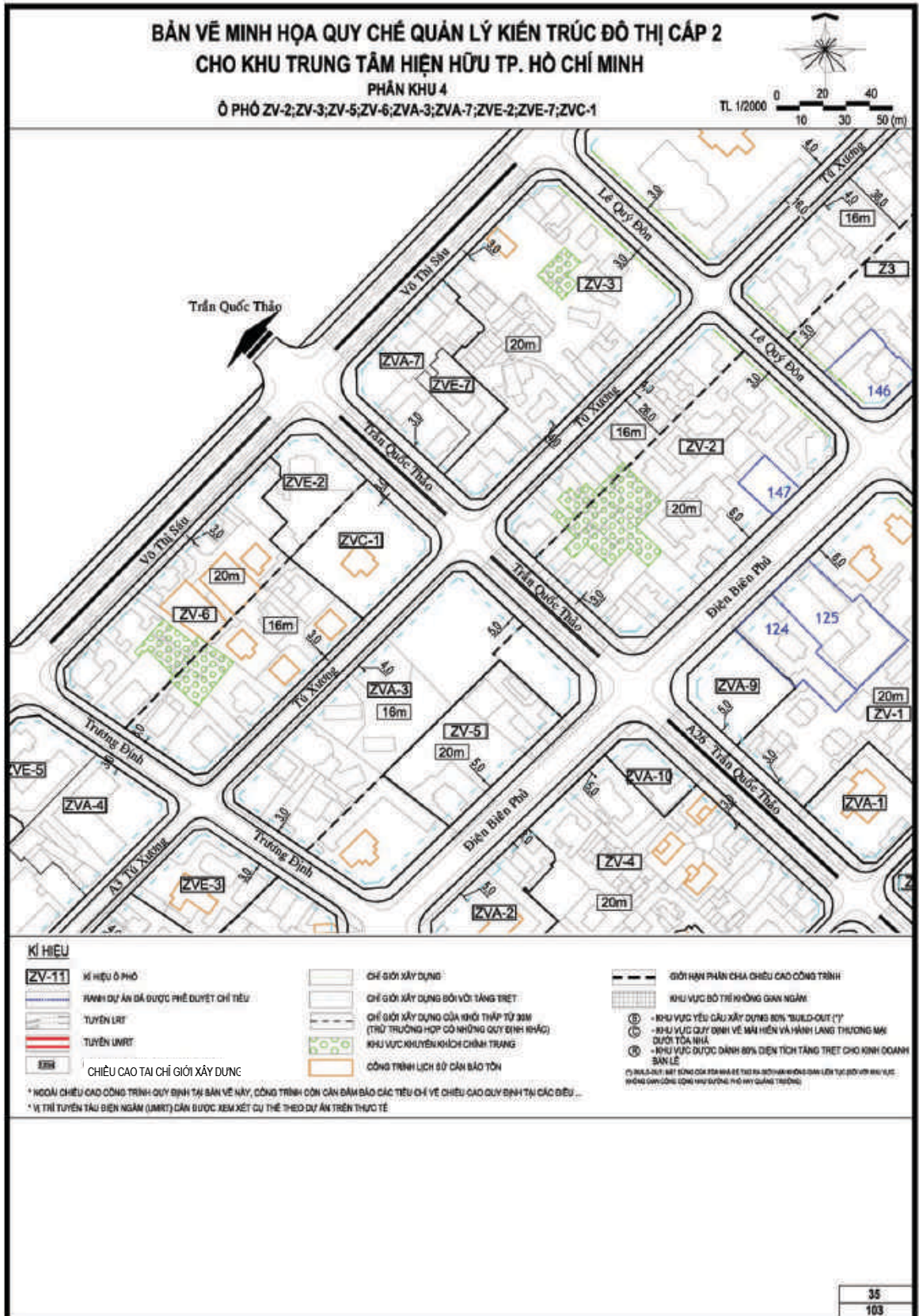
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.943,79 m²

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: 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 HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 Kỳ Khởi Nghĩa
3. Diện tích ô phố khoảng: 26.934,9 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 1760 người
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 HSSDD 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: 2.876,77m²
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 Nghĩa

Ô phố: ZE-7, ZA-3, Z26

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.977,44 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 820 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 90 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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

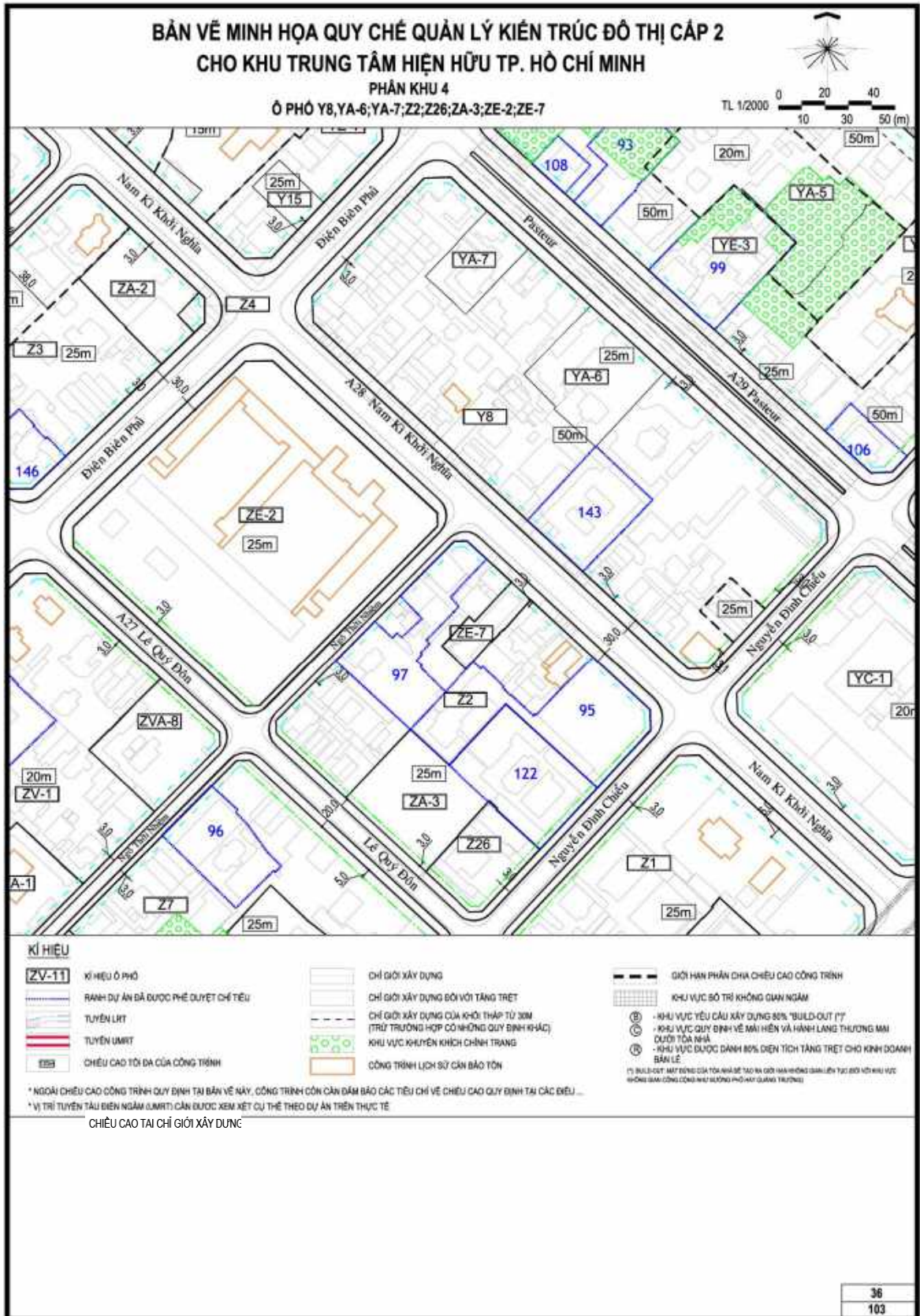
3. Diện tích ô phố khoảng: 807,07 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.130 người
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 HSSDD 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: 14.577,86m²
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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 860 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

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

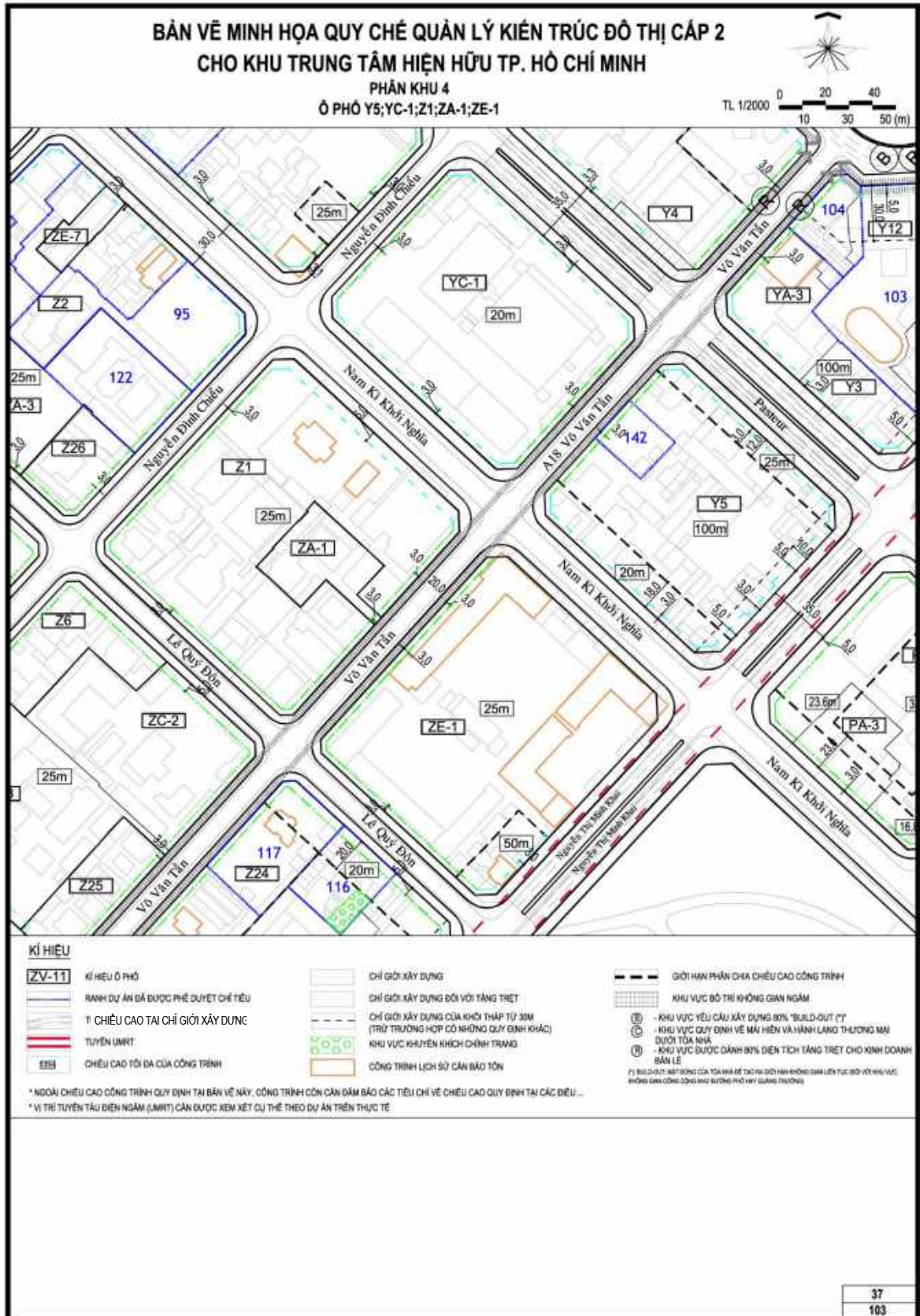
V. Ô PHỐ ZE-1

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 m²
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

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



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 630 người
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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: 14.887,34m²

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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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

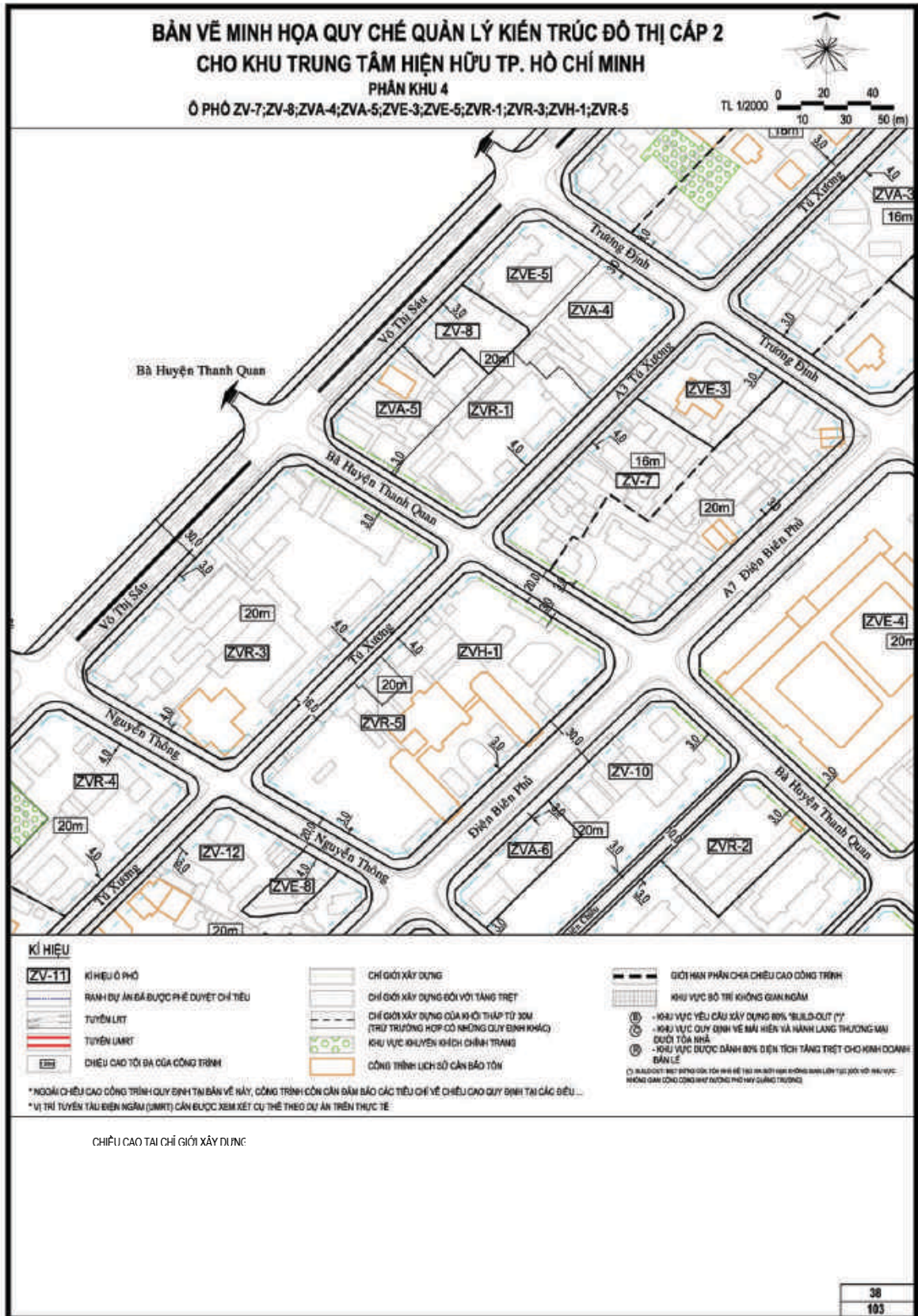
3. Diện tích ô phố khoảng: 13.816,10 m²

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 HSSDD lô đất không quá 10.



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 870 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 690 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 220 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 800 người
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 720 người
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 HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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

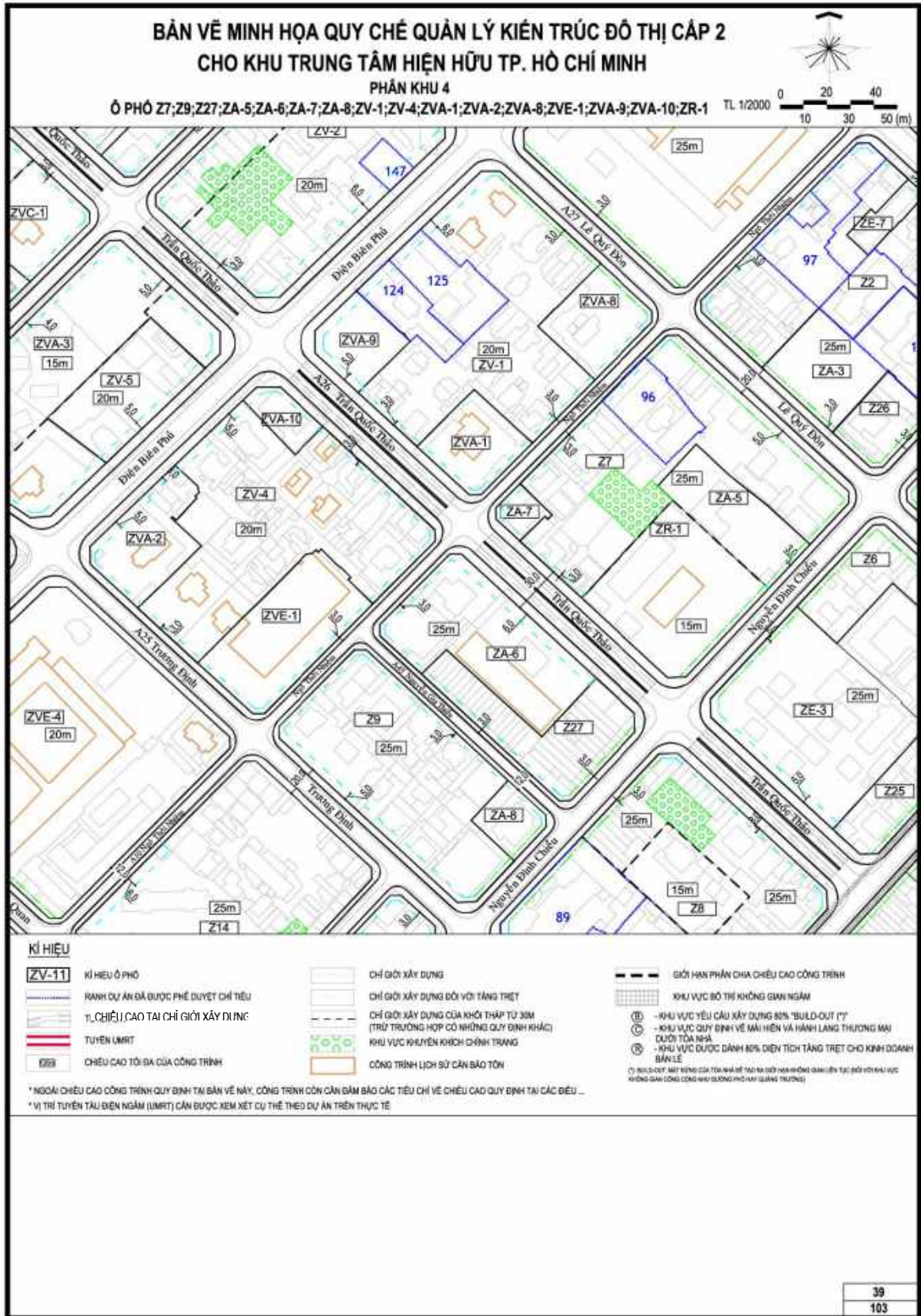
3. Diện tích ô phố khoảng: 6.499,75m²

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 HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 840 người
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 HSSDD 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: 3.205,41m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 180 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 1.400 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 170 người
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 HSSDD 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: 8.108,17m²
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: 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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 HSSDD 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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

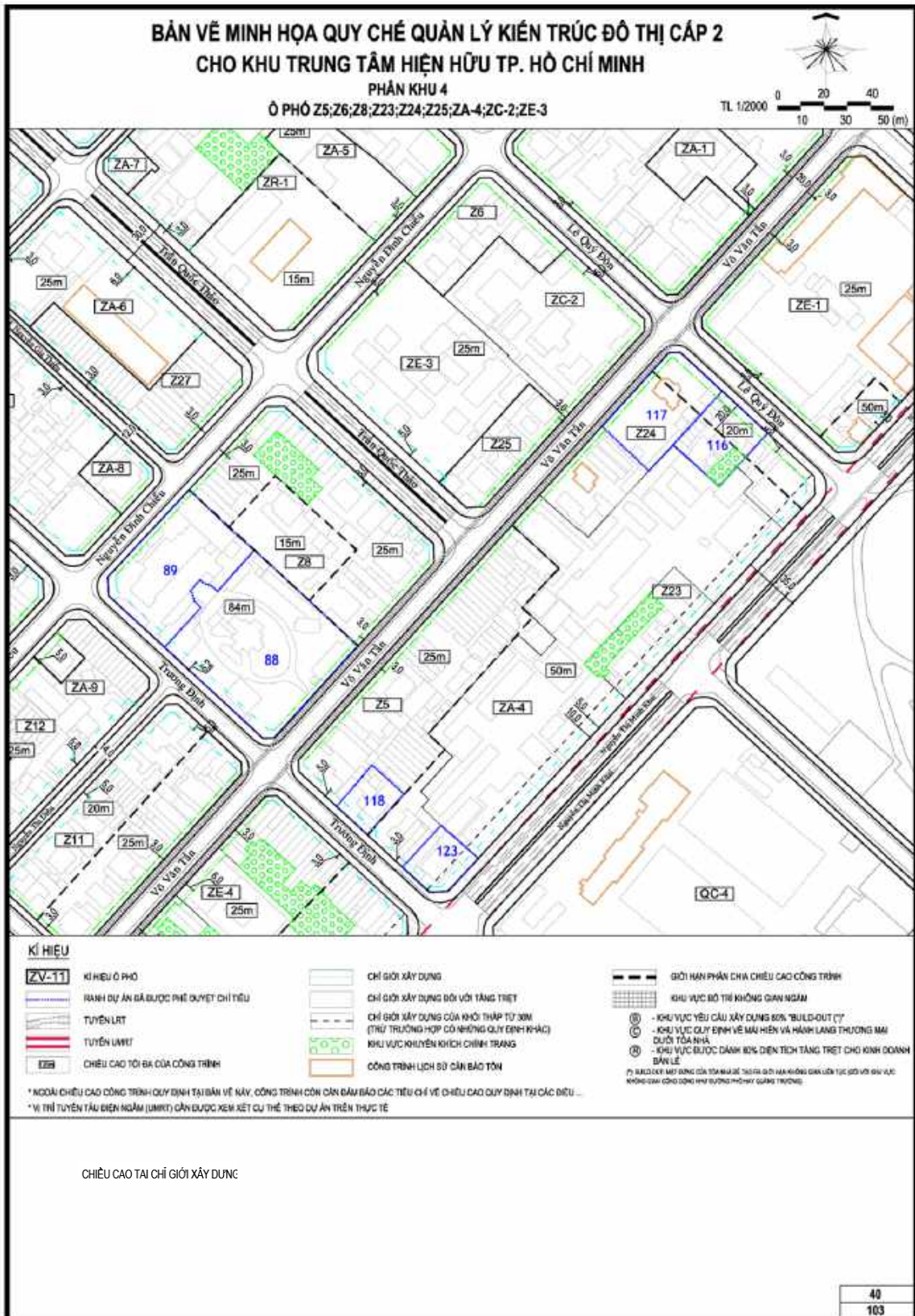
3. Diện tích ô phố khoảng: 9.375,96 m²

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

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



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 510 người

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 520 người

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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 390 người

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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 90 người
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 HSSDD 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 m²
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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 160 người
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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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

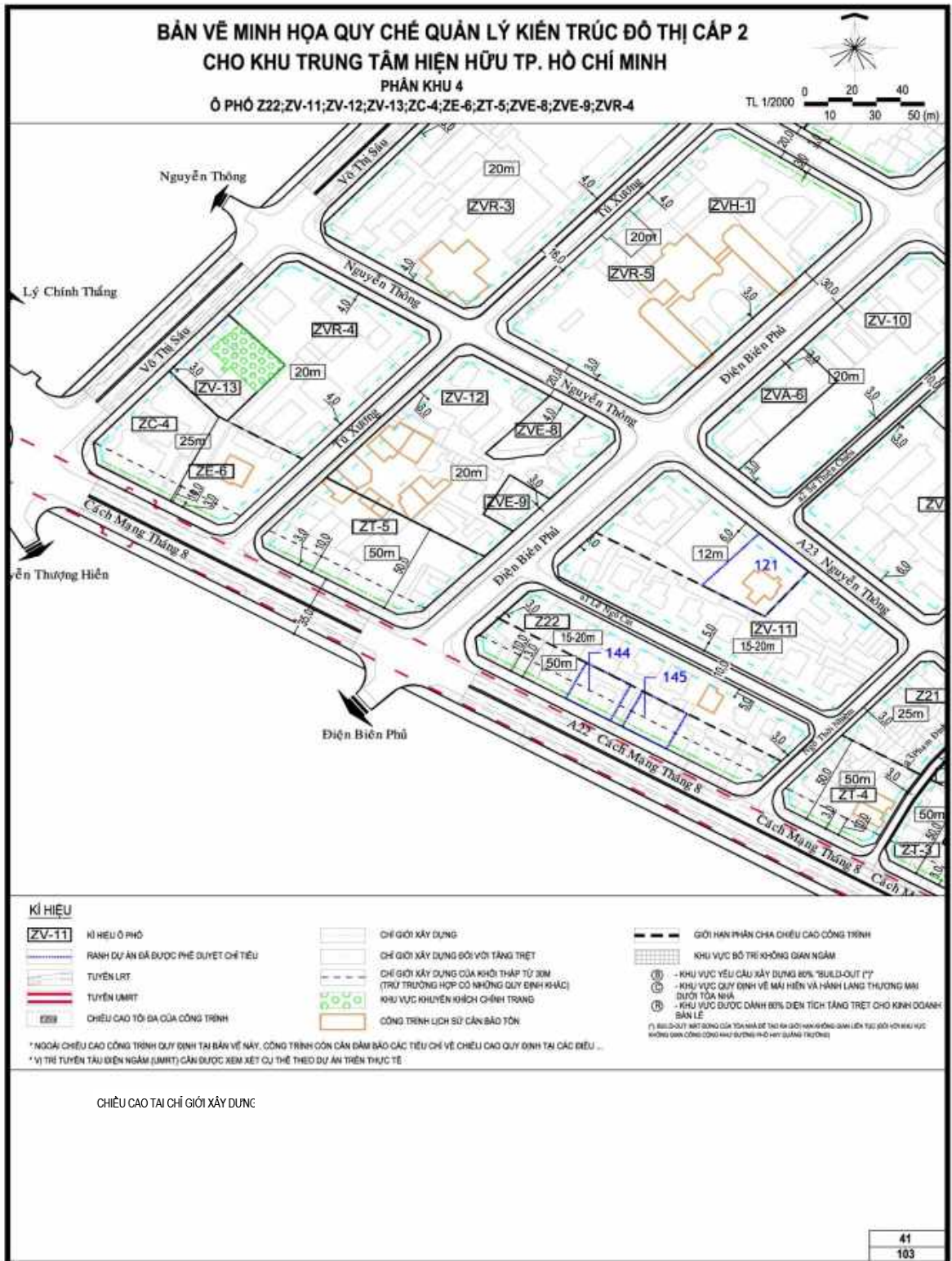
3. Diện tích ô phố khoảng: 6.365,70 m²

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: 1,5

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 HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 950 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 60 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 500 người
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 310 người
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 HSSDD 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 m²

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 HSSDD 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 m²
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

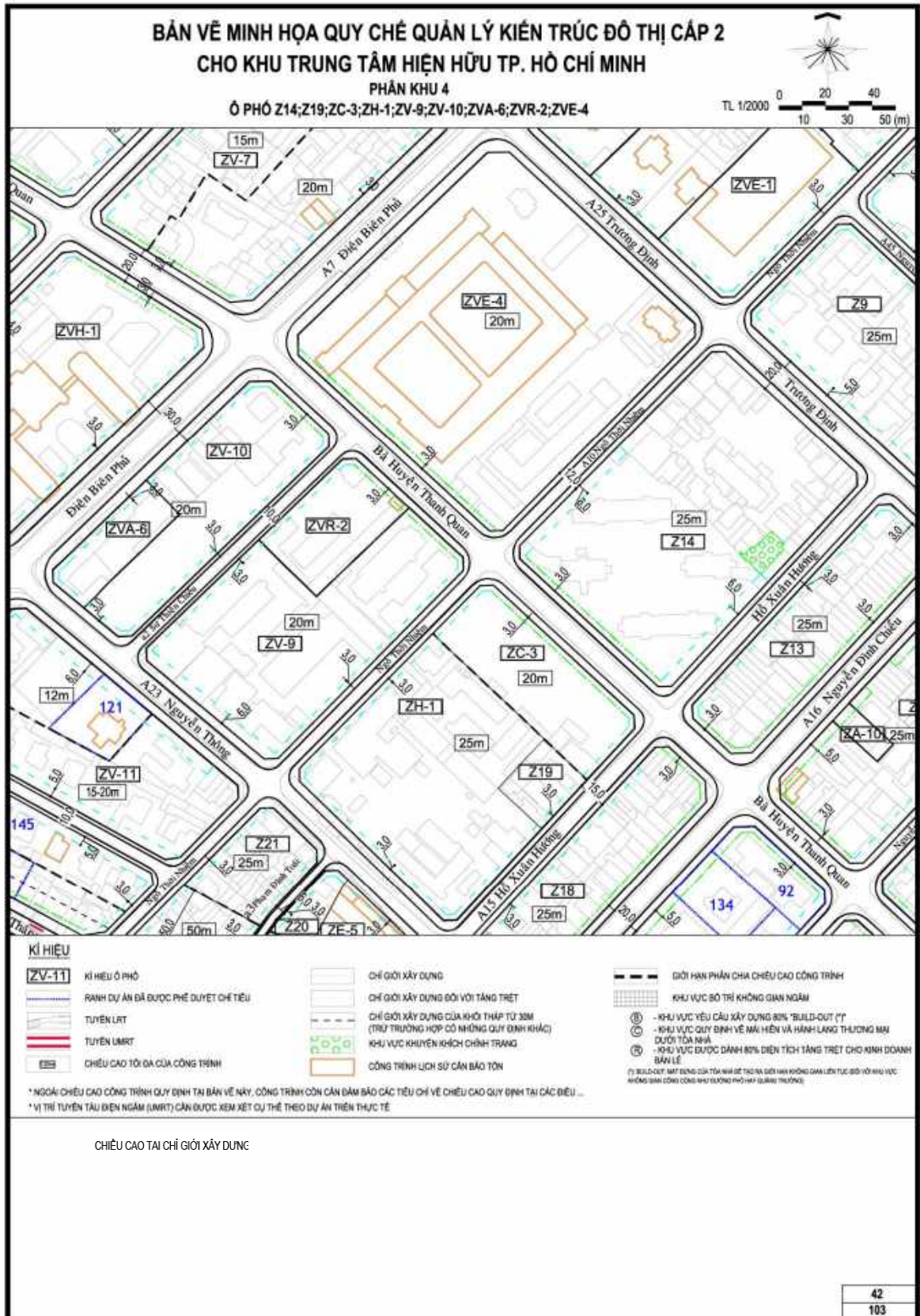
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10.

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 m²
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 HSSDD lô đất không quá 10.



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.060 người

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 HSSDD 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 510 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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: 6.314,7m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 350 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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: 412,35m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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

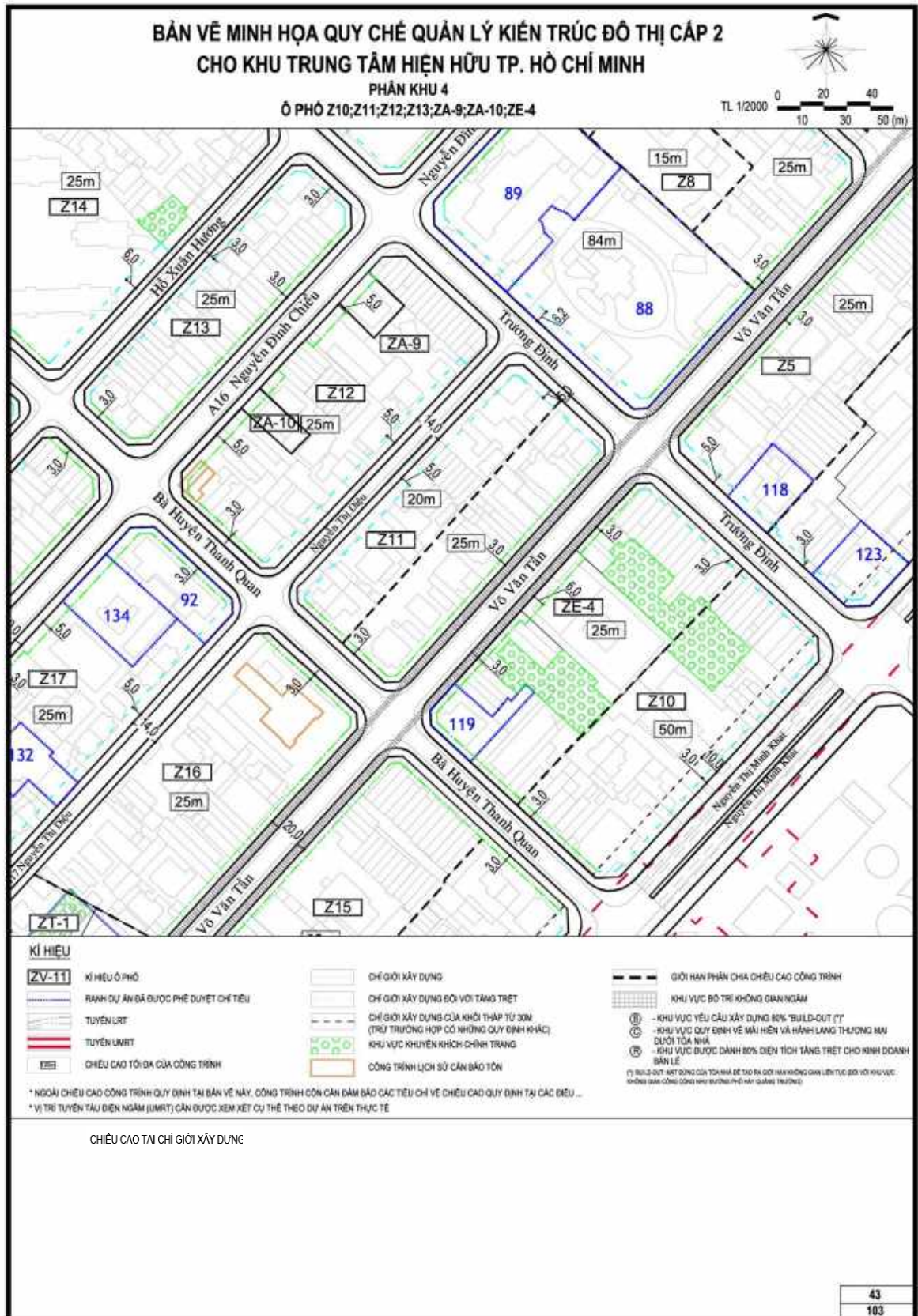
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.504,83 m²

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

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



**QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 510 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Tháng Tám

Ô phố: ZP-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.281,83 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 400 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 40 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 120 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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: 639,88m²

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

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 210 người
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
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 HSSDD 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

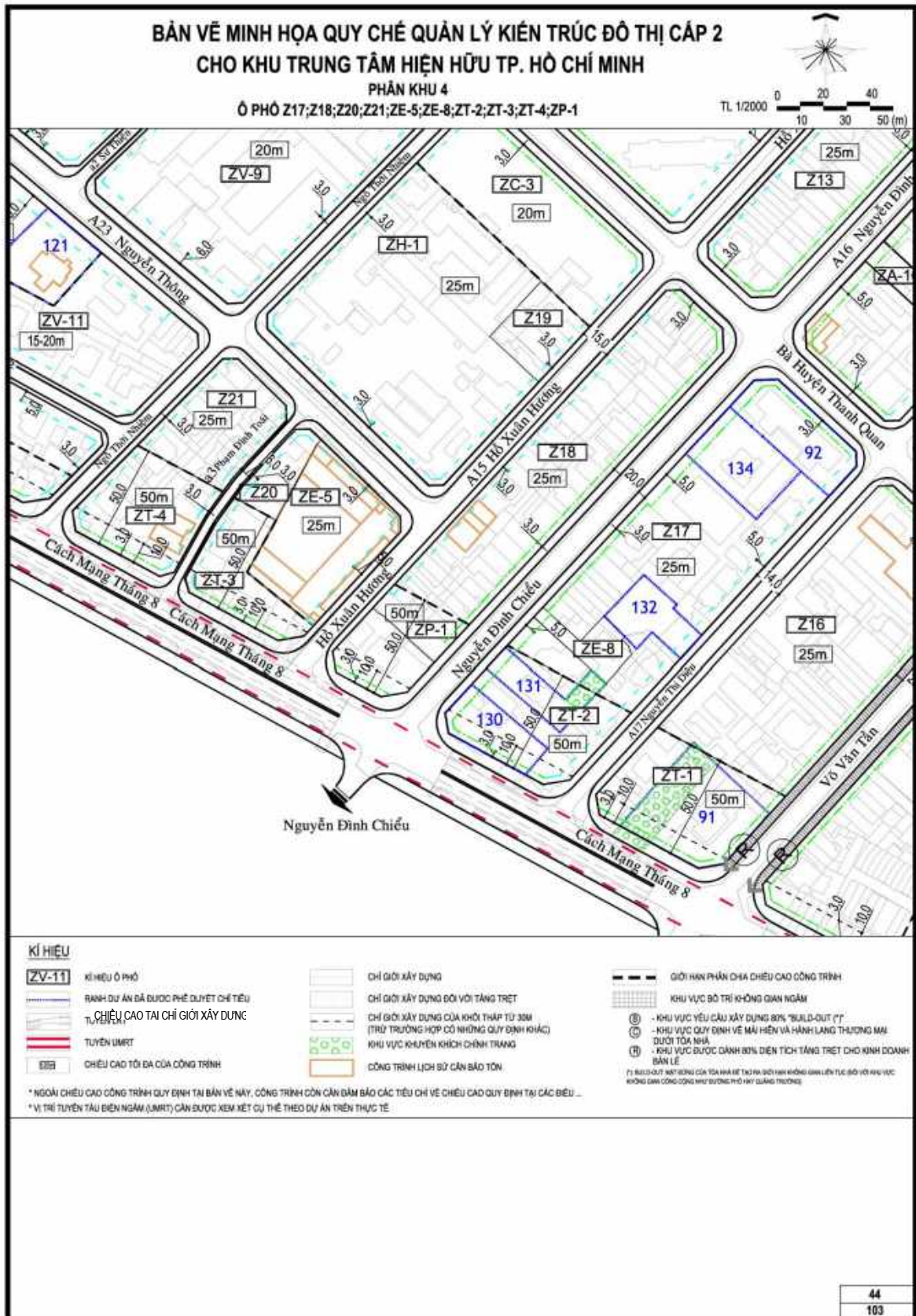
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.585,34 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSDD 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 m²
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:



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI 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 Tháng Tám

Ô phố: ZR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 20.639,79 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.350 người

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 HSSDD 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 220 người

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 HSSDD 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

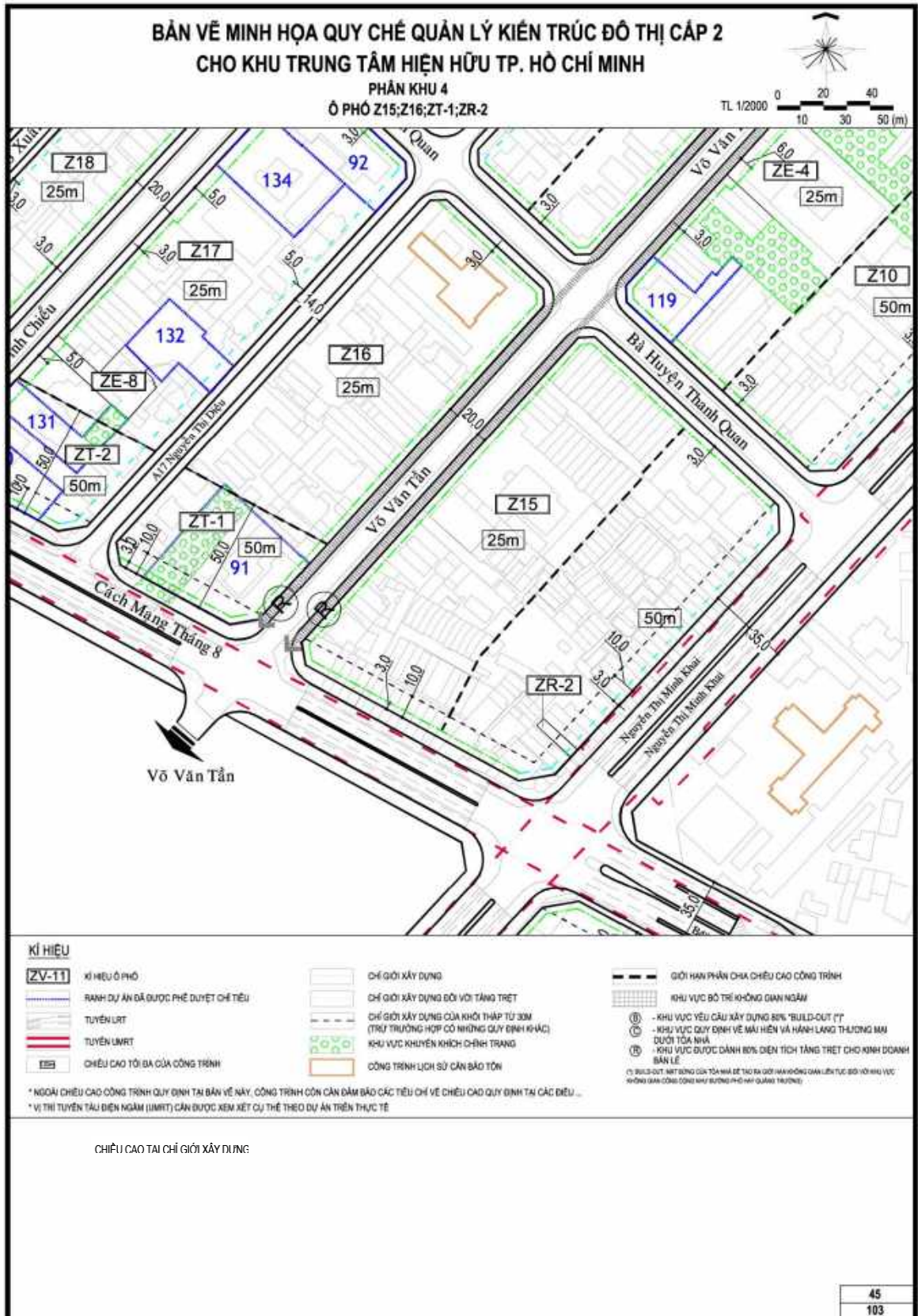
3. Diện tích ô phố khoảng: 85,10 m²

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 HSSDD lô đất không quá 10.



**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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 70m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,5

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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 người
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 30 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: 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 40 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 20 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

VI. Ô PHỐ TT-1

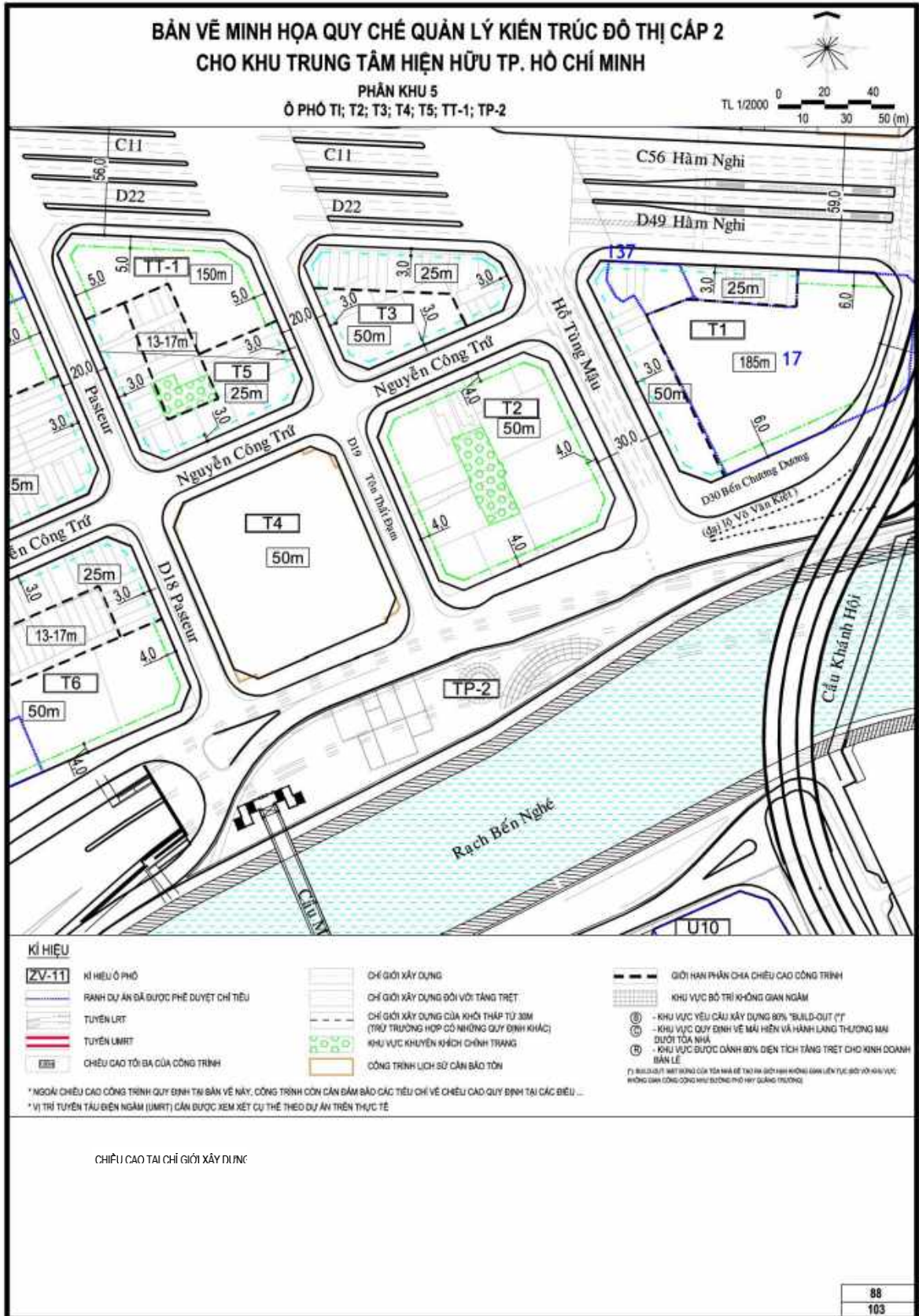
1. Ký hiệu ô phố: TT-1
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Hàm Nghi, Tôn Thất Đạm, Pasteur
Ô phố: T5

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.103,29 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: - 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: 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố:



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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 50 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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 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 HSSDD 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

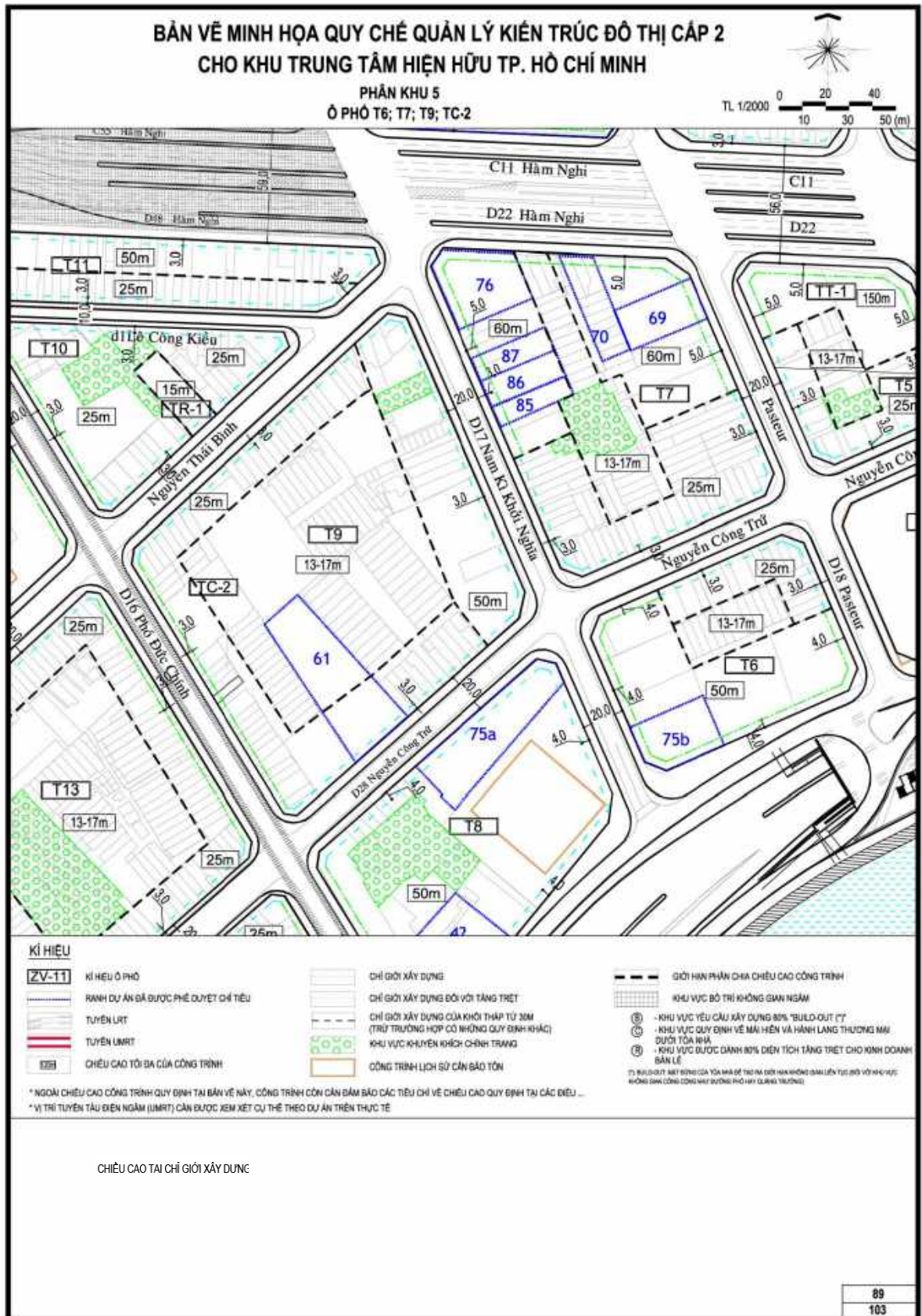
3. Diện tích ô phố khoảng: 65,93 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10



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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 590 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: 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 HSSDD 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: 6.261,32m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 640 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 530 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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: 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 980 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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: 1,5

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 HSSDD 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 m²

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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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

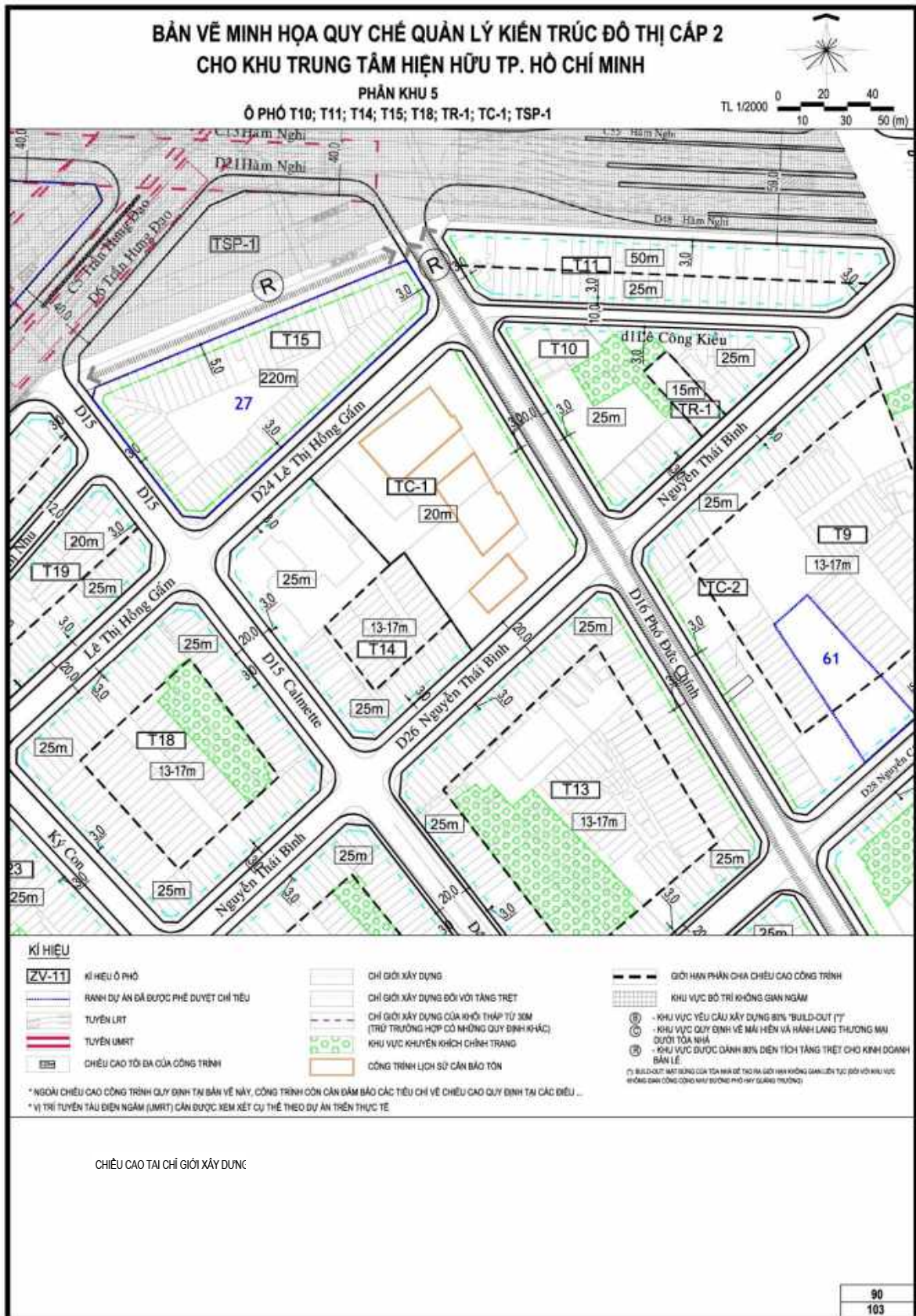
Ô phố: T15

3. Diện tích ô phố khoảng: 7.007,34 m²

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: 0,1



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 m²
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 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 920 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

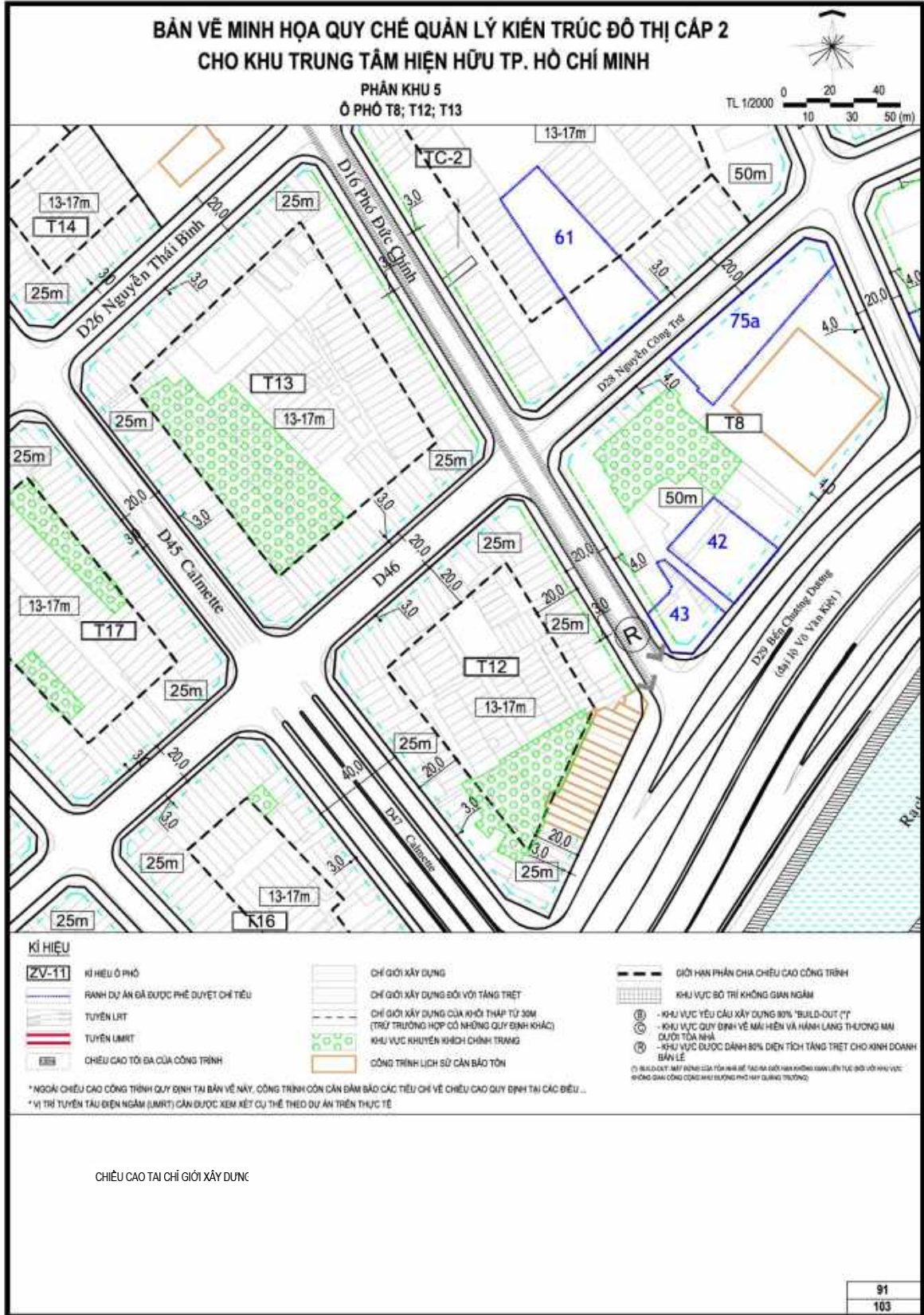
Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

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 m²
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 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 HSSDD lô đất không quá 10



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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 790 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 960 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ T22

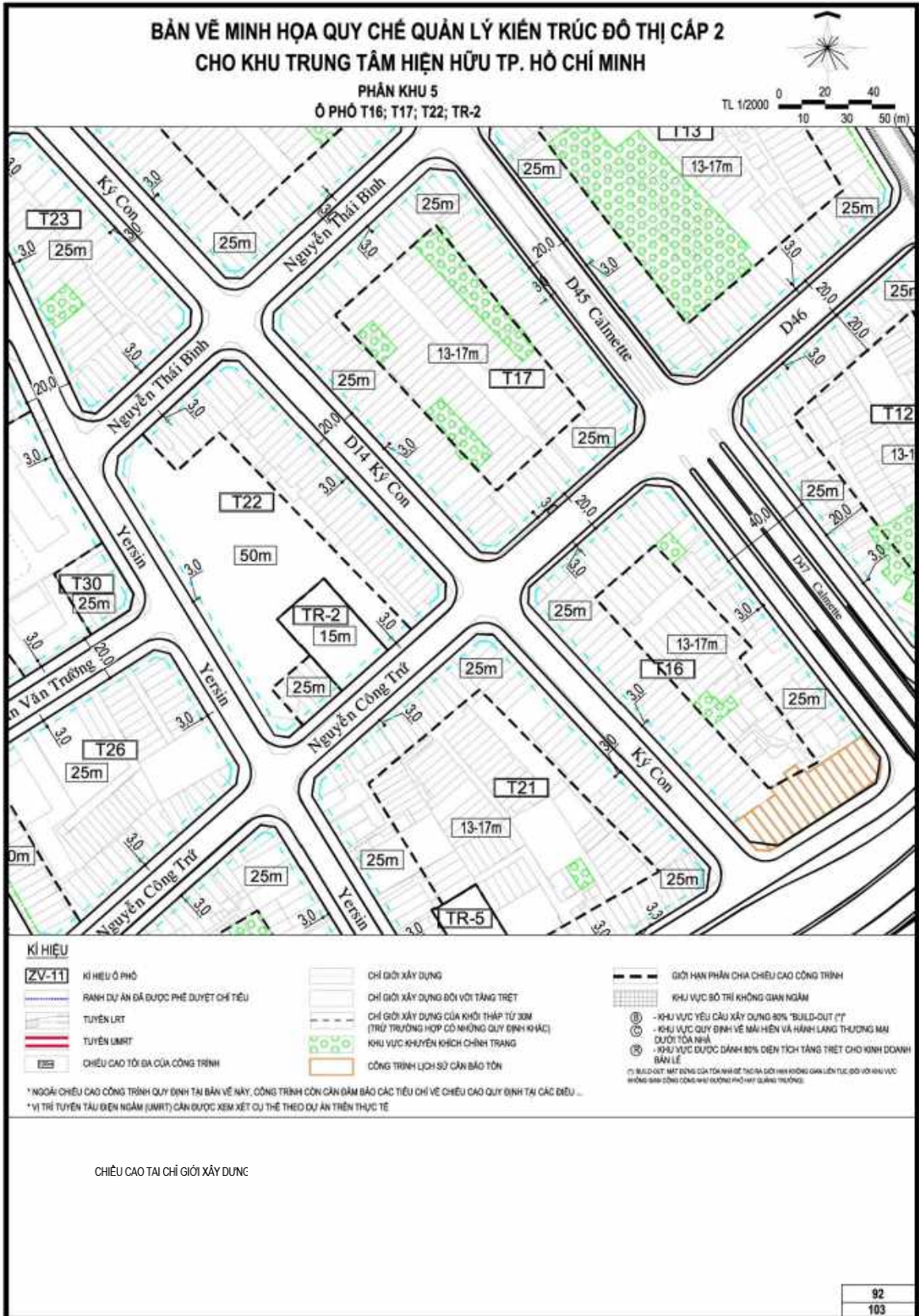
1. Ký hiệu ô phố: T22
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Yersin, Ký Con, Nguyễn Thái Bình
Ô phố: TR-2
3. Diện tích ô phố khoảng: 10.672,73 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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 HSSDD 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 m²
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: 1,5

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 HSSDD lô đất không quá 10



**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 m²
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 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 HSSDD 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 m²
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 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 690 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 HSSDD 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 Càng, Yersin
Ô phố: TA-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 3.605,81 m²
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 60 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 HSSDD lô đất không quá 10

VI. Ô PHỐ TA-1

1. Ký hiệu ô phố: TA-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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: - 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 HSSDD lô đất không quá 10

VII. Ô PHỐ TR-3

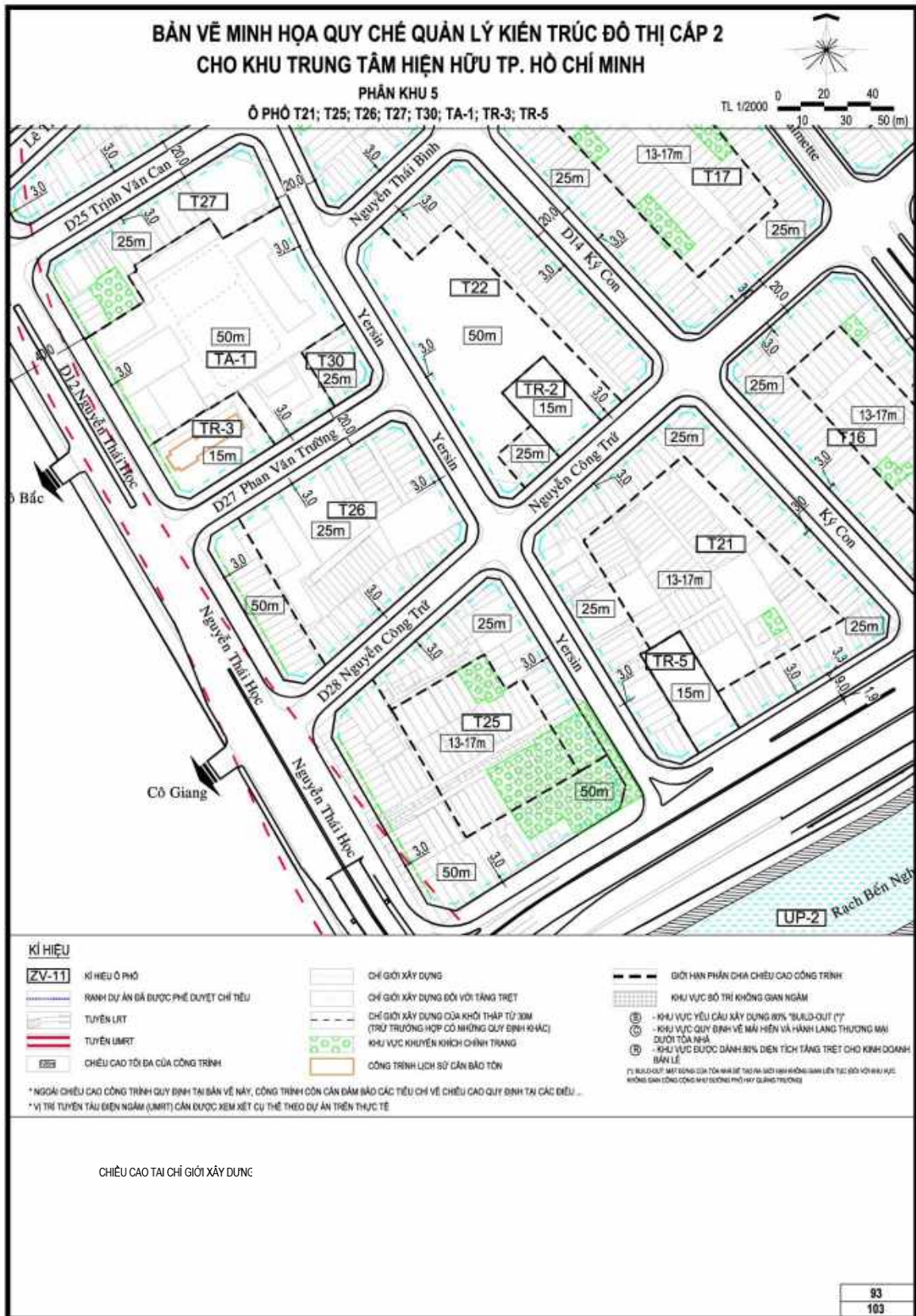
1. Ký hiệu ô phố: TA-1
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Thái Học, Phan Văn Trường
Ô phố: TA-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.618,19 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: - người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 1,5

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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: 1,5

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 HSSDD lô đất không quá 10



**QUY ĐỊNH CHI TIẾT 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 400 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 HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 420 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 60 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 280 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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 360 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 HSSDD 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 m²
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: 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 HSSDD 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 m²
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: 1,5

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 HSSDD lô đất không quá 10

IX. Ô PHỐ S1

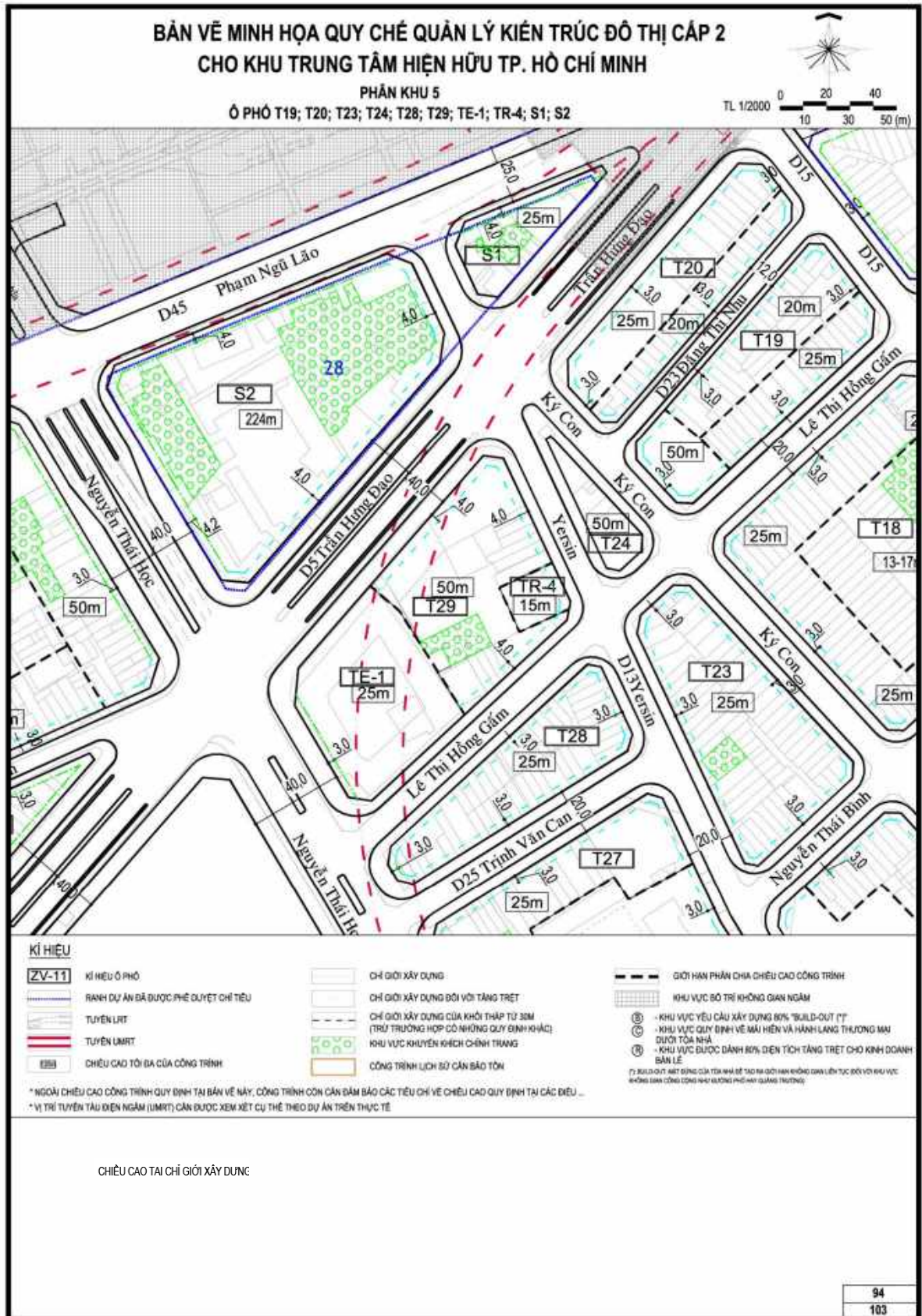
1. Ký hiệu ô phố: S1
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Trần Hưng Đạo, Phạm Ngũ Lão, Yersin
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.469,25 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSDD 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 m²
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 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 HSSDD lô đất không quá 10)*



QUY ĐỊNH CU THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S3; S4**I. Ô PHỐ S3**

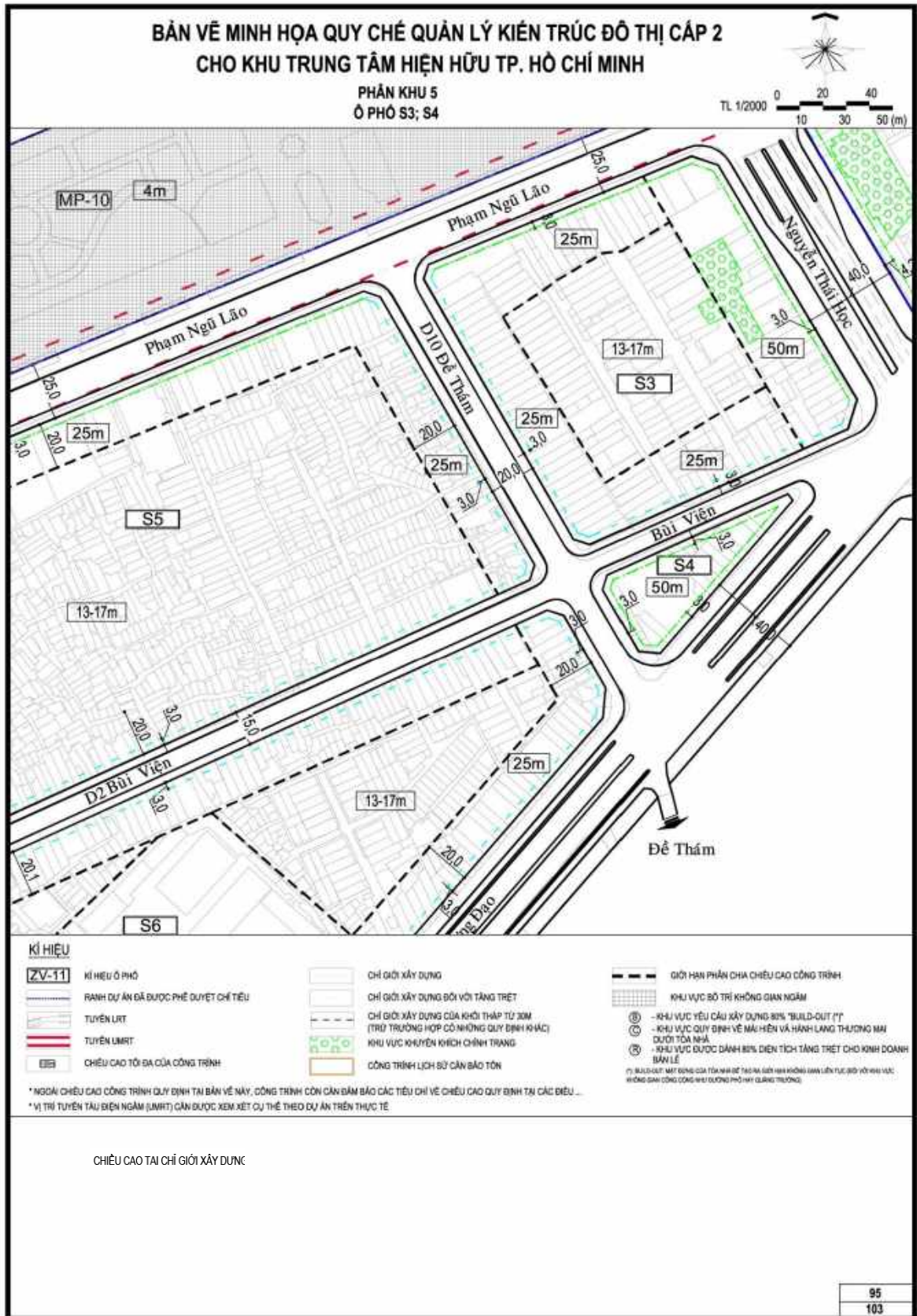
1. Ký hiệu ô phố: S3
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Thái Học, Phạm Ngũ Lão, Đề Thám, Bùi Viện
3. Diện tích ô phố khoảng: 18.342,05 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 80 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 HSSDD lô đất không quá 10

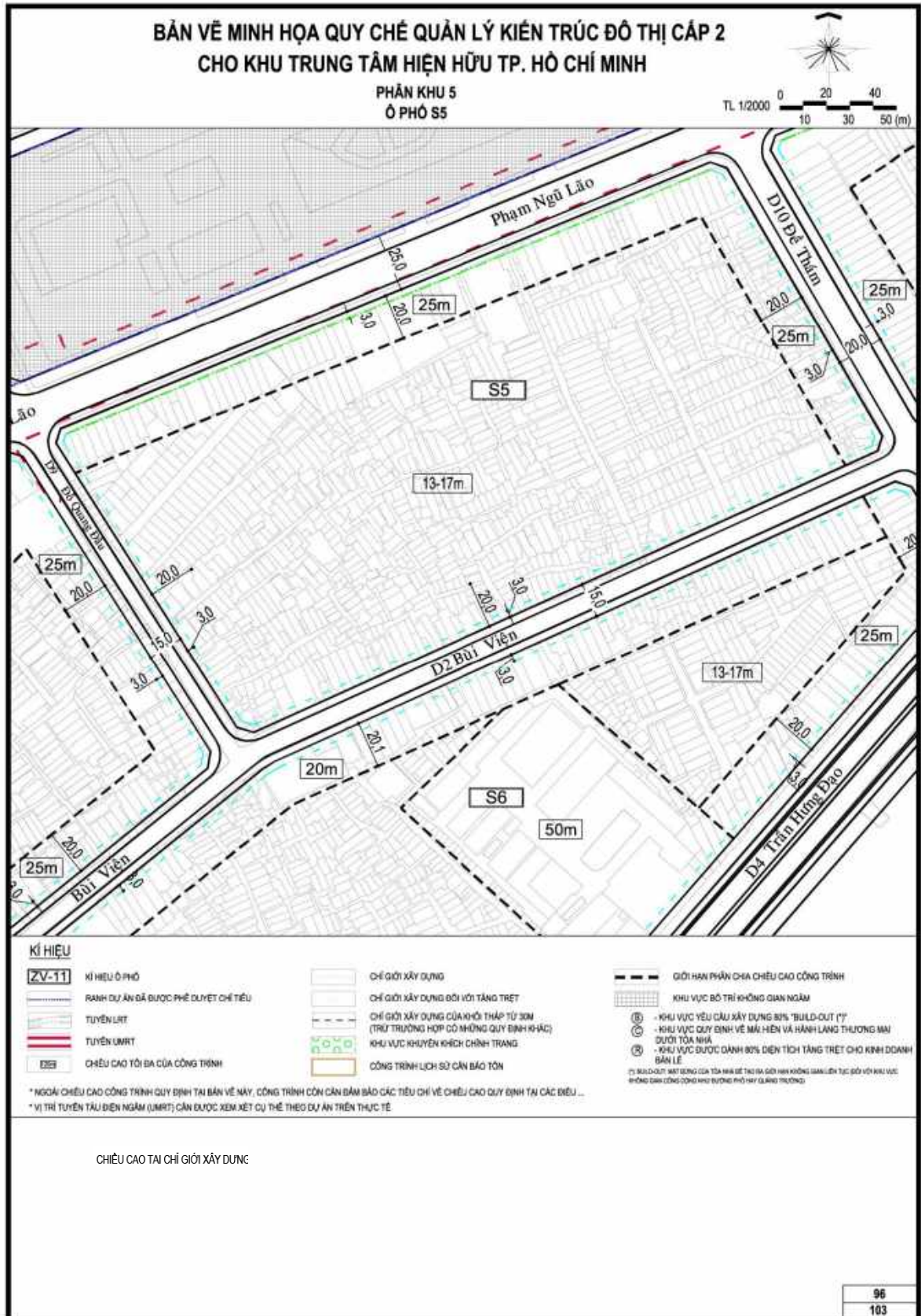


QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S5

I. Ô PHỐ S5

1. Ký hiệu ô phố: S5
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Đỗ Quang Đầu, Phạm Ngũ Lão, Đề Thám, Bùi Viện
3. Diện tích ô phố khoảng: 45.179,63 m²
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 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 HSSDD lô đất không quá 10



QUY ĐỊNH CHI TIẾT 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, Công Quỳnh
Ô phố: SE-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 27.082,84 m²
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 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 HSSDD lô đất không quá 10

II. Ô PHỐ S8

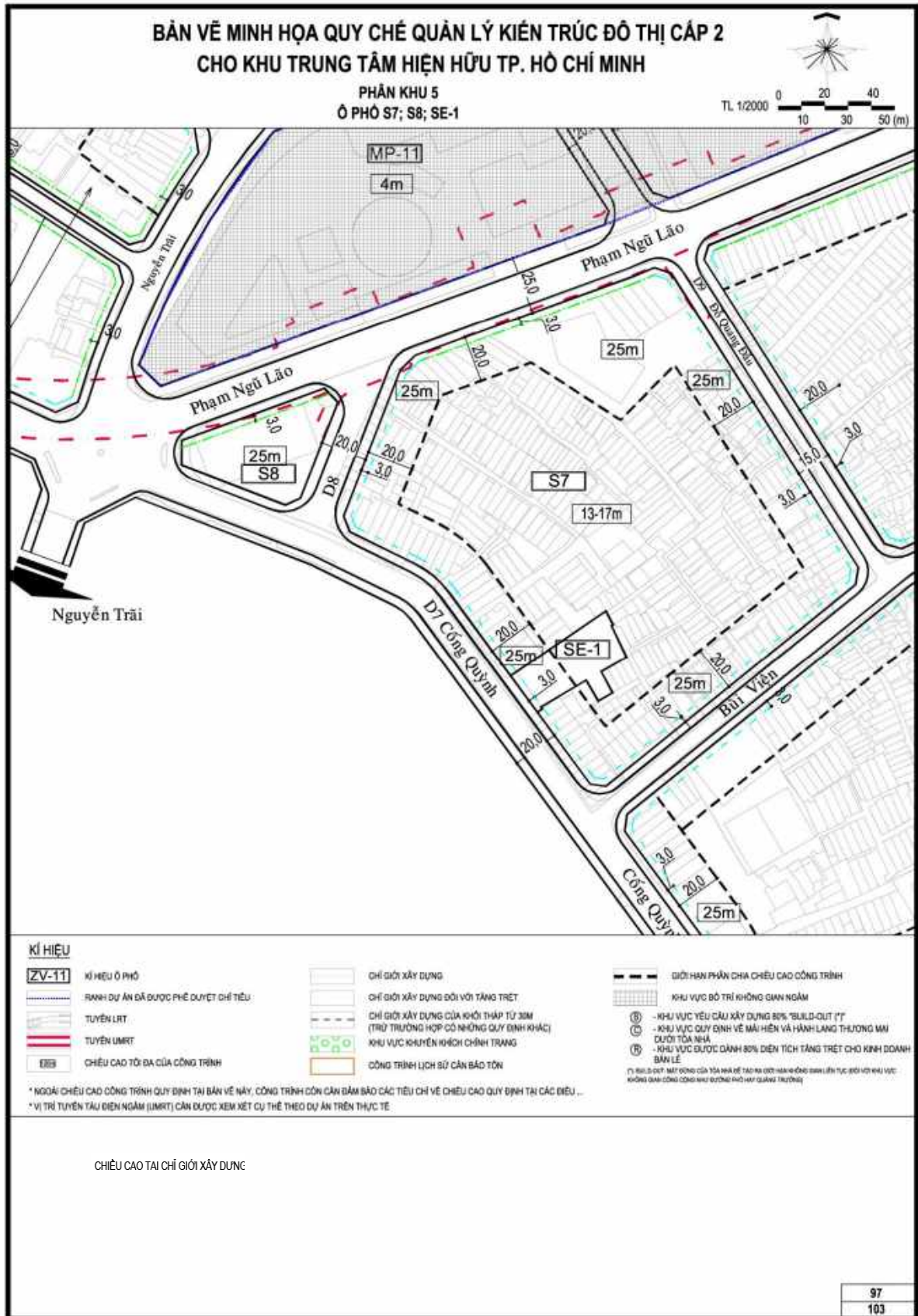
1. Ký hiệu ô phố: S8
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Phạm Ngũ Lão, Công Quỳnh
Ô phố: S7
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.882,31 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 130 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

III. Ô PHỐ SE-1

1. Ký hiệu ô phố: SE-1
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Công Quỳnh
Ô phố: S7
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.012,02 m²
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: 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 HSSDD lô đất không quá 10



QUY ĐỊNH CHI TIẾT ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S6; SC-1**I. Ô PHỐ S6**

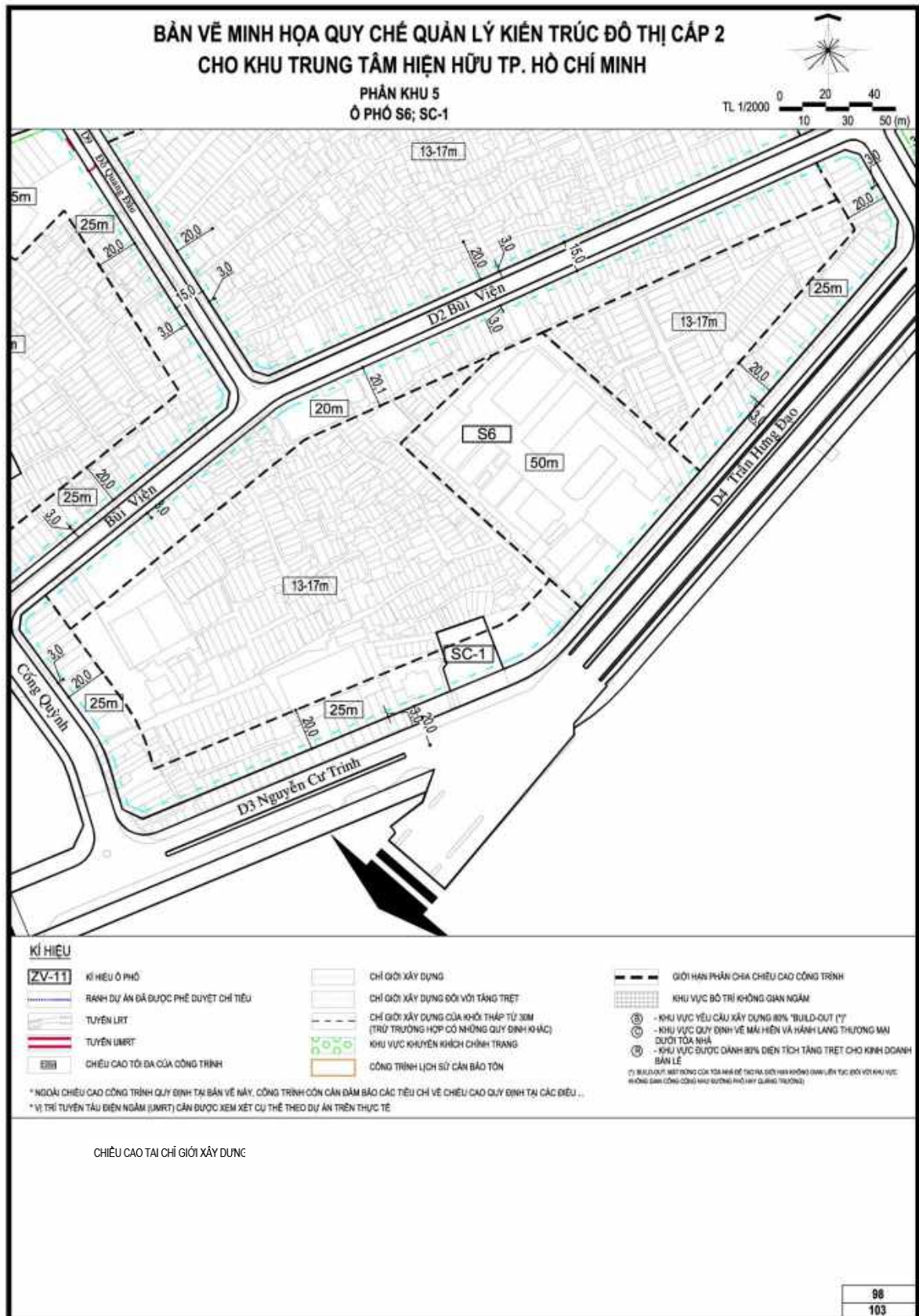
1. Ký hiệu ô phố: S6
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Cư Trinh, Trần Hưng Đạo, Đề Thám, Bùi Viện, Công Quỳnh
Ô phố: SC-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 54.576,33 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.820 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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 HSSDD 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 m²
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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10



**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 Hải, Bùi Viện
Ô phố: U10, UA-1, UE-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 18.262,16 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 130 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 75 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD lô đất không quá 10

III. Ô PHỐ U11

1. Ký hiệu ô phố: U11
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Đoàn Như Hải, Nguyễn Tất Thành
Ô phố: UA-1, UE-1
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.875,20 m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
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 HSSDD 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 Hải

Ô phố: U1, U11, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.234,91 m²

4. Dân số cho toàn ô phố:

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 HSSDD 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

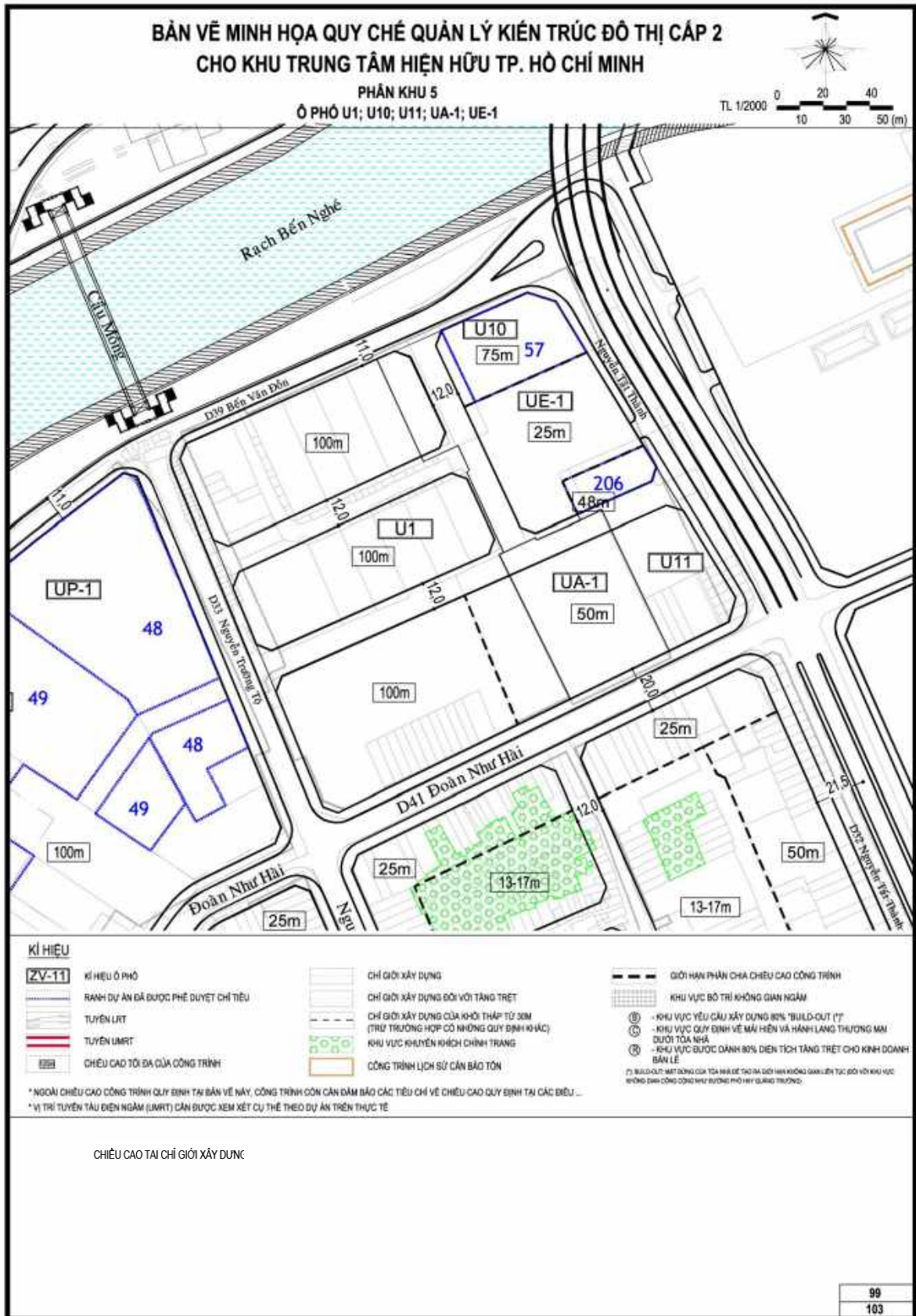
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.174,56 m²

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: 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 HSSDD lô đất không quá 10



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U2; U3

I. Ô PHỐ U2

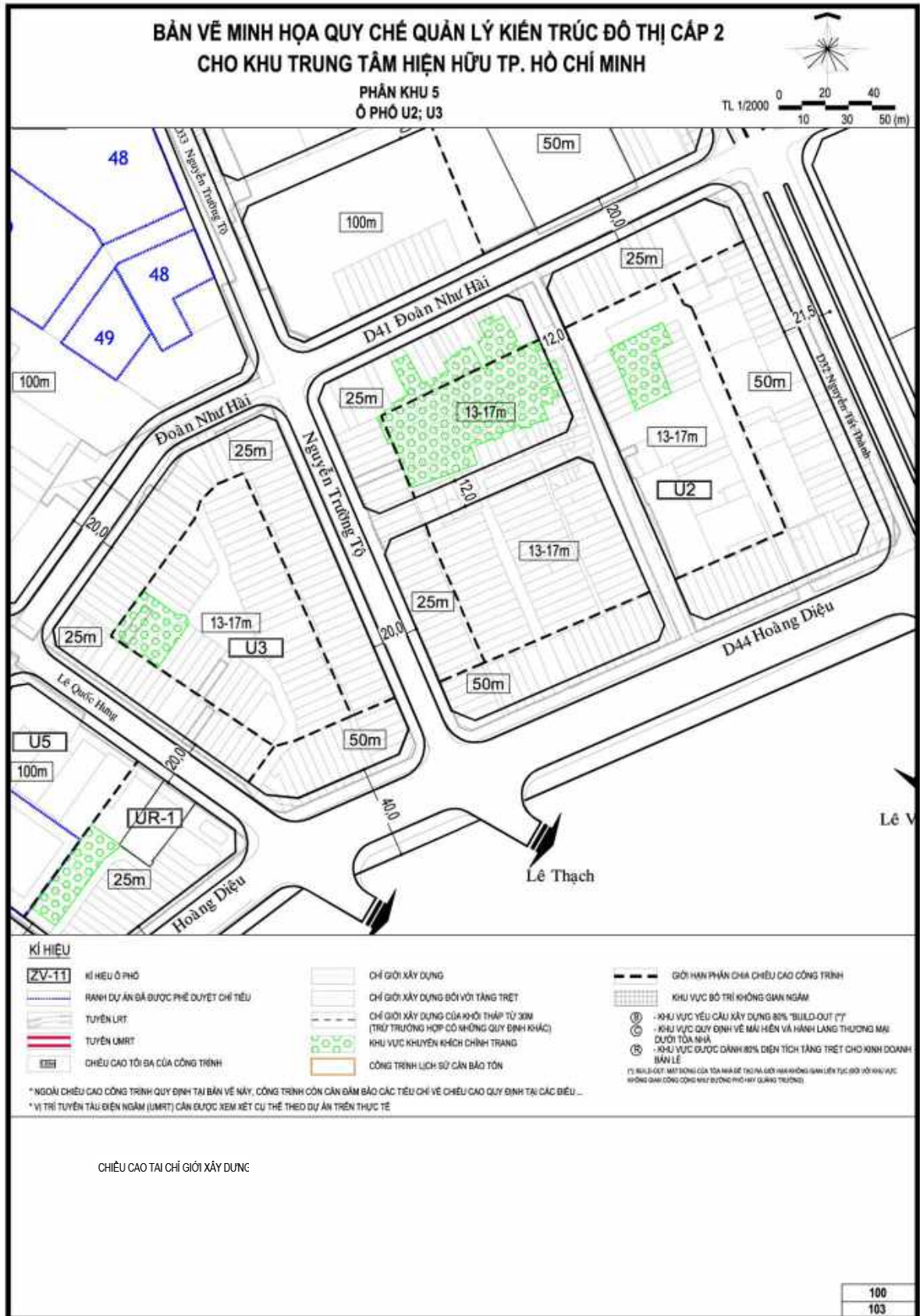
1. Ký hiệu ô phố: U2
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Hoàng Diệu, Nguyễn Trường Tộ, Đoàn Như Hải, Nguyễn Tất Thành
3. Diện tích ô phố khoảng: 31.547,89 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.580 người
5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 4,0

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 HSSDD 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 Hải, Lê Quốc Hưng
3. Diện tích ô phố khoảng: 14.314,04 m²
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 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 HSSDD lô đất không quá 10



**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 Hải, Nguyễn Trường Tộ, Bến Vân Đồn

3. Diện tích ô phố khoảng: 30.660,52 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 220 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Hải, Đoàn Văn Bơ, Hoàng Diệu

Ô phố: UR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.303,10 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 850 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 Hải, Đoàn Văn Bơ, Bến Vân Đồn

Ô phố: UH-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.149,86 m²

4. Dân số cho toàn ô phố: 930 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, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²

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: 1,5

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 HSSDD 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 m²

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: 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 HSSDD 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

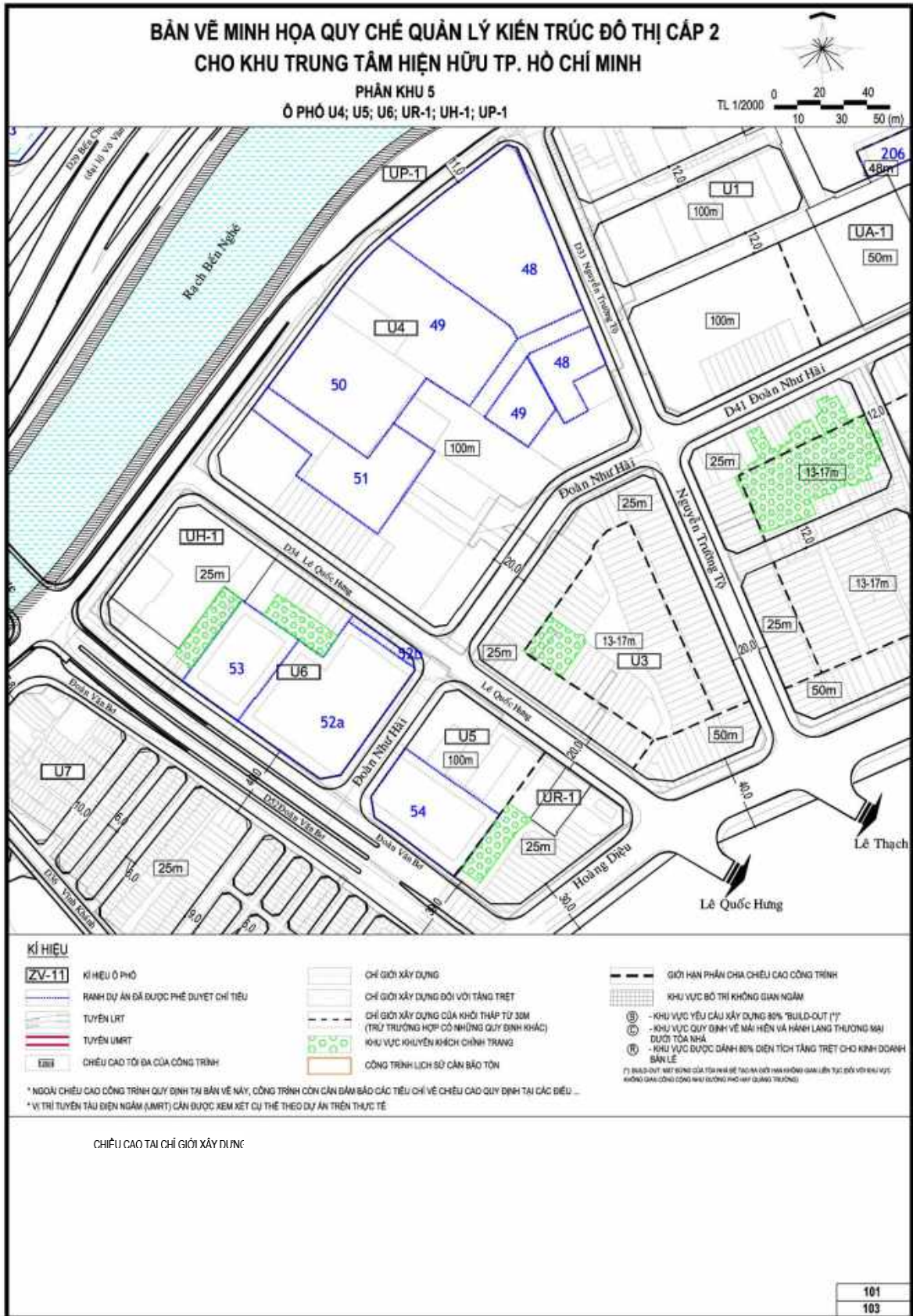
Rạch: Bến Nghé

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.671,05 m²

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

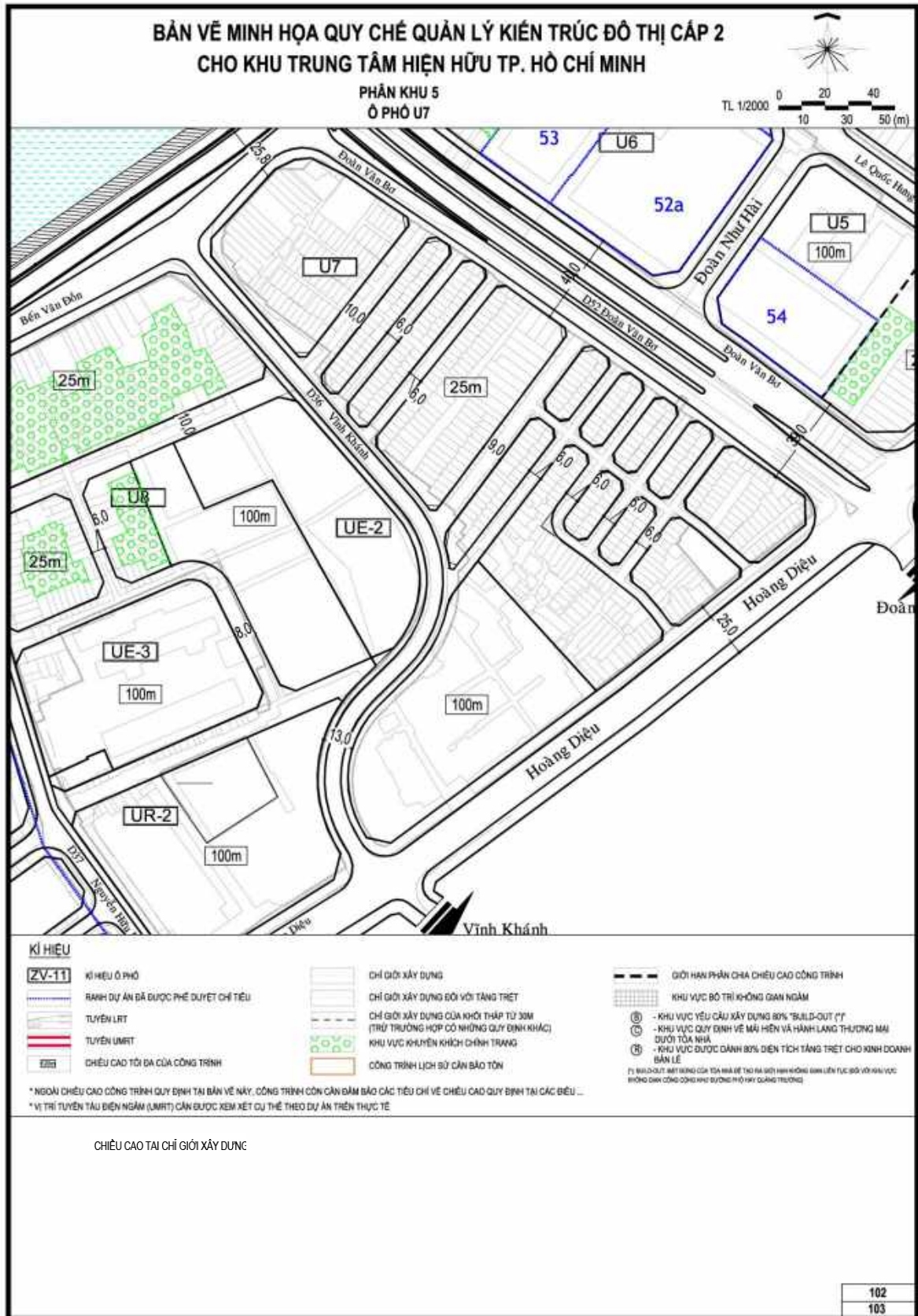
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố:



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 3.570 người
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 HSSDD lô đất không quá 10



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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.990 người
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 HSSDD 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 m²
4. Dân số cho toàn ô phố: 2.400 người
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 HSSDD 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 m²
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

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

IV. Ô PHỐ UE-3

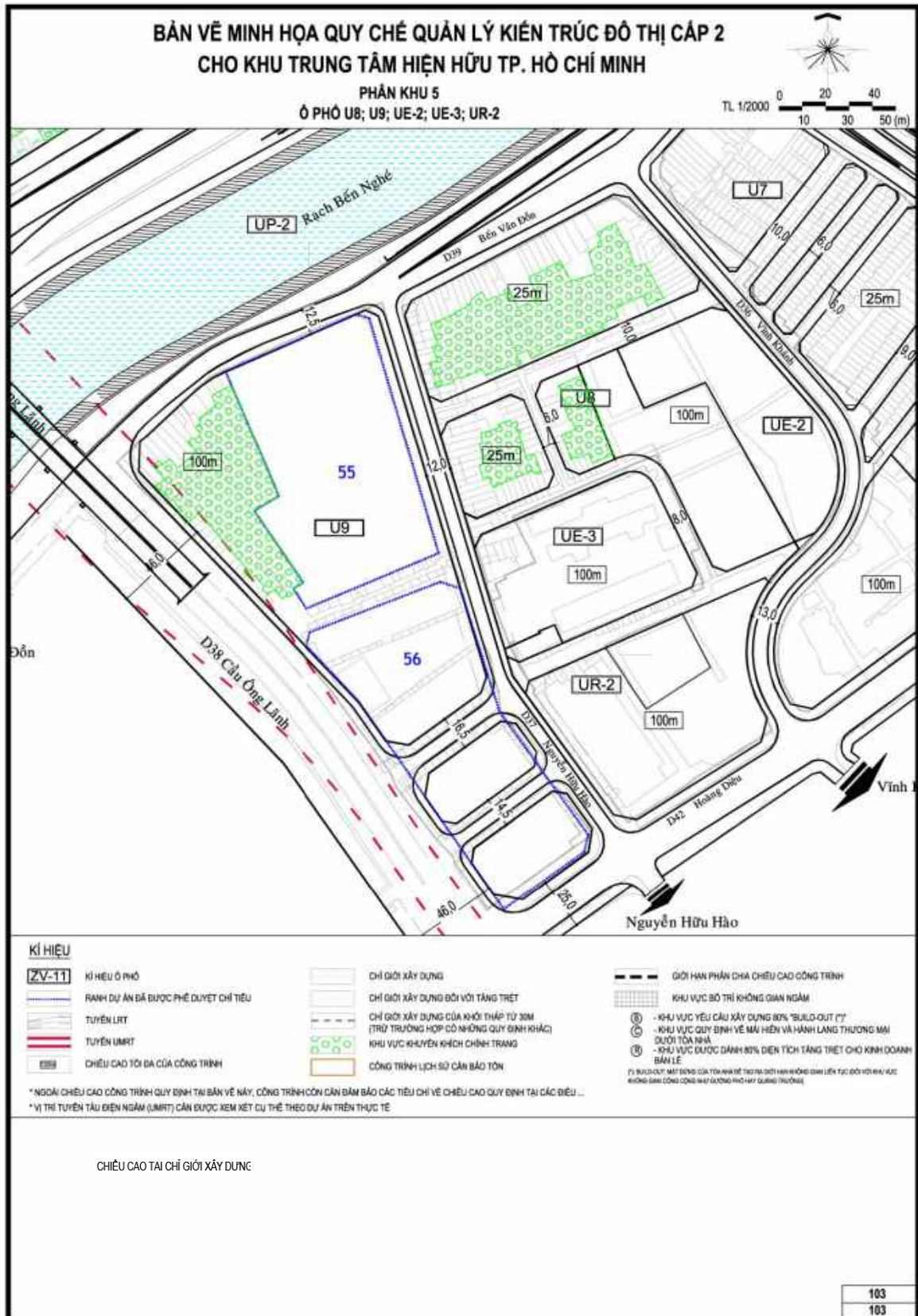
1. Ký hiệu ô phố: UE-3
2. Ô phố giới hạn bởi:
Đường: Nguyễn Hữu Hào, nội bộ
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.657,47m²
4. Dân số cho toàn ô phố:
5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m
6. Hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

Trường hợp dự án đáp ứng được các điều kiện ưu tiên, hệ số ưu đãi sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDD 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 m²
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 HSSDD lô đất không quá 10



PHỤ LỤC 13
QUY ĐỊNH KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ
KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

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

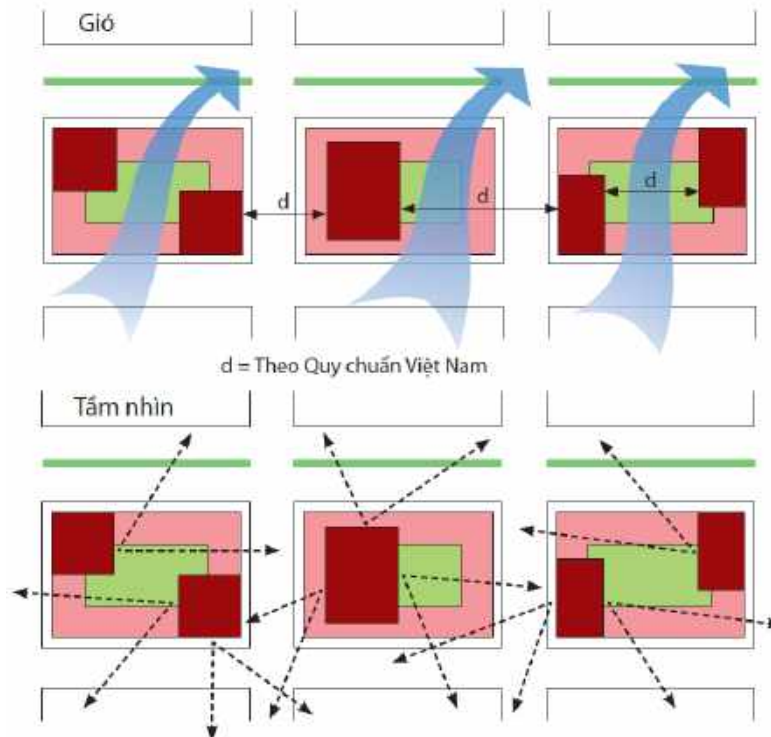
a) Trục không gian chính yếu của khu đô thị là đại lộ Vòng cung, nơi bố trí các công trình thương mại dịch vụ mật độ cao với tầng cao được thiết kế đảm bảo tầm nhìn đến sông Sài Gòn và hồ trung tâm.

- 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 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 Minh họa bố cục khối công trình

- 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%.

- 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 diện tích sàn xây dựng (trên mặt đất) của dự án đó¹. 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 Chương I 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

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.

(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 và hình dáng khác nhau được phân bố 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 kể 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 quy hoạch tổng mặt bằng được hướng dẫn tại Hướng dẫn thiết kế đô thị của Thủ Thiêm 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 phức hợp khách sạn: 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.

- Khu phức hợp Tháp quan sát: là một dự án phát triển mới ấn tượng và đặc biệt, cao nhất của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, hỗ trợ cho sự phát triển của toàn khu vực.

- Không gian Quảng trường trung tâm: là không gian ấn tượng và dễ nhận biết nhất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhằm 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 Thiệu 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 chức năng số 2c là công trình mang tính biểu tượng quan trọng phía Nam khu lõi trung tâm 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 (Công viên vàng trắng); 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 cần 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 Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Các hoạt động công viên hồ trung tâm thực hiện theo các ý tưởng nghiên cứu bổ sung quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 năm 2012.

- 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.

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, diễu 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 hướng về phía bờ sông Sài Gòn và Trung tâm lịch sử của thành phố tại Quận 1.

- Tổ chức không gian xây dựng ngầm bên dưới Quảng trường phải đáp ứng yêu cầu đậu xe theo quy hoạch chi tiết 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 (cáp 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 (Công viên vàng trắng):

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 Quận 1 (phía trước Quảng trường trung tâm, trước Khu chức năng số 2a và trước trục không gian trung tâm của Khu phức hợp Tháp quan sát).

- Đối với các vị trí bên phà, bên 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 các công trình điểm nhấn đô thị như lô đất Trung tâm Hội nghị triển lãm, Nhà hát Giao hưởng.

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 bố 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, tiên 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 lối 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 đã nêu tại mục 2.8 phụ lục này.

- 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.

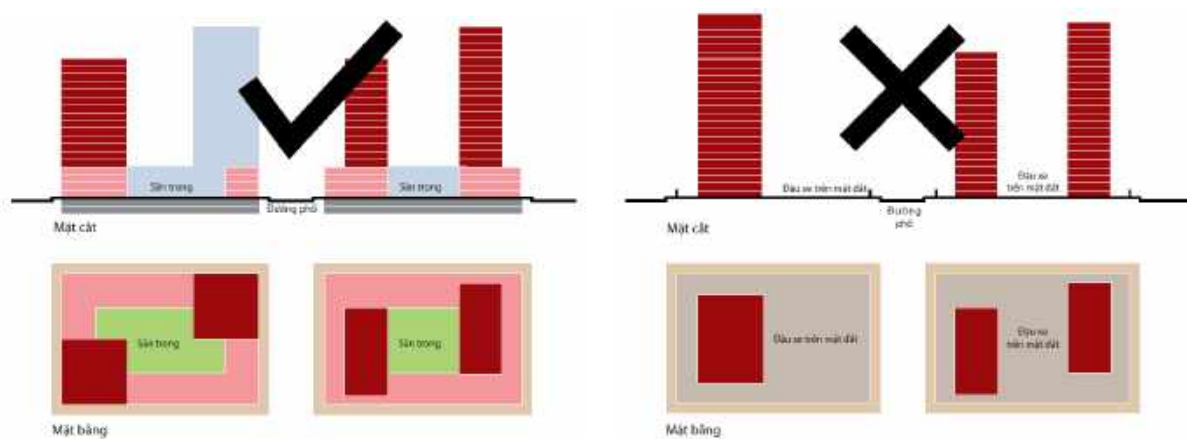
- Ý tưởng thiết kế: công trình cần thể hiện tầm nhìn tham vọng, xu hướng thiết kế tiến tới việc đóng góp giải quyết các vấn đề về phát triển bền vững, sinh thái, trách nhiệm xã hội, hướng tới tiến bộ xã hội.

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 để, 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:

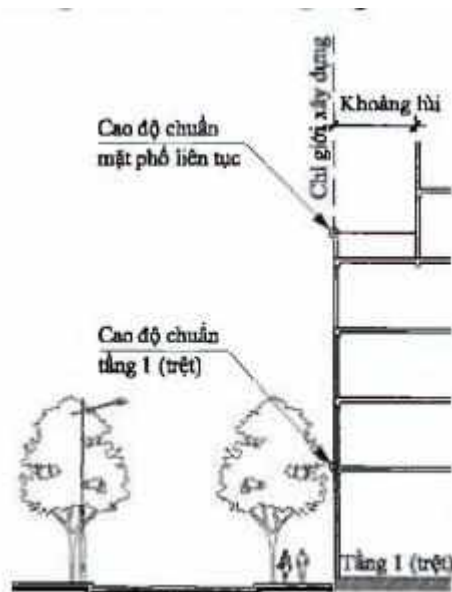
- Về không gian kiến trúc mặt phố liên tục:

+ Không gian kiến trúc mặt phố liên tục được tạo thành khi các khối phố được bao bọc bởi một khối bê công trình cao tối thiểu 4 tầng (chiều cao tối thiểu +16m).

+ Tuân thủ Hướng dẫn thiết kế, 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 cho phép. 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 xây dựng.
- 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.

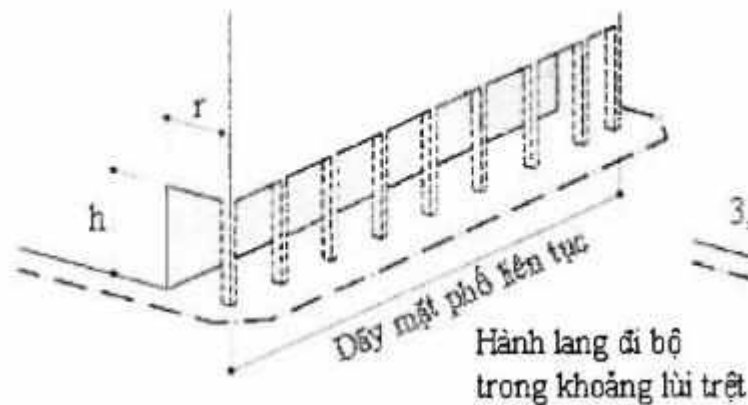


Hình 1-2 Chiều cao mặt phố liên tục

+ 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 Vía hè và hành lang đi bộ

- Về xây dựng quản lý phát triển bền vững môi trường:
 - + Bao gồm các yêu cầu tại Điều 4 Chương I Quy chế này.
 - + 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 thấm 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 m²/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 trồng 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 nắng 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, phổ 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

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối quy mô dân số dự án theo tiêu chuẩn đã xác lập tại Hướng dẫn thiết kế đô thị như sau: 100m²/căn hộ/4 người, 120m²/căn hộ/6 người, 150m²/căn hộ/8 người.

- 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 bằng 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 tẩm 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 Ủy 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 hướng dẫn thiết kế đô thị, 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 nổi 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 nổi 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 bảng 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 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 ty...).

c) Đối với đường Ven hồ 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 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 ty, Lát hoa...) và vỉa hè phía bờ sông trồng cây cao tối đa 15m, kết hợp các loại cây có hoa đẹp 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 ty...) 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 góc 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, tử 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 THỬ THIÊM

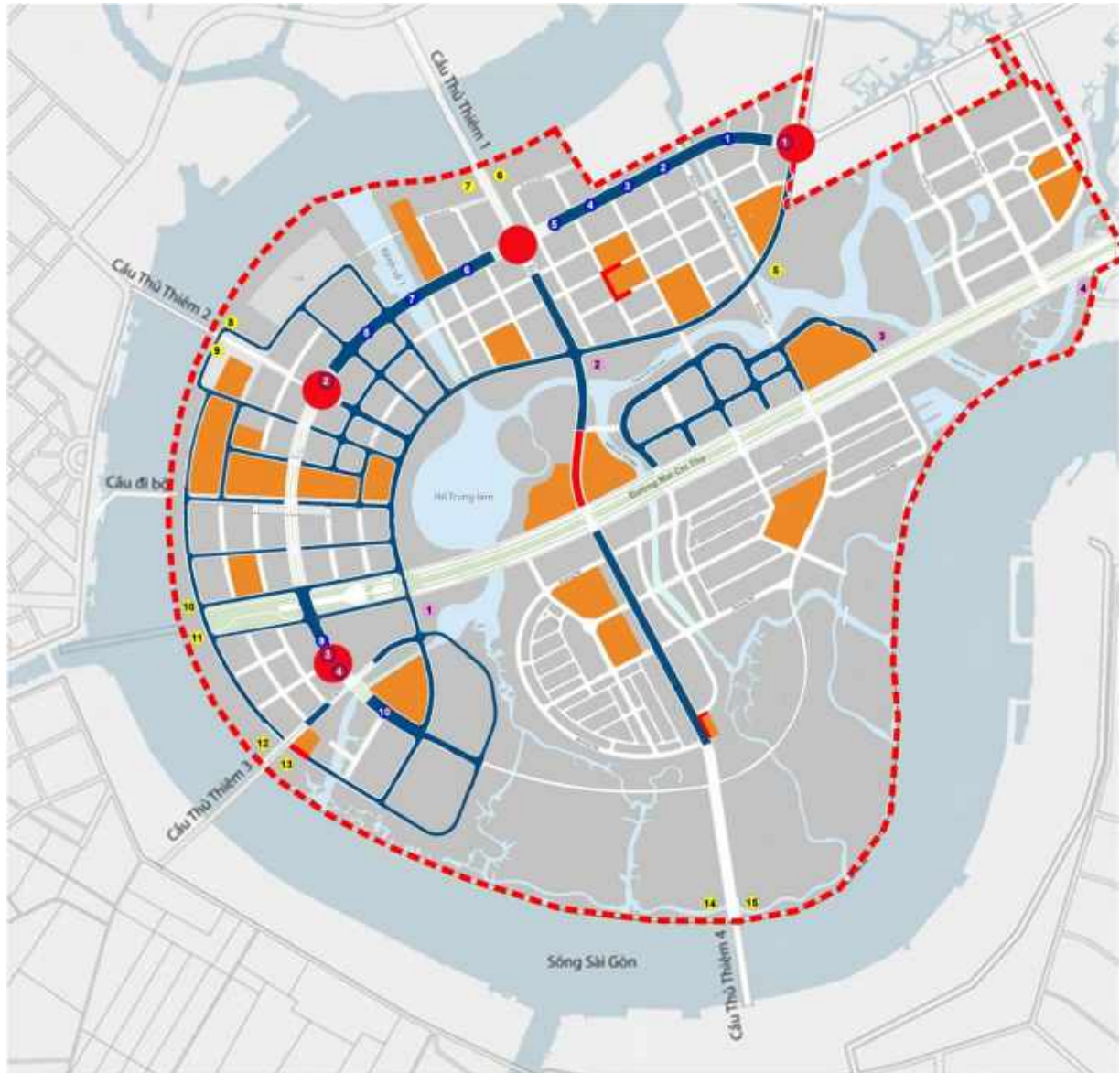
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.*



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 17 của Quy chế này.



- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|---|
| ● | KHU VỰC CHỈ DÀNH CHO CỘ ĐỘNG CHÍNH TRỊ | ● | BẢNG CỘ ĐỘNG CHÍNH TRỊ |
| | CÔNG TRÌNH HÀNH CHÍNH, TRƯỜNG HỌC, BẢO TÀNG | ● | MÀN HÌNH ĐIỆN TỬ QUẢNG CÁO THƯƠNG MẠI - QUẢNG BÁ HÌNH ẢNH KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM |
| | TUYÊN ĐƯỜNG CỘ ĐỘNG CHÍNH TRỊ | ● | BẢNG QUẢNG CÁO THƯƠNG MẠI - QUẢNG BÁ HÌNH ẢNH KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM |
| | TUYÊN ĐƯỜNG QUẢNG CÁO TRÊN VÍA HÈ | ● | BẢNG QUẢNG CÁO THƯƠNG MẠI - QUẢNG BÁ HÌNH ẢNH KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM TRÊN DẢI PHÂN CÁCH |
| | RANH QUY HOẠCH | | |

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 17 của Quy chế này.



- CÁC KHU VỰC VÀ CÔNG TRÌNH ĐẶC THÙ TRONG ĐÔ THỊ
- CÔNG TRÌNH TRÊN 30 TẦNG, DẪN DỤNG CẤP I, CẤP ĐẶC BIỆT
- CÁC CỤM CÔNG TRÌNH PHỨC HỢP THUỘC KHU LÒI TRUNG TÂM
- KHU CÂY XANH VEN SÔNG
- KHU QUẢNG TRƯỜNG TRUNG TÂM
- KHU HỒ TRUNG TÂM
- CÔNG TRÌNH XUNG QUANG NÚT GIAO THÔNG
- ĐẠI LỘ VÒNG CUNG
- RANH QUY HOẠCH

CÁC CÔNG TRÌNH ĐIỂM NHẤN QUAN TRỌNG

- | | |
|-----------------------------------|--|
| (1) BẢO TÀNG | (8) CUNG THIÊU NHI |
| (2) TRUNG TÂM HỘI NGHỊ TRIỂN LÃM | (9) TRỤ SỞ CƠ QUAN HÀNH CHÍNH ĐÔ THỊ
BAN QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM |
| (3) KHU PHỨC HỢP KHÁCH SẠN | (10) BỆNH VIỆN QUỐC TẾ |
| (4) NHÀ HÁT GIAO HƯỞNG | (11) KHU PHỨC HỢP BẾN DU THUYỀN |
| (5) TRUNG TÂM THÔNG TIN QUY HOẠCH | (12) KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG ĐÔ THỊ |
| (6) KHU PHỨC HỢP THÁP QUAN SÁT | |
| (7) NHÀ THI ĐẤU ĐA NĂNG | |

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 17 của Quy chế này.*

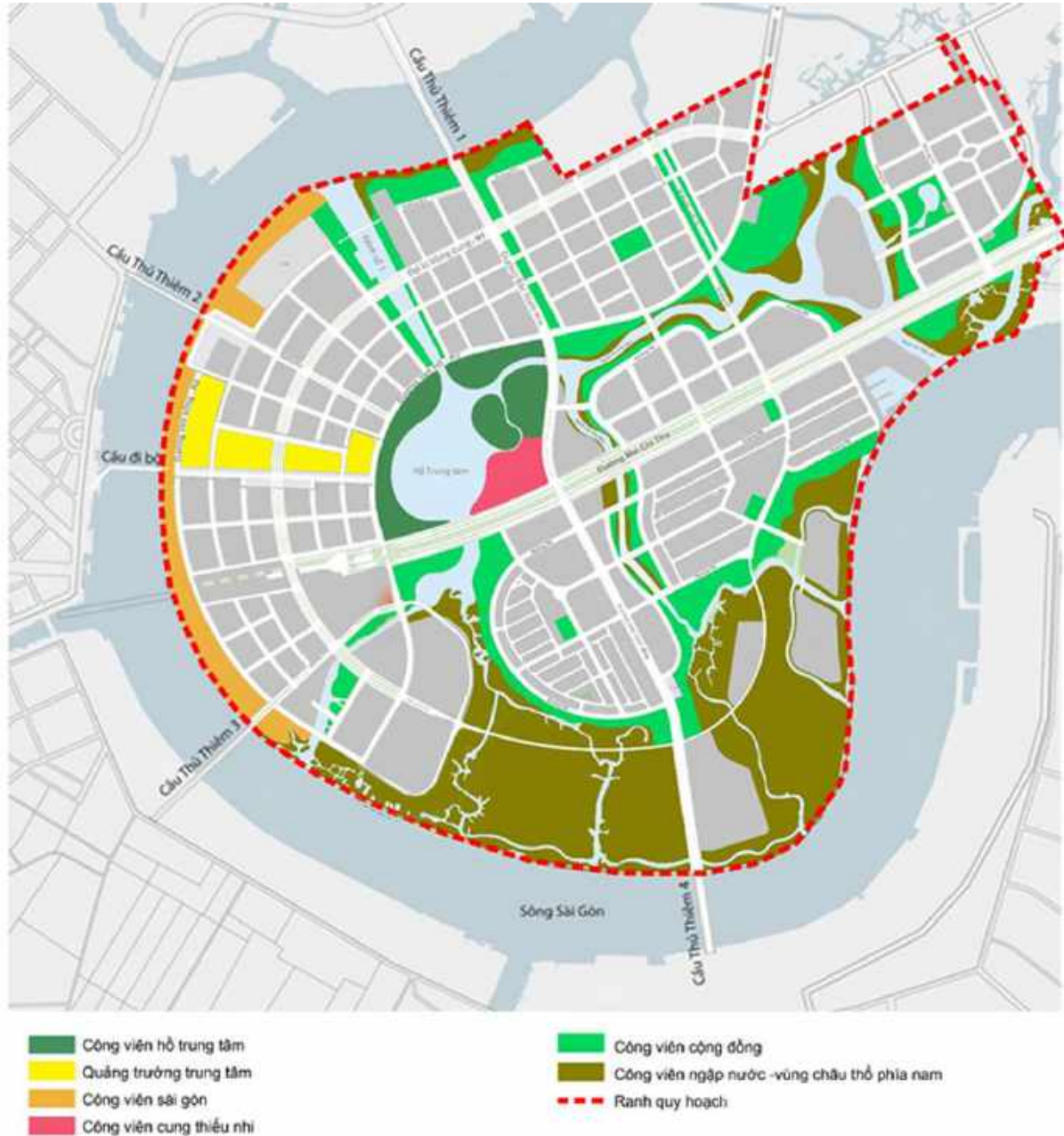


KÍ HIỆU					
	Ranh Khu đất Quy hoạch		Dân cư - Mật độ thấp		Công trình Dịch vụ Đô thị
	Ranh Quảng trường Trung tâm		Công trình Văn hóa		Công viên Công cộng
	Thương mại		Trường học		Giải trí/Giáo dục
	Thương mại Đa chức năng		Công viên Phần mềm		Khu Ngập nước
	Dân cư Đa chức năng		Công trình Hành chính		Quảng trường Trung tâm
	Dân cư - Mật độ cao		Y tế		Mặt nước

SƠ ĐỒ 5

CÁC KHÔNG GIAN MỞ CÔNG CỘNG

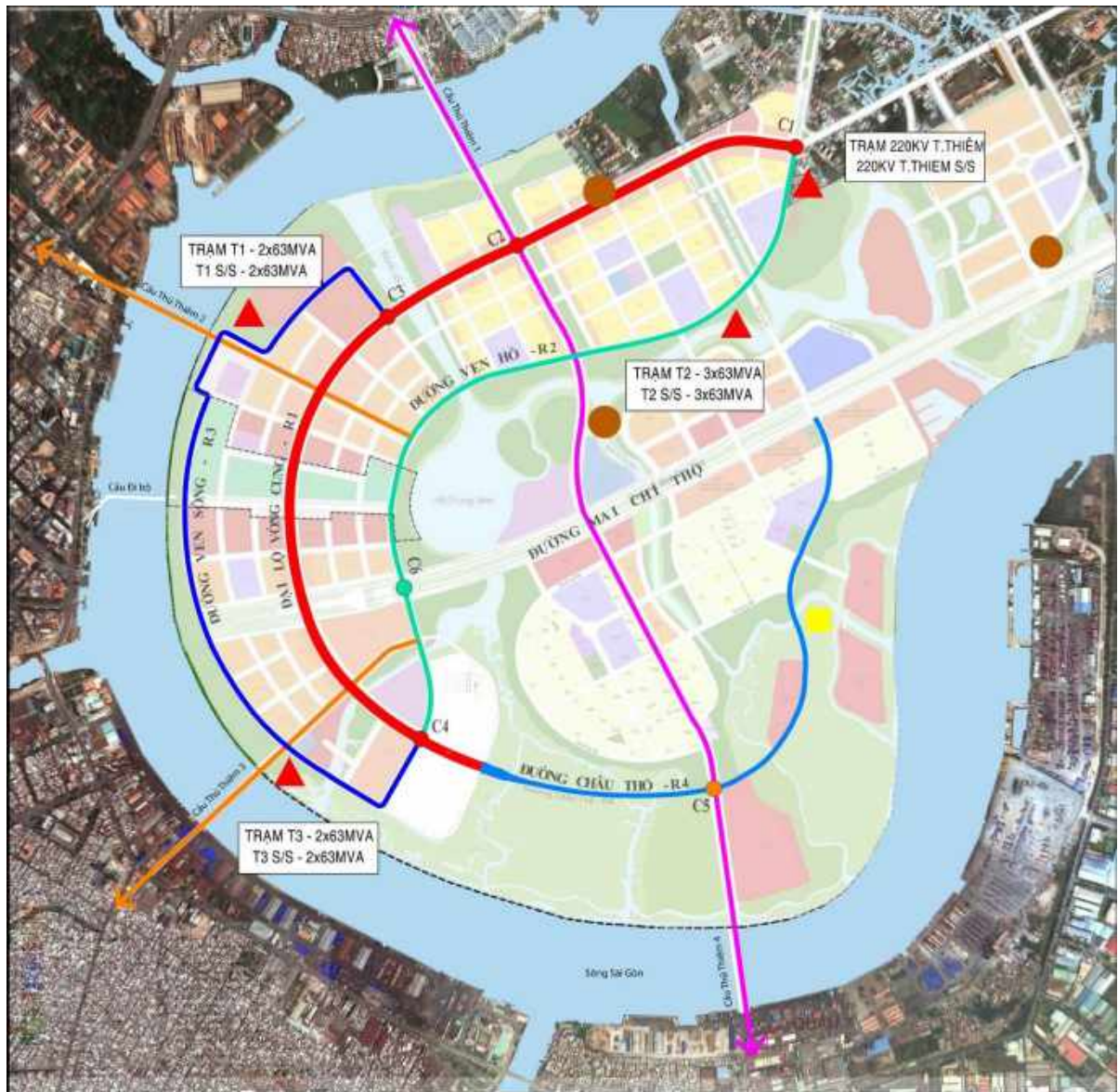
* Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 17 của Quy chế này.



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 17 của Quy chế này.

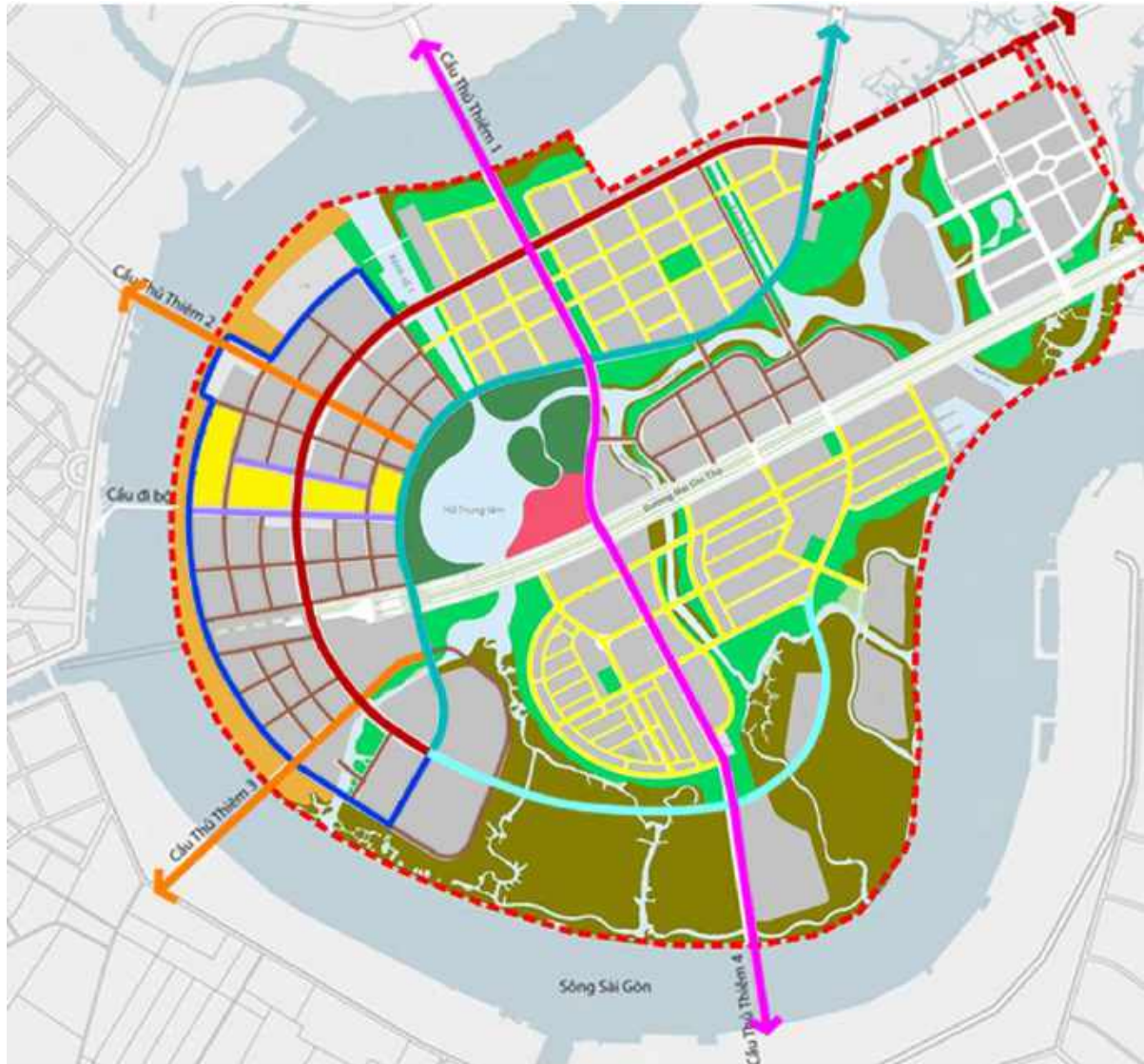


KÍ HIỆU			
---	Ranh giới Khu đất Quy hoạch		
—	Đại lộ Vòng cung	Lộ giới 55.0 m	Đường Ven sông
—	Đường Bắc Nam	Lộ giới 44.7 m	Đường Châu thổ
—	Đường Nối cầu	Lộ giới 36.2 m	▲
—	Đường Ven hồ	Lộ giới 29.2 m	●
			■

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 17 của Quy chế này.

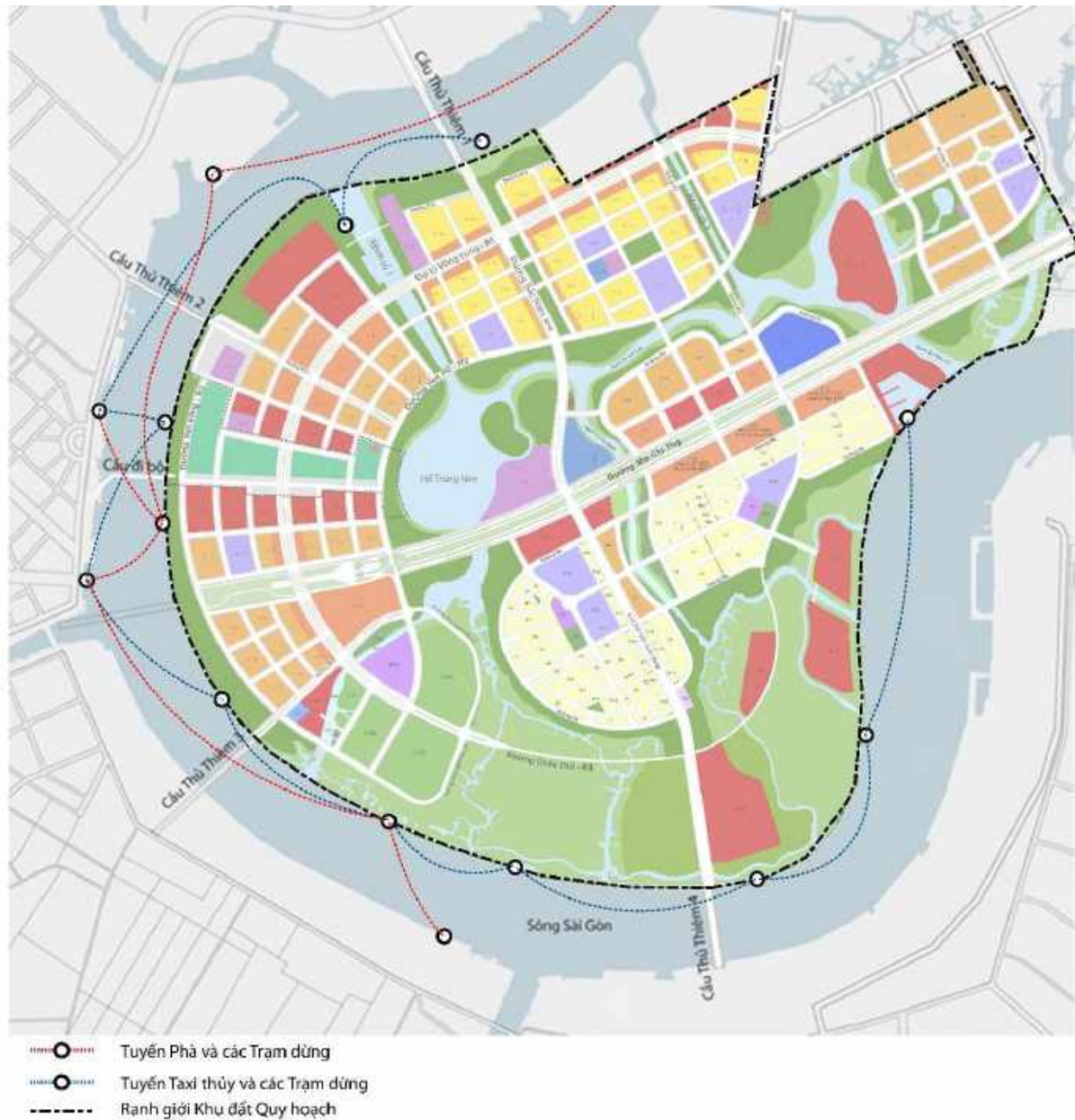


	Ranh giới Khu đất Quy hoạch				
	Đai lộ vòng cung	Lộ giới 55.0 m		Đường Ven sông	Lộ giới 28.1 m
	Đường Bắc Nam	Lộ giới 44.7 m		Đường Châu Thổ	Lộ giới 11.6 m
	Đường Nối cầu	Lộ giới 36.2 m		Đường Nội bộ - Đồ thủ	Lộ giới 26.6 m
	Đường Ven hồ	Lộ giới 29.2 m		Đường Nội bộ - Dân cư	Lộ giới 22.6 m
				Đường Quảng trường	Lộ giới 22.6 m

SƠ ĐỒ 8

CÁC VỊ TRÍ 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 17 của Quy chế này.



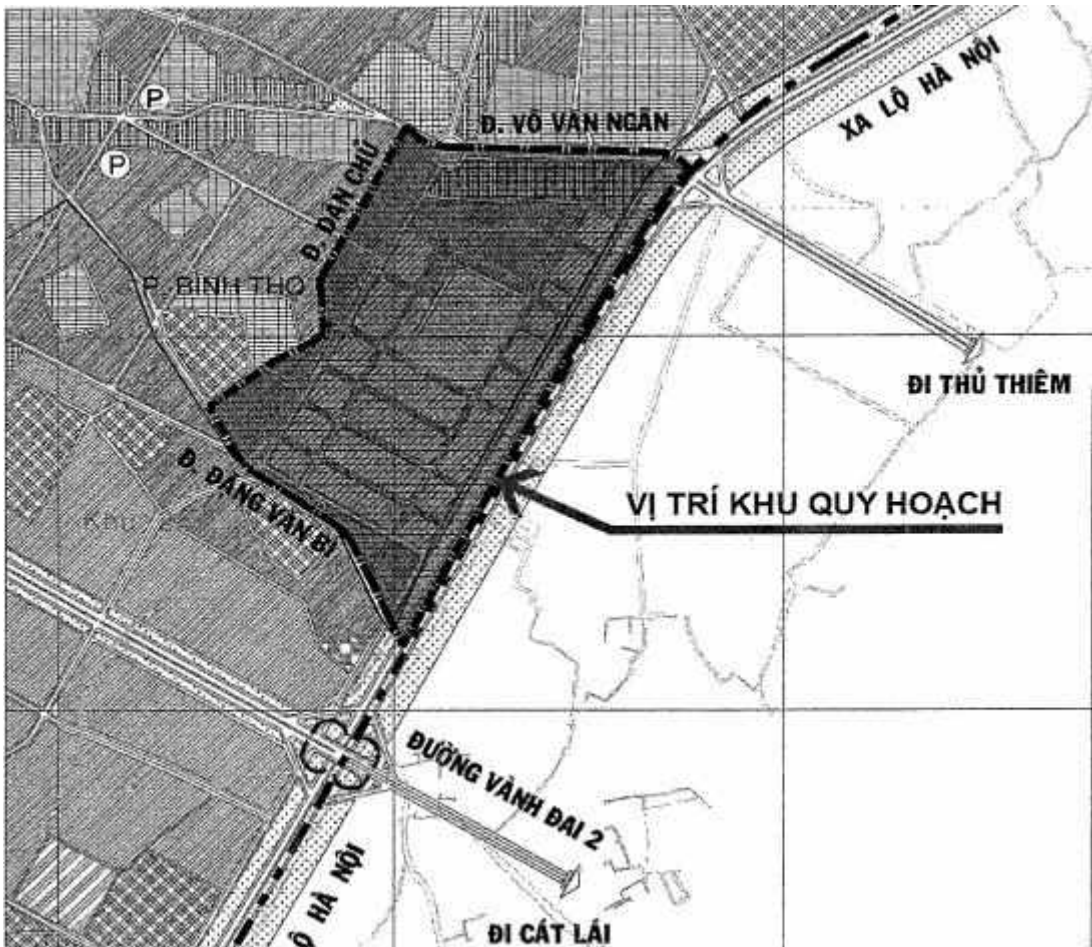
PHỤ LỤC 14
QUY ĐỊNH KHU VỰC CÓ YÊU CẦU QUẢN LÝ ĐẶC THÙ
KHU BIỆT THỰ LÀNG ĐẠI HỌC THỦ ĐỨC, PHƯỜNG BÌNH THỌ,
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Vị trí, tính chất, quy mô diện tích khu vực

- Ranh giới được giới hạn như sau:
 - + Phía Đông giáp: Xa lộ Hà Nội - Quận 9.
 - + Phía Tây giáp: đường Dân Chủ.
 - + Phía Nam giáp: đường Đặng Văn Bi - phường Trường Thọ.
 - + Phía Bắc giáp: đường Võ Văn Ngân - phường Linh Chiểu.
- Quy mô diện tích: 77,68 ha.



Vị trí khu đất quy hoạch

1.2. Tính chất khu vực

Tính chất, chức năng chính của khu vực nghiên cứu là khu đô thị tập trung

với dạng nhà ở chủ yếu là biệt thự, nhà ở liên kế thấp tầng và khu hỗn hợp cao tầng.

1.3. Thống kê hiện trạng giao thông

STT	Tên đường	Lòng đường hiện hữu (mét)	Lộ giới quy hoạch (mét)
1	Xa lộ Hà Nội	46	113,5
2	Đường Võ Văn Ngân	18	30
3	Đường Đặng Văn Bi	14	25
4	Đường Hàn Thuyên (đoạn 1)	25	25
5	Đường Hàn Thuyên (đoạn 2)	10	20
6	Đường Dân Chủ	14	20
7	Đường Thống Nhất	14	20
8	Đường Nguyễn Văn Bá	16	20
9	Đường Hữu Nghị	12	16
10	Đường Nguyễn Khuyến	16	16
11	Đường Đoàn Kết	18	16
12	Đường Khổng Tử	16	16
13	Đường Hòa Bình	16	16
14	Đường Chu Mạnh Trinh	10	14
15	Đường Tagore	16	14
16	Đường Nguyễn Công Trứ	12	14
17	Đường Nguyễn Bình Khiêm	12	14
18	Đường Bác Ái	12	12
19	Đường Công Lý	12	12
20	Đường Nguyễn Trường Tộ	12	12
21	Đường Chu Văn An	12	12
22	Đường Einstein	12	12
23	Đường Lương Khải Siêu	12	12
24	Đường Độc Lập	12	12
25	Đường Hồng Đức	12	12
26	Đường Lê Quý Đôn	12	12
27	Đường Chân Lý	7	12
28	Đường Alexandre de rhode	12	12

29	Đường Phan Huy Chú	7	10
30	Đường Đồng Tiến	10	10
31	Đường Pasteur	7	10



Bản đồ hiện trạng khu biệt thự Làng Đại Học Thủ Đức

2. Phân vùng theo các khu vực đặc trưng

- Vùng I: là vùng định hướng quy hoạch các công trình cao tầng, từ 8 - 22 tầng bao gồm các khu hỗn hợp, khu công trình công cộng,... Cụ thể là khu dọc tuyến Xa lộ Hà Nội được định hướng hình thành các công trình hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ, cao ốc văn phòng, tạo điểm nhấn không gian kiến trúc cho toàn khu vực và bộ mặt kiến trúc thành phố trên trục cửa ngõ Xa lộ Hà Nội, phù hợp theo định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận Thủ Đức và định hướng thiết kế đô thị dọc tuyến Xa lộ Hà Nội.

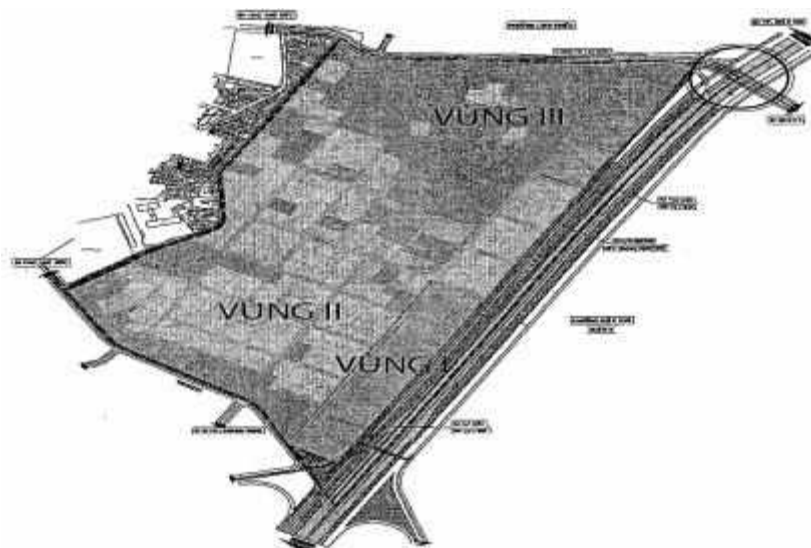
- Vùng II: Khu dân cư gồm 2 dạng hình thái kiến trúc theo từng khu vực.

+ Khu vực trung tâm: gồm các biệt thự hiện hữu có kiến trúc đặc thù được xây dựng trước năm 1975 cần giữ gìn nhằm tạo bộ mặt kiến trúc đặc

trung mang sắc thái riêng cho toàn khu vực.

+ Khu vực tiếp giáp và xen cài khu nhà liên kế: gồm các biệt thự hiện hữu có kiến trúc mới được xây dựng sau năm 1975.

- Vùng III: là các công trình hoặc khối kiến trúc nằm ở phần còn lại, ngoài giới hạn phạm vi vùng I và vùng II. Bao gồm các khu công trình công cộng có tầng cao < 8 tầng, các khu dân cư dạng nhà phố liên kế.



Bản đồ phân vùng theo khu vực đặc trưng

3. Quản lý kiến trúc cảnh quan các trục đường và không gian mở, không gian công cộng

3.1. Đối với các khu đất có các công trình với nhiều loại hình không gian kiến trúc cảnh quan khác nhau, cần xem xét theo các quy định của loại không gian tương ứng của từng loại. Việc thiết kế công trình chung trên lô đất nêu trên có thể theo chỉ tiêu chung tổng hợp từ các chỉ tiêu đối với mỗi phần, hoặc theo từng chỉ tiêu khu vực đối với mỗi phần công trình tương ứng.

3.2. Đối với hai khu vực có không gian kiến trúc cảnh quan tương phản nhau (cao tầng và thấp tầng) nằm kế cận hoặc tiếp giáp nhau thì cần lưu ý xử lý khu vực chuyển tiếp giữa hai loại không gian đó cho hài hòa (về quy mô, khối tích, mật độ xây dựng).

a) Không gian, cảnh quan, kiến trúc dọc tuyến Xa lộ Hà Nội

- Tổ chức đường song hành dọc theo tuyến Xa lộ Hà Nội để nối kết với các khu chức năng bên trong khu vực. Đảm bảo khoảng cách ly theo quy định.

- Tổ chức mô hình đô thị nén với các trung tâm chức năng lớn, các khu phức hợp kết hợp với các tuyến giao thông công cộng như xe buýt, đường sắt đô thị.

- Bố trí các cầu vượt, hầm chui hợp lý để kết nối không gian đô thị hai bên đường. Kết hợp nhà ga đường sắt đô thị, tạo lập không gian công cộng có

cảnh quan đẹp, hài hòa.

- Bảo vệ và tôn tạo cảnh quan tự nhiên, tổ chức cây xanh bóng mát dọc theo trục đường. Tổ chức các khu vực điểm nhấn về cảnh quan tại các giao lộ. Tạo không gian mở, tầm nhìn đến các khu vực cảnh quan hai bên tuyến đường.

- Các ô phố dọc tuyến Xa lộ Hà Nội là các ô phố đa chức năng, được quản lý theo Thiết kế đô thị riêng tuyến Xa lộ Hà Nội được phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

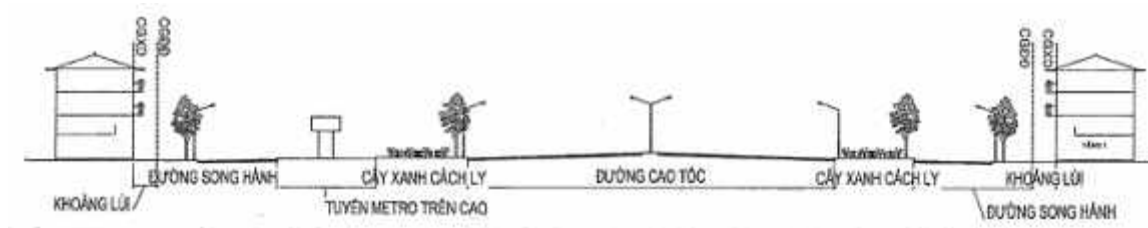


Cầu vượt

Trạm xe buýt tại Áo



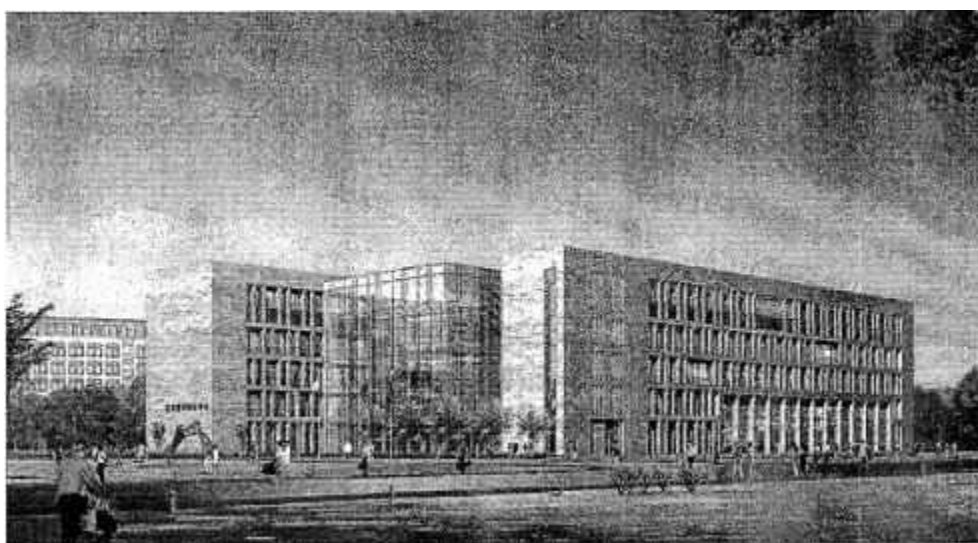
Hành lang cách ly tuyến Xa lộ Hà Nội



Minh họa không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến Xa lộ Hà Nội



Minh họa cho khu công trình cao tầng dọc Xa lộ Hà Nội (Nhóm I)



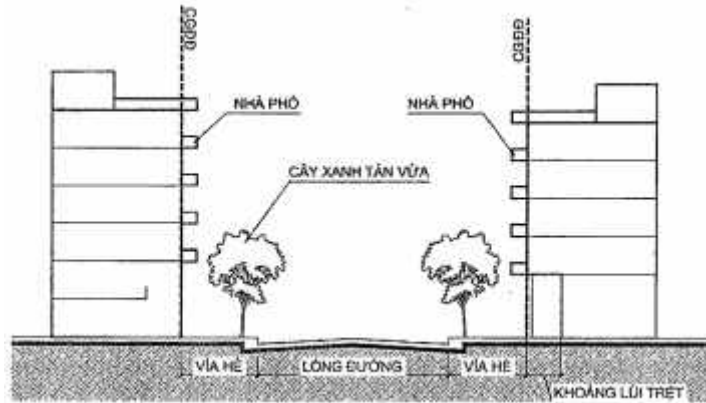
Minh họa cho khu công trình công cộng dọc Xa lộ Hà Nội (Vùng I)

b) Không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường khu vực (Lộ giới 14 - 30m)

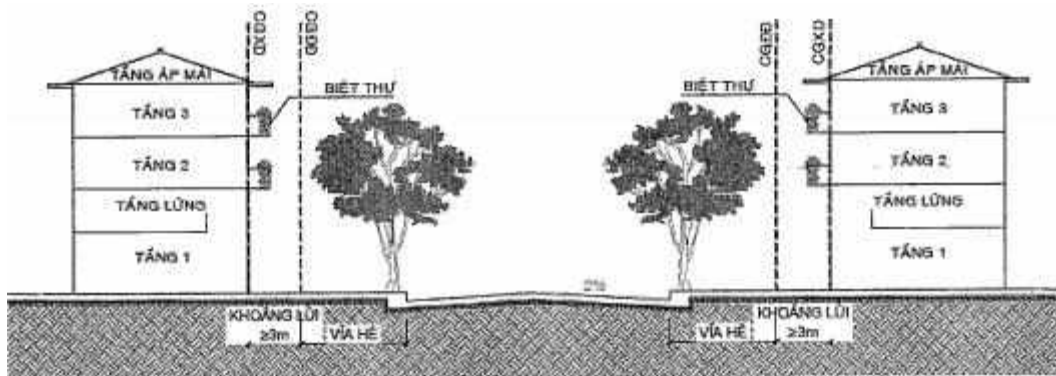
- Tổ chức các khu nhà ở, các khu công trình công cộng và thương mại dịch vụ kết hợp phát triển tuyến xe buýt.

- Tổ chức cây xanh tán lớn tạo bóng mát trên các tuyến đường có lộ giới lớn, cây xanh tán vừa và nhỏ trên các đường có lộ giới nhỏ. Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị dọc các lề đường tại các khu công cộng.

- Quản lý kiến trúc các loại hình nhà phố để đảm bảo phát triển hài hòa, đồng bộ. Khuyến khích đóng góp không gian mở cho các hoạt động cộng đồng, thiết kế cảnh quan đẹp và thân thiện. Khu vực nhà phố thương mại, khuyến khích tạo khoảng lùi 3m tại tầng trệt và mái đua che nắng cho người đi bộ.



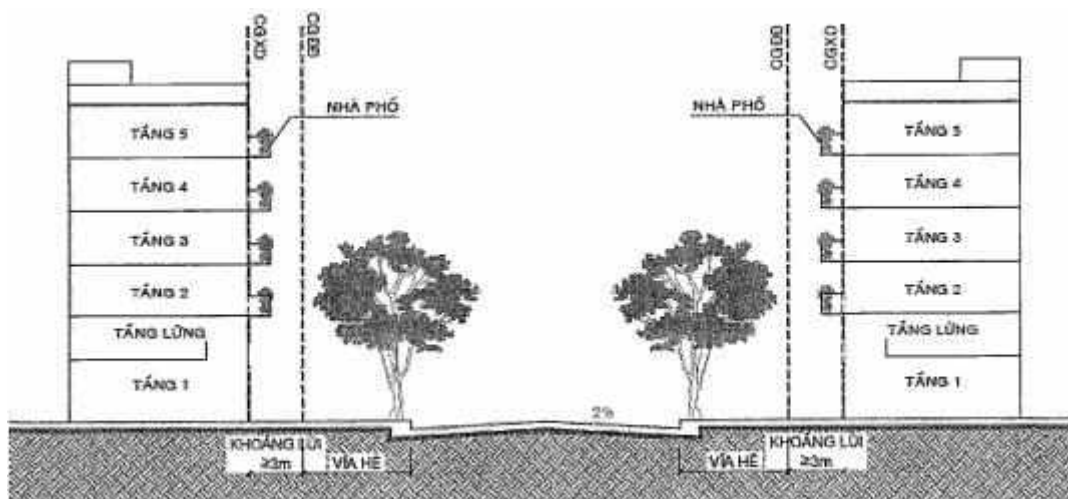
Minh họa không gian kiến trúc, cảnh quan tuyến đường khu vực (Vùng III)



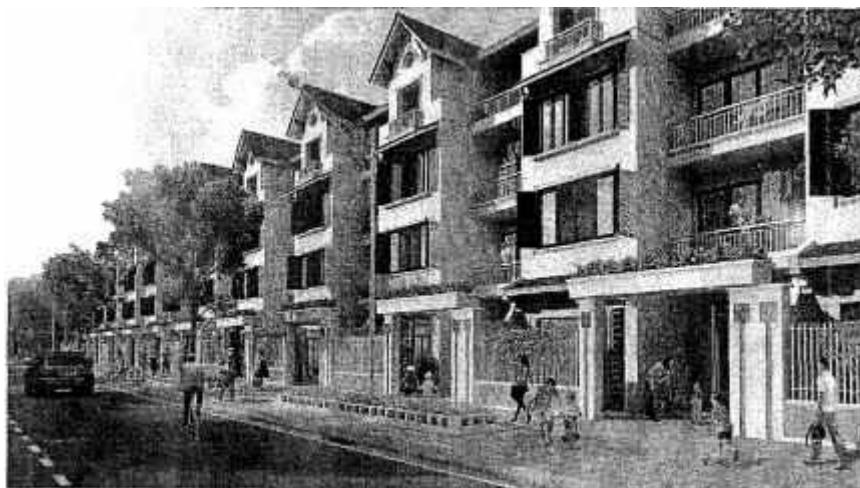
Minh họa mặt cắt biệt thự (Vùng II)



Minh họa cho khu biệt thự (Vùng II)

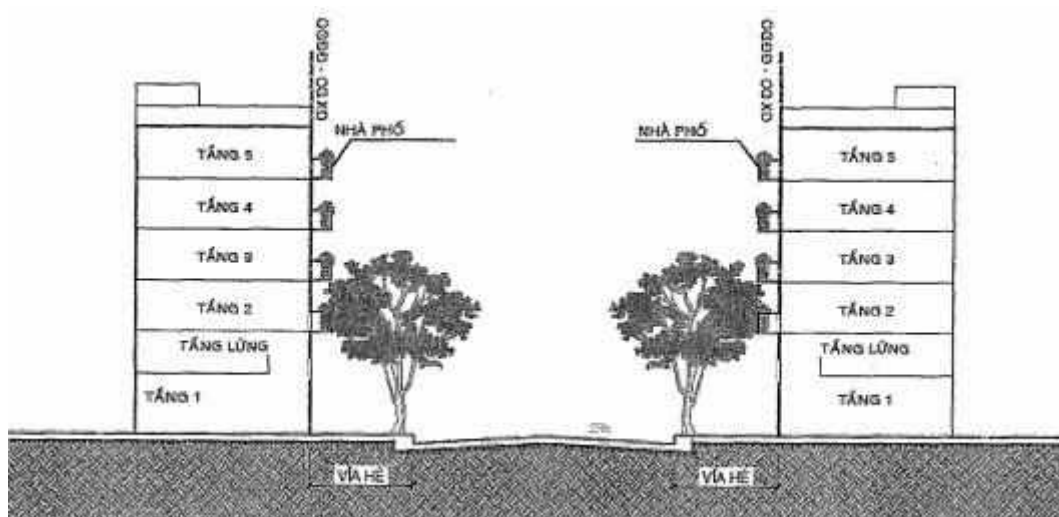


Minh họa mặt cắt nhà phố (Vùng II)



Minh họa cho nhà phố (Vùng II)

- c) Không gian, cảnh quan, kiến trúc tuyến đường nhóm nhà (lộ giới $\leq 12\text{m}$)
- Tổ chức không gian khu ở, hạn chế phát triển khu ở cao tầng, các công trình công cộng và thương mại dịch vụ.
 - Tổ chức cây xanh tán nhỏ tạo bóng mát trên các lề và lòng đường.
 - Tổ chức không gian đi bộ với cảnh quan đẹp, tiện ích đô thị dọc các lề đường.
 - Quản lý kiến trúc các loại hình nhà biệt thự thấp tầng, hài hòa, đồng bộ, khuyến khích tạo khoảng lùi công trình để tổ chức sân trước, trồng cây xanh, hàng rào thông thoáng để tăng cường không gian mở cho các tuyến đường nhỏ.



Minh họa mặt cắt nhà phố (Vùng III)

II. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

1. Nhà ở dạng nhà liên kế trong khu vực hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang:

1.1. Tập trung cải tạo, chỉnh trang đô thị, đặc biệt là các khu vực hiện hữu xuống cấp.

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất, tối đa không quá 4 lần, riêng trục đường Võ Văn Ngân và đường Đặng Văn Bi là 4,5 lần.

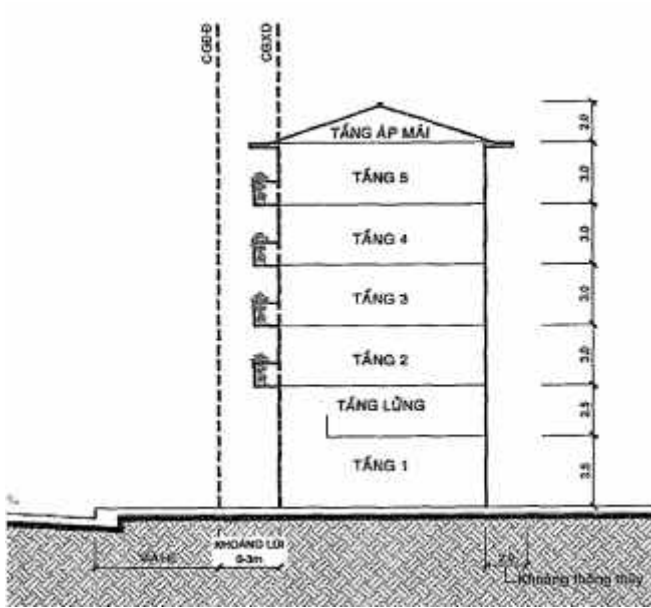
- Khoảng lùi: các khoảng lùi so với ranh lộ giới đường của các nhà liên kế: $\geq 0\text{m}$.

- Khoảng lùi so với ranh đất phía sau: $\geq 2\text{m}$ (đối với các lô đất có diện tích $\geq 50\text{ m}^2$).

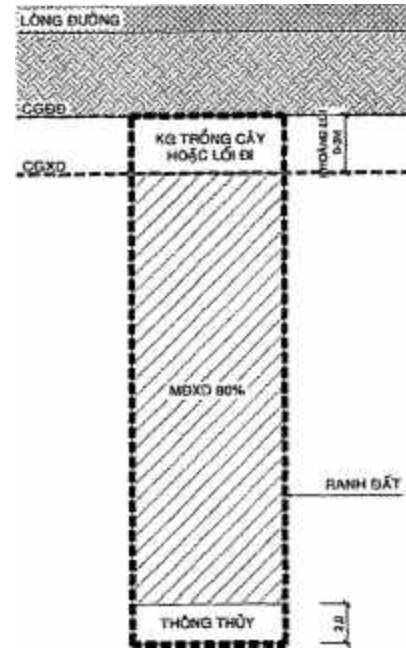
Ghi chú: Trường hợp các văn bản, quy định, quy phạm pháp luật về các nội dung nêu trên có thay đổi, các nội dung có liên quan của Phụ lục này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các văn bản, quy định, quy phạm pháp luật hiện hành.



Minh họa chỉ giới xây dựng khu phố điển hình



Minh hoạ mặt cắt nhà phố



Minh họa mặt bằng nhà phố



Minh họa một dãy phố liên kế

1.2. Đối với nhà ở liên kế với hình thể lô đất có hình dạng phức tạp cần được xem xét kỹ trong đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và phân tích cụ thể, khuyến khích hợp thửa để xây dựng cải tạo hoặc có kế hoạch xây dựng cải tạo chỉnh trang khu vực.

1.3. 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 khang trang hơn.

1.4. Cải tạo chỉnh trang hệ thống vỉa hè kết hợp hệ thống cây xanh trên các trục đường, bổ sung các tiện ích đô thị như cây xanh đô thị, bồn hoa, ghế ngồi,

vòi phun nước, thùng rác công cộng, bảng thông tin, nhà vệ sinh công cộng phục vụ người dân và khách vãng lai,...

2. Nhà ở dạng biệt thự trong khu vực hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang:

2.1. Quy định về quy hoạch - kiến trúc và không gian

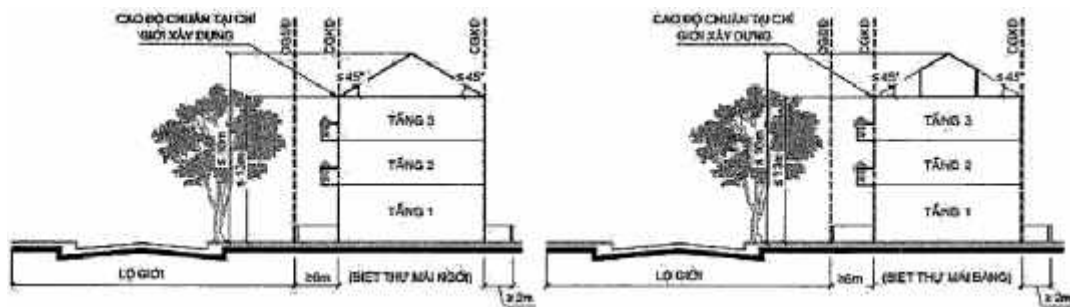
a) Mật độ xây dựng: áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng và quy định cụ thể đối với các trường hợp như sau:

- Đối với lô đất biệt thự $\leq 500m^2$: mật độ xây dựng $\leq 50\%$.
- Đối với lô đất biệt thự $> 500m^2$: mật độ xây dựng $\leq 40\%$.

b) Chiều cao các tầng thực hiện theo QCVN 03:2012/BXD.

c) Chiều cao công trình:

- Chiều cao công trình tính đến đỉnh mái: tối đa 16m.
- Cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng: tối đa 13m.
- Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái ngói, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí diềm mái công trình. Trường hợp biệt thự xây dựng theo hình thức mái bằng, cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu đến vị trí sàn sân thượng.



Minh họa tầng cao, chiều cao và mái biệt thự

d) Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có hình thức kiến trúc mái dốc. Mái ngói hoặc mái che cầu thang trên sân thượng không vượt quá góc giới hạn 45° bắt đầu từ vị trí cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình.

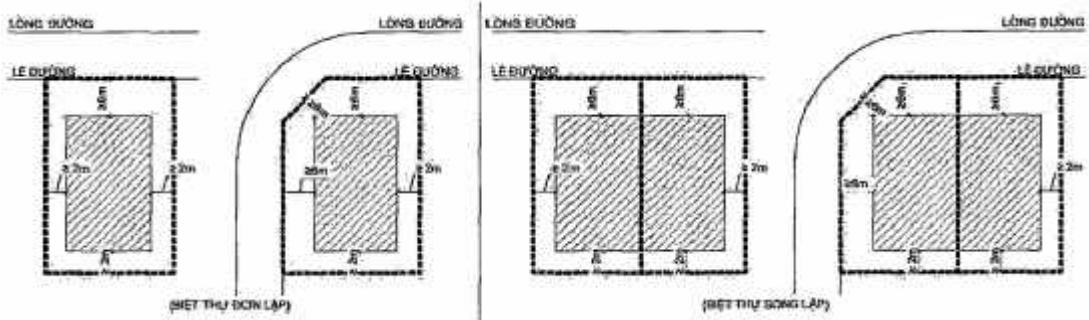
e) Hệ số sử dụng đất:

- Đối với các biệt thự xây mới, tùy theo mật độ xây dựng đã được quy định tương ứng với diện tích các lô đất (40%, 50%), hệ số sử dụng đất tương ứng ($\leq 1,7$ lần; 2,2 lần).

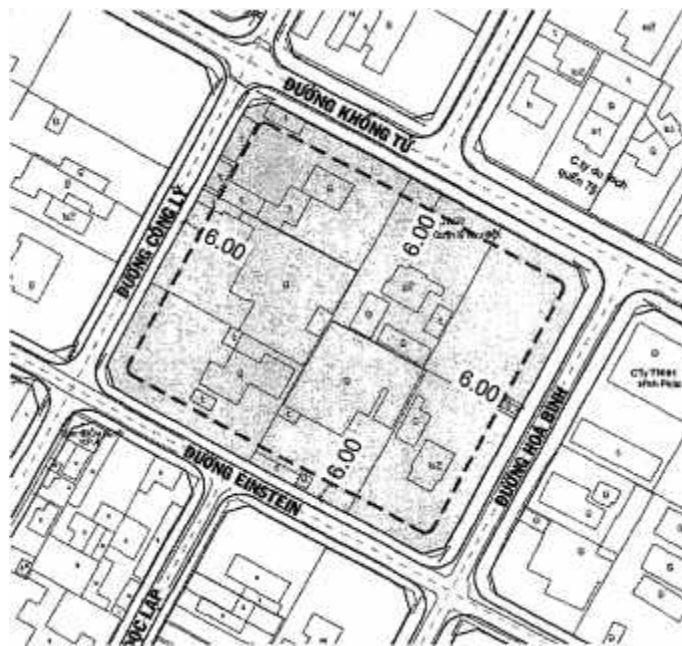
- Đối với các khu đất biệt thự hiện hữu (kể cả sau khi chia tách khuôn viên - nếu có), hệ số sử dụng đất hiện trạng ≥ 3 lần: khi cải tạo, sửa chữa phải xem xét cụ thể, có giải pháp hợp lý để giảm hệ số sử dụng đất xuống dưới 2,2 lần.

f) Khoảng lùi:

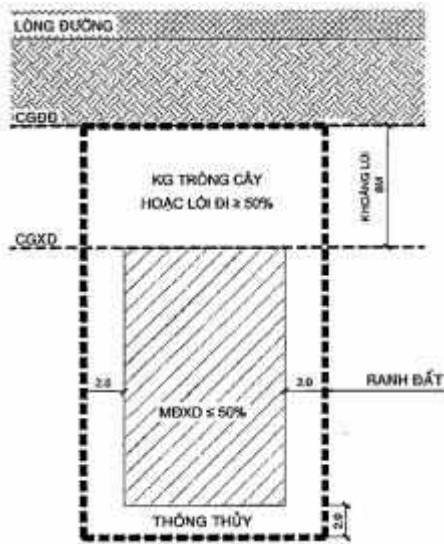
- So với ranh lộ giới (hoặc hẻm giới): cần được xem xét cụ thể đảm bảo thống nhất với các công trình kế cận và không nhỏ hơn 6m.
- So với ranh đất: tối thiểu 2m, riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh đất giữa hai nhà.



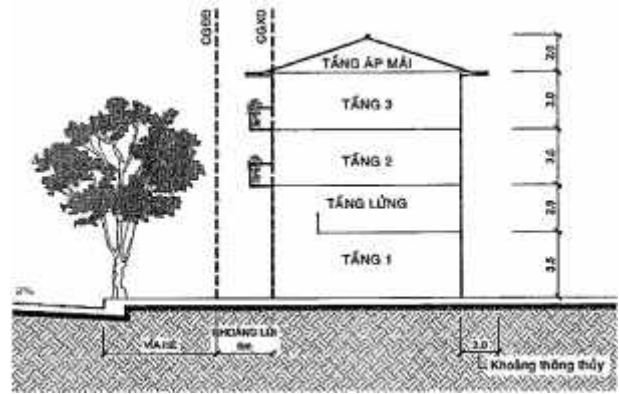
Minh họa chỉ giới xây dựng biệt thự



Minh họa chỉ giới xây dựng khu phố điển hình



Minh họa mặt bằng biệt thự



Minh họa mặt cắt biệt thự

g) Trường hợp công trình thêm tầng hầm: phải đảm bảo theo quy định sau:

- Tại các khu dân cư được xác định là hiện hữu chính trang thực hiện theo các quy định quản lý kiến trúc đô thị hiện hành.

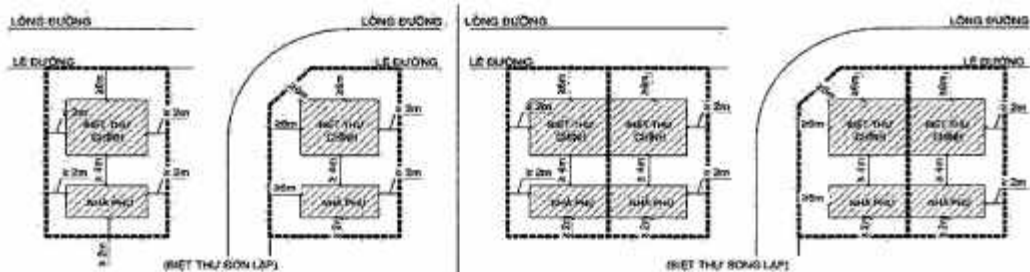
- Đỉnh ramp dốc phải lùi tối thiểu 03m so với ranh lộ giới đường.

h) Trường hợp lô đất có 02 khối công trình trở lên:

- Nhà phụ biệt thự:

- + Nhà phụ được xây dựng phía sau biệt thự chính, có khoảng lùi tối thiểu 4m so với biệt thự chính.

- + Trường hợp biệt thự có vị trí ngay góc lộ giới, vị trí nhà phụ đặt theo hướng phía sau mặt đứng chính biệt thự và có khoảng lùi so với ranh lộ giới (phía còn lại) tối thiểu bằng khoảng lùi của biệt thự chính so với ranh lộ giới phía đó.



Minh họa nhà phụ biệt thự

- + Mật độ xây dựng chung trên toàn khuôn viên biệt thự áp dụng theo điểm a, khoản 1 Điều này.

- + Tầng cao tối đa 02 tầng, không kể tầng hầm, kể cả tầng lửng, sân thượng, có mái che thang.

+ Chiều cao công trình phụ tối đa 7m đối với mái bằng; 9m đối với mái ngói, cao độ tối đa đến diềm mái 7m.

i) Không được phép coi nói, xây chen phá vỡ cảnh quan kiến trúc khuôn viên biệt thự.

2.2. Quy định về chia tách thửa đất ở trong khuôn viên (áp dụng cho khu hiện hữu chỉnh trang dạng biệt thự)

Trong khu vực quy hoạch nhà ở có 205 lô đất biệt thự, diện tích mỗi lô đất biệt thự trong khu vực khoảng 400 m² đến 1.600 m², diện tích lô trung bình khoảng 800m². Do hiện trạng các lô đất khá phức tạp, để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng của người dân và thuận lợi cho việc quản lý, các lô đất biệt thự hiện trạng có thể được chia tách như sau:

a) Nguyên tắc

Về mặt kiến trúc cảnh quan, khu vực này cần được giữ gìn và bảo tồn khi có điều kiện. Do đó, việc chia tách thửa nhà - đất cần tuân thủ các quy định về diện tích và kích thước mặt tiền tối thiểu để giữ gìn không gian kiến trúc biệt thự đặc trưng của khu vực.

b) Quy định về điều kiện chia tách chung: các lô đất sau khi chia tách phải đảm bảo quy định chia tách chung (áp dụng đối với phần diện tích phù hợp quy hoạch được duyệt) như sau:

- Chiều rộng lô đất sau khi chia: $\geq 12\text{m}$.
- Chiều dài lô đất sau khi chia: $\leq 3,5$ lần chiều rộng.
- Diện tích lô đất sau khi chia: $\geq 400\text{ m}^2$.

c) Các trường hợp được chia tách: căn cứ theo quy định về chia tách chung, các lô đất được phép chia tách nếu đáp ứng các điều kiện sau:

- Các lô đất đáp ứng các quy định về điều kiện chia tách chung (tại mục b, khoản 2, Điều này).

- Đối với các lô đất chưa đủ điều kiện được chia tách theo quy định chia tách chung (tại mục b, khoản 2, Điều này) nhưng có tổng diện tích từ 700 m² đến dưới 800 m², chiều rộng lô đất tiếp giáp mặt đường từ 20m đến dưới 24m: có thể được chia thành 02 lô và phải xây dựng theo dạng biệt thự song lập.

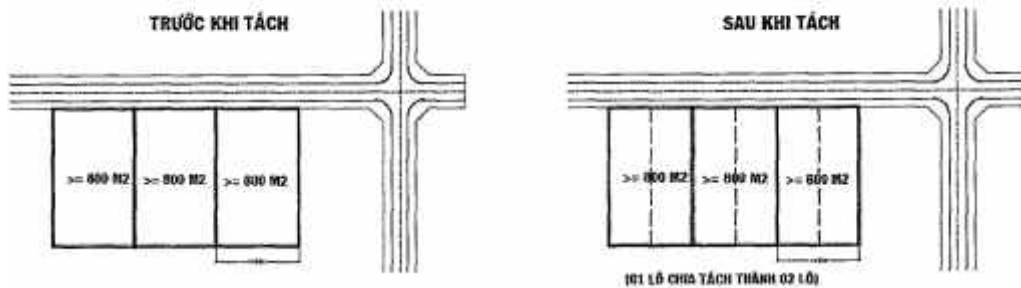
- Các lô đất có công trình không thuộc danh mục di tích cấp quốc gia hoặc cấp thành phố, các công trình được cơ quan có thẩm quyền xác định thuộc biệt thự nhóm 3 theo điều 34 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

d) Hướng dẫn về chia tách thửa nhà - đất theo các vị trí lô đất:

Vị trí các lô được chia tách có 01 mặt tiền hoặc 02 mặt tiền trước và sau hoặc lô góc sẽ được phân chia theo:

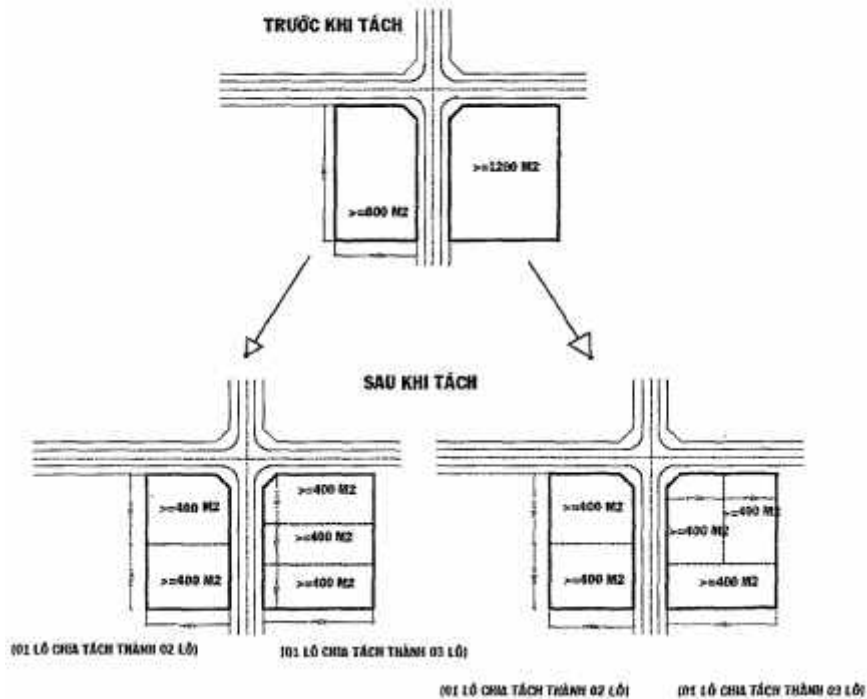
- Lô đất có 01 mặt tiền: có thể chia thành 02 lô.
- Lô đất có 02 mặt tiền trước và sau: có thể chia thành 02 lô hoặc 04 lô.
- Lô góc 02 mặt tiền: có thể chia thành 02 lô hoặc 03 lô.
- Lô góc 03 mặt tiền: có thể chia thành 02 lô hoặc 04 lô.

LÔ MỘT MẶT TIỀN

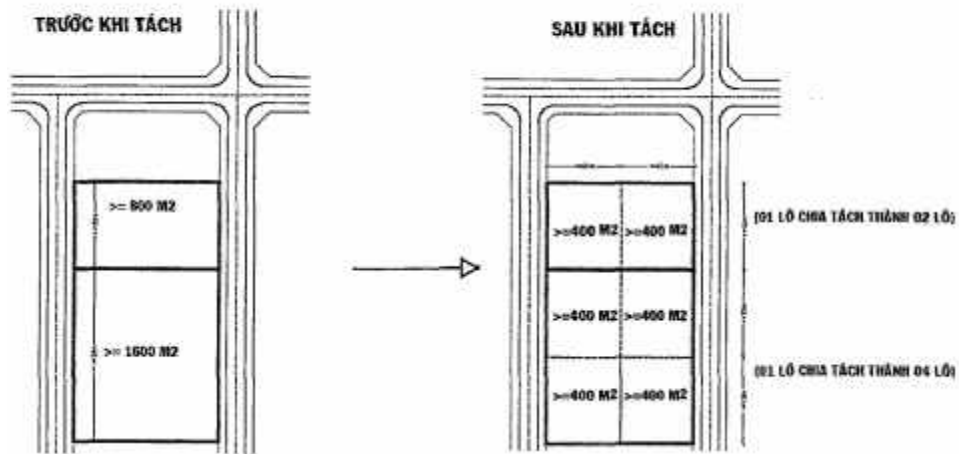


Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 1 mặt tiền

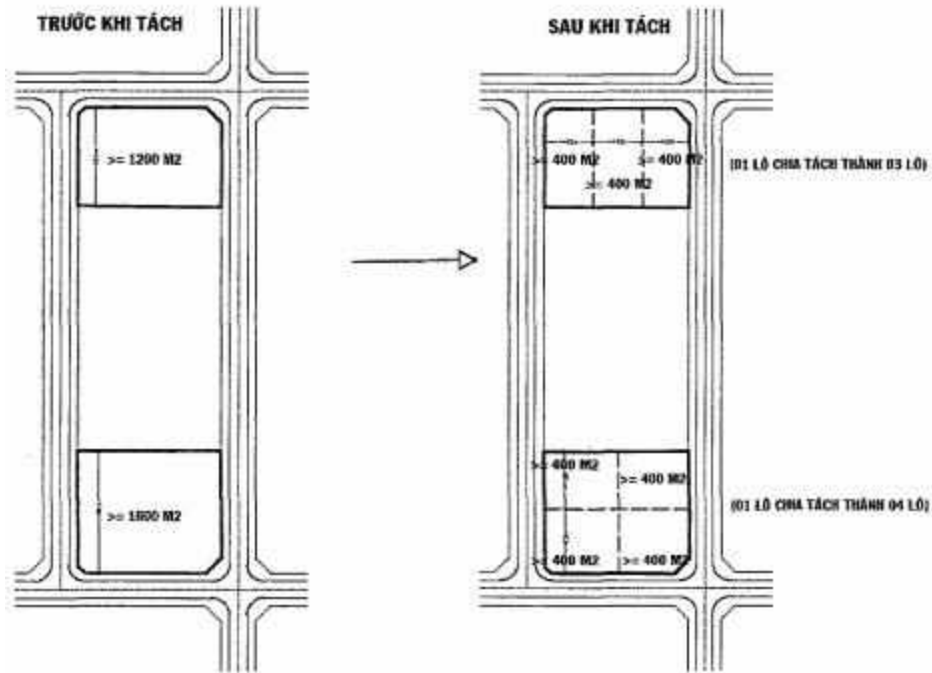
LÔ GÓC HAI MẶT TIỀN



Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 02 mặt tiền (lô góc)

LÔ HAI MẶT TIỀN - LOẠI MẶT TIỀN TRƯỚC SAU

Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 02 mặt tiền (trước - sau)

LÔ GÓC BA MẶT TIỀN (HÌNH CHỮ U)

Minh họa lô đất trước và sau khi tách cho loại biệt thự 03 mặt tiền

3. Công trình xây dựng dạng hỗn hợp**3.1. Quy định về không gian kiến trúc, cảnh quan**

a) Phát triển khu hỗn hợp thành những trung tâm dịch vụ đa chức năng, có không gian công cộng được tổ chức tốt đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu và thiết kế đô thị được duyệt.

b) Tổ chức không gian kiến trúc cao tầng, không gian công cộng, các tuyến đi bộ được kết nối liên hoàn. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng đồng bộ, ưu tiên kết nối trục đường chính toàn khu, giao thông công cộng, không gian đi bộ,

không gian ngầm như tầng hầm thương mại dịch vụ, kết nối nhà ga metro ngầm và kết nối khu chức năng đô thị kế cận.

c) Các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, có quy mô lớn, phù hợp với tính chất của từng công trình tạo cảnh quan khu vực, phục vụ cho nội khu và nhu cầu của các khu lân cận trong tương lai.

d) Khuyến khích các công trình kiến trúc sử dụng giải pháp thiết kế xanh, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, các giải pháp thân thiện với người tàn tật, trẻ em và người cao tuổi.

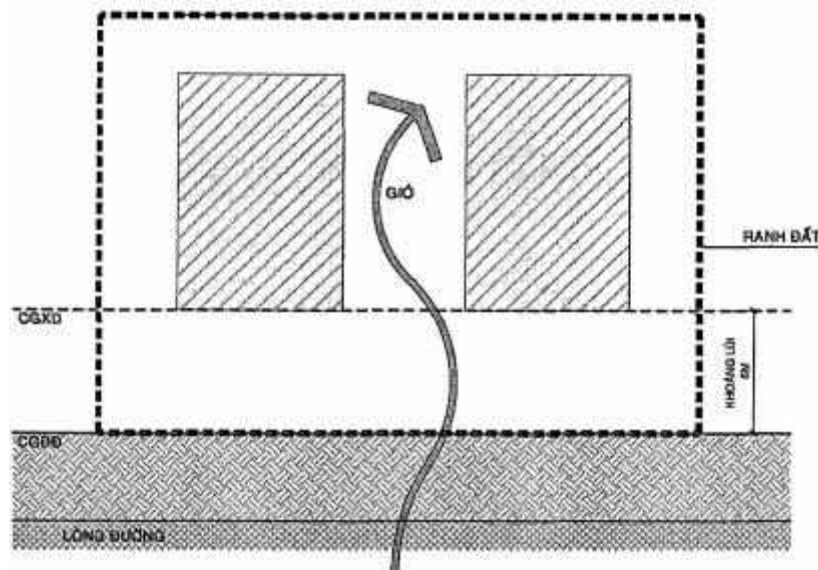
e) Các khu vực cao tầng dọc các trục Xa lộ Hà Nội (từ 8-22 tầng), đường Đặng Văn Bi, đường Dân Chủ và đường Võ Văn Ngân, bố trí cao tầng theo không gian đóng và mở sao cho không che chắn về hướng gió và tầm nhìn.

f) Bố cục không gian thấp dần về phía đường Võ Văn Ngân và đường Đặng Văn Bi cho các công trình xây dựng tại mặt tiền Xa lộ Hà Nội (theo định hướng Thiết kế đô thị được duyệt).

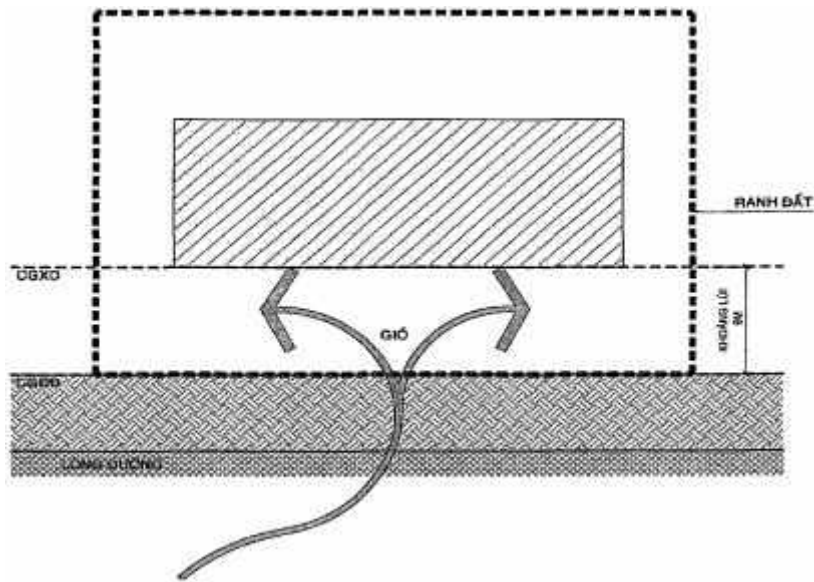
g) Tổ chức không gian mở, các không gian tập kết và phân tán giao thông tại các đầu ga metro, hạn chế xây dựng tường rào, tạo điều kiện cho người dân dễ tiếp cận khu hỗn hợp.

h) Khuyến khích các công trình hỗn hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, có thể trồng toàn bộ tầng trệt vừa tạo điểm nhìn thông thoáng từ trục Xa Lộ Hà Nội vào bên trong khu vực quy hoạch, vừa thông gió, vừa tạo cảnh quan bởi các tuyến đi bộ bên trong phạm vi khối để, tạo sân vườn, hồ cảnh, đài phun nước, giếng trời kết hợp tiểu cảnh, tượng đài, điêu khắc nhỏ, mang lại cảm giác gần gũi, đẹp, thân thiện của cảnh quan đô thị xanh.

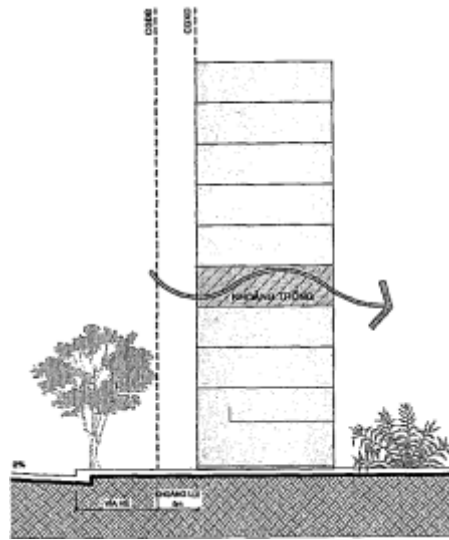
i) Khuyến khích trồng cây dọc đường của khu hỗn hợp là cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức quảng trường.



Minh họa các khối công trình trong khu hỗn hợp nên bố trí có khoảng mở để lưu thông gió và tầm nhìn thoáng



Minh họa các khối công trình **không nên** bố trí quá đặc, kín và chắn gió



Minh họa mặt cắt qua khu hỗn hợp: nên bố trí một số khoảng trống để đảm bảo thông thoáng



Ghi chú: chiều cao thông thủy 3,0m cho mỗi tầng chỉ không chế cho nhà ở và các không gian có diện tích nhỏ, đối với các phòng có không gian lớn (phòng họp, phòng ăn...trong nhà hàng, khách sạn...), chiều cao thông thủy có thể thiết kế với chiều cao lớn hơn nhưng phải tuân thủ không chế chiều cao tổng thể cho phép.

3.2. Mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất

a) Mật độ xây dựng: Áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành, nhưng tối đa là 50%.

b) Trường hợp xây mới toàn khu: tầng cao tối đa 22 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa không quá 6,5.

c) Trường hợp xây mới một phần khu hỗn hợp trong từng khuôn viên hiện hữu cần tuân thủ theo Thiết kế đô thị riêng tỷ lệ 1/2.000 tuyến Xa lộ Hà Nội đã được phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố.

3.3. Khoảng lùi

- Các công trình kiến trúc xây dựng trong khu hỗn hợp dọc Xa lộ Hà Nội có hình ảnh mang tính chủ đạo trên trục đường với quy mô xây dựng, vị trí quan trọng cũng như mức độ thu hút người sử dụng. Các công trình này cần được thiết kế với phong cách kiến trúc hiện đại, tuân thủ Thiết kế Đô thị riêng tỷ lệ 1/2.000 tuyến Xa lộ Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 11 tháng 3 năm 2014.

- Khoảng lùi: áp dụng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành (nhưng tối thiểu 6m đối với các khối công trình cao tầng).

3.4. Điểm nhấn

Bố trí chiều cao các công trình trong các cụm trung tâm gần các nhà ga metro để tạo nhịp điệu và điểm nhấn không gian cần thiết kết hợp với khu vực quảng trường ga.

4. Các loại hình công trình công cộng

4.1. Tăng cường quản lý chất lượng công trình kiến trúc công cộng, kiến trúc cao tầng và kiến trúc tại khu vực giáp trục Xa lộ Hà Nội.

4.2. Bảo đảm các dự án đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị mới phải được xây dựng một cách hài hòa, đồng bộ và theo đúng kiến trúc được duyệt.

4.3. Các công trình cần được nghiên cứu thiết kế với chất lượng cao về công năng, thẩm mỹ và kỹ thuật.

4.4. 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.

4.5. Bố cục công trình hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió và

hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt trong công trình.

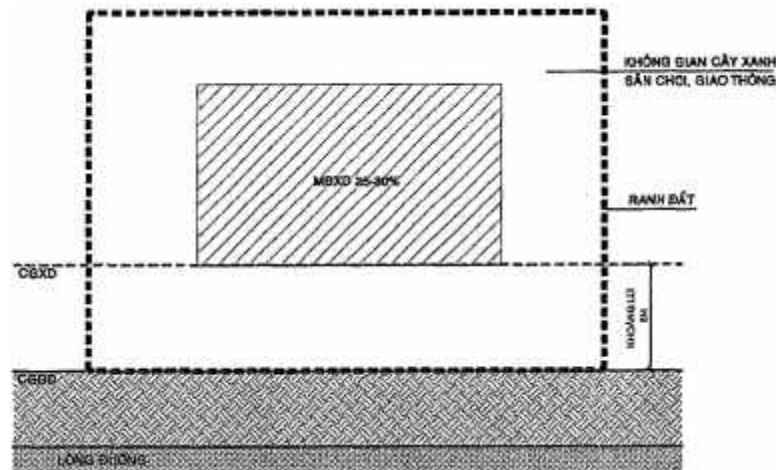
4.6. Khuyến khích:

- Khuyến khích các phương án xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo không gian sân vườn thừa thoáng, có mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu.

- 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.

- Khuyến khích các công trình kiến trúc đa chức năng, phát triển nén, cao tầng dọc theo các trục đường chính đô thị, khuyến khích kết nối với các bến, nhà ga;

- Khuyến khích đầu tư xây dựng các công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh, phát triển theo hướng năng lượng xanh.



Minh họa tỷ lệ bố trí mặt bằng trường mầm non

5. Các loại hình kiến trúc khác

5.1. Quy định về kiến trúc:

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, nhà ở riêng lẻ trên các tuyến phố và nhà ở trong khu ở mới.

b) Việc thiết kế xây dựng mới hoặc cải tạo công trình phải đảm bảo sự thống nhất, hài hòa về hình thức, cao độ nền, chiều cao chuẩn mặt tiền nhà trên từng tuyến đường theo quy định. Cốt cao độ nền xây dựng trong khu vực được xác định theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu biệt thự Làng Đại học Thủ Đức được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7335/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật).

c) Đề bộ mặt đường phố chính được phong phú, mặt bằng và mặt đứng

chính của mỗi căn hộ được thiết kế theo yêu cầu chủ công trình nhưng để đảm bảo thống nhất và hài hoà chung, các công trình phải được thiết kế có chiều cao tầng tầng, chiều cao ô-văng, sânô, cửa đi, cửa sổ theo đúng kích thước quy định theo QCVN 03:2012/BXD.



Minh họa cao độ nền

d) Các kiến trúc và màu sắc của các lô đất biệt thự được tách thửa phải phù hợp nhà kế cận, có thể hợp khối về kiến trúc để vẫn đảm bảo là không gian của biệt thự.

e) Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình.

- Đối với nhà biệt thự: diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng tầng trệt.

- Đối với nhà liên kế: diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt.

- Không thiết kế tầng hầm đối với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 6m.

- Việc xây dựng, cải tạo phải giữ được không gian kiến trúc, cảnh quan, xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch, đảm bảo yêu cầu về môi trường.

5.2. Quy định về màu sắc, chất liệu, chi tiết bên ngoài công trình

a) Màu sắc

- Về tổng thể, các công trình phải có sự thống nhất về màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng hiệu quả của vùng khí hậu có nhiều nắng như thành phố Hồ Chí Minh, không sử dụng các gam màu tối, chói, nên sử dụng màu trắng, vàng kem, xanh nhạt, ngói màu nâu, xanh. Chi tiết kiến trúc có thể được nhấn mạnh bằng các màu sắc tương phản nhưng không nên vượt quá 3 màu.

- Ngoại trừ các trường hợp đặc biệt, màu sơn công trình được xây mới phải có sắc độ thấp, phải tương thích hài hòa với không gian xung quanh.

- Các khu công trình công cộng như khu vui chơi, khu thương mại, văn hóa có thể sử dụng các màu sắc sinh động, tươi sáng, họa tiết hài hòa.

- Các khu hành chính, trường học, y tế nên sử dụng các tông màu sáng (như: màu trắng, vàng kem, xám nhạt, xanh nhạt,...) và ngói đỏ.

b) Vật liệu bên ngoài công trình

- Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà, vật liệu có màu sắc đậm hoặc sặc sỡ ảnh hưởng cảnh quan đô thị.

- Công trình hỗn hợp, công cộng: khuyến khích sử dụng vật liệu đẹp, bền, 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.

c) Chi tiết bên ngoài công trình kiến trúc

- 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 kiến trúc cảnh quan khu vực. Không khuyến khích sử dụng các chi tiết kiến trúc rườm rà trên các công trình kiến trúc. Đối với công trình biệt thự mang tính bảo tồn, chi tiết trang trí kiến trúc cần phù hợp phong cách kiến trúc của công trình gốc.

- 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 xây dựng và lắp đặt ramp dốc, cánh cổng mở lấn ra vỉa hè công cộng.

5.3. Quy định về tường rào

Tường rào ngăn cách đường phố và công trình phải đồng điệu về màu sắc và hài hòa không gian xung quanh. Tường rào công trình phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất: chiều cao tối đa tường rào 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng), phần tường rào trông ra đường phố từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế thông thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào./.

PHỤ LỤC 15

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC KHU VỰC DỌC TUYẾN METRO SỐ 1

* 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 17 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 dựng khu đô thị mới hiện đại với nhiều chức năng

			như: khu trung tâm kinh tế tâm cờ 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 XLHN 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.
- 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 XLHN (khu vực công viên phía đường Trần Nãi).

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 Thủy, 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 dạp cầu Sài Gòn.

e. Một số hình ảnh minh họa khu A:



Mặt đứng trục đường XLHN khu A – Thảo Điền

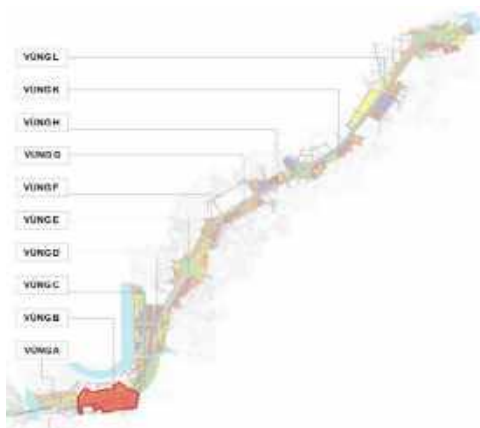


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu A – Thảo Điền

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 XLHN 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 XLHN, tăng cường mảng xanh trong các khu dân cư, các khu đa chức năng.

e. Một số hình ảnh minh họa khu B:



Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu B – An Phú

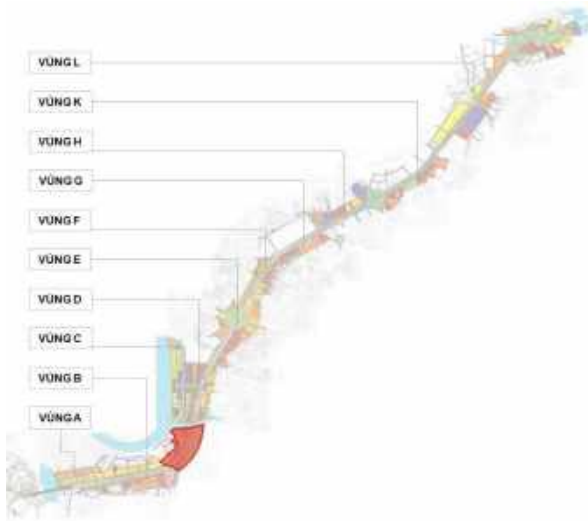


Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu B – An Phú.

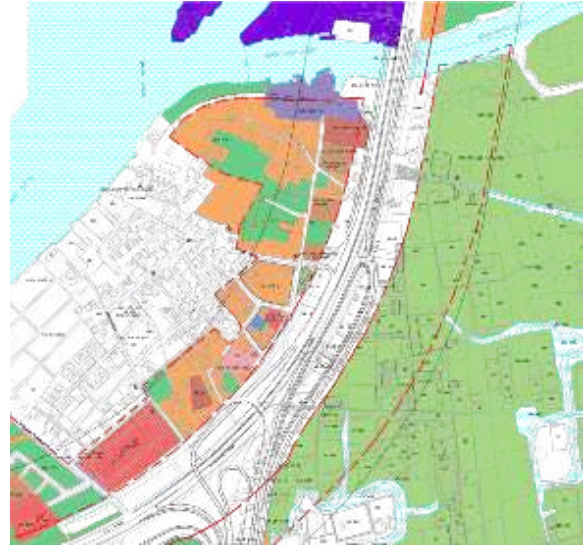
3. Khu C – Rạch Chiếc

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 XLHN 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 XLHN bằng tuyến đường ven sông Rạch Chiếc.
- Kết nối bán đảo Thanh Đa với XLHN 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 XLHN.
- 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 dạp cầu Rạch Chiếc.

e. Một số hình ảnh minh họa khu C:



Mặt đứng trục đường XLHN khu C – Rạch Chiếc

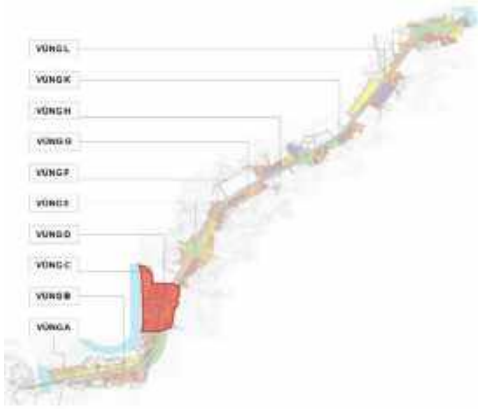


Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu C- Rạch Chiếc

4. Khu D - Phước Long

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 XLHN 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 TKDT

Sơ đồ tổ 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.

e. Một số hình ảnh minh họa khu D:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội khu D – Phước Long

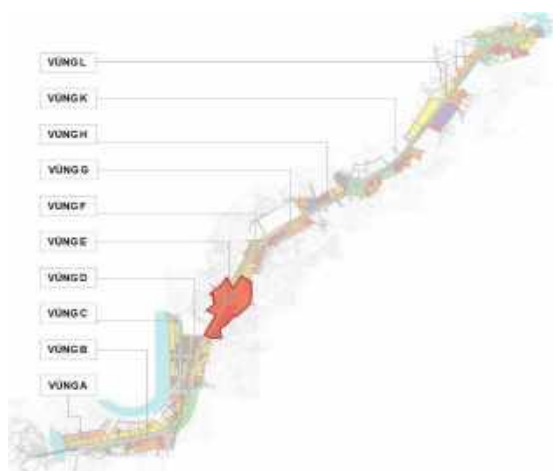


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu D – Phước Long

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 XLHN 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 XLHN, giao thông tuyến đường ngang, giao thông 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.

e. Một số hình ảnh minh họa khu E:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội khu E – Bình Thái

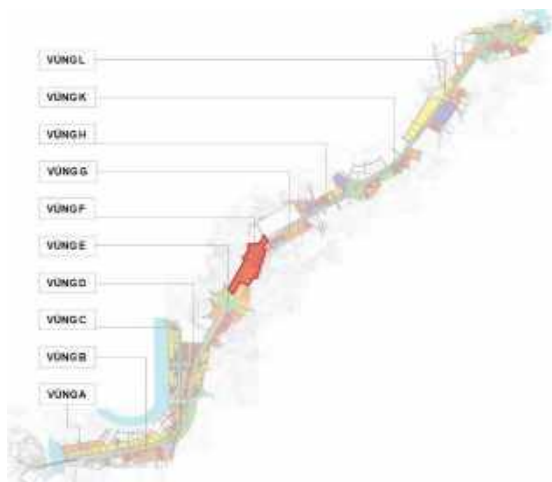


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu E – Bình Thái

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 XLHN 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 các tổ 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 XLHN 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.

e. Một số hình ảnh minh họa khu F:

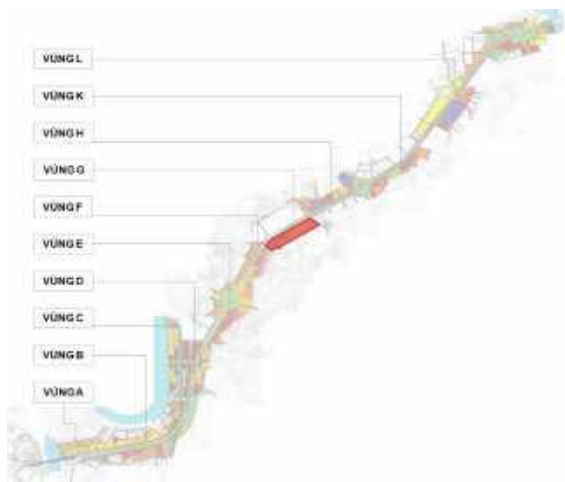
Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu F – Thủ Đức



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 XLHN 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 bên 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.

e. Một số hình ảnh minh họa khu G:



Mặt đứng trực đường XLHN 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 – 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 – Công nghệ cao*

8.2 Đặc điểm hiện trạng

Diện tích toàn khu H là 42.11ha, chiều dài theo XLHN 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 tàng bến bãi, khu dân cư hiện hữu.
- Rạch Suối Cái cắt ngang XLHN.

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.

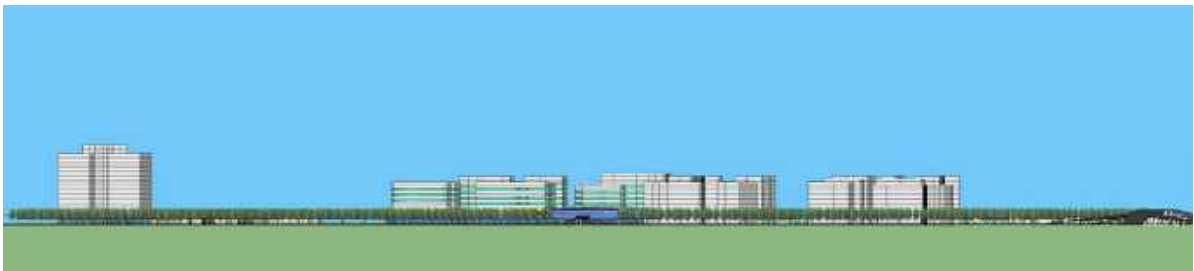
c. Về kiến trúc

- 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.

e. Một số hình ảnh minh họa khu H:



Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu H – Khu Công Nghệ Cao

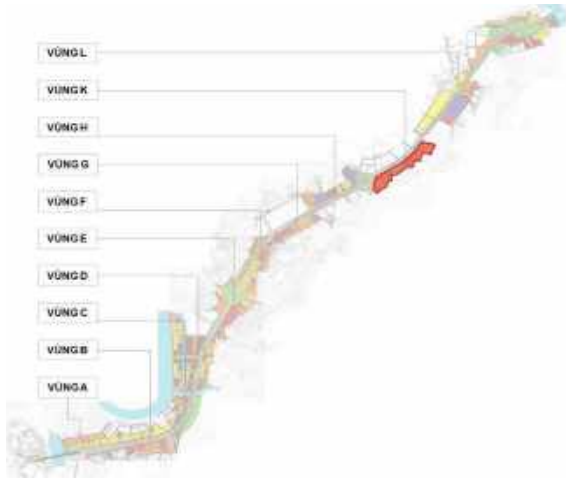


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu H – Khu Công Nghệ Cao

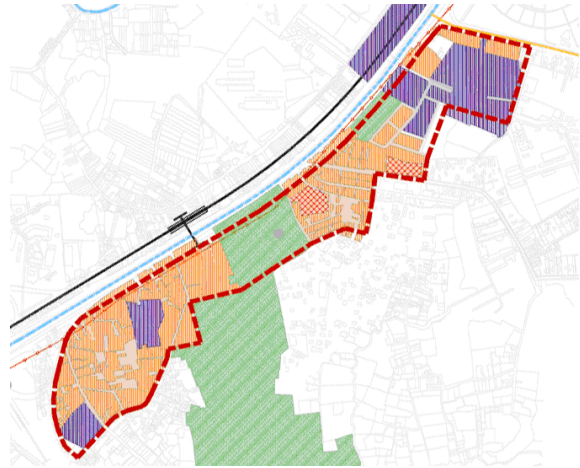
9. Khu K – Suối Tiên

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 XLHN.
- 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 XLHN.

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 XLHN và các tuyến phố.

e. Một số hình ảnh minh họa khu K:



Mặt đứng trục đường xa lộ Hà Nội khu K – Suối Tiên

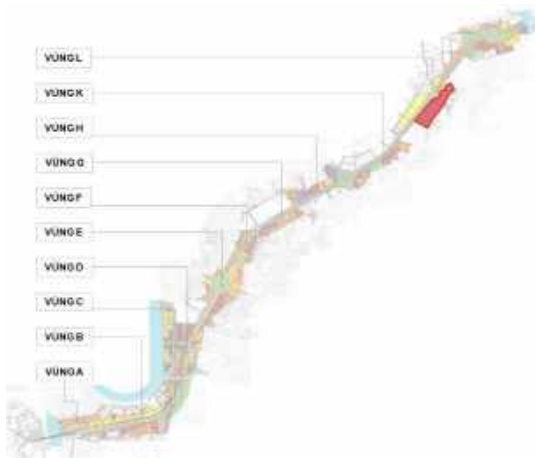


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan khu K – Suối Tiên

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 nhà Depot Metro kết hợp bến xe Miền Đông.
- Khu dân cư hiện hữu.
- 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.

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 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

e. 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 16

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC KHU ĐÔ THỊ TÂY BẮC

** 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 17 của Quy chế này.*

I. Các điều kiện tự nhiên

1. Vị trí:

Khu vực quy hoạch nằm về phía Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh, được gọi là Khu đô thị Tây Bắc, thuộc địa phận Huyện Củ Chi và một phần thuộc huyện Hóc Môn, cách trung tâm Thành phố khoảng 30km.

2. Ranh giới:

- Phía Đông Bắc dài 16,4km, tiếp giáp đường Quốc lộ 22 (còn gọi là đường Xuyên Á).
- Phía Tây Nam dài 13km, tiếp giáp một phần của kênh Thầy Cai và Khu công nghiệp Đức Hòa, tỉnh Long An.
- Phía Tây Bắc dài khoảng 7,7km, có nhiều phần ranh giới zíc zắc dọc từ hướng Đông Bắc xuống Tây Nam tiếp giáp với khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phía Đông Nam dài 3,7km, tiếp giáp kênh An Hạ thuộc địa bàn huyện Hóc Môn.

3. Quy mô: tổng diện tích khu đất **khoảng 6.084ha.**

II. Định hướng phát triển không gian khu đô thị Tây Bắc:

Khu đô thị Tây Bắc được định hướng trở thành khu đô thị vệ tinh về phía Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh, một trung tâm, đầu mối thương mại, dịch vụ, tài chính, khoa học, công nghệ, y tế giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi giải trí cấp Thành phố. Theo định hướng còn là khu đô thị sinh thái hiện đại với mật độ xây dựng thấp, là một trong những khu vực phát triển đô thị quan trọng trên hành lang khai thác quỹ đất với các trục giao thông chính như: QL22, VĐ3, VĐ4, tuyến cao tốc TP.HCM - Mộc Bài và đặc biệt là tuyến Metro số 2 theo mô hình TOD... Đồng thời trong tương lai sẽ trở thành đô thị thông minh gắn với các yếu tố công nghệ hiện đại để tạo động lực, thúc đẩy liên kết phát triển kinh tế-xã hội phát triển.

1. Sơ đồ cấu trúc:

Khu đô thị Tây Bắc bao gồm 2 trung tâm lớn (cấp vùng), một đô thị cửa ngõ và 4 trung tâm đô thị nhỏ.

Trung tâm lớn cấp vùng:

- Trung tâm đô thị Hóc Môn.
- Trung tâm đô thị Củ Chi.

Đô thị cửa ngõ Ấp Giữa là điểm nhấn ngay khi bắt đầu tiến vào Khu đô thị Tây Bắc từ sân bay Tân Sơn Nhất của Thành phố Hồ Chí Minh.

Các trung tâm nhỏ bao gồm:

- Trung tâm đô thị Phước Hiệp (đặc trưng sinh thái).
- Trung tâm đô thị Mũi Lớn (đặc trưng y khoa).
- Trung tâm đô thị Tân An Hội (đặc trưng công viên cây xanh).
- Trung tâm đô thị Bàu Sim (đặc trưng kiến trúc và lối sống bản địa).

Trung tâm đô thị Hóc Môn được bố trí ở cực phía Nam của Khu đô thị Tây Bắc và thuộc địa phận huyện Hóc Môn. Đô thị này là mô hình “Đô thị Đại học” với các phương thức đào tạo mới, ứng dụng công nghệ số theo xu thế hiện đại của thế giới, diện tích chiếm đất đối với các khu đại học tập trung sẽ ít hơn, đem lại hiệu quả sử dụng cao hơn so với các mô hình truyền thống, bao gồm chức năng của một khu đô thị đại học, ký túc xá và sẽ phục vụ Khu đô thị Tây Bắc.

Trung tâm đô thị Củ Chi sẽ là nơi tiếp nối lịch sử của cả vùng và nhờ đó sẽ tạo nên đặc trưng chung của Khu đô thị Tây Bắc. Khu trung tâm này nằm dọc theo tuyến Quốc lộ 22 và kết nối với phần phía bắc của trung tâm huyện Củ Chi, đây cũng sẽ là cửa ngõ vào thành phố Hồ Chí Minh từ phía Tây Ninh và Campuchia.

Mỗi một trung tâm đều được đặt tên dựa trên tên hiện có và làm sao thể hiện được ý đồ thiết kế của trung tâm đó. Như vậy sẽ đảm bảo sự tiếp nối lịch sử và tạo nên đặc trưng riêng biệt phù hợp với mỗi khu vực khác nhau. Mỗi trung tâm sẽ phát triển đặc trưng vừa riêng biệt mà vẫn có những điểm chung có lợi cho thương mại, công nghiệp, nghỉ dưỡng, quản lý, giáo dục và sống.

2. Cây xanh, mặt nước:

Hai vành đai xanh kéo dài từ Tây sang Đông của Khu dự án, tạo ra một lá phổi xanh trung tâm cho toàn bộ Khu đô thị Tây Bắc đồng thời kết nối các dự án thuộc khu quy hoạch lại với nhau. Vành đai xanh thứ nhất trải dài dọc theo kênh Đông tạo nên một dải cảnh quan mặt nước và một loạt các không gian xanh theo chủ đề. Vành đai xanh thứ hai lớn hơn chạy song song với hướng Đông-Tây bao gồm Công viên sinh thái, Công viên du lịch 2, trường đua xe mô tô, khu công viên các trường Đại học, khu thể thao 2, sân golf và kết thúc bởi công viên Đại học.

Ở khoảng giữa của các công viên này là các dải cây xanh kết nối tạo ra một đường chu vi xanh nối tiếp nhau dài 32km trong khu dự án. Tất cả các khoảng không gian xanh là mở đối với cư dân trong khu vực và cả khu công nghiệp.

2.1. Tổ chức mạng lưới đường bộ

Định dạng mạng lưới đường cấp 1 toàn khu được xác định dựa trên hình dáng chữ nhật kéo dài của khu đất và tuyến QL22 chạy dọc theo ranh phía Bắc.

Mạng lưới đường dựa trên 2 tuyến đường chính cấp phối giao thông ở phía Đông Nam và Tây Bắc. Tuyến chính thứ nhất là QL22, chạy dọc theo toàn bộ ranh phía Bắc của khu dự án. Tuyến đường chính dự kiến thứ hai sẽ chạy gần như dọc theo ranh phía Nam của khu dự án. Hiện tại tuyến đường VĐ 3 và VĐ4 của thành phố đang được thiết kế xây dựng và có dự kiến sẽ kết nối 2 tuyến chính của Khu đô thị Tây Bắc với 2 vành đai này bằng các giao cắt khác cốt. Ưu tiên xây dựng các đường vành đai và tuyến Tỉnh lộ 8 sẽ tạo ra tuyến kết nối chính theo hướng Tây Nam-Đông Bắc cho khu vực. Những yêu cầu thiết kế cấp độ giao cắt trên tuyến đường Tỉnh lộ 8 sẽ được xác định dựa trên thời gian xây dựng đường VĐ 4.

Lối vào Khu đô thị Tây Bắc sẽ được tạo ra bởi một loạt các tuyến đường chính cấp 1 chạy theo hướng Tây Nam-Đông Bắc ở khoảng giữa QL22 và tuyến đường dự kiến chạy dọc kênh Thầy Cai (khoảng cách các điểm giao cắt với tuyến đường chính nội khu khoảng 2km), đảm bảo khả năng tiếp cận tốt cho toàn khu. Bên cạnh đó cần giảm thiểu các giao cắt khác đối với tuyến QL22 và tuyến đường dọc kênh Thầy Cai. Các điểm giao cắt giao thông nhìn chung sẽ được vận hành dựa trên hệ thống tín hiệu giao thông, một số điểm giao cắt nhỏ sẽ tuân theo chế độ rẽ phải một chiều. Hệ thống tín hiệu giao thông cần được kết nối tốt nhằm đảm bảo lưu thông trên toàn tuyến.

2.2. Tổ chức mạng lưới đường thủy

Kênh Thầy Cai và kênh An Hạ sẽ là hệ thống giao thông thủy chính của Khu đô thị Tây Bắc, kết nối với sông Sài Gòn ở phía Đông và sông Vàm Cỏ ở phía Tây. Một cảng sông được thiết kế ở vị trí thuận tiện cho vận tải hàng hoá và dịch vụ.

3. Tổ chức không gian du lịch:

Tận dụng đặc điểm của Khu đô thị Tây Bắc và làm nổi bật với cây xanh, mặt nước và vô số các hoạt động lý thú, thậm chí còn có một vành đai du lịch, hàng thủ công và nghệ thuật truyền thống

PHỤ LỤC 17

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC KHU ĐÔ THỊ NAM THÀNH PHỐ

* 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 17 của Quy chế này.

1. Các quy định về quy hoạch xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh - sông rạch và quản lý kiến trúc đô thị

1.1. Quy định chung về cây xanh sử dụng công cộng:

Hệ thống công viên, cây xanh và mặt nước cảnh quan là bộ phận quan trọng của đô thị góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hoá, thể thao và mỹ quan đô thị. Cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị phải được thiết kế quy hoạch gồm 3 loại:

- Cây xanh công viên.
- Cây xanh vườn hoa.
- Cây xanh đường phố.

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.

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.

1.2. Các yêu cầu thiết kế quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng:¹

Thiết kế cây xanh sử dụng công cộng đô thị phải phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị được duyệt, góp phần cải thiện môi trường, phục vụ các hoạt động vui chơi, giải trí, văn hóa, thể thao và mỹ quan đô thị.

Tổ chức hệ thống cây xanh sử dụng công cộng phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, cảnh quan thiên nhiên, điều kiện vệ sinh, bố cục không gian kiến trúc, quy mô, tính chất cũng như cơ sở kinh tế kỹ thuật, truyền thống tập quán cộng đồng của đô thị.

Tổ chức không gian xanh sử dụng công cộng phải tận dụng, khai thác, lựa chọn đất đai thích hợp, kết hợp hài hòa với mặt nước, với môi trường xung quanh, tổ chức thành hệ thống với nhiều dạng phong phú: *tuyến, điểm, diện*.

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 đến các công trình hạ tầng đô thị (*đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè, mặt đường*).

¹ Theo TCXDVN 362 : 2005 “Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế”

- Cây xanh ven kênh rạch, ven sông phải có tác dụng chống sạt lở, bảo vệ bờ, dòng chảy, chống lún chiếm mặt nước.

- Cây xanh đường phố phải là môi liên kết các “điểm”, “diện” cây xanh để trở thành hệ thống cây xanh công cộng.

Cần khai thác triệt để và sử dụng hợp lý các khu vực có giá trị về cảnh quan thiên nhiên như mảng xanh hiện hữu, đất ven sông, hồ nước. Đặc biệt là hệ thống mặt nước cần giữ gìn khai thác gắn với không gian xanh để sử dụng vào mục đích tạo cảnh quan môi trường đô thị.

Trong các công viên, vườn hoa...tùy tính chất, quy mô để bố trí thích hợp hệ thống hạ tầng kỹ thuật như thiết bị cấp thoát nước, chiếu sáng và các công trình công cộng khác.

Khi tiến hành trồng cây trong công viên, vườn hoa...cần lưu ý khoảng cách giữa công trình ở xung quanh tiếp giáp với cây trồng như: cây bụi, cây thân gỗ cách tường nhà và công trình tối thiểu 1m, cách đường tàu điện từ 3 - 5m, cách vỉa hè và đường từ 1.5 - 2m, cách giới hạn mạng điện 4m, cách các mạng đường ống ngầm từ 1 - 2m.

Khi thiết kế công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương, dân tộc và hiện đại, không xa lạ với tập quán địa phương. Ngoài ra, lựa chọn cây trồng trên các vườn hoa nhỏ phải đảm bảo sự sinh trưởng và phát triển không ảnh hưởng đến tầm nhìn các phương tiện giao thông.

- Các loại cây trồng phải đảm bảo các yêu cầu sau:
 - + Cây phải chịu được gió, bụi, sâu bệnh.
 - + Cây thân đẹp, dáng đẹp.
 - + Cây có rễ ăn sâu, không có rễ nổi.
 - + Cây lá xanh quanh năm, không rụng lá trơ cành hoặc cây có giai đoạn rụng lá trơ cành vào mùa đông nhưng dáng đẹp, màu đẹp và có tỉ lệ thấp.
 - + Không có quả thịt gây hấp dẫn ruồi muỗi.
 - + Cây không có gai sắc nhọn, hoa quả mùi khó chịu.
 - + Có bố cục phù hợp với quy hoạch được duyệt.
- Về phối kết nên:
 - + Nhiều loại cây, loại hoa.
 - + Cây có lá, hoa màu sắc phong phú theo bốn mùa.
 - + Nhiều tầng cao thấp, cây thân gỗ, cây bụi và cỏ, mặt nước, tượng hay phù điêu và công trình kiến trúc.

+ Sử dụng các quy luật trong nghệ thuật phối kết cây với cây, cây với mặt nước, cây với công trình và xung quanh hợp lý, tạo nên sự hài hòa, vừa có tính tương phản vừa có tính tương đồng, đảm bảo tính hệ thống tự nhiên.

1.3. Quy định chăm sóc và bảo quản cây xanh:

Việc quy hoạch hệ thống công viên cây xanh mặt nước cảnh quan và trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, làm hư hại các 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.

Các loại cây được lựa chọn phù hợp với điều kiện khí hậu và thổ nhưỡng của khu vực. Trong quá trình khai thác sử dụng phải có kế hoạch chăm sóc, cắt tỉa, duy tu bảo dưỡng định kỳ, đảm bảo mỹ quan, chất lượng và an toàn.

Phải tuân thủ quy định quản lý công viên cây xanh đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tại quyết định số 199/2004/QĐ-UB ngày 18/8/2004 và Quyết định số 44/2007/QĐ-UBND ngày 15/3/2007 của UBND thành phố ban hành; Thông tư hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 của Bộ xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch cây xanh TCXDVN 362:2005.

Khuyến khích trồng cây xanh trên ban công, lô-gia, sân trước, sân sau trong nhà ở và các công trình, nhằm cải thiện môi trường cảnh quan cho đô thị.

2. Quy định về quản lý kiến trúc đô thị:

2.1. Quy định về các khu công cộng:

a) Các yêu cầu về công trình công cộng đô thị cấp 1 và 2:

Ngoài việc tuân thủ các quy định của tuyên phố, ô phố có liên quan, công trình công cộng cấp 1 và 2 phải đảm bảo các yêu cầu về lối tiếp cận, quan hệ với công trình lân cận. Bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải, kiến trúc công trình... phải được thiết kế đảm bảo quy chuẩn và tiêu chuẩn xây dựng về công trình công cộng Việt Nam hiện hành.

b) Các yêu cầu về công trình công cộng đô thị cấp 3:

Tất cả các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phải tuân thủ theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/2000 Khu Nam.

Các yêu cầu về lối ra vào, quan hệ với công trình lân cận, bãi đậu xe công cộng, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, xử lý rác, xử lý nước thải, kiến trúc công trình ... tương tự như đối với công trình công cộng cấp 1 và 2, đồng thời phù hợp với các quy định của ô phố có liên quan.

2.2. Quy định về các khu ở do Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng đất cho các hộ dân xây dựng công trình:

Việc thiết kế, xây dựng nhà biệt thự, liên kế phải phù hợp theo quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 và quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng

(quy chế quản lý kiến trúc đô thị) để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trên từng tuyến phố:

- *Chức năng sử dụng:*

+ Nhà phố liên kế được quy định chức năng ở có kết hợp cửa hàng dịch vụ như sau:

* Tầng trệt và tầng lửng: chức năng kinh doanh, dịch vụ.

* Các tầng trên (tầng 2, tầng 3, tầng 4): chức năng ở.

+ Nhà liên kế vườn được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

+ Nhà biệt thự được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

- *Khoảng lùi:* tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đỏ, chỉ giới xây dựng QH - 06 theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam và QHCT 1/500 của dự án.

- *Kiến trúc mặt tiền, mái và hàng rào của nhà phố liên kế, nhà liên kế vườn, nhà biệt thự:* phải đồng bộ, hài hòa với cảnh quan kiến trúc theo tuyến phố, ô phố và được phê duyệt cụ thể theo đồ án QHCT 1/500.

- *Số tầng, cao độ các tầng, cao độ mái:*

Tầng cao:

+ Tầng cao nhà phố liên kế là 4 tầng và 1 tầng lửng.

+ Tầng cao nhà liên kế vườn là 3 tầng.

+ Tầng cao nhà biệt thự:

* Thuộc khu Tây Bắc là 2 tầng.

* Thuộc khu Tây Nam là 3 tầng.

* Thuộc khu phía Nam là 3 tầng.

- *Chiều cao tầng:* Theo đúng cao độ thiết kế của mẫu nhà được duyệt hoặc thiết kế đô thị trong hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- *Màu sắc:* theo mẫu thiết kế, kể cả màu mái.

- *Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:* Chỉ tiêu thiết kế kiến trúc của từng ngôi nhà phải được xem xét trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- *Việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường:* phải tuân theo quy định chung của khu vực và ô phố liên quan.

2.3. Quy định về Khu nhà ở do Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng xây dựng kinh doanh:

- *Chức năng sử dụng:*

+ Nhà phố liên kế được quy định chức năng ở có kết hợp cửa hàng dịch vụ:

- Tầng trệt và tầng lửng: chức năng kinh doanh, dịch vụ.
- Các tầng trên (tầng 2, tầng 3, tầng 4): chức năng ở.

+ Nhà liên kế vườn được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

+ Nhà biệt thự được quy định chức năng ở, không được dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

+ Chung cư được quy định chức năng ở kết hợp cửa hàng dịch vụ phục vụ khu ở:

- Khối đế: có chức năng thương mại, dịch vụ.
- Khối tháp: (các tầng còn lại) có chức năng ở, không dùng làm văn phòng hay kinh doanh bất kỳ loại hình dịch vụ nào.

- *Khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình:*

+ Khoảng lùi: tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đỏ, chỉ giới xây dựng QH - 06 theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam và QHCT 1/500 của dự án.

+ Khoảng cách giữa các công trình: nghiên cứu áp dụng các quy định đã được phê duyệt theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, nhằm đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ về kiến trúc cảnh quan trên từng tuyến đường, ô phố.

- *Kiến trúc mặt tiền, mái và hàng rào:*

Đồng bộ và hài hòa với cảnh quan kiến trúc (theo thiết kế mẫu đã được Ban Quản lý khu Nam phê duyệt).

- *Số tầng cao và chiều cao tầng:*

Số tầng cao:

- + Tầng cao nhà phố liên kế là 4 tầng và 1 tầng lửng.
- + Tầng cao nhà liên kế vườn là 3 tầng.
- + Tầng cao nhà biệt thự:
 - Thuộc khu Tây Bắc là 2 tầng.
 - Thuộc khu Tây Nam là 3 tầng.
 - Thuộc khu phía Nam là 3 tầng.

Chiều cao tầng: Theo đúng cao độ thiết kế của mẫu nhà được duyệt hoặc thiết kế đô thị trong hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- *Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:*

- + Chỉ tiêu cơ cấu sử dụng đất của từng lô: xem phụ lục số 5, 6, 7, 8.
- + Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng lô: xem phụ lục số 1, 2, 3, 4.
- + Chỉ tiêu thiết kế kiến trúc của từng ngôi nhà phải được xem xét trên cơ sở đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500.

- Việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường: phải tuân theo quy định chung của khu vực và ô phố liên quan.

2.4. Tổ chức thi tuyển thiết kế kiến trúc và các công trình điểm nhấn:

*Tổ chức thi tuyển phương án thiết kế kiến trúc:*²

Đối với các công trình yêu cầu phải thi tuyển, các chủ đầu tư (công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng và các nhà đầu tư thứ cấp) phải có trách nhiệm thực hiện theo Thông tư 05/2005/TT-BXD ngày 03/ 04 /2005 của Bộ xây dựng. Ngoài ra, khuyến khích các chủ đầu tư tổ chức thi tuyển đối với các công trình có yêu cầu về thẩm mỹ kiến trúc.

2.5. Qui định về các bộ phận cố định và phần nhô ra không cố định:³

a) *Các bộ phận cố định của nhà riêng lẻ:*

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan.

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra), tùy thuộc chiều rộng lộ giới, không được lớn hơn giới hạn được quy định ở bảng 2.3, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công phải thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu trong hình thức công trình kiến trúc, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực;

+ Trên phần nhô ra chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

Bảng 2.3 Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
Dưới 7	0

² Thực hiện theo thông tư số 05/2005/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ngày 12/ 04/ 2005

¹² Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD ngày 03/04/2008

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

- Mái đón, mái hè phố: khuyến khích việc xây dựng mái hè phục vụ công cộng để tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ. Mái đón, mái hè phố phải:

- + 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 khác (như làm ban công, sân thượng, sân bầy chấu cảnh...).

b) 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 2.4

Bảng 2.4 Các bộ phận nhà được phép nhô ra.

Độ cao so với mặt hè (m)	Bộ phận được nhô ra	Độ vươn tối đa (m)	Cách mép vỉa hè tối thiểu (m)
$\geq 2,5$	Gờ chỉ, trang trí	0,2	
$\geq 2,5$	Kết cấu di động: Mái dù, cánh cửa		1,0
$\geq 3,5$	Kết cấu cố định (phải nghiên cứu quy định trong tổng thể kiến trúc khu vực): - Ban công mái đua - Mái đón, mái hè phố		1,0 0,6

2.6. Các công trình tiện ích đô thị, cây xanh, mặt nước và hệ thống bảng chỉ dẫn, biển quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố

a) Công trình tiện ích đô thị, cây xanh, mặt nước:

- Khuyến khích bố trí ghế ngồi cho khách bộ hành, thiết kế hiện đại, phù hợp để ngồi nghỉ (tránh việc nằm ngủ trên ghế làm ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị).

- Lắp đặt các thùng chứa rác công cộng có thẩm mỹ và bảo vệ môi trường.

- Nghiên cứu lắp đặt các công trình tiện ích đô thị hiện đại như: buồng điện thoại công cộng, quầy rút tiền tự động, hộp thư, đèn chiếu sáng năng lượng mặt trời, hòng chữa cháy, nắp đan hố ga, gạch lát vỉa hè, chiếu sáng đô thị ... sao cho hài hòa với các công trình kiến trúc xung quanh.

- Khuyến khích bố trí hệ thống cây xanh, mặt nước vào các khoảng không gian mở.

b) *Hệ thống bảng chỉ dẫn, biển quảng cáo, thông tin, cây trồng trên hè phố:*

- Đảm bảo mỹ quan đô thị.
- Không làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông: như hạn chế tầm nhìn, che khuất tín hiệu điều khiển giao thông.
- Không gây khó khăn cho các hoạt động phòng chống cháy.
- Không làm ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc, cảnh quan đô thị và những nơi trang trọng, tôn nghiêm.

- Về quảng cáo: Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch quảng cáo trên địa bàn Khu Nam trình cơ quan thẩm quyền phê duyệt.

c) *Hàng rào và lối đi cho người tàn tật:*

- Hàng rào được quy định cụ thể tại từng tuyến đường, ô phố.
- Các công trình công cộng đều phải bố trí lối đi cho người tàn tật tiếp cận công trình từ bên ngoài.
- Khu vực vỉa hè chung quanh tại lối băng ngang và lối vào công trình đều phải thiết kế ram dốc cho người tàn tật theo đúng TCXDVN 264: 2002.

d) *Bãi đậu xe:*

Các đường phố chính có tuyến đậu xe tạm theo tiêu chuẩn thiết kế đường đô thị. Trong các khu phố xây dựng nhà ở kết hợp với thương mại dịch vụ, khu thương mại, văn phòng bố trí các bãi đậu xe trong khuôn viên hoặc ngầm dưới các công trình. Việc bố trí bãi đậu xe cần được tính toán phù hợp với nhu cầu trong khu vực, đặc biệt tại các khu cao ốc văn phòng hoặc chung cư. Khi nhu cầu về chỗ đậu xe tăng lên, tại một số khu công viên cây xanh, chọn giải pháp xây dựng bãi đậu xe công cộng ngầm (lưu ý đến việc bố trí chỗ lên xuống cho xe), nhưng vẫn duy trì chức năng công viên cây xanh.

e) *Chỗ dừng và nhà chờ xe buýt:*

Trên các tuyến đường chính như đại lộ Nguyễn Văn Linh, đại lộ Nguyễn Lương Bằng, ... có xe buýt lưu thông cần dự trù chỗ dừng và nhà chờ xe theo quy định. Khi xác định tuyến xe buýt, đơn vị thực hiện cần phối hợp với Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng để thỏa thuận vị trí và kiến trúc nhà chờ xe trước khi thi công xây dựng.

3. Quy định về kiến trúc đô thị tại các đường trục chính, tuyến phố, ô phố:

3.1. Quy định về kiến trúc đô thị tại các đường trục chính:

a) *Tính chất phục vụ và loại công trình kiến trúc được phép xây dựng:*

- Đường Nguyễn Văn Linh:

Tính chất phục vụ là trục đường chính của Khu Nam và cũng là trục chính của khu đô thị mới Nam thành phố.

Đoạn nằm trong khu Trung Tâm được phép xây dựng các công trình cao tầng có chức năng: *thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, vui chơi giải trí, khách sạn, công cộng đô thị và nhà ở.*

Đoạn nằm trong khu Tây Bắc và Tây Nam được phép xây dựng công trình có chức năng: *công cộng đô thị, công cộng khu ở, công viên, nhà ở, cửa hàng dịch vụ.*

- Đường Nguyễn Lương Bằng:

Tính chất phục vụ là trục đường chính nối liền khu thương mại tài chính quốc tế và khu phía Nam.

Đoạn nằm trong khu Trung Tâm được phép xây dựng công trình cao tầng có chức năng: *thương mại, tài chính, giao dịch, ngân hàng, vui chơi giải trí, khách sạn.*

Đoạn nằm trong khu phía Nam được phép xây dựng công trình có chức năng: *nhà ở cao tầng, công cộng khu ở, công cộng đô thị.*

- Đường Tôn Dật Tiên:

Tính chất phục vụ là trục đường cảnh quan dọc theo hồ Bán Nguyệt xuống đến đường Trần Văn Trà. Công trình được phép xây dựng có chức năng: *thương mại, dịch vụ, vui chơi giải trí, khách sạn, văn phòng, nhà ở.*

- Đường Tân Trào:

Tính chất phục vụ là trục đường thương mại tài chính của khu Trung Tâm. Công trình được phép xây dựng có chức năng: *thương mại, tài chính, dịch vụ, văn phòng.*

- Đường Tân Phú:

Tính chất phục vụ là trục đường liên khu nối liền khu Trung Tâm và khu phía Nam. Công trình được phép xây dựng có chức năng: *thương mại dịch vụ, văn phòng, công trình công cộng và nhà ở.*

- Đường Trần Văn Trà:

Tính chất phục vụ là trục đường liên khu nối liền khu Trung Tâm và khu Tây Nam. Công trình được phép xây dựng có chức năng: *thương mại, dịch vụ, khách sạn, công viên, công trình công cộng và nhà ở.*

- Đường Nguyễn Đức Cảnh:

Tính chất phục vụ là trục chính khu Tây Nam, công trình được phép xây dựng có chức năng: *nhà ở kết hợp cửa hàng, dịch vụ, công cộng đô thị, công viên.*

b) *Những quy định cụ thể về quản lý kiến trúc đô thị:*

- *Khoảng lùi công trình:*

+ Nhà phố liên kế: khoảng lùi 2,4 m và hành lang có mái che rộng 1,8m.

+ Công trình thương mại thấp tầng: khoảng lùi là 3m.

+ Công trình cao tầng có kết hợp chức năng thương mại: khoảng lùi khối đế là 3m và khối tháp là 6m.

+ Riêng tại đường Tân Trào, khối tháp cao tầng có khoảng lùi là 7m, đường Nguyễn Đức Cảnh là 5m; 6m và 3m.

- *Khoảng cách giữa các công trình:*

+ Nghiên cứu áp dụng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành, đồng thời phải phù hợp với các quy định đã được phê duyệt theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam nhằm đảm bảo sự hài hòa, đồng bộ về kiến trúc cảnh quan trên từng tuyến đường, ô phố.

+ Công trình tổ hợp phân đế và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách giữa các khối công trình được áp dụng riêng đối với từng phần theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cột vỉa hè) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

- *Tổ chức tầng cao:*⁴

+ Quy định độ cao từng tầng:

Công trình thương mại:

- Cao độ hoàn thiện từ hành lang đi bộ có mái che đến cao độ hoàn thiện sàn tầng 2 là 7,0m.

- Chiều cao các tầng trên khoảng 3,8m.

- Số tầng cao khối đế: 3 tầng.

Công trình nhà ở cao tầng:

- Cao độ từ nền tầng 1 đến cao độ hoàn thiện sàn tầng 2 là 4,5m.

- Chiều cao các tầng trên khoảng 3,2m.

- Số tầng cao khối đế: từ 2 đến 3 tầng tùy theo từng trục đường.

+ Riêng công trình thương mại thuộc khu Trung Tâm tại đường Tôn Dật Tiên:

- Cao độ hoàn thiện từ hành lang đi bộ có mái che đến cao độ hoàn thiện sàn tầng 2 là 4,5m, đến tầng 3 là 9,0m.

- Cao độ hoàn thiện của hành lang đi bộ có mái che không quá cao và phải đồng bộ với cao độ hoàn thiện của vỉa hè, đồng thời phải thuận tiện cho người sử dụng tiếp cận công trình.

- Chiều cao các tầng trên khoảng 3,8m.

⁴ Theo bản đồ Quy hoạch Không gian kiến trúc cảnh quan QH-04

- *Hình thức kiến trúc công trình:*

+ Hình thức mặt đứng:

Các công trình trên cùng tuyến phố phải có sự thống nhất và đồng bộ các yếu tố về cao độ các tầng, khoảng lùi, màu sắc (*kể cả màu mái*) và phong cách kiến trúc.

+ Hoàn thiện ngoại thất của công trình:

- Màu sơn hoàn thiện cho phần ngoại thất mọi loại công trình phải là màu sáng, có thể sơn màu trắng cho mọi công trình.
- Cấm sử dụng màu tía cho mọi công trình.
- Không được sử dụng tượng trang trí trên mái nhà hoặc mặt tiền nhà.

- *Vật liệu xây dựng và kết cấu:*

+ Nên sử dụng những vật liệu như gạch, bê tông, bê tông cốt thép, xi măng, gỗ và thép để thi công công trình.

+ Nên sử dụng cọc bê tông để tăng khả năng chịu tải của kết cấu công trình.

+ Chỉ đóng cọc bằng máy ép cọc, không được dùng máy búa.

+ Cửa đi và cửa sổ của công trình nên sử dụng kính trong và kính mờ.

+ Cửa kính của cửa hiệu kinh doanh phải sử dụng kính trong để tạo cảnh quan sinh động, náo nhiệt dọc theo các lối đi bộ.

+ Không sử dụng cửa kính màu xanh biển hoặc màu nâu.

+ Không sử dụng loại kính phản chiếu ánh sáng quá mạnh.

- *Hình thức công trình tại góc phố giao nhau:*

Đối với công trình có khối tích lớn, chỉ giới xây dựng tại vị trí vạt góc sẽ không cắt góc và bảo đảm không vượt quá ranh vạt góc nhằm tạo thuận lợi cho công tác thiết kế kiến trúc và kỹ thuật. Ban Quản lý khu Nam xem xét cụ thể trong quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- *Các phần đưa ra ngoài công trình nhà ở riêng lẻ:*

+ Không có bộ phận nào của nhà vượt quá chỉ giới đường đỏ.

+ Các bộ phận của công trình sau đây được phép vượt quá chỉ giới xây dựng: bậc thêm, vệt dặt xe, bậc cửa, gờ chỉ, ô văng, mái đua, mái đón, móng nhà. Ban công được phép nhô quá chỉ giới xây dựng 1,4m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia.

- *Quy định hệ thống lưu thông khách bộ hành giữa các tòa nhà:*

+ Được chia làm 2 phần: hành lang đi bộ có mái che dành cho người đi bộ và cầu vượt đi bộ trên cao. Không được phép lấn chiếm vỉa hè dưới

bất kỳ hình thức nào. Phải đáp ứng các yêu cầu trong TCXDVN 264: 2002 để người tàn tật tiếp cận sử dụng. Quy định cụ thể như sau:

+ Hành lang đi bộ có mái che cho công trình:

- Sau khoảng lùi rộng 3,0m là hành lang đi bộ có mái che rộng 4,0m.
- Chiều cao thông thủy tối thiểu của hành lang đi bộ có mái che là 4,8m.
- Chiều cao của hành lang đi bộ có mái che tương ứng chiều cao từ 1 đến 2 tầng tùy từng trục đường.

+ Cầu vượt đi bộ trên cao giữa các tòa nhà:

- Phải thiết kế hệ thống hành lang liên thông và chừa sẵn vị trí kết nối cầu vượt đi bộ để khách bộ hành có thể đi từ tòa nhà này sang tòa nhà khác.
- Các cầu vượt phải được thiết kế đồng bộ.
- Cầu vượt đi bộ phải được đặt ở vị trí không ảnh hưởng đến tầm nhìn và không cản trở lưu thông. Cao độ thông thủy tối thiểu của cầu tính từ mặt đường phải đảm bảo là 5m. Vị trí kết nối cho các cầu vượt là tại sàn tầng 2 của các tòa nhà. Cầu phải trong suốt (hoặc dễ nhìn xuyên qua) đủ để đảm bảo tầm nhìn.
- Cầu vượt đường không được tổ chức các khoảng không gian cho thuê.

+ Các tòa nhà được kết nối với nhau bằng cầu vượt đi bộ:

Nghiên cứu bố trí cầu vượt đi bộ để kết nối các tòa nhà trên trục đường Nguyễn Lương Bằng, Tôn Dật Tiên, Tân Trào trong đồ án QHCT 1/500.

- *Quy định về hàng rào công trình:*

+ Nhà liên kế phố (nhà ở kết hợp cửa hàng dịch vụ) không được phép xây dựng hàng rào phía trước nhà. Đối với các nhà phố liên kế ở góc đường chỉ được xây hàng rào bên hông nhà từ sau hành lang đi bộ rộng 1,8m của mặt đứng chính.

+ Hàng rào chỉ được phép xây dựng từ ranh giới lô đất (kể cả móng) và các nhà bảo vệ phải nằm trong ranh giới lô đất. Mép ngoài của trụ cổng không được phép vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

+ Tường rào (nếu có) có chiều cao tối đa là 2,2m so với mặt vỉa hè.

+ Hàng rào trên đường Nguyễn Văn Linh phải có hình thức kiến trúc thoáng, đồng bộ, nhẹ, mỹ quan. Tỷ lệ trống thoáng tường rào được quy định

tối thiểu là 80% và tối đa 20% cho tường đặc phía mặt đường Nguyễn Văn Linh., Nguyễn Lương Bằng, Tôn Dật Tiên, Tân Phú, Trần Văn Trà.

+ Các công trình thương mại và nhà ở cao tầng trong khu Trung Tâm, trục đường Tân Trào không được phép xây dựng hàng rào bao quanh công trình.

- *Hành lang an toàn giao thông:*⁵

Trong giới hạn hành lang an toàn đối với cầu vượt trong đô thị không được phép xây dựng công trình trong phạm vi 50m chiều dài tính từ đuôi mố cầu (*hoặc đến hết chân dốc nếu đường dốc lớn hơn 50m*), 7m theo chiều ngang tính từ mép lan can ngoài cùng của cầu trở ra.

3.2. Quy định về kiến trúc đô thị tại các tuyến phố, ô phố:

a) *Quy định về quy hoạch kiến trúc chung của từng ô phố:*

- *Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:*

+ Tuân thủ đúng quy định về khoảng lùi trong Bản đồ quy hoạch chỉ giới đỏ, Chỉ giới xây dựng QH - 06 thuộc Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/2000 Khu Nam.

+ Nhà liên kế phố và nhà ở thấp tầng được quy định khoảng lùi 2,4 m, hành lang có mái che rộng 1,8m.

+ Nhà ở cao tầng có kết hợp thương mại dịch vụ được quy định khoảng lùi 3m cho khối đế và 6m đối với khối tháp.

+ Công trình tổ hợp phần đế và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng cách giữa các khối công trình được áp dụng riêng đối với từng phần theo tầng cao xây dựng tương ứng của mỗi phần tính từ mặt đất (cột vỉa hè) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

- *Tầng cao và cao độ không chế chiều cao:*

+ Tầng cao tối thiểu cho các lô là 2 tầng.

+ Tầng cao tối đa cho các công trình cao tầng là 30 tầng ngoại trừ công trình trên lô C2, C16 và Md6.

+ Tầng cao của các ô phố (lô đất) phải tuân theo Bản đồ Quy hoạch sử dụng đất QH – 05.

b) *Quy định về những công trình tiện ích đô thị và công trình phụ:*

Mục tiêu: nhằm đáp ứng tối đa các nhu cầu tiện ích đô thị cho dân cư và khách vãng lai trong Khu Nam, phù hợp với ”đô thị kiểu mẫu” đã được Bộ Xây dựng công nhận.

- *Về những thành phần tiện ích đô thị trong Khu Nam:*

+ Những yếu tố thuộc hệ thống hạ tầng kỹ thuật: toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong Khu Nam được quy hoạch ngầm. Miệng bảo trì của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hộp cứu hỏa, họng cứu hỏa đô thị, lan can các loại cầu vượt,... phải nghiên cứu thiết kế thẩm mỹ và phù hợp cảnh quan đô thị.

⁵ Theo nghị định 186/2004/NĐ-CP về hành lang an toàn giao thông

- Đèn giao thông: điều khiển giao thông, định hướng các điểm cần đến, các điểm cần quan tâm, giúp cho mọi người tiếp thu nhanh và dễ dàng nhất. Vấn đề tiết kiệm năng lượng và sử dụng năng lượng mặt trời cần được nghiên cứu để sử dụng trong tương lai.

- Trang trí vỉa hè đường đi bộ: phải được xây dựng đồng bộ, hài hòa về vật liệu, màu sắc, cao độ từng tuyến phố; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, thuận tiện cho việc bảo vệ chăm sóc cây, về độ rộng, độ bằng phẳng của hè phố đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người tàn tật. Nên sử dụng hình thức triển lãm lát cạnh tại các khu nhà ở riêng lẻ.

- Trang trí lòng đường: việc thiết kế các vạch sơn phân luồng, băng giảm tốc nội khu, ranh phân cách ... phải theo tiêu chuẩn hiện hành. Tuy nhiên cần khuyến khích sử dụng chất liệu mới và thiết kế có khoa học, màu sắc đặc thù cho từng làn xe.

+ Những yếu tố khác: lối tiếp cận công trình, trạm dừng xe, hòm thư, buồng điện thoại, trụ đèn chiếu sáng nội bộ, dù che nắng, bồn cây, nắp hố ga ...: được thiết kế hiện đại và thuận tiện cho việc thay đổi, tháo ráp dễ dàng. Những tiện ích cho đường phố là yếu tố không thể thiếu trong thiết kế đô thị cần phải thiết kế đồng bộ với nhau, phản ánh tính văn hoá, hài hoà với cảnh quan xung quanh, tạo ấn tượng cho khu vực.

- Cây xanh - bồn cây: cần trồng dưới gốc cây những cây nhỏ, màu sắc khác nhau. Đối với cây xanh bồn hoa có thể bố trí cố định hay dùng giải pháp chậu xếp di động được sắp xếp theo những chủ đề khác nhau, thay đổi màu sắc theo mùa. Cây xanh trong công trình nên bố trí ở mặt tiền và ban công, nên chọn cây có dáng đẹp, có hoa, dàn dây leo.

- Biển chỉ dẫn đường phố: hướng dẫn giao thông, đặt dọc các tuyến đường phố để quy định hướng tuyến. Thiết kế biển phải có sự thống nhất giữa màu sắc và mẫu chữ, để đảm bảo dễ quan sát. Nghiên cứu tốc độ di chuyển của người đi bộ để từ đó có kích thước biển và cỡ chữ thích hợp. Chữ và ký hiệu phải đơn giản, rõ ràng, dễ đọc.

- Biển tên đường: Đặt ở góc đường, được thiết kế hài hòa góp phần trang trí hè phố, có thể sử dụng nhiều loại chất liệu và màu sắc khác nhau.

- Biển báo cho người đi bộ: đặt hướng dẫn các lối đi, lối vào các công trình. Loại biển này có hình thức đa dạng, vật liệu sử dụng phong phú.

- Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh công cộng và thùng rác: hình thức đơn giản hiện đại, có thể di chuyển và đặt ngầm để ít tốn diện tích. Dọc các tuyến đường chính hướng vào khu Trung Tâm, các khu vực công cộng cần bố trí thùng rác với khoảng cách thích hợp, được thiết kế có kích thước phù hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

- Ghế ngồi: Vật liệu làm ghế phải phù hợp với tính năng và thời tiết (bằng đá, gỗ ...), hình dáng đa dạng (hình chữ nhật, hình cầu, vỏ trứng ...).

Bề mặt ghé không làm phẳng, quá dài để tránh trường hợp có thể nằm ngủ gây ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

+ Công trình phụ: bao gồm tượng đài, tranh hoành tráng, đài phun nước, sân khấu ngoài trời, kiến trúc nhỏ đặt tại công viên, phố đi bộ, quảng trường hay cho công trình kiến trúc ...

Các công trình phụ nêu trên cần được đầu tư và nghiên cứu vị trí, bố cục trong không gian đô thị sao cho phát huy giá trị và ý nghĩa, thẩm mỹ cao, phục vụ cho sinh hoạt cộng đồng dân cư địa phương và du khách vãng lai.

Khuyến khích phối kết các công trình phụ và nghệ thuật đường phố tại những tuyến đường cảnh quan, phố đi bộ, hồ Bán Nguyệt, tuyến phố thương mại tài chính quốc tế trong những dịp cuối tuần hay các sự kiện triển lãm, lễ hội lớn.

PHỤ LỤC 18

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH NHÀ LIÊN KẾ THUỘC KHU VỰC NHÀ Ở HIỆN TRẠNG TRONG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Yêu cầu về kiến trúc:

a) 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.

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 công trình 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 dự kiến xây dựng loại hình 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 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.

2.2. Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định trên:

- Trường hợp lô đất có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa theo quy mô hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng 7,0m. Chiều cao tại đỉnh mái không quá 9,0m.

- Trường hợp lô đất có diện tích nhỏ hơn $15m^2$ 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 chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 7,0m.

- 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 6m: chiều cao tối đa tại đỉnh mái không quá 11,6m.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m² đến dưới 36m², 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 >60⁰ với chiều dài hai cạnh tối thiểu 3,0m) diện tích xây dựng trên 36m² 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.

- Lô đất có diện tích lớn hơn 500m² sẽ do cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét và cung cấp thông tin quy hoạch đô thị cụ thể theo quy định, phù hợp pháp lý quy hoạch xây dựng hiện hành.

3. Mật độ xây dựng:

Mật độ xây dựng nhà liên kế áp dụng theo Bảng 1 sau:

Bảng 1

Diện tích lô đất (m ²)	< 50	100	200	300	500
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50

Ghi chú:

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

$$N_t = N_b - \frac{N_b - N_a}{C_a - C_b} \times (C_t - C_b)$$

Trong đó:

- N_t: mật độ xây dựng của khu đất cần tính;
- C_t: diện tích khu đất cần tính;
- C_a: diện tích khu đất cận trên;
- C_b: diện tích khu đất cận dưới;
- N_a: mật độ xây dựng cận trên trong Bảng 1 tương ứng với C_a;
- N_b: mật độ xây dựng cận dưới trong Bảng 1 tương ứng với C_b.

4. 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 và Bảng 3 dưới đây:

4.1. Tầng cao công trình:

Bảng 2

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 Quận trung tâm hoặc Trung tâm cấp quận	Thuộc trục đường thương mại - dịch vụ	Công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng mặt tiền >8,0m	
(m)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)	(tầng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
$L \geq 25$	6	-	-	-	6
$16 \leq L < 25$	5	+1	+1	+1	6
$6 \leq L < 16$	4	+1	0	+1	5
$3,5 \leq L < 6$	3	+1	0	+1	4
$L < 3,5$	3	0	0	0	3

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;

c) Khu vực trung tâm cấp quận được xác định trong quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc do Ủy ban nhân dân quận phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc xác định báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét chấp thuận trước khi ban hành.

d) Đoạn, tuyến đường thương mại dịch vụ:

Trục đường thương mại - dịch vụ xác định tại Phụ lục 02 của Quy chế này.

e) Số tầng không được vượt quá số tầng được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

4.2. Chiều cao công trình:

Bảng 3

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)
$L \geq 25$	7,0	-	-	-	-	25,0	-	27,0
$16 \leq L < 25$	7,0	-	-	-	21,6	-	23,6	27,0
$6 \leq L < 16$	5,8	-	-	17,0	-	-	19,0	22,4
$3,5 \leq L < 6$	-	-	11,6	-	-	-	13,6	15,6
$L < 3,5$	-	-	-	-	-	-	11,6	-

a) 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;

b) Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

c) 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 3;

d) Chiều cao không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

5. 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, 6 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.

Trong trường hợp đồ án Quy hoạch phân khu có quy định hệ số sử dụng đất tối đa của 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.

6. Khoảng lùi xây dựng công trình:

Khoảng lùi nhà liên kế cần đảm bảo các yêu cầu sau:

6.1. Đối với lô đất có diện tích trên 50m^2 , có chiều sâu (D) tính từ ranh lộ giới:

- a) Trường hợp $D \geq 16\text{m}$: công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 2m;
- b) Trường hợp $9\text{m} \leq D < 16\text{m}$: công trình phải bố trí khoảng lùi so với ranh đất sau tối thiểu 1m;
- c) Trường hợp $D < 9\text{m}$: khuyến khích tạo khoảng trống phía sau nhà.

6.2. Tại các trục đường thương mại - dịch vụ (được xác định tại phụ lục 04), nhà liên kế 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 $D < 6\text{m}$ thì cần đảm bảo tối thiểu 50% khoảng lùi theo quy định.

6.3. Điều kiện xác định dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi:

Nhà ở liên kế có khoảng lùi trên một hoặc nhiều đoạn phố được xác định khi thỏa điều kiện sau: các căn nhà có vị trí liên kế nhau trên đoạn phố đang xem xét có chỉ giới xây dựng (hiện trạng hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền về quản lý hoạch kiến trúc hướng dẫn) lùi so với ranh lộ giới và chiều dài liên tục của dãy nhà nêu trên tối thiểu 15m; nếu dãy nhà có khoảng lùi này chiếm trên một nửa số lượng căn nhà của đoạn phố đó thì cơ quan có thẩm quyền về quản lý quy hoạch - kiến trúc cần xem xét xác định khoảng lùi chung cho toàn đoạn phố. 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, nếu là số lẻ thì làm tròn đến 0,5m.

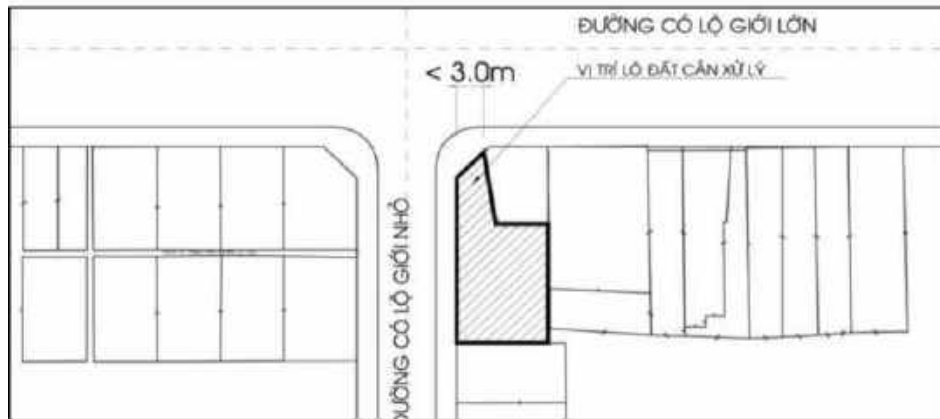
7. Xử lý các trường hợp lô đất có vị trí đặc biệt:

Lô đất có vị trí đặc biệt là lô đất có vị trí tại góc giao của hai hoặc ba đường (hoặc hẻm) hoặc tiếp giáp hai đường (hoặc hẻm) có quy định khác nhau về tầng cao. Tùy từng trường hợp mà cơ quan có thẩm quyền cung cấp thông tin và cấp phép xây dựng xem xét như sau:

7.1. 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 (tại vị trí tiếp giáp ranh lộ giới) nhỏ hơn 3,0m quay về phía đường lớn thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường nhỏ;

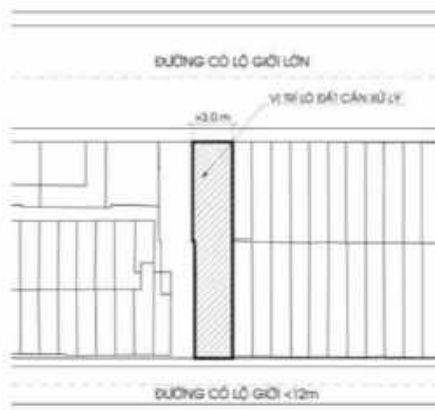
Hình minh họa vị trí lô đất trường hợp a)



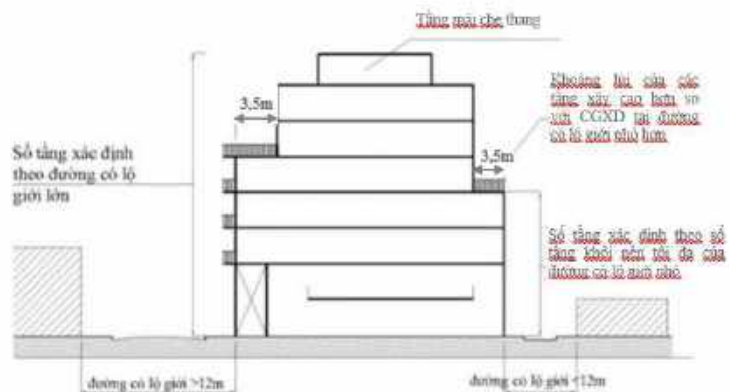
b) Nếu chiều rộng lô đất (tại vị trí tiếp giáp ranh lộ giới) tối thiểu 3,0m quay về phía đường lớn thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường lớn.

7.2. Trường hợp lô đất tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai đường có quy định khác nhau về tầng cao:

Đối với đường có lộ giới 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 minh họa



Mặt cắt A-A

8. Tầng hầm

Vị trí ram dốc xuống tầng hầm cách ranh lộ giới tối thiểu 3,0m.

9. 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).

10. Ban công, ô văng

a) Độ vươn của ban công, ô văng nhô ra trên không gian lộ giới phụ thuộc vào chiều rộng của lộ giới không được lớn hơn giới hạn được quy định ở Bảng 4, đồng thời phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1,0m, cụ thể như sau:

Bảng 4

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 7$	0
$7 \leq L < 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

b) Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép che chắn tạo thành lô-gia và 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, v.v...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

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

d) 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.

e) 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.

11. Lắp đặt các thiết bị ở các mặt bên và sân thượng, mái che thang 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:

a) Các thiết bị điện cơ gia dụng như ăng-ten truyền hình, máy điều hòa, thiết bị thu năng lượng mặt trời, bồn nước, v.v... 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).

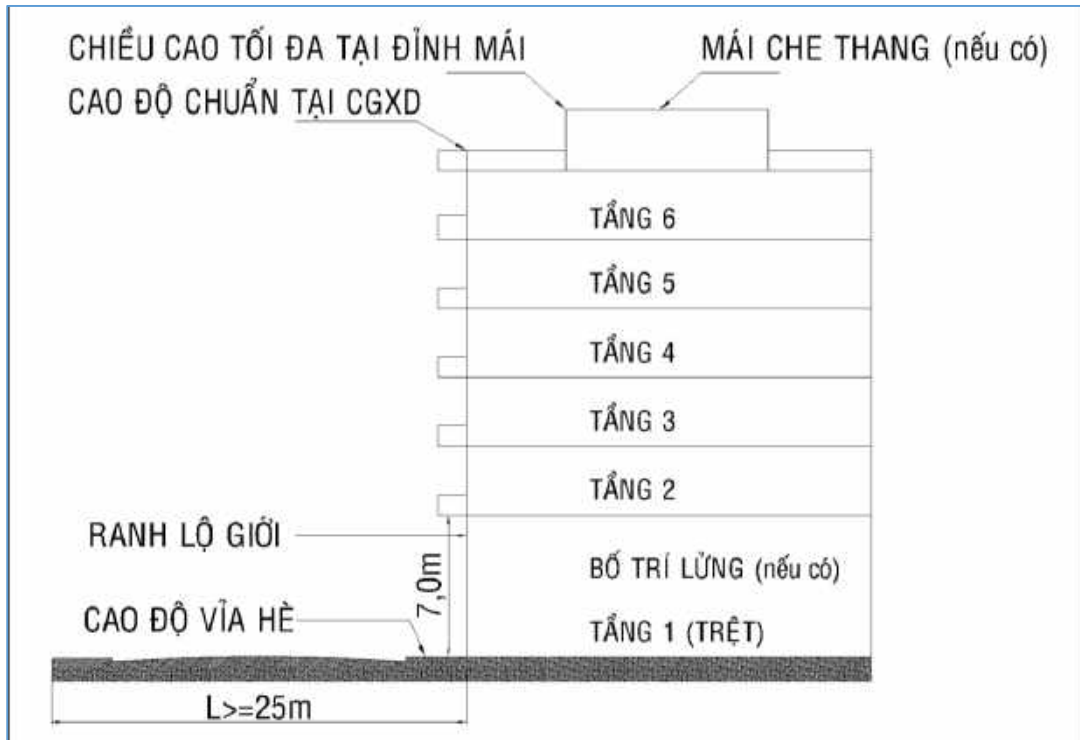
b) Các thiết bị điện cơ chuyên dụng như thiết bị thu nhận tín hiệu vệ tinh, trạm phát sóng viễn thông, v.v... được phép lắp đặt trong phạm vi ranh đất, ở vị trí ít gây ảnh hưởng mỹ quan đô thị và các nhà kế cận nhưng phải đảm bảo các quy định chuyên ngành và được cho phép bởi cơ quan quản lý có thẩm quyền theo quy định.

12. Chiều dài của dãy nhà liên kế

Nội dung này áp dụng cho dự án xây dựng mới tại khu vực cải tạo đô thị (có lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị) có bố trí hình thức nhà liên kế.

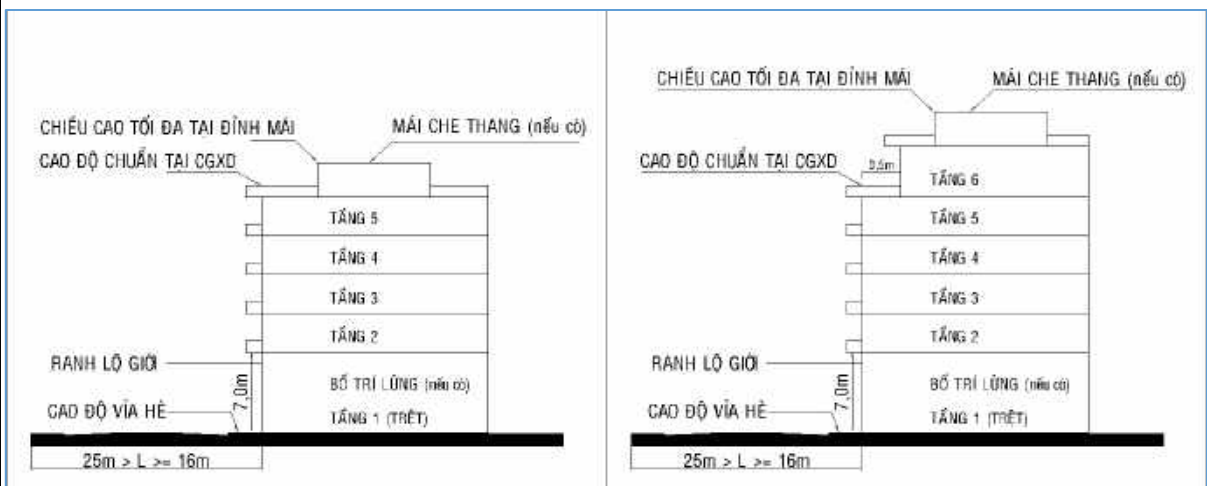
Trong các dự án này, chiều dài của dãy nhà liên kế tối đa không quá 60m. Trường hợp bố cục các lô đất dài hơn 60m cần có khoảng ngắt quãng tối thiểu 4,0m cho dãy nhà.

ĐỐI VỚI ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI TỪ 25M TRỞ LÊN



Tầng cao tối đa 06 tầng

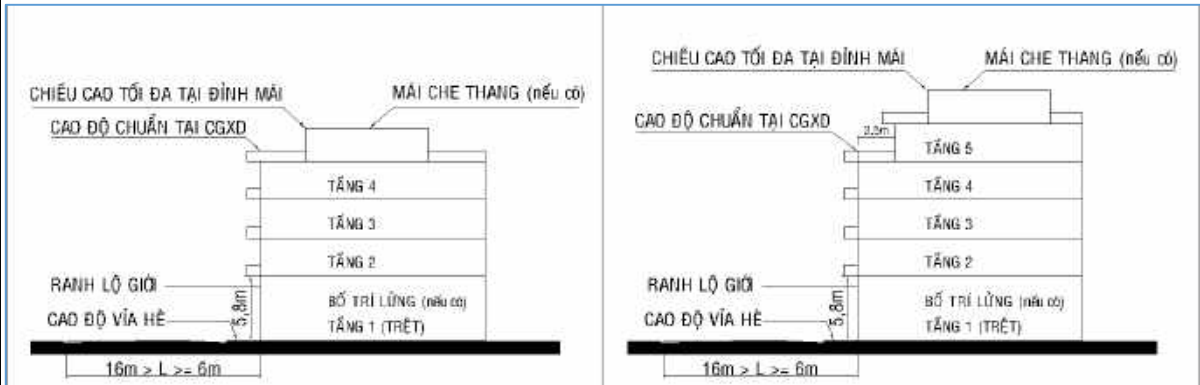
ĐỐI VỚI ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI TỪ 16M ĐẾN DƯỚI 25M



Tầng cao tối đa 05 tầng

Tầng cao tối đa 06 tầng: áp dụng khi thỏa 1 trong 03 yếu tố cộng thêm tầng cao tại Bảng 2. Tầng 6 có khoảng lùi 3,5m so với các tầng dưới.

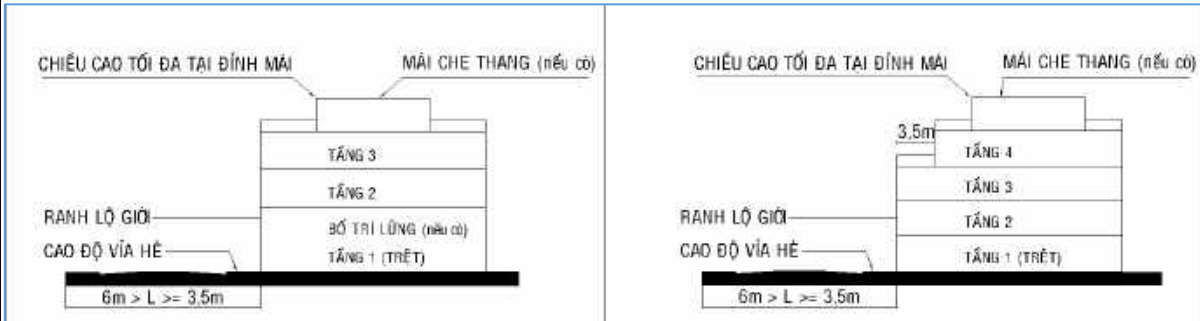
ĐỐI VỚI ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI TỪ 6M ĐẾN DƯỚI 16M



Tầng cao tối đa 04 tầng (khi không có yếu tố cộng thêm tầng). Độ vưn ban công tuân thủ quy định tại Bảng 4.

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 vưn ban công tuân thủ quy định tại Bảng 4.

ĐỐI VỚI ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI TỪ 3,5M ĐẾN DƯỚI 6M



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

ĐỐI VỚI ĐƯỜNG CÓ LỘ GIỚI DƯỚI 3,5M

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.

PHỤ LỤC 19

CÁC QUYẾT ĐỊNH VỀ BAN HÀNH DANH MỤC BIỆT THỰ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÃ ĐƯỢC PHÂN LOẠI CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 1 và Đợt 2);

Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 3);

Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 4);

Quyết định số 1472/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 5);

Quyết định số 3851/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 6).

Và các Quyết định khác được ban hành tiếp theo các Đợt sau khi được Hội đồng Phân loại biệt thự thực hiện phân loại trình UBND Thành phố phê duyệt.