Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: ttttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

CÔNG BÁO

Thành phố Hồ Chí Minh

Số 372 + 373 **Ngày 15 tháng 11 năm 2026**

MỤC LỤC

Trang

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

19-10-2026 Quyết định số 81/2026/QĐ-UBND ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

Đăng từ Công báo điện tử số 358 + 359 đến số 376 + 377 ngày 15 tháng 11 năm 2026

Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: ttttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Tiếp theo Công báo điệntử số 370 + 371)

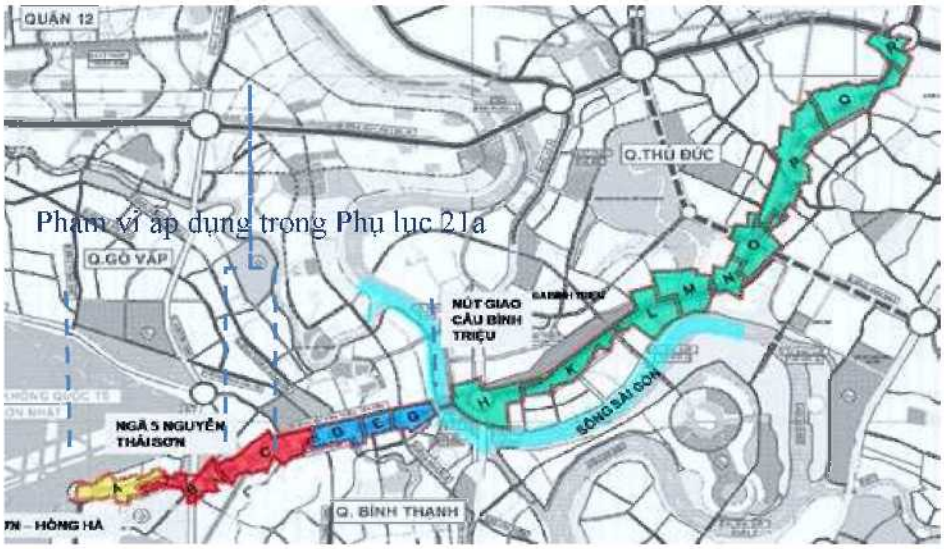
Phụ lục XVI

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC DỌC TUYẾN ĐƯỜNG PHẠM VĂN ĐỒNG VÀ ĐƯỜNG VÕ VĂN KIỆT

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

1. Phạm vi áp dụng:

Trục đường Phạm Văn Đồng (Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài) phạm vi ô phố A, B, C, D, E, G *(Hình 1)* thuộc khu vực các quận huyện cũ: Tân Bình, Phú Nhuận, Gò Vấp, Bình Thạnh.



Hình 1: Sơ đồ vị trí trục đường Phạm Văn Đồng (Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài)

Trục đường Võ Văn Kiệt: đoạn thuộc các quận huyện cũ: Quận 5, Quận 6, Quận Bình Tân, một phần Quận 8, huyện Bình Chánh (*Hình 2*).



Phạm vi áp dụng trong Phụ lục 21a

Hình 2: Sơ đồ vị trí trục đường Võ Văn Kiệt

2. Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình:

Để tạo lập cho trục đường cửa ngõ quan trọng của Thành phố không gian đô thị hiện đại, văn minh, đồng bộ cảnh quan kiến trúc đô thị, khang trang, bảo vệ và phát huy các di sản kiến trúc (trong tương lai), cảnh quan thiên nhiên... tương xứng với vai trò, tính chất và quy mô của tuyến đường, xứng đáng với tầm vóc và tính chất đặc biệt của Thành phố Hồ Chí Minh hiện tại và trong tương lai.

Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp các trục đường Phạm Văn Đồng và Võ Văn Kiệt (không thuộc khu vực có dự án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã duyệt) được quy định như sau:

- Đối với công trình < 7 tầng: tại chỉ giới xây dựng cao độ chuẩn là H ≤ 21,6m tương đương 6 tầng (đã bao gồm tầng lửng và mái che cầu thang). Các tầng cao hơn tầng 6 (nếu có) phải lùi vào tối thiểu 3m;

- Đối với công trình cao tầng (từ 28m trở lên):

+ Khoảng lùi tối thiểu của khối đế (cao độ tối đa tương đương khoảng 21,6m) so với lộ giới: 6m.

+ Khoảng lùi tối thiểu của khối tháp và công trình không phân biệt khối đế và khối tháp so với lộ giới: 12 - 15m (đối với diện tích khu đất từ 1.200m^2 trở lên) hoặc 6m (đối với diện tích khu đất nhỏ hơn 1.200m^2).

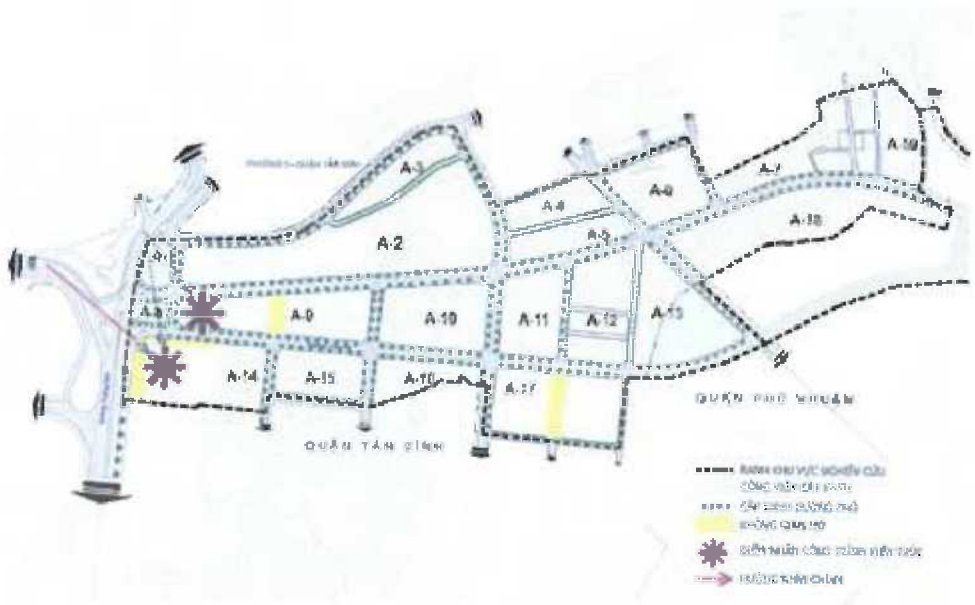
- Đối với các công trình có chức năng dịch vụ công cộng đô thị, đa chức năng, tập trung đông người…, cần bố trí khoảng lùi tầng trệt thêm 3,0m so với khoảng lùi xây dựng nêu trên.

- Ram dốc xuống tầng hầm cần bố trí lùi tối thiểu 3m so với ranh lộ giới đối với công trình < 7 tầng và sau khoảng lùi xây dựng đối với công trình cao tầng (từ 28m trở lên).

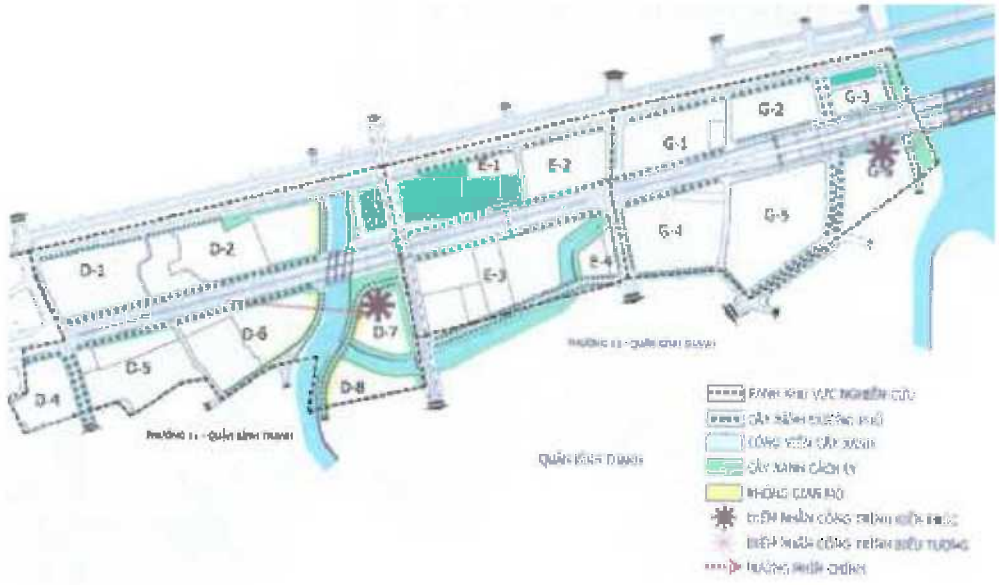
- Đối với các công trình không giáp mặt tiền các trục đường Phạm Văn Đồng và Võ Văn Kiệt thì áp dụng theo quy định hiện hành và theo Quy chế này.

3. Quy định về công trình điểm nhấn:

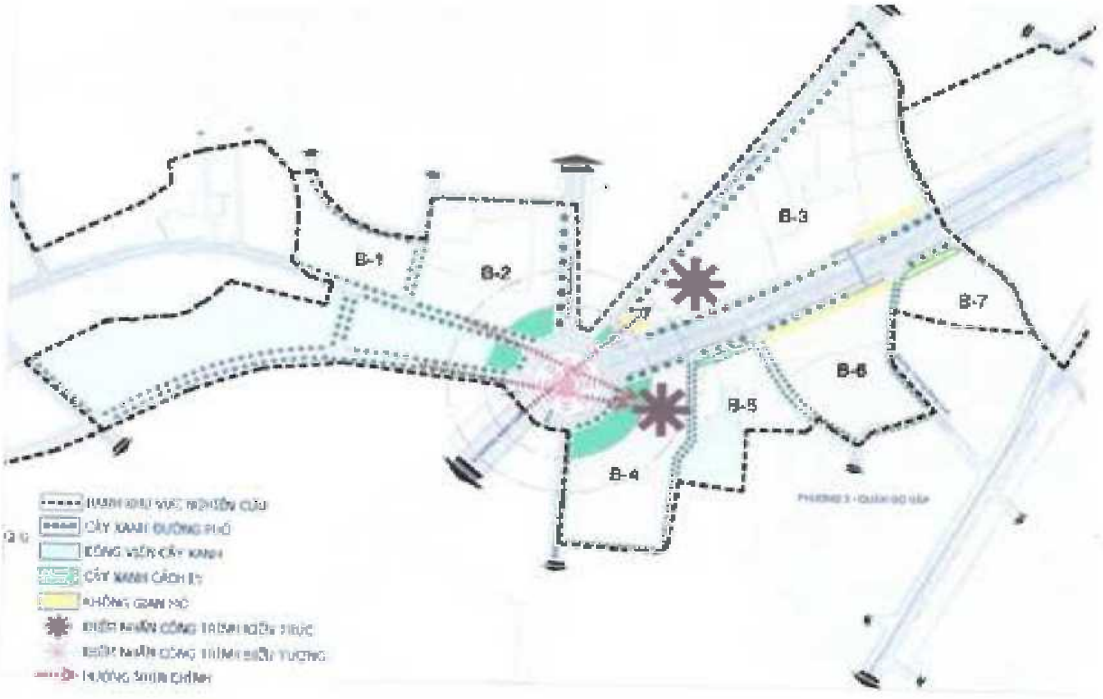
Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các công trình điểm nhấn dọc các tuyến đường Phạm Văn Đồng và Võ Văn Kiệt (có vị trí theo các hình dưới đây) được xem xét cân đối cụ thể theo quy hoạch phân khu được duyệt và tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc theo Điều 9 của Quy chế này.



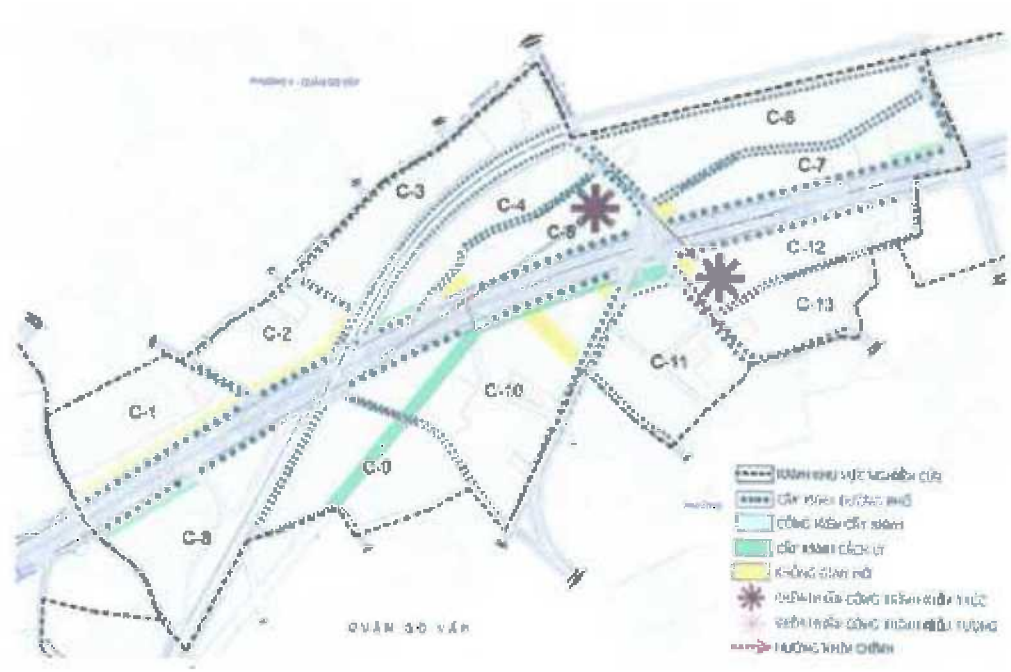
Hình 3: Khu vực ngã giao đường Bach Đằng và đường Trường Sơn



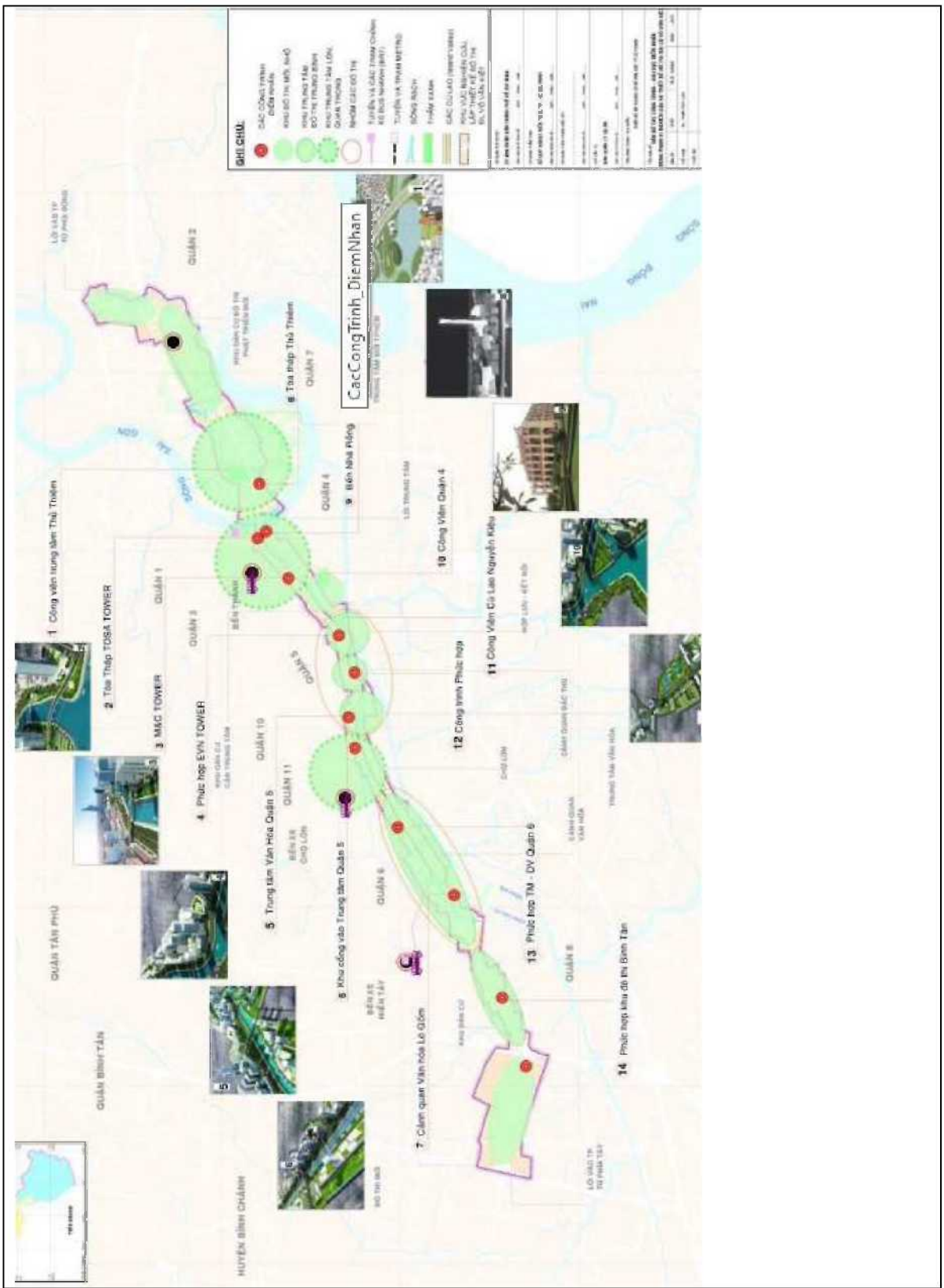
Hình 4: Khu vực đường Phạm Văn Đồng giáp sông Sài Gòn



Hình 5: Khu vực đường Phạm Văn Đồng nút giao Nguyễn Thái Sơn - Nguyễn Kiệm



Hình 6: Khu vực đường Phạm Văn Đồng giao đường Nguyễn Bỉnh Khiêm



Hình 7: Khu vực dọc đường Võ Văn Kiệt (đoạn phía Tây sông Sài Gòn)

Phụ lục XVII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC DỌC TUYẾN TRƯỜNG SƠN - PHAN ĐÌNH GIÓT - TRẦN QUỐC HOÀN

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

I. QUY ĐỊNH CHUNG:

1. Vị trí, phạm vi áp dụng:

Quy định này nhằm quản lý quy hoạch, kiến trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn thuộc phường Tân Sơn Nhì, có diện tích là 24 ha, chiều dài tuyến đường là 1,55 km, phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp sân bay Tân Sơn Nhất và đường Hồng Hà;

- Phía Nam giáp công viên Hoàng Văn Thụ và đường Phan Thúc Duyện;

- Phía Đông giáp khu dân cư thấp tầng, đường Phổ Quang;

- Phía Tây giáp khu dân cư đường Thăng Long.

2. Đối tượng áp dụng

- Các tổ chức, cá nhân có cơ sở vật chất trong phạm vi ranh giới nêu trên.

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

3. Những nguyên tắc chung

- Đảm bảo thống nhất quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan khu vực trong quá trình hoạt động, cải tạo, sửa chữa, bảo trì và xây dựng công trình trên trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn.

- Hệ thống cơ sở vật chất trong phạm vi ranh giới của đồ án thiết kế đô thị Trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn phải được quản lý đồng bộ về không gian, kiến trúc, cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật.

- Những hạng mục, công trình cần cải tạo, xây dựng mới (sau này) phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với quy định này.

- Các cá nhân hộ gia đình, cơ quan tổ chức trong phạm vi ranh giới của đồ án thiết kế đô thị Trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót -Trần Quốc Hoàn cần phải hoạt động, quản lý và sử dụng cơ sở vật chất của mình không được trái với nội dung

của Quy định này.

- Bất kỳ sự thay đổi nào ngoài nội dung của Quy định này, các cá nhân hộ gia đình, cơ quan tổ chức có trách nhiệm báo cáo Sở Quy hoạch - Kiến trúc trước khi thực hiện.

4. Phân vùng theo chức năng:

Sau khi nghiên cứu đánh giá phân tích hiện trạng khu vực đồ án, xác định được tiềm năng, hình ảnh và giá trị khu vực, từ đó đề xuất tổ chức phân thành 3 vùng có các chức năng đặc trưng như sau (*Hình 7-1*):

- Vùng I: Khu vực ở phía Bắc đường Trường Sơn giáp đường Hồng Hà, thuộc khu vực cửa ngõ sân bay. Định hướng theo đặc trưng về không gian đô thị là vùng đa chức năng tập trung, do đó tổ chức các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng đáp ứng yêu cầu của khu vực sân bay và cửa ngõ của Thành phố.

- Vùng II: Khu vực nằm hai bên trục đường Trường Sơn, khu vực đất nhỏ, đất nhà ở liên kế. Định hướng cải tạo và xây dựng không gian nhà ở liên kế dọc tuyến đường một cách đồng bộ, ngăn nắp, trật tự kết hợp với thương mại dịch vụ quy mô nhỏ.

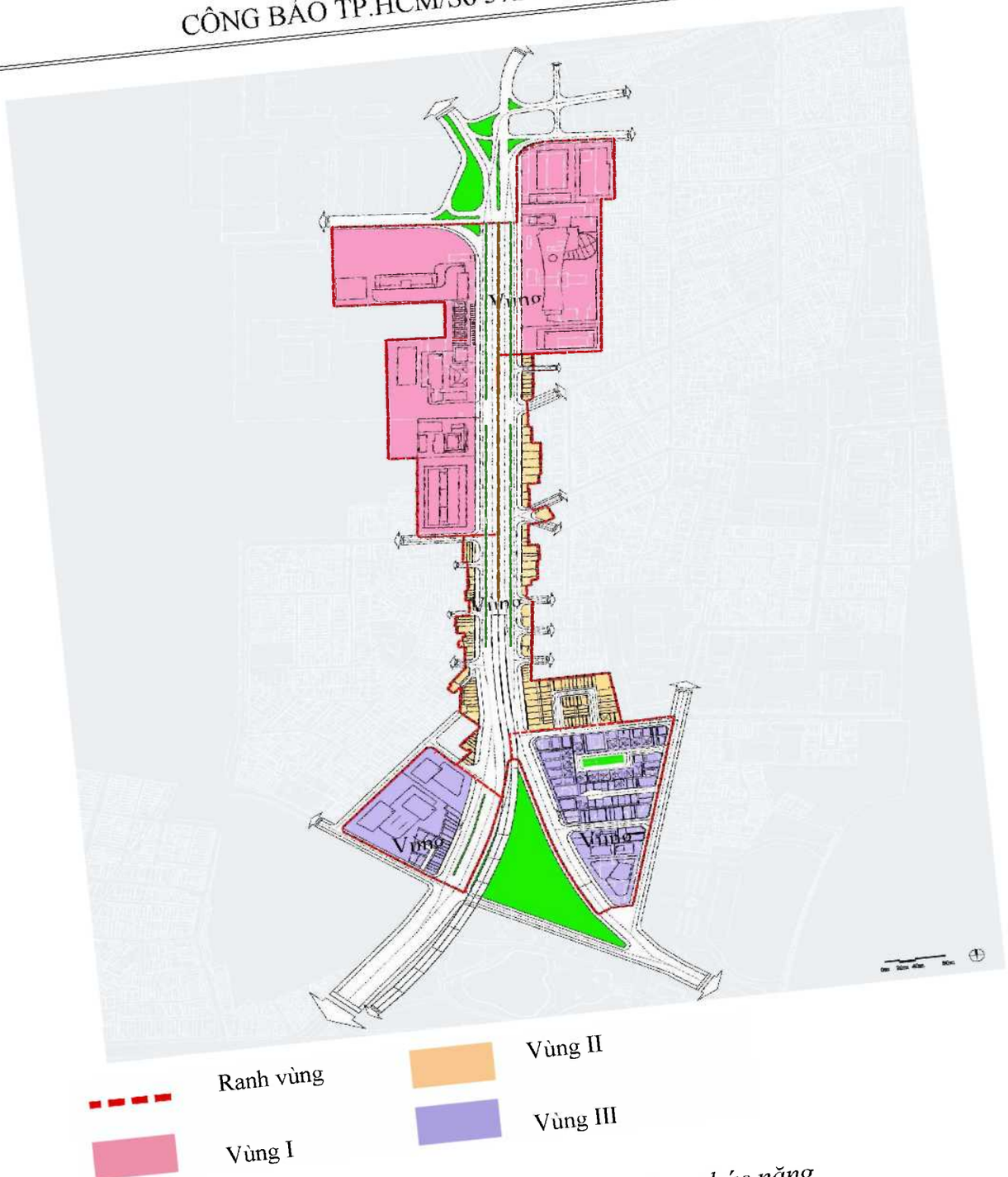
- Vùng III: Khu vực nằm dọc theo trục đường Phan Đình Giót, Trần Quốc Hoàn, Phổ Quang. Định hướng khu vực phát triển công trình cao tầng sử dụng đa chức năng.

Quy mô và chức năng của từng vùng được tổng hợp theo Bảng 1 và Hình 1.

Bảng 1 Thống kê quy mô và chức năng từng vùng

Vùng	Stt	Chức năng	Diện tích	Tỉ lệ
I	1	Công trình công cộng	0.08	0.69
	2	Nhà ở	0.17	1.46
	3	Trung tâm đa chức năng	7.36	63.23
	4	Đất thương mại dịch vụ	1.57	13.49
	5	Đất giao thông	2.46	21.13
	Tổng cộng		11.64	100
II	1	Nhà ở	0.52	9.2
	2	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	1.46	25.84
	3	Đất giao thông	3.67	64.96

Vùng	Stt	Chức năng	Diện tích	Tỉ lệ
	Tổng cộng		5.65	100
III	1	Công trình công cộng	0.57	6.17
	2	Nhà ở	0.88	12.59
	3	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	1.38	19.74
	4	Trung tâm đa chức năng	1.47	19
	5	Công viên cây xanh	0.12	1.72
	6	Đất giao thông	2.57	36.77
	Tổng cộng		6.99	100



Hình 1 Sơ đồ phân vùng theo chức năng



Hình 1 Sơ đồ phân vùng theo chức năng (tt)

5. Quy định về tách thửa và nhập thửa:

a) Nhập thửa:

Khuyến khích nhập các thửa đất để tạo thành những lô đất lớn, tạo điều kiện thuận lợi để thiết kế xây dựng công trình kiến trúc có quy mô lớn. Đối với các lô đất sau khi nhập thửa có diện tích lớn hơn 500m², cần có ý kiến của các cơ quan chức năng về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc để thực hiện xây mới hoặc cải tạo chỉnh trang.

b) Tách thửa:

- Diện tích tách thửa tuân theo quy định hiện hành.

- Sau khi tách thửa, hình thức kiến trúc cần được hợp khối, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trước khi tách thửa.

- Đối với các lô đất trong các dự án có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt là biệt thự đơn lập được phép tách làm hai thửa, chuyển từ biệt thự đơn lập sang nhà song lập nhưng không tăng tầng cao, mật độ xây dựng và không thay đổi hình thức kiến trúc công trình biệt thự (trước khi tách thửa).

6. Quy định về cấp phép xây dựng:

Đối với các lô đất, nhà ở riêng lẻ hiện hữu có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong phạm vi quy hoạch lộ giới mở rộng của các tuyến đường, được phép sửa chữa, cải tạo theo quy mô hiện trạng hoặc xem xét cấp giấy phép xây dựng có thời hạn theo quy định hiện hành.

Các chức năng công trình: Các lô đất (khu đất, thửa đất) thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang, nhà ở hiện hữu trong quy hoạch phân khu, phù hợp xây dựng (không phải điều chỉnh quy hoạch) công trình nhà ở riêng lẻ (nhà ở liên kế, nhà biệt thự, nhà ở độc lập) có chức năng nhà ở kết hợp đa chức năng (kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn, cửa hàng kinh doanh…theo TCVN 13967:2024) với quy mô theo Bảng 2.8 QCVN 01:2021/BXD và phù hợp quy hoạch phân khu được duyệt.

7. Quy định về không gian mở:

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

- Không gian mở cần dễ dàng tiếp cận và đảm bảo an toàn, không có chênh lệch lớn về cao độ giữa mặt đường và không gian mở. Trường hợp sử dụng bậc thềm để kết nối mặt đường và không gian mở phải đảm bảo tiếp cận thuận tiện và an toàn, phải tổ chức lối tiếp cận không rào cản và thân thiện với người khuyết tật.

- Không gian mở phải được nhìn thấy từ các tuyến đường tiệm cận.

- Khu vực thương mại dịch vụ: Không gian đường phố cần có các tiện ích phục vụ các hoạt động mua sắm, giao thương với vỉa hè, lối đi có mái che (hay khoảng lùi vào

của tầng trệt ở các công trình thương mại dịch vụ đa chức năng), ghế ngồi nghỉ chân… *(Hình 3).*

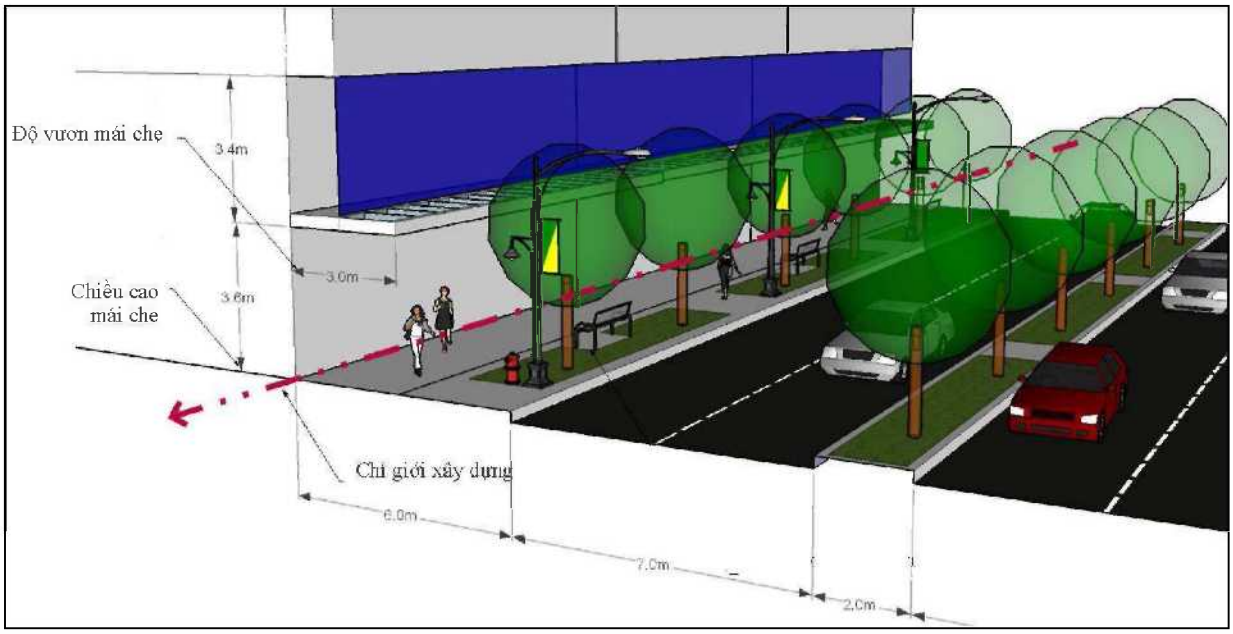
- Khu vực văn phòng: cần bố trí các không gian phục vụ nghỉ ngơi, ăn uống, giao lưu tạo sự sinh động cho khu vực văn phòng.

- Khu vực dân cư: Không gian đường phố được tổ chức thân thiện, an toàn, có nét đặc trưng riêng của mỗi khu dân cư, cần có những không gian khuyến khích xây dựng mối quan hệ cộng đồng.

8. Quy định về mái che, mái đón:

- Tại dãy nhà phố (Thương mại dịch vụ + ở, các khu IIT1 ~ IIT12) dọc trục đường Trường Sơn tổ chức mái che cho lối đi bộ trên vỉa hè, độ vươn ra của mái che là 3m, cao độ mặt dưới mái che cách vỉa hè hoàn thiện là 3,6m *(Hình 4).*

- Tại một số vị trí quảng trường trước các khu đa chức năng, các khu vực có khoảng lùi lớn hoặc lối đi bộ giữa các tòa nhà khuyến khích tổ chức một số hình thức che nắng bằng dây leo cây xanh làm bóng mát, các hình thức vừa trang trí vừa tạo bóng mát cho lối đi bộ (nón lá được thiết kế thành dãy trên cao che nắng…) *(Hình 5)*



Hình 3: Minh họa vị trí bố trí mái che và Bảng quảng cáo dãy nhà phố



Hình 4 Minh họa mái che dãy nhà phố



Hình 5 Minh họa các hình thức vừa trang trí vừa tạo bóng mát

9. Quy định về quảng cáo:

Các hình thức quảng cáo, cổ động trên trục đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- Không tổ chức quảng cáo, cổ động trong phạm vi lòng đường.

- Không làm ảnh hưởng tầm nhìn biển báo giao thông.

- Không được che chắn lối đi, lối thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy.

- Không che lấp cửa sổ, ban công công trình.

- Không chiếu ánh sáng trực tiếp ra đường làm lóa mắt người tham gia giao thông.

- Phải hài hòa với hình thức kiến trúc mặt đứng công trình.

10. Quảng cáo trên công trình:

- Công trình đa chức năng: Chỉ bố trí bảng quảng cáo trên mặt tiền khối đế của công trình, trường hợp công trình không có sự tách biệt khối đế và khối tháp thì bố trí quảng cáo không cao hơn chiều cao khối đế của công trình đa chức năng kế cận gần nhất.

- Công trình thương mại dịch vụ và thương mại dịch vụ kết hợp ở: Chỉ được bố trí quảng cáo tại vị trí mặt tiền tầng 1 (trệt), cao độ bảng quảng cáo từ 3,6m đến 7m so với vỉa hè hoàn thiện *(Hình 6)*. Không được để bảng quảng cáo lấn chiếm vỉa hè.

- Công trình nhà ở (nhà liên kế, biệt thự): Không bố trí quảng cáo trên công trình nhà ở.

- Công trình công cộng: Không bố trí quảng cáo có nội dung khác với chức năng sử dụng của công trình.

- Công viên: Không được bố trí quảng cáo trong khu vực công viên.



Hình 6 Hình minh họa vị trí bố trí mái đón và bảng quảng cáo

11. Quy định về bố trí cây xanh:

Cây xanh trồng trong khu vực tuyến đường Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn cần đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Tạo được cảnh quan trục đường cửa ngõ hàng không sôi động, hấp dẫn rực rỡ và có đặc trưng riêng.

- Có tác dụng cung cấp bóng mát và cải thiện vi khí hậu cho người đi bộ trên trục đường.

- Cây được trồng lâu dài phải xanh quanh năm, có độ phủ tán lá phù hợp với tiện ích chiếu sáng đường phố, chiều cao và tán cây tránh xung đột với tầm nhìn xe cơ giới đang lưu thông, đặc biệt quan tâm tại các nút giao thông.

- Vùng cảnh quan quảng trường giao thông cần trồng các loại cây có nhiều màu sắc, dễ nhận biết theo tuyến, cụm làm điểm nhấn cho vùng *(Hình 7)*.

- Vùng cảnh quan quảng trường thương mại cần tổ chức cây xanh ngăn nắp, trật tự, quan tâm chiếu sáng các cây xanh làm điểm nhấn trên hành lang đi bộ trong khu vực.

- Vùng cảnh quan giao lộ nhỏ, điểm nút đi bộ cần tổ chức các cây bụi, hoa cao không quá 1m nhằm trang trí và không che khuất tầm nhìn.

- Cây xanh dãy phân cách *(Hình 8)*: Cao 1,5m-2m tán dày, không tràn ra đường, chiều cao và nhánh cây tránh sự xung đột với xe cơ giới, cây xanh quanh năm, không hấp dẫn sâu bọ. Loại hoa được chọn: hoa Giấy kết hợp với Cỏ đậu hoa vàng trồng cách nút giao thông lớn hơn hoặc bằng 10m.

- Cây xanh tán lớn dãy phân cách: Cây xanh đề xuất trồng trong khu vực này là cây Muồng hoa vàng. Cây Phượng đỏ, cây Móng bò hoa hồng có thể bố trí trồng làm điểm nhấn ở vùng cảnh quan quảng trường giao thông như cửa ngõ vào sân bay và ngã giao Trường Sơn - Phan Đình Giót - Trần Quốc Hoàn. *(Hình 9)*

- Cây xanh tán lớn vỉa hè : Nhằm đồng bộ theo tuyến đường Nguyễn Văn Trỗi loại cây được chọn trong khu vực này là cây Long não. Chiều cao và tán cây tránh tình trạng che tầm nhìn và xung đột với xe cơ giới.

- Cây xanh vỉa hè: Cao dưới 1,5m có thể được trồng theo từng cụm, theo tuyến... hoặc trồng kết hợp nhiều loại cây, không hấp dẫn sâu bọ. Cây xanh đề xuất trồng: hoa Mười giờ, chuối Hoàng điệp, hoa Mào gà, cây Đồi mồi... Có thể có hàng rào bảo vệ hình thức trang trí nhẹ nhàng, chiều cao hàng rào nhỏ hơn 0,5m.

- Bồn cây trang trí: Vị trí đặt ở các khu vực quảng trường thương mại, tiểu cảnh dọc các lối đi bộ, các góc giao lộ… Cây được trồng dễ chăm sóc, bảo quản, có thể thay đổi nhiều chủng loại để đạt hiệu quả thẩm mỹ nhất định. Loại cây được trồng có màu sắc sặc sỡ như hoa Mười giờ, Điệp ta, Nguyệt quế, Cẩm tú cầu....

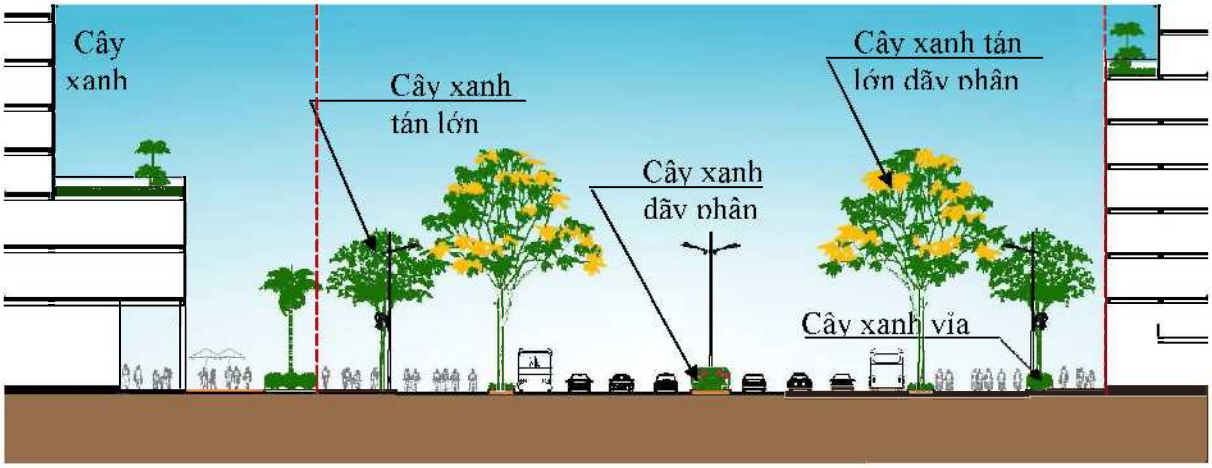
- Cây xanh ở công trình đa chức năng khuyến khích sử dụng các bồn cây di động để có thể sắp xếp bố trí, chăm sóc bảo dưỡng dễ dàng.

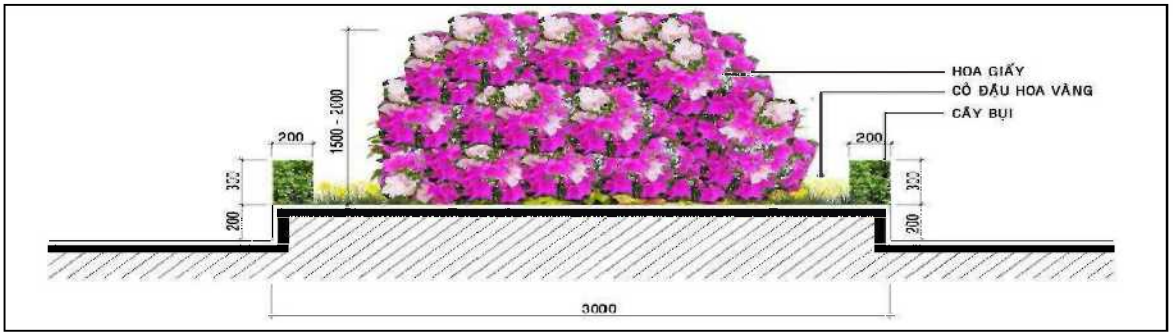
- Khu vực nhà phố (Thương mại dịch vụ + ở) khuyến khích trồng cây trên ban công, lô gia; sử dụng chậu cây với hình thức hiện đại, tiện sử dụng và có thể thay đổi; trồng nhiều loại cây khác nhau nhằm tăng tính trang trí cho ban công, lô gia.

- Khu biệt thự khuyến khích trồng cây xanh ở hàng rào công trình. Có thể trồng cây dâm bụt với nhiều màu sắc mang tính đặc trưng của miền Nam.



Hình 7 Cây trồng vùng cảnh quan quảng trường giao thông (khu vực cổng sân bay)





Hình 8 Hướng dẫn cây xanh trục đường



Hình 9 Minh họa mặt bằng bố trí cây xanh toàn tuyến

12. Quy định bố trí các tiện ích đô thị

Các tiện ích đô thị cần được bố trí đồng bộ trên cùng một tuyến đường, sử dụng kiểu dáng hiện đại. Bố trí không gây cản trở lưu thông của các phương tiện cơ giới và người đi bộ.

Vùng cảnh quan và quảng trường thương mại cần được bố trí nhiều tiện ích.

Ghế dài và thùng rác cần được bố trí ở tất cả các nhà chờ quá cảnh, ở cửa ngõ các tuyến giao thông và những nơi có nhiều người đi bộ hoạt động.

- **Ghế dừng chân:** Cần được bố trí ở tất cả các trạm dừng xe buýt, khu vực nhà vệ sinh công cộng; Các ghế nghỉ chân nên được bố trí gắn liền với các khu vực chức năng liền kề, kết hợp với các điểm, khu vực tập trung đông người đi bộ; Ghế đơn nên bố trí dọc tuyến, ghế ngồi theo nhóm được bố trí ở các vùng quảng trường thương mại. Vị trí đặt đối diện với các bồn hoa cây xanh, trước các công trình có khoảng lùi lớn, kết hợp với hàng cây xanh và mảng xanh dọc các đường có lộ giới 20m.

+ Vật liệu ghế có thể làm bằng thép không gỉ hàn chặt, bao phủ bằng gỗ đã được xử lý có khả năng chống chọi với thời tiết. Ngoài ra có thể sử dụng các vật liệu khác phù hợp với các tiện ích xung quanh như: đá tự nhiên, đá mài, bêtông…

+ Có thể sử dụng ghế theo dạng module để thuận tiện trong việc cần bố trí ghép nối ở các quảng trường thương mại.

- **Trạm xe buýt:** Vị trí đặt trạm xe buýt gần các giao lộ trục đường chính và quảng trường thương mại.

+ Các tiện ích trạm xe buýt bao gồm: nhà trạm, các băng ghế chờ không có phần lưng dựa, bản đồ chỉ đường, bảng hướng dẫn kết nối các tuyến xe buýt, các bảng quảng cáo và thùng rác.

+ Các trạm xe buýt phải có mái che rộng, cung cấp nơi trú mưa, nắng để bảo vệ người sự dụng trước thời tiết. *(Hình 10)*

+ Hình thức phải hiện đại, đơn giản và kết hợp hài hòa với cảnh quan đường phố, khuyến khích tổ chức tốt các bảng quảng cáo ở mặt ngoài, trang bị màn hình kết nối thông tin, các bản đồ ở phía trong trạm. Đánh dấu các tuyến xe buýt dọc theo mái của nhà chờ.

+ Vật liệu bao che nhà trạm khuyến khích sử dụng vật liệu trong suốt như kính an toàn để người bên trong có thể thấy xe buýt chạy đến, kết hợp với các vật liệu

có tính bền vững có khả năng chống chọi thời tiết, phá hoại như thép không gỉ, nhôm. Trạm xe buýt nên áp dụng chiếu sáng hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, sử dụng chiếu sáng gián tiếp ban đêm ở phía sau bảng quản cáo, thông tin làm nổi bậc trạm xe buýt trong cảnh quan đường phố.



Hình 10 Minh họa trạm xe buýt



Hình 11 Minh họa Bảng thông tin công cộng và *hình thức thùng rác*



Hình 12 Minh họa hình thức nhà vệ sinh công cộng

- **Bảng thông tin công cộng:** Thể hiện các thông tin như: Bản đồ thành phố, giờ khởi hành các phương tiện giao thông công cộng, các hướng đi đến các địa điểm quan trọng, cung cấp tín hiệu hoặc thông tin cho người sử dụng phương tiện giao thông và khách du lịch. *(Hình 11)*

+ Vị trí đặt tại các ngã giao đường đi bộ, các trạm dừng xe buýt, gần các ki-ốt bán hàng, nhà vệ sinh cộng cộng. Các bảng thông tin đặt tại vùng quảng trường

thương mại cần chú ý về hình thức và tránh cản trở lưu thông.

+ Các tín hiệu thông tin phải dễ nhận thấy, rõ ràng, đơn giản. Bảng thông tin phải được thiết kế bền vững và làm bằng vật liệu chống phá hoại, chống cháy và ngăn nước.

- **Nhà vệ sinh công cộng:** Vị trí dễ tiếp cận cho tất cả người sử dụng, đề xuất bố trí tại công viên Hoàng Văn Thụ, số 58 Trường Sơn và hầm ngầm đi bộ kết nối hai bên đường Trường Sơn**.**

+ Nhà vệ sinh công cộng có thể kết hợp với các dịch vụ tiện ích khác như ki-ốt bán lẻ, quảng cáo, bảng thông tin nhưng phải dễ dàng nhận thấy trong không gian đô thị.

+ Nhà vệ sinh công cộng nên được thiết kế theo module có kích thước chuẩn, cho phép người tàn tật sử dụng dễ dàng, phải được thông gió tốt và dễ dàng bảo trì.

+ Vật liệu xây dựng có tính bền vững, có khả năng chống lại các hành động cố ý phá hoại, và sự vô ý trong sử dụng. Vật liệu, kiểu cách và màu sắc nên được điều chỉnh trong mối liên hệ với các công trình kiến trúc khác trong đô thị, đảm bảo sự kết nối chặt chẽ trong cảnh quan đường phố. *(Hình 12)*

- **Thùng rác:** Cần được bố trí dọc các tuyến đường, tại các khu vực tập trung đông người như: trạm xe buýt, khu vực bố trí ghế dừng chân, nhà vệ sinh công cộng và quảng trường thương mại.

+ Thiết kế đơn giản, dễ sử dụng. Nắp trùng rác ở độ cao 90 cm so với độ cao vỉa hè. Có cấu tạo chống lại việc tích tụ nước mưa trong ngăn chứa rác, các bao đựng rác bằng nilon có thể dễ dàng đặt vào hoặc tháo ra.

+ Vật liệu làm thùng rác phải có tính bền vững và có thể chống lại các hành vi cố ý phá hoại. Vật liệu sử dụng cần được nghiên cứu sao cho hài hòa với các vật liệu của các vật dụng khác trong khu vực xung quanh (thép không gỉ, composite...).

+ Tùy theo vị trí đặt thùng rác có thể áp dụng 03 loại sau: loại thùng lớn dành cho các khu vực đông người (công viên, quảng trường thương mại…), loại thùng nhỏ cho nơi có ít người tập trung (hè đường, lối đi bộ…) và loại thùng rác có ba ngăn nhỏ có thể đựng các loại rác khác nhau, giúp cho quá trình phân loại rác tái chế và rác thải (sảnh công trình công cộng, khu ăn uống…)

13. Quy định về vỉa hè:

Vỉa hè được thiết kế, cải tạo nhằm mục đích cung cấp môi trường an toàn cho người đi bộ, giảm thiểu khả năng xung đột với xe cơ giới lưu thông dưới lòng đường và phù hợp với chức năng sử dụng đất liền kề với vỉa hè.

Gạch lát vỉa hè khu vực đường Trường Sơn tương tự đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, tạo sự đồng bộ trên tuyến đường từ sân bay vào trung tâm Thành phố, cần được thiết kế để tạo thuận lợi cho người đi bộ với các yêu cầu sau đây:

- Bề mặt vỉa hè cần được lát bằng phẳng, liên tục, bảo đảm an toàn cho người đi bộ; đặc biệt quan tâm đến người tàn tật, tránh việc tạo cao độ khác nhau trên vỉa hè. *(Hình 13)*

- Cao độ vỉa hè phải đúng 15cm tính từ rãnh thoát nước với thiết kế và vật liệu đồng nhất. Nếu có chênh lệch chiều cao với vỉa hè lân cận thì phải tạo độ dốc không quá 8% ở vỉa hè lân cận đó. Tất cả vỉa hè phải có độ nghiêng 2% để thoát nước.

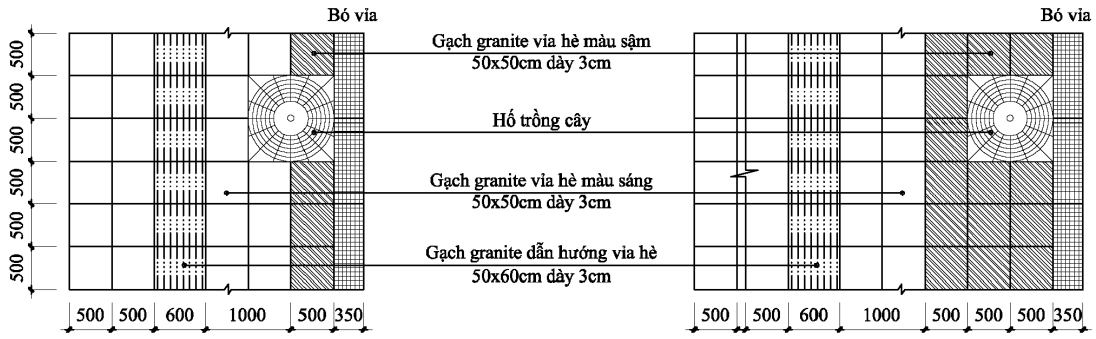
- Tại các góc giao lộ, cần tạo ram dốc chuyển tiếp liên tục với vạch sơn băng qua đường (chênh lệch cao độ nhỏ hơn 5cm).

- Giải pháp thiết kế cần lưu ý bố trí trụ bảo vệ người đi bộ tại các giao lộ, khu vực chờ xe buýt, xe tắc xi, tại các ram dốc, khu vực có chênh lệch cao độ lớn.

Lối ra vào xe trên vỉa hè: Giảm tối đa các lối ra vào các công trình làm ảnh hưởng đến sự liên tục của vỉa hè. Trong trường hợp cần thiết phải tạo lối ra vào, thiết kế của vỉa hè phải tuân thủ các quy định sau đây:

Hạ lề: Áp dụng khi chiều rộng tối đa của lối vào dành cho xe hơi là 4m. Chiều dài dốc nghiêng (phần hạ lề) phải nhỏ hơn 75cm và diện tích mặt phẳng (chính xác là độ nghiêng 2% để thoát nước) của vỉa hè phải trên 1m. Nếu các quy định trên không thể thực hiện được, thì toàn bộ chiều rộng vỉa hè phải được bố trí độ dốc theo tỉ lệ nhỏ hơn 8% cho cả hai bên lối vào dành cho xe hơi. Cao độ chênh lệch giữa mặt đường và vỉa hè tại lối vào không được vượt quá 5cm.

Bo lề: Áp dụng khi chiều rộng của lối vào dành cho xe hơi là từ 4m đến 8m, tối đa là 10m cho các xe quá khổ. Cần bố trí tỉ lệ nghiêng từ 8% trở xuống cho toàn bộ chiều rộng vỉa hè ở cả hai bên lề bo. Cao độ chênh lệch giữa lề cắt và cạnh vỉa hè không quá 5cm.



Mặt bằng vỉa hè 3,5m *Mặt bằng vỉa hè ≥ 4m*

Hình 13 Chi tiết lát gạch vỉa hè

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Quy định về không gian vùng 1:

- Là vùng đa chức năng tập trung, thuộc cửa ngõ sân bay Tân Sơn Nhất. Khu vực tập trung các công trình đa chức năng, trong đó chủ yếu là đầu mối phục vụ sân bay, đảm bảo khả năng lưu thông cao nhất và tốt nhất tại khu vực cổng sân bay quốc tế của Thành phố. *(Hình 14)* Đặc trưng bố cục mặt bằng tổng thể nhằm thể hiện các nội dung sau đây:

- Khả năng lưu thông của tất cả các loại phương tiện giao thông ra vào khu vực cổng sân bay Tân Sơn Nhất, bao gồm các hành lang dành cho lưu thông của các loại phương tiện ra vào sân bay và bến bãi, các lối đi bộ dành cho hành khách, hầm đi bộ kết nối ra đường Trường Sơn…

- Khu vực cổng sân bay bố cục thể hiện 3 cụm công trình chính gồm khu nhà ga đưa đón khách với quảng trường giao thông, khu văn phòng giao dịch của sân bay và khu vực các công trình dịch vụ dọc đường Trường Sơn và đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi (mở mới).

Các chỉ tiêu sử dụng đất vùng 1: được quy định theo Bảng 2 và Hình 14.

Bảng 2 Thống kê chỉ tiêu sử dụng đất vùng 1

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa (đã cộng HSSDĐ ưu đãi)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa
1	IT1	Ở	3	100	4
2	IT2	Ở	3.5	90	5
3	IC1	Công cộng	1.8	45	4

4	IM1	Đất phục vụ sân bay	3	50	17
5	IM2	Đất phục vụ sân bay	5	50	14
6	IM3	Đất phục vụ sân bay	2,8	50	12
7	IM4	Đất phục vụ sân bay	5	50	12
8	IM5	Đa chức năng	6.5	55	13
9	IM6	Đa chức năng	6	50	14
10	IM7	Đất quân sự	5.5	50	15
11	IM8	Đa chức năng	4,5	43	12
12	IM9	Đất phục vụ sân bay	7	D60, T40	17
13	IM10	Đất phục vụ sân bay	6	55	14
14	IM11	Đất phục vụ sân bay	3	30	12
15	IM12	Đất phục vụ sân bay	4	50	12

Ghi chú: D60 là mật độ xây dựng khối đế 60%; T40 là mật độ xây dựng khối tháp 40%.

2. Quy định về kiến trúc vùng 1:

Kiến trúc chủ đạo công trình phức hợp (IM): Các công trình phức hợp cần có hình thức kiến trúc hiện đại, thể hiện qua vật liệu xây dựng cũng như cách bố cục không gian hài hòa, phù hợp với cảnh quan xung quanh. Có thể kết hợp các kiến trúc nhỏ mang tính địa phương tại phần khoảng lùi của công trình.

Kiến trúc chủ đạo công trình ở (IT1, IT2): Đối với các công trình kiến trúc tại khu vực này yêu cầu mang tính đặc trưng riêng. Khu nhà ở liên kế cần bố trí các chức năng thương mại dịch vụ hợp lý, hiện đại. Khu nhà IT1 nằm trong hành lang giải tỏa lộ giới 60m cần tổ chức các không gian buôn bán thuận tiện phục vụ khách du lịch, khách quá cảnh, bên cạnh đó sử dụng các hình thức kiên trúc đặc trưng nhằm khơi gợi giá trị văn hóa của Thành phố Hồ Chí Minh. Công trình nhà phố tại khu vực này khuyến khích sử dụng mái ngói, tăng cường cây xanh công trình như bồn hoa cây cảnh trên ban công, lô gia.

Kiến trúc khác: Khu vực công viên vòng xoay trước số 60A Trường Sơn cần nghiên cứu tổ chức công trình kiến trúc nhỏ có tính thẩm mỹ cao nhằm tạo điểm nhấn công trình biểu tượng của khu vực *(Hình 15)*.

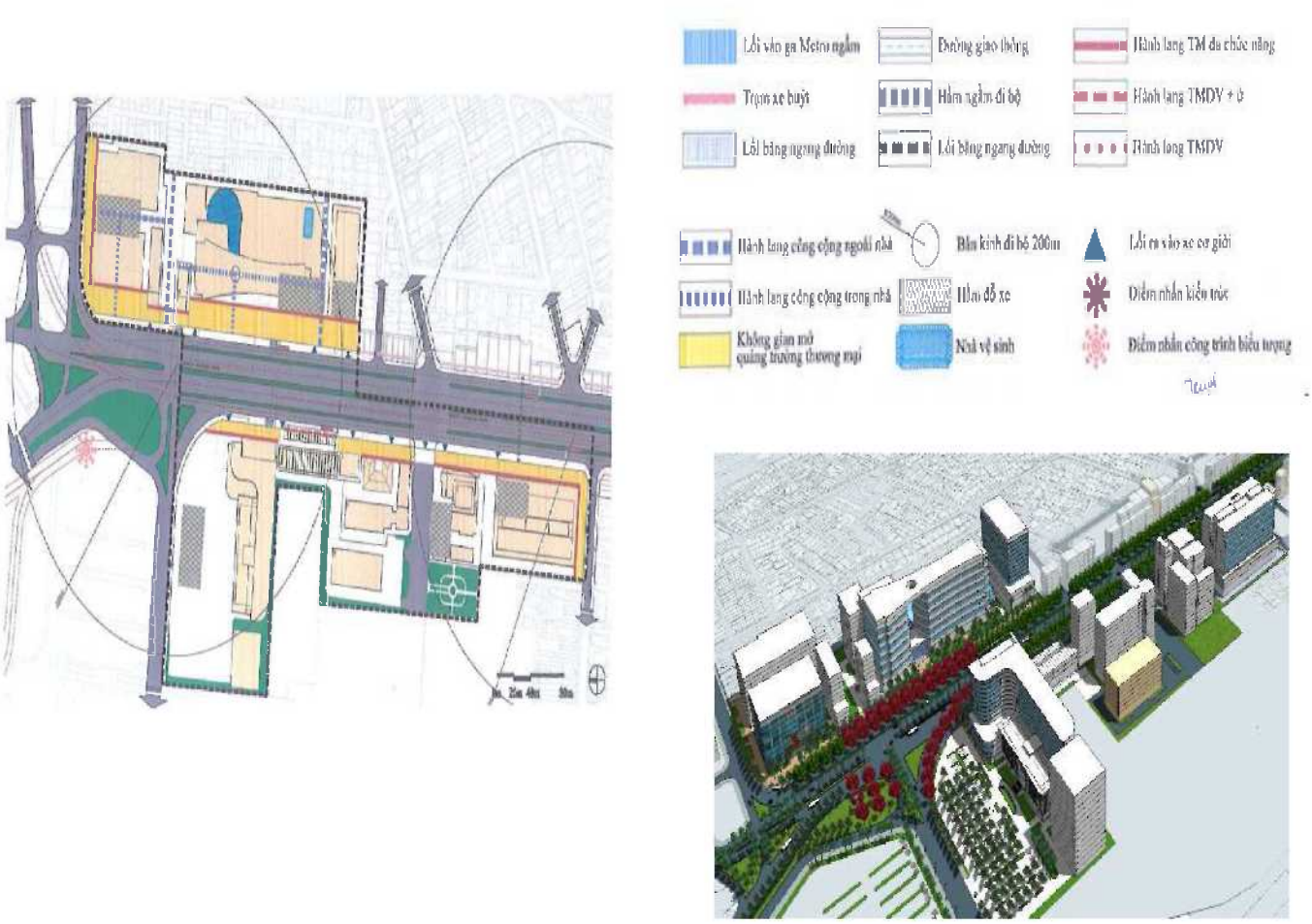
Quy định cụ thể các chỉ tiêu kiến trúc vùng 1: Xem Bảng 3



Hình 14 Sơ đồ phân khu chức năng sử dụng đất vùng 1

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Chiều cao tầng trệt + lửng (nếu có) (m)	Chiều cao tối đa (m)	Khoảng lùi công trình (m)	Khoảng lùi phía sau (m)	Khoảng lùi bên hông (m)	Khoảng lùi khối tháp hoặc các tầng cộng thêm so với RLG(m)	Chiều cao khối tháp (m)	Độ vươn ban công (m)
1	IT1	ở	7	15.6					3	1.4
2	IT2	ở	7	16,8				4	3	0,9
3	IC1	Công cộng		43.6	6	2	2			
4	IM1	Đất phục vụ sân bay		51	10	3.5	Phía Tây: 5			
5	IM2	Đất phục vụ sân bay		51	10	3.5	3.5			
6	IM3	Đất phục vụ sân bay		43.6	10	3.5	3.5			
7	IM4	Đất phục vụ sân bay		51	10	2	3.5			
8	IM5	Đa chức năng		45	TS:10, HG: 6	4	4			
9	IM6	Đa chức năng		50	TS:20, HG: 10	3.5	3.5			
10	IM7	Đất quân sự		50	10	Phía Nam : 6	Phía Tây : 6, phía Đông 1			
11	IM8	Đất phục vụ sân bay		40	20	4	Phía Bắc: 2.5, phía Nam 3			
12	IM9	Đất phục vụ sân bay		68	20	6	6			
13	IM10	Đất phục vụ sân bay		45	10	4	4			
14	IM11	Đất phục vụ sân bay		40	20	3	3			
15	IM12	Đất phục vụ sân bay		40	20	3	2			

Ghi chú: TS:10, HG:6 là lùi phía đường Trường Sơn 10m, lùi phía đường Hậu Giang 6m.



Hình 15 Minh họa không gian, kiến trúc cảnh quan vùng 1

3. Quy định về không gian vùng 2:

Là vùng ở kết hợp thương mại, dịch vụ quy mô nhỏ. Hình thức kiến trúc vùng đa phần là nhà phố, kinh doanh thương mại dịch vụ quy mô nhỏ với diện tích các lô đất không quá lớn.

Các công trình nhà phố dọc đường Trường Sơn có chức năng ở và thương mại dịch vụ nhỏ tại tầng trệt, kết hợp vỉa hè làm hành lang đi bộ hỗ trợ cho việc kinh doanh. Khuyến khích hợp khối các khu đất nhỏ, hạn chế tách thửa. Cấm phơi phóng bên ngoài mặt tiền, cần tuân thủ các quy định về không gian cảnh quan trên toàn tuyến nhằm tạo hành lang thương mại dịch vụ thân thiện với người đi bộ.

Các chỉ tiêu sử dụng đất vùng 2: được quy định theo Bảng 4.

Bảng 4 Thống kê chỉ tiêu sử dụng đất vùng 2

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa	Ghi chú
1	IIO1	Ở	3.5	80	5	Khu vực

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa	Ghi chú
2	IIO2	Ở	3.5	80	5	có Quy hoạch chi tiết Tỷ lệ 1/500 được duyệt
3	IIO3	Ở	4	80	6	
4	IIO4	Ở	3	60	5	
5	IIT1	Ở	6.5	90	8	
6	IIT2	Ở	6.5	90	8	
7	IIT3	Ở	6.5	90	8	
8	IIT4	Ở	6.5	90	8	
9	IIT5	Ở	6	80	8	
10	IIT6	Ở	6.5	90	8	
11	IIT7	Ở	6.5	90	8	
12	IIT8	Ở	6.5	90	8	
13	IIT9	Ở	6.5	90	8	
14	IIT10	Ở	5	70	8	
15	IIT11	Ở	6.5	90	8	
16	IIT12	Ở	6.5	90	8	
17	IIV1	Ở	6.5	80	10	
18	IIV2	Ở	6.5	70	10	
19	IIV3	Ở	6.5	80	10	
20	IIV4	Ở	6.5	80	10	
21	IIV5	Ở	6.5	70	10	Khu vực có Quy hoạch chi tiết Tỷ lệ 1/500 được duyệt

4. Quy định về kiến trúc vùng 2:

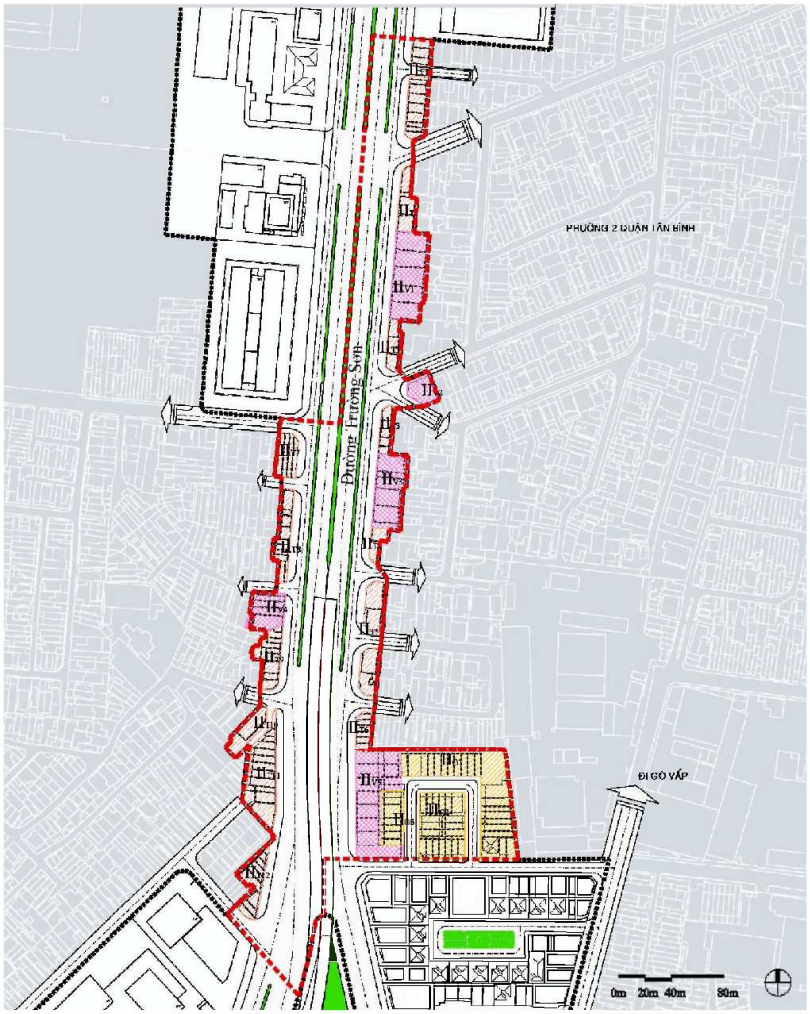
Kiến trúc chủ đạo công trình ở (IIT): Các công trình xây dựng mới cần sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại. Các công trình hiện hữu khuyến khích cải tạo

chỉnh trang mặt đứng đồng bộ về màu sắc trang nhã nhằm tôn tạo bộ mặt các dãy nhà phố thương mại khang trang, hiện đại. Khuyến khích tăng cường cây xanh trong công trình như bồn hoa cây cảnh trên ban công, lô gia

Kiến trúc chủ đạo công trình TMDV (IIV): Các công trình xây dựng mới cần sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc trang nhã hài hòa với các dãy nhà phố. Các tầng 7, 8 cần lùi vào so với lộ giới 4m, khuyến khích sử dụng hình thức mái bằng nhằm tạo sự đồng bộ trên dọc tuyến phố thương mại dịch vụ.

Kiến trúc chủ đạo công trình nhà ở (IIO): Các công trình khu vực này đã được xây dựng ổn định, khuyến khích cải tạo chỉnh trang mặt đứng đồng bộ về màu sắc trang nhã và tăng cường cây xanh trong công trình như bồn hoa cây cảnh trên ban công, lô gia.

Quy định cụ thể các chỉ tiêu kiến trúc vùng 2: Xem Bảng 5.



Hình 16. Sơ đồ phân khu chức năng sử dụng đất vùng 2

Ranh
Đất ở
Đất thương mại
Đất thương mại

BẢNG 5											
Stt	**Phân vùng**	**Chức năng chính**	**Chiều cao tầng trệt (m)**	**Chiều cao tối đa (m)**	**Cao độ chuẩn của dãy nhà (m)**	**Khoảng lùi công trình và tại trệt và khối đế (m)**	**Khoảng lùi phía sau (m)**	**Khoảng lùi bên hông (m)**	**Khoảng lùi khối tháp (m)**	**Độ vươn ban công (m)**	**Độ vươn mái che (m)**
1	IIO1	Ở	5.8	15.6	12.6	2	Theo PL 18			0.9	
2	IIO2	Ở	5.8	15.6	12.6	2	2			0.9	
3	IIO3	Ở	5.8	19	12.6	2	2			0.9	
4	IIO4	Ở				Tây, Nam:3	Tây, Nam:3				
5	IIT1	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
6	IIT2	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
7	IIT3	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
8	IIT4	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
9	IIT5	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
10	IIT6	Ở	7	27	20.6	Trệt + lửng 3	Trệt + lửng 3		4	1,4	3
11	IIT7	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
12	IIT8	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
13	IIT9	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
14	IIT10	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
15	IIT11	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
16	IIT12	Ở	7	27	20.6				4	1,4	3
17	IIV1	Ở	7	3,4	24				4	0	3
18	IIV2	Ở	7	3,4	24	Tây 3	Đông 0	Còn lại 2	4	0	3
19	IIV3	Ở	7	3,4	24				4	0	3
20	IIV4	Ở	7	3,4	24				4	0	3
	IIV5	Ở	7	3,4	24	3			4	0	3



NHÀ Ở BIỆT THỰ
NHÀ PHỐ LIÊN KẾ
TRẠM XE BUÝT
LỐI BĂNG NGANG ĐƯỜNG
CÂY MÓNG BÒ HOA HỒNG
CÂY LONG NÃO
CÂY CAU, CỌ
CÂY HOA GIẤY
CÂY MUỒNG HOA VÀNG
CÂY XANH CÔNG VIÊN
VÙNG CẢNH QUAN GIAO LỘ NHỎ
VÙNG CẢNH QUAN QUẢNG TRƯỜNG GIAO THÔNG
9T
SỐ TẦNG CÔNG TRÌNH
ĐƯỜNG GIAO THÔNG
HẦM NGẦM ĐI BỘ
RANH THIẾT KẾ ĐÔ THỊ



Hình 17. Minh họa không gian, kiến trúc cảnh quan vùng 2.

5. Quy định về không gian vùng 3:

Là vùng văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ. Các chỉ tiêu sử dụng đất vùng 3 được quy định theo Bảng 6.

Bảng 6 Thống kê chỉ tiêu sử dụng đất vùng 3

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa	Ghi chú
1	IIIO1	Ở	3.5	70	6	
2	IIIO2	Ở	3.5	70	5	
3	IIIO3	Ở	3.5	70	5	
4	IIIO4	Ở	3.5	70	5	

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Hệ số SDĐ tối đa	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa	Ghi chú
5	IIIO5	Ở	3.5	70	5	
6	IIIO6	Ở	3.5	70	5	
7	IIIT1	Ở	4	75	6	
8	IIIT2	Ở	4	75	6	
9	IIIT3	Ở	4	75	6	
10	IIIT4	Ở	4	75	6	
11	IIIT5	Ở	4	75	6	
12	IIIT6	Ở	4	75	6	
13	IIIT7	Ở	4	75	6	
14	IIIT8	Ở	4	75	6	
15	IIIT9	Ở	4	75	6	
16	IIIT10	Ở	4	90	8	
17	IIIT11	Ở	6	75	6	
18	IIIV1	Ở	4.5	55	9	
19	IIIV2	Ở	6	65	10	
20	IIIV3	Ở	4.5	55	9	
21	IIIV4	Ở	7	65	14	
22	IIIV5	Ở	4	75	6	
23	IIIV6	Ở	4	75	6	
24	IIIV7	Ở	4	75	6	
25	IIIV8	Ở	4.5	55	9	
26	IIIV9	Dịch vụ Công cộng	6.5	50	11	Khuyến khích thi tuyển
27	IIIC1	Dịch vụ Công cộng	6	50	16	
28	IIIM1	Quân sự	6	45	15	
29	IIIM2	Quân sự	5	D50, T30	15	

Ghi chú: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; theo Quy định của Ủy ban nhân dân

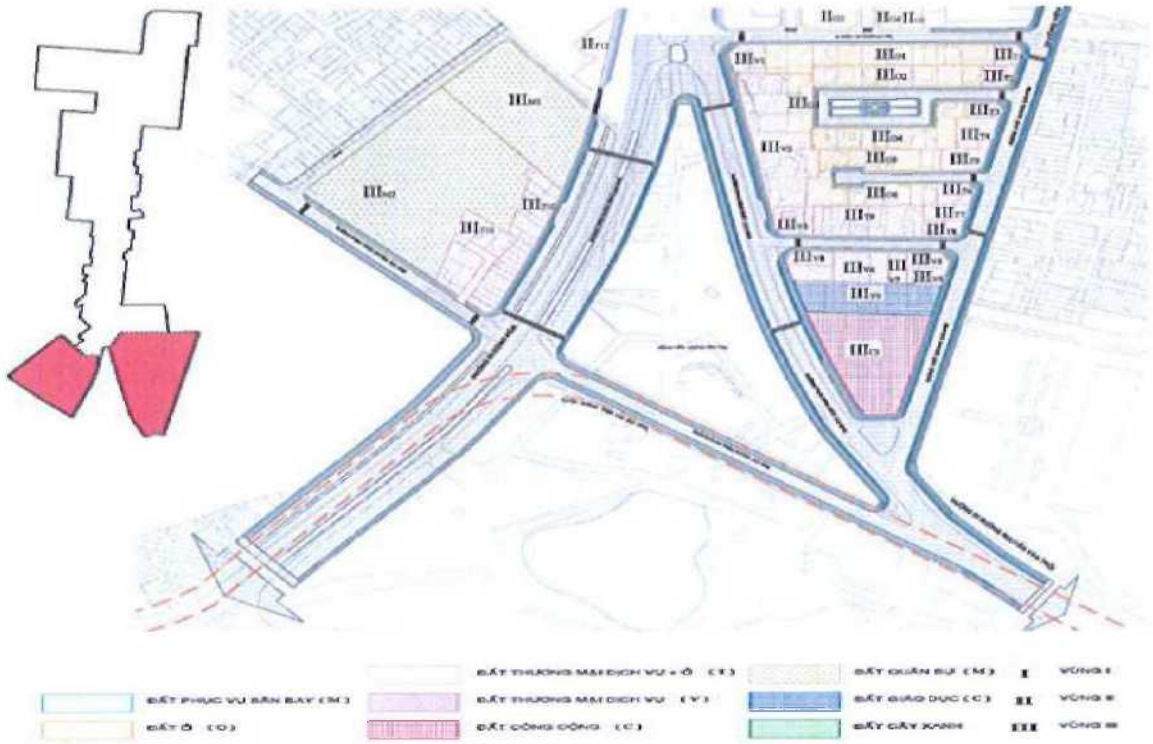
Thành phố Hồ Chí Minh về kiến trúc nhà liên kế; KL: Số tầng theo quy định chưa tính tầng lửng; Số tầng cao tối đa: Bao gồm toàn bộ các tầng trên mặt đất (kể cả tầng kỹ thuật, tầng áp mái) và tầng nửa hầm; Hệ số Sử dụng đất tối đa: Đã cộng hệ số ưu tiên; Thi tuyển: Các công trình cần tổ chức thi tuyển kiến trúc để có phương án tối ưu.

Đặc trưng bố cục không gian khu vực này gồm các nội dung có đặc điểm theo từng khu vực như sau:

Khu vực gồm nhà ở biệt thự, văn phòng và sân khấu điện ảnh: Khu vực gồm nhiều chức năng khác nhau do đó về bố cục không gian kiến trúc cần kết hợp hài hòa giữa cũ và mới, giữa khu vực văn phòng và khu vực nhà ở biệt thự, giữa các công trình điểm nhấn và các công trình cao tầng có sẵn…Đối với các nhà phố làm văn phòng tại đường Huỳnh Lan Khanh và hẻm Phan Đình Giót (xung quanh khu vực Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự) cần tuân thủ theo quy hoạch chi tiết được duyệt tránh thay đổi nhiều đặc biệt là tầng cao nhằm tránh phá vỡ không gian khu vực nhà ở biệt thự bên trong. *(Hình 18)*

- Khu vực đường Trần Quốc Hoàn: Dãy nhà phố làm văn phòng xây kiên cố 4-5 tầng tại khu vực này cần cải tạo chỉnh trang mặt tiền, kết hợp hài hòa với các công trình đa chức năng còn lại tạo thành khu thương mại dịch vụ văn phòng đẹp, hiện đại.

- Khu vực công viên Hoàng Văn Thụ: là nơi có tuyến đường trên cao đi qua công viên và tuyến đường sắt ngầm (dự kiến) vì vậy khu vực này tập trung rất đông người. Cần bố trí hầm ngầm đi bộ kết nối vào nhà ga với các công trình điểm nhấn hai bên đường công viên tạo thành một khu chức năng thương mại dịch vụ liên hoàn phục vụ tốt khách đi metro và tạo hình ảnh hiện đại thân thiện cho khách khi đến Thành phố Hồ Chí Minh.



Hình 18 Sơ đồ phân khu chức năng sử dụng đất vùng 3

6. Quy định về kiến trúc vùng 3:

Kiến trúc chủ đạo công trình khu vực gồm nhà ở biệt thự, văn phòng và sân khấu điện ảnh (IIIO, IIIV, IIIC, IIIT1~IIIT4): Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối công trình có đường nét mạch lạc, đơn giản. Các nhà phố văn phòng trên đường Phan Đình Giót cần tạo khoảng lùi công trình 3m so với lộ giới để làm hành lang đi bộ. Tại vị trí sân khấu điện ảnh, đây là công trình điểm nhấn của khu vực, cần tổ chức thi tuyển kiến trúc để đưa ra phương án tối ưu phù hợp nhất.

Kiến trúc chủ đạo công trình khu vực đường Trần Quốc Hoàn (IIIM, IIIT5): Sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối công trình có đường nét mạch lạc, đơn giản, có thể áp dụng các đường nét, hình khối tròn cong tại vị trí góc công trình. Dãy nhà phố văn phòng mặt tiền đường Trần Quốc Hoàn (IIIT5) cần cải tạo chỉnh trang mặt đứng cho phù hợp với mặt tiền lô đất bị xiên so với trục đường, có thể sử dụng các kiến trúc nhỏ bồn hoa cây cảnh trang trí bên ngoài. Các khu đất quân sự nằm phía trong tiếp giáp đường Phan Thúc Duyện (IIIM) cần nghiên cứu tổ chức thi tuyển kiến trúc nhằm đưa ra phương án phù hợp.

Quy định cụ thể các chỉ tiêu kiến trúc vùng 3: Xem Bảng 7



Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Chiều cao tầng trệt + lửng (nếu có) (m)	Chiều cao tối đa (m)	Cao độ chuẩn của dãy nhà (m)	Chiều cao khối tháp (m)	Khoảng lùi công trình (m)	Khoảng lùi phía sau (m)	Khoảng lùi bên hông (m)	Khoảng lùi khối tháp (m)	Độ vươn ban công (m)
1	IIIO1	Ở	5.8	19	12.6	6.4	2.4				0.9
2	IIIO2	Ở					3				
3	IIIO3	Ở					3				
4	IIIO4	Ở					3				
5	IIIO5	Ở	5.8	15.6	12.6	3	3				
6	IIIO6	Ở	5.8	15.6	12.6	3	3				
7	IIIT1	Ở	7	20.2			3		Phía Bắc:2.4		
8	IIIT2	Ở	7	20.2			3		Phía Nam:3		
9	IIIT3	Ở	7	20.2			3		Phía Bắc:2		
10	IIIT4	Ở	7	20.2			3				
11	IIIT5	Ở	7	20.2			3		Phía Nam:2		
12	IIIT6	Ở	7	20.2			3		Phía Bắc:2		
13	IIIT7	Ở	7	20.2			3				
14	IIIT8	Ở	7	20.2			3		Phía Nam:2.4		
15	IIIT9	Ở	5.8	19			2.4				
16	IIIT10	Ở	7	27			(trệt + lửng) 3			4	1.4
17	IIIT11	Ở	5.8	19			2			4	1.2
18	IIIV1	Ở		36			3	Phía Đông: 2	Phía Bắc:3, phía Nam 2	6	
19	IIIV2	Ở		40			3	2	2	6	
20	IIIV3	Ở		36			3	2	2.4	6	
21	IIIV4	Ở		56			3	Phía Đông:3, phía	Tây, Nam:2	Tây 25, Bắc 6	

Stt	Phân vùng	Chức năng chính	Chiều cao tầng trệt + lửng (nếu có) (m)	Chiều cao tối đa (m)	Cao độ chuẩn của dãy nhà (m)	Chiều cao khối tháp (m)	Khoảng lùi công trình (m)	Khoảng lùi phía sau (m)	Khoảng lùi bên hông (m)	Khoảng lùi khối tháp (m)	Độ vươn ban công (m)
								Bắc 2.4			
22	IIIV5	Ở	7	20.2			3			4	
23	IIIV6	Ở	7	20.2			3			4	
24	IIIV7	Ở	5.8	19			2.4			4	
25	IIIV8	Ở		36		6.4	3	2		6	
26	IIIV9	Dịch vụ Công cộng		44			6	3.5	Bắc 2.4		
27	IIIC1	Dịch vụ Công cộng		64			PĐG:10, PQ:10, GIAO LỘ: 10	6	2		
28	IIIM1	Đất quân sự		60			6	6	6		
29	IIIM2	Đất quân sự		60			6	6	6		

7. Đối với các lô đất đã cấp chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

Đối với các lô đất dự án đã được chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, khi thực hiện xây dựng dự án sẽ căn cứ trên các chỉ tiêu đã được chấp thuận, Quy chế này và Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị đã được duyệt. Trong trường hợp dự án có thay đổi (về chức năng, ranh đất…) thì dự án sẽ được xác định theo các chỉ tiêu quy hoạch quy định tại đồ án Quy hoạch phân khu và Quy định quản lý theo đồ án thiết kế đô thị đã được duyệt.

Phụ lục XVIII

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KIẾN TRÚC LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH NHÀ Ở LIÊN KẾ THUỘC KHU VỰC NHÀ Ở HIỆN TRẠNG TRONG ĐÔ THỊ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Lưu ý: Khi áp dụng, nếu các Phụ lục XXI đến XXX có quy định khác với Phụ lục XVIII, thì áp dụng theo quy định tại Phụ lục đó.

1. Yêu cầu về kiến trúc:

a) Việc xây dựng mới, cải tạo nhà liên kế đảm bảo sự thống nhất về hình thức, chiều cao tại vị trí chỉ giới xây dựng trên từng đoạn phố, tuyến phố hoặc khu đô thị.

b)Đối với các dãy nhà ở liên kế có khoảng lùi hiện hữu (chỉ giới xây dựng không trùng với chỉ giới đường đỏ) cơ quan quản lý quy hoạch có thẩm quyền căn cứ vào hiện trạng kiến trúc khu vực và các yêu cầu được quy định tại Phụ lục này để quy định về khoảng lùi dãy nhà ở liên kế đó cho phù hợp.

c) Trường hợp xây dựng với mật độ xây dựng tối đa 100%, phương án thiết kế cần có giải pháp thông gió và chiếu sáng tự nhiên hợp lý.

2. Yêu cầu về diện tích và kích thước lô đất:

Các lô đất xây dựng công trình nhà liên kế phải đảm bảo các điều kiện sau:

2.1. Lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch $\geq 36m^2$, có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đờng đỏ và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 3,0m$.

2.2. Đối với lô đất không đảm bảo yêu cầu quy định trên:

- Trường hợp lô đất có quy mô diện tích phù hợp quy hoạch có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đường đỏ hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng <3,0m chỉ được cải tạo, sửa chữa hoặc xây dựng mới với chiều cao tại chỉ giới xây dựng $\leq 7,0m$. Chiều cao tại đỉnh mái $\leq 9,0m$.

- Trường hợp lô đất có diện tích $< 15m^2$, có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đường đỏ, chiều sâu tính từ chỉ giới xây dựng $\geq 3,0m$ chỉ được cải tạo, sửa chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với chiều cao tối đa tại đỉnh mái $\leq 7,0m$.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ $15m^2$ đến dưới $36m^2$, có chiều rộng tại vị trí chỉ giới đường đỏ, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng $\geq 3,0m$ chỉ được cải tạo, sửa

chữa theo hiện trạng hoặc xây dựng mới với quy mô như sau:

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới ≥ 6m: chiều cao tối đa tại chỉ giới xây dựng ≤ 11,6m và chiều cao tối đa tại đỉnh mái ≤ 13,6m;

+ Lô đất tiếp giáp đường, hẻm có lộ giới < 6m: chiều cao tối đa tại đỉnh mái ≤ 11,6m.

- Trường hợp lô đất có diện tích từ 15m^2 đến dưới 36m^2, khuyến khích hợp khối kiến trúc bên ngoài đối với các lô đất có khả năng hình thành công trình tác động xấu đến mỹ quan đô thị (dạng zic- zac, xiên méo...) hoặc lô đất có chiều ngang nhỏ và chiều dài lớn. Mặt bằng công trình hợp khối hình cần chứa được dạng hình học đa giác có các cạnh vuông góc (có không quá 1 góc α <60°), cải thiện và đảm bảo đồng thời được các điều kiện tại khoản 2.1 sẽ được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch có thẩm quyền xem xét cụ thể với chiều cao tại chỉ giới xây dựng ≤ 11,6m và chiều cao tại đỉnh mái ≤ 13,6m. Phần diện tích đất tiếp giáp đường giao thông được xem là lối vào công trình (khoảng lùi không xây dựng) nếu chiều ngang <2,5m.

3. Tầng cao và chiều cao nhà liên kế:

Tầng cao và chiều cao nhà ở liên kế, nhà ở liên kế mặt phố, nhà ở liên kế có khoảng lùi phụ thuộc vào chiều rộng lộ giới đường, hẻm được xác định tại Bảng 2 dưới đây:

3.1. Tầng cao công trình:

Bảng 1- Các yếu tố cộng thêm tầng

Chiều rộng lộ giới (L)	**Số tầng cơ bản**	**Số tầng cộng thêm nếu có (thuộc 1 trong các trường hợp sau)**		**Số tầng tối đa**
		Thuộc các khu vực Trung tâm(*)	**Công trình xây dựng trên lô đất có chiều rộng mặt tiền ≥ 8,0m**	
(m)	*(tầng)*	*(tầng)*	*(tầng)*	*(tầng)*
(1)	*(2)*	*(3)*	*(5)*	*(6)*
L ≥ 16	6	-	-	6
6 ≤ L < 16	4	+1	+1	5
3,5 ≤ L < 6	3	+1	+1	4
L < 3,5	3	0	0	3

(*) Các khu vực trung tâm cấp khu vực trở lên được xác định theo Quy hoạch chung đã được phê duyệt và Quy hoạch tổng thể;

a) Số tầng cơ bản: là số tầng được xây dựng tại chỉ giới xây dựng; Tầng cộng thêm phải lùi vào so với chỉ giới xây dựng 3,5m.

b) Trường hợp chiều rộng mặt tiền công trình nhỏ hơn 4,0m thì không áp dụng cộng thêm tầng tại Bảng 2; trường hợp khu đất có chiều rộng mặt tiền từ 3,0 đến dưới 4,0m, diện tích ≥ 36m² được cộng thêm tầng nếu hợp khối với công trình đủ điều kiện áp dụng yếu tố cộng thêm tầng tại Bảng 1 và cải thiện được chiều rộng mặt tiền ≥ 4m.

c) Số tầng cộng thêm chỉ được tính cho 01 (một) trong các trường hợp, đảm bảo không vượt số tầng tối đa và không được vượt quá số tầng quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

3.2. Chiều cao công trình:

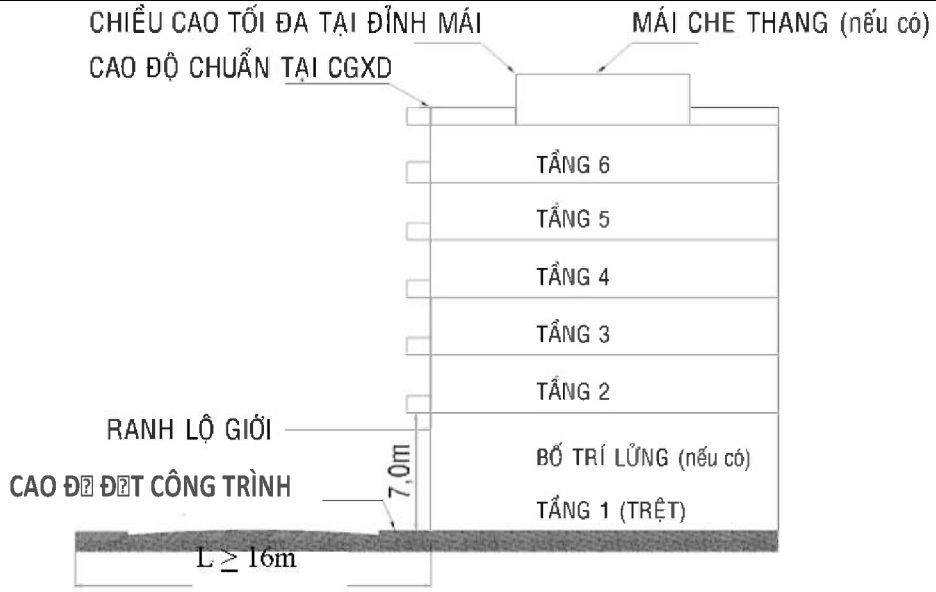
a) Chiều cao các tầng căn cứ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

b) Trường hợp không xây dựng đến số tầng tối đa, tùy thuộc vào số tầng xây dựng ít hơn khuyến khích áp dụng cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng tương ứng theo quy định tại Bảng 3;

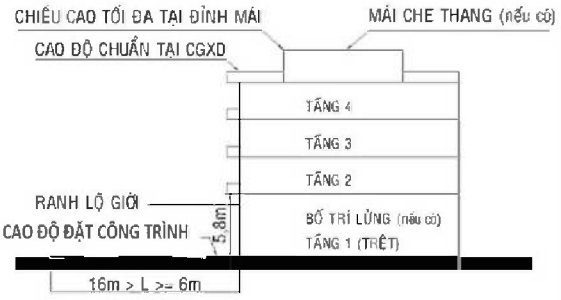
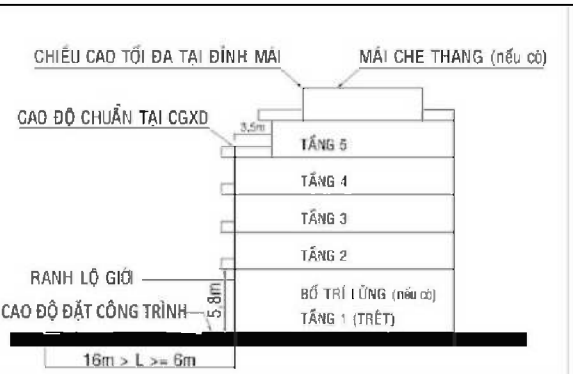
c) Chiều cao tối đa công trình không được vượt quá chiều cao được quy định tại Quy hoạch phân khu đã được duyệt.

d) Đối với các dãy nhà liên kế đã được xây dựng đồng bộ mà số tầng, chiều cao công trình hiện hữu khác với quy định tại Quy chế này, trong trường hợp cải tạo, xây dựng mới, cơ quan có thẩm quyền về quản lý xây dựng cấp xã quyết định số tầng, chiều cao công trình theo quy định Mục 2, 3.1, 3.2 của Phụ lục này hoặc theo số tầng, chiều cao của dãy nhà hiện hữu nhằm tạo sự thống nhất về cao độ công trình của dãy nhà.

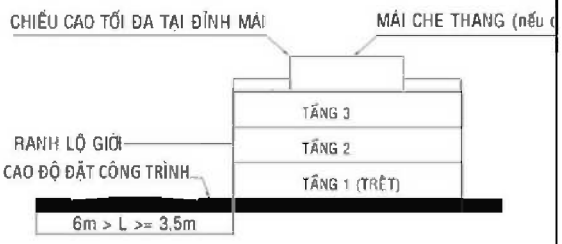
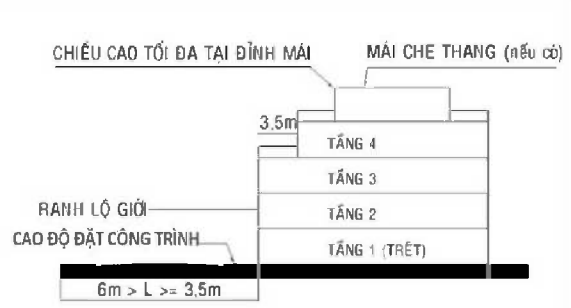
Bảng 2 - Quy định chiều cao và cao độ chuẩn theo chiều rộng lộ giới								
Chiều rộng lộ giới L (m)	**Tổng chiều cao tối đa của tầng 1 (bao gồm tầng lửng nếu có)** (m)	**Cao độ chuẩn tại vị trí chỉ giới xây dựng (m)**					**Chiều cao tối đa tại đỉnh mái** (m)	**Chiều cao tối đa tại đỉnh mái (nếu có cộng tầng)** (m)
		Tầng 2	**Tầng 3**	**Tầng 4**	**Tầng 5**	**Tầng 6**		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
L ≥ 16	7,0	-	-	-	-	25,0		27,0
6 ≤ L < 16	5,8	-	-	17,0	-	-	19,0	22,4
3,5 ≤ L< 6	-	-	11,6	-	-	-	13,6	15,6
L < 3,5	-	-	-	-	-	-	11,6	-



Hình 18-1: Minh họa số tầng cao tối đa đối với đường có lộ giới từ 16m trở lên

	
Tầng cao tối đa 04 tầng (khi không có yếu tố cộng thêm tầng). Độ vươn ban công tuân thủ quy định tại Bảng 3	Tầng cao tối đa 05 tầng: áp dụng khi thỏa 1 trong 02 yếu tố cộng thêm tầng cao tại Bảng 2. Tầng 5 có khoảng lùi 3,5m so với các tầng dưới. Độ vươn ban công tuân thủ quy định tại Bảng 3.

Hình 18-2- Minh họa số tầng cao tối đa đối với đường có lộ giới từ 6m đến dưới 16m

	
Tầng cao tối đa 03 tầng (khi không có yếu tố cộng thêm tầng)	Tầng cao tối đa 04 tầng, khi thỏa yếu tố cộng thêm tầng.Tầng 4 có khoảng lùi 3,5m so với các tầng dưới

Hình 18-3- Minh họa số tầng cao tối đa đối với đường có lộ giới từ 3,5m đến dưới 6m

(Bố trí tầng cao, khoảng lùi phù hợp Quy chế này, tiêu chuẩn thiết kế, quy định về xây dựng và an toàn phòng cháy chữa cháy cho công trình)

4. Hệ số sử dụng đất

Hệ số sử dụng đất nhà liên kế bằng tổng diện tích sàn xây dựng (được tính theo số tầng, mật độ, khoảng lùi nhà liên kế được quy định tại các Điểm 3, 4, 5 của Phụ lục này) chia cho diện tích lô đất phù hợp quy hoạch.

Hệ số sử dụng đất đối với nhà liên kế có thể khác hệ số sử dụng đất trung bình của ô chức năng và không áp dụng hệ số ưu đãi, cộng thêm / giảm trừ theo Điều 5 và Điều 15 của Quy chế này.

Trong trường hợp đồ án Quy hoạch phân khu có quy định hệ số sử dụng đất tối đa cụ thể cho lô đất xây dựng, hệ số sử dụng đất nhà liên kế không được vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa nêu trên.

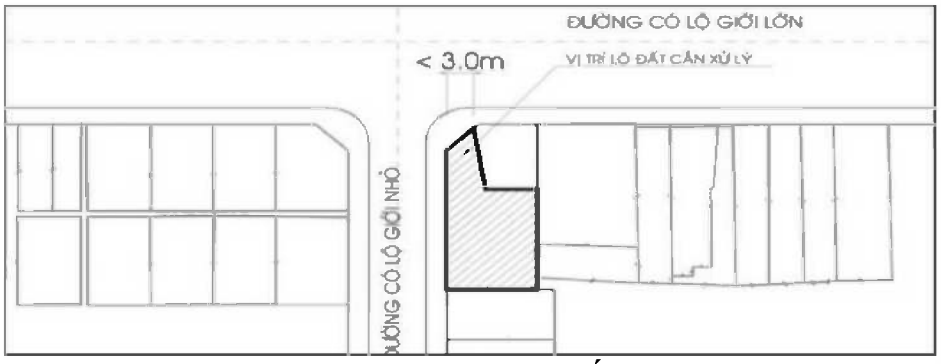
5. Mật độ và khoảng lùi xây dựng công trình

Xác định theo điểm a, b, khoản 2, Điều 15, Quy định đối với kiến trúc nhà ở tại Quy chế này.

6. Xử lý các trường hợp lô đất có vị trí đặc biệt:

6.1. Trường hợp lô đất có vị trí tại góc giao của hai hoặc ba đường có quy định khác nhau về tầng cao (sau đây gọi tắt đường hoặc hẻm có lộ giới lớn nhất là "*đường lớn*"; đường hoặc hẻm có lộ giới nhỏ nhất là "*đường nhỏ*"):

a) Nếu chiều rộng lô đất tiếp giáp ranh lộ giới đường lớn <3, thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với *đường nhỏ*. *(Hình 18-4)*

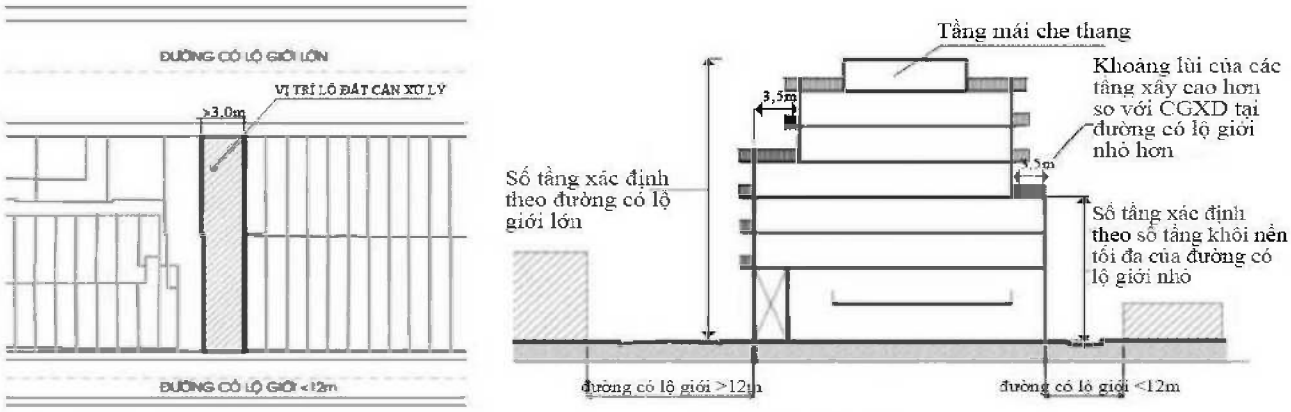


Hình 18-4- Minh họa vị trí lô đất trường hợp a)

b)Nếu chiều rộng lô đất tiếp giáp ranh lộ giới đường lớn ≥3,0m thì các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được xác định theo quy định đối với đường lớn.

6.2. Trường hợp lô đất tiếp giáp hai mặt trước, sau với hai đường có quy định khác nhau về tầng cao:

Đối với đường nhỏ hơn thì phần công trình xây cao hơn so với chiều cao tại vị trí chỉ giới xây dựng lùi vào 3,5m. *(Hình 18-5)*



Hình 18-5- Minh họa vị trí lô đất tiếp giáp 2 mặt đường

7. Tầng hầm

- Đối với nhà ở liên kế thuộc khu vực nhà ở hiện trạng trong đô thị, trường hợp chưa có quy định tại các đồ án quy hoạch đã phê duyệt, được xây dựng 01 tầng hầm hoặc tầng bán hầm.

- Tầng hầm sử dụng cho mục đích để xe và phòng kỹ thuật thì không tính vào hệ số sử dụng đất;

- Vị trí đường xuống tầng hầm để xe (ram dốc) có bề rộng ≥ 2,2m, cách ranh lộ giới tối thiểu 3m.

- Diện tích tầng hầm không vượt quá ranh đất.

8. Giàn hoa, lam trang trí

- Giàn hoa, lam trang trí chỉ được bố trí tại không gian sân thượng của tầng cao tối đa công trình (tầng sân thượng và mái che thang) với chiều cao tối đa 3m (tính từ sàn mái), được thiết kế trống thoáng (phần trống thoáng này chiếm tỷ lệ tối thiểu 80% diện tích từng bề mặt che phủ).

9. Ban công

a) Độ vươn của ban công, ô văng được quy định theo lộ giới đường như sau:

Bảng 3- Độ vươn tối đa ban công, ô văng	
Chiều rộng lộ giới L(*) (m)	**Độ vươn tối đa(**) (m)**
L < 7	0
7 ≤ L < 12	0,9
12 ≤ L < 20	1,2
L ≥ 20	1,4

(*) L là chiều rộng lộ giới theo quy hoạch đã duyệt. Đối với trường hợp cấp phép có thời hạn, L tính theo chiều rộng của đường hiện trạng tiếp giáp lô đất;

(**) Độ vươn của ban công, ô văng *nhô ra phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè (theo quy hoạch đã phê duyệt) ít nhất 1,0m, đảm bảo các quy định về hành lang an toàn đối với hệ thống đường dây điện (nếu có) và được phép bố trí trong không gian khoảng lùi xây dựng, bao gồm cả phần khoảng lùi 3,5m đối với các tầng cộng thêm.*

b)Trên phần ban công vươn ra trên không gian lộ giới, không được phép che chắn tạo thành lô-gia hoặc xây dựng thành phòng. Các hình thức trang trí mặt tiền (bao gồm lam trang trí, ô kính, lan can, tay vịn, v.v...) không vượt quá 50% diện tích bề mặt các tầng có ban công.

c) Cao độ mặt dưới của ban công, ô văng tối thiểu 3,5m.

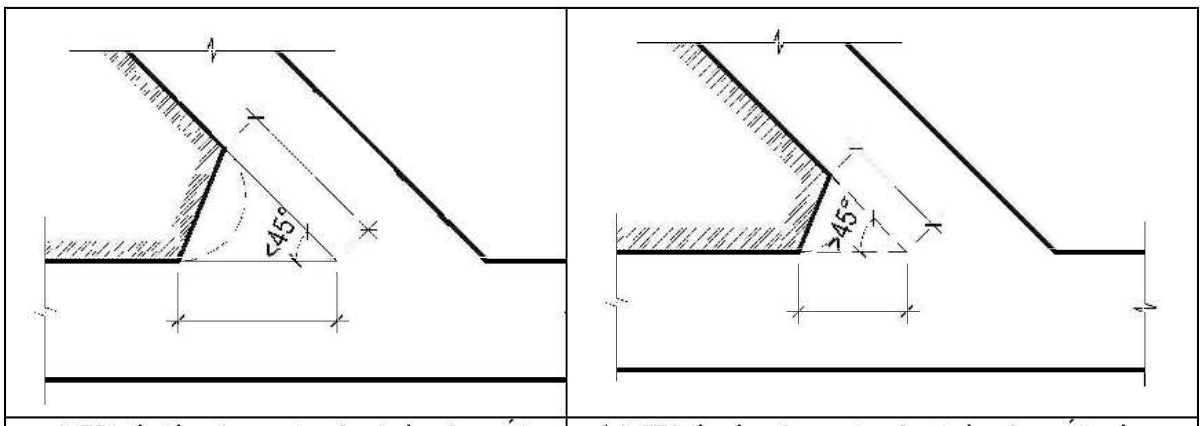
10. Về vạt góc công trình nhà liên kế :

Để đảm bảo an toàn và tầm nhìn cho các phương tiện giao thông khi lưu thông trên đường phố, các ngôi nhà ở góc đường phải được cắt vát theo quy định trong Bảng 4 dưới đây (Minh họa xem tại *Hình 18-2*).

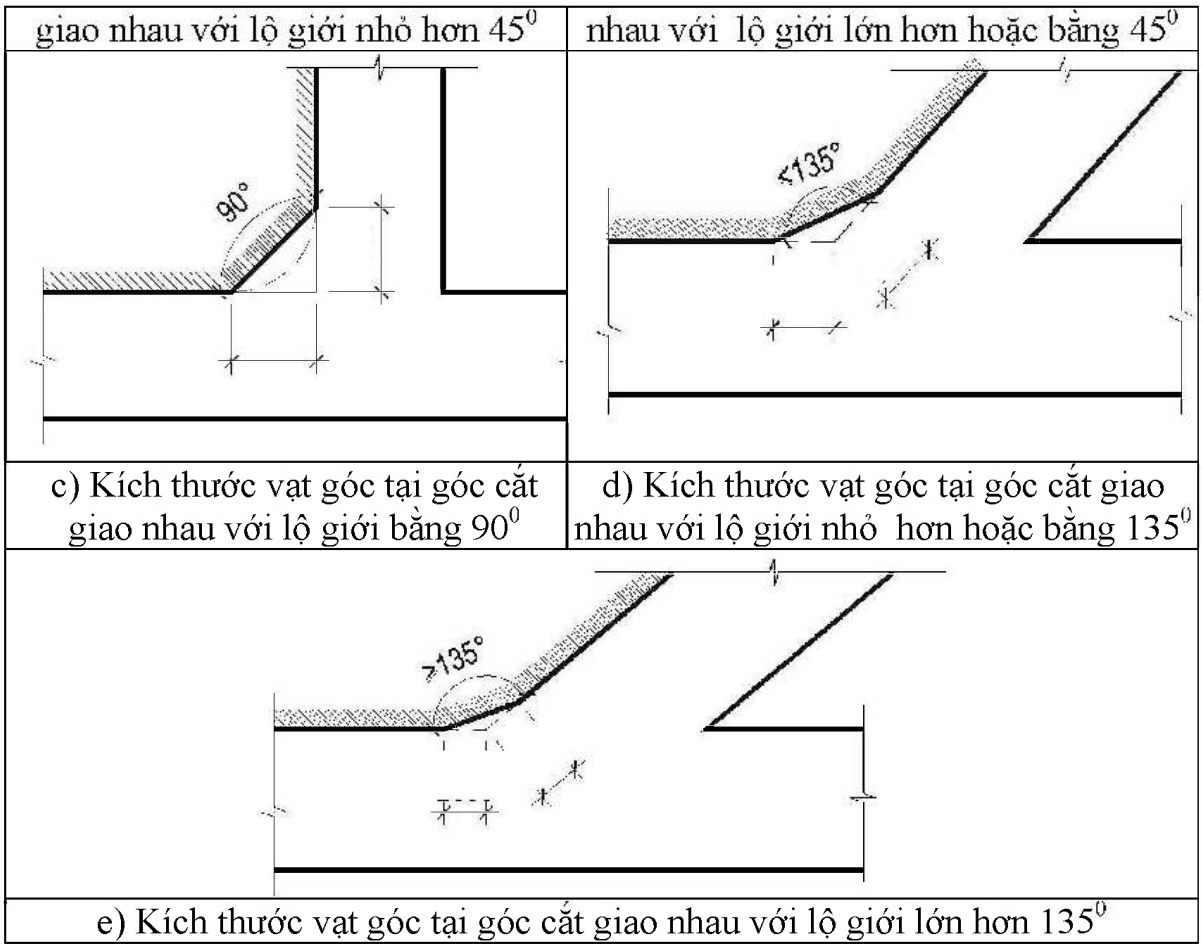
Bảng 4 - Kích thước vạt góc tính từ điểm giao nhau với các lộ giới	
Góc cắt giao nhau với lộ giới	**Kích thước vạt góc hoặc bo tròn** (m)
- Nhỏ hơn 45^0	8,0 x 8,0
- Lớn hơn hoặc bằng 45^0	5,0 x 5,0
- Vuông góc tương đương 90^0	4,0 x 4,0
- Nhỏ hơn hoặc bằng 135^0	3,0 x 3,0
- Lớn hơn 135^0	2,0 x 2,0

Ghi chú: *Để giảm mức độ ảnh hưởng đến lưu thông khi giao cắt với hẻm áp dụng bổ sung Bảng 5 dưới đây:*

Bảng 5 - Tỷ lệ áp dụng kích thước vạt góc theo lộ giới hẻm			
Giao cắt giữa	**L ≥ 12m**	**4m ≤ L <12m**	**L< 4m**
L ≥ 12m	100% Bảng 4	50% Bảng 4	Vạt góc 1m x 1m; hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1m
4m ≤ L <12m	50% Bảng 4		Vạt góc 1m x 1m; hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1m
L< 4	Vạt góc 1m x 1m; hoặc bo tròn góc giao lộ với R=1m		



a) Kích thước vạt góc tại góc cắt | b) Kích thước vạt góc tại góc cắt giao



Hình 18-6 - Quy định về kích thước vạt góc

11. Các tiêu chí để xác định lộ giới quy hoạch đường hẻm:

Ủy ban nhân dân cấp cơ sở căn cứ vào các tiêu chí sau để xác định lộ giới các đường hẻm trên địa bàn, phê duyệt theo quy định, làm cơ sở để áp dụng:

11.1. Về quy định lộ giới tối thiểu đường hẻm:

Lộ giới hẻm được xác định theo độ rộng lộ giới và chiều dài hẻm.

Bảng 7 - Quy định về hình thức và lộ giới hẻm

TT	Hình thức đường	Chiều dài hẻm	Lộ giới tối thiểu	Ghi chú
	Đường hẻm chính		≥ 8,0 m	(1)
01	Đường hẻm nhánh và hẻm cụt (3)	Nhỏ hơn 25m	≥ 3,5 m	
02		25m - 50m	≥ 4,5 m	(2)
03		50m - 100m	≥ 5,0 m	
04		100m - 200m	≥ 6,0 m	
05		Lớn hơn 200m	≥ 8,0 m	
	Lối đi chung		≥ 2,0 m	Trên cơ sở ý kiến đồng

				thuận của các hộ dân [(2)]. ;

Ghi chú:

[(1)] Được điều chỉnh giảm lộ giới tối thiểu, nhưng (không nhỏ hơn) ≥ 4,5m, trong các trường hợp đặc biệt Ủy ban nhân dân cấp xã được xem xét điều chỉnh phù hợp thực tế địa phương và đảm bảo quy định về phòng cháy chữa cháy;

[(2)] Cần điều chỉnh tăng lộ giới tối thiểu thêm + 0,5m, trong trường hợp hẻm có trụ điện hoặc khu vực có mật độ cư trú cao trên 300 người/ha;

[(3)] Trừ các khu vực nội thành cũ (các quận cũ: 1, 3,4,5,6,8,10,11,Bình Thạnh, Tân Bình, Tân Phú, Gò Vấp và Phú Nhuận), các khu vực còn lại được khuyến khích tăng thêm từ 0,5-1,0m so với Bảng 7 trên và phù hợp điều kiện thực tế tại địa phương.

11.2. Các yêu cầu về quy hoạch xây dựng đối với hẻm

Khi thực hiện quy hoạch, xây dựng công trình trong hẻm cần đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Trong trường hợp hẻm cụt dài quá 150m, không có điều kiện thông hẻm và có đủ điều kiện về quỹ đất hoặc được kết hợp với dự án xây dựng mới dọc hẻm thì ưu tiên bố trí chỗ quay đầu xe với kích thước phù hợp khoản 6.4 và khoản 6.5, Thông tư 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 và phương tiện chữa cháy ở địa phương theo Điều 4, Quyết định số 101/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024.

b) Trong trường hợp khu dân cư ổn định và không có đủ điều kiện quỹ đất để thực hiện theo phương án a) như trên thì nghiên cứu bố trí thêm hẻm cụt phụ ở dọc hẻm hoặc ở cuối hẻm tạo thành ngã ba ở cuối hẻm có lộ giới lớn hơn 3,5m và có vạt góc theo bán kính 5m để quay đầu xe.

c) Đối với các hẻm nhánh nối hai đầu với hẻm chính có chiều dài ≤50m, có lưu lượng giao thông không đáng kể và hiện trạng có các căn nhà ở đầu hẻm xây dựng kiên cố đã có giấy phép xây dựng nằm dọc theo đường hẻm thì cho phép xác định lộ giới như lối đi chung (rộng tối thiểu 2m) với ý kiến đồng thuận của các hộ dân trong khu vực hẻm trên.

10.3. Các quy định về xây dựng

Trường hợp cần thiết cho phép đường hẻm đi qua tầng trệt của nhà mặt tiền trên đường chính, phải đảm bảo quy định như sau:

a) Bề rộng đường hẻm không nhỏ hơn 3,5m;

b) Chiều cao thông thủy không nhỏ hơn 4,25m.

Trường hợp này chỉ giải quyết cho giai đoạn trước mắt khi chưa có điều kiện mở đường hẻm khác và cần có ý kiến đồng thuận của chủ sở hữu khu đất./.

Phụ lục XIX

CÁC QUYẾT ĐỊNH VỀ BAN HÀNH DANH MỤC BIỆT THỰ CŨ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÃ ĐƯỢC PHÂN LOẠI CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

1. Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 11/5/2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 1 và Đợt 2);

2. Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 18/3/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 3);

3. Quyết định số 1257/QĐ-UBND ngày 13/4/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 4);

4. Quyết định số 1472/QĐ-UBND ngày 04/5/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 5);

5. Quyết định số 3851/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 6);

6. Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 06/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 7);

7. Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 8);

8. Quyết định số 1402/QĐ-UBND ngày 27/4/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 9);

9. Quyết định số 1129/QĐ-UBND ngày 29/3/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 10);

10. Quyết định số 1937/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của Ủy ban nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 11);

11. Quyết định số 5656/QĐ-UBND ngày 05/12/2023 về của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 12,13);

12. Quyết định số 3829/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành danh mục biệt thự cũ trên địa bàn Thành phố đã được phân loại (Đợt 14) và Quyết định số 970/QĐ-UBND ngày 14/3/2025 về điều chỉnh bổ sung Quyết định số 3829/QĐ-UBND.

Phụ lục XX

QUY ĐỊNH TIÊU CHÍ XÁC ĐỊNH CÔNG TRÌNH THÂN THIỆN MÔI TRƯỜNG ĐỂ XEM XÉT ÁP DỤNG HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT ƯU ĐÃI

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

1. Mục đích

a) Phụ lục này quy định các tiêu chí xác định công trình thân thiện môi trường làm căn cứ xem xét áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Việc áp dụng các tiêu chí quy định tại Phụ lục này nhằm:

- Khuyến khích phát triển công trình sử dụng hiệu quả tài nguyên, năng lượng và giảm phát thải khí nhà kính;
- Góp phần nâng cao chất lượng môi trường đô thị, thích ứng với biến đổi khí hậu, tăng cường khả năng chống chịu của đô thị;
- Khuyến khích áp dụng các giải pháp quy hoạch, kiến trúc và kỹ thuật xây dựng theo hướng phát triển bền vững;
- Làm căn cứ thống nhất để cơ quan có thẩm quyền xem xét việc áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế quản lý kiến trúc.

2. Phạm vi áp dụng

a) Phụ lục này áp dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng đề nghị áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế quản lý kiến trúc đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác về điều kiện ưu đãi đối với công trình xanh hoặc công trình thân thiện môi trường thì thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

c) Phụ lục này không thay thế các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn xây dựng hoặc các quy định chuyên ngành về bảo vệ môi trường, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, cấp nước, thoát nước, phòng cháy và chữa cháy, an toàn công trình và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Đối tượng áp dụng

a) Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng.

b) Cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, tài nguyên và

môi trường.

c) Tổ chức tư vấn lập quy hoạch, thiết kế, thẩm tra, thẩm định.

d) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

4. Nguyên tắc áp dụng

Việc xác định công trình thân thiện môi trường phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

a) Phù hợp quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Tuân thủ đầy đủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng.

c) Chỉ xem xét đối với các giải pháp mang lại hiệu quả môi trường cao hơn mức yêu cầu tối thiểu theo quy định của pháp luật.

d) Việc xem xét áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi được thực hiện trên cơ sở hồ sơ thiết kế, tài liệu chứng minh và kết quả kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

e) Một giải pháp môi trường chỉ được sử dụng để xác định ưu đãi một lần đối với cùng một nội dung ưu đãi theo Quy chế.

f) Việc áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi không làm thay đổi yêu cầu phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan.

g) Việc xác định công trình thân thiện môi trường phải bảo đảm khách quan, minh bạch, có khả năng kiểm chứng, có khả năng duy trì trong quá trình khai thác công trình, không làm ảnh hưởng đến an toàn công trình, không làm giảm chất lượng môi trường đô thị xung quanh.

h) Việc áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi phải bảo đảm phù hợp với khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phòng cháy chữa cháy, giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước và các điều kiện quản lý đô thị tại khu vực.

i) Trường hợp công trình đáp ứng các nội dung đã cam kết thì tiếp tục được áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi theo Quy chế.

Trường hợp phát hiện công trình không thực hiện hoặc không duy trì các giải pháp đã cam kết thì cơ quan có thẩm quyền xem xét: Yêu cầu khắc phục trong thời hạn nhất định; Thu hồi việc áp dụng ưu đãi theo quy định của Quy chế và pháp luật có liên quan; Xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

5. Tiêu chí xác định công trình thân thiện môi trường:

Để được xem xét áp dụng hệ số sử dụng đất ưu đãi, công trình phải đáp ứng đồng thời các tiêu chí như sau:

a) Tuân thủ quy hoạch và quy chuẩn:

Công trình phải phù hợp quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tuân thủ pháp luật về môi trường.

b) Tiêu chí về Quy hoạch sinh thái và Không gian xanh

Nhóm tiêu chí này nhằm: Nâng cao chất lượng môi trường đô thị; Tăng khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu; Giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị; Tăng khả năng thấm nước tự nhiên; Góp phần xây dựng đô thị xanh theo định hướng phát triển bền vững của Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Không gian xanh	Tăng diện tích cây xanh vượt yêu cầu tối thiểu của quy hoạch.	Tổng mặt bằng, bản vẽ cảnh quan.
Bề mặt thấm nước	Gia tăng tỷ lệ bề mặt thấm nước, giảm dòng chảy mặt.	Tổng mặt bằng, thuyết minh thoát nước.
Hành lang thông gió	Tổ chức không gian bảo đảm thông gió tự nhiên.	Mô phỏng hoặc thuyết minh thiết kế.
Kết nối đi bộ	Kết nối an toàn với giao thông công cộng, vỉa hè.	Bản vẽ giao thông.

c) Tiêu chí về Hiệu quả sử dụng năng lượng

Mục tiêu khuyến khích công trình: giảm nhu cầu tiêu thụ năng lượng; tận dụng thông gió tự nhiên; tận dụng chiếu sáng tự nhiên; sử dụng năng lượng tái tạo; áp dụng công nghệ quản lý năng lượng.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Thông gió tự nhiên	Giảm nhu cầu điều hòa.	Thuyết minh kiến trúc.
Chiếu sáng tự nhiên	Tăng sử dụng ánh sáng tự nhiên.	Mặt bằng, mặt cắt.
Thiết bị hiệu suất cao	Sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng.	Danh mục thiết bị.
Năng lượng tái tạo	Khai thác điện mặt trời hoặc nguồn tương đương.	Hồ sơ kỹ thuật.
Quản lý năng lượng	Ứng dụng hệ thống giám sát tiêu thụ năng lượng.	Thuyết minh hệ thống.

d) Tiêu chí Quản lý tài nguyên nước:

Mục tiêu: Khuyến khích sử dụng tiết kiệm nước; tái sử dụng nước; thu gom nước mưa; giảm lượng nước cấp từ hệ thống đô thị; tăng khả năng điều tiết nước mưa.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Thu gom nước mưa	Thu gom, lưu trữ, tái sử dụng.	Bản vẽ cấp thoát nước.
Tiết kiệm nước	Thiết bị tiết kiệm nước.	Danh mục thiết bị.
Tái sử dụng nước	Nước sau xử lý cho tưới cây, xả vệ sinh.	Sơ đồ công nghệ.
Chống ngập	Giải pháp tăng khả năng điều tiết nước.	Thuyết minh kỹ thuật.

e) Tiêu chí vật liệu và môi trường:

Khuyến khích: vật liệu tái chế; vật liệu phát thải thấp; vật liệu địa phương; vật liệu có tuổi thọ cao; vật liệu dễ tái sử dụng.

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Vật liệu tái chế	Ưu tiên vật liệu tái chế.	Thuyết minh vật liệu.
Vật liệu địa phương	Giảm phát thải vận chuyển.	Nguồn gốc vật liệu.
Giảm phát thải	Vật liệu phát thải thấp.	Chứng nhận sản phẩm.
Quản lý chất thải	Thu gom, phân loại chất thải.	Biện pháp thi công.
Kiểm soát bụi, tiếng ồn	Giảm ảnh hưởng môi trường xung quanh.	Biện pháp môi trường.

f) Tiêu chí quản lý vận hành:

Tiêu chí	Nội dung đánh giá	Hồ sơ chứng minh
Quản lý môi trường	Quy trình vận hành xanh.	Quy trình quản lý.
Giám sát thông minh	Ứng dụng BMS hoặc tương đương.	Thuyết minh hệ thống.
Đổi mới sáng tạo	Giải pháp vượt yêu cầu thông thường.	Hồ sơ chứng minh.

6. Hồ sơ thay thế:

Trường hợp công trình đã được cấp: LOTUS; EDGE; LEED; hoặc hệ thống đánh giá công trình xanh khác được cơ quan có thẩm quyền công nhận, thì chủ đầu tư được sử dụng các tài liệu của hệ thống chứng nhận đó làm căn cứ chứng minh đối với các tiêu chí tương ứng mà không phải lập lại tài liệu có nội dung tương đương.

7. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập và nộp đầy đủ hồ sơ chứng minh; Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của hồ sơ; Tổ chức thực hiện và

duy trì các giải pháp thân thiện môi trường trong suốt quá trình khai thác công trình; Phối hợp với cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thẩm định, kiểm tra và hậu kiểm; Khắc phục các nội dung không phù hợp theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Phụ lục XXI

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU VỰC ĐẶC KHU CÔN ĐẢO

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

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Quy định về quản lý kiến trúc đối với toàn bộ khu vực lập quy chế

Quy định phạm vi tổng thể, ranh giới lập quy chế: Khu vực lập quy chế kiến trúc gồm khu vực có quy mô khoảng 7.718,87 ha, toàn bộ ranh giới hành chính huyện Côn Đảo (là phần đất nổi của 16 đảo) có diện tích khoảng 7.578,87 ha và phần dự kiến lấn biển.

2. Các chỉ tiêu quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có), các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia hoặc địa phương được áp dụng: căn cứ theo Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung xây dựng Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đến năm 2045 được Thủ tướng Chính phủ quy định tại Quyết định số 566/QĐ-TTg ngày 26/6/2024; QCVN 01:2021/BXD.

3. Định hướng kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan của toàn đô thị

3.1. Quy định về kiểm soát phát triển không gian: mô hình, cấu trúc phát triển, tổ chức không gian theo 02 phân vùng chính, bao gồm:

- Phân vùng ưu tiên dành cho bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên bao gồm toàn bộ phạm vi Vườn Quốc gia Côn Đảo, diện tích khoảng 5.889,8 ha: Bảo tồn và phục hồi các hệ sinh thái rừng, đất ngập nước và biển; xây dựng Vườn quốc gia Côn Đảo trở thành một khu bảo tồn rừng, đất ngập nước và biển có tầm quan trọng quốc gia và quốc tế. Khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên đa dạng sinh học, phát huy giá trị phòng hộ đầu nguồn của rừng và các dịch vụ hệ sinh thái khác để góp phần phát triển kinh tế, xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh của huyện Côn Đảo.Việc khai thác, sử dụng tài nguyên, tổ chức du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong Vườn Quốc gia Côn Đảo thực hiện theo quy định pháp luật về lâm nghiệp và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Phân vùng ưu tiên phát triển dân cư, du lịch: Tổ chức tập trung theo các khu vực tại đảo Côn Sơn; phát triển trên cơ sở các khu vực chức năng dân cư, du lịch theo mô hình cấu trúc phân tán đa trung tâm, mỗi khu vực chức năng tổ chức gắn kết với hệ sinh thái rừng tự nhiên và mặt biển. Cấu trúc chính bao gồm: Khu vực trung tâm

Côn Sơn; Khu vực Cỏ Ống, Đầm Tre; Khu vực Bến Đầm.

3.2. Quy định về Phân vùng ưu tiên dành cho bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên: Vườn Quốc gia Côn Đảo là khu vực bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên rừng và biển, kết hợp khai thác tham quan du lịch. Định hướng phát triển khu vực đảo chính, các đảo nhỏ và các bãi tắm nhỏ: phát triển các khu du lịch dịch vụ theo mô hình thuê môi trường rừng tại một số địa điểm theo Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí Vườn quốc gia Côn Đảo do UBND tỉnh phê duyệt.

3.3. Quy định về Phân vùng ưu tiên phát triển dân cư, du lịch

- Khu vực trung tâm Côn Sơn: Diện tích khoảng 960 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 27.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 18.500 người với khoảng 3.500 phòng khách sạn.

- Khu vực Cỏ Ống: Diện tích khoảng 530 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 10.500 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 3.800 người, với khoảng 2.400 phòng khách sạn.

- Khu vực Bến Đầm: Diện tích khoảng 250 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng khoảng 5.000 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 2.200 người, với khoảng 1.100 phòng khách sạn

3.4. Quy định về kiểm soát chiều cao xây dựng

Đề xuất một số điểm và khu vực có chiều cao, tầm nhìn nổi bật nhằm hình thành một đường chân trời của đảo, kết hợp với các điểm cao độ tự nhiên tạo nên một dáng dấp đô thị du lịch sinh thái, có những đặc trưng nổi bật.

Các khu dân cư đô thị mới và cũ nằm đan xen nên chiều cao các công trình xây mới được quy định không quá cao so với khu vực cũ (lấy chiều cao công trình tại trung tâm hiện nay để xác định cao độ xây dựng hiện trạng chung toàn đảo).

Kiểm soát chặt chẽ hình thức kiến trúc các công trình cao tầng để tạo hình ảnh chung cho từng khu vực. Mỗi khu vực thực hiện thiết kế đô thị riêng để chọn giải pháp công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm hiện trạng của từng khu vực.

Mỗi khu vực chức năng lựa chọn một số công trình cao tầng làm điểm nhấn, định hướng không gian và nhận biết cho từng khu vực. Các công trình cao tầng điểm nhấn này có thể bố trí khu vực ven các trục đường chính, tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân và du khách.

Chiều cao công trình xác định cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch phân

khu và quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và thực hiện đầy đủ quy trình lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan liên quan.

Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với tổng thể khu vực không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng 1 khu vực.

**** Các khu vực cần kiểm soát tầng cao gồm:***

- Khu vực an ninh quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và các khu vực phòng thủ;

- Khu vực hiện trạng cải tạo: Kiểm soát chiều cao công trình và kiến trúc công trình mới hài hòa với các khu vực hiện trạng, hạn chế tối đa xây dựng nhà cao ở bên trong các khu dân cư hiện có (khuyến khích phát triển loại hình nhà vườn, nhà truyền thống) không tạo xung đột, mâu thuẫn không gian;

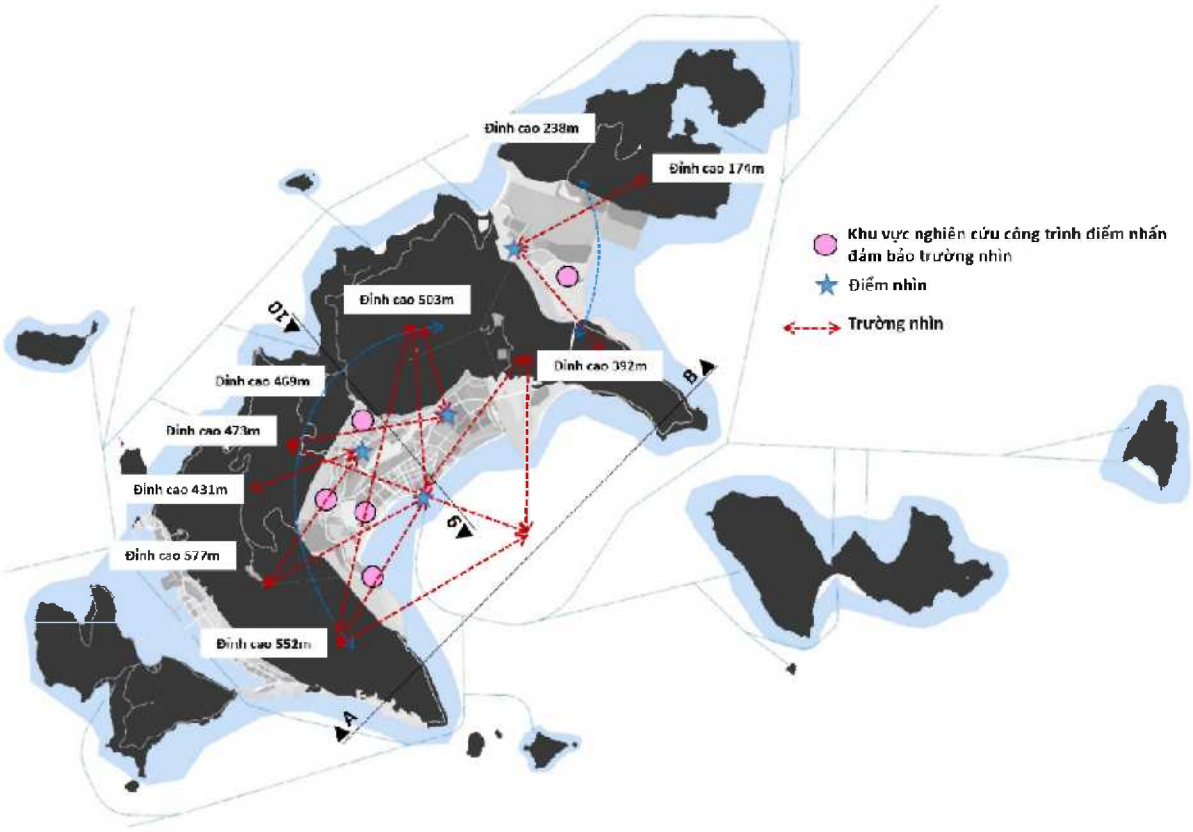
- Các khu vực có di tích lịch sử có giá trị cần giữ lại.

- Hành lang cây xanh ven hồ, suối: Hạn chế xây dựng công trình cao tầng có mặt đứng gây che chắn tầm nhìn, hướng gió, chia cắt không gian trong khu dân cư với không gian ven biển.

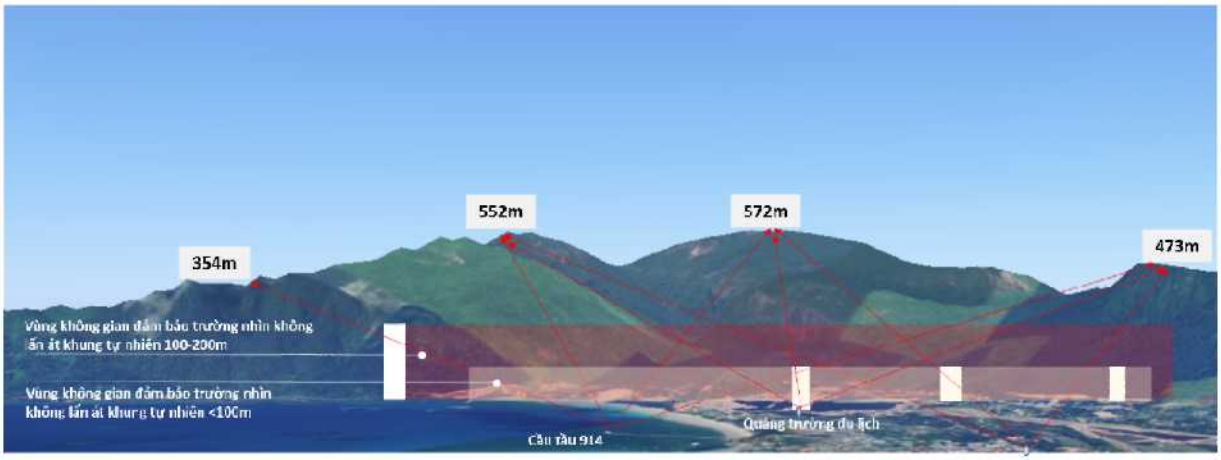
- Ngoài ra tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất phù hợp, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng đô thị hiện có và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành.

**** Các khu vực khuyến khích phát triển cao tầng:***

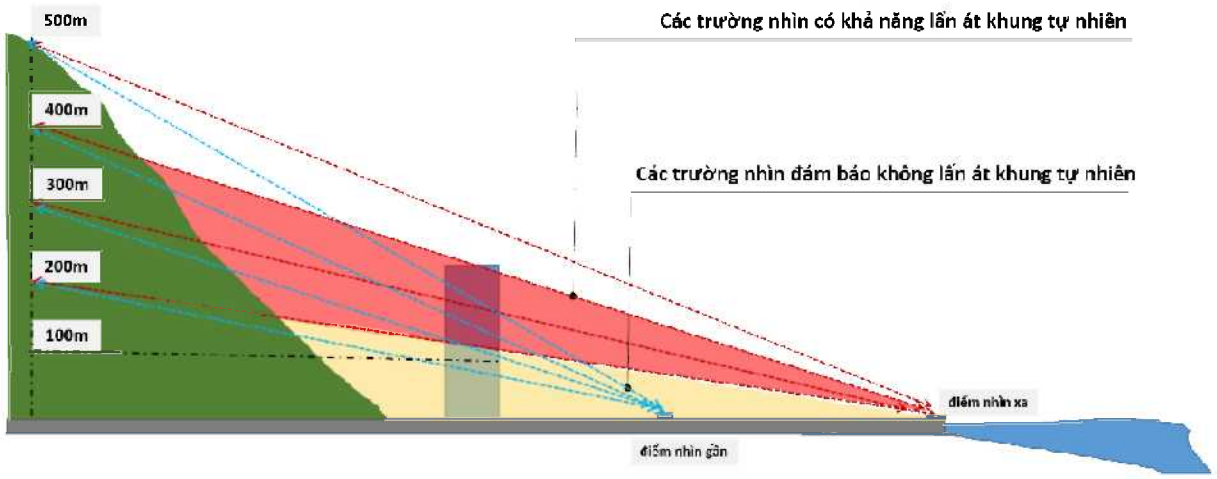
Công trình điểm nhấn cao tầng và công trình có kiến trúc đặc sắc, mang tính biểu tượng được bố trí tại các vị trí phù hợp như: Trung tâm khu dân cư đô thị mới, các khu vực gắn với quảng trường, không gian mở và các khu du lịch có vị trí đặc biệt trong khai thác không gian biển.



Hình 21-1: Minh họa mặt bằng vị trí có các tầm nhìn đẹp hướng tới khung thiên nhiên



Hình 21- 2:Minh họa vùng chiều cao công trình bảo vệ tầm nhìn đến các đỉnh núi



Hình 21-3: Minh họa vùng chiều cao công trình bảo vệ tầm nhìn đến các đỉnh núi

- Các vùng kiểm soát về chiều cao xây dựng các công trình cụ thể cần đảm bảo các nguyên tắc như sau:

+ Các công trình có chiều cao thấp dần từ phía trong ra ngoài biển nhằm tạo ra đường chân trời hấp dẫn cho khu vực trung tâm Côn Đảo.

+ Đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất, tránh việc chất tải lớn đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật toàn đảo.

+ Đảm bảo vấn đề an ninh, quốc phòng, an toàn của ngành hàng không.

+ Các công trình xây dựng điểm nhấn có vị trí đón các điểm nhìn đẹp và gắn với cảnh quan tự nhiên hoặc các khu vực tiếp giáp với các tuyến đường lớn.

+ Hạn chế tối đa việc công trình che chắn tầm nhìn của các trục không gian chính, các khu vực công cộng đô thị, các khu vự di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt.

+ Đảm bảo các trường nhìn được xác định nêu trên với các điểm cao tự nhiên của Côn Đảo.

- Trên có sở các nguyên tắc nêu trên, đồ án định hướng một số khu vực dự kiến xây dựng công trình điểm nhấn cao tầng, để đảm bảo phát huy được giá trị cảnh quan, tạo được khung cấu trúc không gian cho toàn đảo, tại một số vị trí còn quỹ đất có thể chuyển đổi chức năng và hình thái công trình, như sau:

+ Vùng không gian hành lang biển:

• Chiều cao công trình nằm ở hành lang hướng biển phải đảm bảo tạo ra sự tương phản, tạo đường chân trời sắc nét, một hành lang tầm nhìn đến mặt biển thoáng và không bị cản trở.

• Thiết lập một hành lang biển từ khu bến tàu du lịch Côn Đảo đến khu vực lấn biển phía Tây Nam trung tâm Côn Sơn ưu tiên các công trình thấp tầng. Nghiên cứu công trình điểm nhấn cao cao tầng ven biển cần tuân thủ các nguyên tắc nếu trên và

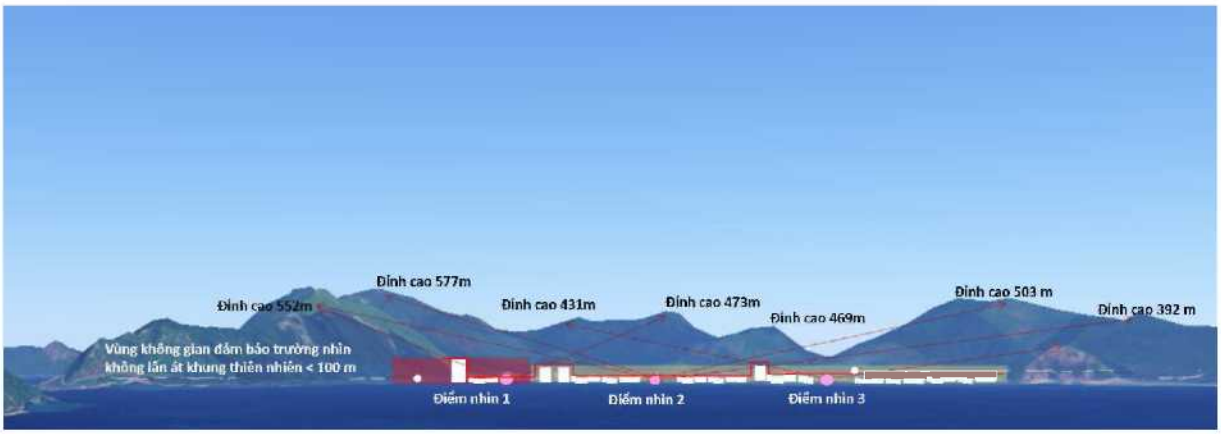
các chỉ tiêu về sử dụng đất.

+ Vùng không gian trong khu dân cư mới:

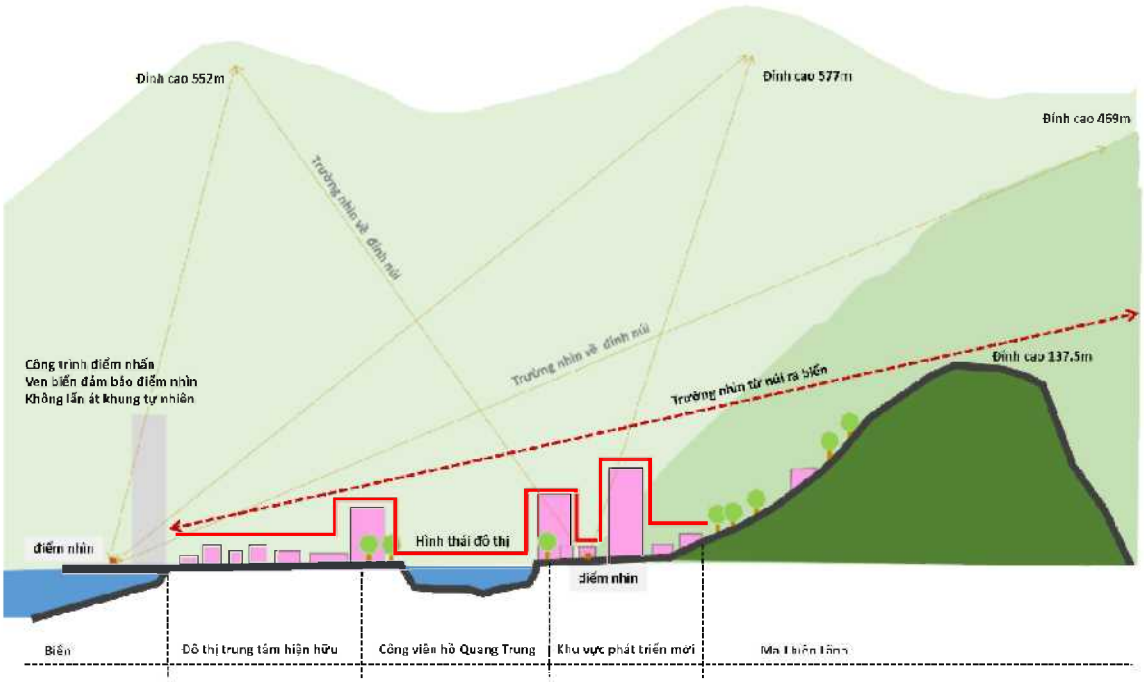
• Đối với khu dân cư phát triển mới phía Tây Bắc hồ Quang Trung 1, An Hải và khu đất hỗn hợp khu vực phía Bắc hồ An Hải: cao điểm tự nhiên trong khu vực là dãy núi hình cánh cung có đỉnh cao trên 577m và đỉnh thấp nhất là 240m. Vùng phát triển cao tầng khu vực phải đảm bảo tầm nhìn từ các điểm nhìn đến các đỉnh núi không bị công trình lấn át.

• Đối với khu vực lấn biển phía Tây Nam khu trung tâm Côn Sơn: công trình trong khu vực này một mặt hướng biển, một mặt dựa núi. Đỉnh núi cao nhất 577m và điểm thấp nhất 296 m. Vùng phát triển cao tầng khu vực phải đảm bảo không lấn át tầm nhìn đến các đỉnh núi xung quanh.

• Đối với khu phát triển mới Cỏ Ống và Bến Đầm: vùng phát triển cao tầng đảm bảo tầm nhìn ra vịnh Bến Đầm, vịnh Đông Bắc và Bãi Đầm Trầu không bị hạn chế và lấn át phần khung thiên nhiên xung quanh. Khu vực cũng chỉ được phát triển các tòa nhà đảm bảo an toàn của cảng hàng không Côn Đảo.



Hình 21-4: Minh họa mặt đứng trục A-B



Hình 21-5: Minh họa mặt cắt 9-10

Việc xác định chiều cao công trình tại quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết cần căn cứ đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng cụ thể của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; trên cơ sở phân tích các vùng không gian bảo vệ tầm nhìn đối với các điểm cao độ tự nhiên và nhân tạo, theo các hướng nhìn, điểm nhìn tiếp cận công trình. Tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất, yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể và định hướng về hình thái kiến trúc, cảnh quan; phù hợp với mật độ cư trú, quy mô dân số, quy mô khách du lịch và cơ sở dịch vụ du lịch được xác định tại quy hoạch chung và phù hợp với phát triển trong thực tiễn.

***4.* Xác định các khu vực cần lập thiết kế đô thị riêng; vị trí, quy mô các công trình cần thi tuyển phương án kiến trúc:**

4.1. Quy định về kiểm soát kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị

Các vùng cảnh quan được phân vùng trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên, giá trị bảo tồn di tích lịch sử cách mạng, các khu vực phát triển đô thị hiện hữu, các khu vực khai thác phát triển du lịch dịch vụ. Toàn bộ Côn Đảo chia làm các vùng cảnh quan sau:

- Vùng cảnh quan sinh thái tự nhiên và Vườn Quốc gia Côn Đảo:

+ Đề xuất tổ chức các loại hình du lịch và các công trình xây dựng trong khu vực sẽ được xác định theo Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng giải trí Vườn quốc gia Côn Đảo do UBND tỉnh phê duyệt và quy định của Luật Lâm nghiệp.

+ Các bến thuyền du lịch liên kết các đảo nhỏ tuân thủ quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt.

- Vùng bảo tồn di tích lịch sử cách mạng và văn hóa:

+ Khai thác tối đa giá trị cảnh quan, giá trị lịch sử, gắn kết với các không gian văn hóa và không gian du lịch nhằm tạo dựng hình ảnh một đô thị - di sản đặc sắc.

+ Xây dựng, bảo tồn hệ thống di tích, không gian xung quan di tích thành một bảo tàng sống, hấp dẫn du khách bởi các giao diện giữa công trình đô thị - di tích.

+ Các di tích không chỉ để trưng bày, tham quan mà được sử dụng trở thành các không gian phục vụ du lịch, như một hình ảnh về sức sống, sự tồn tại của các di tích trong thời kỳ mới, là một sợi dây liên kết quá khứ - hiện tại bền chặt nhất.

+ Tuân thủ các định hướng trong Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo được phê duyệt tại Quyết định số 2163/QĐ-TTg, ngày 2/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Quy mô điều chỉnh quy hoạch có tổng diện tích là 110,69 ha, trong đó:

• Diện tích khu vực bảo vệ I là 41,04 ha (Các di tích lịch sử cách mạng nhà tù Côn Đảo đã được xác định thuộc vùng 1, tổng diện tích khoảng 41,04 ha): Là khu vực cần được kiểm soát chặt chẽ và bảo vệ nghiêm ngặt, nghiêm cấm các hành vi gây tác động lớn đến môi trường, hệ sinh thái, các công trình di tích lịch sử.

• Diện tích khu vực bảo vệ II là 69,65 ha.

4.2. Các quy định không gian đặc thù:

a) Đối với các tuyến cáp treo:

Có thể nói rằng Cáp treo được đánh giá là cách để phát triển du lịch một cách bền vững, mang đến "bộ mặt mới" cho các điểm đến mà nó xuất hiện, cải thiện đời sống của người dân bản địa, đóng góp cho sự phát triển kinh tế địa phương. Là sản phẩm du lịch hấp dẫn do con người tự tạo nên. Cáp treo không chỉ là một phương tiện chở khách, mà còn là biểu tượng cho sức sáng tạo của người làm du lịch.

Không gian VQG Côn Đảo được nghiên cứu bảo vệ nhằm phát huy các giá trị thiên nhiên là việc cần thiết, nên việc xây dựng tuyến cáp treo để khám phá vẻ đẹp của Côn Đảo cũng cần thận trọng hơn, giải pháp cần được tính toán kỹ càng hơn, hạn chế tối đa việc khai thác các hoạt động du lịch có ảnh hưởng đến VQG, coi tuyến và nhà ga cáp treo như một cầu nối cho các tuyến và sản phẩm du lịch của Côn Đảo để giữ chân du khách, là một trải nghiệm đáng nhớ cho chuyến hành trình khám phá Côn Đảo, có được cái nhìn chân thực, cảm thụ thiên nhiên và văn hóa gần gũi nhất.

Nghiên cứu 03 tuyến cáp treo gồm: Tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Thánh Giá; tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Chúa; tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Nhà Bàn - Cỏ Ống. Việc hình thành các tuyến, nhà ga cáp treo cần nghiên cứu ở các bước tiếp theo trên cơ sở khảo sát, đánh giá cụ thể, kỹ lưỡng tác động, ảnh hưởng của hoạt động cáp treo đối với vùng cảnh quan tự nhiên và xung quanh khu vực di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo, đảm bảo các nguyên tắc:

- Không làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; không phá vỡ cảnh quan tự nhiên tổng thể và khu vực.
- Bảo vệ và phát triển rừng đặc dụng tại khu vực Vườn Quốc gia Côn Đảo và cảnh quan khu vực xung quanh khu tích Côn Đảo, tuân thủ các quy định pháp luật về lâm nghiệp, đất đai, di sản và quy định pháp luật khác liên quan.
- Các hoạt động dịch vụ, du lịch gắn với khai thác hệ thống cáp treo không gây ảnh hưởng tới các hoạt động trong không gian bảo tồn, phát huy giá trị của khu di tích và không gian của các khu chức năng khác; phù hợp với mục tiêu phát triển Côn Đảo.

- Đảm bảo yêu cầu bảo vệ quốc phòng, an ninh.

b) Đối với sân golf tại Côn Đảo:

Nghiên cứu hình thành sân golf được đề xuất trên cở sở phương án quy hoạch sử đã được định hướng trong Quy hoạch tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đây là một trong các sản phẩm du lịch quan trọng để thu hút khách du lịch cũng như bổ sung sản phẩm du lịch hấp dẫn cho Côn Đảo. Việc đầu tư xây dựng sân Golf tuân thủ các yêu cầu và điều kiện theo quy định tại Nghị định số 52/2020/NĐ-CP về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf, các yêu cầu về cung cấp hạ tầng đặc biệt là cấp nước cho sân golf.

Việc hình thành sân golf cần nghiên cứu ở các bước tiếp theo trên cơ sở đánh giá cụ thể về tác động môi trường, an toàn, an ninh hàng không và đảm bảo:

- Các khu vực đề xuất sân golf không nằm trong phạm vi VQG Côn Đảo; phù hợp với quy hoạch tỉnh và các quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành liên quan đã được phê duyệt.
- Đảm bảo chủ động nguồn cấp nước cho sân golf.
- Đảm bảo không gây tác động tới môi trường sinh thái tự nhiên rừng và biển,

đặc biệt là các khu vực bảo tồn rừng và bảo tồn biển.

- Đảm bảo an ninh, an toàn trong hoạt động của Cảng hàng không Côn Đảo.
- Đảm bảo các điều kiện đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf theo quy định pháp luật.

c) Đối với khu vực lấn biển tại Côn Đảo:

Nghiên cứu hình thành các khu vực lấn biển dành cho phát triển các chức năng gồm: Mở rộng cảng hàng không Côn Đảo; xây dựng cảng và dịch vụ hậu cần cảng Côn Đảo; công trình an ninh, quốc phòng; dịch vụ du lịch. Đảm bảo:

- Hoạt động lấn biển thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- Dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá đầy đủ chi phí lợi ích về kinh tế, xã hội, môi trường bảo đảm phát triển bền vững; tính toán đầy đủ các yếu tố tự nhiên và tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu và nước biển dâng.
- Phù hợp với Quy hoạch không gian biển quốc gia, Quy hoạch tổng thể khai thác, sử dụng bền vững tài nguyên vùng bờ, quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.
- Không gây tác động xấu đến môi trường, hệ sinh thái, đa dạng sinh học, nguồn lợi thủy sản, cảnh quan thiên nhiên, di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; không ảnh hưởng đến đường di chuyển của tàu thuyền, thoát lũ khu vực cửa sông, làm tăng nguy cơ rủi ro thiên tai; không ảnh hưởng tiềm năng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.
- Bảo đảm khai thác, sử dụng hiệu quả tài nguyên biển; quyền, lợi ích của tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển hợp pháp; quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác có liên quan và quyền tiếp cận với biển của người dân, cộng đồng.
- Có phương pháp, giải pháp kỹ thuật, vật liệu lấn biển phù hợp các quy chuẩn kỹ thuật, quy định kỹ thuật về xây dựng và lĩnh vực khác có liên quan; phải được xem xét, đánh giá tác động đến điều kiện tự nhiên, chế độ thủy động lực, giá trị dịch vụ hệ sinh thái vùng bờ, tài nguyên biển và khai thác, sử dụng tài nguyên biển, môi trường biển và sức chịu tải của môi trường biển.

Việc đề xuất các không gian lấn biển sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập QHPK và QHCT, đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan. Tổng quy mô diện tích các khu vực lấn biển xác định phù hợp với quy hoạch tỉnh khoảng 140

ha.

d) Đối với khu vực cần an ninh quốc phòng

Đảm bảo đáp ứng về mặt an ninh quốc phòng và phù hợp với kế hoạch phòng thủ. Bảo vệ và kiểm soát hoạt động phát triển xây dựng xung quanh các khu vực, công trình an ninh quốc phòng. Quá trình thực hiện các dự án cần có thỏa thuận về an ninh quốc phòng theo quy định. Kết hợp quốc phòng với bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, gắn với phát triển kinh tế - xã hội.

e) Đối với các di tích lịch sử văn hóa, công trình tôn giáo tín ngưỡng

Bảo tồn các di tích lịch sử - văn hóa cũng như các khu vực có giá trị về kiến trúc cảnh quan, đặc biệt là các khu vực như: các công trình thuộc khu di tích cấp quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo, Chùa Núi Một, đền thờ Bà Phi Yến, khu mộ Hoàng tử Cải,…; phải tuân thủ các quy định pháp luật về bảo tồn, bảo vệ di sản văn hóa lịch sử tại Quyết định số 2163/QĐ-TTg, ngày 2/12/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo. Các công trình xung quanh xây dựng hài hòa với các công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian mở, không gian công cộng trong khu vực đô thị, tạo nhiều điểm nhìn và hướng tiếp cận đến các khu vực di tích.

Thiết lập các khu vực bảo vệ di tích trên nguyên tắc bảo tồn giá trị lịch sử, kiến trúc công trình, bảo tồn các yếu tố cảnh quan phong thủy, bảo vệ các di tích khỏi các tác động của quá trình phát triển đô thị. Bảo tồn cảnh quan hài hòa với môi trường kiến trúc (các giá trị văn hóa, làng xã, ruộng đất) và môi trường tự nhiên.

Các công trình di tích văn hóa lịch sử, công trình cảnh quan sinh thái, công trình kiến trúc đô thị có giá trị cần được đánh giá và thực hiện theo quy định của bảo tồn.

Việc tu bổ, tôn tạo, phục hồi phải tuân thủ quy định của pháp luật về tôn giáo, tín ngưỡng, trên cơ sở các tài liệu lịch sử, các tư liệu khác có cơ sở khoa học để đảm bảo công trình sau tu bổ, tôn tạo được phục hồi nguyên gốc, an toàn. Công trình xây dựng mới phải có quy hoạch, thiết kế kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Bảo vệ và phát huy sự đa dạng sinh thái, địa hình, cây xanh mặt nước trên toàn đảo để phát triển hệ thống công viên, cây xanh, mặt nước kết hợp cấp nước cho đảo.

f) Đối với các khu vực đảo nhỏ

Trong khu vực nhạy cảm về môi trường có nguy cơ tác động đến các sinh vật biển quý hiếm đề nghị kiểm soát chặt chẽ các hoạt động giao thông, du lịch trên mặt biển. Đề xuất các loại hình du lịch sinh thái cao cấp như lặn biển ngắm san hô hoặc tổ chức các tour tham quan hệ sinh thái động thực vật như xem Rùa đẻ trứng,... Nghiên cứu tổ chức tour du lịch sinh thái, du lịch khám phá trải nghiệm leo núi trên hòn Bảy Cạnh, tuân thủ nghiêm ngặt các nội quy, quy chế bảo vệ rừng quốc gia Côn Đảo

Kiểm soát số lượng và hoạt động của khách du lịch tham quan đến các đảo nhỏ, đảm bảo không tác động đến môi trường sinh thái tự nhiên.

Thiết kế các công trình dịch vụ theo kiến trúc xanh, vật liệu địa phương thân thiện môi trường. Có giải pháp thu gom xử lý chất thải, rác thải triệt để hiệu quả, không ảnh hưởng đến hệ sinh thái và môi trường tự nhiên.

h) Về công trình ngầm:

Tại phân vùng ưu tiên phát triển dân cư và du lịch, bố trí không gian xây dựng ngầm theo điều kiện địa chất cụ thể của từng khu vực, trên cơ sở quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm bố trí theo các hành lang giao thông; nghiên cứu đường hầm qua cảng hàng không Côn Đảo đảm bảo tiêu chuẩn quy định về an toàn hàng không và yêu cầu hạ tầng kỹ thuật.

Phạm vi và hành lang bảo vệ các công trình ngầm được thực hiện theo các quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ công trình ngầm, tiêu chuẩn thiết kế công trình ngầm và quy định pháp luật có liên quan.

5. Quy định về kiến trúc công trình đảm bảo các yêu cầu về phòng chống thiên tai, thích ứng với biến đổi khí hậu:

- Tuân thủ theo phương án Phân Vùng bảo vệ môi trường của Quy hoạch Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Theo đó, Côn Đảo nằm trong 2 vùng bảo vệ môi trường chính gồm: Vùng bảo vệ nghiêm ngặt và vùng hạn chế phát thải;

+ Vùng bảo vệ nghiêm ngặt bao gồm: Nguồn nước mặt cho mục đích cấp nước sinh hoạt (hồ Quang Trung 1, Hồ Quang Trung 2, Hồ An Hải và các hồ khác đã được quy hoạch là nguồn cấp nước) Ranh giới bao gồm toàn bộ mặt hồ và vùng cách mép bờ vào thời điểm tích đầy nước trên 1.500m. Vườn Quốc Gia Côn Đảo; Các di tích lịch sử cách mạng nhà tù Côn Đảo đã được xác định thuộc vùng 1, tổng diện tích

khoảng 41,04 ha. Là khu vực cần được kiểm soát chặt chẽ và bảo vệ nghiêm ngặt, nghiêm cấm các hành vi gây tác động lớn đến môi trường, hệ sinh thái, cá công trình di tích lịch sử.

+ Vùng hạn chế phát thải: Các khu vực phát triển còn lại không thuộc vùng bảo vệ nghiêm ngặt. Là vùng cần tăng cường biện pháp quản lý, bảo vệ môi trường, kiểm soát ô nhiễm; Cần có các giải pháp quản lý và bảo vệ môi trường linh hoạt, hiệu quả đối với các khu vực tập trung phát triển xây dựng. Có các chính sách ưu tiên, khuyến khích đối với các các nhân, tổ chức đầu tư các loại hình dịch vụ, du lịch, phát triển kinh tế áp dụng công nghệ hiện đại, thân thiện môi trường, tiết kiệm tài nguyên và năng lượng. Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, thông minh, thân thiện môi trường, an toàn và hiệu quả.

- Tăng cường công tác quản lý, giám sát môi trường. Bảo vệ rừng, hệ sinh thái tự nhiên. Có các giải pháp quản lý môi trường linh hoạt; Các chính sách kiểm soát, bảo vệ môi trường hiệu quả, phù hợp. Phối hợp chặt chẽ với người dân trong mọi công tác quản lý, xây dựng, phát triển và bảo vệ môi trường.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật; Áp dụng các tiến bộ khoa học trong thiết kế, thi công, xây dựng các công trình; Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng và nâng cấp hệ thống hạ tầng, đảm bảo hoạt động hiệu quả và liên tục của hệ thống.

- Bảo vệ tài nguyên thiên nhiên; sử đụng bền vững tài nguyên đất, nước, hệ sinh thái và cảnh quan trong khu vực. Kiểm soát nghiêm ngặt các hoạt động phát triển dịch vụ, du lịch trong khu vực Vườn Quốc Gia Côn Đảo; nghiêm cấm các hành vi gây tác động tiêu cực ảnh hưởng đến hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học.

- Kiểm soát chặt chẽ các hoạt động phát triển dân cư, dịch vụ du lịch trên địa bàn; Thực hiện tốt các giải pháp thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn phát sinh. Áp dụng các công nghệ hiện đại, phù hợp, hiệu quả trong thu gom và xử lý ô nhiễm. Bố trí các khu tập trung chất thải rắn phù hợp, đảm bảo mỹ quan và vệ sinh môi trường.

- Hạn chế ảnh hưởng do thiên tai: lũ lụt, sụt lún, sạt lở đất… trong bối cảnh biến đổi khí hậu. Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, nâng cao đời sống của người dân.

- Quan tâm, nâng cao hiệu quả công tác giảm sát, theo dõi môi trường.

II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Khu 1 - Khu vực trung tâm Côn Sơn

1.1. Thông tin chung: Diện tích khoảng 960 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 27.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 18.500 người với khoảng 3.500 phòng khách sạn.

1.2. Giới hạn, phạm vi:

- Phía Bắc giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;
- Phía Nam giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;
- Phía Đông giáp vịnh Côn Sơn;
- Phía Tây giáp Vườn quốc gia Côn Đảo.

1.3. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là trung tâm hành chính, văn hóa, thể dục thể thao, dịch vụ du lịch, thương mại; khu vực tập trung dân cư và các hoạt động chính của toàn huyện Côn Đảo. Trung tâm du lịch văn hóa lịch sử gắn với Khu di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo.
Quy mô, chỉ tiêu	* Yêu cầu chung về tầng cao, mật độ: Việc xác định chiều cao và mật độ được xác định cụ thể ***theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết***, đảm bảo nguyên tắc: ***Kiểm soát chặt chẽ chiều cao, mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành***; không xây dựng công trình có quy mô lớn làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể tại từng khu vực, bảo đảm không che chắn tầm nhìn hướng biển, không chia cắt không gian giữa các khu vực chức năng với không gian biển. □ ***Khu trung tâm dịch vụ du lịch, khách sạn***: Là nơi tập trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu vực, ***yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 40%***; không khuyến khích cao tầng, có thể nghiên cứu công trình điểm nhấn cao tầng cần dựa trên các nguyên tắc xây dựng cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu. Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết. Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, tượng trưng cho hình ảnh đô thị du lịch sinh thái biển đảo, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường

Hạng mục	Quy định quản lý
	□ ***Khu nghỉ dưỡng, resort***: Gồm các nhà nghỉ nhỏ dạng bungalow nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ trong resort. ***Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%***; □ Khu vực bảo vệ và phát huy giá trị di tích: Khu vực tổ chức cây xanh và các công trình dịch vụ hỗ trợ di tích, mật độ xây dựng và tầng cao xây dựng tuân thủ Quy hoạch bảo tồn. Các công trình xây dựng trong vùng bảo vệ 2 di tích cần có ý kiến của Bộ Văn hóa thể thao và du lịch theo quy định. □ Khu dân cư hiện hữu: Tập trung tại khu trung tâm Côn Sơn hiện tại với các loại hình nhà công vụ, nhà chung cư, nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch. ***Mật độ xây dựng tối đa từ 40 - 90%, không xây dựng cao tầng***. □ Khu dân cư mới: Đối với khu nhà ở thấp tầng: Tổ chức các loại hình nhà vườn và nhà ở căn hộ bám theo triền núi: Mật độ xây dựng tối đa 60%, không khuyến khích xây dựng cao tầng. Đối với khu chung cư xây mới: ***Mật độ xây dựng tối đa 40%***, chiều cao xây dựng cần dựa trên các nguyên tắc kiểm soát cao tầng đã được quy định đảm bảo các yêu cầu. Vị trí và quy mô của công trình sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch chi tiết. □ Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh ven biển: ***Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng.*** □ Khu trung tâm hành chính: tổ chức theo dạng tập trung, hợp khối các chức năng chính nhằm tiết kiệm đất xây dựng. ***Mật độ xây dựng tối đa 40%***, tầng cao xây dựng được tính toán cụ thể theo quy định và nhu cầu thực tiễn của đảo. □ Khu trung tâm dịch vụ du lịch, hỗn hợp: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***. □ Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung. + Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp. + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành. * Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức

Hạng mục	Quy định quản lý
	năng trong khu du lịch được quy định như sau: *Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí:* - Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để Phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau. - Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc Phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung. Với khu vực sát các di tích cần xây dựng công trình quy mô vừa phải, tương xứng với không gian di tích hiện có. - Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà. - Màu sắc công trình: Chủ yếu dùng các mầu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng .. nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng. - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m.*** *Kiến trúc công trình hành chính, văn hóa thể dục thể thao:* - Kiến trúc hiện đại, hình khối linh hoạt phóng khoáng. Các công trình *gần* biển hình thức xây dựng có phân vị ngang nhỏ, giảm thiểu không gian ngang rộng chắn tầm nhìn và hành lang thoáng ra biển của các khu vực sâu bên trong bờ, ***khoảng lùi tối thiểu 5m.*** - Màu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. - Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. *Kiến trúc công trình nhà nghỉ bungalow:* - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu - Các thành phần của nhà nghỉ có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và biển như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt *Kiến trúc công trình nhà ở:* - Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. - Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả. - Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu với (Với khu vực mới cao tầng sẽ được nghiên cứu cụ thể trong QHPK và QHCT đảm bảo chiều cao phù hợp với các trường nhìn và các nguyên tắc xác định chiều cao). - Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất. - Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... - ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc công trình giáo dục:* - Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm. - Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt... - Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. - Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình. - Tầng cao công trình tuỳ thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình giáo dục khác nhau. - Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m. *Kiến trúc công trình văn hóa:* - Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự

Hạng mục	Quy định quản lý
	phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình. □ Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. □ Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. □ Màu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. □ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đãng. □ ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:* □ Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm. □ Trong các cụm dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. Tượng đài có thể là biểu trưng của cụm dân cư, hoặc một ý nghĩa mang tính chất giáo dục, hoặc là tượng nghệ thuật...
Định hướng điều chỉnh các không gian chức năng	□ Đối với Khu di tích lịch sử cấp quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo: diện tích khoảng 110,69ha; quản lý theo Quy hoạch tổng thể bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị Di tích lịch sử quốc gia đặc biệt nhà tù Côn Đảo và quy định pháp luật về di sản văn hóa. □ Đối với các khu dân cư hiện hữu: + Khu phố cũ gắn với khu trung tâm hiện hữu: Tập trung cải tạo, chỉnh trang nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tái thiết đô thị theo hướng bảo tồn cấu trúc không gian phố truyền thống, bảo tồn công trình kiến trúc, cảnh quan và hệ sinh thái có giá trị, hướng tới kết hợp phát triển du lịch; không gia tăng mật độ xây dựng và bố trí công trình cao tầng làm thay đổi không gian cảnh quan khu phố cũ. Sử dụng hiệu quả các quỹ đất khi chuyển đổi, di rời cơ quan công sở; ưu tiên phát triển các chức năng dịch vụ, công cộng phục vụ cộng đồng. + Khu dân cư hiện hữu dọc đường phía Bắc: Tổ chức

Hạng mục	Quy định quản lý
	hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; tổ chức các loại hình nhà ở đa dạng, tiết kiệm đất xây dựng, không lấn át cảnh quan, địa hình tự nhiên. □ Đối với khu dân cư phát triển mới: Tập trung chủ yếu tại khu vực phía Tây Bắc hồ Quang Trung và hồ An Hải, hình thành khu trung tâm hành chính, y tế, văn hóa của huyện Côn Đảo gắn với các khu dân cư mới tập trung, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; tổ chức các loại hình nhà ở đa dạng, tiết kiệm đất xây dựng, không lấn át cảnh quan, địa hình tự nhiên, đáp ứng nhu cầu của dân cư người lao động làm việc tại các khu du lịch và dịch vụ. Khu vực dân cư mới gắn với khu trung tâm hiện hữu được tổ chức không gian hài hòa với không gian vườn quốc gia Côn Đảo. _ Đối với khu hỗn hợp dịch vụ du lịch kết hợp dân cư: Tập trung chủ yếu tại khu vực phía Tây Nam khu trung tâm Côn Sơn. Trên cơ sở mạng lưới khung giao thông hiện hữu, hình thành khu dịch vụ du lịch kết hợp phát triển khu dân cư mới có mật độ và tầng cao thấp, kết nối hài hòa với không gian khu trung tâm hiện hữu; trong đó, chức năng dịch vụ du lịch khoảng 60%, chức năng dân cư khoảng 15%. □ Đối với khu vực phát triển du lịch: Tiếp tục duy trì các khu du lịch nghỉ dưỡng hiện có. Phát triển mới các khu du lịch nghỉ dưỡng tại khu vực ven biển và triền núi phía Tây Nam khu trung tâm Côn Sôn; tổ chức bãi tắm công cộng và không gian công cộng ven biển, bảo đảm sự tiếp cận không gian biển của cộng đồng dân cư và du khách. Tại các khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển và ven núi, không phát triển công trình có quy mô lớn gây che chắn, hạn chế tầm nhìn hướng ra biển, làm thay đổi địa hình, địa mạo và lấn át cảnh quan tự nhiên trong khu vực. Hình thành khu dịch vụ du lịch kết hợp vui chơi giải trí tại khu vực Núi Lò Vôi, kết nối với không gian biển tại Mũi Lò Vôi. Kiểm soát khoảng cách giữa các khu du lịch nghỉ dưỡng để tạo các không gian chung và hướng tiếp cận bờ biển cho cộng đồng dân cư; đảm bảo tổ chức không gian mở và bãi biển được sử dụng với mục đích công cộng. ¯ Bảo vệ môi trường và cảnh quan hệ thống hồ trữ nước An Hải 1, An Hải 2, Quang Trung 1 và Quang Trung 2. Tạo lập cảnh quan vùng đệm chuyển tiếp giữa không gian đồi núi của Vườn Quốc gia Côn Đảo, khu dân cư phát triển mới với khu trung tâm hiện hữu, khu di tích lịch sử, khu vực phát

Hạng mục	Quy định quản lý
	triển du lịch và không gian biển. □ Điều chỉnh vị trí xây dựng Trung tâm văn hóa và Trung tâm thể dục thể thao cấp đô thị mới sang khu đô thị Tây Bắc hồ Quang Trung gắn với khu trung tâm hành chính mới. Vị trí sau khi di rời sẽ ưu tiên cho phát triển du lịch, dịch vụ, bố trí xây dựng quảng trường du lịch, văn hóa lễ hội gắn với không gian hồ An Hải. □ Tạo các khoảng mở hướng biển từ các trục đường Lê Duẩn, Lê Đức Thọ và Nguyễn Huệ. Tại đây bố trí các công trình kiến trúc nhỏ tạo điểm nhấn và kết nối khu vực đô thị hiện hữu với bãi biển dọc đường Tôn Đức Thắng, thiết kế cải tạo tuyến đường Tôn Đức Thắng có làn đường đi bộ gắn các không gian mở trên bãi biển tạo các không gian cộng đồng và diểm dừng chân cho du khách. □ Quy hoạch xây dựng công trình, phát triển giao thông, đấu nối hạ tầng kỹ thuật, thông tin liên lạc... phải đảm bảo không ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường - sinh thái của di tích đã được xếp hạng, kiểm kê và không gian thực hành di sản văn hóa phi vật thể của cư dân trong khu vực và cần được thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa. □ Xây dựng tuyến cáp treo đi lên đỉnh núi Chúa, Thánh Giá, Nhà Bàn liên kết với khu Cỏ Ống. Nghiên cứu nhà ga cáp treo gắn với các dịch vụ du lịch và vui chơi giải trí, các tuyến cáp treo và nhà ga trong Vườn quốc gia thực hiện theo quy định của Luật Lâm nghiệp. Xây dựng tuyến tầu hỏa leo núi (Furnicular) từ đỉnh Lò Vôi kết nối xuống vùng bãi tắm cạnh khu vực Sixsecese Côn Đảo. □ ***Mở rộng nghĩa trang Bãi Đất Dốc thêm 3000m^2*** để xây dựng nhà hỏa tang và khu lưu tro, đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. □ Di chuyển kho đạn ra vị trí mới đảm bảo an toàn và quy định của chuyên ngành (khoảng cách đảm bảo 500m đối với khu dân cư), sau khi di chuyển sẽ tổ chức thành công trình công cộng, dịch vụ khu dân cư phục vụ khu trung tâm. □ Nghiên cứu 03 tuyến cáp treo gồm: Tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Thánh Giá; tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Chúa; tuyến khu trung tâm - đỉnh núi Nhà Bàn - Cỏ Ống. Việc hình thành tuyến, nhà ga cáp treo đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp và quy định pháp luật khác liên quan; không gây ảnh hưởng tới cảnh quan tự nhiên và khu di tích

Hạng mục	Quy định quản lý
	lịch sử quốc gia đặc biệt Côn Đảo. □ Xây dựng trạm 110KV đảm bảo cung cấp điện cho Côn Đảo từ tuyến đường dây 110KV từ Sóc Trăng kéo ra Côn Đảo, đảm bảo khoảng cách ly an toàn lưới điện theo quy định.
Khuyến khích	□ Đảm bảo tính nhất quán giữa các dự án phát triển dân cư, dịch vụ nhằm hình thành không gian đô thị đồng bộ. □ Đối với các khu phát triển mới hoặc tái phát triển (nhà ở, thương mại) có diện tích 3ha trở lên, chủ đầu tư xây dựng công viên hoặc quảng trường cho người dân địa phương có thể sử dụng ở phía trong khu phát triển.
Nghiêm cấm	□ Các hoạt động cơi nới của nhà ở lấn chiếm không gian đã được quy hoạch. Làm mất mỹ quan đô thị. □ Các hoạt động mở rộng như xây dựng, san lấp xâm hại tới đầm, hồ, mương hở, cống thoát nước thuộc hệ thống thoát nước hiện hữu, cảnh quan môi trường. □ Phát triển dân cư đô thị quy mô lớn ở khu vực đất có cốt địa hình dốc, phức tạp gần các khu vực bảo vệ nguồn nước.

2. Khu 2 - Khu vực Cỏ Ống.

2.1. Thông tin chung: Diện tích khoảng 530 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng 10.500 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 3.800 người, với khoảng 2.400 phòng khách sạn.

2.2. Giới hạn, phạm vi:

- Phía Bắc giáp Vườn quốc gia Côn Đảo
- Phía Tây và Đông giáp biển Đông
- Phía Nam giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;

2.3. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là trung tâm dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí gắn với cảng hàng không Côn Đảo; cửa ngõ kết nối Côn Đảo với đất liền bằng đường hàng không.
Quy mô, chỉ tiêu	* Yêu cầu chung về tầng cao, mật độ: Việc xác định chiều cao và mật độ được xác định cụ thể theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo nguyên tắc: Kiểm soát

Hạng mục	Quy định quản lý
	chặt chẽ chiều cao, mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; không xây dựng công trình có quy mô lớn làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể tại từng khu vực, bảo đảm không che chắn tầm nhìn hướng biển, không chia cắt không gian giữa các khu vực chức năng với không gian biển, không ảnh hưởng tới anh toàn bay của cảng hàng không Côn Đảo. □ Nghiên cứu một số điểm nhấn khách sạn dịch vụ thương mại cao tầng (Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết). Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình, đảm bảo không ảnh hưởng đến an toàn bay của cảng hàng không Côn Đảo và cảnh quan chung của khu vực, ***yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 40%***. □ Khu nghỉ dưỡng, resort: Gồm các nhà nghỉ nhỏ dạng bungalow nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ trong resort. ***Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%***. □ Khu dân cư hiện hữu: nhà ở kết hợp dịch vụ du lịch. ***Mật độ xây dựng tối đa từ 40 - 80%***. □ Khu dân cư mới: + Đối với khu nhà ở thấp tầng: ***mật độ xây dựng tối đa 60%***. + Đối với khu chung cư xây mới: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***. □ Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh ven biển: **Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng**. □ Khu trung tâm dịch vụ du lịch, hỗn hợp: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***. □ Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung.

Hạng mục	Quy định quản lý
	+ Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp. + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành. * Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu du lịch được quy định như sau: *Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí* □ Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để Phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau. □ Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc Phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung. Với khu vực sát các di tích cần xây dựng công trình quy mô vừa phải, tương xứng với không gian di tích hiện có. □ Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà. □ Mầu sắc công trình: Chủ yếu dùng các mầu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng .. nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh. □ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. □ **Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m.** *Kiến trúc công trình nhà nghỉ bungalow:* □ Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. □ Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu □ Các thành phần của nhà nghỉ có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong hiện

Hạng mục	Quy định quản lý
	đại hoá nội thất. □ Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và biển như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt *Kiến trúc công trình nhà ở:* □ Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. □ Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả. □ Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. □ Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất. □ Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... □ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m. *Kiến trúc công trình giáo dục:* □ Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm. □ Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt... □ Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. □ Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình. □ Tầng cao công trình tuỳ thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình giáo dục khác nhau. □ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m. *Kiến trúc công trình văn hóa:* □ Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình.

Hạng mục	Quy định quản lý
	❑ Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. □ Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. □ Mầu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. □ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. □ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m. *Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:* □ Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm. □ Trong các cụm dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. Tượng đài có thể là biểu trưng của cụm dân cư, hoặc một ý nghĩa mang tính chất giáo dục, hoặc là tượng nghệ thuật... ❑ Các công trình cao tầng khi triển khai dự án cần xin ý kiến của bộ Quốc phòng về tầng cao đảm bảo điều kiện an ninh quốc phòng trên toàn đảo, mặt khác phải tuân thủ tĩnh không và phễu bay của cảng hàng không Côn Đảo.
Định hướng điều chỉnh các không gian chức năng	❑ Nâng cấp, mở rộng cảng hàng không Côn Đảo theo định hướng Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng hàng không, sân bay toàn quốc thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch cảng hàng không Côn Đảo đã được phê duyệt. Bố trí các công trình An Ninh Quốc Phòng, kho xăng dầu đảm bảo theo quy mô công suất xác định trong quy hoạch tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. □ Hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại các khu vực bãi Đầm Trầu, Núi Ông Cường, vịnh Đông Bắc. Các khu vực phát triển du lịch, tăng cường các tuyến đường tiếp cận ra bờ biển, tổ chức không gian công cộng đảm bảo

Hạng mục	Quy định quản lý
	quyền tiếp cận của người dân và du khách đến không gian ven biển; phát triển đa dạng các quảng trường, công viên, không gian mở ven biển cho các dịch vụ vui chơi giải trí và hoạt động cộng đồng. □ Cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, phát triển khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người làm việc tại khu vực cảng hàng không và khu dịch vụ du lịch. Việc bố trí công trình dân dụng đảm bảo an toàn đường cất hạ cánh của cảng hàng không và phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn. □ Phát triển khu hỗn hợp gồm các chức năng thương mại, dịch vụ du lịch, dân cư, các công trình công cộng, trong đó, chức năng phát triển dân cư chiếm tỷ trọng khoảng 10-15%; □ Nghiên cứu hình thành sân gôn tại khu vực phía Bắc và phía Nam cảng hàng không Côn Sơn theo phương án tại quy hoạch Tỉnh đã được phê duyệt, kết nối bằng đường hầm qua cảng hàng không Côn Đảo. □ Nghiên cứu tổ chức tuyến và nhà ga cáp treo từ Cỏ Ống về trung tâm Côn Sơn. Việc hình thành tuyến, nhà ga cáp treo đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về lâm nghiệp và quy định pháp luật khác liên quan; không gây ảnh hưởng tới cảnh quan tự nhiên. □ Xây dựng công viên cảnh quan gắn với các hồ chứa nước Cỏ Ống, Bưng Bèo để cung cấp thêm nguồn nước cho Côn Đảo. □ Phát triển khu vực dịch vụ du lịch sinh thái tại khu vực lấn biển phía Đông Nam Suối Ớt, tạo thêm không gian du lịch hấp dẫn cho khu vực Cỏ Ống. □ Bảo tồn diện tích các vùng sinh thái còn lại dành cho phát triển cây xanh , rừng tự nhiên, rừng trồng, mặt nước,…
Khuyến khích	□ Khuyến khích phát triển tổ hợp đô thị du lịch cao cấp ven biển tách ra khỏi đô thị. □ Ưu tiên bố trí cây xanh cảnh quan, các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí, có thể bố trí đan xen nhà ở thương mại để tăng hiệu quả khai thác dịch vụ ven sông.

Hạng mục	Quy định quản lý
	- Bảo tồn diện tích các vùng sinh thái tự nhiên.
Nghiêm cấm	- Các hoạt động cơi nới nhà ở lấn chiếm không gian đã được quy hoạch. Làm mất mỹ quan đô thị. - Các hoạt động phát triển gây tổn hại rõ rệt đến môi trường rừng và biển. - Các công trình ảnh hưởng đến vấn đề an toàn hàng không.

3. Khu 3 - Khu vực Bến Đầm

3.1. Thông tin chung: Diện tích khoảng 250 ha; Quy mô dân số đến năm 2045 khoảng khoảng 5.000 người; trong đó, dân số thường trú khoảng 2.200 người, với khoảng 1.100 phòng khách sạn.

3.2. Giới hạn, phạm vi:

- Phía Bắc giáp Vườn quốc gia Côn Đảo;
- Phía Tây giáp biển Đông;
- Phía Nam giáp vịnh Bến Đầm;
- Phía Đông giáp biển Đông.

3.3. Nội dung quản lý:

Hạng mục	Quy định quản lý
Tính chất, chức năng	Là khu cảng, trung tâm dịch vụ hậu cần cảng và dịch vụ du lịch; cửa ngõ kết nối Côn Đảo với đất liền bằng đường thủy.
Quy mô, chỉ tiêu	* Yêu cầu chung về tầng cao, mật độ: Việc xác định chiều cao và mật độ được xác định cụ thể theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo nguyên tắc: Kiểm soát chặt chẽ chiều cao, mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên, khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; không xây dựng công trình có quy mô lớn làm thay đổi địa hình, địa mạo của khu vực; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và yêu cầu thiết kế đô thị cụ thể tại từng khu vực, bảo đảm không che chắn tầm nhìn hướng biển, không chia cắt không gian giữa các khu vực chức năng với không gian biển. - Khu trung tâm dịch vụ du lịch, khách sạn: Là nơi tập

Hạng mục	Quy định quản lý
	trung nhiều loại hình sinh hoạt cộng đồng với các công trình tạo điểm nhấn cho toàn khu vực, ***yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 40%***; Nghiên cứu một số điểm nhấn khách sạn dịch vụ thương mại cao tầng (Vị trí và quy mô của các công trình điểm nhấn sẽ được xác định rõ hơn trong các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết). Công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định, tạo tầm nhìn đến công trình. □ Khu nghỉ dưỡng, resort: Gồm các nhà nghỉ nhỏ dạng bungalow nằm đan xen trong các khu cây xanh và các công trình dịch vụ trong resort. ***Yêu cầu mật độ xây dựng tối đa 25%.*** □ Khu dân cư hiện hữu: ***Mật độ xây dựng tối đa từ 40 - 80%***. □ Khu dân cư mới: Đối với khu nhà ở thấp tầng: Tổ chức các loại hình nhà vườn và nhà ở căn hộ bám theo triền núi: Mật độ xây dựng tối đa 60%. Đối với khu chung cư xây mới: ***Mật độ xây dựng tối đa 40%***. _ Khu vực cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh ven biển: ***Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao xây dựng 1 tầng***. □ -Khu cảng, dịch vụ cảng, khu sản xuất địa phương: mật độ xây dựng được nghiên cứu cho từng loại hình sản xuất và dịch vụ sẽ đầu tư, ***mật độ tối đa là 60%*** □ Khu trung tâm dịch vụ du lịch, hỗn hợp: ***mật độ xây dựng tối đa 40%***. □ Trong các phạm vi đã có quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo quy định quản lý của quy hoạch chi tiết đó nhưng phải đảm bảo yêu cầu chung. + Mật độ xây dựng xác định là mật độ gộp. + Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, trên cơ sở phân tích cảnh quan, khả năng đáp ứng của hạ tầng và các quy định pháp luật hiện hành. * Yêu cầu về quản lý quy hoạch xây dựng các chức năng trong khu du lịch được quy định như sau: *Kiến trúc công trình dịch vụ khách sạn và dịch vụ giải trí:* □ Yêu cầu phải có không gian kiến trúc lớn, mặt bằng linh hoạt thay đổi dễ dàng để Phù hợp với đặc thù kinh doanh của các ngành hàng khác nhau.

Hạng mục	Quy định quản lý
	□ Kiến trúc hiện đại đơn giản, khúc triết, đường nét mạch lạc Phù hợp với yêu cầu hoạt động hấp dẫn của công trình và cảnh quan chung. Với khu vực sát các di tích cần xây dựng công trình quy mô vừa phải, tương xứng với không gian di tích hiện có. □ Trang trí mặt đứng tập trung vào một số điểm, tránh trang trí rườm rà. □ Mầu sắc công trình: Chủ yếu dùng các mầu trung tính, có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng nhằm làm nổi bật công trình tạo ấn tượng thu hút khách. Tuy nhiên cũng không nên lạm dụng mà cần có sự nghiên cứu kết hợp sao cho đạt hiệu quả tốt nhất, tránh gây ảnh hưởng xấu đến các công trình xung quanh. □ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. □ ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m.*** *Kiến trúc công trình cảng, dịch vụ hậu cần cảng:* □ Kiến trúc hiện đại, hình khối linh hoạt phóng khoáng. Các công trình có modun theo các khung thép hiện đại kết hợp Bê tông cốt thép, giảm thiểu không gian ngang rộng chắn tầm nhìn, ***khoảng lùi tối thiểu 5m***. □ Màu sắc công trình: Hạn chế màu sặc sỡ, đơn giản bằng vật liệu mới. *Kiến trúc công trình nhà nghỉ bungalow:* □ Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. □ Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu □ Các thành phần của nhà nghỉ có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong hiện đại hoá nội thất. □ Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn và biển như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt *Kiến trúc công trình nhà ở:* □ Sử dụng kiến trúc truyền thống trong bố cục khuôn viên. Chú trọng không gian cây xanh xung quanh nhà. □ Bố cục sân vườn hài hoà với sự liên kết hợp lý giữa cây cảnh và cây ăn quả.

Hạng mục	Quy định quản lý
	□ Vật liệu xây dựng gọn nhẹ, mái dốc lợp ngói hoặc tôn màu. □ Các thành phần của căn nhà có thể sử dụng lối bố cục truyền thống. Tuy nhiên cần được nâng cao trong sự hợp khối và hiện đại hoá nội thất. □ Sử dụng các màu sắc tạo sự hài hoà với cây xanh sân vườn như: màu trắng, màu vàng nhạt, màu xanh nhạt... □ ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc công trình giáo dục:* □ Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm. □ Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt... ¯ Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình. _ Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình. □ Tầng cao công trình tuỳ thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình giáo dục khác nhau. □ Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 5m. *Kiến trúc công trình văn hóa:* □ Kết hợp không gian lớn và không gian nhỏ tạo sự phong phú trong tổ chức không gian cụm công trình. ¯ Kiến trúc hiện đại kết hợp truyền thống. □ Trang trí mặt đứng quan tâm cả bốn mặt, khuyến khích tạo ra các diện mặt đứng đặc biệt mang tính nghệ thuật và thẩm mỹ. □ Mầu sắc công trình: Có thể dùng nhiều gam màu khác nhau với tỷ lệ phối kết hợp lý tạo ra màu sắc công trình phong phú nhưng không lộn xộn. □ Tổ chức không gian xanh sân vườn kết hợp với quảng trường trước mặt công trình để tạo tổng thể không gian hài hoà và thoáng đoãng. □ ***Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m.*** *Kiến trúc tượng đài và biểu tượng:*

Hạng mục	Quy định quản lý
	□ Trong công viên, vườn hoa và công trình kiến trúc lớn xây dựng các tượng đài văn hoá đồng thời kết hợp với quảng trường tạo ra các không gian mở của đô thị. Kiến trúc tượng đài phải thể hiện tính chất văn hoá bằng đường nét hình khối biểu tượng đặc trưng có sức truyền cảm. □ Trong các cụm dân cư cần tổ chức kiến trúc nhỏ, tượng nghệ thuật. Tượng đài có thể là biểu trưng của cụm dân cư, hoặc một ý nghĩa mang tính chất giáo dục, hoặc là tượng nghệ thuật...
Định hướng điều chỉnh các không gian chức năng	□ Tiếp tục duy trì, hoàn thiện bến cảng Côn Đảo tại khu vực vùng đất và vùng nước khu vực Bến Đầm trở thành đầu mối giao lưu với đất liền và phát triển kinh tế - xã hội huyện đảo; gồm bến tổng hợp, bến khách, bến du thuyền, bến phục vụ quốc phòng - an ninh theo quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Tiếp tục duy trì cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá theo Quy hoạch hệ thống cảng cá và khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. _ Nâng cấp hệ thống kho bãi và tổ chức khu dịch vụ hậu cần cảng gắn với không gian khu bến cảng Côn Đảo và khu vực cảng cá; đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường đối với các khu vực phát triển dân cư, du lịch và quốc phòng, an ninh. □ Hình thành các khu chức năng hỗn hợp gồm các chức năng thương mại, dịch vụ, dân cư, các công trình công cộng, trong đó, chức năng phát triển dân cư chiếm tỷ trọng khoảng 10-15%. _ Cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu theo hướng bổ sung các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân. Phát triển khu dân cư đô thị mới và khu làng chài gắn với dịch vụ du lịch. □ Hình thành các khu du lịch nghỉ dưỡng kết hợp dịch vụ vui chơi giải trí tại khu vực dọc ven biển Bãi Nhát và phía Bắc Bến Đầm theo hướng đa dạng loại hình du lịch trên cơ sở khai thác cảnh quan và địa hình tự nhiên của khu vực; tổ chức không gian mở và bãi biển sử dụng với mục đích công cộng giữa các khu du lịch nghỉ dưỡng. □ Nghiên cứu khu vực lấn biển xây dựng cảng, dịch vụ

Hạng mục	Quy định quản lý
	cảng, công trình dịch vụ du lịch tại khu vực Bến Đầm theo phương án quy hoạch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt. □ Bổ sung luồng tuyến, bến tàu du lịch đảm bảo việc kết nối bằng đường thủy tới các đảo nhỏ và các khu du lịch xung quanh đảo lớn, đáp ứng nhu cầu neo đầu tàu thuyền trú bão với các dịch vụ đi kèm. □ Xây dựng nhà máy đốt chất thải rắn phát điện với công suất khoảng 67 tấn/ngày, diện tích 1,92ha tại vị trí phía Tây Bắc, cuối đường Bến Đầm, đảm bảo các điều kiện về vệ sinh môi trường. □ Bổ sung kho xăng dầu thương mại phục vụ nhu cầu sản xuất và tiêu dùng tại khu vực bến cảng Côn Đảo.
Khuyến khích	□ Ưu tiên bố trí cây xanh cảnh quan, các công trình dịch vụ, vui chơi giải trí, có thể bố trí đan xen nhà ở thương mại để tăng hiệu quả khai thác dịch vụ. □ Bảo tồn diện tích các vùng sinh thái tự nhiên.
Nghiêm cấm	□ Các hoạt động cơi nới nhà ở lấn chiếm không gian đã được quy hoạch. Làm mất mỹ quan đô thị. □ Các hoạt động phát triển gây tổn hại rõ rệt đến môi trường rừng và biển.

(Xem tiếp Công báo điện tử số 374 + 375)

VĂN PHÒNG UBND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn,phường Sài Gòn
Điện thoại: (028)38.233.686
Fax:(028)38.233.694
Email: ttcb.ubnd@tphcm.gov.vn
Website: https://congbao.hochiminhcity.gov.vn