

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

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

Số: 3457/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 6 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

**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)**

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 19/2010/TT-BXD ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập Quy chế quản lý quy hoạch, 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 kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch - Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5169/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ

1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc gói thầu “Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh”);

Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 109/TTr-SQHKT ngày 10 tháng 01 năm 2013 và Tờ trình số 1682/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 6 năm 2013 về trình phê duyệt Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh 930ha (thuộc gói thầu “Lập Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị cấp 2 Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh”),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha).

Điều 2. Các nội dung cần phải lưu ý:

- Các nội dung quy định về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đến từng lô đất bao gồm hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, khoảng lùi được áp dụng để cung cấp thông tin quy hoạch, cấp phép xây dựng công trình.

- Các công trình có tiêu chí cộng thêm về hệ số sử dụng đất bao gồm “tạo không gian mở công cộng; kết nối giao thông công cộng; bảo tồn công trình kiến trúc lịch sử; thân thiện với môi trường; bố trí thêm công viên trong dự án; thuộc khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị” cần phải thông qua Hội đồng Quy hoạch - Kiến trúc thành phố trước khi báo cáo đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định. Các công trình có tiêu chí cộng thêm về hệ số sử dụng đất còn lại, bao gồm “Kích thước và hình dáng lô đất phù hợp; lô đất giáp đường có lộ giới tối thiểu 20m”, để nhà đầu tư làm cơ sở cho việc lập dự án và xin phép xây dựng theo quy định.

- Các nội dung quy định quản lý về hình thức kiến trúc, màu sắc, các nguyên tắc liên quan đến không gian ngầm, không gian mở, hoạt động đường phố, quy định khác

đối với các khu vực đặc biệt được sử dụng để tham khảo khi xem xét các công trình, dự án cụ thể.

- Thông qua danh sách công trình dự kiến nghiên cứu bảo tồn (Phụ lục 3 của Quy chế) làm cơ sở để xem xét, rà soát và ban hành danh mục các công trình cần bảo tồn trong khu trung tâm thành phố. Trong quá trình thực hiện, chủ sở hữu các công trình này phải tuân thủ các quy định về bảo tồn, xây dựng, sửa chữa liên quan đến các công trình bảo tồn tại Quy chế. Nếu có yêu cầu sửa chữa, tháo dỡ phải thông qua Hội đồng Quy hoạch - Kiến trúc thành phố trước khi báo cáo đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc chủ trì, phối hợp với Viện Nghiên cứu phát triển, Ủy ban nhân dân các quận 1, 3, 4, Bình Thạnh và các Sở - ban - ngành có liên quan căn cứ danh sách này (có thể đề xuất bổ sung thêm nếu thấy cần thiết) để tiếp tục rà soát, xác định các công trình cần phải bảo tồn nguyên trạng đưa vào danh mục để bảo vệ, các công trình không cần bảo tồn nguyên trạng có thể tháo dỡ, xây dựng mới theo quy hoạch.

- Đối với các dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc (trước khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Quy chế này được phê duyệt), khi thực hiện cấp phép xây dựng và xây dựng công trình được căn cứ trên các chỉ tiêu đã được chấp thuận. Trong trường hợp dự án có thay đổi (về chức năng, ranh đất,...) thì sẽ áp dụng theo định hướng đã được chấp thuận hoặc áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Quy chế này, nhằm tạo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan với các công trình lân cận. Các trường hợp này cần phải thông qua Hội đồng Quy hoạch - Kiến trúc thành phố trước khi báo cáo đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

- Đối với các công trình dự kiến xây dựng trên các trục đường (trước khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Quy chế này được phê duyệt) đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận định hướng quy hoạch kiến trúc trục đường, hoặc các công trình đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch trên cơ sở định hướng trục đường (theo bảng số 52-1 của Quy chế và tại các văn bản báo cáo, đề xuất của Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận trước khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Quy chế này được phê duyệt), chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các công trình xây dựng trên các trục đường nêu trên, sẽ được cân nhắc về bố cục không gian công trình (chiều cao, khoảng lùi so với lộ giới), có thể áp dụng theo định hướng đã trình hoặc áp dụng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

và Quy chế này, nhằm tạo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan dọc trục đường giữa các công trình đã được cung cấp chỉ tiêu quy hoạch và các công trình sẽ được thực hiện mới. Các chỉ tiêu quy hoạch khác (như hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng...) phải thực hiện theo quy định tại đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Quy chế được duyệt.

- Tất cả các công trình trong khu 930ha, nếu cần đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khác với quy định tại đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị khu trung tâm hiện hữu thành phố, phải thông qua Hội đồng Quy hoạch - Kiến trúc thành phố, trước khi báo cáo đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

Điều 3. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan

- Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổ chức hướng dẫn Ủy ban nhân dân các quận 1, 3, 4, Bình Thạnh và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc áp dụng thực hiện theo Quy chế được duyệt, để nhanh chóng triển khai thống nhất, đồng bộ và hiệu quả theo hướng: các công trình thuộc khu 930 ha tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc quy định tại Quy chế này, không phải lập thủ tục xin cung cấp chỉ tiêu hoạch kiến trúc, chỉ thực hiện thủ tục đề nghị cấp giấy phép xây dựng theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Quy hoạch - Kiến trúc để được hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp, báo cáo đề xuất, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Quy chế quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) được phê duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận 1, 3, 4, Bình Thạnh tổ chức công bố công khai Quy chế này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch

- Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát

triển nông thôn, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Công Thương, Giám đốc Sở Y tế, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 4, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh, Giám đốc Ban Quản lý dự án quy hoạch xây dựng (thuộc Sở Quy hoạch - Kiến trúc), Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín

**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 KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐÔ THỊ
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
(Ban hành theo Quyết định số 3457/QĐ-UBND
ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Quy chế này hướng dẫn công tác quản lý cải tạo, chỉnh trang, bảo tồn và triển khai xây dựng công trình và quản lý kiến trúc cảnh quan trong khu vực quận 1, một phần quận 3, quận 4, quận Bình Thạnh, TP. HCM trên cơ sở Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 và thiết kế đô thị được duyệt cho các phân khu (Khu Lõi trung tâm Thương mại Tài chính, Khu Trung tâm Văn hóa - Lịch sử, Khu bờ Tây sông Sài Gòn, Khu Thấp tầng, Khu lân cận CBD) của khu trung tâm hiện hữu TP.HCM.

Cùng với các quy định chi tiết nêu trong tài liệu này, việc quản lý xây dựng đô thị phải được tiến hành theo các quy định hiện hành của Nhà nước và thành phố cũng như các quy định khác.

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có cơ sở kinh doanh liên quan đến khu vực quản lý và phát triển kiến trúc đô thị phải tuân thủ theo Quy chế này.

Các đơn vị quản lý quy hoạch và xây dựng đô thị hướng dẫn các tổ chức, cá nhân tuân thủ theo các quy định trong Quy chế này.

Bất cứ sự điều chỉnh, bổ sung hay thay đổi nào được tiến hành cho các quy định trong tài liệu này phải có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt Quy chế này.

Điều 2. 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)

Điều 3. Một số khái niệm

**** Chiều cao công trình***

Chiều cao công trình được quy định tại Quy chế này được tính từ cao độ vỉa hè hiện hữu ổn định (được quy định là cao độ ± 0.000) đến cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng.

Cao độ chuẩn ở vị trí chỉ giới xây dựng là tổng chiều cao các tầng ở vị trí lộ giới hoặc vị trí có yêu cầu khoảng lùi so với lộ giới (đã tính cả chiều cao lan can hoặc sênô mái).

Công trình có thể bố trí tầng lửng tại trệt trong giới hạn chiều cao công trình quy định đến cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng, diện tích xây dựng tầng lửng không quá 80% diện tích xây dựng tầng trệt.

Trên cao độ nêu trên, công trình được bố trí giàn hoa, ô mái che cầu thang theo quy định như sau:

Dàn hoa, mái che cầu thang có chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn sân thượng).

Diện tích phần mái che cầu thang không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân thượng tối thiểu 4m; khoảng lùi phía sau cách ranh mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (tính từ sàn sân thượng).

**** Nhà liên kế***

Là dạng công trình xây dựng liền kề được quy định chung tại Luật Xây dựng (quyết định số 04/2008/QĐ-BXD), tại Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND và Quyết

định số 45/2009-QĐ-UBND của UBND TP.HCM. Các điều chỉnh cụ thể và quy định về các trường hợp ngoại lệ được nêu ra trong quy chế này.

*** Biệt thự**

Biệt thự là các công trình nhà ở xây dựng độc lập hoặc bán độc lập, có khoảng sân nằm ở xung quanh nhà (tối thiểu 3 mặt công trình), số tầng trên mặt đất không quá 3 tầng (có thể bổ sung thêm tầng lửng hoặc tầng áp mái). Chiều cao công trình tại chỉ giới xây dựng 13m, chiều cao tối đa công trình (tại đỉnh mái hoặc mái che cầu thang) là 16m. Mái ngói hoặc mái che thang không được vượt quá góc giới hạn 45 độ bắt đầu từ vị trí chỉ giới xây dựng trước và sau của công trình và cao độ công trình tại chỉ giới xây dựng.

Mật độ xây dựng (MĐXD) không quá 50% đối với biệt thự đơn lập và 55% đối với biệt thự song lập.

*** Công trình độc lập - bán độc lập:**

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

Công trình bán độc lập: Là dạng công trình độc lập có một mặt tường (bên hoặc sau) tiếp giáp với công trình kế cận.

*** Khu đất lớn:**

Là các khu đất đáp ứng các điều kiện sau: chứa đựng được lô đất có hình dạng hình học (hình vuông hoặc hình chữ nhật) và kích thước tối thiểu cụ thể như sau:

- + Các khu đất trong phân khu 1 (lỗi thương mại dịch vụ): 20mx25m
- + Các khu đất trong phân khu 2 (Khu VHLS): 30mx30m, 25mx30m
- + Các khu đất trong phân khu 4 (Khu thấp tầng): 30x30m, 25x30m
- + Các khu đất trong phân khu 5 (Khu lân cận CBD): 20mx30m, 25mx25m

*** Khoảng lùi:**

Khoảng lùi theo định nghĩa tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCXD 04:2008/BXD là khoảng cách từ chỉ giới đường đỏ đến ranh công trình. Quy chế này chia khoảng lùi thành 03 loại như sau:

- Khoảng lùi: là khoảng cách từ bề mặt ngoài của công trình đến ranh đất cùng phía. Không gian tạo ra từ khoảng lùi không bắt buộc phải mở ra công cộng (có thể

có hàng rào). Ngoại trừ những lô đất nằm trên các tuyến đường được xác định phải tổ chức không gian xanh và/hoặc tạo hoạt động cho tuyến phố (Hình 3-2). Không cho phép xây dựng các kết cấu cố định hay tạm thời (hàng rào, mái che, bãi đậu xe...) trên khoảng lùi của các tuyến đường này.

- Khoảng lùi ở tầng trệt: là khoảng lùi chỉ quy định cho tầng trệt công trình.

- Khoảng lùi khối tháp: là khoảng lùi cho khối tháp của công trình có chiều cao trên 30m, (trừ khi có quy định cụ thể tại các quy định chi tiết ở quy chế này).

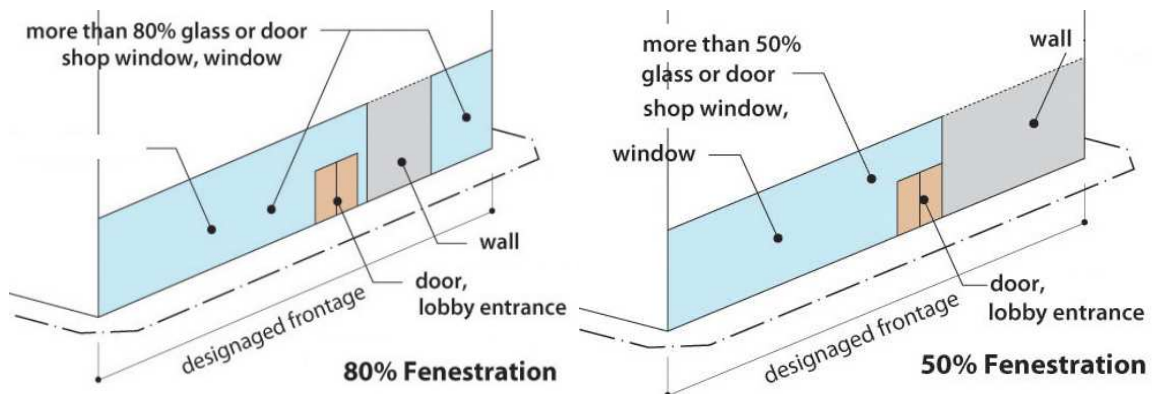
Cao trình nền của khoảng lùi mở ra công cộng phải ở cùng độ cao với đường giao thông hoặc vỉa hè, tùy trường hợp.

*** Mặt dựng thoáng (Fenestration):**

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.

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 3-1 Mặt dựng thoáng

*** Hành lang đi bộ (arcade):**

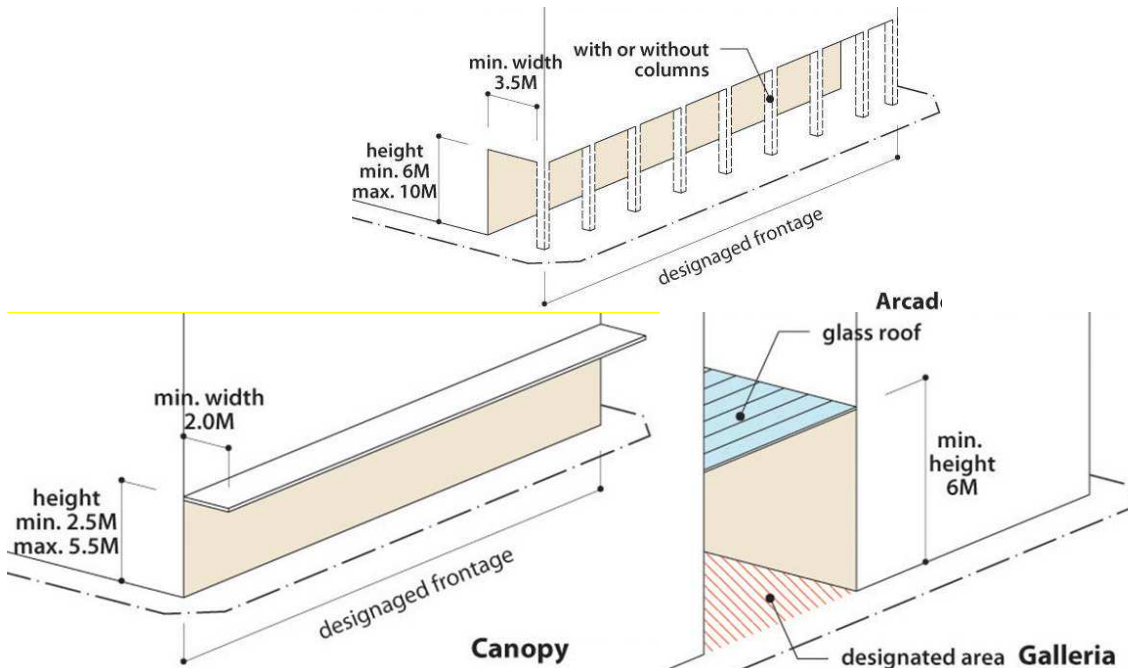
Lối đi bộ có cột hoặc vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng, các tầng trên và cột chịu lực vẫn được xây dựng tại chỉ giới xây dựng. Khoảng không gian giữa hàng cột và tường tạo nên hành lang đi bộ có mái che.

*** Mái đua (canopy):**

Mái che vươn ra từ công trình.

*** Sảnh đi bộ (galleria):**

Là không gian đi bộ có mái che, như hành lang xuyên tòa nhà, không gian thương mại trong nhà, sân trong có mái che v.v.v.



Hình 3-2 Hành lang đi bộ (arcade), Mái đua (canopy) và Sảnh đi bộ (galleria)

*** Mặt phố liên tục: (Build-out)**

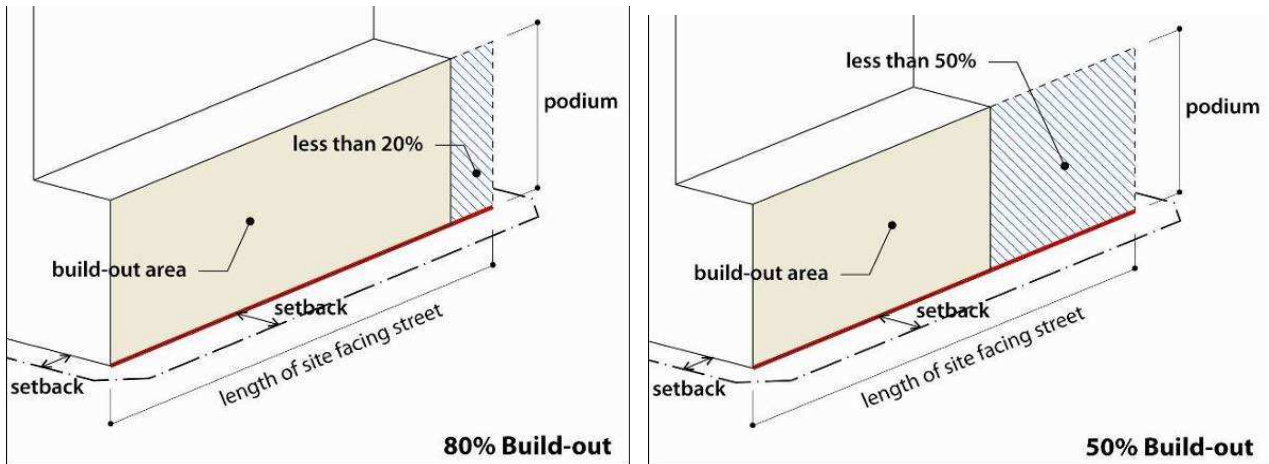
- Là việc các tòa nhà hướng ra các không gian công cộng (như đường phố hoặc quảng trường) được xây dựng thẳng hàng nhằm hình thành giới hạn của không gian công cộng bằng mặt phố thẳng tắp, liên tục của các mặt đứng toà nhà. *Mặt phố liên tục* tạo cho người đi bộ cảm giác không gian khép kín, có tính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

- Diện tích mặt tiền nằm trong khoảng cách 9m tính từ chỉ giới xây dựng phía trước cũng được tính vào diện tích *Mặt phố liên tục* nhằm tăng tính linh hoạt để đáp ứng những nhu cầu dự kiến. Khoảng lùi của khối tháp phải được đảm bảo theo quy định, bất kể sự thay đổi của khối đế (Xem hình 3-4).

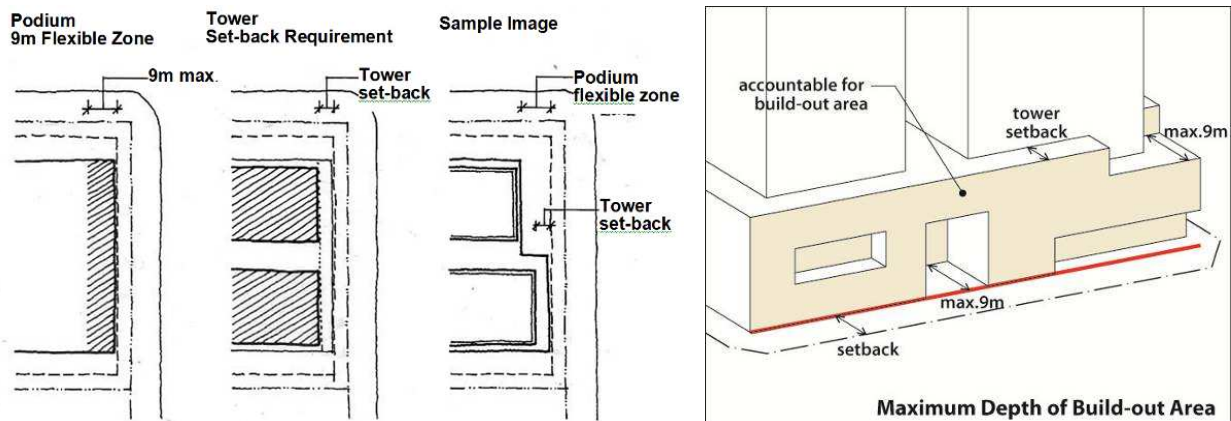
- Có loại 2 *Mặt phố liên tục* (Xem hình 3-3):

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

Loại yêu cầu ít nhất 50% *Mặt phố liên tục*: Hơn 50% diện tích mặt tiền ở khối để phải được xây dựng theo hình thức *Mặt phố liên tục* tại ranh đất hoặc chỉ giới xây dựng theo quy định.



Hình 3-3 Hai loại Mặt phố liên tục



Hình 3-4 Mặt phố liên tục của khối tháp có khối đế

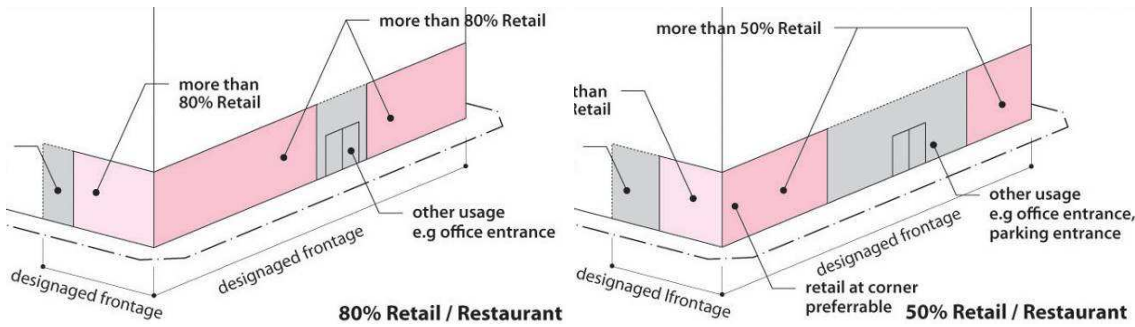
*** Tỷ lệ diện tích tầng trệt với chức năng thương mại - bán lẻ:**

- Nhằm tạo không khí đô thị nhộn nhịp với các hoạt động bán lẻ dọc khu vực bộ hành.

- Bố trí nhà hàng/cửa hàng tại mỗi giao lộ nhằm tạo dấu ấn.

Loại Cửa hàng bán lẻ/nhà hàng chiếm 80% diện tích: Trên 80% diện tích mặt tiền tầng trệt của tòa nhà được dành cho các cửa hàng bán lẻ/nhà hàng.

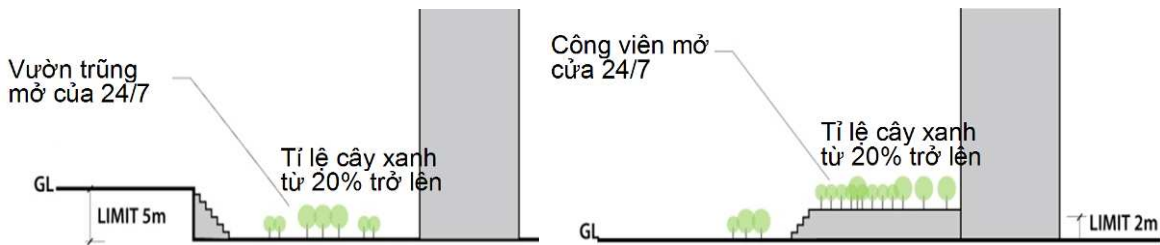
Loại Cửa hàng bán lẻ/nhà hàng chiếm 50% diện tích: Trên 50% diện tích tầng trệt của tòa nhà mặt tiền được dành cho các cửa hàng bán lẻ/nhà hàng.



Hình 3-5 Công trình có Nhà hàng/Cửa hàng buôn bán lẻ bố trí ở tầng trệt

*** Không gian có chức năng như công viên:**

Là không gian sân vườn lộ thiên trong giới hạn cao độ từ -5m đến +2m so với cao độ mặt đất tự nhiên lân cận, có tỷ lệ ít nhất 20% diện tích cây xanh (xem hình 3-6) và đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân về không gian cũng như thời gian.



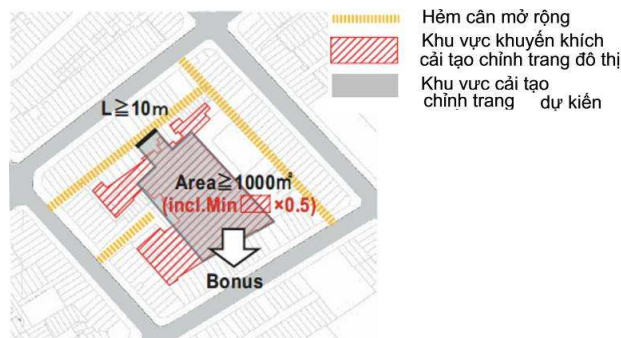
Hình 3-6 Quy định về khoảng không gian tương tự công viên

*** Khu vực không có công viên:**

Là khu vực nằm ngoài bán kính phục vụ 300m của một công viên công cộng nhất định (tương đương diện tích hơn 2.000m²) (xem phụ lục 1)

*** 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 diện tích tiếp giáp với đường giao thông theo điều 19 (Xem Hình 19-1) và các khu vực được ký hiệu tại Chương IV, Quy định cụ thể các ô phố. Việc cải tạo các khu vực này nhằm đảm bảo kết nối với trục giao thông lớn, tổ chức không gian mở, khả năng phục vụ phòng cháy chữa cháy, phòng ngừa sự cố và tạo môi trường sống thoải mái.

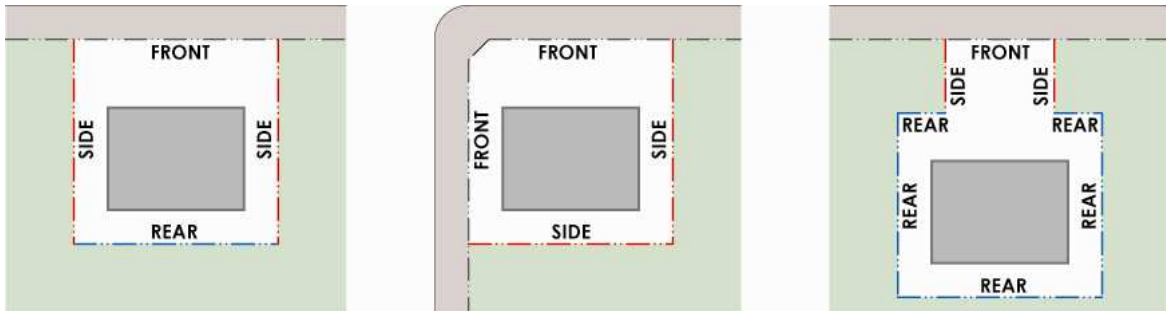


Hình 3-7 Minh họa khu vực cải tạo chỉnh trang đô thị

*** Ranh đất bên và ranh đất phía sau:**

Ranh đất bên: là ranh đất gắn kết trực tiếp với ranh lộ giới hoặc hẻm giới (ký hiệu bằng đường chấm gạch màu đỏ tại hình 3-8)

Ranh đất phía sau: là ranh đất không gắn kết trực tiếp với ranh lộ giới hoặc hẻm giới (ký hiệu bằng đường chấm gạch màu xanh tại hình 3-8)



Hình 3-8 Minh họa ranh đất bên và ranh đất phía sau của công trình liên kế

*** Loại không gian mở**

- Quảng trường: không gian mở công cộng.
- Giếng trời: không gian mở trong công trình.
- Mái vòm: không gian liên tục có mái che nhìn ra đường phố.
- Mở rộng vỉa hè: tạo không gian mở cho người đi bộ dọc theo đường phố.
- Mái vòm xuyên khu: khu vực xuyên suốt trong một tòa nhà có chức năng kết nối một tuyến đường với tuyến đường khác hoặc quảng trường hoặc mái vòm lân cận.
- Công viên mini (Pocket park): công viên công cộng quy mô nhỏ nhìn ra một trục đường.



Quảng trường (Trung tâm đô thị mới Saitama, Nhật)



Giếng trời (590 Madison, New York)



Công viên mini (Pocket park) (Công viên Paley, NY)

Hình 3-9 Minh họa không gian mở

Điều 4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các ô phố

Căn cứ Đồ án QHCT XDĐT (QHPK) TL 1/2000 Khu trung tâm hiện hữu thành phố được duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND

Thành phố, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc các ô phố được xác định tại bảng Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các ô phố (phụ lục 2).

Điều 5. Giới hạn sử dụng đất

Khu vực quy hoạch sẽ được xây dựng tuân thủ các giới hạn sử dụng đất như trong bảng 5-1.

Bảng 5-1: Quy định giới hạn sử dụng đất

Chức năng	Tổng diện tích sàn tối đa
Khu vực chứa vật liệu nguy hiểm như chất nổ, khí dễ cháy, amiăng, v.v	1.000m ²
Các nhà máy, bao gồm cả xưởng sửa chữa xe hơi	1.000m ²
Trạm xăng	1.000m ²

Hoạt động kinh doanh ăn uống ngoài trời chỉ được bố trí tại các vị trí nhìn ra công viên hoặc khu vực đi dạo.

Chương II **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 6. Quy định về HSSDD công trình

- HSSDD tối đa của từng lô đất (V) được quy định tại bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng ô phố (Phụ lục 2).

- 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:

1. 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 (chọn số nào 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.

2. Kết nối giao thông công cộng (áp dụng cho toàn bộ khu vực quy hoạch)

Khi công trình xây dựng có kết nối trực tiếp (đáp ứng được các yêu cầu xây dựng không có rào chắn, thân thiện với người tàn tật (barrier-free) quy định trong quy chế) với các hệ thống UMRT ngầm thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD (V) + 1,0 hoặc 0,25V (chọn số nào thấp hơn).

3. 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 sách tại phụ lục... 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, (chọn số nào thấp hơn).

4. Thân thiện với môi trường (áp dụng cho các dự án có hình dáng lô đất phù hợp theo Mục 7 Điều 6)

Khi công trình xây dựng mới được thiết kế và xây dựng với các giải pháp thân thiện với môi trường và đáp ứng các quy định tại Quy chế thì HSSDD được tăng thêm theo cách tính sau: HSSDD (V) + 1,0 hoặc 0,25V (chọn số nào thấp hơn).

5. 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 2.000m² trở lên: HSSDD (V) + 2,0

Nếu G từ 1.000m² đến dưới 2.000m²: (V) + 1,0

Nếu G từ 500m² đến dưới 1.000m²: (V) + 0,5

6. Thuộc Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị (Áp dụng cho các ô phố có Khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị)

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

Dự án thuộc Phân khu 1: HSSĐĐ quy định (V) + 3,0 hoặc 0,75V (chọn số nào thấp hơn).

Các phân khu khác: HSSĐĐ quy định (V) + 2,0 hoặc 0, 5V(chọn số nào thấp hơn).

7. 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:

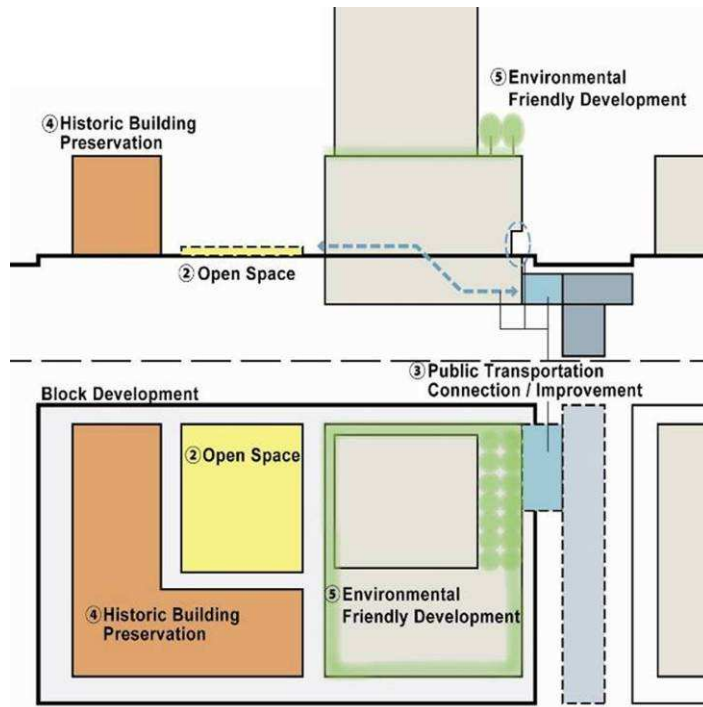
- Dự án thuộc phân khu 1: 20 x 25m
- Dự án thuộc phân khu 2: 30 x 30m hoặc 25 x 30m
- Dự án thuộc phân khu 4: 30 x 30m hoặc 25 x 30m
- Dự án thuộc phân khu 5: 20 x 30m hoặc 25 x 25m

Thì HSSĐĐ (V) có thể được gia tăng 1.0 hoặc 0.25V (chọn số nào thấp hơn).

8. Lô đất giáp đường có lộ giới $> 20m$

Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới $> 20m$ (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông quy định tại Quy chế), 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 HSSĐĐ (V) có thể được gia tăng thêm 0,5.

Nếu một lô đất tiếp giáp đường có lộ giới $> 30m$ (đảm bảo điều kiện kết nối giao thông quy định tại Quy chế), 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 HSSĐĐ (V) có thể được gia tăng thêm 1,0 hoặc 0,25V, tùy điều kiện nào thấp hơn.



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

Điều 7. Quy định về chiều cao công trình

- Chiều cao tối đa của từng lô đất (tại chỉ giới xây dựng) theo từng nhóm công trình không được vượt quá chiều cao quy định tại Chương IV - Quy định cụ thể cho từng ô phố.

- 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 (tại chỉ giới xây dựng) $\geq 100\text{m}$: 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 (tại chỉ giới xây dựng) 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 (tại chỉ giới xây dựng) 50m diện tích lô đất tối thiểu $\geq 300\text{m}^2$ và chiều rộng lô đất $\geq 16\text{m}$, tiếp giáp trục đường lộ giới $\geq 16\text{m}$.

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 25m diện tích lô đất không nhỏ hơn 36m^2 (theo TCXD VN 353:2005), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m (theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng), nằm trên các trục đường có lộ giới $\geq 16\text{m}$.

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 20m: diện tích lô đất không nhỏ hơn 36m^2 (theo TCXD VN 353:2005), có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3,0m (theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng), nằm trên trục đường hoặc hẻm có lộ giới $L \geq 12\text{m}$.

- Chiều cao tối đa (tại chỉ giới xây dựng) 17m áp dụng cho tất cả các lô đất thuộc hẻm lớn hơn 7m, diện tích lô đất không nhỏ hơn 36m^2 (theo TCXD VN 353:2005), 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 nhỏ hơn 7m, diện tích lô đất không nhỏ hơn 36m^2 (theo TCXD VN 353:2005), 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 (khoảng 4 tầng theo QCVN 03:2009BXD).

Trường hợp lô đất nằm trong vùng có chiều cao quy định (tại Chương 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 $> 3.000\text{m}^2$, chiều rộng lô đất $\geq 30\text{m}$ 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 Chương 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 $\geq 16\text{m}$, 20m trên các trục đường có lộ giới $\geq 12\text{m}$, 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 theo bảng chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch các ô phố (phụ lục 2).

Điều 8. Quy định về khoảng lùi

Khoảng lùi công trình so với lộ giới:

- Phù hợp với quy hoạch đường giao thông.
- Tuân thủ chỉ giới đường giao thông trong Quyết định số 6982/QĐ-UB-QLDT ngày 30/9/1995, Quyết định số 4963/QĐ-UB-QLDT ngày 30/8/1999 và Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/7/2007.

- Tuân thủ theo quy định tại Chương IV - Quy định cụ thể từng ô phố.

Khoảng lùi so với ranh đất 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 $L \geq 16\text{m}$, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 2m.

- Lô đất có chiều dài $9\text{m} < L < 16\text{m}$, không có khoảng lùi phía trước: lùi phía sau tối thiểu 1m.

- Lô đất có chiều dài $L < 9\text{m}$ khuyến khích có khoảng lùi phía sau nhưng không bắt buộc.

- 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:

(1) Khu CBD

Cách ranh đất bên: 2m, từ độ cao 30m trở lên: 5m

Cách ranh đất sau: 3m, từ độ cao 30m trở lên: 5m

(2) 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

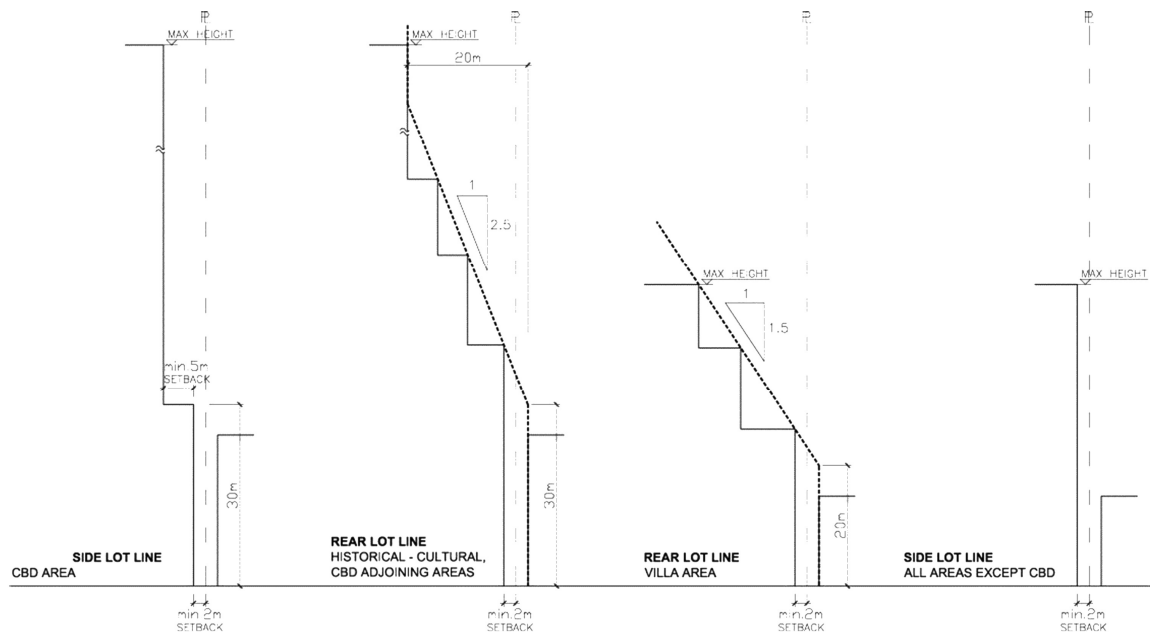
Cách ranh đất sau: 2m, không vượt quá góc giới hạn có độ dốc 1:2,5 tính từ cao độ 30m của ranh đất (hay ranh công trình) phía sau*, trong giới hạn khoảng cách 20m tính từ điểm bắt đầu góc giới hạn.

(3) Khu thấp tầng

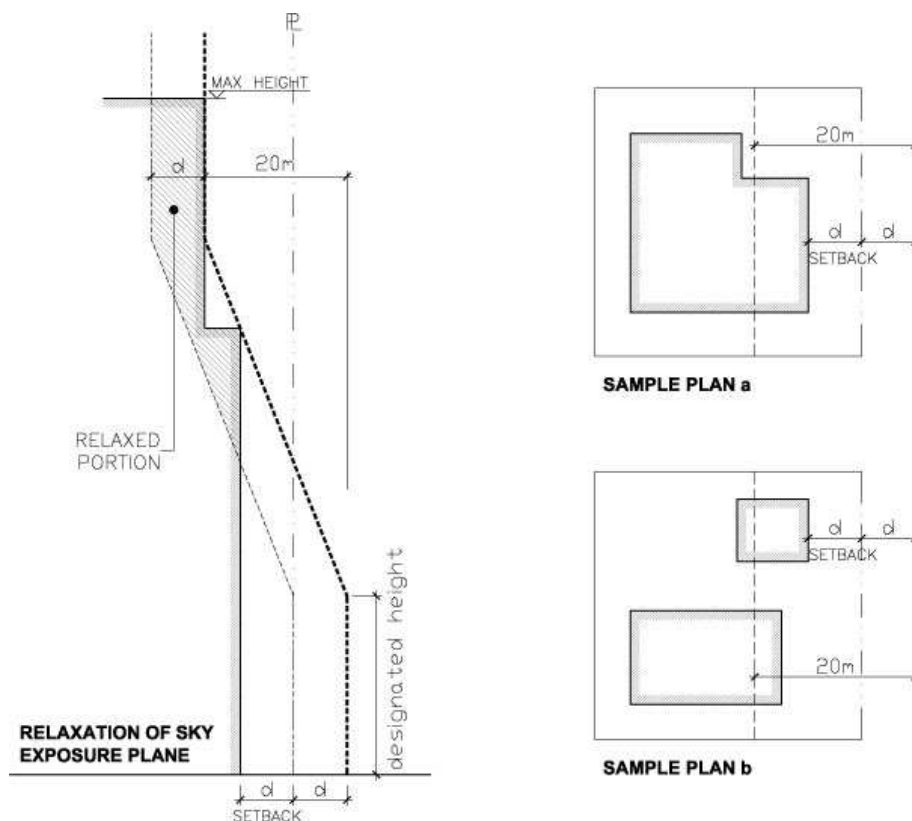
Cách ranh đất hai bên: 2m

Cách ranh đất phía sau: 2m, không vượt quá góc giới hạn có độ dốc 1:1,5 tính từ cao độ 20m so với ranh đất sau*.

* Điểm bắt đầu của góc giới hạn (Đối với các khu vực nêu tại mục (2) và (3) nêu trên) có thể được bắt đầu từ ngoài ranh đất phía sau (theo Hình 8-1), lấy từ cao độ được quy định phía trên vị trí với khoảng cách bên ngoài ranh đất bằng với khoảng lùi sau tối thiểu. Khoảng cách này tương đương với khoảng lùi tối thiểu giữa ranh đất sau và kết cấu mái của khu đất. Hình 8-2 thể hiện cách bố trí thích hợp cho mục (2).



Hình 8-1. Khoảng lùi so với ranh đất bên và ranh đất sau tại các phân khu
- vị trí điểm bắt đầu của các góc giới hạn



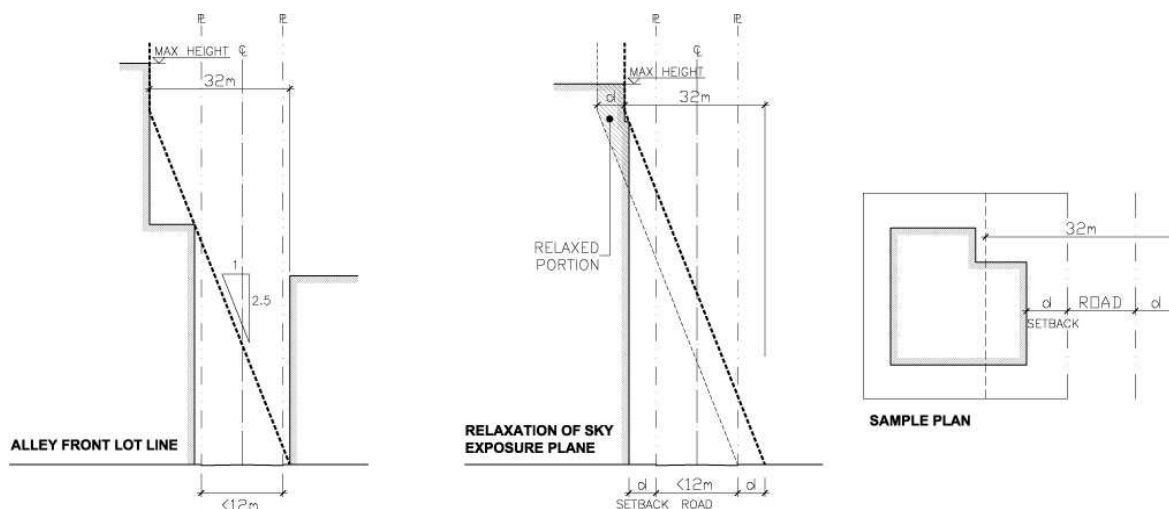
Hình 8-2 Vị trí điểm bắt đầu góc giới hạn cho Khu Trung tâm Văn hóa - Lịch sử
hoặc Khu Lân cận CBD

- 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 tại Chương IV - 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

- Công trình nằm trong các lô đất nhìn ra hẻm có lộ giới dưới 12m: phía lộ giới, ngoài đảm bảo khoảng lùi theo quy định, công trình phải đảm bảo không vượt quá góc giới hạn có độ dốc tỷ lệ 1:2,5. Điểm bắt đầu góc giới hạn từ lộ giới phía bên kia đường tại cao độ của tim đường, có khoảng cách so với lộ giới tương đương với khoảng lùi tối thiểu giữa ranh đất trước và bất kỳ kết cấu mái nào trong khu đất, áp dụng trong giới hạn khoảng cách 32m tính từ điểm bắt đầu.

- Điểm bắt đầu góc giới hạn có thể bắt đầu tại một khoảng cách bên ngoài lộ giới bên kia đường với khoảng cách từ lộ giới bên kia đường đến điểm bắt đầu bằng với khoảng lùi công trình.



Hình 8-3 Quy định về chiều cao công trình dọc hẻm

- Vạt góc giao lộ: để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông, khuôn viên của các khu đất nằm giáp giao lộ phải tuân thủ các quy định tại Bảng sau:

Số TT	Góc cắt giao nhau với lộ giới	Kích thước vạt góc (m)
1	Lớn hơn 0° - dưới 35°	12 x 12
2	Từ 35° - dưới 60°	09 x 09
3	Từ 60° - dưới 80°	06 x 06
3	Từ 80° - dưới 110°	04 x 04
4	Từ 110° - dưới 140°	03 x 03
5	Từ 140° - dưới 160°	02 x 02
6	Từ 160° - 180°	00 x 00

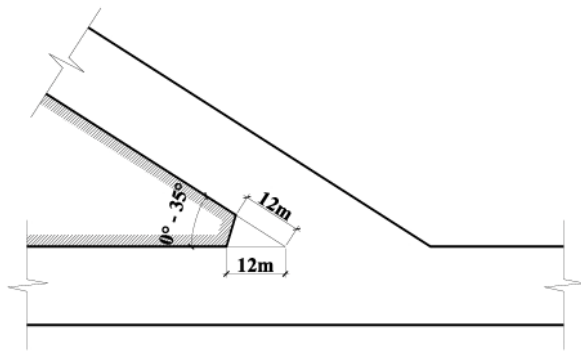
Ghi chú: các trường hợp kích thước vật góc được áp dụng như sau:

a. Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m giao với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m thì áp dụng 100% theo bảng trên.

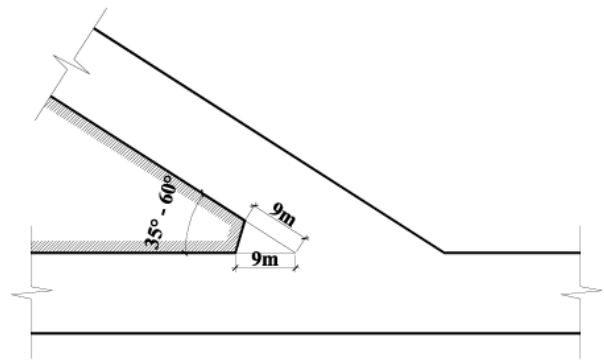
b. Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4m đến nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 4m đến nhỏ hơn 12m thì áp dụng 50% bảng trên.

c. Đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 12m (hoặc hẻm có lộ giới nhỏ hơn 12m) giao với hẻm có lộ giới nhỏ hơn 4m thì kích thước vật góc giao lộ là 01 x 01m, hoặc bo tròn góc giao lộ với $R=1m$ để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông.

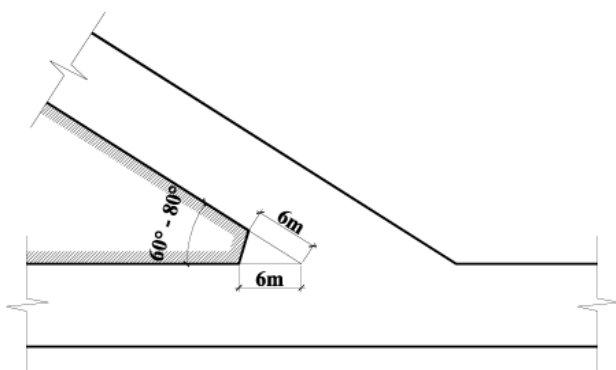
Hình minh họa:



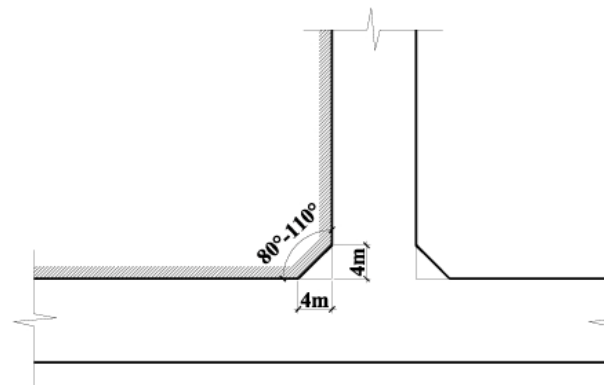
Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới nhỏ hơn 35°



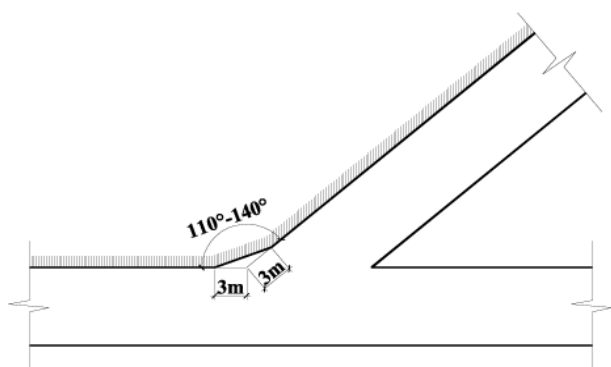
Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 35° đến dưới 60°



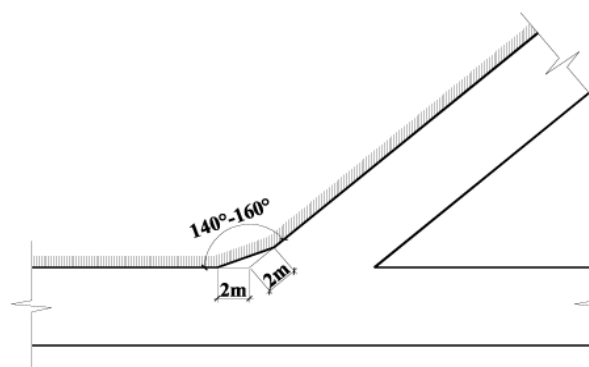
Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 60° đến dưới 80°



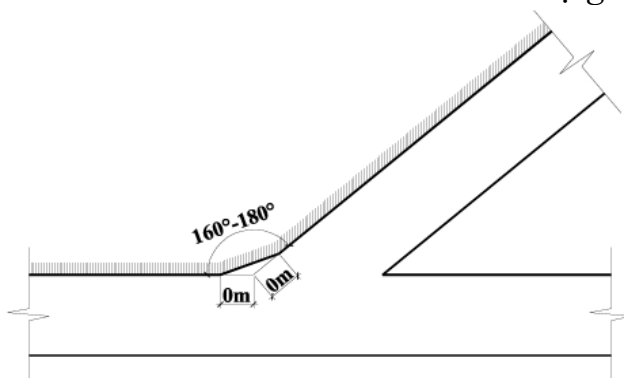
Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 80° đến dưới 110°



Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 110^0 đến dưới 140^0



Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 140^0 đến 160^0



Kích thước vật góc tại góc cắt giao nhau với lộ giới từ 160^0 đến 180^0

Điều 9. Quy định về mật độ xây dựng

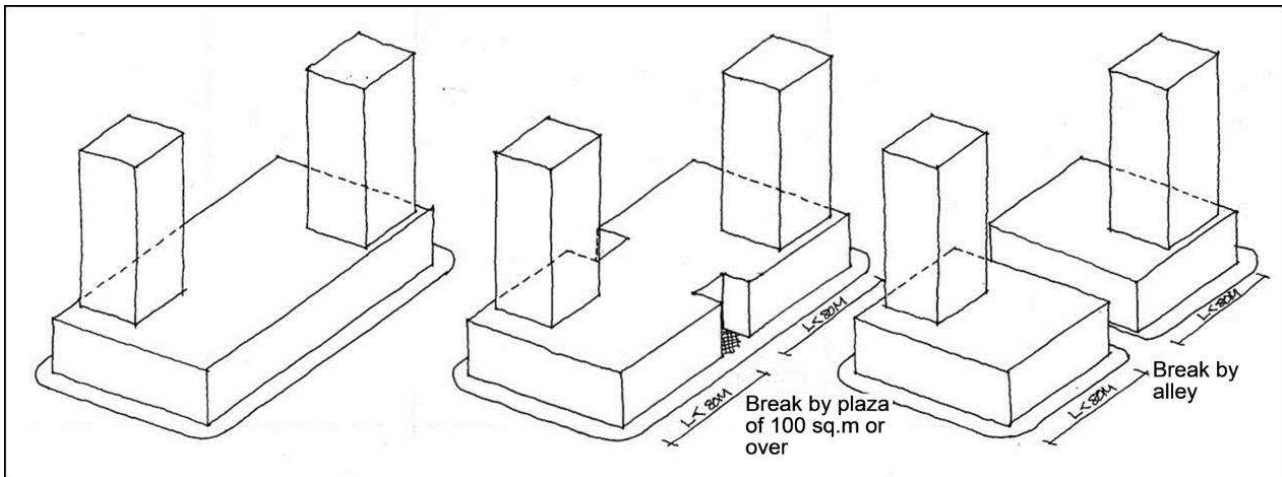
Mật độ xây dựng tối đa của từng lô đất được quy định tại bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc từng ô phố (Phụ lục 2), và áp dụng cụ thể theo bảng dưới đây:

Diện tích lô đất	$\leq 200m^2$	$\leq 300m^2$	$\leq 500m^2$ $\div 1000m^2$	$> 1000m^2$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	80%	75%	65 ÷ 70%	50 - 65% (khối thấp 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.

Điều 10. 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 10-1 Chiều dài tối đa của một dãy công trình

Điều 11. 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.

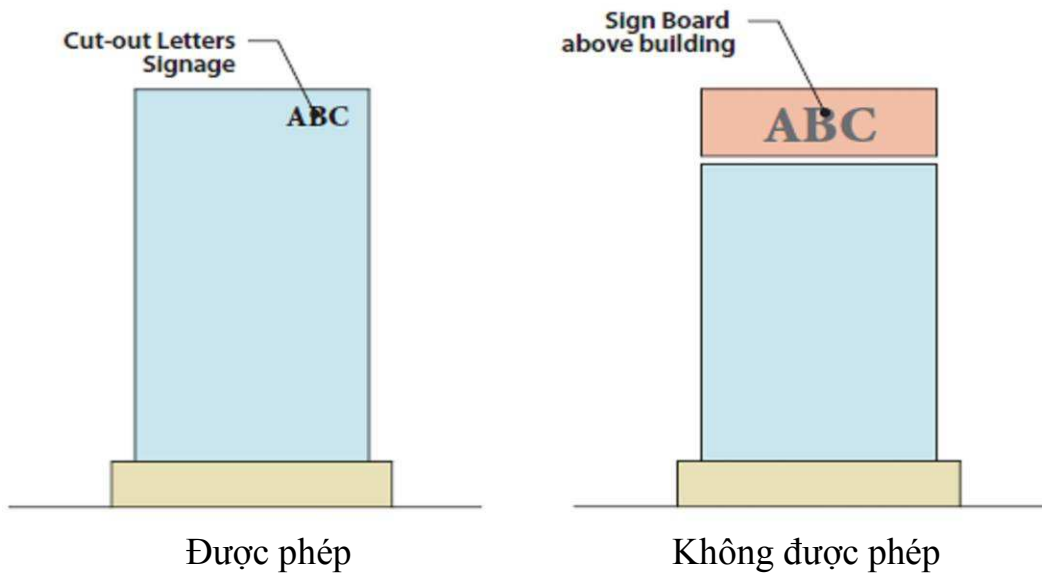
Về tổng thể, các toà nhà nên sử dụng màu sáng nhằm phản chiếu ánh nắng một cách hiệu quả, nhất là ở vùng khí hậu có nhiều nắng như TP. HCM. Tuy nhiên, trong trường hợp sử dụng kính thì diện tích lắp đặt kính ở mặt tiền phải thấp hơn 80% để tránh hiện tượng chói mắt.

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

Điều 12. Biển hiệu công trình

Ngoại trừ trường hợp đặc biệt, biển hiệu của tất cả các toà nhà mới đều phải được làm dưới dạng các chữ cái rời và được chiếu sáng bằng đèn, không sử dụng đèn neon, và có màu sắc thấp hơn cấp độ 7 trong Hệ thống màu Munsell. Ngoài ra, bảng hiệu ở khối tháp có độ cao từ 20m trở lên chỉ được đặt ở vị trí trên cùng của tháp, mỗi mặt chỉ được đặt một bảng, tuyệt đối không được phép lắp đặt trên mái công trình (hình 12-1). Trong trường hợp cần đặt hai bảng hiệu hoặc nhiều hơn, cần phải được sự chấp thuận của các Sở, ngành liên quan.



Hình 12-1 Quy định về biển hiệu

Điều 13. 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, cụ thể theo Bảng sau:

Chiều rộng lộ giới L (m)	Độ vươn tối đa (m)
$L < 7$	0
$7 \leq L \leq 12$	0,9
$12 \leq L < 20$	1,2
$L \geq 20$	1,4

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, bả sen 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.

Điều 14. Che chắn các thiết bị bên ngoài

Tất cả thiết bị máy móc bên ngoài toà nhà phải được giấu khỏi tầm nhìn. Khuyến nghị xây tường cùng vật liệu với mặt tiền phía dưới và thẳng hàng với mặt tiền của tòa nhà trên cùng độ cao với thiết bị đặt ở các góc công trình.

Điều 15. Hàng rào

Hàng rào ngăn cách đường phố với tòa nhà phải thống nhất về màu sắc và thiết kế với không gian xung quanh, có cao độ tối đa 2,6m tính từ vỉa hè hiện hữu. Đối với phần hàng rào mặt tiền cao hơn 0,6m so với vỉa hè, ngoại trừ các cột trụ, phải được thiết kế cho phép nhìn xuyên qua, sử dụng các vật liệu như lưới, song sắt... để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng.

Điều 16. Cây xanh

Các biện pháp sau đây có thể được thực hiện để làm tăng diện tích cây xanh:

- Trồng cây vòm lớn dọc đường để góp phần vào mạng lưới xanh giúp người đi bộ có thể tận hưởng bóng mát một cách thoải mái.
- Bố trí không gian xanh ở khoảng lùi công trình, tương thích với các hệ thống cây xanh trên lối đi bộ.
- Trồng cây vòm lớn tại các khu vực không gian mở và lối đi của các công trình lớn.
- Kết hợp các lô đất/công trình xung quanh tạo ra mảng xanh lớn.
- Phủ xanh phần mái của công trình thấp tầng và các tầng thấp của công trình để giảm sự gia tăng nhiệt độ bề mặt của tòa nhà.
- Phủ xanh khu vực gửi xe để giảm sự gia tăng nhiệt độ bề mặt.

Điều 17. Vĩa hè

Để đảm bảo mạng lưới đi bộ thân thiện với người tàn tật (barrier-free), cao độ vỉa hè phải đúng 15cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó.

Để đảm bảo lưu thông đi bộ thân thiện với người tàn tật, độ nghiêng thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định dưới đây (Hình 17-1):

(1) Hạ lề

Chiều rộng tối đa của lối vào dành cho xe hơi là 4m.

Khi chênh lệch độ cao của vỉa hè và lòng đường dưới 15cm thì chiều dài dốc nghiêng phải nhỏ hơn 75cm và diện tích mặt phẳng (chính xác là độ 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 dốc phải dưới 15% và diện tích mặt phẳng (chính xác là độ 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.

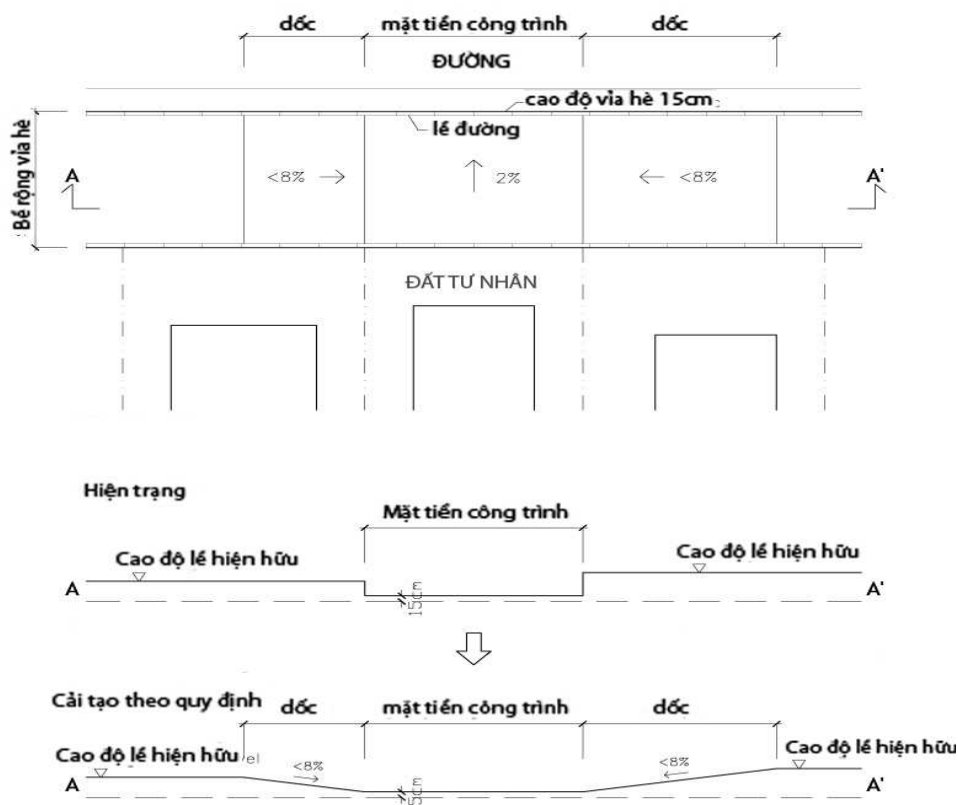
(2) Bo lề

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

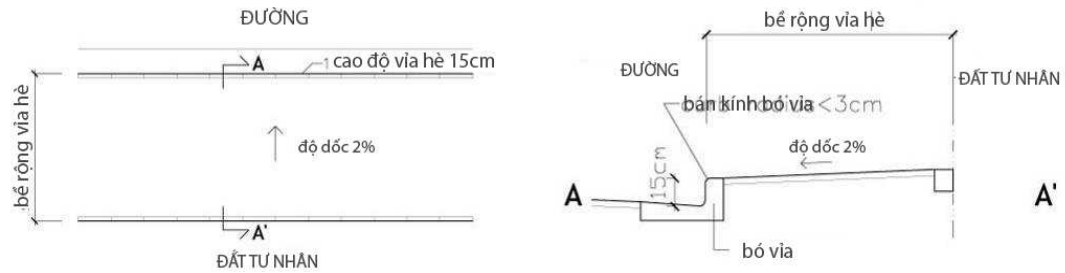
Cao độ chênh lệch giữa lề cắt và cạnh vỉa hè không được quá 5cm.

Theo cách này, vỉa hè nằm gần với lối qua đường thiết kế độ nghiêng như trong hình 17-1.

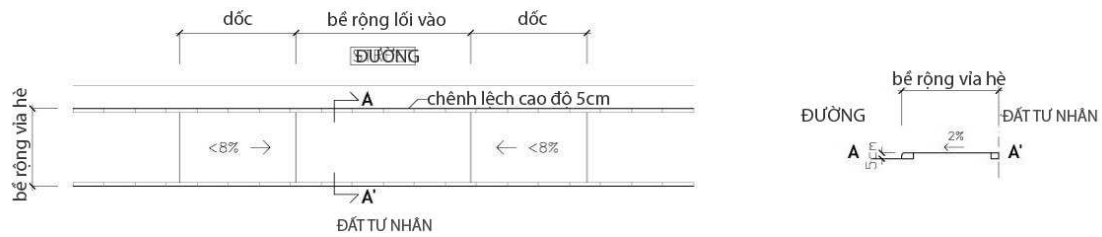
Vỉa hè với cấp độ khác nhau



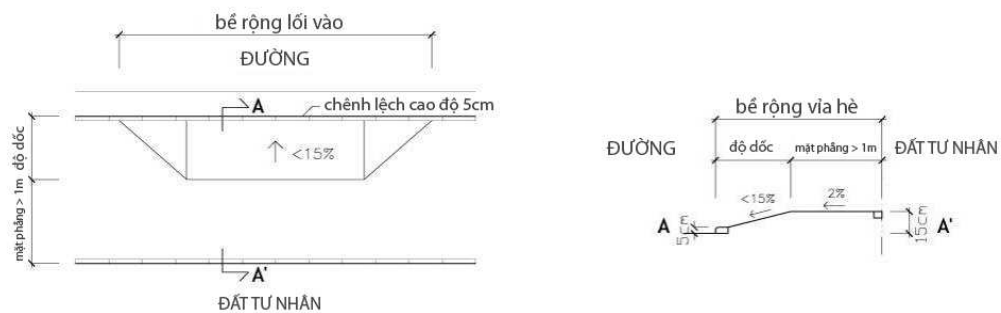
vía hè chuẩn



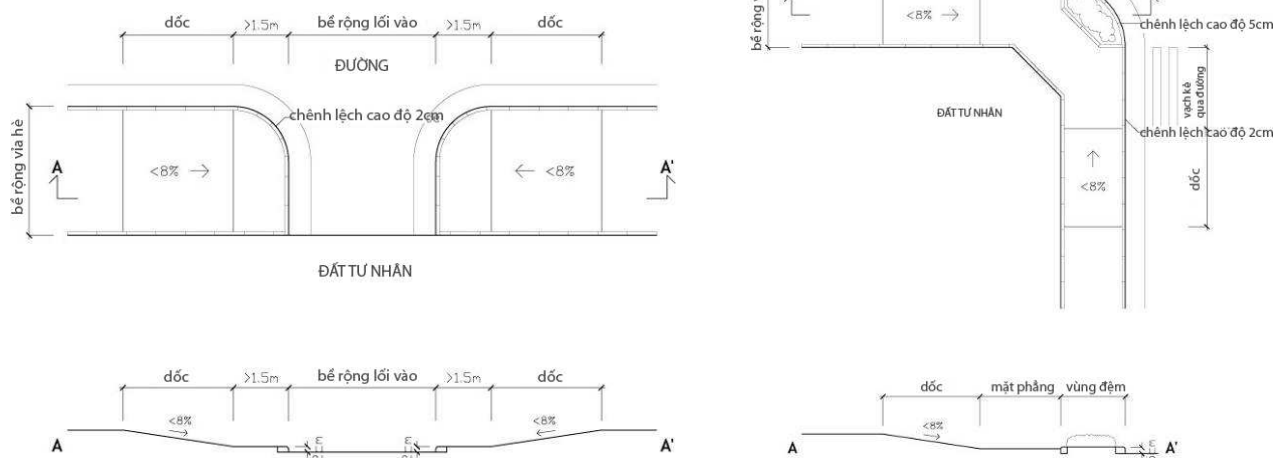
Hạ lể cho vỉa hè hẹp



HẠ LỂ



BO LỂ

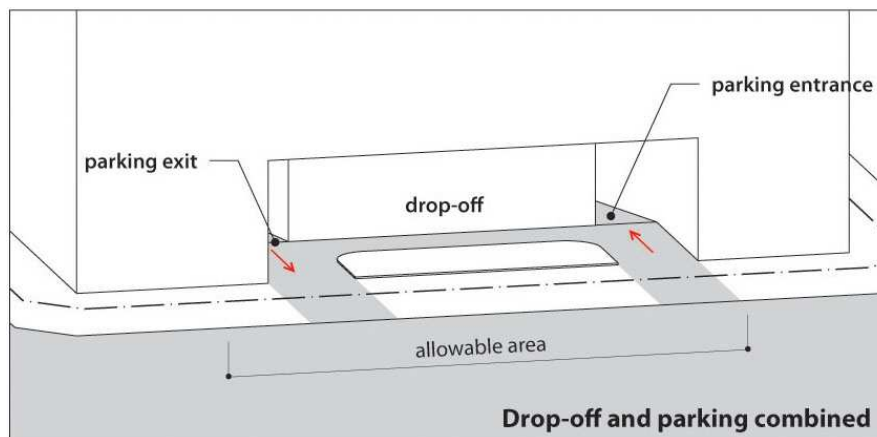


Ghi chú: Tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước.

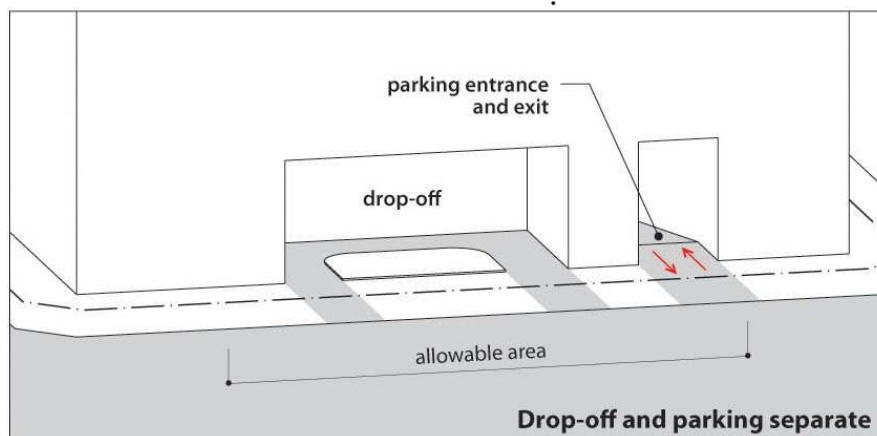
Hình 17-1 Hạ lể và bo lể vỉa hè

Điều 18. Lối ra vào bãi đậu xe

- Ưu tiên bố trí các lối vào dành cho xe hơi tại các tuyến đường nhỏ để tránh làm tắc nghẽn giao thông tại các trục đường chính.
- Hạn chế việc cắt vĩa hè thuộc mạng lưới giao thông đi bộ chính.
- Hạn chế sự xuất hiện của lối vào phía sau và sự gián đoạn tại các đường phố nhộn nhịp.
- Khu vực đón - thả và lối vào bãi xe chỉ được bố trí trong phần mặt tiền được quy định.
- Chỉ được bố trí tối đa 2 lối vào bãi đậu xe/đón-thả cho mỗi công trình, khoảng cách giữa các lối vào ít nhất là 6m.
- Cần có ý kiến của các cơ quan liên quan trong trường hợp không thể bố trí khu vực đón thả khách hoặc có nhiều hơn 2 lối vào/đón thả khách cho mỗi công trình.
- Vị trí đường xuống tầng hầm (ram dốc) cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.



Hình 18-1 Lối vào bãi đậu xe tách rời

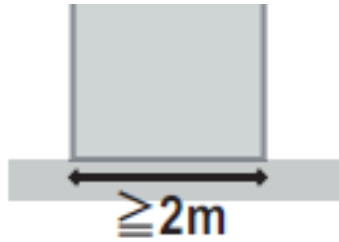


Hình 18-2 Lối vào bãi đậu xe kết hợp

Điều 19. Tiếp giáp với đường giao thông

Bất kỳ lô đất nào thuộc khu vực quy hoạch phải nằm tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc quy hoạch hoặc các tuyến đường có lộ giới từ 3,5m trở lên. Các tuyến đường này phải có hẻm (lộ giới từ 12m trở xuống) theo quy định tại Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND của UBND Tp. HCM.

Chiều (rộng) dài phần tiếp xúc giữa lô đất và đường giao thông tối thiểu phải là 2m. Đối với khu đất từ 1.000m² trở lên tối thiểu phải là 10m (Xem Hình 19-1).



Hình 19-1 Chiều dài tiếp giáp với đường giao thông

Điều 20. Bảo tồn, cải tạo các công trình kiến trúc có giá trị

Các công trình lịch sử được liệt kê trong danh mục sẽ được bảo tồn như những di tích lịch sử văn hóa quan trọng của Việt Nam và/hoặc TP.HCM. Vị trí các công trình này được thể hiện trong các bảng tại phụ lục 3. Ngoài ra, danh sách xác định công trình bảo tồn có thể được bổ sung thêm khi thành phố và/hoặc quốc gia xác định tầm quan trọng của công trình dựa trên các kết quả nghiên cứu và thấy cần công trình cần phải được bảo vệ.

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 Sở QHKT và/hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền. Tất cả các kế hoạch và bản vẽ thiết kế đều phải được thẩm định và phê duyệt bởi Sở QH-KT.

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.

Điều 21. Quy định về điều chỉnh, bổ sung đối với các công trình bảo tồn (trong danh sách) 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 (trong danh sách) 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 (trong danh sách) 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.

1. Tháo dỡ các chi tiết trang trí, đắp nổi:

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

2. 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, bộ cửa, các chi 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.

3. 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.

4. 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.

5. Phần bổ sung trên mái:

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

6. 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.

Điều 22. Nguyên tắc xây dựng mới trong khu vực lịch sử

Các công trình thuộc khu vực lịch sử nhưng không nằm trong danh sách công trình có thể 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.

Điều 23. 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 (trong danh sách) 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. Các quy định nêu ở mục điều 21 “Nguyên tắc chung” được áp dụng cho bất kỳ kiến trúc/kết cấu xây thêm nào (trực tiếp vào công trình) đối với các biệt thự cổ.

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 tại Chương IV - 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 tại Chương IV. 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.

Điều 24. Quy định về phát triển không gian ngầm

1. Quy định đảm bảo an toàn cho thương mại ngầm và đậu xe ngầm

Bảng 24-1 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. Trường học, bệnh viện, phòng khám tư. 3. Xưởng. 4. Rạp hát, rạp chiếu phim, hội trường, triển lãm, khán phòng, phòng hội nghị. 5. 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.

	<p>5. Không cho bố trí thêm, tỷ lệ dốc phải thấp hơn 8%.</p> <p>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.</p>
Cầu thang bộ	<p>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.</p> <p>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.</p>
Phòng cháy	<p>1. Từng hạng mục tiện ích phải được bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa.</p> <p>2. Mỗi 500m² diện tích thương mại ngầm phải được bố trí tường hoặc cửa chớp cứu hỏa.</p> <p>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.</p>
Hút khói	<p>1. Mỗi 500m² diện tích thương mại ngầm phải được bố trí thiết bị hút khói hoặc tường ngăn khói.</p> <p>2. Lỗ hút khói sẽ được đặt trên trần theo khoảng cách dưới 30m tại bất kỳ điểm nào trong từng gian hàng.</p> <p>3. Hệ thống hút khói cơ học phải có công suất hút khói hơn 120cu.m/phút và 1cu.m/1m² diện tích sàn.</p>
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	<p>1. Đèn báo động có hệ thống điện dự phòng.</p> <p>2. Thiết bị thoát nước có hệ thống dự trữ và bơm nước mưa.</p>
Phòng điều khiển trung tâm	<p>1. Cần thiết đối với khu thương mại ngầm có diện tích sàn từ 1.000m² trở lên.</p> <p>2. Kiểm soát thiết bị hút khói, máy điều hòa không khí, và các thiết bị phòng cháy chữa cháy khác.</p>
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	<p>1. Cần có từ hai cầu thang bộ thoát hiểm riêng.</p> <p>2. Khoảng cách từ bất kỳ điểm nào tới cầu thang bộ gần nhất không được bố trí dưới 50m.</p>

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

2. Nguyên tắc xây dựng và kết nối không gian thương mại ngầm

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

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

b. 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 $10\text{m}^3/\text{m}^2/\text{giờ}$. 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).

3. 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 24-1)

Cầu thang



Thông gió/Cứu hỏa



Tháp làm mát

*Hình 24-1 Minh họa một số kết cấu nổi đặc trưng***Điều 25. Quy định về thiết kế không gian mở****a. Hình thái**

Phần chính của quảng trường phải có hình dạng thông thường như hình chữ nhật hoặc hình vuông.

b. Vị trí

Không gian mở phải nằm tại vị trí mà phía trước có đủ vỉa hè đảm bảo khả năng tiếp cận và sử dụng thuận tiện. Ít nhất 50% vỉa hè phía trước phải được thông thoáng, chẳng hạn không được bố trí hạng mục nội thất, cây cối hay các chi tiết trang trí.

c. Cao độ

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.

d. Tầm nhìn

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

e. Khả năng tiếp cận

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

f. Chỗ ngồi

Cần cung cấp đầy đủ và đảm bảo tính đa dạng về kích cỡ, vị trí và hình thái bố trí chỗ ngồi.

g. Cây xanh

Cần tiến hành bảo trì đều đặn.

h. Ánh sáng và nguồn điện

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

i. Thùng rác

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

j. Đậu xe hai bánh

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.

k. Công trình tiện ích phụ trợ

Có bố trí công trình phụ trợ cho quảng trường quy mô lớn như công trình nghệ thuật, bàn ghế di động, đài nước, khu vui chơi trẻ em, khu trò chơi, chỗ ngồi, quầy ẩm thực (như quán cafe và kiosk).

l. Bảng thông tin

Cần lắp đặt bảng thông tin từng không gian mở ở vị trí công cộng, dễ nhìn thấy, chữ rõ ràng, dễ đọc thể hiện được thông tin về địa điểm, quy mô, giờ mở cửa, tiện nghi và đơn vị chịu trách nhiệm quản lý. Cần chuẩn hóa logo cũng như nội dung để thể hiện trên bảng sao. Bảng phải được làm bằng vật liệu có độ bền cao, chẳng hạn kim loại hay đá.

m. Thời gian hoạt động

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.

Chương III

QUY ĐỊNH CÁC KHU VỰC ĐẶC BIỆT

Điều 26. 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:

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.

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

- Khu vực phía trước Dinh Thống Nhất.

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.

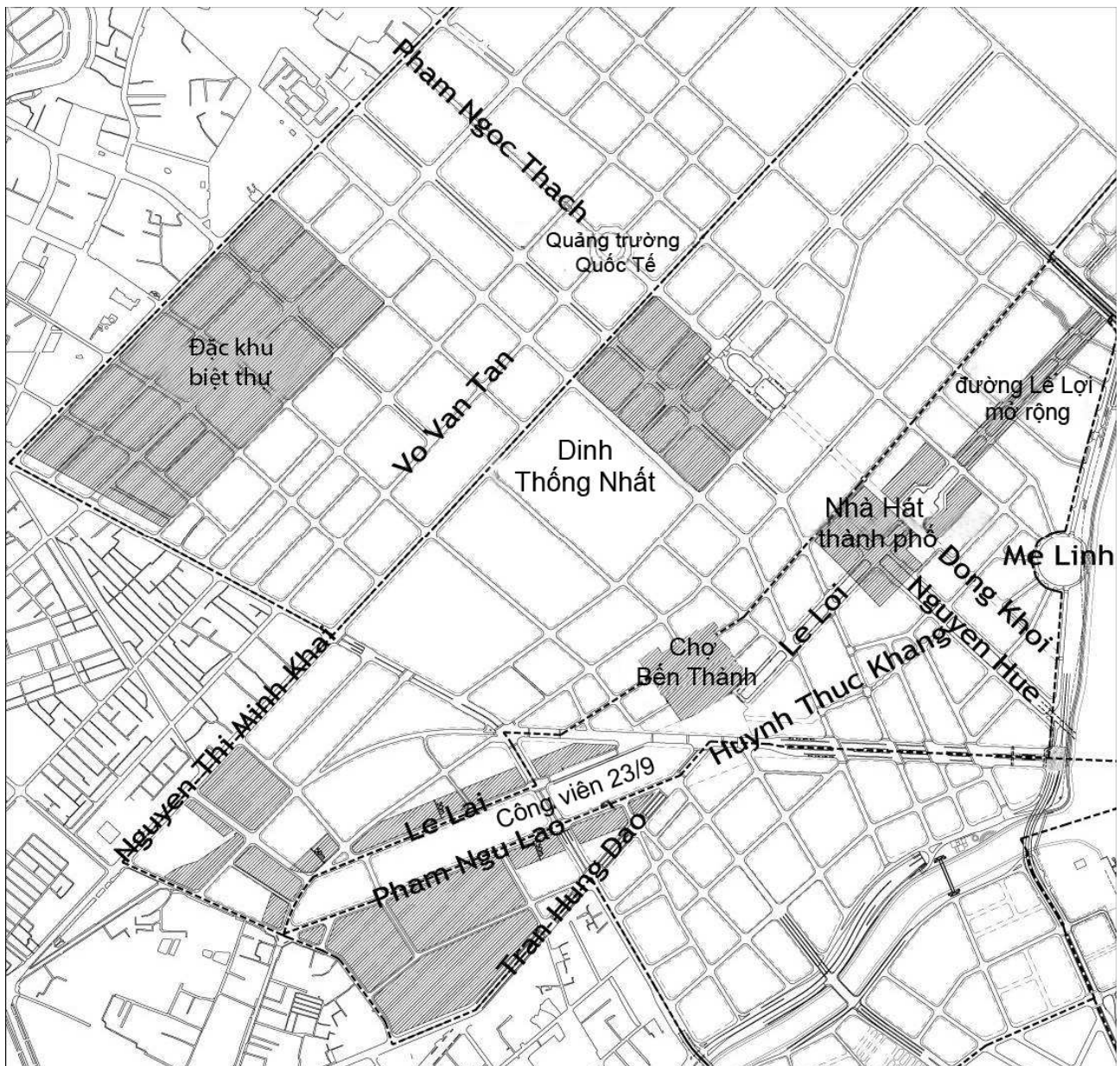
Phân khu 4 (Khu thấp tầng)

- 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.

Phân khu 5 (Khu kế cận lõi trung tâm)

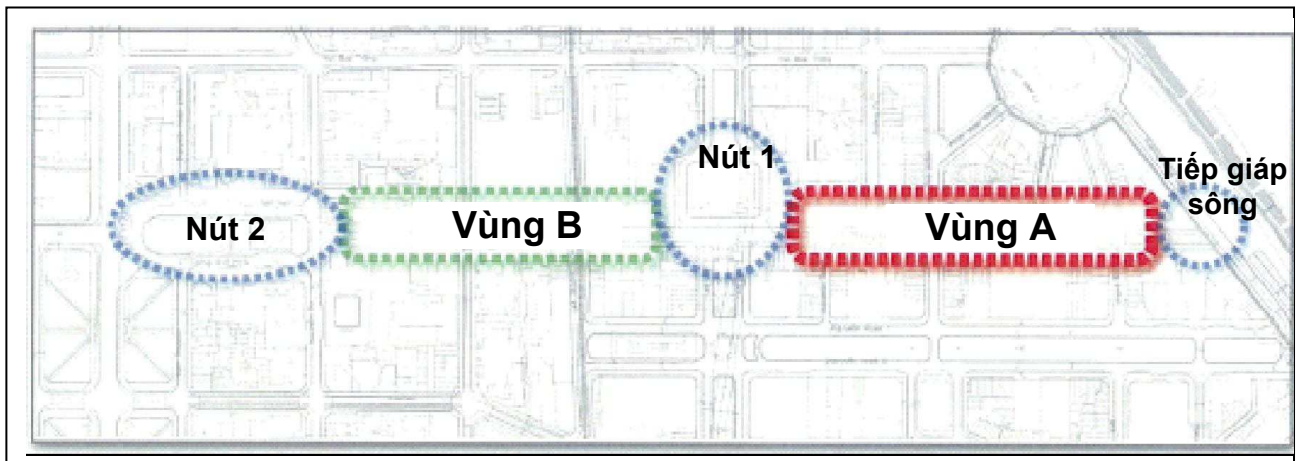
- Các ô phố cần tập trung chỉnh trang đô thị.



Hình 26-1 Vị trí các Đặc khu

Điều 27. Nguyên tắc chung cho khu CBD:

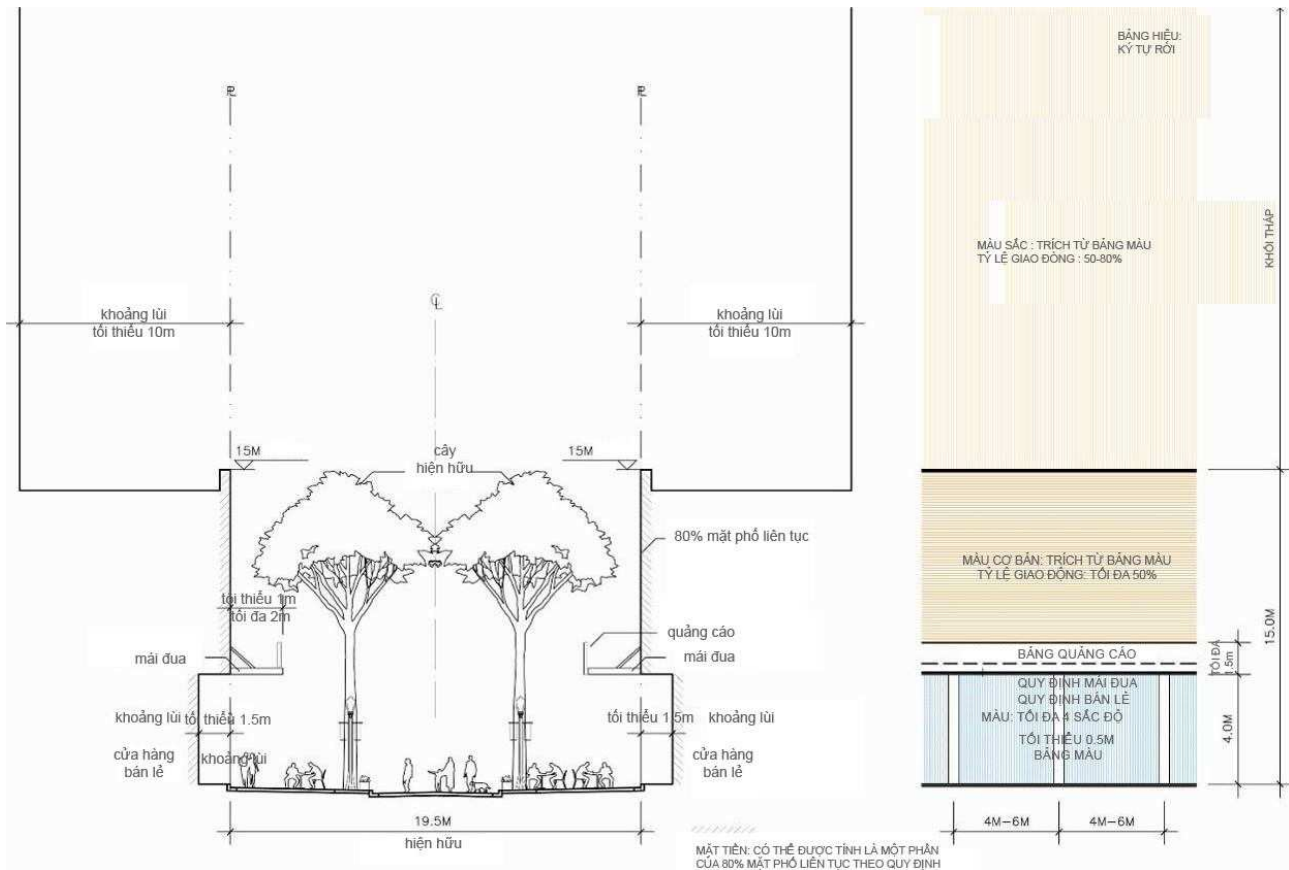
Về nguyên tắc chung, công trình cần có khoảng lùi 3m từ lộ giới, với chiều cao công trình trên 30m cần lùi thêm 5m để có ánh sáng và khoảng không cho đường phố. (hình 27-1)



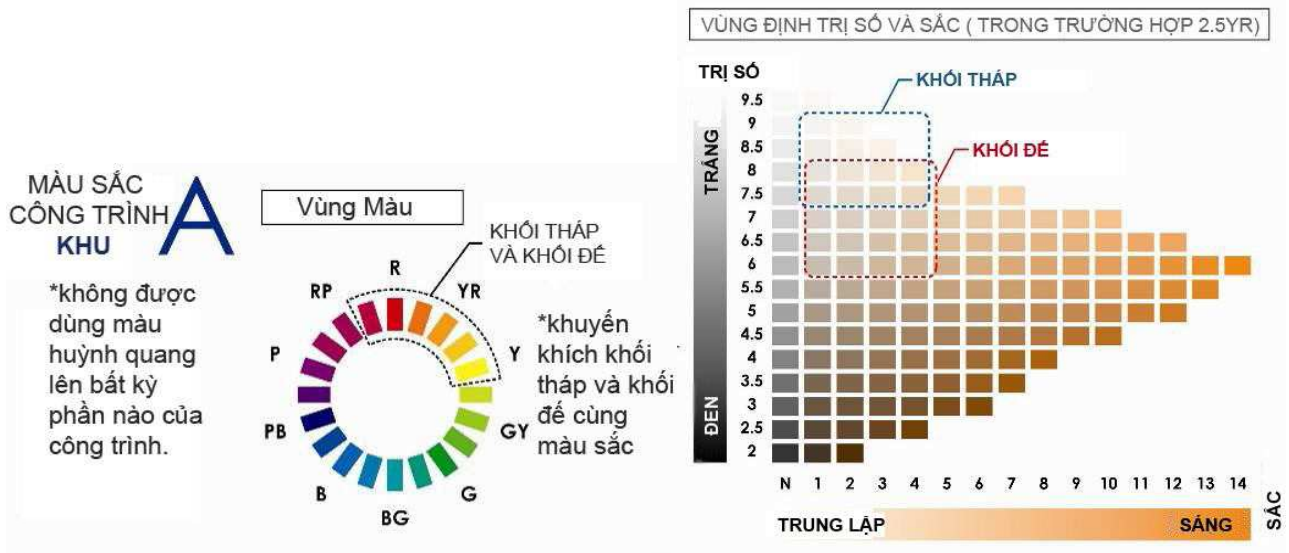
Hình 28-2 Ý tưởng quy hoạch tuyến Đông Khởi

1. Khu A (xem hình 28-3)

- 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 Điều 12).
- 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 28-4. 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 28-4, và khuyến khích khối đế và tháp nên có chung tông màu.



Hình 28-3 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu của Khu A

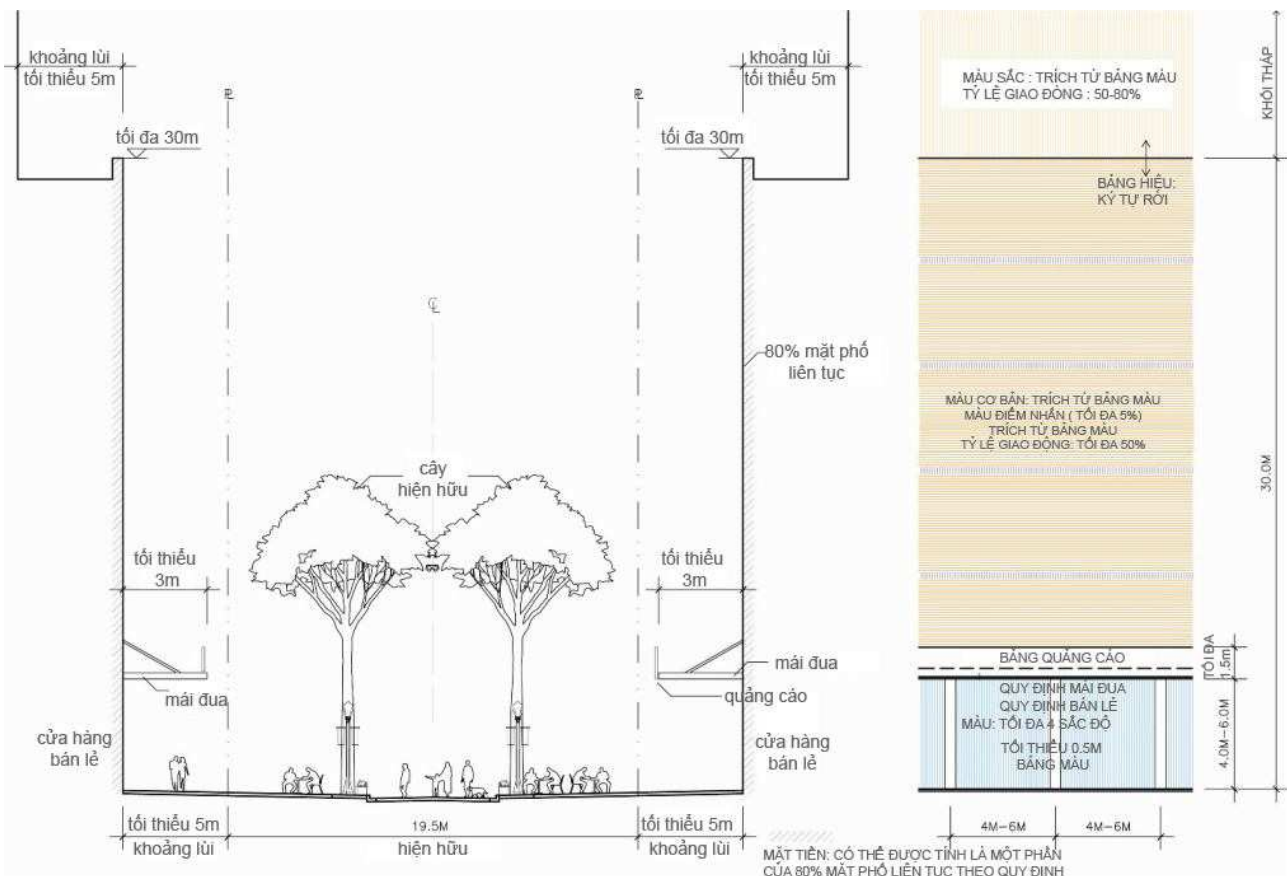


Hình 28-4 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu A

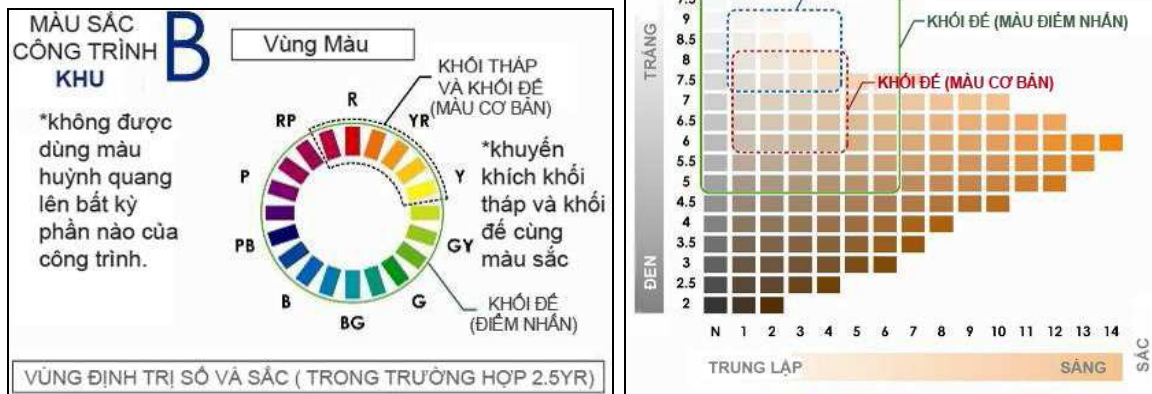
2. Khu B (xem hình 28-5)

- 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 tại điều 12.
- 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 28-6. 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 28-6, 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 28-6 và phần diện tích sử dụng màu nhấn phải chiếm dưới 5% tổng diện tích.



Hình 28-5 Mặt cắt và cao độ tiêu biểu Khu B



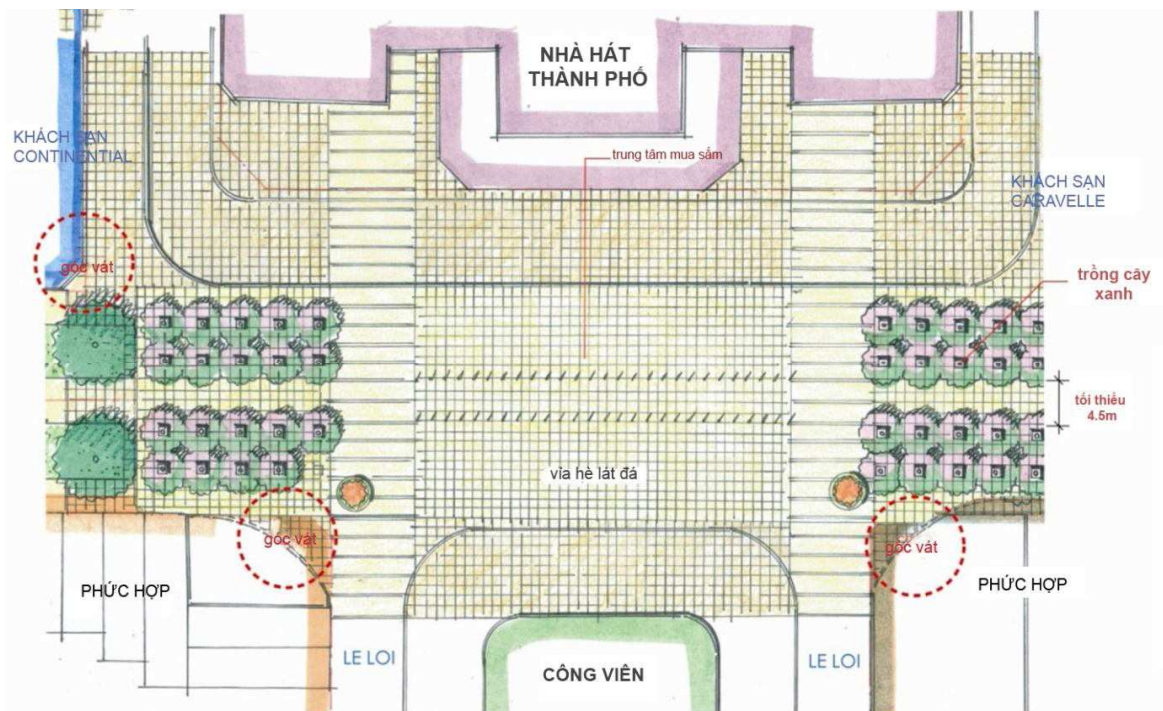
Hình 28-6 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

3. Nút 1 (xem hình 28-7)

- 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.



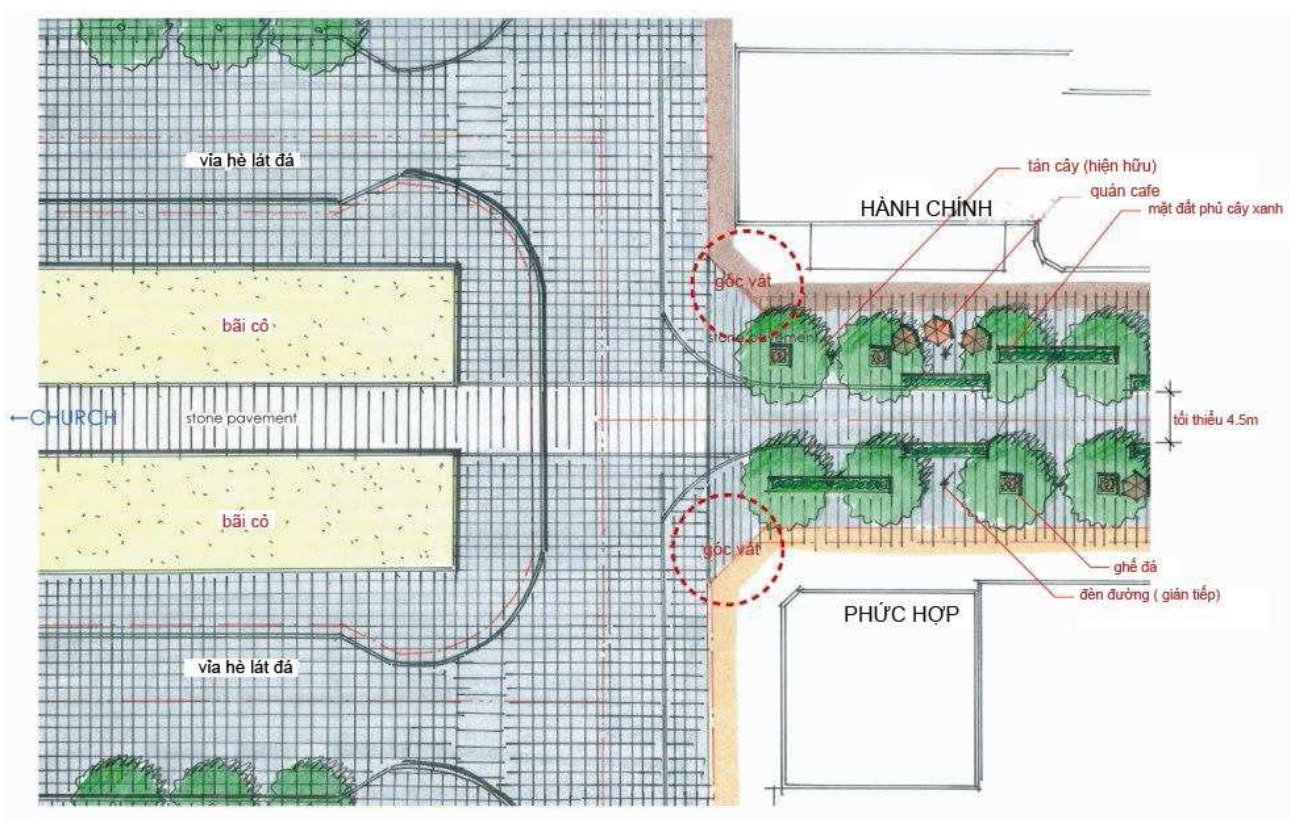
Hình 28-7 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

4. Nút 2 (Xem hình 28-8)

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

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

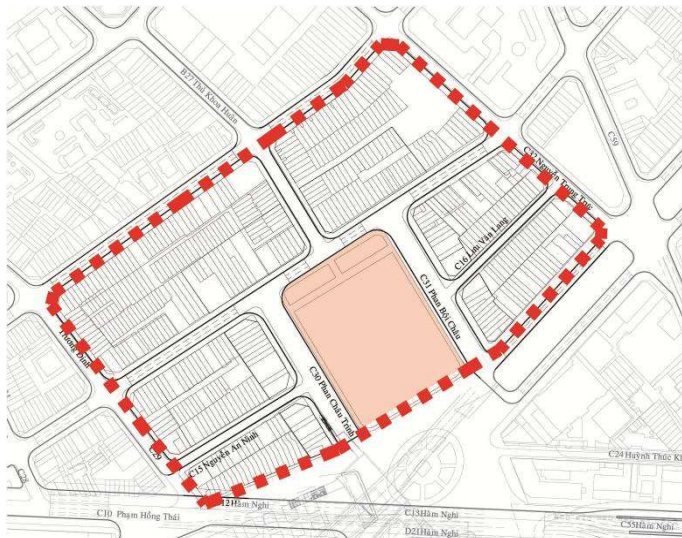
- Vật liệu lát đường và các không gian công cộng phụ trợ là các phiến đá lớn có thể chịu được tải trọng của lưu thông cơ giới. Màu sắc xám chìm làm nổi bật Nhà thờ Đức Bà.



Hình 28-8 Màu sắc sử dụng cho công trình trong Khu B

Điều 29. Khu vực chợ Bến Thành (xem hình 29-1) (Các ô phố: M16, M17, M18, M19, MB-1, MB-2, MB-3, MB-4, MC-1, Q1, Q3, QB-1, QB-2)

Khu vực lịch sử này bao gồm chợ Bến Thành và các dãy nhà phố xung quanh.



29-1 Ranh giới khu vực chợ Bến Thành

1. 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 29-2.

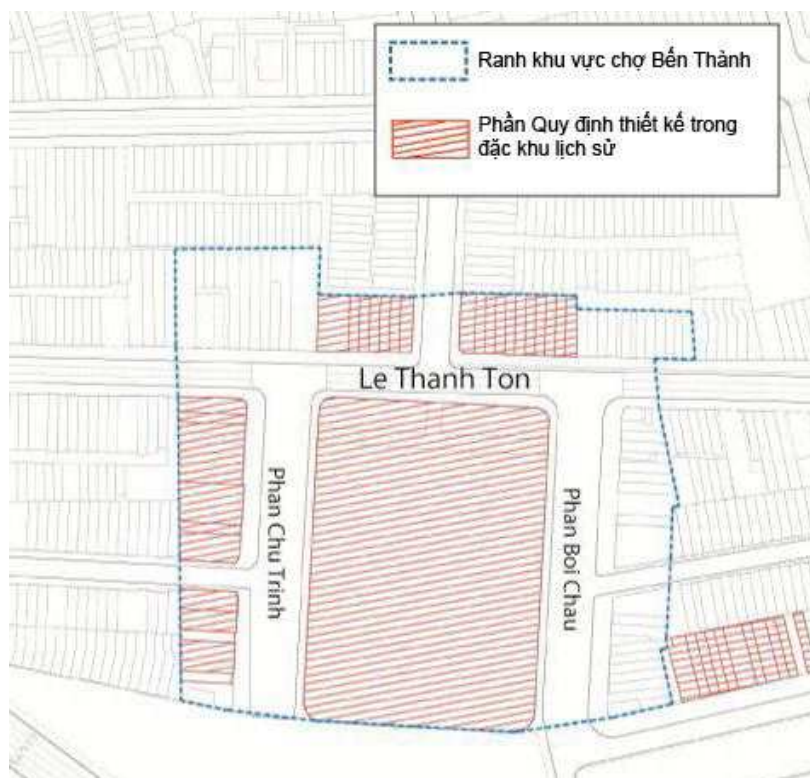
Nghiêm cấm việc tháo dỡ các công trình đóng góp vào giá trị lịch sử của thành phố

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 21 và các quy định tiếp theo tại điều này.



29-2 Các công trình lịch sử xung quanh chợ Bến Thành

2. Quy định chức năng đối với tầng trệt

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

3. 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 những quy định nêu tại Mục 5 “Sửa chữa cải tạo công trình có giá trị văn hóa - lịch sử và Xây dựng mới trong đặc khu lịch sử” của Điều 5. 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 để hình thành một khối liên kết

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

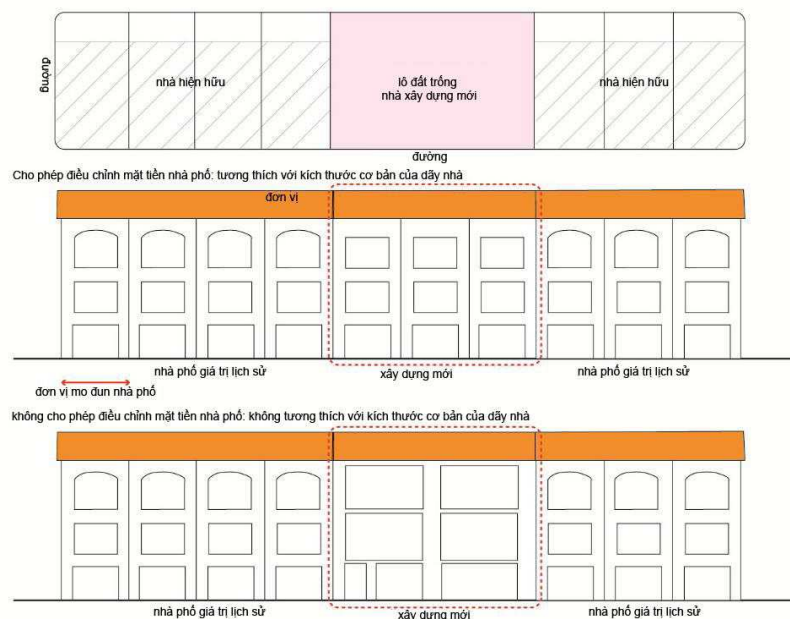
Giới hạn chiều cao được đề cập trong quy định cụ thể cho từng ô phố chương IV.

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 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 29-3 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.

Biên hiệu và mái hiên

a. Bên ngoài chợ Bến Thành

Đề tôn trọng cảnh quan công trình chợ Bến Thành lịch sử, phải nghiêm cấm lắp đặt thêm biên 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.

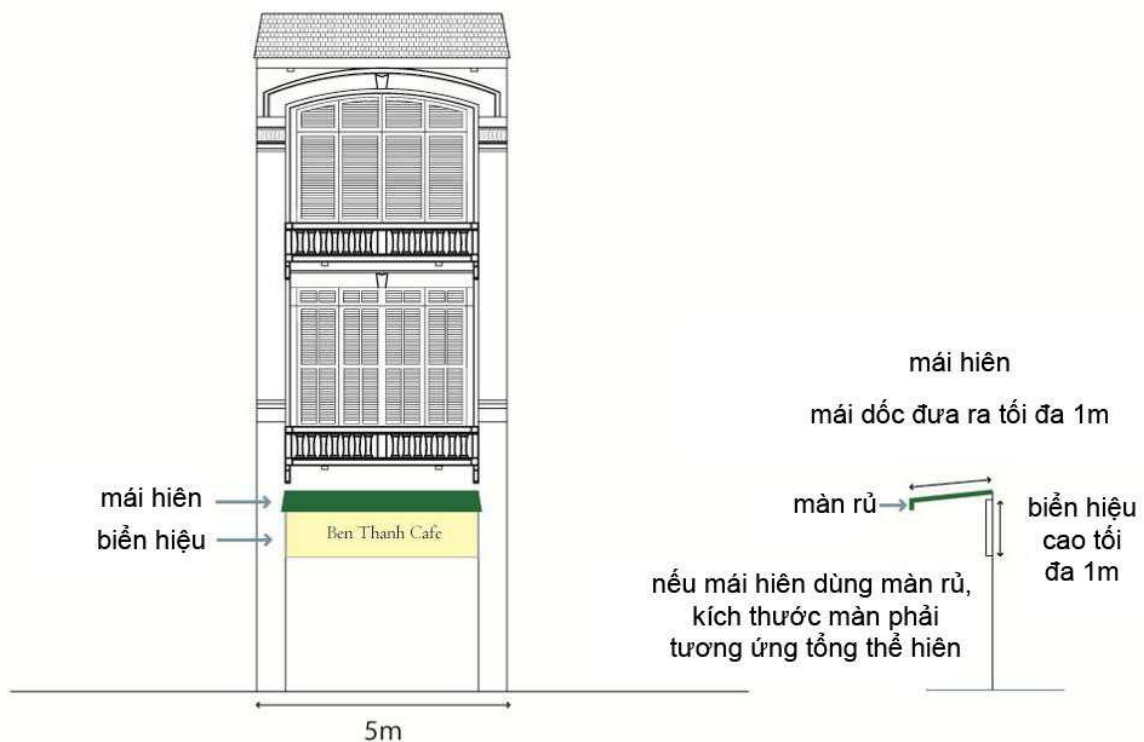
b. Các công trình có và không có giá trị lịch sử khác

i. 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 29-4).

ii. 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.

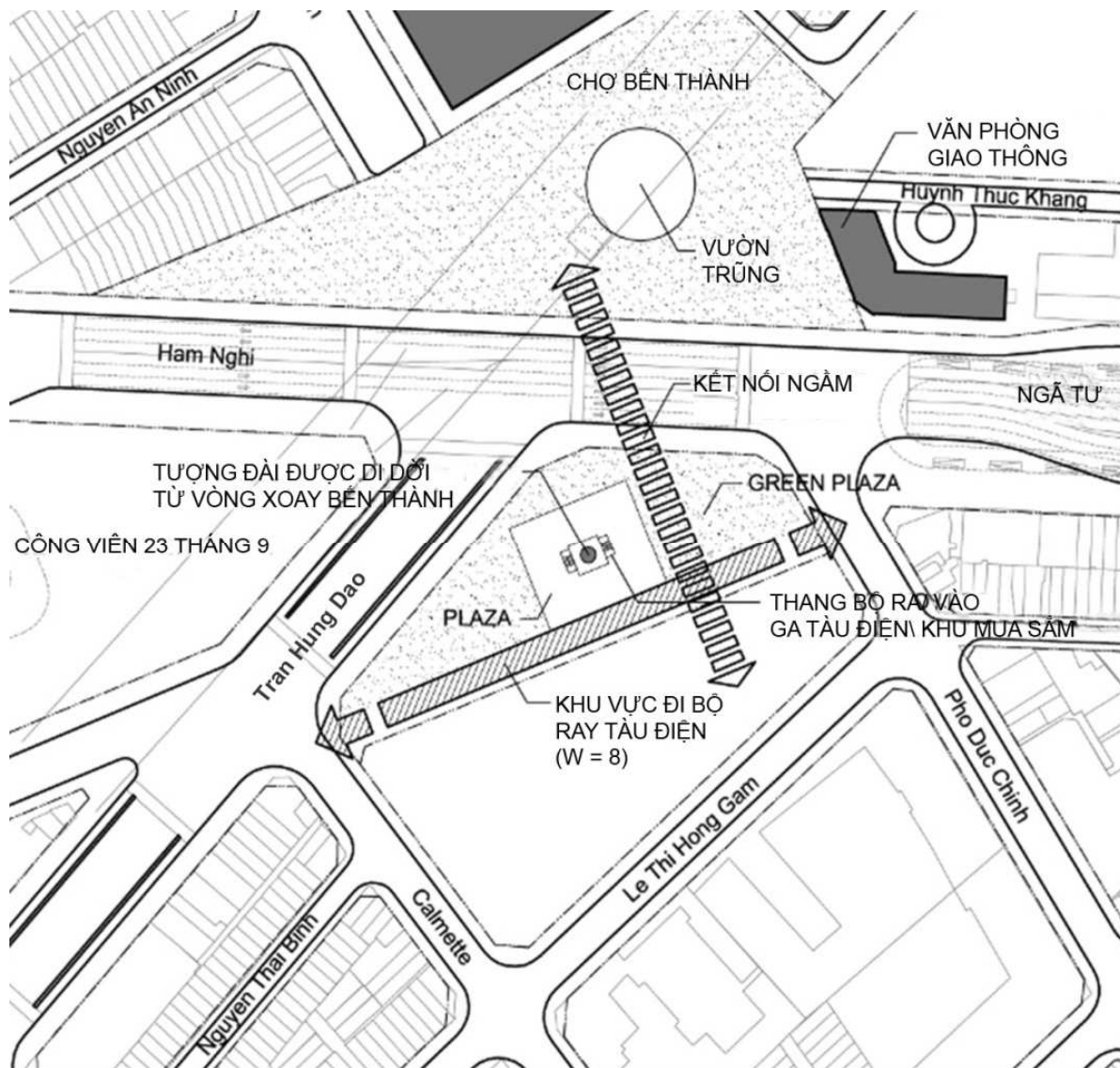


Hình 29-4 Mái hiên và biển hiệu tại mặt tiền tầng trệt

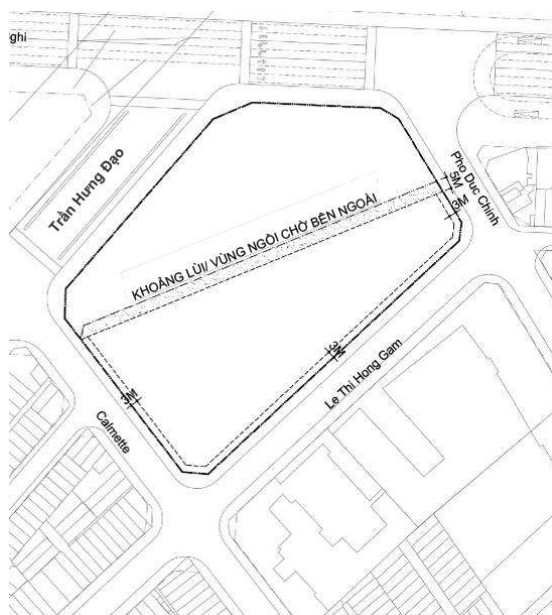
Điều 30. Ô phố trước chợ Bến Thành (xem hình 30-1) (Các ô phố: TSP-1, T15)

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).

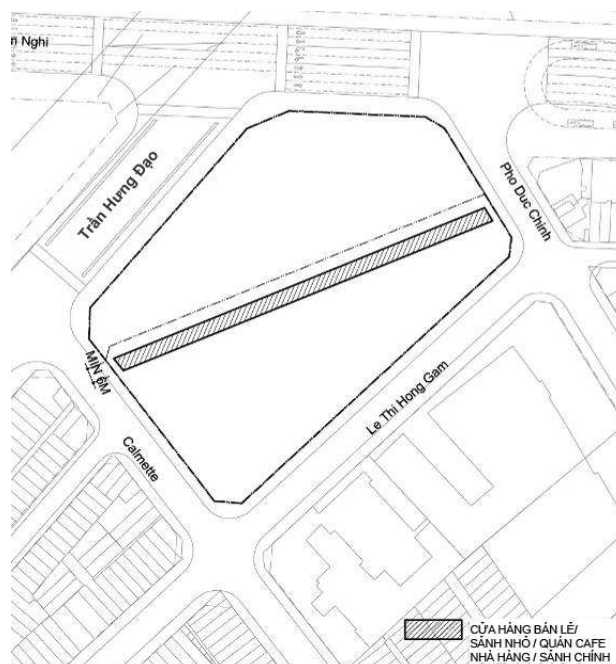
Do các công trình này đóng vai trò cốt lõi trong việc khẳng định đặc tính của khu vực, nên bất kỳ dự án xây dựng nào có bố trí khối đế hay khối tháp đều phải tôn trọng giá trị thiết kế vốn có của chúng. Hình thái, mặt tiền, chiều cao hay khối lượng công trình xây dựng mới gần Quảng trường chợ Bến Thành 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 30-1 Điều kiện khu đất



Hình 30-2 Khoảng lùi



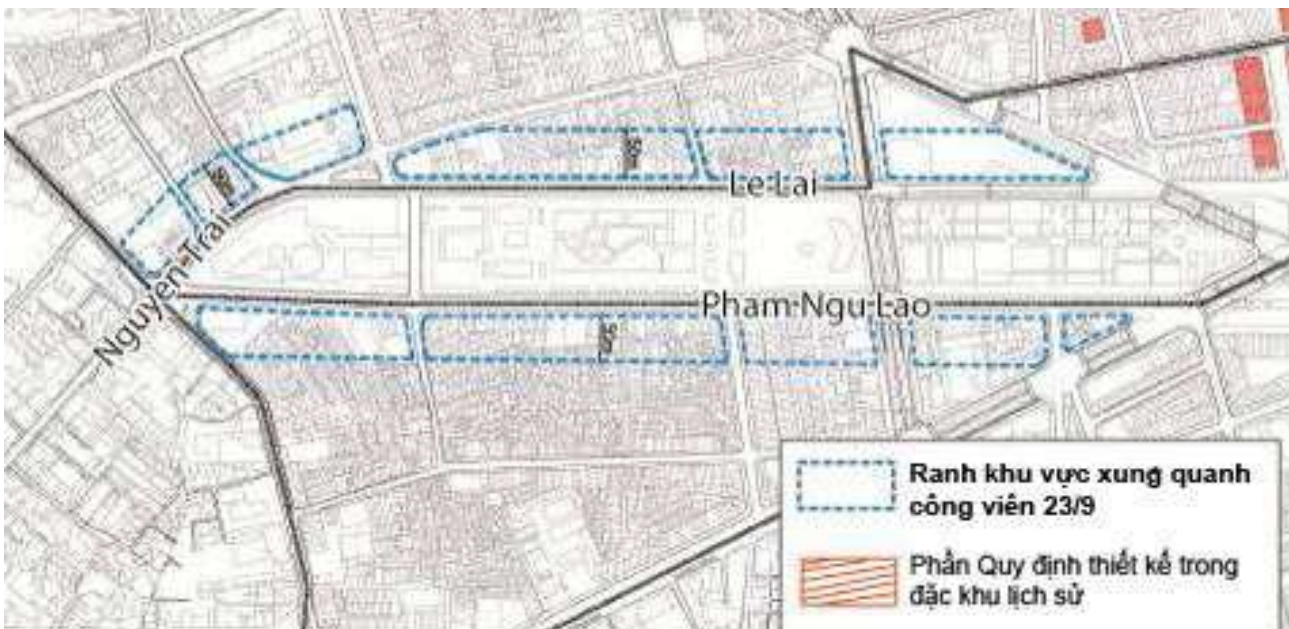
Hình 30-3 Chức năng sử dụng của mặt tiền tầng trệt

Điều 31. 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)

1. 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.



31-1 Khu vực xung quanh công viên 23/9

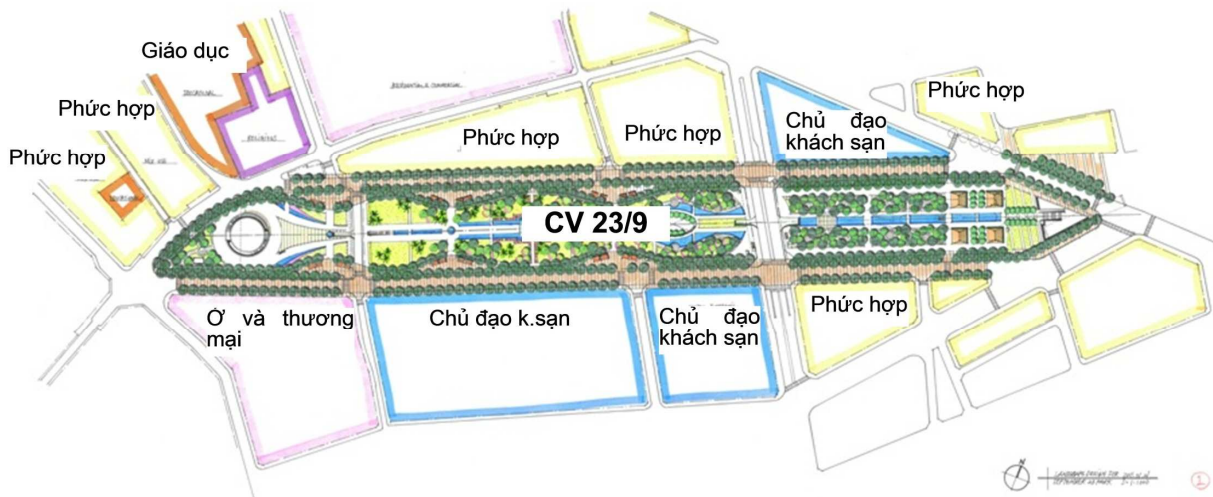
2. Chiều cao

Chiều cao cho phép có thể lên đến 100m. Ưu đãi về HSSDD như trình bày tại Điều 6.

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.

3. Chức năng công trình

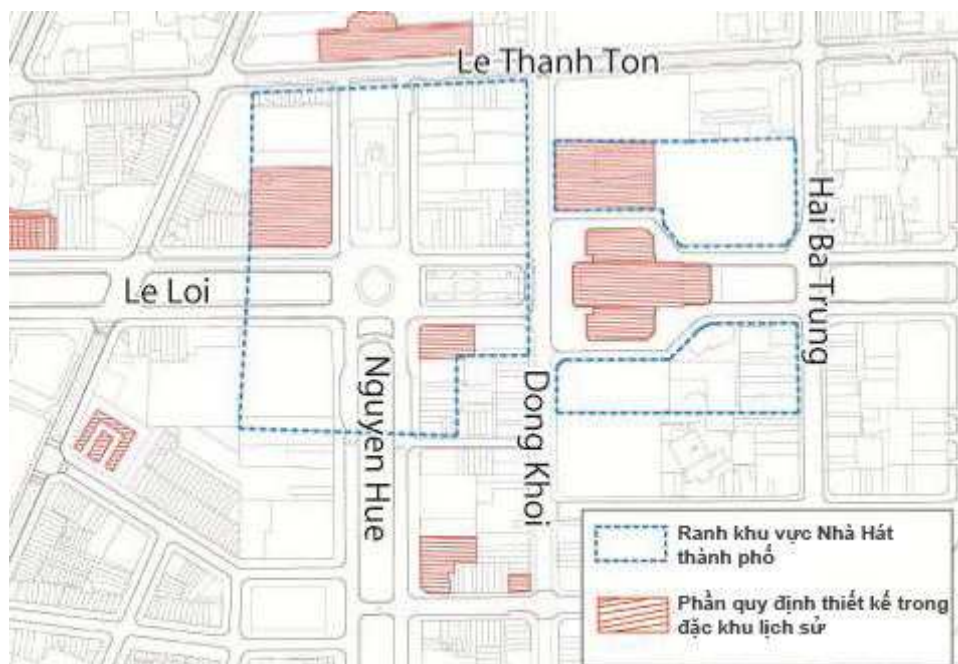
Chức năng công trình xây mới quanh khu vực công viên 23/9 được thể hiện trong Hình 31-2.



Hình 31-2 Chức năng công trình quanh khu vực công viên 23/9

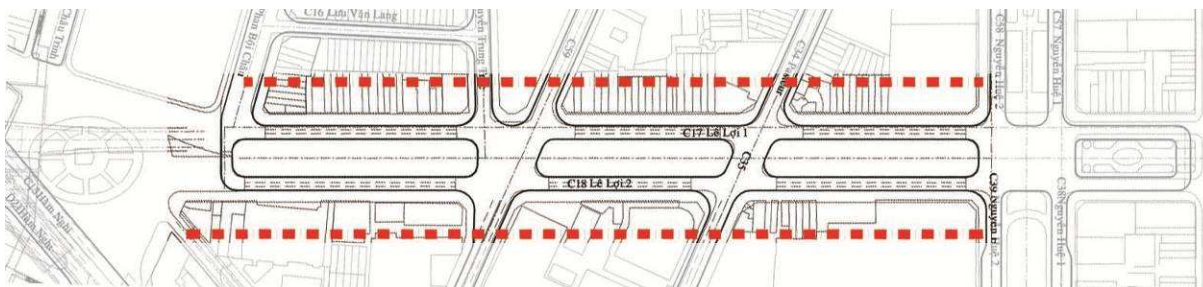
Điều 32. Khu vực xung quanh Nhà hát thành phố (Các ô phố: L13, L14, L20, L21, LP-6, MP-4, MP-5, MP-6, M13, M17)

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 vẫn còn sót lại rất ít trên thế giới. Trong khu vực này (xem Hình 32-1), 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 32-1 Khu vực nhà hát thành phố

Điều 33. Khu vực đường Lê Lợi (Các ô phố: MB-1, M7, M10, M12, M13, M14, M15, M16, MR-1, MR-2)

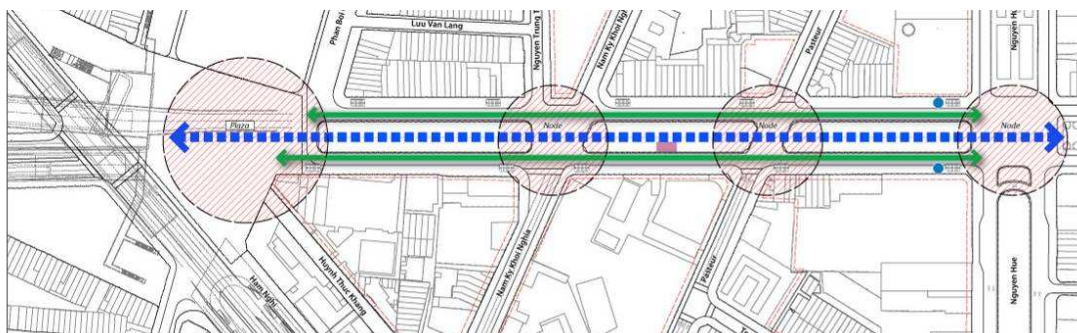


Hình 33-1 Ranh giới khu vực trục đường Lê Lợi

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:

1. Tầng trệt

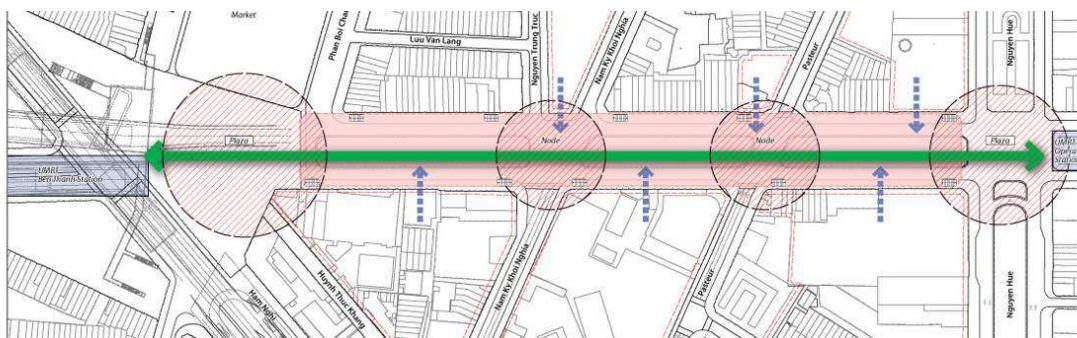
Lưu lượng xe hơi phải được hạn chế đến mức tối thiểu tại điểm cuối là Quảng trường chợ Bến Thành. Bố trí dải phân cách rộng 22m (không được lắp đặt kết cấu cố định nào) nhằm bảo đảm tầm nhìn từ chợ Bến Thành đến Nhà hát thành phố. Mặt tiền công trình phải có tỷ lệ mặt phố liên tục 80%, có mái hoặc mái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



Hình 33-2 Ý tưởng tổ chức đường Lê Lợi

2. Kết nối các công trình với tầng hầm

Quy định dành cho trung tâm thương mại ngầm tại Điều 24.

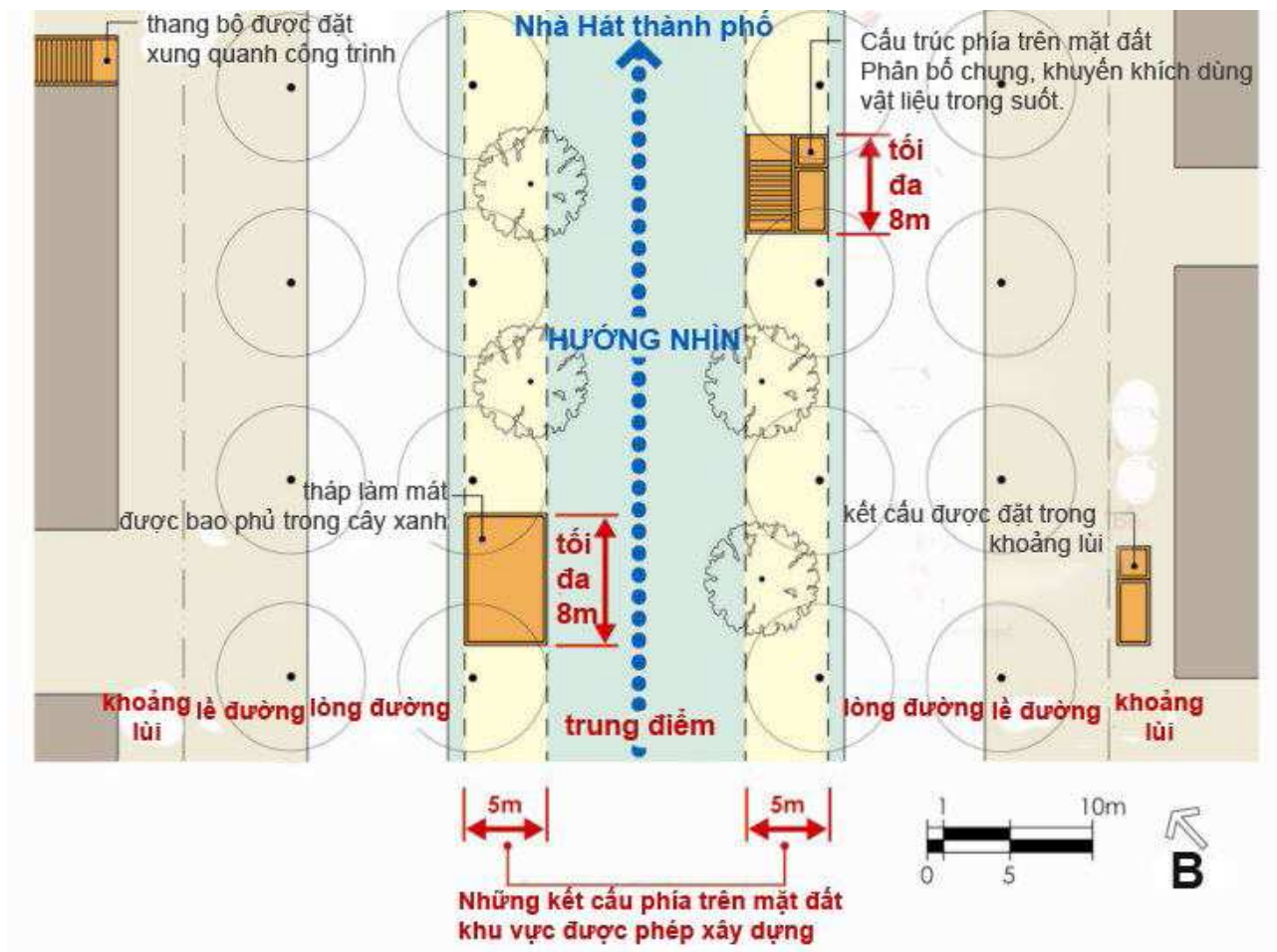


Hình 33-3 Tầng hầm thứ 1

3. 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 33-4). 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 (Xem Hình 24-1)

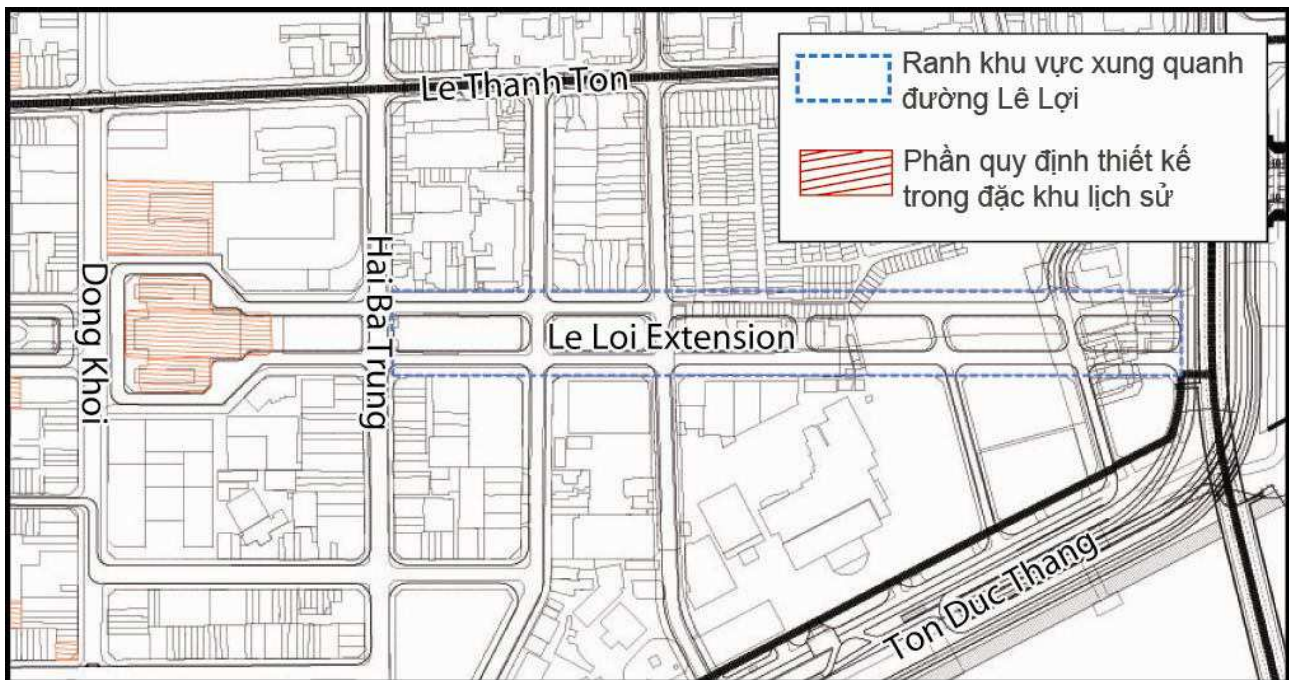


Hình 33-4 Tầng hầm thứ 1

Điều 34. 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 34-1 Khu Lê Lợi mở rộng

1. 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.

2. 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:

a. Tiểu khu 1

- i. Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%
- ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

v. Cao độ nền hoàn thiện:

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

vi. 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.

vii. Mái đua:

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

viii. Mái cổng:

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

ix. 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.

x. 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.

b. Tiểu khu 2

i. Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

v. Cao độ nền hoàn thiện:

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

vi. 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.

vii. Mái đua:

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

viii. Mái cổng:

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

ix. 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.

x. 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.

c. Tiểu khu 3

Sẽ tuân thủ quy định về hẻm tại Quyết định số 88/2007/QĐ-UBND ngày 04/7/2007, và quy định về nhà liên kế theo Quyết định số 135/2007/QĐ-UBND ngày 08/12/2007 và Quyết định số 45/2009/QĐ-UBND ngày 03/7/2009.

d. Tiểu khu 4

i. Tỷ lệ mặt phố liên tục: 80%

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

v. Cao độ nền hoàn thiện:

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

vi. Giới hạn chiều cao khối tháp:

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

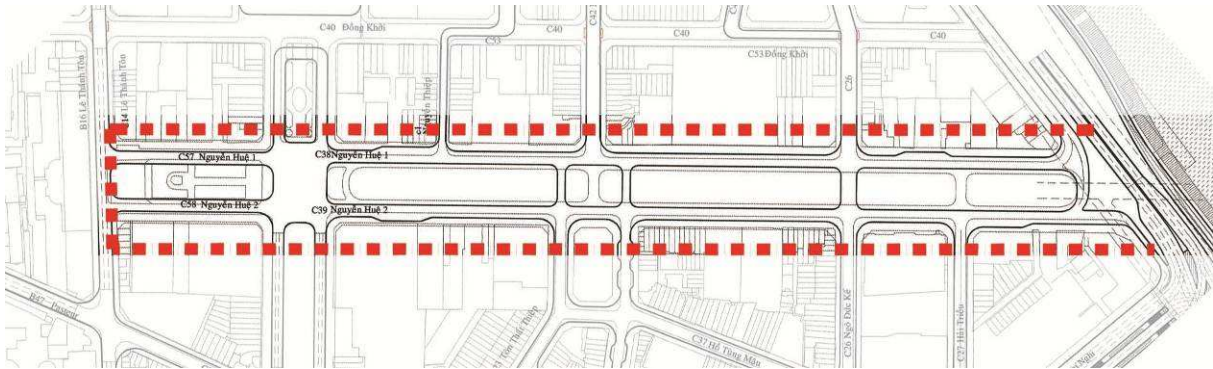
vii. Mái đua:

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

viii. Mái cổng:

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

Điều 35. 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 35-1 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:

1. Tầng trệt

a. 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.

b. 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 35-3 và 35-4) với độ cao tối đa là 3m (Công trình phụ bao gồm kiosk, quán cafe, đèn hiệu, mái, v.v...);

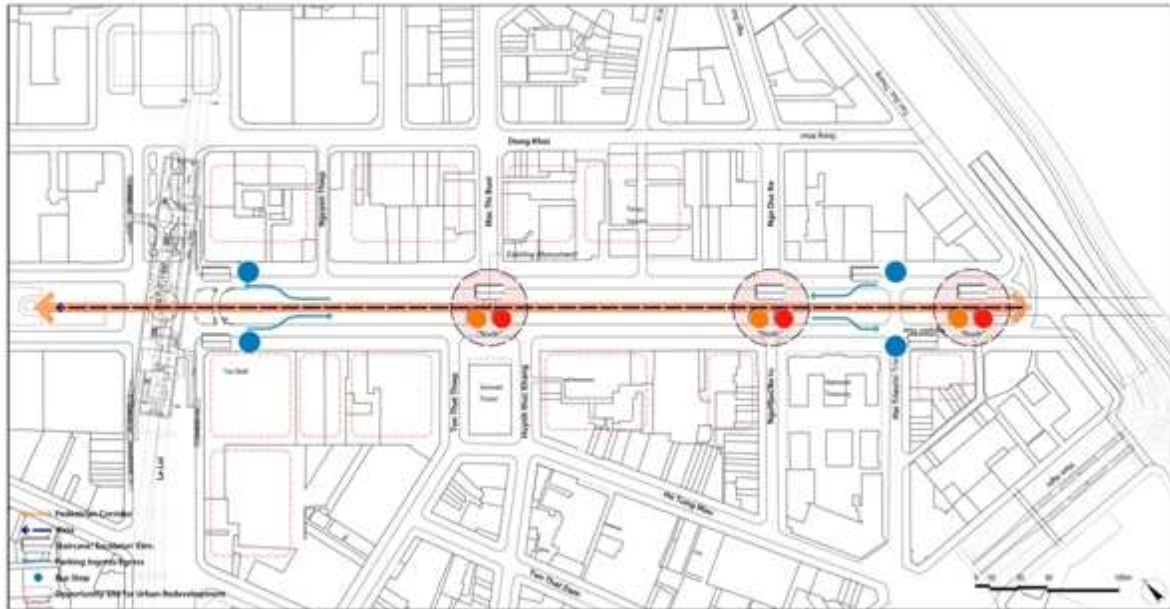
- Kết cấu liên quan đến bãi đậu xe ngầm như cầu thang bộ, hệ thống thông gió, máy móc thiết bị v.v... phải được đặt trong vùng cho phép xây dựng (Xem Hình 35-2 và 35-4).

c. Đậu xe và giao thông

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

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

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



Hình 35-2 Đậu xe và giao thông

2. Tầng hầm thứ nhất

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

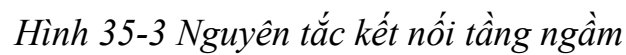
- Tạo các điểm ‘nút’, bố trí quảng trường và shop bán lẻ ngầm tại vị trí mỗi giao lộ chính trên mặt đất để tránh hiện tượng mất phương hướng;

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

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

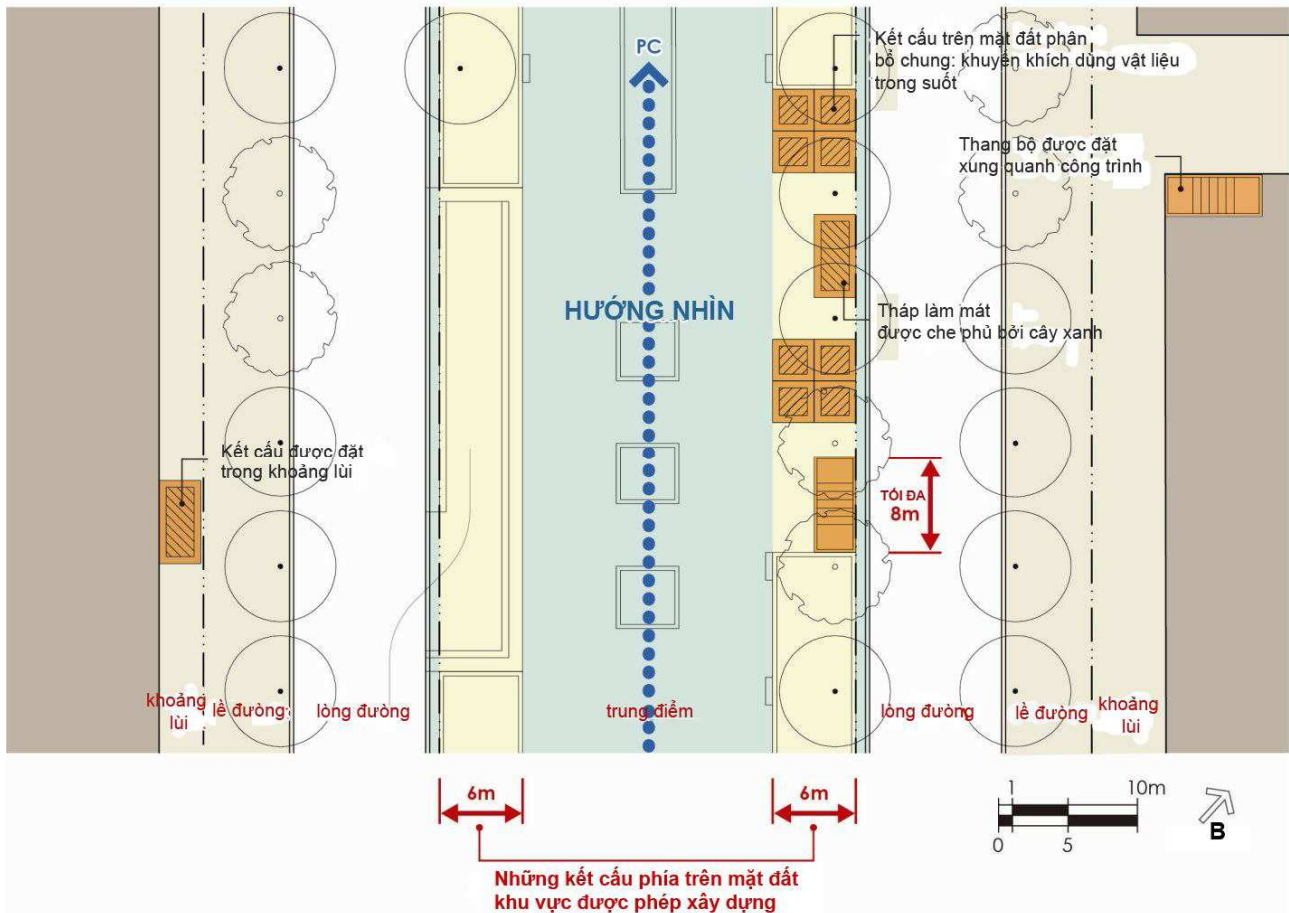
- Các cấu trúc ngầm như cầu thang bộ, hệ thống thông gió, máy móc thiết bị, v.v... phải được đặt trong vùng cho phép xây dựng;

- Quy định tại Điều 24



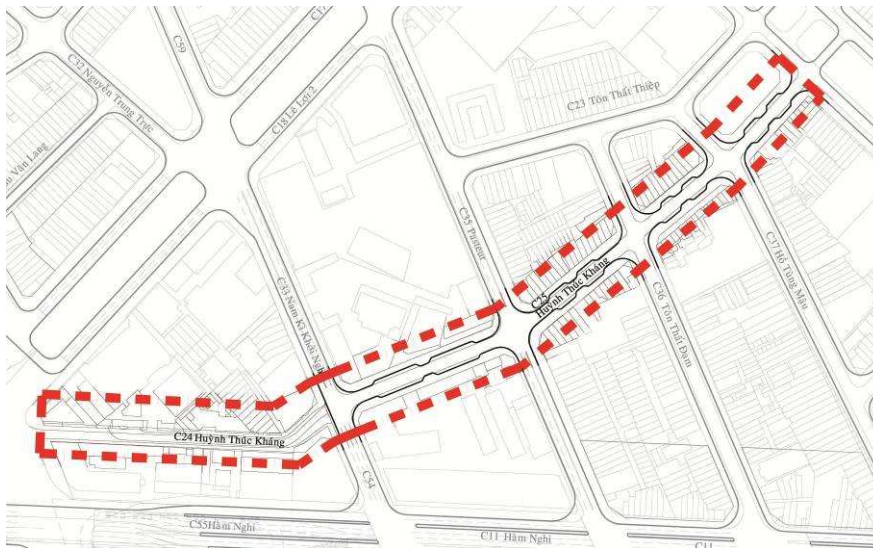
- Quy định tại điều 24 mục 3 (Xem Hình 35-3, 35-4)





Hình 35-5 Cầu trúc ngầm

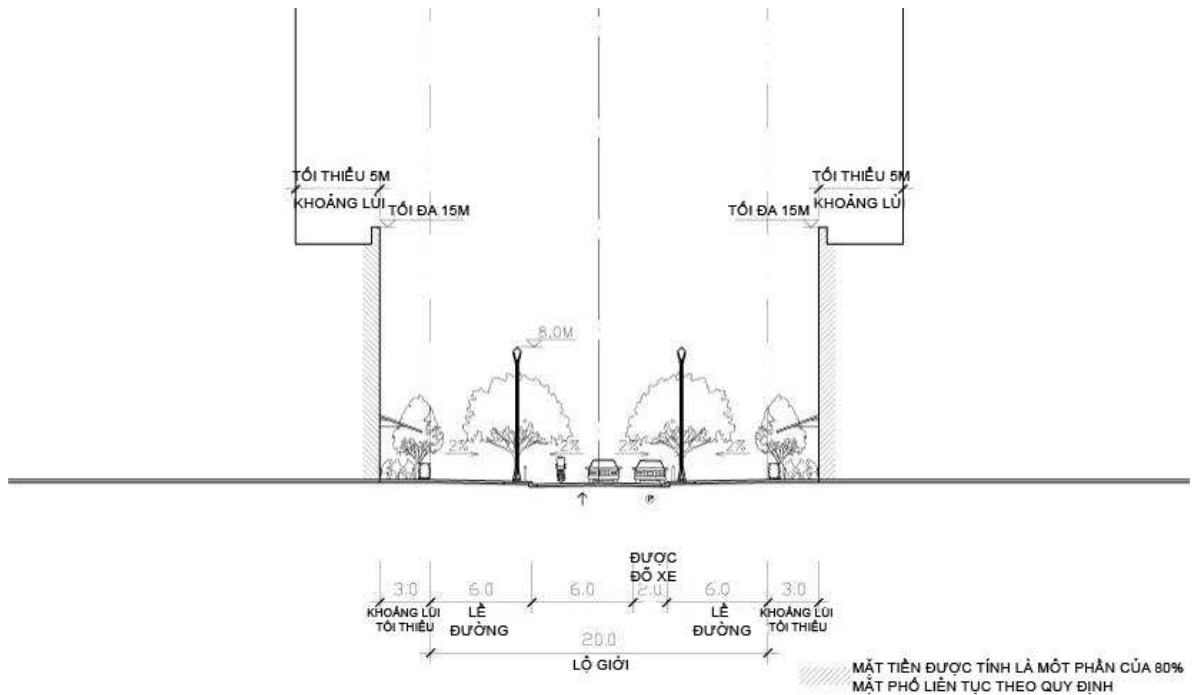
Điều 36. Đường Huỳnh Thúc Kháng (Các ô phố : M12, M10, M9, M6, M4, MA-3, M11, ME-2, M8, M5, M3)



Hình 36-1 Ranh giới đường Huỳnh Thúc Kháng

Với tính chất là tuyến đường định hướng đi bộ chạy xuyên qua khu vực có giá trị cao, tiếp giáp các đường Nguyễn Huệ, Lê Lợi và Hàm Nghi, đường Huỳnh Thúc

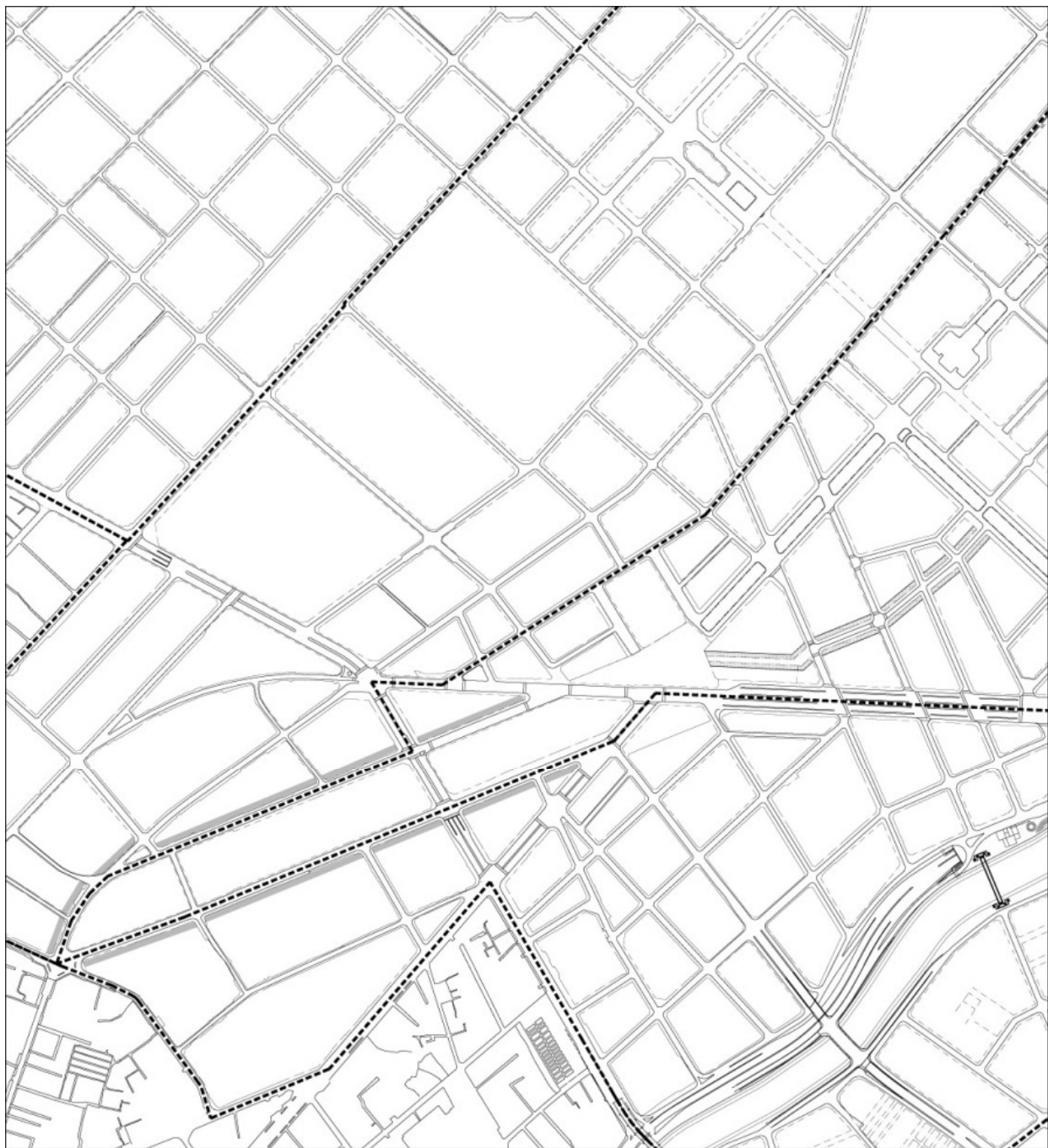
Kháng sẽ đem lại không khí của một khu vực thương mại công cộng ẩm cúng với nhiều cửa hàng và nhà hàng dọc tuyến. Tổ chức diện tích bán lẻ chiếm 80% diện tích tầng trệt và khuyến khích tận dụng khoảng lùi 3m làm các cửa hàng ăn uống ngoài trời. Hạn chế xe hơi đến mức tối đa với định hướng là tuyến giao thông một chiều với vỉa hè rộng.



Hình 36-2 Mặt cắt đường Huỳnh Thúc Kháng

Điều 37. 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 37-1)

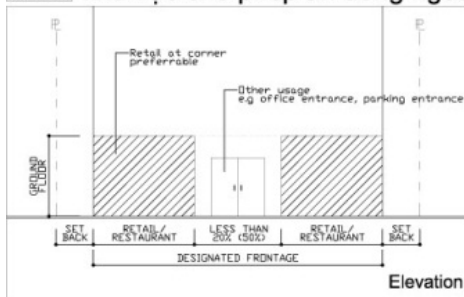


cửa hàng/ nhà hàng 80% 80% MIN RETAIL / RESTAURANT

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

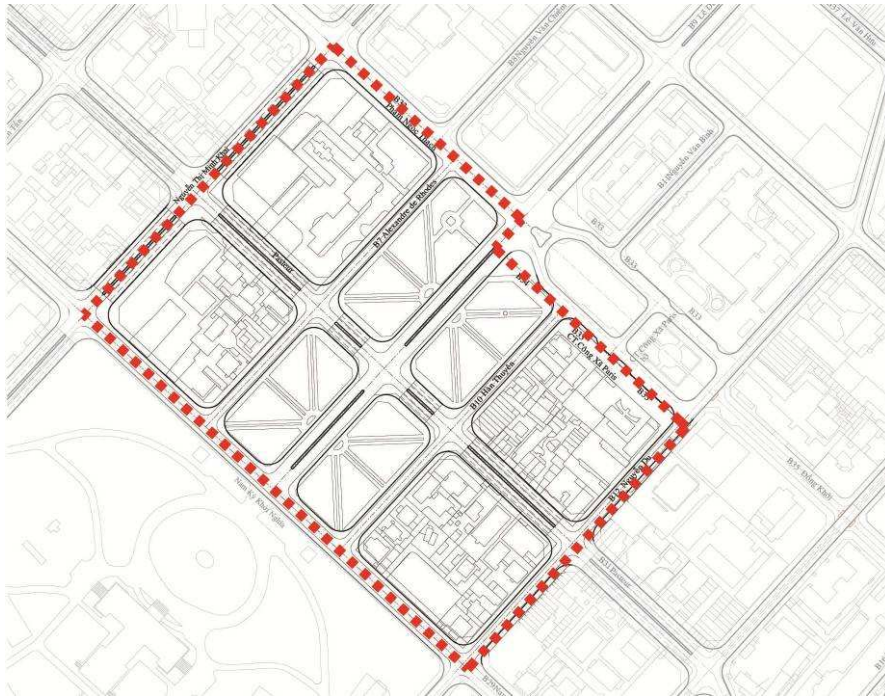


QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC CỬA HÀNG BÁN LẺ TẦNG TRỆT
GROUND FLOOR RETAIL REQUIREMENT
KHU CULTURAL HISTORICAL
CULTURAL AND HISTORICAL AREA

Hình 37-1 quy định chức năng tại tầng trệt

Điều 38. 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).

Thực hiện theo các quy định của Quy chế 4 ô phố trước Dinh Thống Nhất được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 16/2009/QĐ-UBND ngày 12/02/2009 về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị đối với 4 ô phố trước Hội đồng Thống nhất thuộc phường Bến Nghé quận 1, TP.HCM.

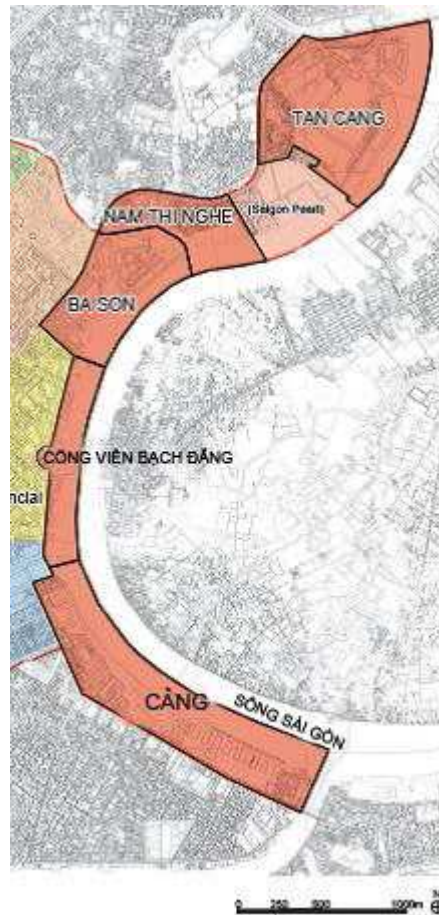


Hình 38-1 Ranh giới khu vực trước Dinh Thống Nhất

Điều 39. 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 Cánh - đường dự phóng phía Nam - Sông Sài Gòn, diện tích 48,84ha;
- Khu Nam Thị Nghè: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh - Kênh Thị Nghè - Sông Sài Gòn, diện tích 13,72ha;
- Khu Ba Son: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh - Kênh Thị Nghè - Sông Sài Gòn, diện tích 21,98ha;
- Khu công viên bến Bạch Đằng: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh - 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.



Hình 39-1 Năm tiểu khu thuộc Khu bờ Tây sông Sài Gòn

(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:

- a. Mặt trên của khối để phải phủ xanh;
- b. Nên bố trí khối tháp một cách sinh động bằng các giải pháp kết nối và vật liệu đa dạng.
- c. 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:

- a. Mặt tiền chủ yếu phải được ốp đá hoặc vật liệu bằng đất như ngói hoặc gạch.
- b. Vật liệu kim loại chỉ được dùng để làm điểm nhấn ở khung cửa hoặc một số chi tiết khác.

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

d. Kính phải có màu xanh nhạt

Bảng hiệu:

Theo điều 12.

Chiếu sáng:

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

Điều 40. Khu Tân Cảng

Độ đặc rỗng:

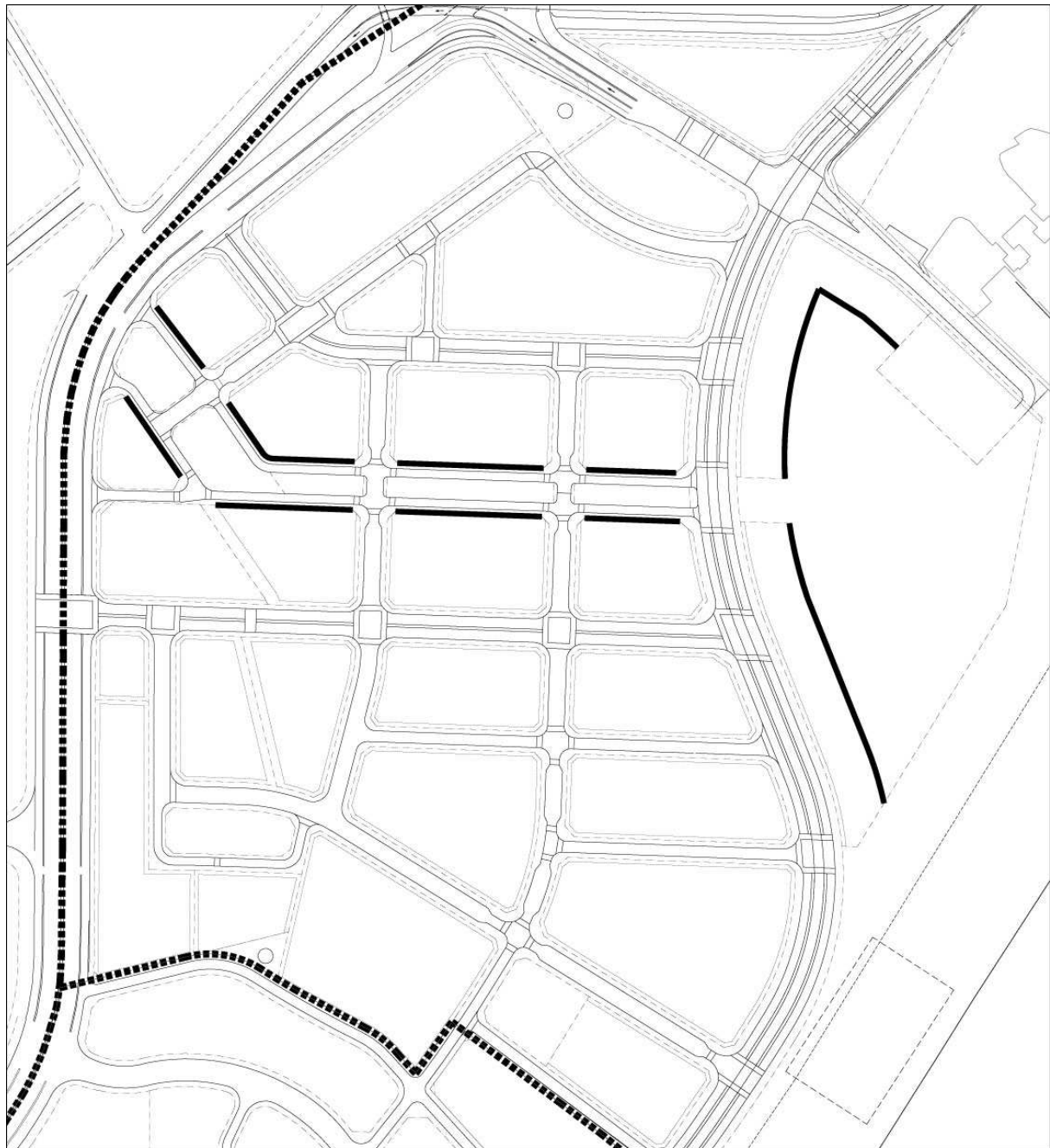
Mật độ cửa sổ hoặc cửa chính ở tầng trệt tối thiểu là từ 50% hoặc 80% diện tích mặt tiền như trong Hình 40-1.

Mặt tiền tối thiểu:

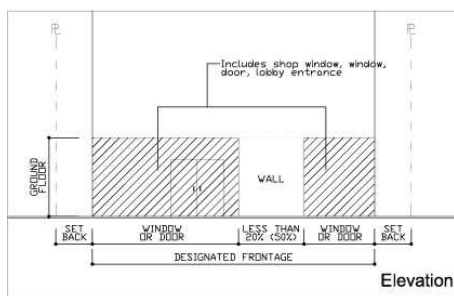
Các công trình phải có mặt tiền tối thiểu như trong Hình 40-2 theo quy định về chiều cao của khối để nhằm tạo cảm giác dễ chịu cho người đi bộ bởi dãy công trình liên tục chạy dọc phố.

Quy định về công năng tầng trệt:

Cần phải tổ chức công năng thương mại và bán lẻ ở tầng trệt để góp phần vào không khí nhộn nhịp và sống động của tuyến phố. Tỷ lệ sử dụng mặt tiền được thể hiện trong Hình 40-3.

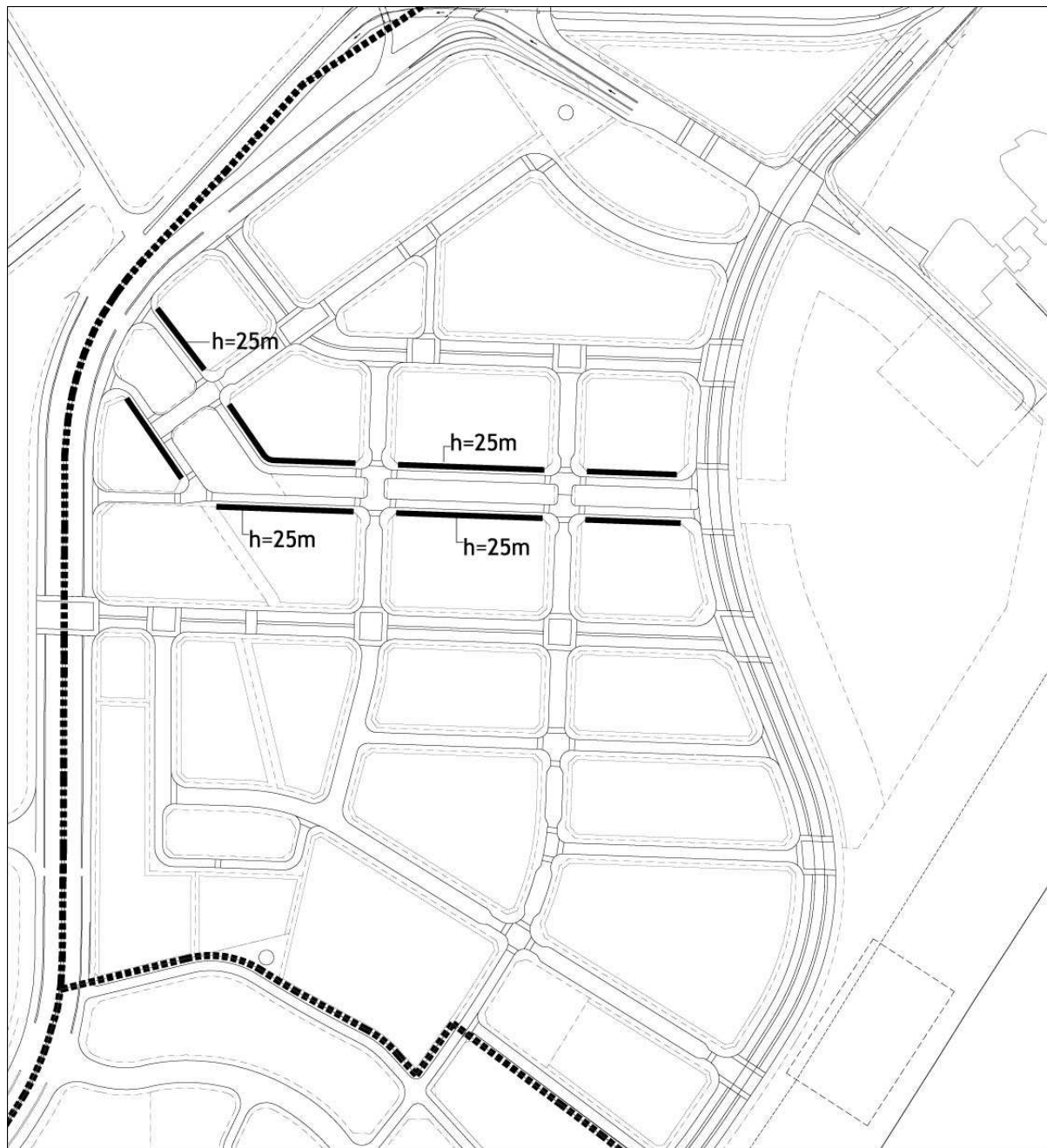


— yêu cầu bố trí cửa ít nhất 80% 80% MIN FENESTRATION REQUIRED 0 20 50 100 200M
 yêu cầu bố trí cửa ít nhất 50% 50% MIN FENESTRATION REQUIRED
 SCALE 1:4,000 @A4

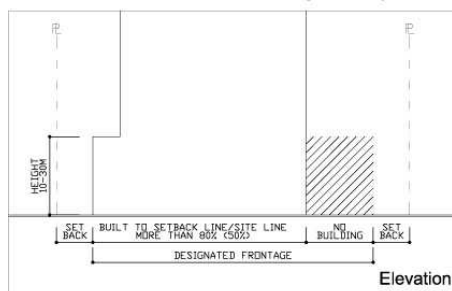


QUY ĐỊNH CÁCH BỐ TRÍ CỬA
 FENESTRATION REQUIREMENT
 KHU TÂNCANG
 TANCANG AREA

Hình 40-1 Độ đặc rỗng (Khu Tân Cảng)



- yêu cầu xây dựng ít nhất 80% mặt ngoài
80% MIN BUILD-OUT REQUIRED ($h=AS SHOWN$)
- - - yêu cầu xây dựng ít nhất 50% mặt ngoài
50% MIN BUILD-OUT REQUIRED ($h=MIN 10m / MAX 30m$)



YÊU CẦU XÂY DỰNG MẶT NGOÀI
BUILD-OUT REQUIREMENT
KHU TANCANG
TANCANG AREA

Hình 40-2 Mặt tiền tối thiểu (Khu Tân Cảng)



Hình 40-3 Chức năng sử dụng tầng trệt quy định (Khu Tân Cảng)

Điều 41. Khu Ba Son

Tổng quát

Khác với các tiểu khu còn lại của Khu bờ Tây sông Sài Gòn, Khu Ba Son phải được phát triển hài hòa với những công trình kiến trúc lịch sử còn được giữ lại trong

khu vực nhằm truyền tải ký ức về một xưởng tàu xưa cho thế hệ tương lai. Các kiến trúc lịch sử này(*) sẽ được gìn giữ và tồn tại cùng những công trình mới.

Việc phát triển mới phải tôn trọng ý nghĩa vị trí của xưởng tàu Ba Son lịch sử, đồng thời tạo sự hài hòa với các công trình kiến trúc được bảo tồn trong khu hải quân.

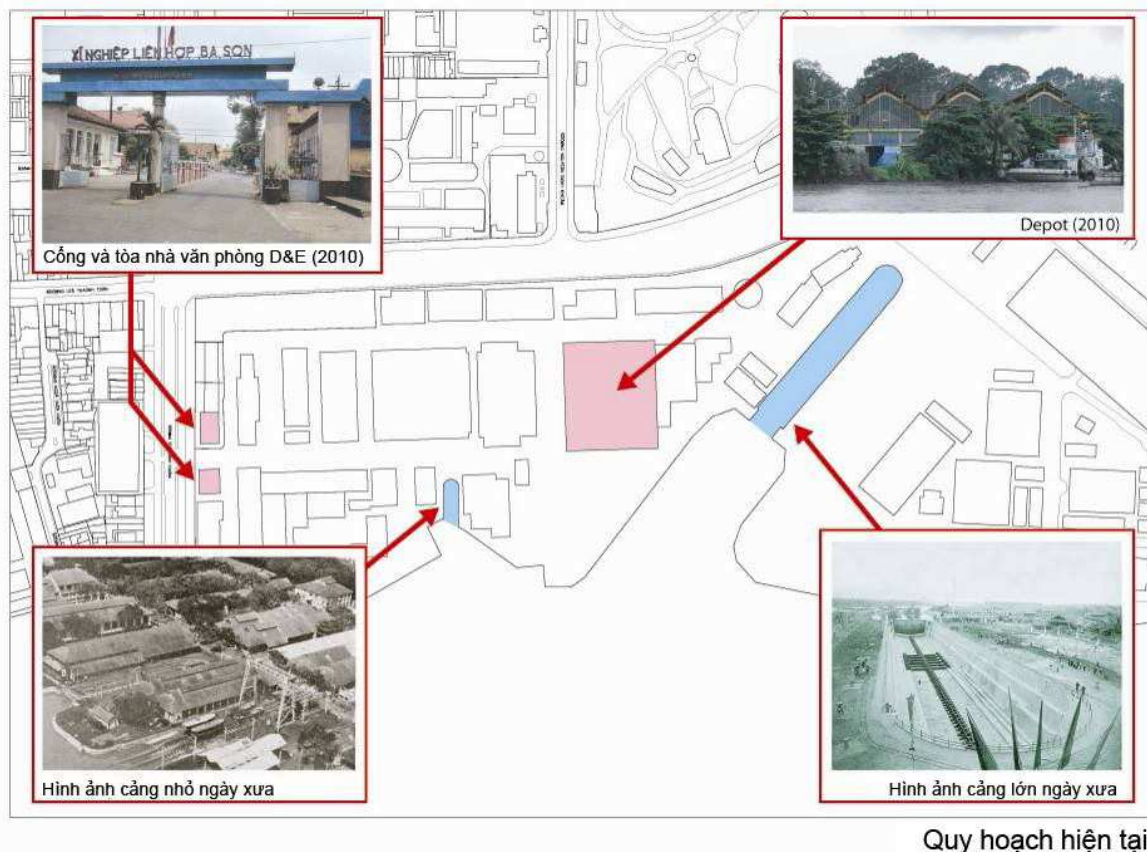
(*) Các công trình và kiến trúc cần được bảo tồn

Năm công trình lịch sử sau đây phải được giữ lại trong khu vực (hình 41-1), kể cả việc tái bố trí công năng sau này.

- A. Depot: Công trình kết cấu bê tông chịu lực có mái 3 cột nhìn ra sông Sài Gòn.
- B. Xưởng nhỏ: Nằm gần depot, ngay góc phải ra sông Sài Gòn.
- C. Xưởng lớn: Nằm xéo ra sông Sài Gòn.
- D. Văn phòng 1: Cổng Tôn Đức Thắng, kế cận Văn phòng 2.
- E. Văn phòng 2: Cổng Tôn Đức Thắng, kế cận Văn phòng 1.

Bố trí lại các công trình và kiến trúc lịch sử (hình 41-2)

Các hạng mục A, D và E trong cột a. ở trên sẽ được di dời sang lô đất gần đó cũng trong Khu Ba Son nhằm phục vụ việc mở đường.



Hình 41-1 Các công trình lịch sử cần giữ lại



Quy Hoạch Mới

Hình 41-2 Tái bố trí các công trình kiến trúc lịch sử

Thiết kế khối đế

a. Tổng quát (Xem Hình 41-3.)

- Mặt ngoài của khối đế công trình phải tuân thủ độ cao và rộng của depot nhằm tôn trọng tỷ lệ lịch sử của kiến trúc này (Công trình A).
- Không cho phép mô phỏng các kiến trúc lịch sử bằng cách sửa đổi quá mức các công trình kiến trúc có giá trị lịch sử.
- Các kiến trúc lịch sử phải dễ dàng được phân biệt với các công trình lân cận bằng cách thể hiện ánh sáng hoặc màu vàng vốn có.
- Mái của khối đế phải có hoa hoặc cây cối theo cách bố trí cho toàn bộ công trình ở Khu bờ Tây sông Sài Gòn.



Hình 41-3 Kích thước xấp xỉ của một depot (tham khảo)

b. Màu sắc

- Màu nền phải nằm trong bảng màu ở Bảng 41-4, và khu xung quanh depot (Công trình A) sử dụng màu sắc trong bảng màu be.
- Mặt tiền cho phép sử dụng màu nhấn không quá 5% theo Bảng 41-4.

Bảng 41-4 Màu sắc cho phép theo hệ thống màu Munsell

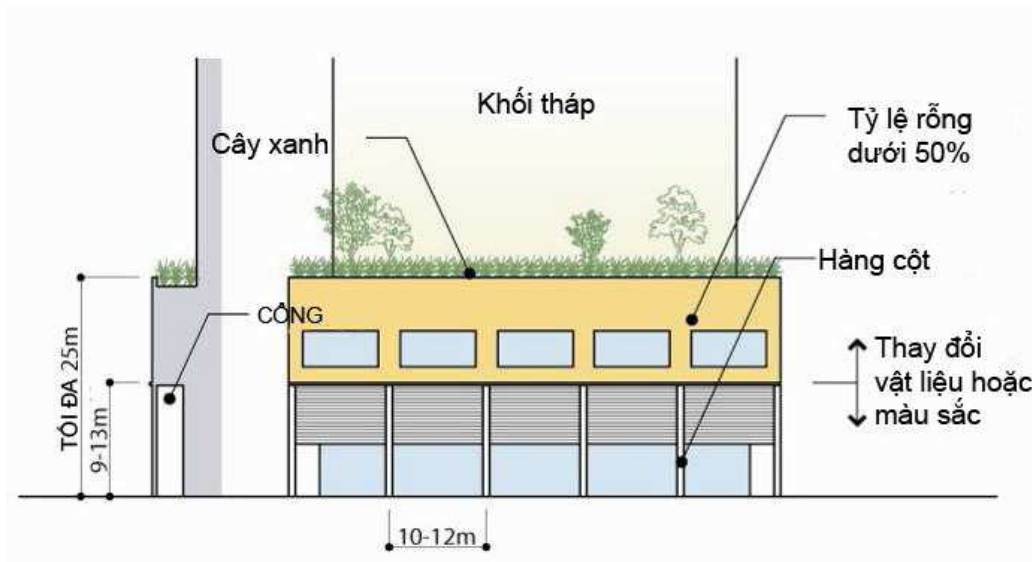
Màu nền		
Màu	Trị số	Sắc độ
10YR	7 hoặc hơn	8 hoặc dưới
2.5Y	8.5 hoặc hơn	8 hoặc dưới
5Y	9	4 hoặc dưới
Trung tính	9	-

Màu nhấn		
Màu	Trị số	Sắc độ
5B	8 hoặc hơn	4 hoặc dưới
7.5B	8 hoặc hơn	4 hoặc dưới
5R	6 hoặc hơn	6 hoặc dưới
7.5R	7 hoặc hơn	4 hoặc dưới
10R	Từ 5 đến 7	8 hoặc dưới

c. Mặt tiền (Xem Hình 41-5)

- Ở khối đế công trình, phần mặt tiền từ 13m trở lên phải được phân biệt với phần dưới bằng cách thay đổi vật liệu hoàn thiện, chẳng hạn sử dụng đá hoặc vật liệu có gốc đất sét như đá lát, gạch. Phần dưới 13m chủ yếu hoàn thiện bằng kính hoặc vật liệu nhẹ.

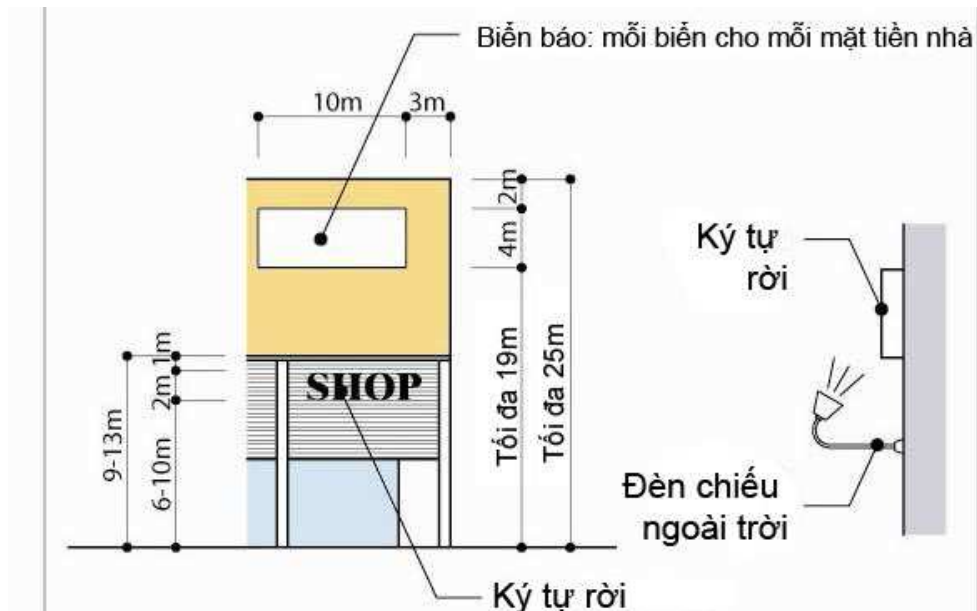
- Phần cao từ 13m trở lên của mặt tiền sẽ có tỷ lệ rỗng dưới 50%.



Hình 41-5 Chi tiết mặt tiền

d. Bảng hiệu

- Tuân thủ điều 12, ngoài ra phải được thể hiện theo kích thước sau:



Hình 41-6 Kích thước bảng hiệu

e. Chiếu sáng:

- Các kiến trúc lịch sử phải được dễ dàng nhận biết như trong Khu Ba Son, các công trình chính đều có hệ thống chiếu sáng theo nhiệt độ màu thấp.

- Các công trình dọc theo đường lớn sẽ có ánh sáng mạnh hơn công trình dọc sông, tuy nhiên tất cả đều sử dụng nhiệt độ màu cao.

Thiết kế khối tháp

Về thiết kế khối tháp cho Khu Ba Son, các quy định cho Khu bờ Tây sông Sài Gòn tại Mục 1, Điều 8 sẽ được áp dụng:

a. Tổng quan

- 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.

b. Mặt ngoài

- Mặt tiền công trình phải được hoàn thiện chủ yếu bằng đá hoặc vật liệu có nguồn gốc đất sét, như đá lát hay gạch.

- Cho phép sử dụng kim loại nhưng với tính chất tạo điểm nhấn, như kính...

- Độ rỗng của mặt tiền công trình khoảng 50-80%.

- Kính phải trong suốt hoặc xanh nhạt.

c. Bảng hiệu

Theo quy định tại Điều 12 cho toàn khu.

d. Ánh sáng

Đỉnh tháp phải được phân biệt so với các phần khác bằng ánh sáng phản chiếu nhẹ.

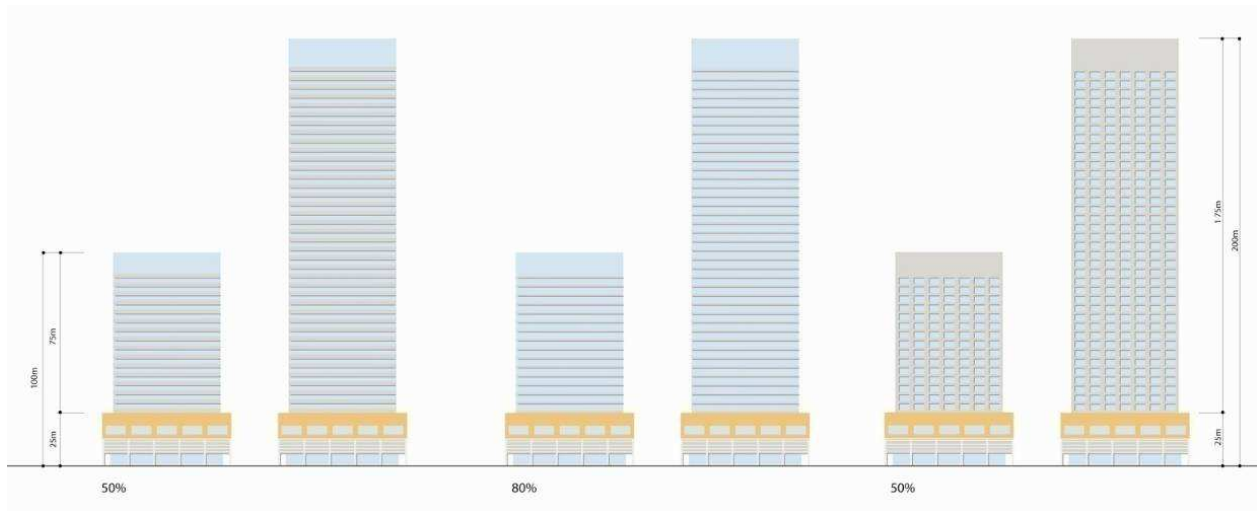
e. Màu sắc

- Màu sắc cơ bản phải có cùng tông màu với phần đế.

- Màu nền phải nằm trong bảng màu thể hiện tại Bảng 41-1.

- Mặt tiền cho phép sử dụng màu nhấn không quá 5% theo Bảng 41-1.

Bên cạnh các quy định nêu trên, tỷ lệ rỗng của khối tháp phải đi theo tỷ lệ cửa sổ hoặc loại rỗng theo Hình 41-7.



Hình 41-7 Tỷ lệ rỗng của khối tháp (Khu Ba Son)

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 41-8.

Mặt tiền tối thiểu

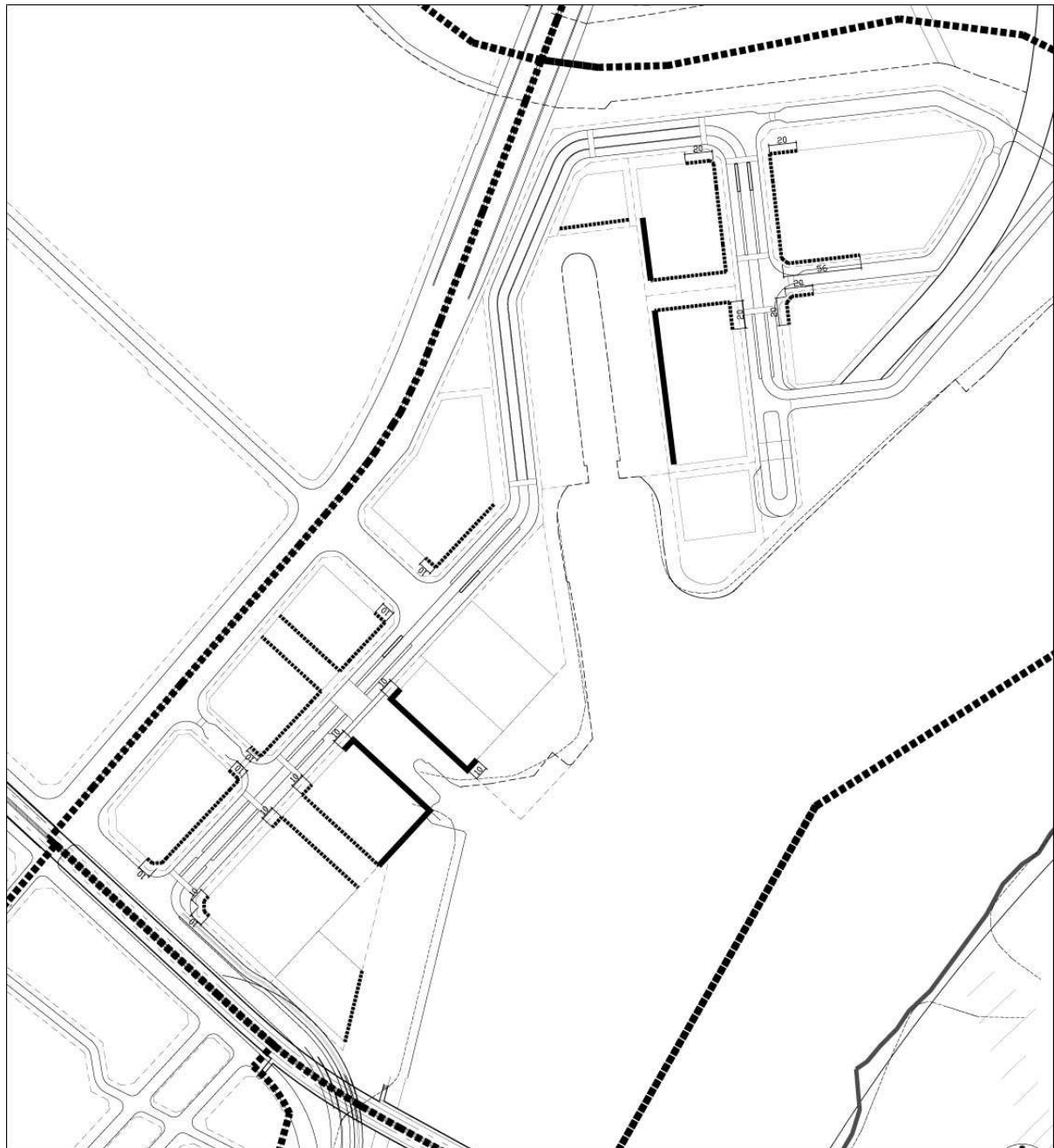
Công trình phải có mặt tiền tối thiểu như Hình 41-9 theo quy định tầng cao xây dựng khối để, nhằm tạo cảm giác thoải mái cho người đi bộ bằng cách thiết lập một ‘bức tường phố’ liên tục.

Mái hiên

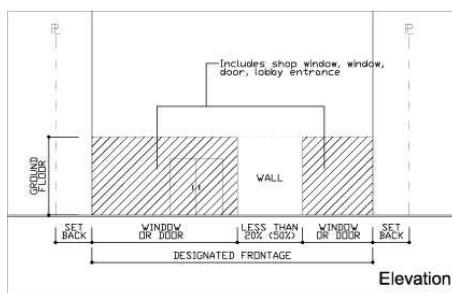
Bố trí các mái dọc bức tường phố như Hình 41-10 để đảm bảo hoạt động thoải mái nhất cho người đi bộ dọc vỉa hè.

Quy định công 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 tuyến đường. Chức năng mặt tiền được thể hiện trên Hình 41-11.

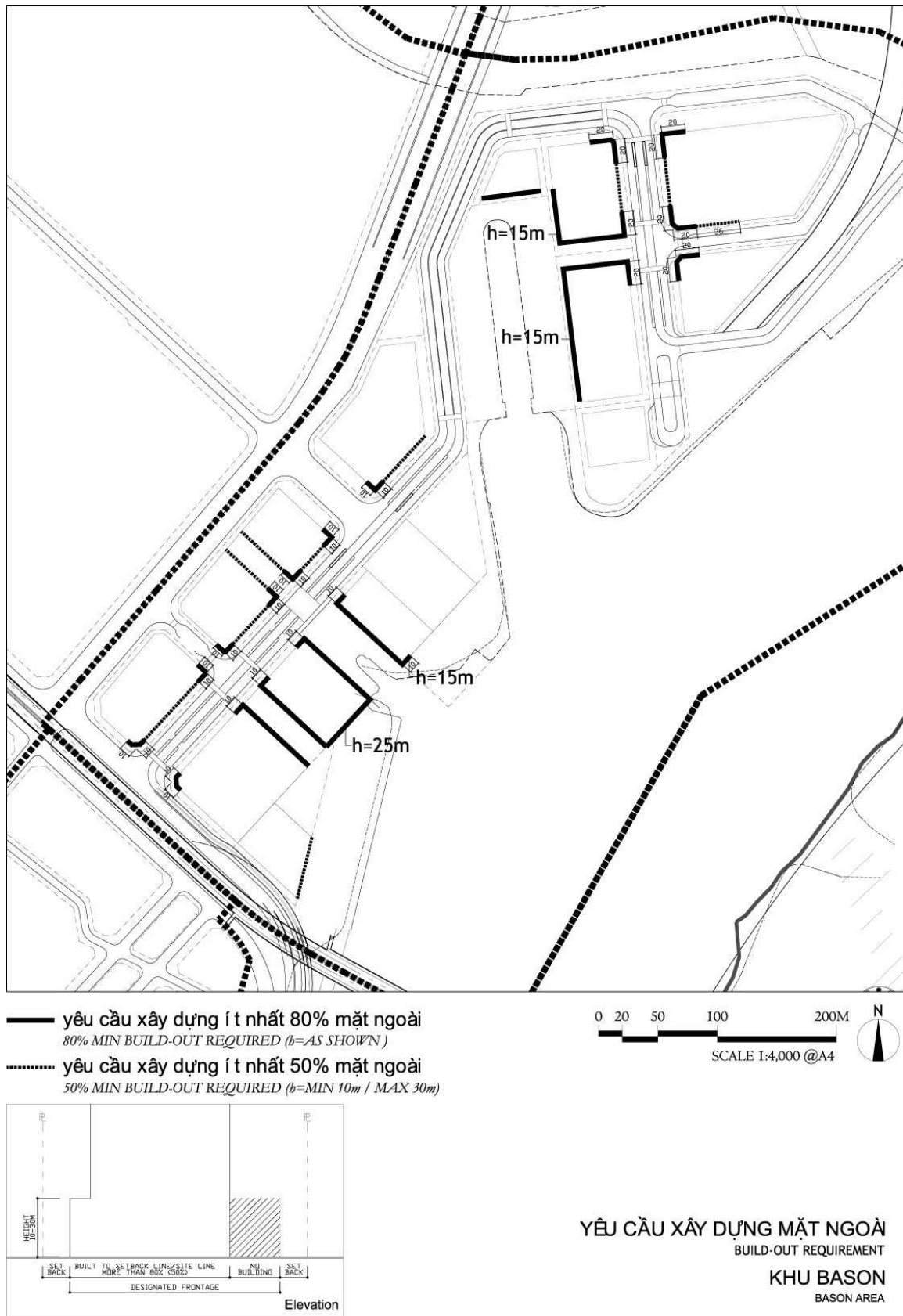


— yêu cầu bố trí cửa ít nhất 80% 80% MIN FENESTRATION REQUIRED 0 20 50 100 200M N
 yêu cầu bố trí cửa ít nhất 50% 50% MIN FENESTRATION REQUIRED SCALE 1:4,000 @A4



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

Hình 41-8 Độ đặc rỗng (Khu Ba Son)



Hình 41-9 Mặt tiền tối thiểu (Khu Ba Son)



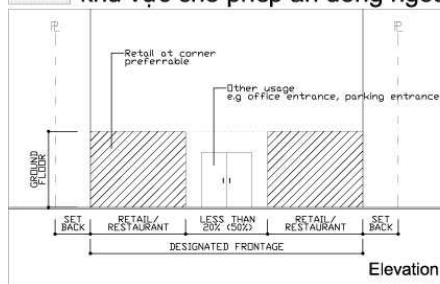
QUY ĐỊNH VỀ MÁI ĐÓN, MÁI HIÊN VÀ SẢNH THÔNG TẦNG
 PORTICO, CANOPY AND GALLERIA REQUIREMENT
 KHU BASON
 BASON AREA

Hình 41-10 Mái (Khu Ba Son)



- 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 20 50 100 200M
SCALE 1:4,000 @A4



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

Hình 41-11 Quy định chức năng tầng trệt (Khu Ba Son)

Điều 42. Khu công viên bến Bạch Đằng

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.

Bãi đậu xe ngầm Tôn Đức Thắng

a. 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 42-1).

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Đường ngầm Tôn Đức Thắng

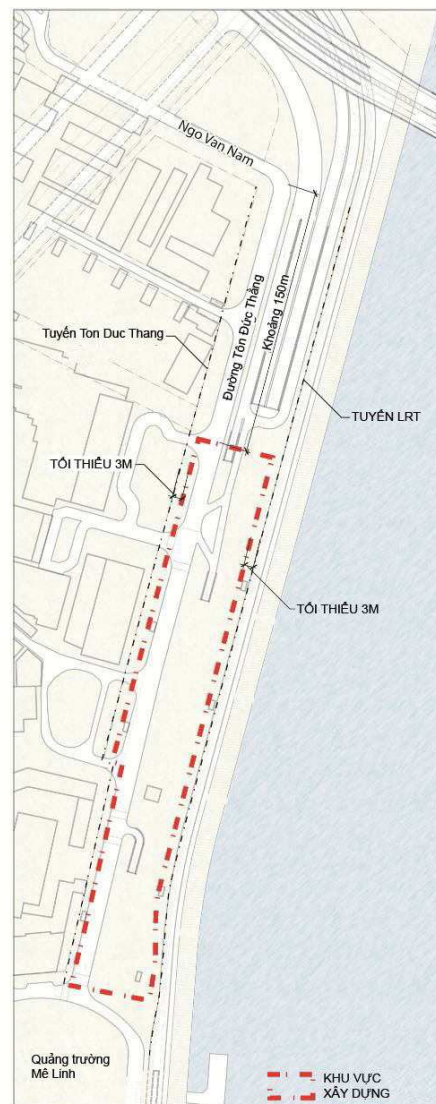
Đường ngầm Tôn Đức Thắng có hai làn xe mỗi hướng. Hầm sẽ được thông gió tự nhiên nếu được cho phép.

f. 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 24.

g. Lưu thông

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



Hình 42-1 Vị trí bãi đậu xe ngầm Tôn Đức Thắng

toàn qua lối vào bố trí tại tầng hầm thứ nhất vốn sử dụng cho dịch vụ và bảo trì của các cửa hàng thương mại bên dưới Công trường Mê Linh.

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

Công trường Mê Linh

a. 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

b. 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.

c. 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.

d. Kết nối công trình với tầng hầm: quy định tại Điều 24.

Điều 43. Khu cảng quận 4

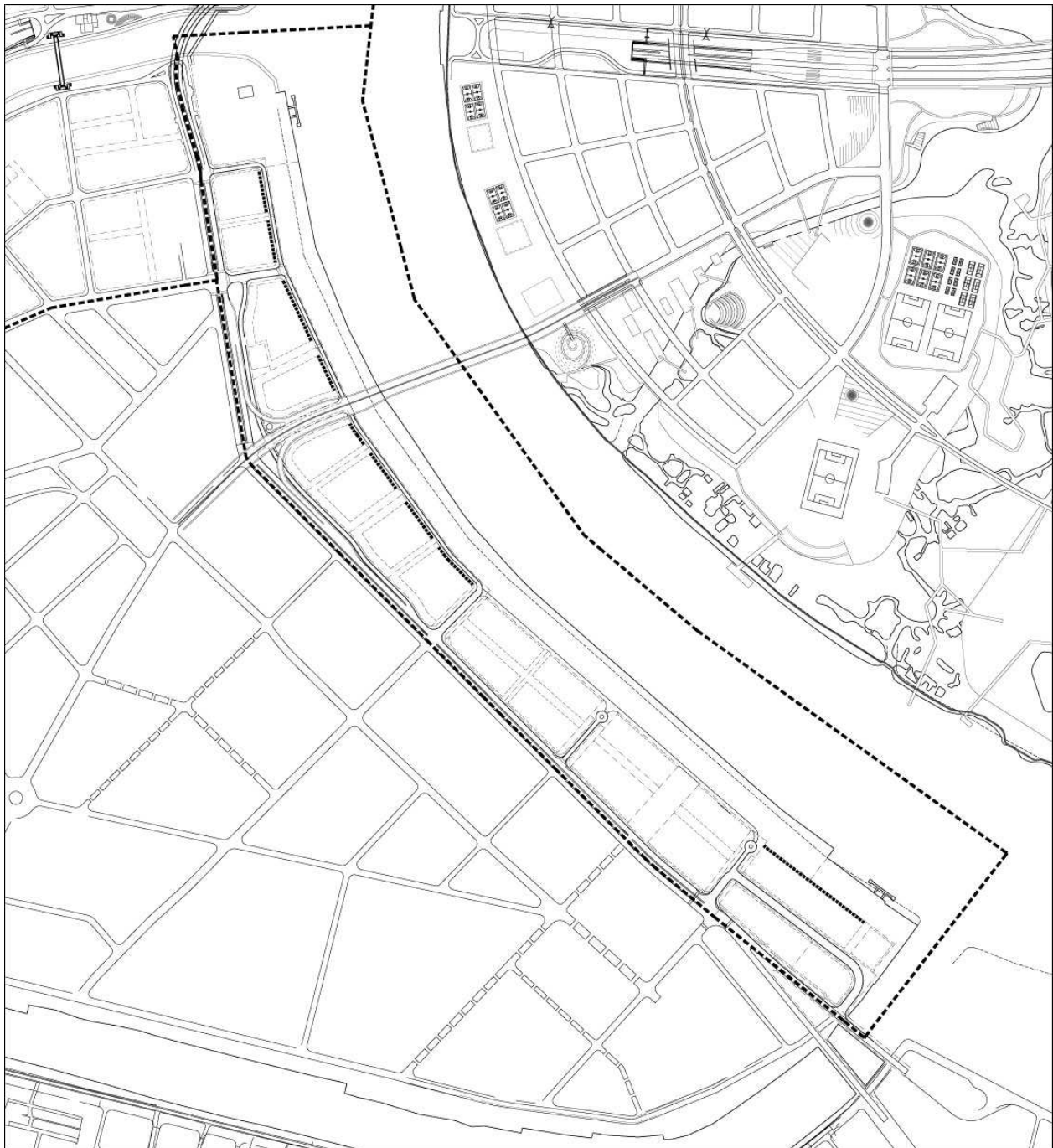
Ngoài các quy định chung cho toàn khu chương I và Khu bờ Tây sông Sài Gòn (điều 39), cần phải áp dụng những quy định dưới đây:

Độ đặc rỗng

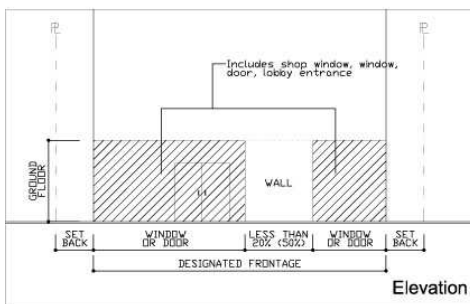
Tại mặt tiền tầng trệt, độ rỗng qua bố trí cửa sổ hay cửa chính phải ít nhất là 50-80% theo Hình 43-1.

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 43-2.




— yêu cầu bố trí cửa ít nhất 80% 80% MIN FENESTRATION REQUIRED 0 50 100 300 500M
 yêu cầu bố trí cửa ít nhất 50% 50% MIN FENESTRATION REQUIRED
 SCALE 1:10,000 @A4




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

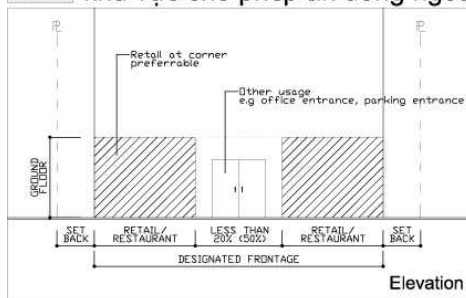
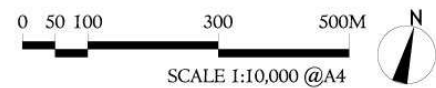
Hình 43-1 Quy định bố trí cửa (Khu Cảng)



 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



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

KHU PORT
PORT AREA

Hình 43-2 Quy định bố trí chức năng tầng trệt (Khu Cảng)

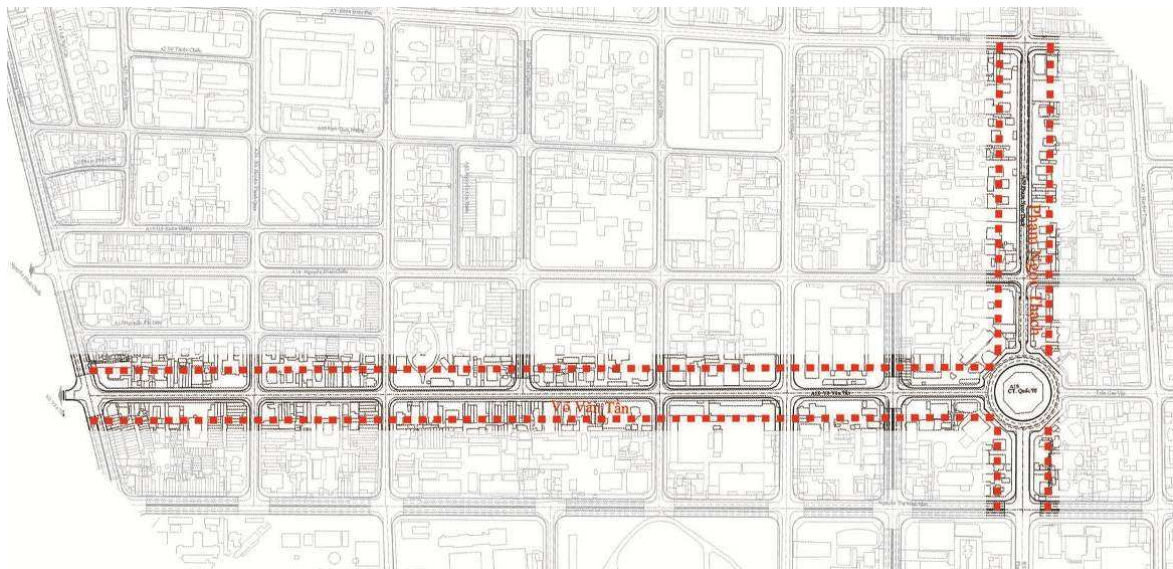
Điều 44. Quy định chung cho Phân khu 4 (khu thấp tầng)

(1) Các công trình lịch sử thuộc phân khu được chỉ định trong phụ lục 3 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.

(2) Áp dụng các quy định tại điều 20, 21, 22, 23.

(3) 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.

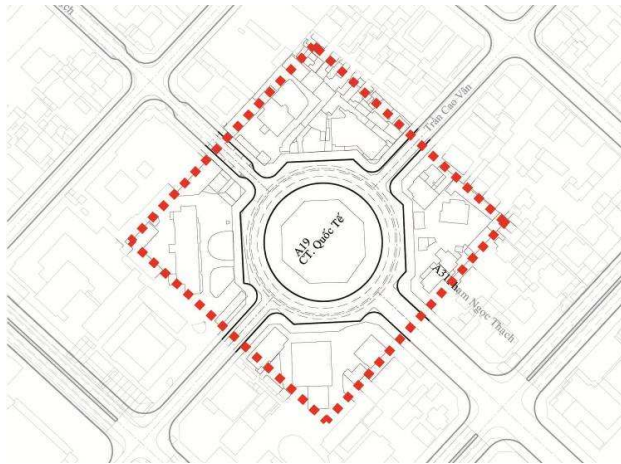
Điều 45. Dọc đường Phạm Ngọc Thạch / Võ Văn Tần(Các ô phố : ZT-1, Z16, Z11, Z8, Z25, ZC-2, ZA-1, YC-1, Y4, YA-4, Y14, YE2, YA-5, Y7, Y6, Y1, YA-2, YA-1, Y1, Y12, Y13, YA-3, Y5, ZE-1, Z24, Z5, ZE-4, Z15).



Hình 45-1 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.

Điều 46. 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 46-1 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.

Điều 47. 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).

(1) Tổng quát

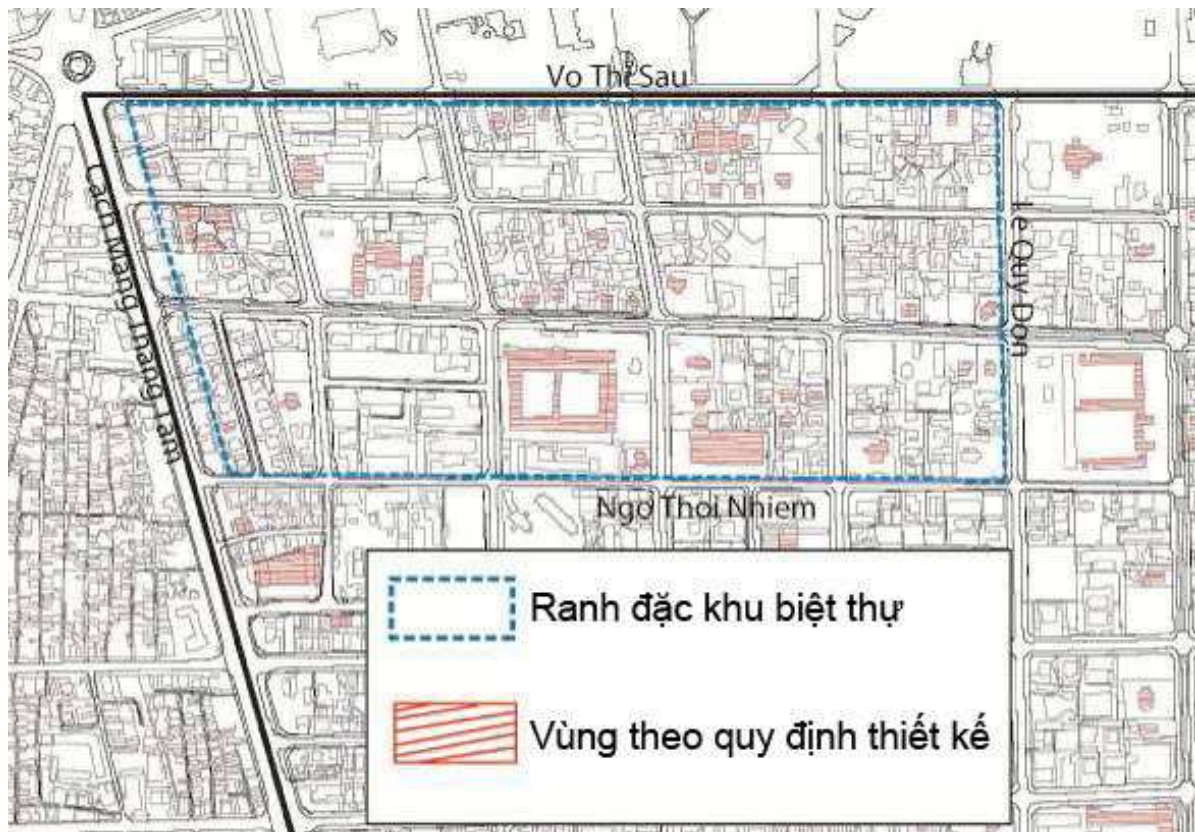
Khu vực nằm trong phạm vi tiếp giáp với các đường Võ Thị Sáu, Lê Quý Đôn, Ngô Thời Nhiệm và Cách Mạng Tháng Tám (ngoại trừ phần diện tích 20m từ một bên đường Cách Mạng Tháng Tám) là nơi tập trung nhiều công trình biệt thự có giá trị lịch sử từ thời Pháp, và nhiều kiến trúc dân dụng khác cũng được bảo 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 20,21,22,23 tài liệu 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 47-1) 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 47-1 Đặc khu biệt thự

(2) Quy định về xây dựng mới trong Đặc khu biệt thự

i. 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.

ii. Khoảng lùi

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

iii. 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.

iv. Sân

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

v. 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.

vi. 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.

vii. 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.

viii. Vật liệu mái

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

ix. Máy điều hòa không khí bên ngoài

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

x. 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.

xi. 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.

Điều 48. 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 48-1 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 20, 21, 22, 23 và 47 Quy chế này và các quy định sau:

- 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).

- 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.

- Về chỉ giới xây dựng

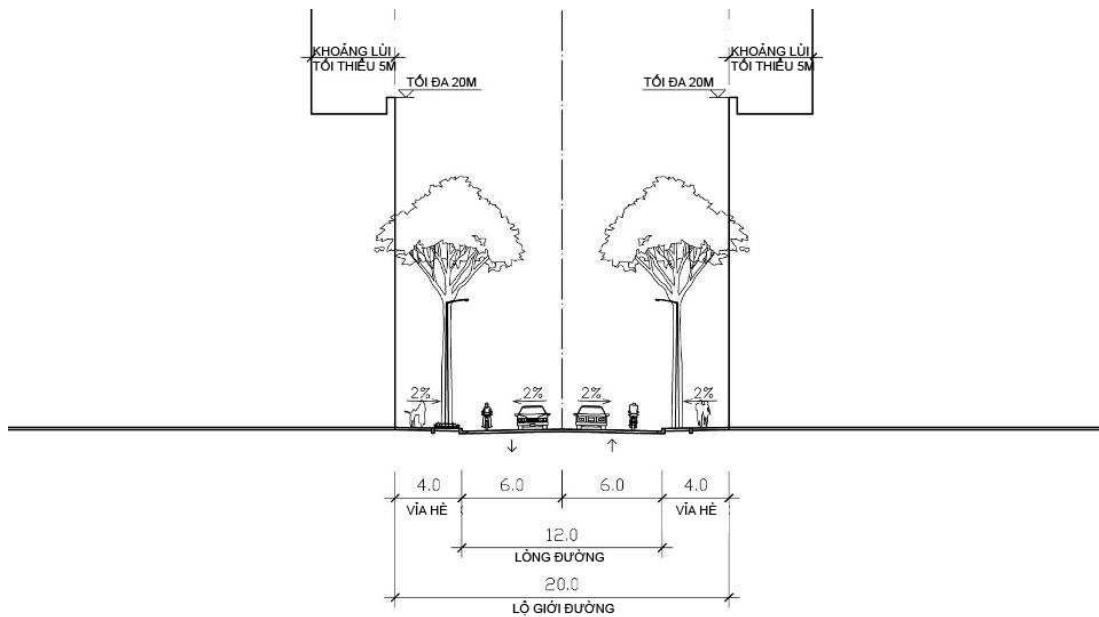
Khoảng lùi so với ranh lộ giới tối thiểu 4m; so với ranh đất tối thiểu 2m, trừ trường hợp kiến trúc biệt thự song lập có ranh đất giữa hai khu đất xây dựng sát ranh đất theo quy định. Riêng các khu đất có nguồn gốc là khuôn viên biệt thự bị chia khi hợp khối xây dựng theo hình thức kiến trúc công trình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

Điều 49. Quy định chung Phân khu 5 (Khu Lân cận lõi trung tâm)



Hình 49-1 Ranh giới Khu lân cận CBD

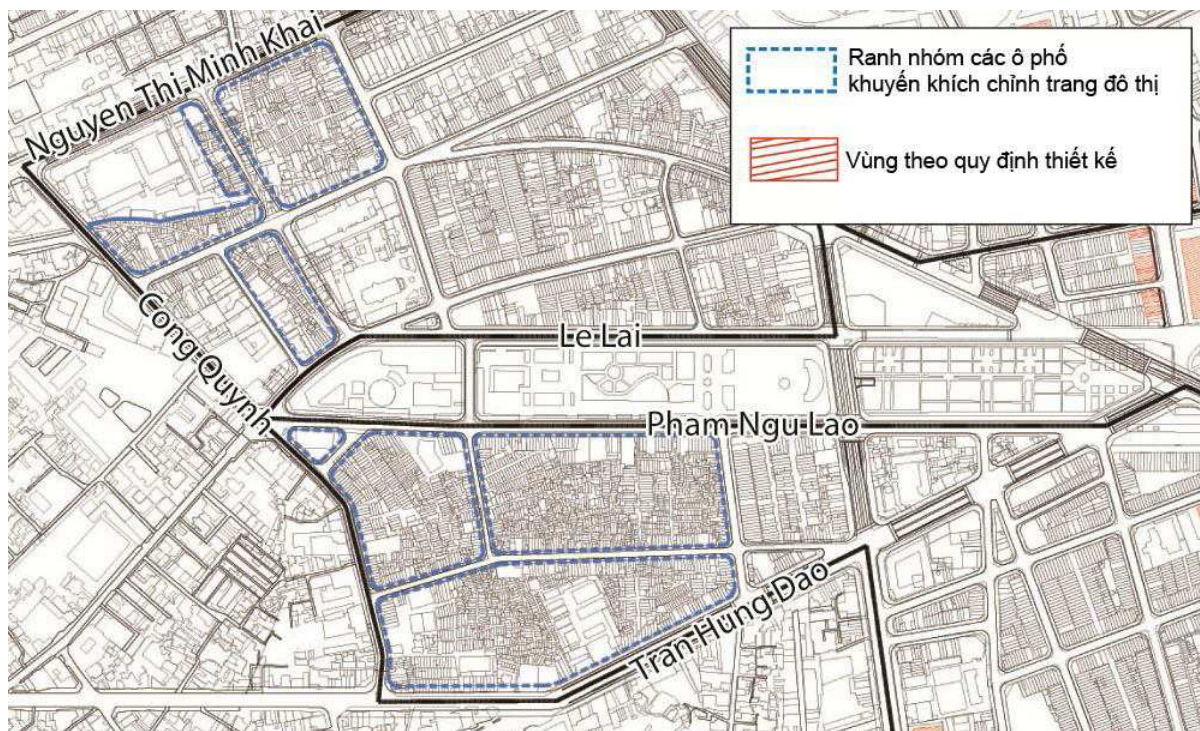
Đa số khu vực là nhà phố 3-5 tầng. Dù không có ý nghĩa lịch sử, nhưng các tòa nhà cũng góp phần xây dựng nét đặc trưng riêng cho khu vực cũng như góp phần vào tỷ lệ đường phố. Nhằm bảo tồn tính đặc trưng và tỷ lệ này, không quy định khoảng lùi cho tầng trệt, đồng thời với chiều cao xây dựng từ 20m trở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



Hình 49-2 Mặt cắt khoảng lùi tiêu biểu của Khu lân cận CBD

Điều 50. 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 chính khuyến khích chỉnh trang đô thị được xác định bằng các đường ngắt quãng tại Hình 50-1.

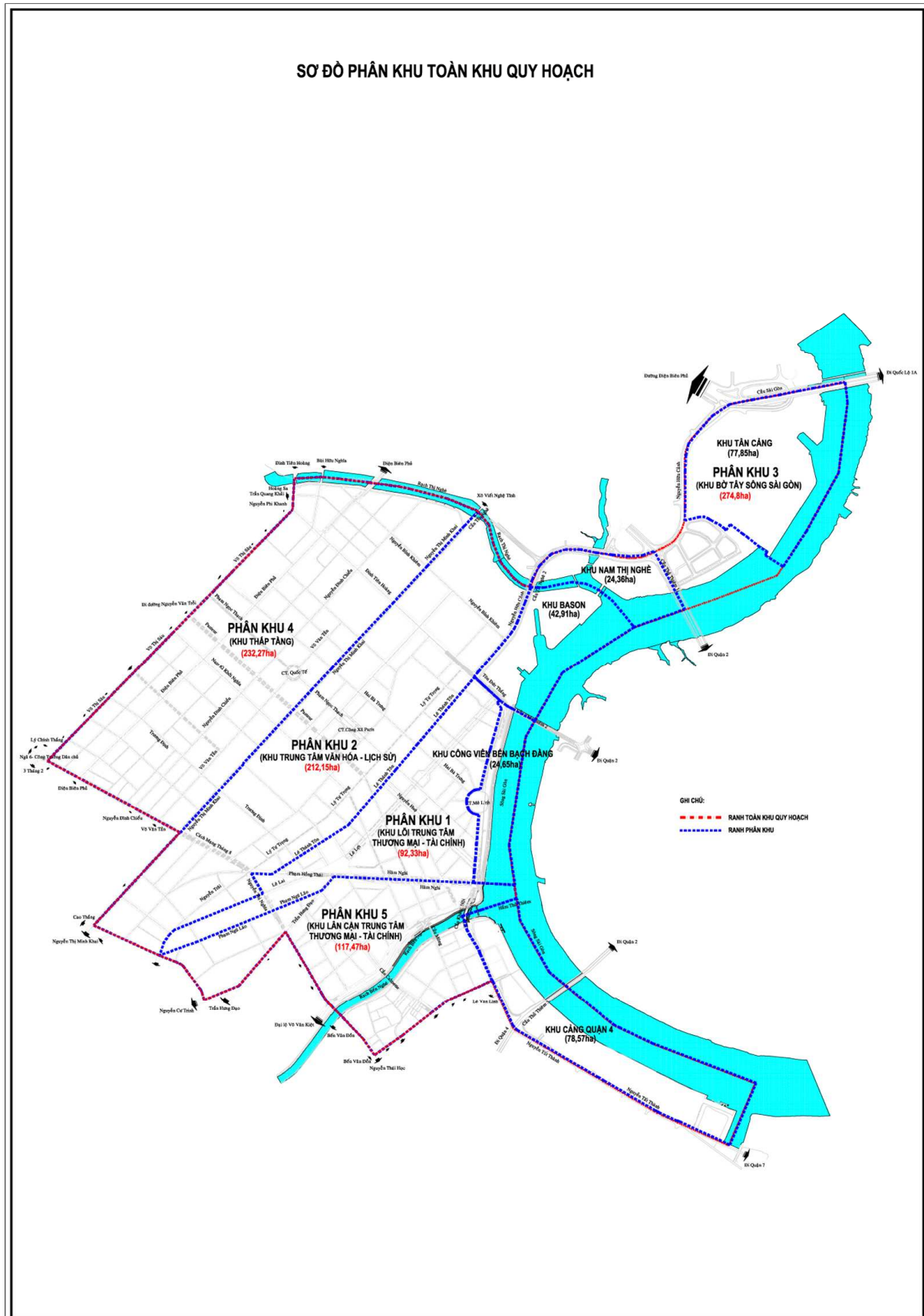


Hình 50-1 Nhóm các ô phố khuyến khích chỉnh trang đô thị

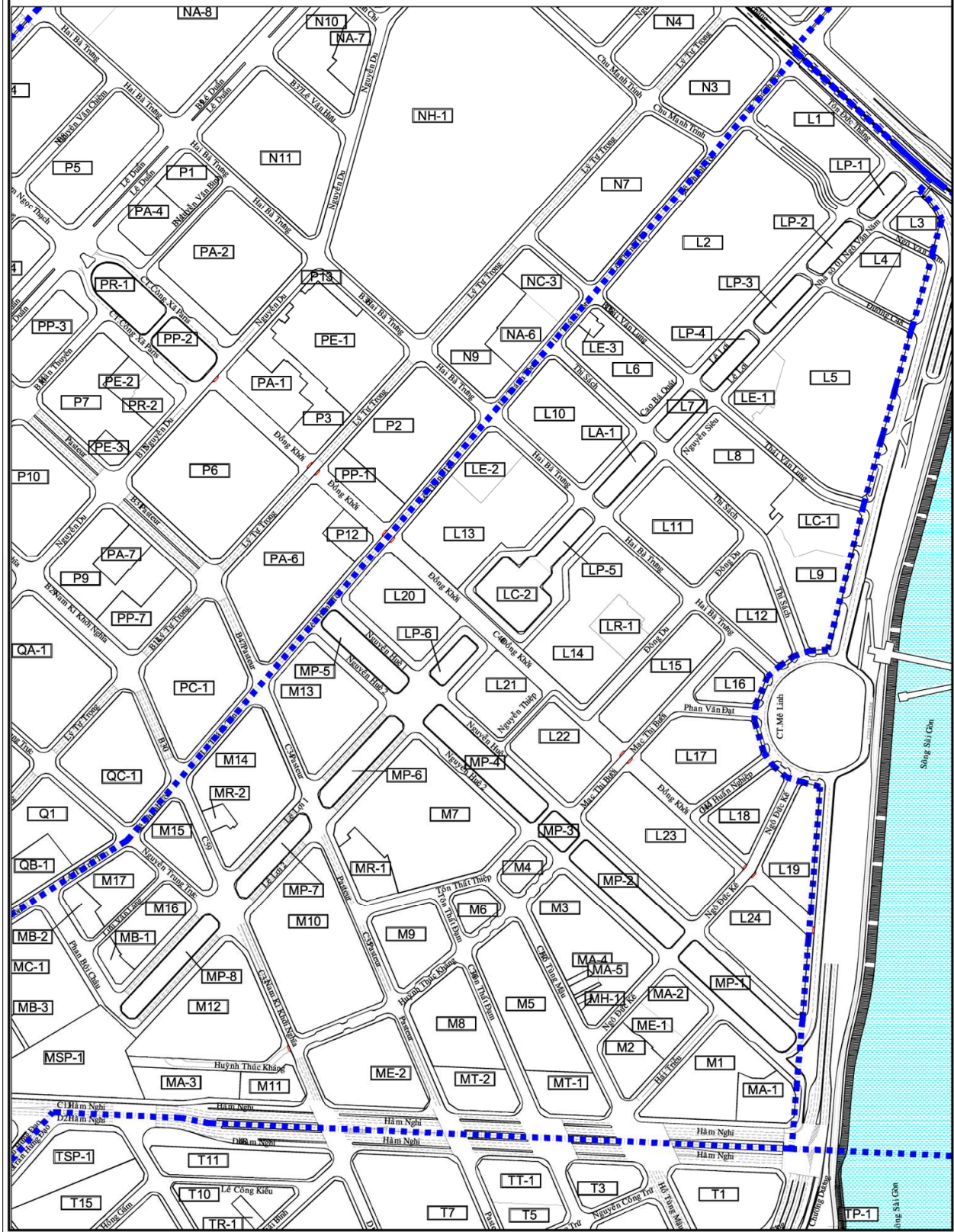
Tại các ô phố này, nếu dự án có diện tích từ 1000m² và chiếm 50% diện tích khu vực khuyến khích cải tạo chỉnh trang đô thị sẽ được tăng thêm phần HSSDD ưu tiên quy định tại Điều 6 mục 6.

Chương IV

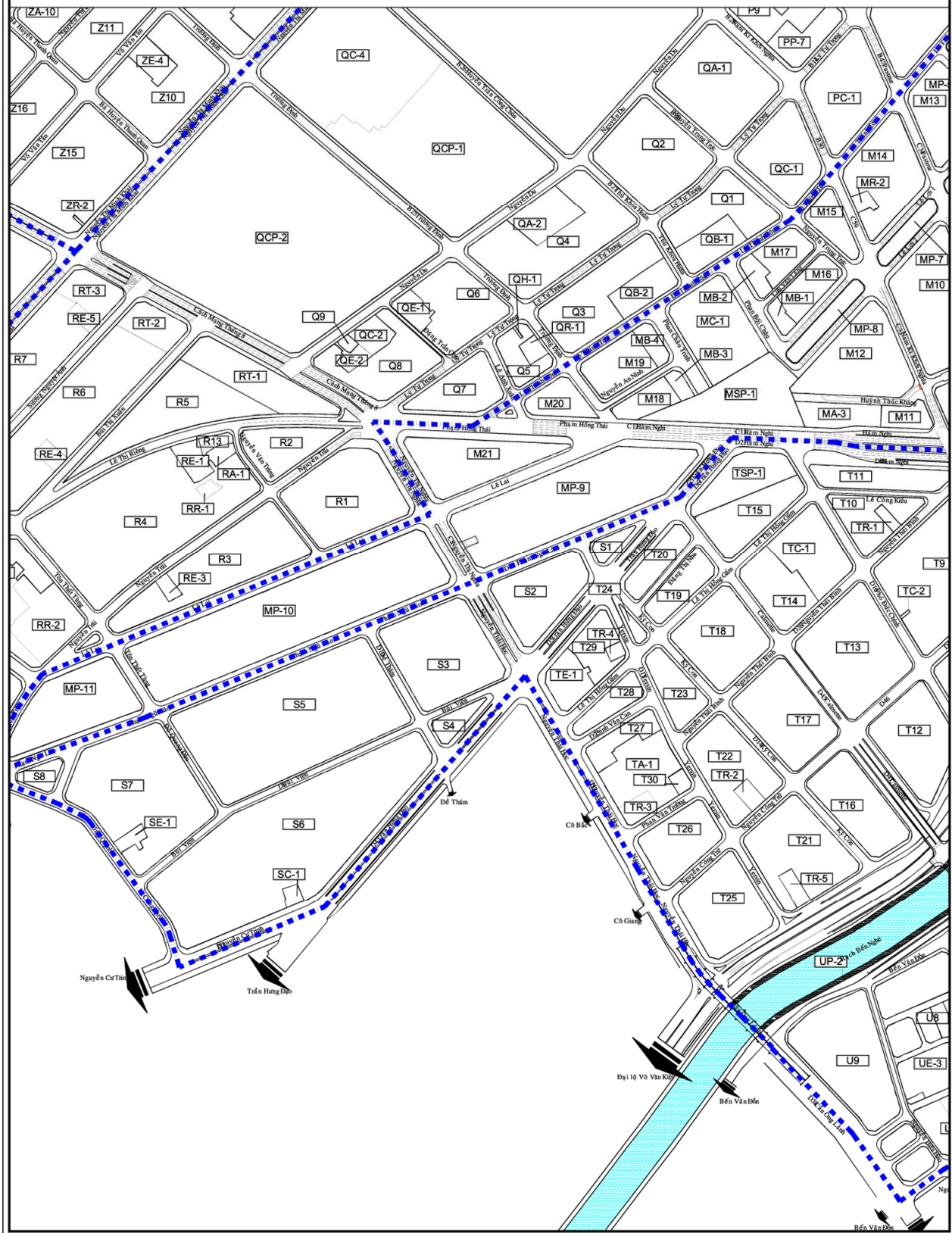
QUY ĐỊNH CỤ THỂ TỪNG Ô PHỐ



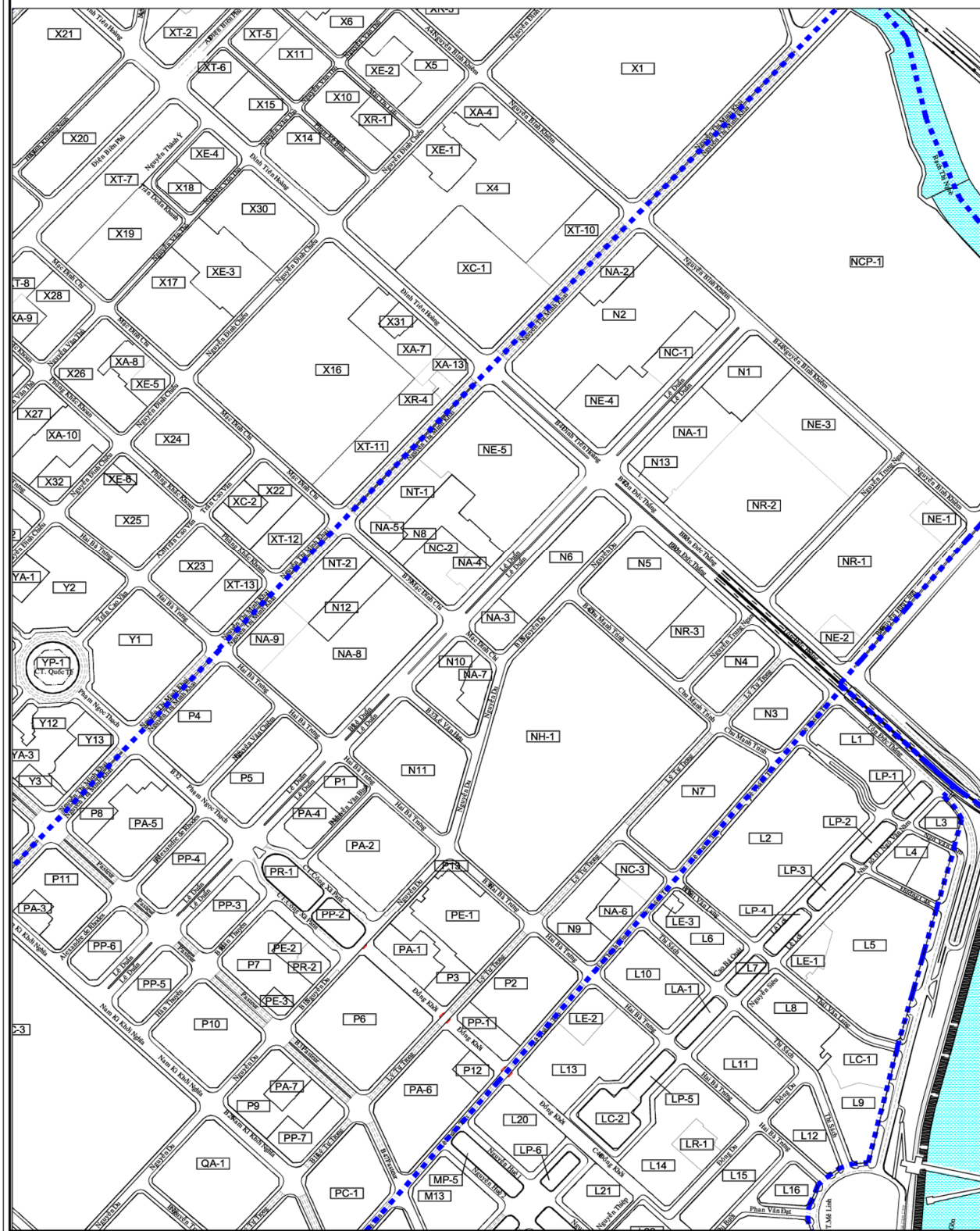
SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 1 - 1



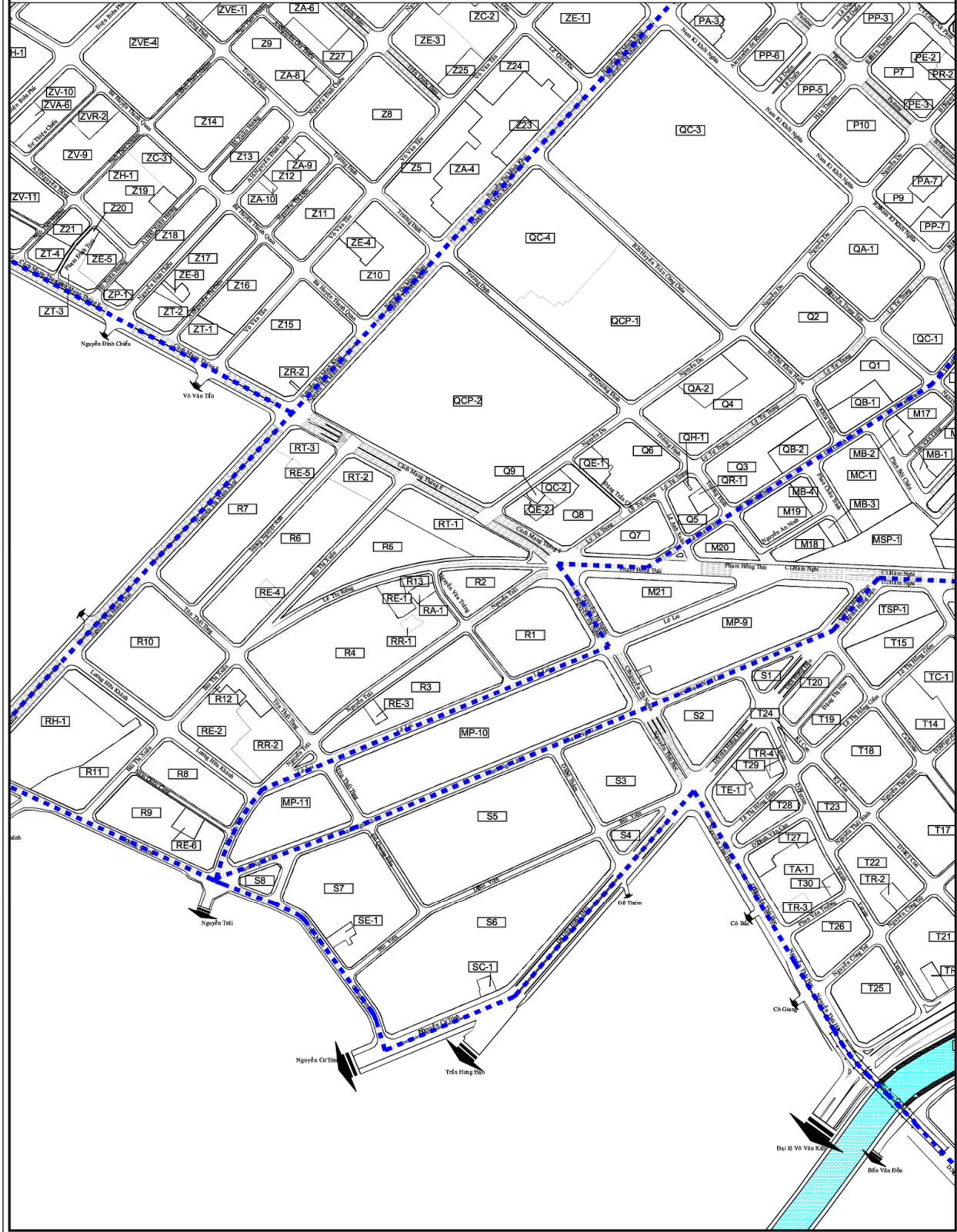
SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHÂN KHU 1 - 2



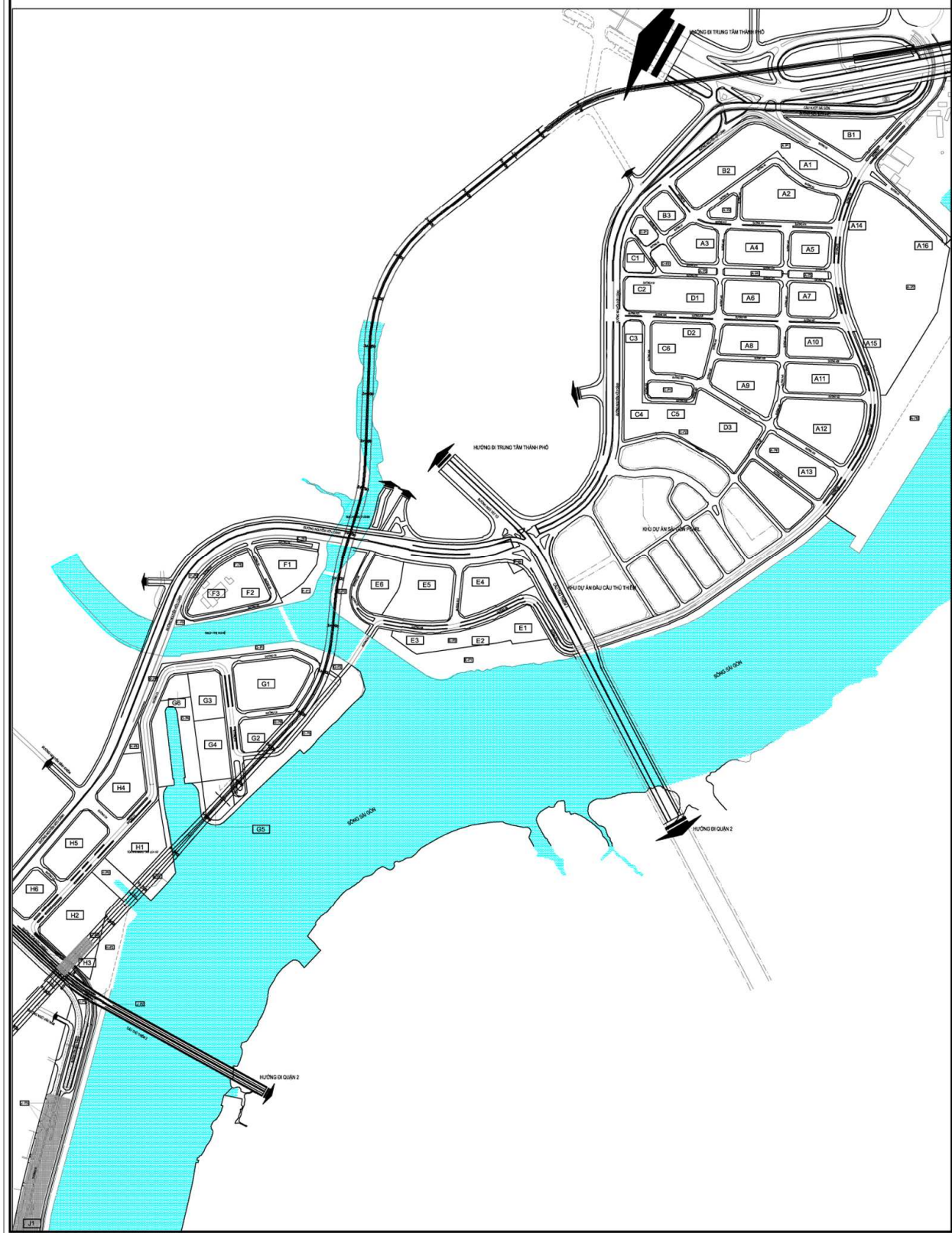
SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 2 - 1



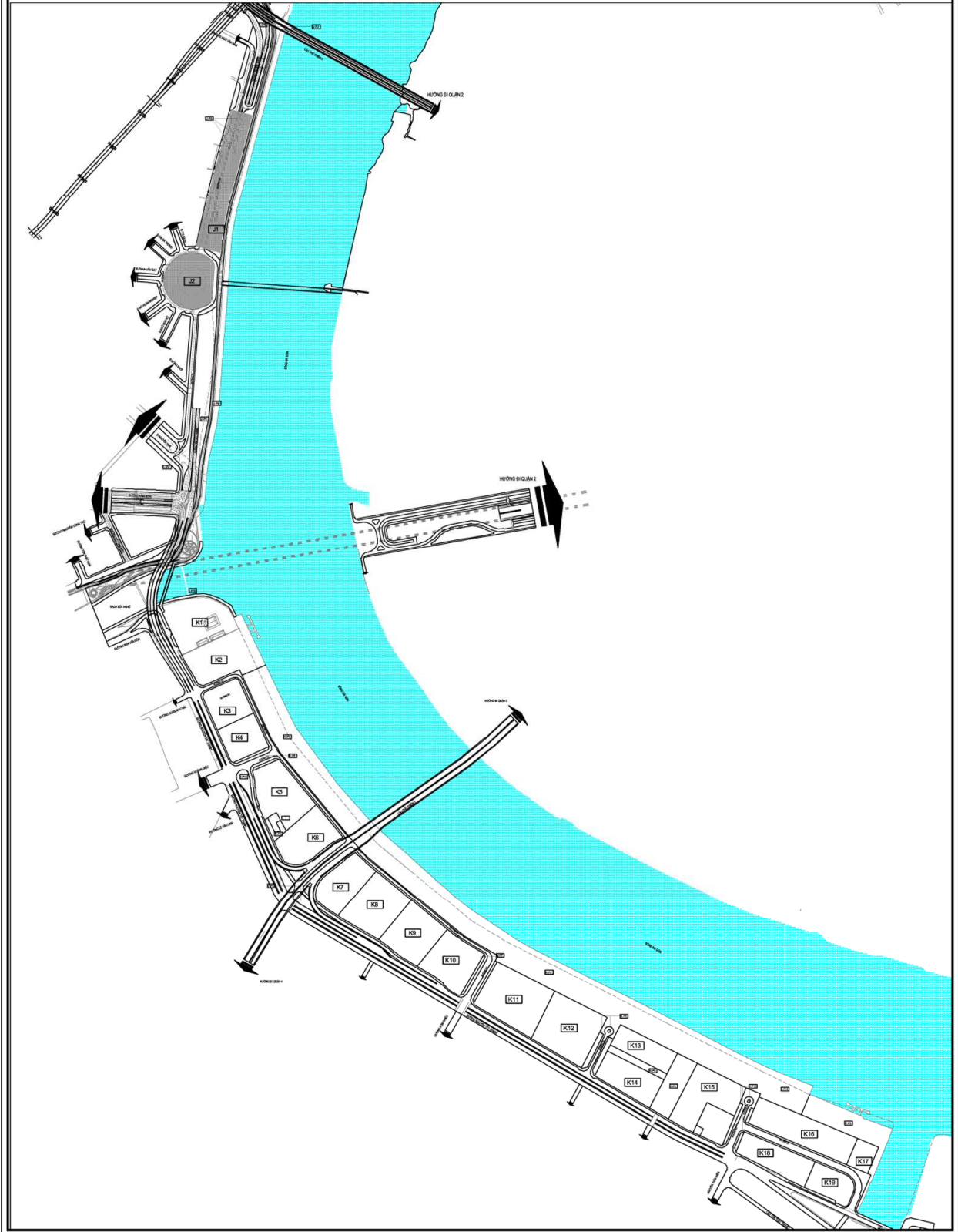
SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 2 - 2



SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 3 - 1



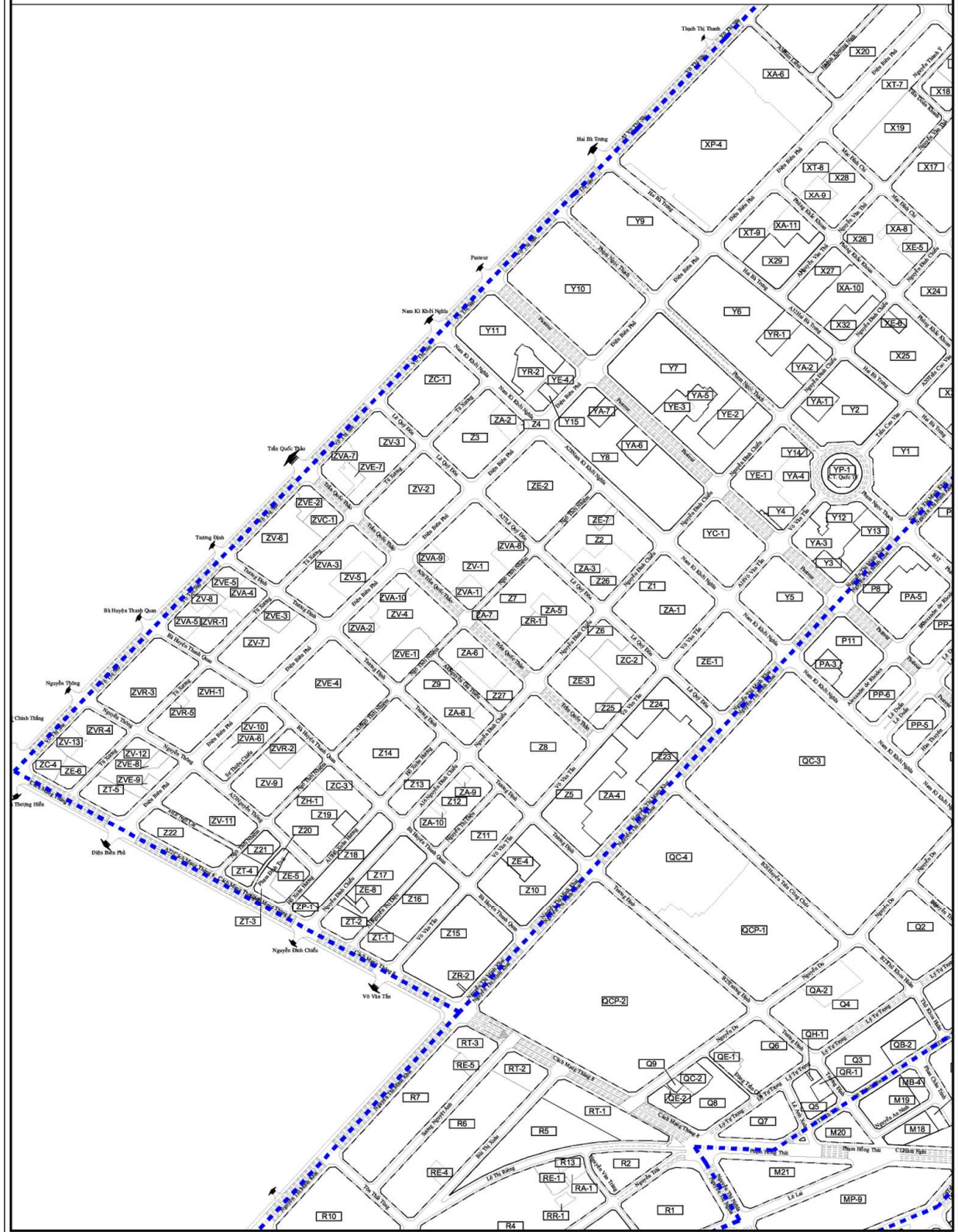
SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 3 - 2

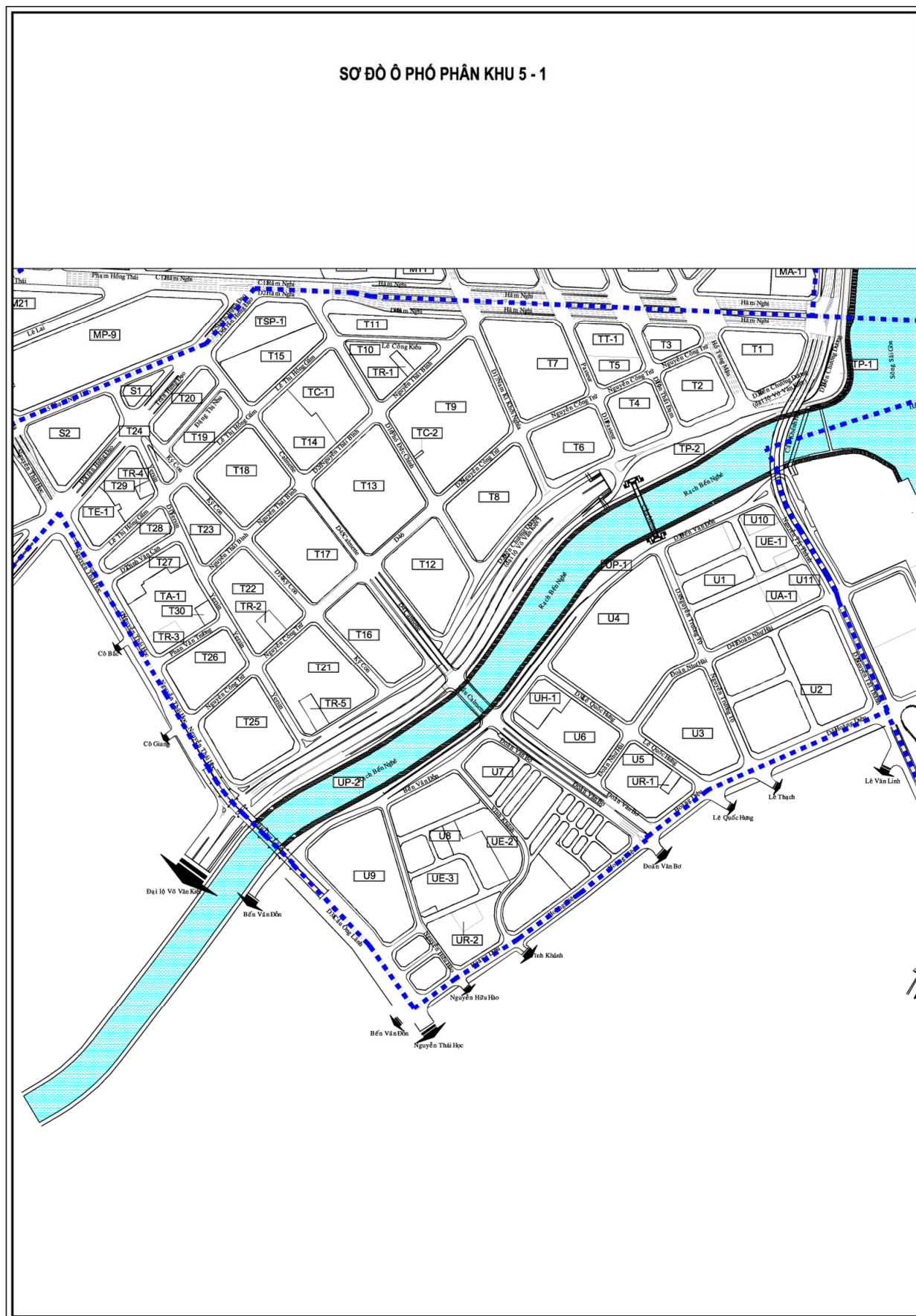


SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHÂN KHU 4 - 1

This map illustrates a residential area with a grid of streets and numbered plots. The area is bounded by a river on the top and right sides. A blue dashed line runs diagonally across the map, likely representing a boundary or a specific route. The plots are labeled with various codes, including X, Y, Z, and others, indicating different sections or lots within the area. The map also shows the names of streets and landmarks, such as 'Hàng Sù', 'Trần Quang Khải', and 'Nguyễn Phú Khánh'.

SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 4 - 2





SƠ ĐỒ Ô PHỐ PHẦN KHU 5 - 2

