

**PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT****ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ****ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 08/2018/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2018***QUYẾT ĐỊNH****Ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc  
Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2****ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH***Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;**Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;**Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;**Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;**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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*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 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi một số điều của 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 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Quyết định số 5193/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố;*

*Căn cứ Quyết định số 1061/QĐ-UBND ngày 07 tháng 3 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Thủ Thiêm (phần hạ tầng kỹ thuật);*

*Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 325/TTr-SQHKT ngày 18 tháng 01 năm 2018 về trình duyệt ban hành Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay ban hành kèm theo Quyết định này “Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 3 năm 2018.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, 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 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Khánh, Chủ tịch

Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Thủ Thiêm, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Lợi Đông, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bình An, thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Trần Vĩnh Tuyền**

**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 quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND  
ngày 15 tháng 3 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố)*

#### **Chương I**

#### **QUY ĐỊNH CHUNG**

##### **Điều 1. Mục tiêu**

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm (sau đây gọi tắt là Quy chế) nhằm quản lý việc xây dựng, khai thác sử dụng công trình theo định hướng tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi ranh giới Khu đô thị mới Thủ Thiêm phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt; quy định cụ thể trách nhiệm quản lý quy hoạch, kiến trúc của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm (gọi tắt là Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm); các sở, ngành, cơ quan chính quyền và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Quy chế này là cơ sở để quản lý quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, làm căn cứ để cung cấp thông tin quy hoạch, cấp chứng chỉ quy hoạch; lập và phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình; lập và ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt; có ý kiến về thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng của các công trình đầu tư phát triển trong khu đô thị; cấp phép xây dựng công trình.

##### **Điều 2. Đối tượng và phạm vi áp dụng**

###### **1. Đối tượng áp dụng:**

Tất cả tổ chức và cá nhân trong nước, nước ngoài có hoạt động liên quan đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị của Khu đô thị mới Thủ Thiêm có trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy chế này.

## 2. Phạm vi áp dụng:

a) Quy chế này quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc trong phạm vi ranh giới của Khu đô thị mới Thủ Thiêm xác định theo Quyết định số 6566/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm (*Xem phụ lục Sơ đồ phạm vi ranh giới của Khu đô thị mới Thủ Thiêm*).

b) Đối với khu vực, công trình chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc chưa có quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt thì thực hiện quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo Quy chế này.

c) Đối với khu vực, công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt có quy định khác hoặc cụ thể hơn so với Quy chế này, thì được áp dụng các quy định trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt của khu vực đó.

d) Đối với dự án, công trình đã được cấp phép xây dựng thì tiếp tục triển khai theo nội dung đã được cấp phép.

### **Điều 3.** Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ sau đây được hiểu như sau:

1. *Không gian đô thị* là không gian bao gồm các vật thể kiến trúc đô thị, cây xanh, mặt nước trong đô thị có ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (*theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị*).

2. *Kiến trúc đô thị* là tổ hợp các vật thể trong đô thị, bao gồm các công trình kiến trúc, kỹ thuật, nghệ thuật, quảng cáo mà sự tồn tại, hình ảnh, kiểu dáng của chúng chi phối hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan đô thị (*theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị*).

3. *Cảnh quan đô thị* là không gian cụ thể có nhiều hướng quan sát ở trong đô thị như không gian trước tổ hợp kiến trúc, quảng trường, đường phố, hè, đường đi bộ, công viên, thảm thực vật, vườn cây, vườn hoa, đồi, núi, gò đất, đảo, cù lao, triền đất tự nhiên, dải đất ven bờ biển, mặt hồ, mặt sông, kênh, rạch trong đô thị và không gian sử dụng chung thuộc đô thị (*theo Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị*).

4. *Công trình xây dựng* là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con

người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước, phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế (theo QCVN 03:2012/BXD).

5. *Nhà ở riêng biệt* là công trình được xây dựng trong khuôn viên đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp xây dựng trên lô đất của dự án nhà ở (theo QCVN 03:2012/BXD).

6. *Biệt thự* là nhà ở riêng lẻ có sân vườn (cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa,...), có tường rào và lối ra vào riêng biệt (theo QCVN 03:2012/BXD).

7. *Nhà chung cư* là nhà ở hai tầng trở lên có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều căn hộ gia đình, cá nhân (theo QCVN 03:2012/BXD).

8. *Công trình đa năng* (tổ hợp đa năng) là công trình được bố trí trong cùng một tòa nhà có các nhóm phòng hoặc tầng nhà có công năng sử dụng khác nhau (văn phòng, các gian phòng khách giả, dịch vụ ăn uống, thương mại, các phòng ở và các phòng có chức năng khác) (theo QCVN 03:2012/BXD).

9. *Lộ giới* (chỉ giới đường đỏ) là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất để xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng (theo QCVN 01:2008/BXD).

10. *Chỉ giới xây dựng* là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (theo QCVN 01:2008/BXD).

11. *Khoảng lùi* là khoảng cách giữa chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng (theo QCVN 01:2008/BXD).

12. *Mật độ xây dựng thuần* (net-tô) là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc xây dựng trên tổng diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình như: các tiểu cảnh trang trí, bể bơi, sân thể thao ngoài trời (trừ sân tennis và sân thể thao được xây dựng cố định và chiếm khối tích không gian trên mặt đất, bể cảnh...) (theo QCVN 01:2008/BXD).

13. *Tầng hầm* là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (theo QCVN 03:2012/BXD) thì không tính vào mật độ xây dựng.

14. *Tầng nửa hầm* là tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang

cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt (*theo QCVN 03:2012/BXD*) thì tính vào mật độ xây dựng.

15. *Chiều cao nhà* là chiều cao tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của tòa nhà, kể cả mái tum hoặc mái dốc. Đối với công trình có các cao độ mặt đất khác nhau thì chiều cao tính từ cao độ mặt đất thấp nhất theo quy hoạch được duyệt (các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, không tính vào chiều cao nhà) (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

16. *Số tầng nhà (tầng cao)* là số tầng của tòa nhà bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái, mái tum) và tầng nửa hầm (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

17. *Tầng kỹ thuật* là tầng bố trí các thiết bị kỹ thuật của tòa nhà. Tầng kỹ thuật có thể là tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng áp mái hoặc tầng thuộc phần giữa của tòa nhà (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

18. *Tầng áp mái* là tầng nằm bên trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

19. *Mái đua* là mái che vươn ra từ công trình, phần mái vươn ra có thể nằm trên phần không gian vỉa hè và ngoài chỉ giới xây dựng công trình (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

20. *Hành lang đi bộ* là lối đi bộ có cột hay vòm cuốn ở một hoặc hai bên, thường được hình thành bằng cách lùi tường bao che tại tầng trệt của tòa nhà vào một khoảng cách nhất định so với chỉ giới xây dựng công trình (khoảng lùi tại tầng trệt); 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 (*theo QCVN 03:2012/BXD*).

21. *Không gian xây dựng ngầm đô thị* là không gian dưới mặt đất được sử dụng cho mục đích xây dựng công trình ngầm đô thị (*theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP*).

22. *Công trình ngầm đô thị* là những công trình được xây dựng dưới mặt đất tại đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất,

công trình đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm, hào và tuy nèn kỹ thuật (theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP).

23. *Công viên phục vụ công cộng*: là công viên được quy hoạch xây dựng thuận lợi dành cho người dân đô thị (trong và ngoài dự án) tiếp cận và sử dụng. Phần diện tích sàn dùng làm công viên công cộng không được tính vào tổng diện tích sàn cho dự án. Diện tích sàn được sử dụng làm công viên chỉ phục vụ riêng cho cư dân dự án sẽ được tính vào tổng diện tích sàn xây dựng của dự án (ví dụ: các công viên xây dựng tại các tầng trên cao của tòa nhà chỉ phục vụ cho cư dân của tòa nhà và người dân ngoài dự án không thể hoặc khó tiếp cận sử dụng).

#### 24. *Chiến lược bền vững*:

Đối với Khu đô thị mới Thủ Thiêm, sự bền vững về môi trường phải được xác lập trong từng lĩnh vực của dự án. Về quy hoạch tổng thể, các yếu tố về định hướng giao thông, bố trí hướng đón nắng của công trình, hướng gió, nước, cảnh quan phải đạt được theo quy hoạch phân khu, giảm thiểu các hoạt động đào và đắp, đồng thời tạo điều kiện tối đa xây dựng các khu vực ngập nước của Thủ Thiêm.

Mỗi nhà phát triển dự án phải khảo sát các yếu tố bền vững trong từng giai đoạn xây dựng, bao gồm cả các chiến lược chủ động và thụ động để giảm mức độ tiêu thụ năng lượng, sử dụng nguồn năng lượng thay thế, gia tăng tái sử dụng nước, tận dụng vật liệu địa phương, theo đuổi chiến lược phân loại tại nguồn về chất thải rắn và cam kết về những sự tiếp cận khác phù hợp tiêu chuẩn về phát triển bền vững.

**Điều 4.** Những nguyên tắc chung về quản lý quy hoạch, kiến trúc trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm

1. Các thiết kế triển khai hoặc các đề án điều chỉnh quy hoạch phải đảm bảo tính chất, chức năng đô thị đã được duyệt: “*Đô thị mới Thủ Thiêm là khu trung tâm mới, hiện đại và mở rộng của Trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, với các chức năng chính là trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ cao cấp của Thành phố, khu vực và có vị trí quốc tế; là trung tâm văn hóa, nghỉ ngơi, giải trí; đảm nhiệm một số chức năng mà Trung tâm Thành phố hiện hữu còn thiếu và hạn chế phát triển*” - theo Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đề án điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2).

2. Tuân thủ cấu trúc quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt của khu đô thị:



a) Các khu vực phát triển đô thị: được chia thành 8 khu chức năng, bố trí tại các vị trí đất nền tự nhiên cao hơn của bán đảo Thủ Thiêm nhằm hạn chế khối lượng san lấp và tạo mối liên hệ chặt chẽ với Trung tâm hiện hữu của thành phố phía bờ Tây sông Sài Gòn.

b) Kiểm soát ngập lụt: các khu vực phát triển được san nền với cao độ tối thiểu +2,5m, cao dần từ bờ sông, hồ, kênh rạch về phía trục đại lộ Vòng cung và cho phép các khu vực xung quanh nhận nước (khi có ngập lụt) và thoát nước tự nhiên ra sông Sài Gòn, hồ trung tâm và các kênh rạch.

c) Thích nghi với điều kiện thủy văn tự nhiên của khu vực: hệ thống hồ, kênh rạch là một hệ thống mở cho phép sự thâm nhập và lên xuống thất thường của thủy triều sông Sài Gòn.

d) Các công trình tiện ích công cộng (công trình điểm nhấn đô thị) được phân bố bao quát Khu lõi trung tâm và tại tất cả các Khu chức năng nhằm tạo nên sự năng động và điểm nhấn đô thị đặc trưng của từng khu vực.

e) Trục không gian chính yếu của khu đô thị là đại lộ Vòng cung, nơi bố trí các công trình thương mại dịch vụ mật độ cao với tầng cao được thiết kế đảm bảo tầm nhìn đến sông Sài Gòn và hồ trung tâm.

g) Cấu trúc giao thông đô thị kết hợp chặt chẽ hệ thống giao thông công cộng và mạng lưới đường giao thông chính nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận nội đô cũng như xuyên qua khu đô thị.

3. Tạo được sự linh hoạt cho các dự án phát triển và sự sáng tạo kiến trúc cho các công trình xây dựng trên cơ sở phù hợp quy mô dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hướng dẫn thiết kế đô thị, các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan và chiến lược bền vững theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

4. Việc thiết kế và quy hoạch các công trình xây dựng phải tuân thủ các nguyên tắc áp dụng Hướng dẫn thiết kế đô thị của đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt:

a) Các quy định bắt buộc phải tuân thủ:

- Đối với Khu lõi trung tâm: cấu trúc, phân loại đường giao thông, hình dạng và kích thước các lô phố phải được thực hiện theo tổng mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy

hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

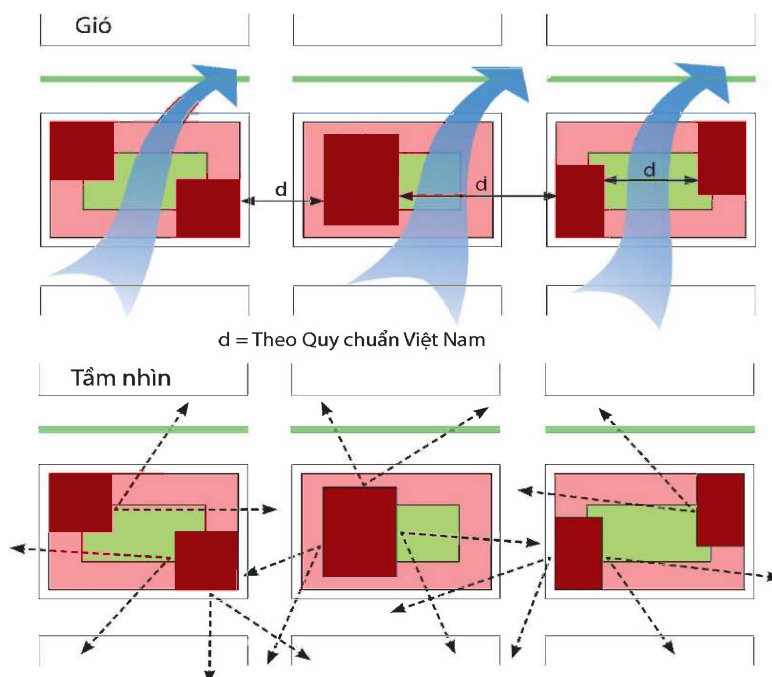
- Đối với các khu chức năng khác: các tuyến đường giao thông chính cấp 1, cấp 2 không được điều chỉnh, các tuyến đường cấp 3 có thể xem xét điều chỉnh phù hợp trong quá trình thực tế triển khai dự án.

- Tất cả các hình dạng và ranh giới của không gian mở công cộng như quảng trường trung tâm, công viên cây xanh, hồ trung tâm, Khu lâm viên sinh thái phải được thực hiện theo tổng mặt bằng điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

- Các công trình thương mại, văn phòng và sử dụng hỗn hợp phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi là 0m) và phải có khối đế cao tối thiểu là 4 tầng.

- Quy hoạch chiều cao: theo nguyên tắc các công trình cao nhất nằm dọc theo đại lộ Vòng cung và giảm dần độ cao về hướng sông Sài Gòn và hồ trung tâm.

- Các công trình cao tầng phải được bố trí xen kẽ nhau sao cho đảm bảo tầm nhìn và ánh sáng mặt trời cho tất cả các mặt của công trình cao tầng.



Hình 4-1 Minh họa bố cục khối công trình

b) Các quy định cho phép linh hoạt:

- Những đề xuất cần thiết cho yêu cầu đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tiên tiến, hiện đại, bảo vệ môi trường sinh thái tự nhiên theo tiêu chuẩn quốc tế.

- Chiều cao tổng thể của công trình cao tầng có thể thay đổi tối đa (tăng hoặc

giảm) là 20% trên nguyên tắc không thay đổi Tổng diện tích sàn xây dựng đã quy định và đảm bảo ý tưởng quy hoạch tầng cao chung của toàn Khu Thủ Thiêm.

- Chiều cao của khối đế có thể thay đổi tối đa 10%.

- Khoảng lùi của công trình cao tầng phía bên trên khối đế tùy theo phương án lựa chọn, được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

- Ban công và các kết cấu nhô ra phía bên trên khối đế và nằm bên trong ranh giới lô đất tùy theo lựa chọn, được thể hiện cụ thể trong quy hoạch chi tiết 1/500 và phải tuân thủ theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng.

- Hình thức đậu xe ngầm hay đậu xe trên mặt đất là tùy theo lựa chọn. Trường hợp thiết kế bãi đậu xe trên mặt đất thì bãi đậu xe phải được bao quanh, che chắn so với đường phố bởi các hoạt động thương mại và diện tích sàn xây dựng của bãi đậu xe trên mặt đất sẽ được tính vào tổng diện tích sàn xây dựng (trên mặt đất) của dự án đó. Có nghĩa là tổng diện tích sàn công trình không đổi, diện tích sàn các chức năng khác sẽ bị giảm đi do đã dành chỗ cho chức năng đậu xe trên mặt đất. Trong trường hợp bố trí đậu xe tại khối đế hoặc khối cao tầng của công trình: quy định về thiết kế phải có hình thức kiến trúc tương đồng với các phần còn lại của khối đế, phải được che phủ bởi các hoạt động thương mại, hoạt động công cộng, các công viên công cộng, các hình thức trang trí sinh động nhằm đảm bảo không gian thu hút các hoạt động của con người giữa đường phố và công trình.

- Khi công trình có đầu tư một phần diện tích sàn được sử dụng làm công viên phục vụ công cộng (theo định nghĩa tại Điều 3 Quy chế này), thì phần diện tích sàn này không tính vào tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc (tổng diện tích sàn xây dựng và tầng cao) cho các công trình công cộng, văn hóa, trung tâm sinh hoạt cộng đồng và trường học sẽ được xác định cụ thể theo Tiêu chuẩn Việt Nam, có tính đến nhu cầu sử dụng thực tế khi triển khai dự án, và đảm bảo nguyên tắc tổ chức không gian đô thị.

- Các công trình cao tầng phải được bố trí mặt tiền chính theo hướng phù hợp với điều kiện khí hậu Thành phố Hồ Chí Minh, khuyến khích mặt chính theo hướng Bắc Nam.

5. Tuân thủ các nguyên tắc thiết kế đô thị chung của đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ

1/2000 được duyệt về: bố trí khối nhà cao tầng, đường chân trời đô thị, loại hình công trình và mặt tiền đường, khoảng lùi và đậu xe, các chiến lược bền vững.

6. Việc áp dụng quy định để xác định chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc của một khu vực trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm được thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc được duyệt của dự án, công trình;

b) Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt theo các quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc;

c) Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các quy định liên quan.

7. Bổ sung và thay đổi chức năng của công trình:

Việc bổ sung và thay đổi chức năng của công trình phải được sự chấp thuận của Ủy ban nhân dân thành phố.

a) Nguyên tắc chung xem xét thay đổi chức năng của công trình đã xây dựng:

- Phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt về: chức năng sử dụng đất, quy mô dân số quy hoạch, tổng diện tích sàn xây dựng, môi trường đô thị, hạ tầng kỹ thuật đô thị, tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị...

- Trường hợp thay đổi chức năng của công trình dẫn tới thay đổi về chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, hệ số sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc,... so với quy hoạch phân khu được duyệt thì phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch đô thị theo quy định.

- Phải được sự xem xét chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành và tham khảo ý kiến của các tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan theo quy định.

- Thiết kế của công trình phải đáp ứng yêu cầu sử dụng của công năng mới theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

b) Chuyển đổi chức năng của công trình chưa xây dựng: các công trình đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, đã có giấy phép xây dựng mà chưa thực hiện xây dựng công trình, nếu muốn thay đổi chức năng thì phải thực hiện quy trình tự điều chỉnh quy hoạch đô thị được duyệt và giấy phép xây dựng theo quy định.

## 8. Phương tiện quảng cáo ngoài trời:

### a) Quy định chung:

- Việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải tuân thủ theo quy định của pháp luật, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về hoạt động quảng cáo. Đồng thời phải phù hợp yêu cầu không gian cảnh quan khu vực.

- Việc cấp phép xây dựng các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải phù hợp quy hoạch đô thị được duyệt, tuân thủ quy định về cấp phép xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tại các khu vực điểm nhấn, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm xem xét thống nhất.

### b) Quảng cáo trên các công trình kiến trúc:

- Tại các khu vực điểm nhấn, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm xem xét thống nhất.

- Các phương tiện quảng cáo ngoài trời phải đảm bảo mỹ quan đô thị, không được đặt trên, che kín nóc tòa nhà. Phải đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy, an toàn chịu lực, an toàn sinh mạng, thông gió, chiếu sáng; không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô gia, lối thoát hiểm, lối phòng cháy, chữa cháy.

### c) Quảng cáo tại các đường phố và không gian mở công cộng:

- Địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời tại các đường phố và không gian mở công cộng phải phù hợp quy hoạch về địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm và phải được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan, đồng thời phải phù hợp yêu cầu không gian cảnh quan khu vực (*xem phụ lục Sơ đồ các địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời*).

- Không lắp đặt phương tiện quảng cáo trong phạm vi hành lang bảo vệ bờ sông, kênh rạch; hành lang an toàn đường bộ, các vị trí giao lộ không đồng mức, vòng xoay, đầu cầu; trên giải phân cách làm che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông; Tại vị trí che khuất biển báo hiệu, đèn tín hiệu giao thông; trong phạm vi an toàn lưới điện, an toàn phòng cháy, chữa cháy.

- Không lắp đặt phương tiện quảng cáo tại các địa điểm dành riêng cho cổ động

chính trị như các nút giao thông cửa ngõ khu đô thị (nút giao giữa đại lộ Vòng cung với các tuyến đường ven hồ, đường Trần Nãi, đường Bắc Nam, đường nối các cầu qua sông Sài Gòn), khu vực nghi lễ chính trị của Quảng trường trung tâm và các đường phố xung quanh các công trình hành chính, chính trị.

- Tất cả các phương tiện quảng cáo tại các khu vực công cộng đô thị đều phải đảm bảo thực hiện cổ động chính trị theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào các ngày Lễ lớn, Tết cổ truyền dân tộc và các sự kiện chính trị quan trọng.

- Tại các khu vực diêm nhân, việc lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời phải được Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm xem xét thống nhất.

#### 9. Các nguyên tắc chung về chiến lược bền vững:

Các công trình, dự án triển khai trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm cần tuân thủ các nguyên tắc về chiến lược bền vững được nêu trong Hướng dẫn Thiết kế đô thị, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về phát triển bền vững với môi trường, thân thiện với con người và quản lý thông minh, hướng tới các yêu cầu về công trình thân thiện con người và môi trường cụ thể:

a) Giảm thiểu tiêu thụ năng lượng nhân tạo: hướng đến giảm định mức năng lượng, tận dụng năng lượng tự nhiên, năng lượng tái tạo.

b) Quản lý nước: tiết kiệm sử dụng nước, tận dụng nước mưa, tái sử dụng nước... trong việc sử dụng nước sinh hoạt và tưới cây.

c) Thiết kế công trình cần đưa ra các giải pháp giảm thiểu việc xả nước mưa ra đường hoặc cống chung, có giải pháp tiêu thấm hoặc trữ nước mưa để góp phần cùng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Thành phố giảm ngập lụt và chống hiện tượng lún nền đất.

d) Quản lý vật liệu xây dựng: tiết kiệm sử dụng vật liệu xây dựng, sử dụng vật liệu tái chế, vật liệu dễ chế tạo, vật liệu được tạo thành tiêu tốn ít năng lượng; ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương...

e) Bảo tồn và phát triển sinh vật trên bề mặt: phát triển không gian cây xanh và tiện ích ngoài nhà; cải thiện môi trường nhiệt tại địa điểm xây dựng, giảm thiểu tác động tiêu cực của việc xây dựng công trình đến hệ sinh thái xung quanh; bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển thảm thực vật, trồng cây xanh trong khuôn viên khu đất, trên mái và các tầng nhà.

g) Bảo đảm khả năng phục vụ: tổ chức không gian chức năng hợp lý trong công trình, áp dụng hệ thống thông tin tiên tiến, tiện ích, tiện nghi (tầm nhìn và cảm nhận cảnh quan xung quanh, không gian thư giãn, quy hoạch trang trí), quản lý chất lượng môi trường trong nhà (tiện nghi nhiệt, mức ồn, chất ô nhiễm không khí trong nhà, quản lý chất lượng không khí trong nhà)....

h) Thích ứng và giảm nhẹ thiên tai: phòng chống úng ngập, bảo đảm công trình bền vững dưới tác động của bão tố, động đất, thảm họa thiên nhiên. Công trình không gây ra hiệu ứng đảo nhiệt, khuyến khích người sử dụng công trình đi lại bằng xe đạp và sử dụng phương tiện giao thông công cộng.

i) Xem xét đến sự nóng lên của trái đất: giảm thiểu phát thải khí CO<sub>2</sub>, xem xét đến môi trường địa phương (ô nhiễm không khí, đảo nhiệt, ồn, rung, mùi).

k) Giảm thiểu tác động là hư hại, ô nhiễm môi trường: giảm thiểu lưu lượng nước mưa chảy tràn, nước thải chưa xử lý, khối lượng nước thải phải xử lý, kiểm soát ô nhiễm giao thông (khói, bụi...), phá hoại của gió bão, thiêu nóng của bức xạ mặt trời, chói lóa từ bề mặt tường ngoài của công trình.

l) Quản lý bảo trì: trong giai đoạn thiết kế công trình, trong giai đoạn thi công công trình và trong giai đoạn vận hành công trình cần lưu ý giảm các chi phí, vật chất trong việc duy trì hoạt động của công trình.

m) Khuyến khích các sáng kiến mang lại lợi ích cho môi trường.

#### 10. Phát triển hướng tới mô hình thành phố thông minh:

a) Đối với cơ quan quản lý: cần chuẩn hóa, đồng bộ, chia sẻ rộng rãi, phân tích, khai thác khối lượng dữ liệu đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống chung của thành phố khi triển khai mô hình Thành phố thông minh (chính phủ điện tử, giao thông thông minh, hạ tầng kỹ thuật...). Khi triển khai cần phải lấy ý kiến Sở Thông tin và Truyền thông và cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm thực hiện phù hợp theo đề án “Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh trở thành đô thị thông minh”. Đồng thời để phát triển hướng tới thành phố thông minh, cần đảm bảo một lộ trình gồm các bước:

- Thiết lập cơ sở hạ tầng cho thành phố thông minh bền vững, xây dựng cơ sở hạ tầng liên kết mạng với hệ thống dữ liệu đô thị bao gồm: kinh tế, xã hội, môi trường, cơ sở hạ tầng, không gian và quản lý trên cơ sở tích hợp và chia sẻ, biến các dữ liệu thành các thông tin hữu ích phục vụ quản lý và điều hành để hình thành các

dịch vụ đô thị thông minh.

- Đầu tư hạ tầng thông minh gồm: các dạng cảm biến và công nghệ theo dõi giám sát; các giao tiếp băng rộng công năng lớn, tốc độ cao và các mạng quang tin cậy và băng thông rộng không dây; các dữ liệu được các cơ quan chính quyền, doanh nghiệp và các trung tâm dữ liệu thu thập; các ứng dụng sử dụng dữ liệu được thu thập (hệ thống hạ tầng cáp quang của mạng viễn thông toàn khu, wifi miễn phí tại các điểm công cộng được lựa chọn); xây dựng Trung tâm điều hành thông minh (IOC). Hình thành các dịch vụ thông minh trên nền tảng Internet vạn vật (IoT):

+ Hệ thống giao thông thông minh: sử dụng các tiến bộ của công nghệ thông tin và viễn thông đảm bảo cho việc lưu thông một cách tối ưu (hệ thống camera giám sát giao thông, hệ thống đèn tín hiệu giao thông...).

+ Vận tải thông minh: có các công nghệ wifi, hệ thống định vị toàn cầu (GPS) để nắm thông tin luồng giao thông, giám sát phương tiện và theo dõi hạ tầng đường, giao thông.

+ Các hệ thống quản lý cấp nước và thoát nước thải: Theo dõi nước cấp và nước thải, để giám sát sự di chuyển của nước, tối ưu tuyến nước và tập hợp chia sẻ dữ liệu về chu kỳ nước thải, tổ chức hệ thống tưới cây tự động, hệ thống chống ngập đô thị.

+ Quản lý y tế thông minh: Có thể chẩn đoán và chữa trị từ xa, cung cấp các dịch vụ trực tuyến và hệ thống theo dõi bệnh nhân từ xa...

+ Quản lý đất đai, quy hoạch và xây dựng (trên nền tảng GIS và BIM): có thể kiểm soát và quản lý dân số đô thị, sự phân bố dân số và tổng diện tích sàn, các diện tích sàn chức năng...

- Giám sát tiến trình: Sử dụng các chỉ số hiệu suất quan trọng để giám sát hiệu suất và hiệu quả đạt được.

- Đảm bảo an ninh: Hạ tầng an ninh phải bao gồm một trung tâm giám sát khẩn cấp và các hệ thống an ninh khu vực đảm bảo chống chịu trước thảm họa, quản lý và đánh giá an ninh và đảm bảo quản lý nhận dạng.

b) Đối với các dự án, công trình:

- Các dự án, công trình cần tận dụng các giải pháp công nghệ (di động, mạng xã hội, web internet, cloud, dữ liệu lớn,... với các giải pháp cụ thể) để giải quyết các vấn đề phục vụ người dân, hỗ trợ quản lý đô thị theo hướng thay đổi các quy trình nói



kết với người dùng một cách gần gũi, mau chóng và dễ dàng hơn.

- Các tòa nhà thông minh: Có thể sử dụng các dữ liệu để cải tiến hiệu suất năng lượng, giảm sự lãng phí và tối ưu hóa sử dụng nước.

**Điều 5.** Quản lý quy hoạch, kiến trúc tại các khu vực có địa hình đặc thù

1. Các khu vực có địa hình đặc thù trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm là những khu vực cảnh quan, địa hình sông nước gồm: Khu vực bờ sông Sài Gòn; Vùng châu thổ phía Nam; khu vực hồ trung tâm và dọc các tuyến kênh rạch chính (kênh K1, kênh K3, rạch Cầu Phao, rạch Cá Trê Lớn, rạch Cá Trê Nhỏ).

2. Nguyên tắc chung:

a) Khung cảnh: là hệ thống không gian mở liên hoàn với các kích thước và hình dáng khác nhau được phân bố đều khắp Khu Đô thị mới Thủ Thiêm, là không gian ấn tượng và dễ nhận biết, tạo ra một hình ảnh đặc trưng cho Khu Đô thị mới Thủ Thiêm. Các khu vực này mang hình ảnh như một khu rừng ven sông hồ và là một không gian phục vụ cho người dân địa phương, mang tính thân thiện với môi trường và sức khỏe.

b) Đặc điểm kiến trúc: công trình ven sông, hồ, kênh rạch cần có khoảng lùi thích hợp và bố cục tầng cao xây dựng thấp dần về phía bờ sông, hồ, kênh rạch. Hình thức chi tiết kiến trúc công trình mang hình ảnh, mô phỏng tự nhiên, gắn kết hài hòa với cảnh quan sông, rạch, hồ.

c) Tính công cộng: các công trình ven sông, kênh rạch khuyến khích không xây dựng hàng rào, khu vực có yêu cầu bảo vệ an toàn cần thiết kế hàng rào có độ rộng và chiều cao thích hợp để tạo tầm nhìn thông thoáng đến cảnh quan sông nước. Các lô phố phải có thiết kế trục cây xanh kết nối không gian bên trong lô phố với khu vực bờ sông, hồ, kênh rạch. Khuyến khích các trục cây xanh kết nối các ô phố với nhau và dẫn ra khu vực bờ sông, hồ, kênh rạch.

d) Tính môi trường:

- Thiết kế quy hoạch và kiến trúc công trình cần đảm bảo Chiến lược bền vững tại Thủ Thiêm, khuyến khích hoạt động đi bộ, xe đạp và giao thông công cộng. Quy hoạch hệ thống giao thông cần phải phù hợp với hệ thống sông, rạch, hồ; đảm bảo sự tiếp cận bằng các phương tiện giao thông công cộng đồng thời khuyến khích các hoạt động của người đi bộ và xe đạp.

- Đảm bảo tính thủy văn và kiểm soát lũ của các khu vực địa hình sông nước

đặc thù tại Thủ Thiêm: là hệ thống mở, cho phép sự thẩm thấu, hấp thu nước và lên xuống không ổn định của thủy triều sông Sài Gòn và toàn bộ khu vực.

**Điều 6.** Công trình chưa triển khai và đang triển khai xây dựng

1. Quy định chung:

a) Tất cả dự án, công trình chưa và đang triển khai xây dựng phải xây dựng hàng rào để bảo vệ. Việc xây dựng hàng rào tạm phải được sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Đối với các công trình thi công trong phạm vi đất dành cho đường bộ, thực hiện theo Quy định về mẫu rào chắn dùng cho các công trình thi công có rào chắn nằm trong phạm vi đất dành cho đường bộ trên địa bàn thành phố.

c) Hàng rào phải bảo đảm an toàn về kết cấu, chống nghiêng đổ, gió lật; An toàn về giao thông đối với người và phương tiện lưu thông bên ngoài rào chắn, đặc biệt là an toàn cho người đi bộ cũng như cho người và thiết bị bên trong rào chắn. Bảo đảm chiếu sáng, an ninh trật tự, vệ sinh đô thị xung quanh ranh dự án.

2. Đối với các lô đất chưa triển khai xây dựng:

a) Tổ chức bảo vệ khu vực dự án, công trình bằng hàng rào có chiều cao khoảng 3-4m, xây dựng đúng ranh lộ giới với kiến trúc đẹp, thông thoáng. Khuyến khích tổ chức cây xanh cảnh quan trong khuôn viên lô đất chưa xây dựng và trên hàng rào bảo vệ (*Xem hình 6-1*).

b) Cho phép xây dựng các công trình sử dụng tạm thời phục vụ cộng đồng trong lô đất chưa xây dựng như: sân bãi tập luyện thể dục thể thao ngoài trời, chỗ đậu xe ngoài trời tạm thời cho xe taxi, xe buýt.

c) Không cho phép xây dựng các công trình kiên cố, có mái che nhằm mục đích kinh doanh khác với quy hoạch được duyệt.

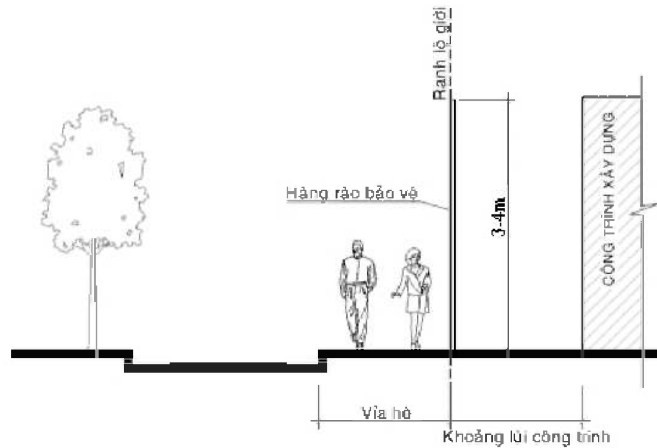
3. Đối với các lô đất đang triển khai xây dựng:

a) Tổ chức bảo vệ dự án, công trình bằng hàng rào tạm, che chắn kín, chiều cao hàng rào tạm tùy thuộc vào yêu cầu bảo vệ an toàn của công trường; làm bằng khung thép, vách tôn; xây dựng đúng ranh lộ giới. Phần hàng rào tiếp giáp vỉa hè có người đi bộ phải có mái che chắn phía trên cách cao độ vỉa hè  $\geq 3-4m$ , rộng  $\geq 1m$ .

b) Trường hợp xây dựng hàng rào trong phạm vi lộ giới đường, cần có khoảng

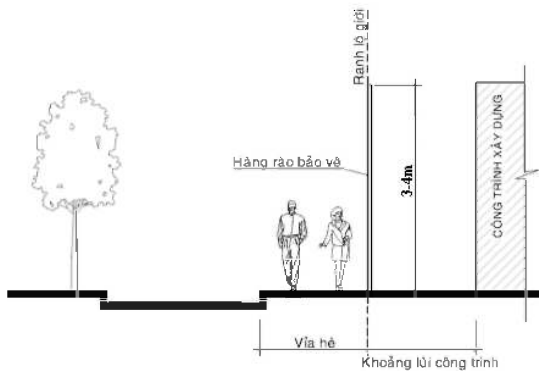
lùi tối thiểu 1,5m so với vỉa hè để bảo đảm giao thông cho người đi bộ và được cơ quan chức năng quản lý giao thông đường bộ cấp phép.

c) Thực hiện các hình thức trang trí hàng rào tạm công trình như sơn màu xanh nhạt, vẽ hình ảnh của dự án hoặc phong cảnh đẹp góp phần tăng cường mỹ quan đô thị.

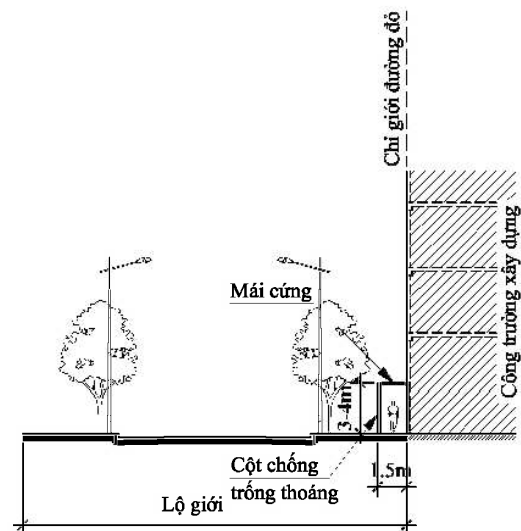


Hình 6-1 hàng rào dự án, công trình chưa triển khai

#### 4. Về cấp phép xây dựng hàng rào:



Hình 6-2: Hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi



Hình 6-3: Hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới

a) Đối với hàng rào của công trình xây dựng có khoảng lùi, cơ quan cấp phép xây dựng sẽ xem xét cấp phép xây dựng chung khi cấp phép công trình (Xem hình 6-2).

b) Đối với hàng rào của công trình xây dựng sát ranh lộ giới (hàng rào nằm

ngoài ranh lộ giới), cơ quan quản lý đường bộ có thẩm quyền xem xét, giải quyết cấp phép xây dựng (*Xem hình 6-3*).

**Điều 7.** Thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc công trình

1. Các khu vực và công trình phải tổ chức thi tuyển, tuyển chọn quy hoạch, kiến trúc gồm:

a) Công trình công cộng có quy mô cấp I, cấp đặc biệt: trường học, bệnh viện, công trình nhà văn hóa, trung tâm thương mại dịch vụ, trụ sở cơ quan...

b) Công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù gồm:

- Công trình tượng đài, công trình là biểu tượng về truyền thống, văn hóa và lịch sử của địa phương.

- Công trình có ý nghĩa quan trọng, điểm nhấn trong đô thị và trên các tuyến đường chính được xác định trong đồ án quy hoạch xây dựng, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính, chính trị của khu đô thị.

- Các công trình cầu qua sông Sài Gòn, cầu nối các khối công trình băng qua đường giao thông.

- Các công trình khác theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân thành phố.

*(Xem phụ lục sơ đồ khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan và vị trí các cửa ngõ khu đô thị)*

2. Việc thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án thiết kế quy hoạch, kiến trúc công trình xây dựng trong các khu chức năng đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành của Nhà nước về thi tuyển. Nhiệm vụ thiết kế để thi tuyển, tuyển chọn phải được Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thống nhất trước khi thực hiện.

## **Chương II**

### **QUẢN LÝ QUY HOẠCH VÀ KHÔNG GIAN KHU ĐÔ THỊ**

**Điều 8.** Quy định chung đối với quy hoạch và không gian

Việc quản lý phải theo nguyên tắc tập trung đầu tư xây dựng các khu vực chức

năng đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các công trình kiến trúc mới, hiện đại, có chất lượng thiết kế tốt và thân thiện, bền vững với môi trường; cảnh quan hài hòa với điều kiện tự nhiên từng khu vực, tạo lập được môi trường sống tốt và đặc trưng riêng của từng khu chức năng đô thị.

#### 1. Về tổ chức không gian, cảnh quan đô thị:

a) Phải tuân thủ cấu trúc quy hoạch tổng mặt bằng được quy định tại Hướng dẫn thiết kế đô thị của Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Gồm các nội dung sau:

- Hệ thống các khu chức năng;
- Các ý tưởng thiết kế đô thị;
- Các công trình điểm nhấn;
- Cấu trúc đường giao thông (mạng lưới, loại hình giao thông), các khối phố;
- Hệ thống các công trình tiện ích.

b) Tập trung phát triển xây dựng hệ thống đường trục chính đô thị kết hợp các giao thông công cộng, làm cơ sở cho việc phát triển các khu vực chức năng. Bảo đảm phát triển đô thị mới phải kết nối hài hòa với các dự án và khu vực lân cận chính trang theo quy hoạch của Quận 2.

c) Cần tạo lập cảnh quan các khu vực cửa ngõ đô thị, các trục đường lớn, trục đường chính đô thị, khu vực đô thị mới khang trang, đồng bộ, hiện đại và hài hòa với môi trường, cảnh quan của từng khu vực.

d) Phát triển và hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh trên các trục đường, các quảng trường, không gian mở theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết của các dự án. Khuyến khích các dự án tăng cường cây xanh đô thị và tạo các quảng trường, hoa viên và không gian cho cộng đồng.

#### 2. Về quy hoạch, kiến trúc đô thị:

Phải tuân thủ các nguyên tắc và yêu cầu tổng thể được quy định tại Hướng dẫn thiết kế đô thị của Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Gồm các nội dung sau:

- Các hướng dẫn bắt buộc và hướng dẫn linh hoạt;
- Bố trí khối nhà cao tầng;
- Đường chân trời đô thị;

- Loại hình công trình và mặt tiền đường;
- Khoảng lùi và đậu xe;
- Các chiến lược bền vững.

### 3. Không gian tiêu biểu, điểm nhấn:

- Quy hoạch phát triển hệ thống các không gian công cộng, đặc trưng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm gồm có các công trình sau:

- Khu phức hợp khách sạn: là khu vực có giá trị kinh tế cao và thúc đẩy mạnh mẽ cho sự phát triển của Thủ Thiêm, tập trung các khách sạn, khu mua sắm, ăn uống và các hoạt động thương mại quan trọng.

- Khu phức hợp Tháp quan sát: là một dự án phát triển mới ấn tượng và đặc biệt, cao nhất của Khu Đô thị mới Thủ Thiêm, hỗ trợ cho sự phát triển của toàn khu vực.

- Không gian Quảng trường trung tâm: là không gian ấn tượng và dễ nhận biết nhất tại Khu Đô thị mới Thủ Thiêm nhằm đến việc kết nối không gian thị giác giữa sông Sài Gòn và hồ trung tâm, tạo ra một hình ảnh lung linh mới cho Trung tâm Tài chính Quốc tế tại Thủ Thiêm.

- Bờ sông Sài Gòn từ Trung tâm Hội nghị Quốc tế đến Khu tháp quan sát tạo thành trục không gian mở công cộng dành cho tất cả người dân với hàng loạt các khoảng vườn và cây xanh linh hoạt.

- Cung Thiệu nhi: là điểm nhấn đáng ghi nhớ tại điểm giao nhau giữa Đại lộ Đông Tây và đường Bắc Nam, là điểm cuối của trục không gian thị giác kéo dài qua Quảng trường Trung tâm ở Khu lõi trung tâm từ Quảng trường Mê Linh phía bên kia bờ sông Sài Gòn ở Quận 1.

- Vòng quay không lồ tại khu 2c là công trình mang tính biểu tượng quan trọng tọa lạc ngay bên bờ sông. Từ trên vòng quay có thể nhìn ngắm quan cảnh toàn khu vực Thủ Thiêm cũng như đô thị trung tâm thành phố.

- Vùng Châu thổ phía Nam và công viên đầm lầy là khu vực được bảo tồn nhằm tăng giá trị cảnh quan thiên nhiên, quản lý nước mưa và ngập lụt, và cải thiện chất lượng nước.

- Khu phức hợp bến du thuyền: là khu phức hợp cao cấp và hiện đại với các

chức năng thương mại - dịch vụ, câu lạc bộ du thuyền với nhiều loại hình dịch vụ đa dạng phục vụ nhu cầu cho mọi đối tượng.

**Điều 9.** Đối với các khu chức năng đô thị

Thực hiện theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Khu đô thị mới Thủ Thiêm được chia thành 08 khu chức năng, mỗi khu chức năng có đặc điểm riêng về công năng sử dụng hỗn hợp, mật độ xây dựng riêng, các không gian công cộng và các công trình điểm nhấn.

Các khu chức năng được quản lý và kiểm soát về quy hoạch và thiết kế đô thị theo Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt về phân bố sử dụng đất, các chỉ tiêu phát triển, khoảng lùi cho các mặt đường, quy hoạch bán lẻ cho các mặt đường, phân cấp đường, kết nối giao thông, quy hoạch chiều cao tối đa của công trình, hướng xe cơ giới tiếp cận và đậu xe trên, dưới mặt đất (*Xem phụ lục sơ đồ các khu chức năng*).

**Điều 10.** Đối với các không gian mở công cộng

- Khu đô thị mới Thủ Thiêm có các loại hình công viên cây xanh và mặt nước công cộng gồm: công viên bờ sông (Công viên Vàng trắng); kênh rạch đô thị, Quảng trường trung tâm; công viên hồ trung tâm; công viên bờ sông khu dân cư phía Bắc, các công viên khu ở; công viên đầm lầy; công viên thể thao, bến du thuyền. Ranh giới, chức năng môi trường, loại hình hoạt động được quy định cụ thể tại Hướng dẫn thiết kế đô thị (*Xem phụ lục sơ đồ các không gian mở công cộng*).

- Cấm lấn chiếm hành lang hệ thống sông, kênh rạch, vùng ngập nước, các khu công viên cây xanh cảnh quan theo quy hoạch đã được duyệt. Hạn chế tối đa việc san lấp sông, kênh rạch sai quy hoạch được duyệt để phát triển các dự án, cần khai thác ưu thế sông nước để tạo lập cảnh quan đô thị mới.

- Phải thiết kế và xây dựng các bờ kè đảm bảo: kết cấu bảo vệ bờ phù hợp để cảnh quan tự nhiên và tạo mỹ quan đô thị với đặc điểm mực nước thủy triều chênh lệch lớn, hạn chế tối đa việc san lấp, thu hẹp mặt nước sông Sài Gòn, hỗ trợ tiêu thoát nước mặt của đô thị, không ảnh hưởng mực nước ngầm đồng thời đảm bảo mỹ quan của bờ sông khi mực nước thủy triều rút thấp. Thiết kế kết cấu kè bờ cần được xem xét đánh giá tác động môi trường cần trọng, hạn chế bê tông hóa để đảm bảo không hạn chế việc lưu thông của nước ngầm, không gây lún nền đất toàn khu đô thị mới Thủ Thiêm.

- Thiết kế công viên đảm bảo vai trò như các lưu vực trữ nước trong thời gian triều cường để tránh ngập lụt tại Thủ Thiêm, đồng thời lọc các chất ô nhiễm ban đầu trong nước mưa, giảm tốc độ dòng chảy.

- Các không gian mở công cộng phải được xây dựng phải có hình thức kiến trúc nhẹ nhàng, phải hài hòa với khung cảnh; cần hướng đến giải pháp ít bảo dưỡng, sử dụng vật liệu, màu sắc thân thiện môi trường tự nhiên; phải chú ý việc bố trí hợp lý, tích hợp các hạng mục phục vụ du khách (nơi ngắm cảnh, nhà vệ sinh, các trạm đầu mối kỹ thuật...).

- Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị phải hiện đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

- Xây dựng hệ thống chiếu sáng, trang trí nghệ thuật cho cây xanh, tiểu cảnh, tượng đài, kết hợp với hồ phun nước và các công trình kiến trúc đẹp tạo ra điểm nhấn tại các khu chức năng. Khuyến khích sử dụng hệ thống chiếu sáng theo công nghệ tiên tiến, các hình thức quảng cáo hiện đại, tiết kiệm năng lượng, chống ô nhiễm ánh sáng.

#### 1. Công viên hồ trung tâm:

##### a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Hồ Trung tâm có vai trò như một lưu vực giữ nước nhân tạo nhằm mục đích điều tiết, điều hòa khối lượng nước mưa và thủy triều trong khu vực, có tác dụng nâng cao chất lượng nước, thải lọc chất độc hại cho nguồn nước sông, tạo cảnh quan đô thị, phục vụ du lịch. Nghiên cứu nâng cao chất lượng nước và sử dụng nước trong hồ trung tâm để tưới cây xanh đường phố, công viên.

##### b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Công viên ven hồ phải tổ chức theo loại hình công viên văn hóa - nghỉ ngơi, là một không gian sinh thái gia tăng giá trị môi trường sống cho cộng đồng và là một địa điểm giải trí thư giãn và tập hợp vui chơi của người dân.

- Tổ chức các không gian chức năng phải phù hợp theo các loại hình hoạt động như: Khu văn hóa, giải trí; khu giáo dục; khu thể thao ngoài trời; khu phục vụ; khu yên tĩnh...

- Hình dạng và ranh giới của công viên hồ trung tâm phải được thực hiện theo



đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được phê duyệt. Các hoạt động công viên hồ trung tâm thực hiện theo các ý tưởng nghiên cứu bổ sung quy hoạch phân khu TL 1/2000 năm 2012.

- Phải tuân thủ về bố trí tổng mặt bằng, tổ chức lưu thông bên trong và tỷ lệ giữa phần diện tích, phạm vi đất được xây dựng và không được xây dựng của công viên. Các khu vực ngắm cảnh bờ hồ từ trên cao, khu cắm trại, khu gian hàng, đường đi dạo, các lùm cây nhỏ, điểm dừng taxi thủy, các cầu tàu, lối mòn và sân bãi thể thao đã được bố trí trong đồ án quy hoạch phân khu được duyệt phải được tuân thủ trong suốt quá trình thiết kế và xây dựng.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên hồ trung tâm. Chỉ bố trí một số hạng mục công trình phục vụ các hoạt động của công viên hồ trung tâm theo đồ án được duyệt.

- Cần thiết kế, bố trí hệ thống đường đi bộ kết nối giữa công viên hồ trung tâm với Khu lõi trung tâm, khu công viên Cung thiếu nhi và các khu vực dân cư xung quanh.

## 2. Quảng trường Trung tâm:

### a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Đây sẽ là Quảng trường Trung tâm của Khu Đô thị mới Thủ Thiêm và Thành phố Hồ Chí Minh, là nơi diễn ra các hoạt động giao lưu văn hóa, tổ chức các lễ hội văn hóa và các nghi lễ chính trị; đặc biệt là một không gian công cộng hấp dẫn và năng động với các hoạt động hàng ngày nhằm phục vụ người dân và du khách.

### b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Tổ chức không gian, cảnh quan cây xanh mặt nước trên khu vực Quảng trường phải đảm bảo diện tích bề mặt đáp ứng cho việc tập trung đông người trong các hoạt động diễu binh, diễu hành, nghi lễ chính trị, lễ hội văn hóa; phải đảm bảo một trục không gian trung tâm thông thoáng, kết nối tầm nhìn liên tục từ đại lộ Vòng cung hướng về phía bờ sông Sài Gòn và Trung tâm lịch sử của Thành phố tại Quận 1.

- Tổ chức không gian xây dựng ngầm bên dưới Quảng trường phải đáp ứng yêu cầu đậu xe theo nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt, phải đảm bảo sự kết nối liên tục các tầng hầm phía Bắc với phía Nam của Quảng trường.

- Ý tưởng thiết kế các công trình kiến trúc trên Quảng trường phải tạo được ấn tượng mạnh mẽ, mang tính biểu tượng cao, dễ nhớ cho người dân và du khách. Không được che khuất các công trình điểm nhấn lân cận và tầm nhìn ra hướng sông Sài Gòn. Các trạm đầu môi kỹ thuật (cấp điện, nước, xử lý nước thải cục bộ, đậu xe, kỹ thuật...) phải được xây dựng ngầm.

- Các hạng mục tiện ích phục vụ công cộng (nhà vệ sinh, ghế ngồi nghỉ, bảng thông tin, thùng thu rác, các chi tiết trang trí, điêu khắc...) phải được thiết kế kỹ lưỡng, có hình thức kiến trúc mới, hiện đại và hài hòa với không gian, cảnh quan của từng khu vực hoạt động chức năng.

- Cây xanh sử dụng trong Quảng trường phải được bố cục đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao, tán lá để tạo sự sinh động nhưng không được cản trở các hoạt động và tầm nhìn của trục không gian trung tâm; kết nối hệ thống cây xanh Quảng trường với cây xanh đường phố, cây xanh trong khu vực công viên bờ sông và hồ trung tâm thành một không gian xanh liên tục phục vụ người dân.

### 3. Công viên Bờ sông (Công viên Vàng trắng):

a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị: là một công viên công cộng dành cho tất cả người dân, trải dài liên tục dọc bờ sông Sài Gòn từ kênh K1 đến cầu Thủ Thiêm 3 và nằm ở mặt trước Khu lõi trung tâm.

#### b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Khuyến khích kết nối hệ thống đường dạo và cầu đi bộ để tăng khả năng tiếp cận sát bờ sông.

- Tổ chức các nền đa năng diện tích lớn, có thể tập trung đông người ra sát bờ sông Sài Gòn tại các vị trí đối diện Trung tâm lịch sử Quận 1 (phía trước Quảng trường trung tâm, trước Khu chức năng số 2a và trước trục không gian trung tâm của Khu phức hợp Tháp quan sát).

- Đối với các vị trí bến phà, bến taxi thủy phải bố trí khuôn viên độc lập và nên có các quảng trường giao thông nhỏ phía trước để đảm bảo kết nối, chuyển tiếp giao thông thuận lợi cho phương tiện và hành khách, tránh ảnh hưởng đến các hoạt động của công viên.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên. Chỉ bố trí các công trình có

chiều cao và khối tích hợp lý, hình thức kiến trúc thân thiện để không cản trở tầm nhìn từ bờ sông đến các Khu lõi trung tâm.

- Các trạm đầu mối kỹ thuật (cấp điện, nước, xử lý nước thải cục bộ, đậu xe, kỹ thuật...) trong khu vực bờ sông phải được xây dựng ngầm.

- Phải thiết kế và xây dựng các bờ kè đảm bảo hạn chế tối đa việc san lấp, thu hẹp mặt nước sông Sài Gòn, đồng thời đảm bảo mỹ quan của bờ sông khi mực nước thủy triều rút thấp.

- Khuyến khích việc kết nối không gian phân công viên, cây xanh công cộng với các công trình điểm nhấn đô thị như lô đất Trung tâm Hội nghị triển lãm, Nhà hát Giao hưởng.

#### 4. Các công viên cộng đồng (công viên khu chức năng):

##### a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Công viên cộng đồng là hệ thống bao gồm nhiều không gian mở với các lô đất trồng cây xanh phân bố khắp các khu chức năng, bao gồm: các công viên xen cài trong các khu dân cư; các công viên ven sông Sài Gòn phía bắc khu đô thị; các công viên ven các kênh đào (kênh K1, kênh K3); các công viên ven các rạch tự nhiên (rạch Cá Trê Lớn, rạch Cá Trê Nhỏ, rạch Cầu Phao).

##### b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Phải bảo vệ nghiêm các khu đất công viên, tổ chức các tiện ích công cộng, vườn hoa, các sân chơi cho thanh thiếu niên, người già, người khuyết tật thuận lợi tiếp cận và sử dụng.

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng công cộng, chiếm dụng không gian công viên.

- Không xây dựng hàng rào khu công viên, những trường hợp đặc biệt có thể bố trí hàng rào thấp và thưa thoáng, tạo không gian thân thiện cho người dân, đóng góp tích cực vào việc cải thiện cảnh quan đô thị.

- Tăng cường chiếu sáng các khu công viên để đảm bảo an ninh trật tự và mỹ quan đô thị.

- Thiết kế công viên đảm bảo vai trò như các lưu vực trữ nước trong thời gian triều cường để tránh ngập lụt tại Thủ Thiêm, đồng thời lọc các chất ô nhiễm ban đầu

trong nước mưa, giảm tốc độ dòng chảy.

- Đối với bờ sông, rạch phải áp dụng các loại hình bờ kè hoặc kết cấu bảo vệ bờ phù hợp để cảnh quan tự nhiên và tạo mỹ quan đô thị với đặc điểm mực nước thủy triều chênh lệch lớn.

#### 5. Công viên đầm lầy:

##### a) Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Khu lâm viên sinh thái và vùng đất ngập nước rộng lớn thuộc Vùng châu thổ phía Nam là khu vực được bảo tồn nhằm tăng giá trị cảnh quan thiên nhiên, quản lý nước mưa và ngập lụt, cải thiện chất lượng nước.

##### b) Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Khu lâm viên sinh thái gồm các khu vực chức năng: Công viên đầm lầy kết nối trực tiếp với khu hồ trung tâm giữ vai trò là khu vực bảo tồn, phát triển đa dạng sinh thái và thoát nước của toàn khu đô thị; Các khu cây xanh nghỉ ngơi giải trí bao quanh các dự án phát triển tạo thành vùng đệm bảo vệ hệ sinh thái đầm lầy; Các khu công viên công cộng bao quanh các khu dân cư tạo thành không gian chuyển tiếp giữa cảnh quan đô thị và khu ngập nước tự nhiên.

- Các đường giao thông, đường đi bộ và đường mòn làm trên hệ cọc cho phép các dòng chảy tự nhiên khi triều cường và triều thấp.

- Khu vực này ưu tiên cho sinh thái tự nhiên và môi trường sống động, thực vật hoang dã, trong khi vẫn kết hợp với hệ thống đường đi bộ trên cao phục vụ cho việc học tập về môi trường sinh thái, kết nối các khu vực tiện ích phục vụ khách tham quan.

- Đảm bảo thiết kế Vùng châu thổ phía Nam thành hệ thống mở, hoạt động như một hệ thống lọc tự nhiên thông qua cảnh quan ngập nước và các loại thực vật, cho phép sự thâm thấu và lên xuống không ổn định của thủy triều sông Sài Gòn và toàn bộ khu vực để kiểm soát lũ.

- Đảm bảo giữ nguyên hệ thống kênh rạch hiện hữu đóng vai trò hành lang thoát nước chính trong Vùng châu thổ phía Nam cũng như Thủ Thiêm.

- Hạn chế tối đa việc xây dựng các công trình trong công viên đầm lầy để tránh ảnh hưởng đến khu bảo tồn sinh thái và đời sống tự nhiên của vùng đất ngập nước.

- Không gian khu vực bảo tồn sinh thái ngập nước phải đảm bảo tính riêng biệt, hạn chế các hoạt động làm ảnh hưởng môi trường sống tự nhiên. Các công trình phục vụ khách tham quan phải được xem xét kỹ lưỡng để không ảnh hưởng đến không gian khu vực bảo tồn sinh thái.

- Khuyến khích tổ chức các khu vực ngắm cảnh tiếp cận bờ sông Sài Gòn.

- Hạn chế tối đa việc san lấp, ngăn cản dòng chảy, các bãi đầm lầy tự nhiên.

#### 6. Công viên thể thao:

Công viên thể thao cung cấp các sân bãi thể thao ngoài trời và sân chơi cho các hoạt động giải trí sôi nổi. Là một không gian phục vụ cho người dân địa phương, mang tính thân thiện với môi trường và sức khỏe.

#### **Điều 11.** Đối với các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật

##### 1. Quy định về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

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

- Các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm gồm:

+ Các tuyến đường chính như đường Mai Chí Thọ, đại lộ Vòng cung và đường Bắc Nam là nơi tập trung các công trình hạ tầng kỹ thuật chính (cấp, thoát nước, cấp điện, thông tin viễn thông...) cung cấp cho các Khu chức năng.

+ Các khu vực đầu mối giao thông tại các Nhà ga tuyến tàu điện ngầm số 2 (Bến Thành - Thủ Thiêm).

+ Tuyến cống bao thu gom nước thải lưu vực kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè dẫn về Nhà máy xử lý nước thải của Thành phố tại Cát Lái.

+ Các trạm kỹ thuật như trạm nhiên liệu (tại các lô 5-3, 4-27, 7-17), các trạm biến áp 110 - 220KV và các trạm xử lý nước thải.

*(Xem phụ lục Sơ đồ các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật)*

- Việc thiết kế các công trình kỹ thuật phải đảm bảo các yêu cầu xây dựng nhưng phương án thiết kế phải hài hòa với mỹ quan không gian khu vực lắp đặt các công trình này.

## 2. Quy định về yêu cầu thiết kế:

- Bảo đảm các khoảng cách ly kê cả phần không gian ngầm dưới mặt đất; đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, theo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn;

- Tổ chức hệ thống giao thông kết nối với khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật phù hợp quy hoạch đô thị và giảm thiểu ảnh hưởng nhiều đến tổ chức giao thông, môi trường, cảnh quan các khu vực đô thị kế cận;

- Bố trí công trình có mật độ xây dựng phù hợp, bảo đảm khoảng lùi xây dựng lớn để tổ chức cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, chiều cao, quy mô khối tích công trình trong phạm vi kỹ thuật cho phép, hạn chế chiều cao;

- Hình thức kiến trúc công trình phải hài hòa tương thích với môi trường, cảnh quan khu vực đô thị xung quanh. Tận dụng các khoảng lùi xây dựng, sân bãi, hoa viên, tầng mái và mặt ngoài công trình để trồng cây xanh thảm cỏ, gia tăng mảng xanh giúp cải thiện khí hậu, tăng cường cảnh quan, che chắn các công trình. Khuyến khích việc thiết kế các bộ phận, chi tiết kỹ thuật công trình (như ăng-ten thu phát sóng, trạm thông gió...) mô phỏng tự nhiên, trồng cây xanh để hài hòa với cảnh quan môi trường xung quanh;

- Các trạm kỹ thuật bố trí trong khu trung tâm công cộng, khu dân cư phải tổ chức xây dựng ngầm, hạn chế chiếm dụng không gian, ảnh hưởng mỹ quan đô thị.

## Chương III

### QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

#### **Điều 12.** Quy định chung đối với công trình kiến trúc

##### 1. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

- Việc bố trí địa điểm các công trình phải tuân thủ vị trí, hình dạng lô đất theo quy hoạch phân khu được duyệt.

- Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc công trình phải phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt và Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng. Khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng diện tích đất trồng cây xanh, sân đường nội bộ tạo không gian mở phục vụ công cộng.

- Đối với quy mô diện tích sàn xây dựng của các công trình phải phù hợp các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành và nhu cầu sử dụng thực tế của công trình, đảm bảo hiệu quả, công năng phục vụ.

- Phải đảm bảo nguyên tắc sau:

+ Sự phát triển của các lô phố được dự tính cho phát triển ở tất cả các mặt nhằm định hình môi trường đô thị chặt chẽ cho sinh sống, làm việc và tham quan, môi trường này sẽ khuyến khích các hoạt động trên đường phố, trên vỉa hè và về phía mặt nước.

+ Tránh việc đứng lẻ loi của các công trình cao tầng trên một lô phố với vùng đất trống xung quanh dành để bố trí bãi đậu xe hoặc các tiểu cảnh không được sử dụng một cách kinh tế.

+ Sự điều tiết của một cơ cấu sử dụng đất linh hoạt và các cơ hội phát triển có thể dễ dàng thích nghi với sự thay đổi của các điều kiện kinh tế xã hội.

+ Sự sáng tạo của một khu vực công cộng nhiều ý nghĩa, phục vụ cho mục đích bảo tồn sinh thái và cung cấp những địa điểm cho việc nghỉ ngơi, giải trí và tụ họp vui chơi.

2. Quy định chung về thiết kế các công trình:

a) Quy định chung:

Các yêu cầu công trình trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm cần bảo đảm đáp ứng gồm:

- Công năng sử dụng: đảm bảo tính hiệu quả và chi phí đầu tư và khả năng tài chính của Nhà đầu tư.

- Tính kiểu mẫu trong kiến trúc:

+ Mỗi công trình cần thể hiện được những triết lý thiết kế, mang tính đại diện cho xu hướng, quan điểm thiết kế, xây dựng đương đại;

+ Đổi mới, sáng tạo: công trình cần áp dụng các công nghệ mới, tiến bộ hướng tới nâng cao khả năng hội nhập quốc tế về tư duy, công nghệ;

+ Ngôn ngữ kiến trúc: công trình kiến trúc nên là hình mẫu biểu cảm liên đới xã hội và văn hóa; mang lại kí ức trong cuộc sống của người sử dụng, đảm bảo duy trì nhiều giá trị bền vững theo thời gian tồn tại của công trình;

+ Vật liệu xây dựng: công trình cần sử dụng vật liệu thiết thực với môi trường, thân thiện an toàn cho con người để giải quyết các nhu cầu về chất lượng môi trường trong ngoài công trình;

+ Trải nghiệm không gian: công trình nên nâng cao sự giao tiếp của con người bên trong công trình và đảm bảo lối cuốn nâng cao tương tác giữa con người bên trong, bên ngoài và bên ngoài vào bên trong công trình.

- Tính môi trường: thiết kế công trình phải nêu được nguyên tắc về chiến lược bền vững đã nêu tại Điều 4 Quy chế này.

- Tính xã hội:

+ Ứng phó các vấn đề xã hội, thời sự: công trình cần đáp ứng các vấn đề, yêu cầu của xã hội tại thời điểm xây dựng;

+ Các đóng góp cho môi trường hiện tại: công trình cần nêu được các đóng góp cho môi trường hiện tại;

+ Công trình cần là biểu tượng phản ánh ý thức mạnh mẽ về địa điểm, hệ sinh thái, môi trường bền vững, lịch sử.

- Ý tưởng thiết kế: công trình cần thể hiện tầm nhìn tham vọng, xu hướng thiết kế tiến tới việc đóng góp giải quyết các vấn đề về phát triển bền vững, sinh thái, trách nhiệm xã hội, hướng tới tiến bộ xã hội.

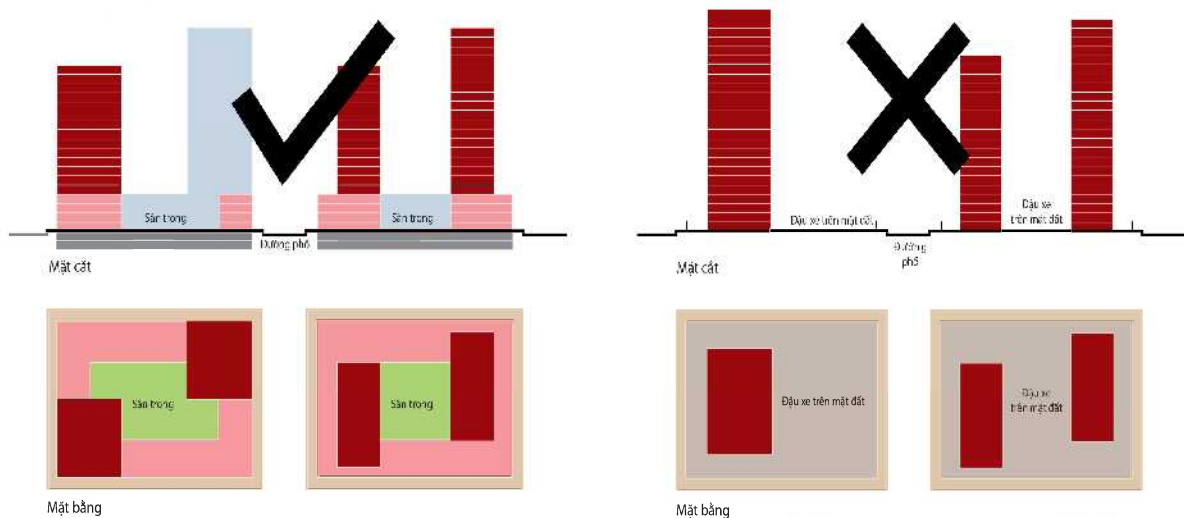
Ngoài ra, phải phù hợp các yêu cầu chung về thiết kế công trình tại Thủ Thiêm như sau:

- Kiến trúc các công trình phải tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành và các quy định hiện hành về đảm bảo an ninh, an toàn, phòng cháy chữa cháy và bảo vệ môi trường.

- Việc bố trí các khối tháp công trình trên các lô phố không được cản trở tầm nhìn của các công trình xung quanh về hướng sông Sài Gòn và hồ trung tâm; tuân thủ quy hoạch chiều cao các tòa tháp tại Thủ Thiêm (Quy hoạch 02 làn sóng cao tầng).

- Không cho phép công trình cao tầng nằm đơn lẻ với các khoảng lùi lớn từ ranh giới lô đất và nằm giữa lô đất, bao quanh bởi các bãi đậu xe trên mặt đất do tạo ra một không gian khó tiếp cận và sử dụng với người đi bộ, đồng thời gây hạn chế các hoạt động đường phố (Xem hình 12-1).





Hình 12-1 bố cục khối công trình công trình

- Khuyến khích sử dụng tầng trên cùng của các khối để, tầng mái công trình để bố trí các công viên cây xanh và tiện ích phục vụ cộng đồng. Khuyến khích trồng cây xanh tán lớn dọc theo các tuyến phố, kết hợp bố trí các tiện ích công cộng có thiết kế độc đáo trên các vỉa hè khu dân cư.

- Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, có đặc trưng riêng, phát huy các giá trị truyền thống; có chất lượng cao về thẩm mỹ, công năng, kỹ thuật; thân thiện với môi trường tự nhiên và sự tiếp cận của cộng đồng.

- Khuyến khích công trình có thể đạt được chứng chỉ về tòa nhà thân thiện môi trường theo tiêu chuẩn LOTUS của Việt Nam và tiêu chuẩn quốc tế (như LEED của Hoa Kỳ).

#### b) Một số quy định cụ thể:

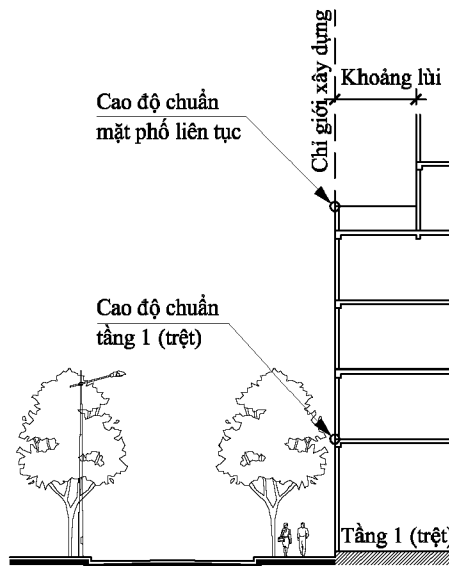
- Quy định về không gian kiến trúc mặt phố liên tục:

+ Không gian kiến trúc mặt phố liên tục được tạo thành khi các khối phố được bao bọc bởi một khối bộ công trình cao tối thiểu 4 tầng (cao tối thiểu +16m).

+ Tuân thủ Hướng dẫn thiết kế, tất cả các công trình phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi 0m) từ đường ranh giới lô đất cho đến hết độ cao của khối để (tối thiểu 4 tầng). Các công trình cao tầng phía bên trên khối để có thể được tiếp tục xây dựng trùng với mép của khối để hay có khoảng lùi tùy theo quy chuẩn Việt Nam cho phép. Điều này đảm bảo rằng các đường viền tuyến phố được tổ chức với các chức năng sử dụng thương mại và tạo ra không gian công cộng mạnh mẽ và năng động.

+ Chỉ giới xây dựng:

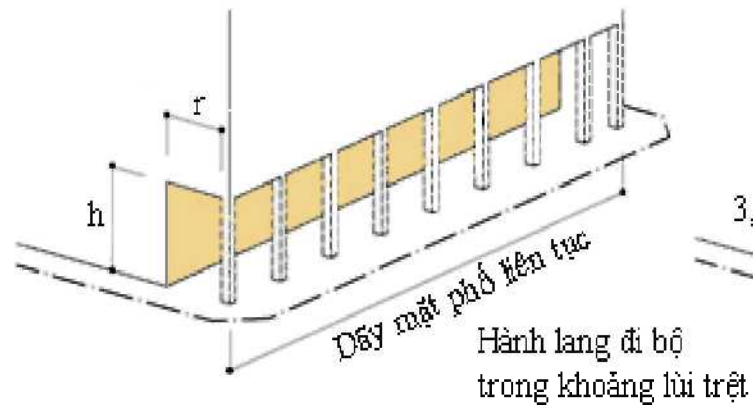
- Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới đường đỏ trên toàn tuyến theo hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt.
- Chiều dài của dãy mặt phố phải liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài cạnh lô phố; khoảng giữa các dãy nhà phải phù hợp theo quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch xây dựng.
- Chiều cao chuẩn tầng trệt của từng công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tuy nhiên phải áp dụng một cao độ chuẩn cho toàn dãy mặt tiền đoạn phố để bố trí đường nét kiến trúc ngang.



Hình 12-2 Chiều cao mặt phố liên tục

+ Hành lang đi bộ: các lô phố có chức năng thương mại, sử dụng hỗn hợp phải bao gồm một khối để cao tối thiểu 4 tầng (khoảng lùi 0m) để định hình khối phố và có khoảng lùi tầng trệt 4m để tạo hành lang đi bộ. Hình thức và cách tổ chức không gian: (Xem hình 13-3)

- Trong khu vực khoảng lùi tầng trệt không được bố trí các kiến trúc cố định và các chi tiết kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.
- Nghiên cứu thiết kế, bố trí không gian mở ở tầng trệt để tăng khả năng thông thoáng, tăng hiệu quả sử dụng các không gian giao tiếp công cộng, góp phần tăng tính kết nối không gian giữa bên trong và bên ngoài công trình, đảm bảo tính thân thiện của cảnh quan đường phố, mở rộng tầm nhìn, tạo không gian thoáng rộng.



Hình 12-3 Via hè và Hành lang đi bộ

- Quy định về xây dựng quản lý phát triển bền vững môi trường:

+ Bao gồm các yêu cầu tại Điều 4

+ Quy hoạch xây dựng công trình cần áp dụng các phương pháp quy hoạch dành chỗ để thu gom nước và tăng diện tích các khu vực chứa và thoát nước tự nhiên, giảm diện tích bê tông hóa bề mặt như sau:

- Hồ nhân tạo (làm túi chứa nước khi triều cường, mưa to hay lũ);
- Mái nhà xanh (lưu giữ một phần lượng nước bề mặt thoát ra từ mái nhà);
- Sân và vỉa hè sử dụng vật liệu bê tông trồng cỏ, bê tông thấm thấu nước (tạo ra vẻ đẹp như bãi cỏ tự nhiên, cải thiện môi trường, giảm tải cho hệ thống thoát nước mặt);
- Hồ cây thấm lọc (hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp với hệ thống lọc cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước). Đồng thời cần bố trí hệ thống thu gom nước về các khu vực hồ và bể nước...

+ Rác thải, ô nhiễm: rác thải phải được phân loại ngay tại các điểm chờ rác, đảm bảo cho việc tái chế và tái sử dụng.

- Nguyên tắc thiết kế các thành phần kiến trúc phụ trợ: Thiết bị kỹ thuật, trên mái công trình như máy lạnh, bể nước, máy năng lượng mặt trời, đường ống kỹ thuật, trạm BTS... cần được bố trí như một thành phần kiến trúc của công trình tạo thẩm mỹ gọn, sạch kể cả khi nhìn xuống từ các khối tháp, nhìn từ xa.

- Quy định về cây xanh cảnh quan:

+ Diện tích đất trồng cây xanh tập trung phải đảm bảo tối thiểu 20% diện tích lô đất. Chỉ tiêu cây xanh trong nhóm nhà ở chung cư tối thiểu 1 m<sup>2</sup>/người.

+ Khuyến khích việc sử dụng một phần diện tích sàn xây dựng trên mặt đất làm công viên phục vụ công cộng (trên tầng mái khối đế, tầng mái công trình và các tầng khác). Phần diện tích sàn dùng làm công viên công cộng sẽ không được tính vào tổng diện tích sàn cho dự án.

### **Điều 13.** Quy định riêng đối với công trình công cộng

Các công trình trường học:

- Khuyến khích trong các dự án (có chỉ tiêu dân số) bố trí quỹ đất cho các nhóm trẻ, trường mầm non tích hợp vào khối đế công trình.

- Diện tích khuôn viên công trình trường học cần tuân thủ chỉ tiêu diện tích đất giáo dục theo quy hoạch mạng lưới giáo dục của Thành phố và quy hoạch phân khu được duyệt.

- Quy mô xây dựng công trình cần tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, cần xem xét hướng nắng (các công trình bố trí theo hướng Bắc Nam) và thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường. Khuyến khích các công trình áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế “công trình xanh”, tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Khuyến khích việc tổ chức các sân bãi, công trình thể thao đạt Tiêu chuẩn để sử dụng chung cho cụm trường học. Khuyến khích phương án thiết kế để trồng tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, sân tập.

- Cây xanh trong sân trường để tạo bóng mát cần phải đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật về khoảng cách cây trồng, chiều cao, đường kính cây; lưu ý chọn các loại cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

- Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực cổng. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo khu vực trường học.

### **Điều 14.** Quy định riêng đối với công trình thương mại - dịch vụ cao tầng

- Sử dụng các vật liệu công nghệ mới đẹp, bền, có chất lượng cao, không bám bụi tạo ra tính sang trọng cho công trình chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng của khu vực. Màu sắc công trình phải hài hòa, đồng nhất.

- Màu sắc và vật liệu của khu vực thương mại cần tạo ấn tượng, nhất là khu vực mặt tiền khai thác dịch vụ. Không gian phía trước mặt tiền nhà nên tổ chức theo hình thức vừa có không gian ngoài trời, vừa có không gian trong nhà để tạo sự phong phú.

- Khuyến khích quy hoạch các trục không gian mở, phổ đi bộ với các hoạt động dịch vụ ngoài trời gắn với thương mại dịch vụ để tăng tính giao tiếp cộng đồng. Khuyến khích tổ chức cảnh quan mở, hạn chế xây dựng hàng rào, tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.

- Khuyến khích các công trình phức hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình kết nối các ô phố.

- Khuyến khích quy hoạch và trồng cây xanh tán lớn, kết hợp tổ chức các quảng trường, vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ.

**Điều 15.** Quy định riêng đối với công trình phức hợp nhà ở chung cư, thương mại

- Chỉ tiêu sử dụng đất đối quy mô dân số dự án theo tiêu chuẩn đã xác lập tại Hướng dẫn thiết kế đô thị như sau: 100m<sup>2</sup>/căn hộ/4 người, 120m<sup>2</sup>/căn hộ/6 người, 150m<sup>2</sup>/căn hộ/8 người.

- Khuyến khích các công trình phức hợp giảm diện tích xây dựng tại tầng trệt để tổ chức không gian công cộng, các tuyến đi bộ bên trong công trình kết nối các ô phố.

- Khuyến khích việc bố trí các không gian mở công cộng kết nối các lô phố, trồng cây xanh, kết hợp tổ chức các vườn hoa, đài phun nước, tượng đài, phù điêu, tiểu cảnh nhỏ trong các khu nhà ở. Khuyến khích tạo thuận tiện tiếp cận cho tất cả mọi người từ bên trong và bên ngoài lô phố đối với khu vực này.

- Tăng cường bố trí các công trình phúc lợi công cộng trong khu dân cư như công viên, vườn hoa và các khu vực chức năng giáo dục, y tế, văn hóa.

#### **Chương IV**

### **QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

**Điều 16.** Quản lý đường phố

Việc quản lý quy hoạch, thiết kế đô thị đường phố thực hiện theo quy hoạch phân khu được duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn, quy định hiện hành có liên quan. Các quy định về xây dựng cầu đi bộ và cầu nối các khối công trình băng qua đường giao thông: *(Xem phụ lục sơ phân cấp đường trong khu đô thị mới Thủ Thiêm)*

## a) Quy định về vị trí:

Cầu nối các khối công trình băng qua đường giao thông khi thực hiện cần phải thông qua Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để được hướng dẫn về việc lựa chọn vị trí và các thủ tục tiếp theo. Cầu đi bộ phải có vị trí kết nối các điểm đến công cộng, tập trung lưu lượng lớn người đi bộ hoặc vượt các tuyến giao thông có lưu lượng xe lớn. Các vị trí khác ngoài 2 tiêu chí trên được xem là không phù hợp.

## b) Nguyên tắc tổ chức, hình thức kiến trúc:

- Cầu nối các khối công trình băng qua đường giao thông cần có phương án thiết kế kiến trúc đẹp, không che chắn tầm nhìn, có sự kết hợp với các khối công trình xung quanh như một thành phần kiến trúc công trình. Phải thực hiện chiếu sáng ban đêm, giải pháp đảm bảo an ninh, vệ sinh công trình, trở thành nơi thu hút khách bộ hành.

- Trong quá trình xem xét các thiết kế cụ thể, Ban Quản Khu Thủ Thiêm tiếp tục quy định cụ thể kiến trúc, kết cấu cho hạng mục này.

**Điều 17.** Quy định về tầng hầm và kết nối giao thông

## 1. Quy định chung:

## a) Lối ra, vào nhà ga tuyến điện ngầm

- Tổ chức thiết kế tích hợp lối lên xuống các nhà ga với công trình lân cận. Tháp thông gió nên bố trí tích hợp với không gian tổng thể của công trình lân cận, sử dụng biện pháp tấm vách cây xanh che chắn.

- Đối với lối lên xuống hạn chế che chắn tầm nhìn tới công trình hoặc các vị trí quan trọng có thể làm hình thức biểu tượng làm điểm nhấn cho khu đô thị mới.

## b) Kết nối giao thông:

- Lối ra vào của xe cơ giới phải tổ chức tiếp cận công trình từ các tuyến đường nội bộ. Trên các tuyến đường chính đô thị và khu vực tiếp giáp lô đất chỉ được bố trí 01 vị trí dừng xe, đưa đón khách khi không cản trở giao thông trên đường, vỉa hè.

- Các khu công trình có chức năng sử dụng hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, khách sạn phải bố trí nơi đậu chờ của các phương tiện vận tải hành khách xe buýt, xe taxi đưa đón khách bên trong ranh đất - không tổ chức trên một phần vỉa hè, không cản trở giao thông trên đường và vỉa hè.

- Phải tách bạch lối ra vào khu vực chức năng thương mại và chức năng nhà ở. Các công trình phải bố trí lối tiếp cận cho người khuyết tật.

- Khuyến khích tổ chức lối đi bộ, không gian giao tiếp sử dụng hỗn hợp liên thông với vỉa hè đi bộ phía trước dãy phố để gia tăng tính năng động cho khu phố kinh doanh, thương mại bán lẻ.

### c) Tầng hầm công trình

- Đối với tầng hầm đậu xe:

+ Đối với tầng hầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá ranh giới lô đất. Trường hợp vượt quá ranh đất cần báo cáo xin ý kiến UBND Thành phố theo quy định.

+ Ram dốc của lối ra vào tầng hầm phải lùi so với ranh lộ giới tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

+ Tổ chức lối ra vào tầng hầm cho xe cơ giới không được ảnh hưởng đến giao thông đô thị. Số lượng và quy cách lối ra vào tầng hầm đậu xe phải phù hợp quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy chuẩn, tiêu chuẩn và đảm bảo an toàn thoát nạn, phòng cháy chữa cháy. Khuyến khích tổ chức tầng hầm đậu xe dưới mặt đất. Phải đảm bảo đủ số chỗ đậu xe ô tô theo hướng dẫn thiết kế đô thị, phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Trong trường hợp bố trí đậu xe tại khối đế hoặc khối cao tầng của công trình: quy định về thiết kế phải có hình thức kiến trúc tương đồng với các phần còn lại của khối đế, hoặc phải được che phủ bởi các hoạt động thương mại, hoạt động công cộng, các công viên công cộng, các hình thức trang trí sinh động nhằm đảm bảo không gian khuyến khích các hoạt động đường phố. Trường hợp không đủ diện tích thương mại thì thay bằng diện tích các chức năng công trình.

- Đối với phần nổi tầng hầm giữa các lô đất, và giữa các dự án và công trình:

+ Việc xây dựng tầng hầm giữa các lô đất, và giữa các dự án và công trình cần phải thông qua Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để được hướng dẫn về việc lựa chọn vị trí và các thủ tục pháp lý.

+ Về thiết kế, sử dụng:

- Chỉ giải quyết việc nối các tầng hầm cho mục đích công cộng và giao thông, không khuyến khích mở rộng kết nối cho mục đích thương mại. Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm đóng phí sử dụng đất phát sinh nếu có cho phần diện tích sử dụng này.

- Việc bố trí phần nối tầng hầm phải ở chiều sâu và có khoảng cách theo chiều ngang không làm ảnh hưởng đến sự an toàn, công tác quản lý, khai thác và sử dụng của các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình bên trên cũng như các công trình đã được xác định hoặc dự kiến sẽ có trong quy hoạch xây dựng.

- Có giải pháp kết cấu, cao độ kết nối đảm bảo khoảng không gian chiều dày lớp đất phù hợp để bố trí hệ thống cây xanh vỉa hè đồng bộ trên từng tuyến đường cụ thể; bảo đảm các yêu cầu về thông gió, chiếu sáng, thoát nước, phòng chống cháy nổ, thoát hiểm, cứu nạn, cứu hộ, bảo vệ môi trường và nguồn nước ngầm.

- Các hồ sơ hoàn công về tầng hầm phải được thực hiện hoàn chỉnh và lưu trữ tại cơ quan quản lý, cập nhật vào hệ thống GIS của thành phố để phục vụ cho công tác.

## **Điều 18.** Vía hè (hè phố)

### 1. Thiết kế vỉa hè:

a) Thiết kế vỉa hè phải phù hợp với định hướng tổ chức không gian của từng trục đường (như: thương mại, dịch vụ, công viên, công trình công cộng, khu dân cư) và các kết nối giao thông công cộng (như: các nhà chờ xe buýt, nơi chờ xe taxi, lối băng qua đường...) theo quy hoạch phân khu được duyệt, hài hòa không gian xung quanh.

b) Đối với vỉa hè của các trục đường quy hoạch bố trí công trình nhà ở kết hợp thương mại bán lẻ, có chiều rộng hơn 6m cần tổ chức nơi đậu xe có chiều sâu tối đa 2m sát bó vỉa và kết hợp với các mảng xanh dọc tuyến đường.

c) Đối với khu vực trạm dừng xe buýt:

- Tại vị trí các trạm xe buýt không có làn phụ: phần vỉa hè chỉ bố trí hệ thống báo hiệu. Có thể bố trí thêm nhà chờ xe và điểm đỗ xe đạp có mái che.

- Tại các vị trí trạm xe buýt có làn xe phụ: mặt đường được mở rộng, đồng thời phải bố trí nhà chờ xe và điểm đỗ xe đạp có mái che; nhà chờ xe buýt phải có ghế để khách ngồi chờ, mẫu nhà chờ theo quy định của Ban Quản lý Khu đô thị mới Thủ Thiêm.



- Đặt ram dốc thuận tiện cho người khuyết tật đón và xuống trạm. Định hướng cho người khiếm thị bằng cách dùng loại gạch đánh dấu đường đi cho người khiếm thị, có loa thông báo tại các trạm để giúp người khiếm thị đón xe chủ động hơn.

- Các trạm chờ ở gần các giao lộ (nút giao thông) phải cách lối băng qua đường cho người đi bộ ít nhất 3 mét để tránh ảnh hưởng tới người đi bộ. Nếu xe buýt dừng lại ở phía bên kia giao lộ, trạm dừng phải được bố trí cách xa lối băng qua đường cho người đi bộ ít nhất là 12 mét để tạo đủ khoảng cách an toàn cho xe dừng.

- Trạm chờ xe buýt phải bố trí mặt lưng quay song song với lối đi bộ nhằm giảm thiểu việc cản trở giao thông đi bộ. Những thành phần như các quây sách báo hay quảng cáo có khả năng che chắn tầm nhìn của xe buýt tới phải được đặt ở cuối hướng đến của xe.

d) Thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ, người khuyết tật tiếp cận sử dụng, đặc biệt là người khiếm thị, với các yêu cầu sau đây:

- Phải bố trí lối đi cho người đi bộ rộng tối thiểu 1,5m. Tất cả trang thiết bị trên vỉa hè (đèn chiếu sáng, đèn tín hiệu, tủ điều khiển, trạm xe buýt, ghế nghỉ chân, trụ bảng quảng cáo, thùng rác, trụ PCCC, giá long môn, cây xanh...) phải đảm bảo nằm ngoài phạm vi lối đi cho người đi bộ và sơn màu xanh rêu các cấu kiện sắt, thép, nhôm. Tại các vị trí vỉa hè có bố trí lối đi qua đường cho người đi bộ, trạm dừng xe buýt phải thiết kế hạ cao độ vỉa hè tạo lối lên xuống cho người khuyết tật.

- Cấm các hành vi cắt xẻ vỉa hè. Bề mặt vỉa hè cần đảm bảo bằng phẳng, liên tục, đảm bảo an toàn cho người đi bộ. Khi lát vỉa hè phải bố trí tấm lát dẫn hướng, tấm lát dừng bước, tạo ram dốc chuyên tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường theo quy định.

- Đối với các trục đường kết hợp đi bộ, trục đường kết hợp với quảng trường đa chức năng, vỉa hè có thể cao bằng lòng đường, chỉ sử dụng chất liệu hoàn thiện để phân biệt, kết hợp giải pháp thoát nước mặt và tổ chức giao thông phù hợp.

- Lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe taxi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch độ cao quá lớn; phải lắp đặt các bảng chỉ dẫn, báo hiệu các đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật ngầm.

e) Việc bố trí các lối ra vào công trình phải phù hợp Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt và chỉ bố trí trên các trục đường nội bộ. Tại các lối rẽ vào công trình, bó vỉa dùng dạng vát, không được thiết kế thông với lòng đường như thiết kế nút mà chỉ được thiết kế hạ thấp cao độ một phần vỉa hè.

g) Xây dựng đồng bộ hệ thống nắp hố ga, nắp mương cống, bể kỹ thuật đảm bảo khả năng chịu lực và thiết kế bằng với mặt đường, vỉa hè; hoa văn lan can bảo vệ trang trí gốc cây xanh phù hợp với nhu cầu sử dụng và mỹ quan đô thị. Trên bề mặt các cầu kiện cần khắc chữ viết tắt “THỦ THIÊM” với kích thước phù hợp.

## 2. Chất liệu vỉa hè:

a) Sử dụng chất liệu chính lát vỉa hè đảm bảo độ cứng, độ nhám, không trơn trượt kể cả trong mùa khô, đặc biệt tại các khu vực có độ dốc lớn như đường dốc, ram dốc lối ra vào.

b) Khuyến khích sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đặc biệt là các loại gạch không nung.

c) Gạch lát vỉa hè bằng vật liệu phù hợp để giải quyết vấn đề thấm nước và giảm hiện tượng đảo nhiệt đô thị.

d) Thiết kế vỉa hè cần đảm bảo thiết kế cho người tàn tật và người khiếm thị tiếp cận sử dụng.

e) Màu sắc của vỉa hè cần tươi sáng, hài hoà với cảnh quan đô thị của từng khu vực, lô phố, tuyến đường; tránh sử dụng màu quá đậm, sặc sỡ. Khuyến khích lát vỉa hè có hoạ tiết, trang trí theo hướng hiện đại, mang đặc trưng theo chức năng sử dụng của các công trình tiếp giáp.

## 3. Thiết kế chiếu sáng đường phố:

a) Sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng, có thiết kế và độ sáng phù hợp với chức năng của từng tuyến đường theo quy hoạch được duyệt. Thông số kỹ thuật chiếu sáng phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, công suất đèn, phương án bố trí đèn chiếu sáng và độ cao treo đèn phải hợp lý về mặt mỹ quan, công suất sử dụng và an toàn điện, tiết kiệm điện.

b) Bố trí, sử dụng đèn trang trí tại khu vực công viên, khu vui chơi công cộng, quảng trường và các công trình công cộng khác đảm bảo tiết kiệm chi phí và tăng mỹ quan đô thị với màu sơn thống nhất là màu xanh rêu.

c) Bố trí tủ điều khiển được kết nối về trung tâm điều khiển chiếu sáng, màu sắc tủ đồng bộ với màu sơn của trụ đèn, bố trí tủ điện, tủ cáp viễn thông đảm bảo tính thẩm mỹ, không chiếm dụng vỉa hè (ưu tiên bố trí ngầm).

d) Kiểu dáng trụ chiếu sáng, trụ đèn trang trí phải đảm bảo tính đồng bộ về mỹ quan và kiểu dáng phải được cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định trong giai đoạn

thiết kế cơ sở, dự án đầu tư xây dựng công trình.

e) Sử dụng thống nhất màu xanh rêu cho các cấu kiện sắt, thép, nhôm trên toàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm và phù hợp cảnh quan khu vực, không ảnh hưởng đến tập trung điều khiển xe của người tham gia giao thông.

g) Nghiên cứu tích hợp trạm thu phát sóng viễn thông di động (Trạm BTS), camera quan sát giao thông, biển báo hiệu giao thông, giá gắn băng rôn quảng cáo trên trụ đèn chiếu sáng phù hợp chức năng của các tuyến đường theo quy hoạch được duyệt.

### **Điều 19. Cây xanh đường phố**

Việc bố trí cây xanh đường phố phải tuân thủ quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định hiện hành về quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị, danh mục cây cấm trồng trên đường phố và quy định về quản lý công viên và cây xanh đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Thiết kế cây xanh phải đường phố phải phù hợp phương án bố trí cây xanh trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm đã được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận.

#### **1. Quy định chung:**

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

b) Khoảng cách cây trồng phù hợp với từng loại cây với từng loại cây và với tổ chức không gian, kiến trúc đô thị hai bên đường. Tại những khu vực công trình lớn, hàng rào dài theo vỉa hè, phải thực hiện kết nối các bồn trồng cây để bố trí các mảng xanh, tăng cường cảnh quan đường phố.

c) Việc bố trí các công trình ngầm bao gồm các đường ống, hào kỹ thuật, các tuyến cáp kỹ thuật phải được tính toán để phù hợp với việc trồng cây xanh đô thị, nhất là các loại cây có dáng cao, tán lớn, rễ sâu.

d) Cây trồng phải đảm bảo khoảng cách đến các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Vị trí trồng bố trí theo đường ranh giới giữa hai nhà.

e) Thiết kế hồ trồng cây là nơi thu giữ nước mặt: hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp là nơi tụ nước, thu gom nước mặt với hệ thống lọc bằng cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước.

g) Thiết kế nắp bảo vệ hố cây đảm bảo tính thẩm mỹ, đồng mức với vỉa hè, bằng

vật liệu bền vững, không được gây khó khăn cho người đi bộ. Thiết kế lắp đặt khung bảo vệ cây bền vững và mỹ quan, hài hoà với thiết kế chung của vỉa hè.

h) Thiết kế, lắp đặt hệ thống tưới cây điều khiển tự động có thể được vận hành qua thiết bị viễn thông di động.

i) Tiêu chuẩn của nguồn cây trồng: chiều cao cây từ 4m trở lên, đường kính thân từ 8cm trở lên, khuyến khích chủ đầu tư trồng cây có đường kính thân lớn hơn; bầu rễ cây nguyên vẹn, hệ rễ chính không bị tổn thương; thân cây thẳng, không bị cong nghiêng, không bị cụt ngọn, tán lá cây cân đối, phân cành các cây trồng đều với nhau và cây không bị tổn thương trên thân.

k) Việc chuẩn bị nguồn cây: để đảm bảo chất lượng cây trồng cho hạng mục cây xanh của dự án, đề nghị trước thời gian thi công từ 4 đến 6 tháng, chủ đầu tư phải hoàn tất việc chuẩn bị nguồn cây trồng đạt theo các Tiêu chuẩn (kể cả nguồn cây dự phòng) để thực hiện ngay chế độ chăm sóc riêng biệt nhằm đảm bảo mỹ quan và tránh bị động trong quá trình thi công về sau.

## 2. Cây xanh trên vỉa hè:

a) Đối với đại lộ Vòng cung có vỉa hè rộng 7m là tuyến đường chính Khu đô thị mới Thủ Thiêm có vai trò quan trọng, đi qua Khu lõi trung tâm nơi tập trung các công trình cao tầng với khối đế cao tối thiểu 16m. Do đó, ý tưởng thiết kế chủ đạo là sử dụng các cây có dáng thân thẳng, chiều cao khoảng 25m, phân cành cao, tán cây không quá rộng, cân đối tầm nhìn giữa dáng cây với chiều cao toà nhà. Sử dụng các loại cây đặc trưng khu vực Đông và Tây Nam bộ (như Dầu con rái, Sao đen, Giá ty...).

b) Đối với đường Ven hồ có vỉa hè rộng khoảng 5,6m - 6,6m đi qua khu vực cảnh quan chính của Khu đô thị mới Thủ Thiêm là công viên hồ trung tâm, sẽ sử dụng các cây có hoa đẹp, tán lá rộng, có màu sáng để tạo cảnh quan đặc trưng, chiều cao tối đa khoảng 15m (như Muồng hoa đào, Kèn hồng, Muồng hoa vàng...).

c) Đối với đường ven sông Sài Gòn có vỉa hè 6,8m - 8,3m bao quanh khu vực công viên bờ sông Sài Gòn và đi qua khu thương mại sầm uất. Do đó, vỉa hè khu thương mại sẽ bố trí cây cao tối đa 25m, tán lá thưa (như Giá ty, Lát hoa...) và vỉa hè phía bờ sông trồng cây cao tối đa 15m, kết hợp các loại cây có hoa đẹp tán lá rộng (như Lộc Vừng, Chiếu, Chiếu tam lang...) để tạo sự đặc trưng cho khu vực ven sông Sài Gòn.

d) Đối với đường Bắc Nam có vỉa hè rộng 7,35m đi qua khu dân cư phía Bắc và

công viên hồ trung tâm. Đoạn qua khu dân cư sẽ bố trí, lựa chọn cây có dáng thân thẳng cao tối đa 25m, phân cành cao (như Dầu con rái, Sao đen, Giá tỵ...) và đoạn khu công viên trồng cây cao tối đa 15m, có hoa đẹp, tán rộng (như Muồng hoa đào, Kèn hồng...).

e) Đối với đường ven kênh số 1 và kênh số 3 có vỉa hè rộng 5 - 7m, vỉa hè phía khu nhà ở trồng cây cao tối đa 15m, tán rộng, là màu sáng (như Giáng hương lá lớn, Me chua,...) và vỉa hè phía ven kênh trồng phối kết từ 2 - 3 loại cây theo nhịp, cây cao tối đa 15m, cho hoa đẹp và được bố trí theo bố cục thấp tầng hơn so với phía khu dân cư nhà ở nhằm tạo tầm nhìn mở cho người đi bộ (như Lộc vừng, Tràm bông đỏ, Bằng lăng nước...).

g) Đối với các đường nội bộ khu dân cư và đường nội bộ đô thị có vỉa hè rộng trên 5m, bố trí các loại cây xanh có chiều cao khoảng 15 m có hoa đẹp, tán rộng, lá màu sáng, để tạo sự đặc trưng cho từng khu vực chức năng (như Lim xẹt, Long não, Me chua, Giáng hương,...). Lưu ý đối với vỉa hè hẹp (bề rộng 3 - 4m) chỉ trồng cây với chiều cao tối đa 12m.

### 3. Cây xanh trên dải phân cách:

a) Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở xuống, chỉ được trồng cỏ, các loại kiểng hoặc loại cây tiểu mộc thấp dưới 1,5m và các loại hoa nở quanh năm tạo cảnh quan đường phố.

b) Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên và không bị hạn chế bởi các tuyến hạ tầng ngầm hoặc nổi, có thể trồng các loại cây thân thẳng với chiều cao phân cành từ 5m trở lên. Bề rộng của tán, nhánh cây không rộng hơn bề mặt dải phân cách.

4. Cây xanh trong công viên: ưu tiên bố trí cây xanh đa dạng trong công viên (không nên trồng 01 chủng loại để tránh sự đơn điệu) kết hợp thảm cỏ, mặt nước tạo cảnh quan phù hợp chức năng sử dụng của từng loại công viên.

5. Đối với cây kiểng, cỏ trồng trong các bồn kết nối gốc cây xanh: ưu tiên lựa chọn các cây có sức sống mạnh, dễ chăm sóc, cắt tỉa và tạo hình; cây có hoa hoặc lá có màu sắc tươi, đẹp; hoa nở dài hạn và quanh năm.

## **Điều 20. Bến phà, Bến taxi thủy**

### 1. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

a) Việc bố trí địa điểm và quy mô xây dựng Bến phà, Bến taxi thủy phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch đô thị được duyệt; tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các

quy định pháp luật hiện hành (*Xem phụ lục sơ đồ các vị trí bến phà, bến taxi thủy*).

b) Quy mô xây dựng các bến phà (phạm vi ranh giới đất, mật độ xây dựng, số tầng cao, hệ số sử dụng đất) phải được xác định cụ thể trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của các khu cây xanh, công viên bờ sông Sài Gòn đoạn qua Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

## 2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Các hạng mục xây dựng tại bến phà, bến taxi thủy (gồm: nhà chờ, bán vé, nhà vệ sinh công cộng, nhà điều hành, các công trình khác) phải có hình thức kiến trúc thông thoáng, hiện đại hài hòa với tổ chức kiến trúc, cảnh quan chung của khu vực xung quanh.

b) Hạng mục nhà chờ phải tổ chức hợp khối, kết hợp các chức năng phục vụ công cộng và điều hành, phục vụ. Chiều cao xây dựng tối đa là 2 tầng. Vị trí xây dựng phải phù hợp hành lang bảo vệ bờ sông Sài Gòn theo quy định.

c) Khuyến khích việc trồng cây xanh bóng mát, tăng cường mảng xanh xung quanh nhà chờ để tạo cảnh quan đẹp phục vụ hành khách và hài hòa với cảnh quan khu công viên xung quanh.

## 3. Quy định về kết nối giao thông:

a) Bố trí đường vào bến đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo TCVN 9859:2013 Yêu cầu thiết kế bến phà, bến cầu phao đường thủy về chiều rộng bến (khoảng 24,5m/bến), chiều rộng đường xe ô-tô vào bến (khoảng 14m = 4 làn x 3,5m/làn), chiều rộng đường xe thô sơ (2 làn x 3m/làn). Lưu ý cần bố trí chỗ đậu xe chờ phà với quy mô phù hợp.

b) Thiết kế các bến phà, bến taxi thủy phải được cơ quan thẩm quyền về quản lý giao thông đường thủy chấp thuận.

c) Khuyến khích bố trí quảng trường giao thông trước bến nhằm tạo thuận lợi và an toàn cho việc tiếp cận giao thông từ đường ven sông.

d) Khuyến khích áp dụng công nghệ thông tin, tiến bộ kỹ thuật trong vận hành, bảo trì, bảo dưỡng các công trình.

## **Điều 21.** Công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống

### 1. Quy định về bố trí địa điểm và quy mô xây dựng:

a) Chủ đầu tư các dự án và các tuyến đường phố xây dựng trong Khu đô thị mới

Thủ Thiêm có trách nhiệm đầu tư xây dựng các công trình mương cống, bể kỹ thuật hoặc hào, tuy-nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

b) Đối với các tuyến đường giao thông chính và khu vực (đường cấp 1, cấp 2), phải xây dựng công trình hào, mương kỹ thuật trong phạm vi chỉ giới đường đỏ, dọc tuyến vỉa hè và dải cách ly để bố trí các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật. Hạn chế bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến phần xe chạy.

c) Đối với các tuyến đường nội bộ còn lại (đường cấp 3), các công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải bố trí trong mương, cống, bể ngầm theo quy hoạch được duyệt.

d) Bố trí hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống ngầm cần tuân thủ trình tự và khoảng cách theo quy định và phù hợp quy hoạch được duyệt. Khoảng cách tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm đô thị phải tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

## 2. Quy định về kiến trúc, cảnh quan:

a) Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ

b) Trong phạm vi hành lang an toàn, hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, tận dụng tổ chức cây xanh, thảm cỏ, bồn hoa, biểu tượng nhỏ để bổ sung cho cảnh quan, cải thiện môi trường đô thị; không tổ chức quảng trường, sân chơi, xây dựng công trình sai quy hoạch. Các công trình xây dựng phải bảo đảm an toàn theo quy định của pháp luật.

c) Nghiêm cấm quảng cáo trên các công trình và trong phạm vi hành lang bảo vệ các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật.

## 3. Quy định về kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống:

a) Trước khi xây dựng, sửa chữa các công trình, chủ đầu tư phải thông báo kế hoạch xây dựng cho các cơ quan liên quan để có kế hoạch phối hợp đầu tư đồng bộ. Nghiêm cấm việc đào đường để xây dựng hoặc cải tạo các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm trong vòng 03 năm kể từ ngày hoàn thành nghiệm thu, trừ các trường hợp đặc biệt thì phải được cơ quan thẩm quyền chấp thuận.

b) Việc kết nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống phải phù

hợp vị trí chờ, hồ ga theo thiết kế được duyệt và phải có văn bản thỏa thuận kết nối của các cơ quan có thẩm quyền quản lý.

c) Trường hợp cần thiết thay đổi vị trí kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống so với quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư phải bố trí vị trí kết nối mới trong phạm vi ranh lô đất công trình, không được kết nối trực tiếp vào công trình đường dây, đường ống đã xây dựng trong phạm vi chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường đô thị.

## **Điều 22.** Công trình thông tin, viễn thông

### 1. Quy định chung:

a) Phát triển hạ tầng viễn thông trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải phù hợp với Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động tại Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025; đảm bảo triển khai theo Chương trình phát triển cơ sở hạ tầng viễn thông tại Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020.

b) Mục tiêu đảm bảo phát triển các dịch vụ cơ sở hạ tầng công nghệ hiện đại nhất trên thế giới; thúc đẩy phát triển các dịch vụ ứng dụng viễn thông nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng mạng viễn thông phù hợp với quy hoạch phát triển viễn thông đã được phê duyệt; sẵn sàng đáp ứng công nghệ dịch vụ phát triển của thế giới trong tương lai.

c) Đảm bảo tiến độ đầu tư hạ tầng viễn thông đồng bộ với yêu cầu của thành phố và tiến độ thi công chung của các ngành hạ tầng kỹ thuật khác; xây dựng hệ thống hiện đại, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật mới nhất, đảm bảo mỹ quan đô thị, đảm bảo kỹ thuật đấu nối với các công trình hạ tầng xây dựng, giao thông khác.

### 2. Về công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động (trạm BTS):

a) Đảm bảo số lượng các trạm BTS đáp ứng nhu cầu thuê bao di động trên địa bàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm, đồng thời phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động do Thành phố ban hành trên nguyên tắc chia sẻ, sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật giữa các doanh nghiệp viễn thông theo quy định.

b) Xây dựng hệ thống trạm BTS phù hợp cảnh quan đô thị, thân thiện môi trường, khả năng kết nối truy nhập thông tin di động băng thông rộng, hướng tới thế hệ 4G, 5G đảm bảo việc phủ sóng cơ bản cho toàn khu đô thị.

c) Đảm bảo triển khai các cột ăng ten BTS kiểu mới, tích hợp hạ tầng giao thông đô thị, hệ thống chiếu sáng công cộng được bố trí tại các khu vực công cộng (bến tàu,



bến xe, quảng trường...) dọc các tuyến đường giao thông đô thị, vị trí giao lộ, vòng xoay giao thông, khu công viên, hành lang an toàn giao thông tại một số khu vực để đảm bảo hiệu quả dùng chung hạ tầng kỹ thuật, tu quang ưu tiên bố trí ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Trường hợp bố trí cột ăng ten BTS tích hợp vào các tòa nhà cao tầng cần đảm bảo an toàn sức khỏe cho con người trong tòa nhà, thẩm mỹ kiến trúc công trình.

d) Việc xây dựng, lắp đặt các công trình trạm thu, phát sóng thông tin di động phải xin phép xây dựng theo quy định; phải bảo đảm an toàn cho công trình, công trình lân cận; đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật chuyên ngành, không gây ảnh hưởng tới môi trường, sức khỏe cho cộng đồng; đảm bảo tuân thủ quy hoạch phát triển hạ tầng viễn thông thụ động, quy hoạch xây dựng, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

e) Các đơn vị viễn thông phải xây dựng phương án bố trí trạm BTS đảm bảo vùng phủ sóng cho toàn khu và sử dụng chung cho nhiều đơn vị; xây dựng các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng không có người phục vụ, kết hợp triển khai hệ thống wifi; phát triển hệ thống viễn thông đồng bộ nhằm triển khai các hạng mục xây dựng thành phố thông minh tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố.

### 3. Về hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm:

a) Căn cứ vào nhu cầu sử dụng hệ thống viễn thông, internet và các loại hình dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong khu vực dự án triển khai, các doanh nghiệp viễn thông chịu trách nhiệm đầu tư, khai thác sử dụng và quản lý hệ thống mạng cáp viễn thông của đơn vị.

b) Các chủ đầu tư, đơn vị, doanh nghiệp viễn thông phải đảm bảo công tác triển khai thi công đồng bộ hạ tầng kỹ thuật viễn thông ngầm và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

c) Các đơn vị, doanh nghiệp viễn thông phải căn cứ các quy định pháp luật về lĩnh vực giá, các thông số kinh tế - kỹ thuật công trình và tỷ lệ nguồn vốn đầu tư của Nhà nước và doanh nghiệp để lập phương án giá thuê hợp lý đối với tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng các công trình viễn thông ngầm.

d) Hạ tầng kỹ thuật do một đơn vị tập trung xây dựng phải đảm bảo đơn vị chủ đầu tư không độc quyền trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ: các đơn vị dịch vụ viễn thông, internet được thuê hạ tầng viễn thông đã được xây dựng để cung cấp dịch vụ cho khách hàng trong Khu đô thị; đồng thời các doanh nghiệp trong Khu đô thị mới

cũng được quyền tự do lựa chọn nhà cung cấp dịch vụ.

4. Đối với các tòa nhà cao tầng có nhiều chủ sử dụng được xây dựng bằng mọi nguồn vốn phải thực hiện theo quy định của Bộ Thông tin và Truyền thông, Bộ Xây dựng về hướng dẫn lắp đặt, quản lý, sử dụng thùng thư bưu điện, hệ thống cáp thông tin liên lạc cố định và hệ thống truyền hình trong tòa nhà nhiều tầng có nhiều chủ sử dụng.

5. Ưu tiên bố trí các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng tại các khu vực gồm: Quảng trường trung tâm, công viên bờ sông, công viên hồ trung tâm, Vùng châu thổ phía Nam, các bến taxi thủy và bến phà, các nhà ga thuộc tuyến tàu điện ngầm số 2, các trạm chờ xe buýt, các trung tâm thương mại, bệnh viện, khách sạn.

6. Hộp kỹ thuật thông tin, thùng thư, trạm điện thoại công cộng, thiết bị thông tin trên vỉa hè phải được bố trí theo quy hoạch được duyệt, phù hợp với kích thước hè phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hoà, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

### **Điều 23.** Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

1. Công trình cấp nước, thoát nước thải, các trạm bơm, bể chứa nước, đài nước, miệng thu nước thải, thu nước mưa, nắp cống, thiết bị chắn rác ở trên đường phố, trên lối đi bộ phải được thiết kế, lắp đặt bằng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững và an toàn cho người, phương tiện giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

2. Khuyến khích việc đầu tư cung cấp nước sạch uống tại vòi, ưu tiên bố trí tại các không gian mở công cộng (quảng trường, công viên) và những nơi tập trung đông người (nhà ga, bến tàu).

3. Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải của toàn khu đô thị được thu gom vào hệ thống cống thoát nước thải để đầu nối vào tuyến cống bao Nhiêu Lộc - Thị Nghè đưa về Nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố. Các khu nhà ở riêng lẻ, các công trình phức hợp, bệnh viện, trạm y tế phải xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng. Nước thải từ nhà ở riêng lẻ, các công trình phức hợp phải được xử lý và đạt yêu cầu theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thoát ra hệ thống cống thoát nước chung. Nước thải y tế (từ bệnh viện, trạm y tế) phải được xử lý riêng và đạt yêu cầu theo quy chuẩn QCVN 28:2010/BTNMT trước khi xả ra hệ thống cống chung.

4. Đối với trạm xử lý nước thải cục bộ trong từng cụm dự án, từng công trình của khu quy hoạch cần xây dựng ngầm, cuối hướng gió chính, đảm bảo yêu cầu về

chất lượng, tránh gây ô nhiễm môi trường, khuyến khích các công nghệ mới thân thiện với môi trường đồng thời đảm bảo khoảng cách ly, tiêu chuẩn xả thải của nhà máy xử lý nước thải theo quy định hiện hành.

5. Các khu nhà ở, khu thương mại - dịch vụ phải có vị trí tập kết, phân loại rác và chất thải đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan trước khi vận chuyển đến khu xử lý chung của thành phố.

6. Khuyến khích thiết kế, xây dựng các công trình lưu giữ, tận dụng nước mưa, nước thải đã qua xử lý đạt tiêu chuẩn quy định để tưới cây, rửa đường.

7. Các khu vực không gian mở công cộng phải bố trí hệ thống nhà vệ sinh công cộng đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Tất cả các công trình sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư và công trình công cộng phải bố trí nhà vệ sinh để phục vụ công cộng.

8. Thùng thu rác trên các tuyến phố phải được đặt đúng vị trí quy định, đảm bảo mỹ quan, có kích thước phù hợp với mọi đối tượng, sử dụng thuận tiện và dễ nhận biết.

#### **Điều 24. Công trình cấp điện**

1. Việc thiết kế, xây dựng công trình điện lực phải phù hợp với Quy hoạch phát triển điện lực của thành phố và quy hoạch không gian kiến trúc của Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thực hiện theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam hoặc tiêu chuẩn nước ngoài được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép áp dụng tại Việt Nam và phải đảm bảo các yêu cầu an toàn về điện, phòng chống cháy nổ và bảo vệ môi trường theo Luật Điện lực và Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện.

2. Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhận cấp điện từ mạng lưới điện quốc gia qua đường dây 110 KV/15 KV đi ngang qua khu đô thị (tuyến đường dây quốc gia 110 KV/15KV Thủ Đức - An Khánh). Các tuyến điện cao thế phát triển theo các quy hoạch điện lực được duyệt.

3. Toàn bộ hệ thống điện hạ thế, trung thế trong các dự án phải được đầu tư xây dựng ngầm đồng bộ cùng với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Không được phép bố trí các trạm biến áp, các tủ điện, trạm ngắt chiếm dụng không gian trên các vỉa hè, trên các không gian công cộng, công viên cây xanh.

4. Các trạm biến áp khu vực 220kV-110kV trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm phải áp dụng các công nghệ mới nhất, tiết kiệm quỹ đất đô thị, phải dùng trạm

kín trong nhà, phải có hình thức kiến trúc, thiết kế cảnh quan hài hòa với cảnh quan chung của khu vực. Ưu tiên xây dựng trạm ngầm, tận dụng khoảng cách ly, tầng mái công trình để tăng cường mảng xanh đô thị.

5. Các trạm biến áp trung gian và trạm biến áp phân phối trong các khu vực dự án, công trình phải dùng trạm kín, kết hợp đặt trong các tầng hầm, hài hòa với kiến trúc chung của công trình. Không được bố trí các trạm biến áp, trạm ngắt tại tầng trệt các công trình hướng ra vỉa hè các tuyến đường thương mại, dịch vụ.

6. Tận dụng các khoảng cách ly của các tuyến điện để tổ chức các mảng xanh đô thị. Nghiêm cấm các hình thức quảng cáo trên các công trình điện lực, trên phạm vi hành lang an toàn điện theo quy định.

## **Chương V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 25.** Tổ chức thực hiện Quy chế

Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhằm đảm bảo cho công tác quy hoạch và xây dựng trên địa bàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm được triển khai đồng bộ, hài hòa về không gian, kiến trúc và cảnh quan; phù hợp với quy hoạch phân khu đã được phê duyệt. Quy chế cũng là cơ sở pháp lý để triển khai cấp giấy phép xây dựng cho công trình và các dự án đầu tư theo quy định. Việc tổ chức thực hiện Quy chế được triển khai như sau:

1. Đối với các công trình, dự án đầu tư có đề xuất khác với Quy chế này, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm phải thông qua Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố để tư vấn, phản biện, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

2. Về nghiên cứu, bổ sung các quy định cụ thể:

a) Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm chủ động phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có đề xuất bổ sung chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

b) Các chủ đầu tư dự án, công trình xây dựng đề xuất các nội dung quản lý quy hoạch, kiến trúc đối với các công trình, dự án theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

**Điều 26.** Quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng

1. Các bước quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng nhằm đảm bảo việc quản lý thực hiện đầu tư, xây dựng đúng với các quy định tại Quy chế này trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và mục tiêu cải tiến thủ tục hành chính.

2. Trường hợp các thủ tục hành chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mới hoặc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ sau khi Quy chế này có hiệu lực thì các bước quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng được áp dụng theo đúng quy định của của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành có hiệu lực.

3. Quy trình thực hiện thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình xây dựng gồm các bước cơ bản sau:

a) Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:

- Quy trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết của dự án phải tuân thủ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và các quy định của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý thực hiện quy hoạch trên địa bàn thành phố.

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ trực tiếp tại Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm, thụ lý giải quyết theo quy trình một cửa. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch đô thị, gồm: tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt; thuyết minh nội dung nhiệm vụ; dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ; bản vẽ in màu; các văn bản pháp lý có liên quan.

- Nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết phải xác định giới hạn về chỉ tiêu sử dụng đất, dân số; yêu cầu, nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với quy hoạch phân khu, hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt và các quy định tại Quy chế này; yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược; yêu cầu nghiên cứu để bảo đảm sự đồng bộ và hoàn thiện về kết nối hạ tầng kỹ thuật đô thị, có không gian kiến trúc và môi trường sống hiện đại.

- Trong thời gian 5 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ dự án, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm có trách nhiệm gửi văn bản kèm theo hồ sơ đến các cơ quan,

tổ chức có liên quan theo quy định để lấy ý kiến về nội dung liên quan đến nhiệm vụ quy hoạch của dự án.

- Thời hạn có văn bản trả lời của cơ quan, tổ chức có liên quan đến nhiệm vụ quy hoạch là không quá 15 ngày làm việc đối với cơ quan, 30 ngày làm việc đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư. Nếu quá thời hạn, các cơ quan, tổ chức liên quan không có văn bản trả lời thì được xem như đã chấp thuận về nội dung xin ý kiến về nhiệm vụ quy hoạch và chịu trách nhiệm về lĩnh vực quản lý của mình.

- Thời gian thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết không quá 20 ngày làm việc, thời gian phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết không quá 15 ngày làm việc.

- Khuyến khích các cơ quan, tổ chức rút ngắn thời hạn giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật.

- Khuyến khích nhiệm vụ quy hoạch chi tiết có nghiên cứu, đề xuất các phương án ý tưởng quy hoạch, kiến trúc của dự án (về tổ chức tổng mặt bằng, tổ chức không gian, cảnh quan, môi trường và hình thức kiến trúc) để làm cơ sở xem xét, hoàn chỉnh phương án khả thi cho giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết.

b) Thi tuyển, tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc:

- Các dự án, công trình thuộc đối tượng phải tổ chức thi tuyển hoặc tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc được quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và Quy chế này. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành.

- Trước khi thực hiện công tác chuẩn bị thi tuyển hoặc tuyển chọn, Chủ đầu tư phải có văn bản lấy ý kiến thống nhất của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm về nội dung “Yêu cầu thiết kế”. Thời hạn giải quyết hồ sơ tối đa là 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ.

- Nội dung “Yêu cầu thiết kế” phải phù hợp nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được phê duyệt, phải phù hợp quy hoạch phân khu, hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt và các quy định tại Quy chế này.

- Chủ đầu tư (Đơn vị tổ chức cuộc thi) phải thành lập Hội đồng thi tuyển, tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng (gọi tắt là Hội đồng) và Tổ kỹ thuật để giúp việc Hội đồng và Ban Tổ chức (nếu cần thiết).

- Sau khi hoàn thành thi tuyển, hoặc tuyển chọn phương án quy hoạch, kiến trúc của dự án, công trình, chủ đầu tư gửi văn bản báo cáo kết quả thực hiện cho Ban

Quản lý Khu Thủ Thiêm để giám sát theo quy định pháp luật.

c) Thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết:

- Quy trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết (lập mới và điều chỉnh) của dự án phải tuân thủ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và các quy định pháp luật hiện hành.

- Chủ đầu tư nộp hồ sơ trực tiếp tại Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thụ lý giải quyết theo quy trình một cửa. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch đô thị, gồm: tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án; thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị; dự thảo quyết định phê duyệt đồ án; các phụ lục tính toán kèm theo; các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định; các văn bản pháp lý có liên quan.

- Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết bao gồm việc xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực quy hoạch; bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về kiến trúc công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất; đánh giá môi trường chiến lược. Nội dung đồ án quy hoạch chi tiết phải đảm bảo phù hợp quy hoạch phân khu, hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt, các quy định tại Quy chế này và nhiệm vụ quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Trong thời gian 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đủ hồ sơ dự án, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm có trách nhiệm gửi văn bản kèm theo hồ sơ đến các cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định để lấy ý kiến về nội dung liên quan đến đồ án quy hoạch của dự án.

- Thời hạn có văn bản trả lời của cơ quan, tổ chức có liên quan đến đồ án quy hoạch là không quá 15 ngày làm việc đối với cơ quan, 30 ngày làm việc đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư. Nếu quá thời hạn, các cơ quan, tổ chức liên quan không có văn bản trả lời thì được xem như đã chấp thuận về nội dung xin ý kiến về đồ án quy hoạch và chịu trách nhiệm về lĩnh vực quản lý của mình.

- Thời gian thẩm định đồ án không quá 25 ngày làm việc, thời gian phê duyệt đồ án không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định.

- Khuyến khích các cơ quan, tổ chức rút ngắn thời hạn giải quyết hồ sơ theo quy định của pháp luật.

- Khuyến khích đồ án quy hoạch chi tiết có nghiên cứu, đề xuất thiết kế đô thị, mô hình, phim 3D để làm rõ các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc, cảnh quan phù hợp với các quy định của Quy chế này.

4. Đối với đồ án quy hoạch công trình 1/500 dự án lớn trên nhiều lô đất:

a) Đối với đồ án quy hoạch công trình 1/500 dự án lớn trên nhiều lô đất phải thực hiện phê duyệt nhiệm vụ, duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 về: quy hoạch sử dụng đất, kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật, vị trí và bố cục khối công trình, đánh giá tác động môi trường... Các nội dung về kiến trúc công trình, cảnh quan... sẽ được xác định trong bước phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 và phương án kiến trúc công trình.

b) Trong quá trình thực hiện, triển khai đồ án phải tiến hành thẩm định, phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 cho từng lô đất nếu cần thiết.

5. Đối với việc tổ chức thực hiện lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 chủ đầu tư phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ với các vấn đề phát sinh theo quy định bao gồm: các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc điều chỉnh quy hoạch, nghĩa vụ tài chính (các chi phí lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch sẽ không hoàn trả trong trường hợp nhà nước không đồng ý phê duyệt).

### **Điều 27. Trách nhiệm của Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm**

1. Chịu trách nhiệm chung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc đô thị trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm; công bố công khai quy hoạch, triển khai việc tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế; phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan và chính quyền địa phương xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý.

2. Đảm bảo việc triển khai các công trình, dự án trong phạm vi quản lý phù hợp với quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt của các dự án, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố Hồ Chí Minh và Quy chế này.

3. Thực hiện cung cấp thông tin quy hoạch đã được duyệt cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu; phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 2 và Ủy ban nhân dân phường liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch đô thị đã được duyệt theo quy định.

4. Hướng dẫn và phối hợp với chủ đầu tư tổ chức thi tuyển, tuyển chọn phương



án quy hoạch và thiết kế kiến trúc nhằm nâng cao chất lượng thiết kế kiến trúc và cảnh quan các công trình.

5. Thực hiện công tác thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kiến trúc của các dự án, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 33 Quy chế này.

6. Phối hợp Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Giao thông vận tải và các sở, chuyên ngành nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong phạm vi quản lý.

**Điều 28.** Trách nhiệm của các sở, ngành liên quan

1. Các Sở ngành chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân thành phố quản lý nhà nước trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao đối với các lĩnh vực chuyên ngành như: quy hoạch đô thị, xây dựng, đất đai và môi trường, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các lĩnh vực khác trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

2. Phối hợp với Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để đề nghị bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị; xây dựng chương trình, kế hoạch thực hiện lập và điều chỉnh quy hoạch, thiết kế đô thị.

3. Tổ chức công bố công khai những quy định quản lý chuyên ngành, quy hoạch ngành đã được phê duyệt. Hướng dẫn và cung cấp các thông tin về các lĩnh vực quản lý chuyên ngành cho các nhà đầu tư trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm biết và thực hiện đúng theo quy định. Kiểm tra thường xuyên các dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành. Thực hiện thanh tra, kiểm tra theo kế hoạch và đột xuất. Giải quyết các khiếu nại, tố cáo, xử lý vi phạm thuộc thẩm quyền.

4. Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân thành phố giao.

**Điều 29.** Trách nhiệm của Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch thành phố

1. Phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tư vấn, phản biện cho Ủy ban nhân dân thành phố các công trình phải thực hiện thi tuyển, tuyển chọn, quy hoạch, kiến trúc trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo quy định tại Quy chế này.

2. Hội đồng chủ động đề xuất các định hướng cho công tác quản lý quy hoạch, kiến trúc; đề xuất kế hoạch triển khai các chương trình, dự án nghiên cứu trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

3. Hội đồng tham gia tư vấn, góp ý kiến cho các công trình có quy mô lớn, mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế, văn hóa, xã hội và môi trường trên địa

bàn Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

**Điều 30.** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận 2

1. Kiểm tra và xử lý các sai phạm liên quan trên địa bàn quản lý theo quy định pháp luật.

2. Phối hợp cùng Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thực hiện quản lý nhà nước về quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; tổ chức thực hiện các quy định của Quy chế và tiếp tục rà soát các quy định cụ thể trong Quy chế để có đề nghị bổ sung, chỉnh sửa cho phù hợp với tình hình phát triển đô thị.

3. Phối hợp cùng Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm và các Sở ngành tổ chức kiểm tra giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư các khu vực tiếp giáp Khu đô thị mới Thủ Thiêm đảm bảo kết nối đồng bộ, tuân thủ định hướng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt.

4. Tham gia thực hiện nghiệm thu chất lượng công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội thuộc các dự án đầu tư phát triển đô thị trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

**Điều 31.** Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân phường liên quan

1. Niêm yết công bố công khai quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến tổ dân phố và thường xuyên kiểm tra việc niêm yết này.

2. Tổ chức giám sát, theo dõi việc thực hiện Quy chế này và quản lý xây dựng trên địa bàn. Ngăn chặn và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm về xây dựng theo quy định của pháp luật.

3. Chịu trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng, trật tự hè phố trên địa bàn. Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định; đề xuất xử lý đối với trường hợp vượt quá thẩm quyền trình cấp trên xem xét, quyết định.

**Điều 32.** Trách nhiệm của chủ sở hữu, chủ đầu tư, người sử dụng

1. Tuân thủ các quy định của Quy chế này và các quy định quản lý đô thị liên quan khác.

2. Chịu trách nhiệm về chất lượng không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi công trình; bảo vệ gìn giữ hình ảnh, tình trạng hiện có của công trình kiến trúc đang sở hữu, đang sử dụng; khi công trình hư hỏng, phải sửa chữa kịp thời.

3. Xây dựng công trình kiến trúc đô thị phải thực hiện đúng quy hoạch xây dựng và Quy chế quản lý kiến trúc đô thị được duyệt. Phải được cấp phép của cơ quan có

thẩm quyền mới được thay đổi về kiến trúc, chức năng sử dụng, kết cấu chịu lực của công trình; thêm hoặc bớt các bộ phận, thay đổi hình thức và chất liệu lợp mái nhà, màu sắc công trình, chất liệu ốp, chi tiết hoặc các bộ phận thuộc mặt ngoài công trình.

4. Chịu trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, thiết kế công trình tuân thủ quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này nhằm đảm bảo cho dự án có chất lượng; đảm bảo đầy đủ công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, kết nối hài hòa với không gian và cảnh quan đô thị của khu vực.

5. Chịu trách nhiệm xây dựng cơ sở hạ tầng đúng theo quy hoạch và dự án được duyệt, đúng theo giấy phép xây dựng. Bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị cho cơ quan có thẩm quyền đúng tiến độ và chất lượng.

6. Chịu trách nhiệm bảo vệ môi trường, cảnh quan trong suốt quá trình triển khai dự án. Mọi hoạt động san lấp, xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình kiến trúc không được ảnh hưởng đến các khu đất và công trình lân cận.

7. Chịu trách nhiệm duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan đô thị theo quy định.

8. Trường hợp không tuân thủ Quy chế này, vi phạm pháp luật trong xây dựng sẽ bị xử phạt theo quy định pháp luật.

**Điều 33.** Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tư vấn thiết kế

1. Tuân thủ các điều kiện về hành nghề theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức tư vấn thiết kế, tác giả phương án thiết kế, chủ nhiệm đồ án có thực hiện giám sát tác giả theo quy định pháp luật; chịu trách nhiệm liên quan về không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị.

3. Tuân thủ các quy định về quản lý đô thị theo quy hoạch được duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn và Quy chế này.

**Điều 34.** Trách nhiệm của nhà thầu xây dựng

1. Nhà thầu xây dựng công trình có trách nhiệm hoàn thành đúng thiết kế, đúng thời hạn và các quy định đã cam kết trong hợp đồng.

2. Trong quá trình thi công, hoàn thiện, sửa chữa, bảo trì công trình phải có biện pháp hạn chế tối đa các ảnh hưởng xấu đến cộng đồng dân cư, đến không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực nơi có công trình do mình xây dựng.

3. Có trách nhiệm cùng với chủ đầu tư trong việc lập biện pháp bảo vệ trong cả quá trình thi công, phá dỡ; tái tạo môi trường, không gian, cảnh quan bị hư hại do thi công công trình gây ra.

4. Tuân thủ các quy định tại giấy phép xây dựng và các quy định về kiến trúc đô thị hiện hành có liên quan.

**Điều 35.** Trách nhiệm của các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp

Đối với trường hợp cụ thể, khi được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận, các tổ chức chính trị - xã hội và nghề nghiệp phối hợp với Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm thực hiện các chức năng tư vấn giám định và phản biện xã hội trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc đô thị; thiết kế cảnh quan đô thị; bảo vệ môi trường sinh thái; các đề án quy hoạch xây dựng, thiết kế công trình có ý nghĩa quan trọng của Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo quy định của pháp luật.

**Điều 36.** Giám sát cộng đồng về quy hoạch và kiến trúc đô thị

1. Cộng đồng hoặc cá nhân người dân có quyền giám sát các hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị, của tổ chức, cá nhân trong việc thực hiện các quy định pháp luật trong việc xây dựng, bảo quản, khai thác, sửa chữa, chỉnh trang các công trình kiến trúc và cảnh quan đô thị theo quy định của pháp luật hiện hành và các quy định của Quy chế này.

2. Cộng đồng hoặc cá nhân người dân được quyền phản ánh các sai phạm, vi phạm Quy chế này đến Ủy ban nhân dân quận 2 và Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để giải quyết theo quy định.

3. Căn cứ giám sát: các tài liệu văn bản quy phạm pháp luật liên quan về quy hoạch và kiến trúc đô thị, các đề án quy hoạch, thiết kế đô thị đã ban hành, bản vẽ xây dựng công trình đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố.

**Điều 37.** Kiểm tra, thanh tra, báo cáo và xử lý vi phạm

1. Thanh tra xây dựng, Thanh tra chuyên ngành các cấp và Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm có nhiệm vụ kiểm tra tình hình thực hiện Quy chế này; kịp thời phát hiện và xử lý các vi phạm theo thẩm quyền tại địa bàn phụ trách; báo cáo cơ quan quản lý trực tiếp.

2. Tổ chức, cá nhân vi phạm các quy định của Quy chế quản lý này thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ xử lý theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Quy chế này, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các sở,

ban, ngành, Ủy ban nhân dân quận 2 và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Ban Quản lý Khu Thủ Thiêm phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc tổng hợp trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét kịp thời bổ sung, sửa đổi Quy chế cho phù hợp./.

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

**Trần Vĩnh Tuyền**