

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 16/2009/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**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**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 29/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 02 năm 2007 của Chính phủ về quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 và Quyết định số 682/BXD-CSXD ngày 14 tháng 12 năm 1996 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

Căn cứ Thông tư số 08/2007/TT-BXD ngày 10 tháng 9 năm 2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Công văn số 4161/SQHKT-QHKTT ngày 26 tháng 11 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Nay ban hành kèm theo Quyết định này 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.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở - Ban - Ngành thành phố, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thành Tài

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

QUY CHẾ

**Quản lý kiến trúc đô thị đối với 4 ô phố trước
Hội trường Thống Nhất thuộc phường Bến Nghé
quận 1, thành phố Hồ Chí Minh**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 16/2009/QĐ-UBND
ngày 12 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Quy chế này hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các công trình, cảnh quan tại 4 ô phố trước Hội trường Thống Nhất, thuộc phường Bến Nghé, quận 1.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc xây dựng quản lý đô thị còn phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy chế này quy định các chỉ tiêu cơ bản quy hoạch kiến trúc công trình đối với 4 ô phố trước Hội trường Thống Nhất thuộc phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo đúng Quy chế này.

3. Cơ quan quản lý quy hoạch, xây dựng đô thị (Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 1) giúp Ủy ban nhân dân thành phố hướng dẫn việc quản lý kiến trúc đô thị theo đúng quy định tại Quy chế này.

4. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại văn bản này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt Quy chế này cho phép.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định quản lý kiến trúc tất cả các công trình trong phạm vi của 4 ô phố, giới

hạn trên từng trục đường, ngoại trừ các công trình cao tầng đã xây dựng, các công trình cải tạo, sửa chữa không thay đổi quy mô cấu trúc công trình, các công trình đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc trước thời điểm Quy chế này được ban hành và các công trình nằm trong danh mục bảo tồn theo Thông báo số 46/TB-UB-QLĐT ngày 17 tháng 5 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 3. Tóm tắt một số đặc điểm hiện trạng và quy hoạch

1. Vị trí, tính chất, quy mô:

a) Vị trí: 4 ô phố trước Hội trường Thống Nhất thuộc một phần phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

b) Ranh giới:

- Phía Đông Nam giáp đường Nguyễn Du.
- Phía Đông Bắc giáp đường Công xã Paris, Nhà thờ Đức Bà.
- Phía Tây Nam giáp đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Hội trường Thống Nhất.
- Phía Tây Bắc giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai.

c) Tính chất: 4 ô phố thuộc khu trung tâm hiện hữu, nằm trong vùng lân cận các công trình có giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, bảo tồn như Hội trường Thống Nhất, Công viên 30 - 4, Nhà thờ Đức Bà. Hiện trạng kiến trúc chủ yếu là các công trình thấp tầng dạng biệt thự.

d) Quy mô: tổng diện tích 4 ô phố khoảng 63.099m².

2. Thống kê các ô phố, tuyến phố:

a) Thống kê và quy định chỉ giới xây dựng của các tuyến phố:

STT	Tên đường	Giới hạn tuyến đường		Bề rộng lòng đường (m)	Via hè (m)	Chỉ giới đường đỏ (lộ giới) (m)	Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi so với lộ giới) (m)
		Từ đường	Đến đường				
01	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Nguyễn Thị Minh Khai	Nguyễn Du	18	6	30	3
02	Nguyễn Thị Minh Khai	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Phạm Ngọc Thạch	23	6	35	5

03	Phạm Ngọc Thạch	Nguyễn Thị Minh Khai	Lê Duẩn	18	6	30	3
04	Pasteur	Nguyễn Du	Nguyễn Thị Minh Khai	23	6	35	3
05	Nguyễn Du	Công xã Paris	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	20	4,5	20	3
06	Hàn Thuyên	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Công xã Paris	11	4,5	20	3
07	Alexandre de Rhodes	Nam Kỳ Khởi Nghĩa	Phạm Ngọc Thạch	11	4,5	20	3

b) Thống kê các ô phố: ký hiệu ô phố, diện tích (ha), dân số (người):

STT	Ký hiệu ô phố	Diện tích (ha)
01	DTN-01	1,5110
02	DTN-02	1,4849
03	DTN-03	1,8895
04	DTN-04	1,4245

Điều 4. Phân nhóm theo các vùng đặc trưng

1. Cấu trúc mỗi ô phố được nhóm thành các vùng đặc trưng theo định nghĩa dưới đây và thể hiện trên bản vẽ (Phụ lục 1).

2. Các vùng đặc trưng:

a) Vùng I: là vùng 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 các tuyến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Alexandre de Rhodes, Hàn Thuyên và Công xã Paris.

b) Vùng II: khu vực dọc theo các mặt đường có lộ giới lớn, ngoài phạm vi vùng I. Giới hạn 25m ÷ 40m tính từ lộ giới các tuyến đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phạm Ngọc Thạch.

c) Vùng III: là các công trình hoặc khối kiến trúc nằm ở phần còn lại (nếu có), ngoài giới hạn phạm vi vùng I và vùng II.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Ô phố giới hạn bởi đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Nguyễn Thị Minh Khai - Pasteur - Alexandre de Rhodes (ký hiệu DTN 01)

1. Vị trí, ranh giới, quy mô ô phố:

a) Vị trí, ranh giới: ô phố giới hạn bởi bốn trục đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Nguyễn Thị Minh Khai - Pasteur - Alexandre de Rhodes.

b) Quy mô: diện tích ô phố khoảng 15.110m².

2. 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):

- Lộ giới đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa: 30m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 2,5.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự.

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

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35⁰ (bằng với góc mái so với lộ giới 20m).

- 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 (Phụ lục số 2).

+ 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 (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 (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kê hầm, lửng.

- 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.

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

- Lộ giới đường Alexandre de Rhodes: 20m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 2,5.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự.

- 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 (Phụ lục số 2).

+ 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 (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 (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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.

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

- Lộ giới đường Nguyễn Thị Minh Khai: 35m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 7,5.

- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.

- Góc giới hạn chiều cao công trình: 45° .
- Quy mô tầng cao: tùy thuộc vào cao độ công trình tính theo góc giới hạn, và diện tích khu đất.
- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.
- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới: bằng chiều rộng lộ giới cộng thêm 5m (khoảng lùi tối thiểu).

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.
- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

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

- Lộ giới đường Pasteur: 35m.
- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.
- 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.
- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự, các dạng công trình khác theo quy định.
- 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 (Phụ lục số 2).
- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.
- 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.

Điều 6. Ô phố giới hạn bởi đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Hàn Thuyên - Pasteur - Nguyễn Du (ký hiệu DTN 02)

1. Vị trí, ranh giới, quy mô ô phố:

- a) Vị trí, ranh giới: ô phố giới hạn bởi bốn trục đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Hàn Thuyên - Pasteur - Nguyễn Du.

b) Quy mô: diện tích ô phố khoảng 14.849m².

2. 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):

- Lộ giới đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa: 30m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 2,5.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự.

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

- Quy định giới hạn góc mái công trình: 35⁰ (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 (Phụ lục số 2).

+ 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 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 (bản vẽ Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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.

* Đối với các khu đất tiếp giáp hẻm:

- Nhà liên kế: áp dụng Quy định về kiến trúc nhà liên kế ban hành theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2007.

- Khu đất lớn: tùy vào quy hoạch hẻm giới và diện tích khu đất, tối đa 8 tầng.

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

- Lộ giới đường Hàn Thuyên: 20m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

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

- Chi giới xây dựng: khoảng lùi so với lộ giới: tối thiểu 3m;

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

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 2,5.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự.

- 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 chi 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 (Phụ lục số 2).

+ 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 (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 (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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):

- Lộ giới đường Pasteur: 35m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- Dạng công trình: hỗn hợp.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự, các dạng công trình khác theo quy định.

- 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 định tầng cao: tối đa 8 tầng.

- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới 31,8m, chiều cao đỉnh mái tối đa 33,8m (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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):

- Lộ giới đường Nguyễn Du: 20m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự, các dạng công trình khác theo quy định.

- 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 (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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.

Điều 7. Ô phố giới hạn bởi đường Pasteur - Nguyễn Thị Minh Khai - Phạm Ngọc Thạch - Alexandre de Rhode (ký hiệu DTN 03)

1. Vị trí, ranh giới, quy mô ô phố:

a) Vị trí, ranh giới: ô phố giới hạn bởi bốn trục đường Pasteur - Nguyễn Thị Minh Khai - Phạm Ngọc Thạch - Alexandre de Rhode.

b) Quy mô: diện tích ô phố khoảng 18.895m².

2. 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):

- Lộ giới đường Pasteur: 35m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự, các dạng công trình khác theo quy định.

- 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 (Phụ lục số 2).
- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.
- 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):

- Lộ giới đường Nguyễn Thị Minh Khai: 35m.
- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.
- 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.
- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 7,5.
- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
- Góc giới hạn chiều cao công trình: 45° .
- Quy mô tầng cao: tùy thuộc vào cao độ công trình tính theo góc giới hạn và diện tích khu đất.
- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.
- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới: bằng chiều rộng lộ giới cộng thêm 5m (khoảng lùi tối thiểu).

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.
- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

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

- Lộ giới đường Phạm Ngọc Thạch: 30m.
- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.
- Dạng công trình: độc lập, cao tầng.
- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 7,0.
- 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.

- Góc giới hạn chiều cao công trình: 45° .
- Quy mô tầng cao: tùy thuộc vào cao độ công trình tính theo góc giới hạn và diện tích khu đất.
- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.
- Cao độ chuẩn tại vị trí lộ giới: bằng chiều rộng lộ giới cộng thêm 5m (khoảng lùi tối thiểu).

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

- Lộ giới đường Alexandre de Rhodes: 20m.
- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.
- 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.

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 2,5.
- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự.
- 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 (bản vẽ Phụ lục số 2).

+ 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 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 (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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.

Điều 8. Ô phố giới hạn bởi đường Pasteur - Hàn Thuyên - Công xã Paris - Nguyễn Du (ký hiệu DTN 04)

1. Vị trí, ranh giới, quy mô ô phố:

a) Vị trí, ranh giới: ô phố giới hạn bởi bốn trục đường Pasteur - Hàn Thuyên - Công xã Paris - Nguyễn Du.

b) Quy mô: diện tích ô phố khoảng 14.245m².

2. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc theo từng trục đường thuộc ô phố:

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

- Lộ giới đường Pasteur: 35m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.
 - Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự, các dạng công trình khác theo quy định.
 - 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.
 - Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.
 - 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:
- Nhà liên kế: áp dụng theo quy định về kiến trúc nhà liên kế trong khu đô thị hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh.
- b) Trục đường Hàn Thuyên (từ Pasteur đến Công xã Paris):
- Lộ giới đường Hàn Thuyên: 20m.
 - Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.
 - 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.
 - Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 2,5.
 - Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự, các dạng công trình khác theo quy định.
 - Yêu cầu về kiến trúc: khuyến khích dạng công trình có mái ngói.
 - Quy định giới hạn góc mái công trình: 35⁰.
 - 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 (Phụ lục số 2).

+ 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 (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 (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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.

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

+ Chỉ giới xây dựng: được xây sát ranh lộ giới và ranh đất còn lại.

+ Mật độ xây dựng: tối đa 90%.

+ Quy định tầng cao: tối đa 3 tầng.

+ Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

+ Chiều cao đỉnh mái tối đa: 16,8m.

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

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

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Hệ số sử dụng đất: tính toán cụ thể theo từng lô đất - tối đa không quá 2,5.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự.

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

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

- 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 (Phụ lục số 2).

+ 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 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 (Phụ lục số 2).

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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):

- Lộ giới đường Nguyễn Du: 20m.

- Chức năng công trình: dịch vụ, thương mại, nhà ở.

- 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.

- Mật độ xây dựng: tối đa 50% đối với dạng biệt thự, các dạng công trình khác theo quy định.

- 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.

- Các số tầng cao nêu trên không kể hầm, lửng.

- 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.

Điều 9. Hành vi nghiêm cấm và trách nhiệm chủ sở hữu công trình

1. Nghiêm cấm việc xây dựng coi nói lấn chiếm không gian và diện tích đất, xây dựng chông lán làm biến dạng hình thức kiến trúc ban đầu và ảnh hưởng kết cấu công trình. Các hành vi bị cấm theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Nhà ở.

2. Trong trường hợp các biệt thự thuộc 4 ô phố nằm trong danh mục bảo tồn theo Thông báo số 46/TB-UB-QLĐT ngày 17 tháng 5 năm 1996 của Ủy ban nhân dân thành phố và danh mục các biệt thự được quy định tại Phụ lục 3, khi xây dựng mới phải được sự chấp thuận cho phép tháo dỡ của Ủy ban nhân dân thành phố và tuân theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định tại Điều 4 của Quy chế này.

3. Các tổ chức, cá nhân chủ sở hữu công trình có trách nhiệm bảo quản, bảo dưỡng định kỳ công trình, tránh để hư hỏng xuống cấp gây mất mỹ quan và an toàn sử dụng.

Chương III

MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ KIẾN TRÚC VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Điều 10. Một số quy định về kiến trúc

1. 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.

2. Trường hợp được phép bố trí mái che cầu thang trên sân thượng: chiều cao của mái che cầu thang tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng), vị trí mái che thang cách mép ngoài tầng cao nhất tối thiểu 5m, diện tích phần ô mái che cầu thang không được lớn hơn 1/4 diện tích sàn sân thượng. Trường hợp sử dụng mái ngói, cao độ đỉnh mái tối đa không quá 2m so với cao độ chuẩn tại chỉ giới xây dựng. Góc mái không lớn hơn góc giới hạn của công trình.

3. Tầng lửng chỉ được bố trí tại tầng trệt công trình. Diện tích xây dựng của tầng lửng không quá 70% diện tích xây dựng tầng trệt.

4. Trường hợp công trình có tầng hầm: phần nổi tầng hầm (tính đến sàn tầng trệt) không quá 1,2m so với cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định. Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m. Không thiết kế tầng hầm đối với hẻm giới nhỏ hơn 6m.

5. Trên cùng 1 khu đất, giữa khối công trình có cao độ chênh lệch từ 3 tầng trở lên (hoặc tối thiểu 10,2m) cần có khoảng cách tối thiểu 2m. Các công trình phải có sự thống nhất về chiều cao tầng, màu sắc, kết hợp hài hòa với các công trình lân cận.

6. 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.

7. Màu sắc bên ngoài công trình phải nhẹ nhàng hài hòa kiến trúc khu vực, không sử dụng các gam màu tối, chói. Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ diện tích mặt tiền nhà.

8. Các quy định khác liên quan chức năng từng công trình không quy định tại Quy chế này phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 11. Hạ tầng kỹ thuật

1. Đảm bảo sự kết nối đồng bộ giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật của công trình với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị và các yêu cầu của các cơ quan quản lý chuyên ngành.

2. Các khoảng lùi công trình sẽ là hành lang để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu hiện tại và phát triển bền vững.

Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Cơ quan có thẩm quyền về cấp phép xây dựng (hoặc thẩm định thiết kế cơ sở) có trách nhiệm kiểm tra các tiêu chuẩn thiết kế (phòng cháy, chữa cháy, môi trường, chỉ tiêu thiết kế,...) phù hợp với chức năng cụ thể đối với từng công trình, đảm bảo không tăng dân số khu vực theo quy hoạch được duyệt.

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận 1 về chuyên môn trong trường hợp có vướng mắc do tính chất đặc thù của các ô phố.

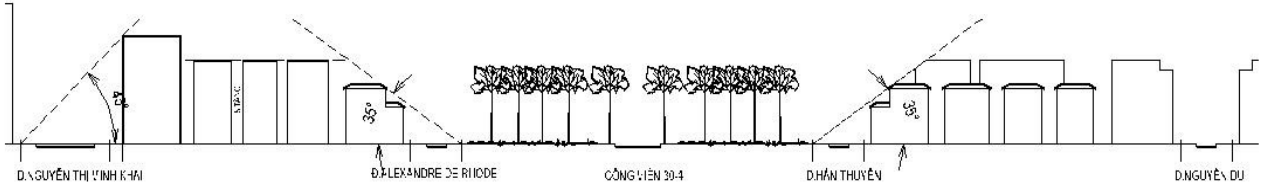
3. Mọi vi phạm các khoản của Quy chế này tùy theo mức độ sẽ bị xử phạt hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

4. Quá trình thực hiện Quy chế này nếu có vướng mắc cần điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ động phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

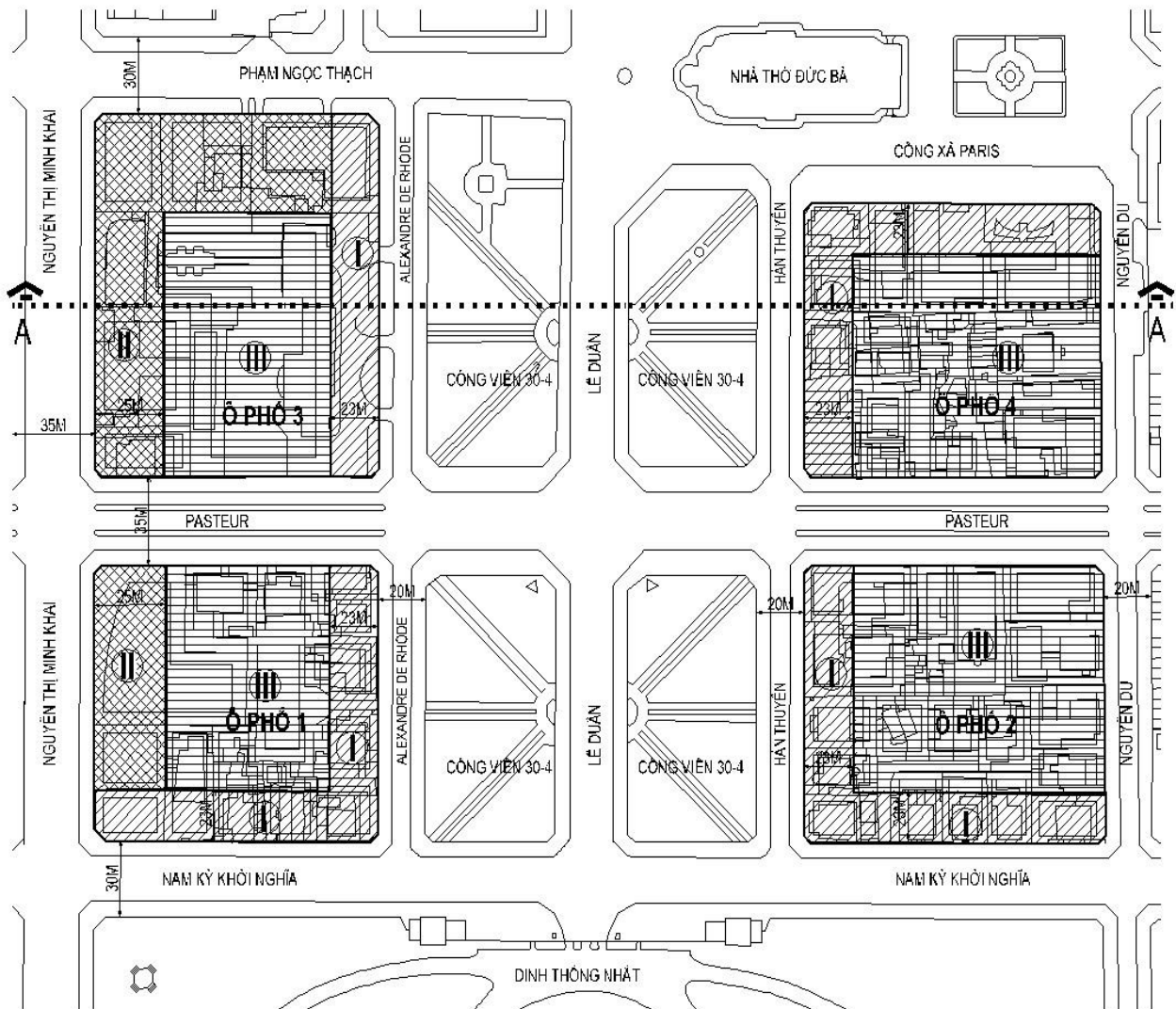
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài

BẢN VẼ PHỤ LỤC 1 QUY ĐỊNH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 4 Ô PHỐ TRƯỚC HỘI TRƯỜNG THÔNG NHẤT



MẶT CẮT NGANG A-A

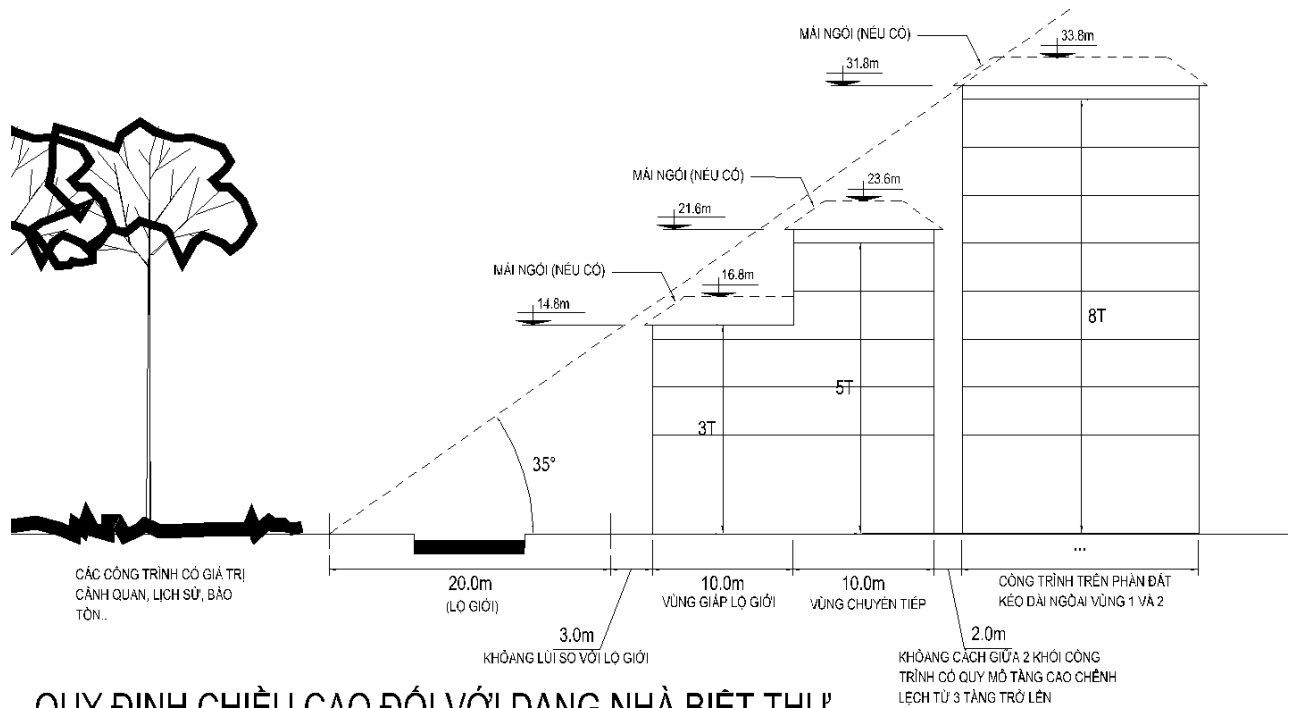


- KHU VỰC ẢNH HƯỞNG CÁC CÔNG TRÌNH BẢO TỒN (3-5 TẦNG, GÓC GIỚI HẠN 350)
- KHU VỰC XÂY DỰNG CAO TẦNG (GÓC GIỚI HẠN 450)
- KHU VỰC XÂY DỰNG THEO QUY ĐỊNH (TỐI ĐA 8 TẦNG)

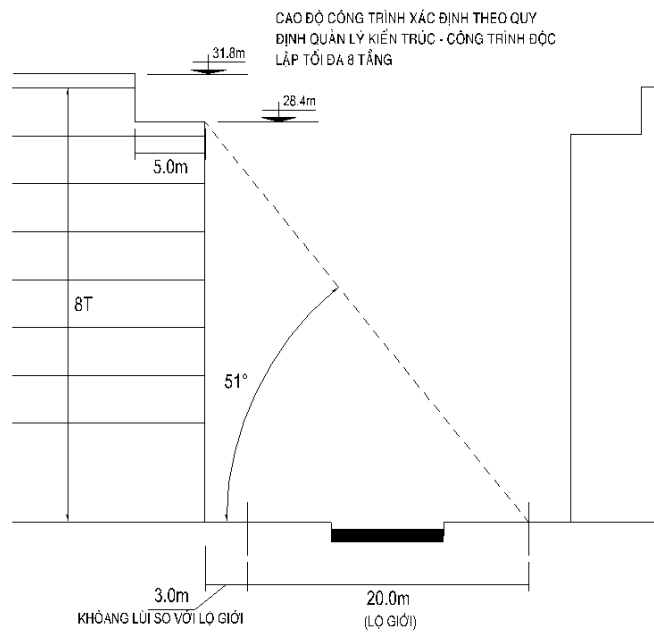
MẶT BẰNG TỔNG THỂ

BẢN VẼ PHỤ LỤC 2

**QUY ĐỊNH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ 4 Ô PHỐ
TRƯỚC HỘI TRƯỜNG THÔNG NHẤT**



**QUY ĐỊNH CHIỀU CAO ĐỐI VỚI DẠNG NHÀ BIỆT THỰ
(Khu vực I)**



**QUY ĐỊNH CHIỀU CAO GIÁP ĐƯỜNG NGUYỄN DU
(Khu vực III)**

PHỤ LỤC 3**Danh mục các biệt thự thuộc 4 ô phố trước Hội trường Thống Nhất**

STT	Địa chỉ	Ghi chú
	Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa	
01	134 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	
02	136 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	
03	138 Nam Kỳ Khởi Nghĩa	
	Đường Pasteur	
04	97 Pasteur	Phòng Công chứng số 1
05	101 Pasteur	
06	109 Pasteur	
07	182 Pasteur	
	Đường Nguyễn Du	
08	84 Nguyễn Du	
09	92 Nguyễn Du	Phòng Công chứng số 1
	Đường Hàn Thuyên	
10	1 Hàn Thuyên	
11	5 Hàn Thuyên	
12	33 Hàn Thuyên	
13	35 Hàn Thuyên	
14	37 Hàn Thuyên	
	Đường Alexandre de Rhodes	
15	8 Alexandre de Rhodes	
16	10 Alexandre de Rhodes	
17	18 Alexandre de Rhodes	
18	20 Alexandre de Rhodes	
	Công xã Paris	
19	1 - 3 Công xã Paris	Vương cung Thánh Đường - Trường Tiểu học Hòa Bình