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 điện tử số 368 + 369)

Phụ lục XII

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

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

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T16; T17; T22; TR-2

I. Ô PHỐ T16

1. Ký hiệu ô phố: **T16**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Calmette, Nguyễn Công Trứ, Ký Con, Võ Văn Kiệt

3. Diện tích ô phố khoảng: 11.269,64 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 790 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

II. Ô PHỐ T17

1. Ký hiệu ô phố: **T17**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Calmette, Nguyễn Công Trứ, Ký Con, Nguyễn Thái Bình

3. Diện tích ô phố khoảng: 13.687,64 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 960 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

III. Ô PHỐ T22

1. Ký hiệu ô phố: **T22**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Ký Con, Nguyễn Thái Bình
- Ô phố: TR-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 10.672,73 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

IV. Ô PHỐ TR-2

1. Ký hiệu ô phố: **TR-2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ
- Ô phố: T22

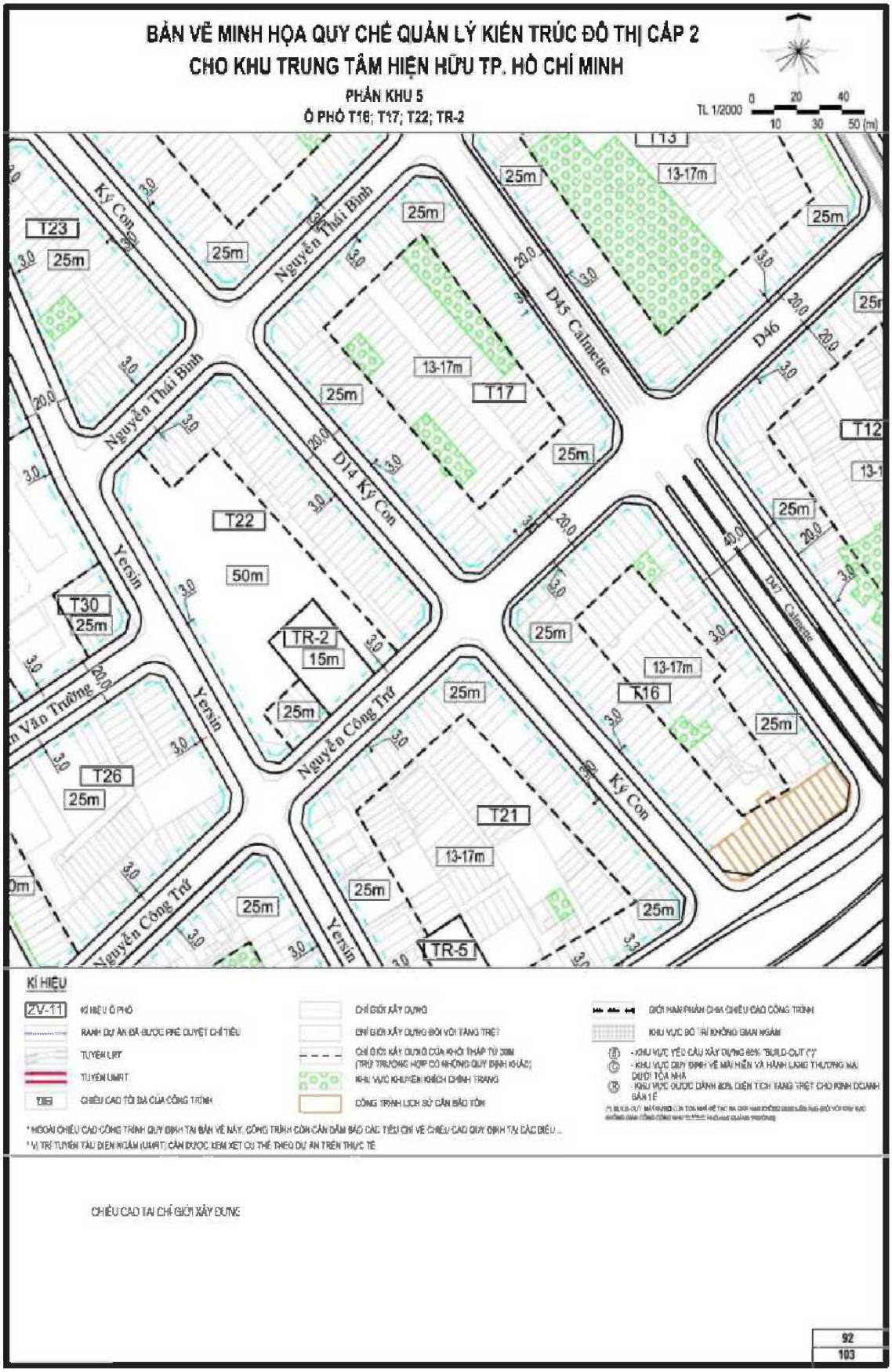
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.084,73 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

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

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHẦN KHU 5
Ô PHỐ T16; T17; T22; TR-2
TL 1/2000
T23
T22
T17
T16
T21
T26
T30
TR-2
TR-5
T12
13-17m
25m
50m
15m
Ký Con
Nguyễn Thái Bình
Yersin
Nguyễn Công Trứ
D14 Ký Con
D45 Calmette
D46
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
92
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T21; T25; T26; T27; T30; TA-1; TR-3; TR-5

I. Ô PHỐ T21

1. Ký hiệu ô phố: **T21**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Ký Con, Yersin
- Ô phố: TR-5

3. Diện tích ô phố khoảng: 14.820,82 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.040 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

II. Ô PHỐ T25

1. Ký hiệu ô phố: **T25**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Yersin, Võ Văn Kiệt, Nguyễn Thái Học

3. Diện tích ô phố khoảng: 12.821,77 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.050 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

III. Ô PHỐ T26

1. Ký hiệu ô phố: **T26**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Công Trứ, Yersin, Phan Văn Trường, Nguyễn Thái Học

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.454,58 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 690 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

IV. Ô PHỐ T27

1. Ký hiệu ô phố: **T27**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Trịnh Văn Cang, Yersin
- Ô phố: TA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.605,81 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 290 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

V. Ô PHỐ T30

1. Ký hiệu ô phố: **T30**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phan Văn Trường, Yersin
- Ô phố: TA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 743,57 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

VI. Ô PHỐ TA-1

1. Ký hiệu ô phố: T**A-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Yersin
- Ô phố: T27, T30, TR-3

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.673,62 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

VII.Ô PHỐ TR-3

1. Ký hiệu ô phố: **TR-3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Phan Văn Trường
- Ô phố: TA-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.618,19 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: - người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

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

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

VIII.Ô PHỐ TR-5

1. Ký hiệu ô phố: **TR-5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Võ Văn Kiệt
- Ô phố: T21

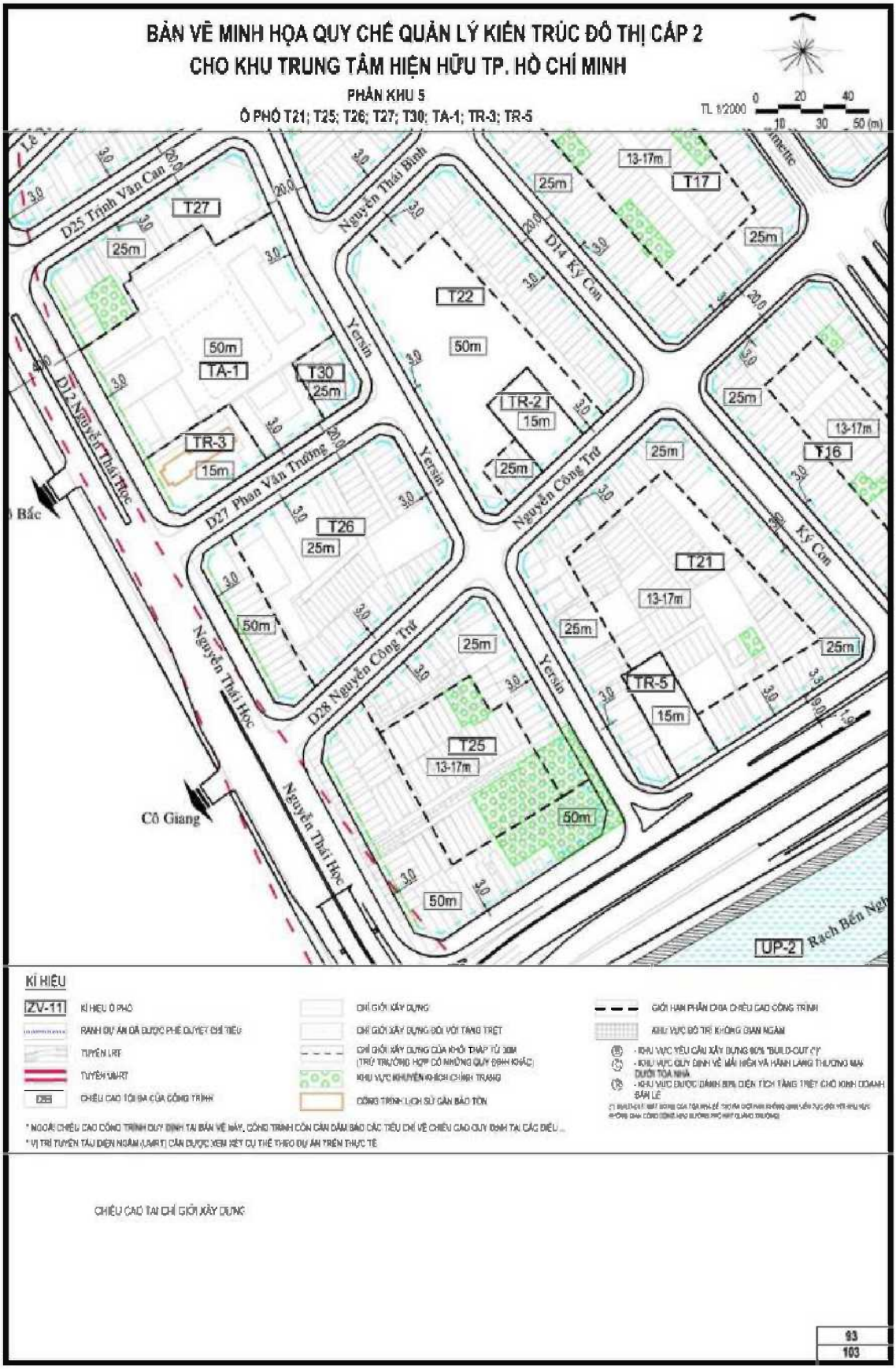
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.211,70 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

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

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ T21; T25; T26; T27; T30; TA-1; TR-3; TR-5
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
D25 Trịnh Văn Cấn
D27 Phan Văn Trường
D28 Nguyễn Công Trứ
D14 Kỳ Con
Nguyễn Thái Học
Yersin
Nguyễn Công Trứ
Kỳ Con
Cô Giang
Rạch Bến Ngh
T27
T22
T17
T30
TA-1
TR-3
TR-2
T26
T16
T21
TR-5
T25
UP-2
50m
25m
15m
13-17m
KÍ HIỆU
ZV-11
KÍ HIỆU Ô PHỐ
RANH DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT CHỈ TIÊU
TUYẾN LRT
TUYẾN UMRT
CHIỀU CAO TỐI ĐA CỦA CÔNG TRÌNH
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG CỦA KHỐI THẤP TỪ 30M
(TRỪ TRƯỜNG HỢP CÓ NHỮNG QUY ĐỊNH KHÁC)
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM
- KHU VỰC YÊU CẦU XÂY DỰNG 80% "BUILD-CUT ()"
- KHU VỰC QUY ĐỊNH VỀ MẶT HIỆN VÀ HÀNH LANG THƯƠNG MẠI DƯỚI TÒA NHÀ
- KHU VỰC ĐƯỢC DÀNH 80% DIỆN TÍCH TẦNG TRỆT CHO KINH DOANH BÁN LẺ
* NGOÀI CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH QUY ĐỊNH TẠI BẢN VẼ NÀY, CÔNG TRÌNH CÒN CẦN ĐẢM BẢO CÁC TIÊU CHÍ VỀ CHIỀU CAO QUY ĐỊNH TẠI CÁC ĐIỀU ...
* VỊ TRÍ TUYẾN TÀU ĐIỆN NGẦM (UMRT) CẦN ĐƯỢC XEM XÉT CỤ THỂ THEO DỰ ÁN TRÊN THỰC TẾ
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
93
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ T19; T20; T23; T24; T28; T29; TE-1; TR-4; S1; S2

I. Ô PHỐ T19

1. Ký hiệu ô phố: **T19**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đặng Thị Nhu, Ký Con, Lê Thị Hồng Gấm, Calmette

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.951,72 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 400 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

II. Ô PHỐ T20

1. Ký hiệu ô phố: **T20**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đặng Thị Nhu, Ký Con, Trần Hưng Đạo, Calmette

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.112,26 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 420 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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

III. Ô PHỐ T23

1. Ký hiệu ô phố: **T23**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Ký Con, Lê Thị Hồng Gấm, Nguyễn Thái Bình

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.276,86 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 370 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

IV. Ô PHỐ T24

1. Ký hiệu ô phố: T24

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Ký Con, Lê Thị Hồng Gấm

3. Diện tích ô phố khoảng: 765,44 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 60 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

V. Ô PHỐ T28

1. Ký hiệu ô phố: **T28**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin, Lê Thị Hồng Gấm, Nguyễn Thái Học, Trịnh Văn Cang

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.493,68 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 280 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

VI. Ô PHỐ T29

1. Ký hiệu ô phố: T29

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Yersin, Lê Thị Hồng Gấm
- Ô phố: TR-4, TE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.479,22 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 360 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

VII.Ô PHỐ TE-1

1. Ký hiệu ô phố: **TE-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Nguyễn Thái Học, Lê Thị Hồng Gấm
- Ô phố: T29

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.940,05 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

VIII. Ô PHỐ TR-4

1. Ký hiệu ô phố: **TR-4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Yersin
- Ô phố: T29

3. Diện tích ô phố khoảng: 523,48 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

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

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

IX. Ô PHỐ S1

1. Ký hiệu ô phố: **S1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Phạm Ngũ Lão, Yersin

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.469,25 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 120 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

X. Ô PHỐ S2

1. Ký hiệu ô phố: S2

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo, Phạm Ngũ Lão, Yersin, Nguyễn Thái Học

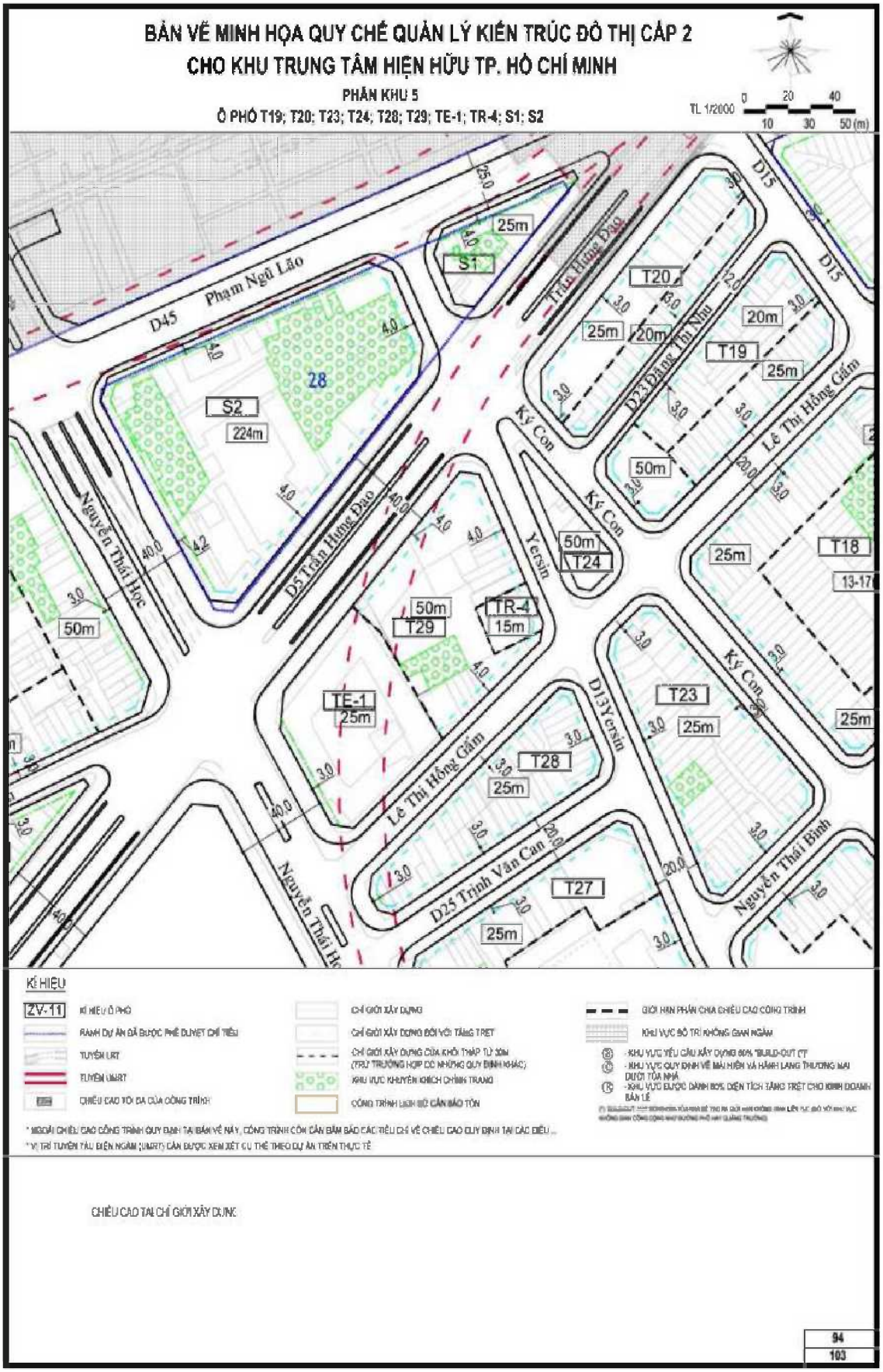
3. Diện tích ô phố khoảng: 11.052,68 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 3.610 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 224 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 16,0*

**Hệ số sử dụng đất của các dự án hiện hữu (các dự án mới hệ số sử dụng đất tối đa cho từng lô đất bằng ô phố lân cận, hệ số ưu đãi nếu có sẽ được cộng thêm vào hệ số này. Tổng HSSDĐ lô đất không quá 10)*


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ T19; T20; T23; T24; T28; T29; TE-1; TR-4; S1; S2
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
Phạm Ngũ Lão
D45
Trần Hưng Đạo
D5 Trần Hưng Đạo
Nguyễn Thái Học
Ký Con
Yersin
D13 Yersin
Lê Thị Hồng Gấm
D23 Đặng Thị Nhu
D25 Trịnh Văn Cấn
Nguyễn Thái Bình
D15
S1
S2
224m
28
T18
T19
T20
T23
T24
T27
T28
T29
TR-4
TE-1
25m
20m
50m
15m
KÍ HIỆU
ZV-11
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LIÊN QUAN CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
94
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S3; S4

I. Ô PHỐ S3

1. Ký hiệu ô phố: **S3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Thái Học, Phạm Ngũ Lão, Đề Thám, Bùi Viện

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.342,05 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 750 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

II. Ô PHỐ S4

1. Ký hiệu ô phố: **S4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Trần Hưng Đạo Đề Thám Bùi Viện

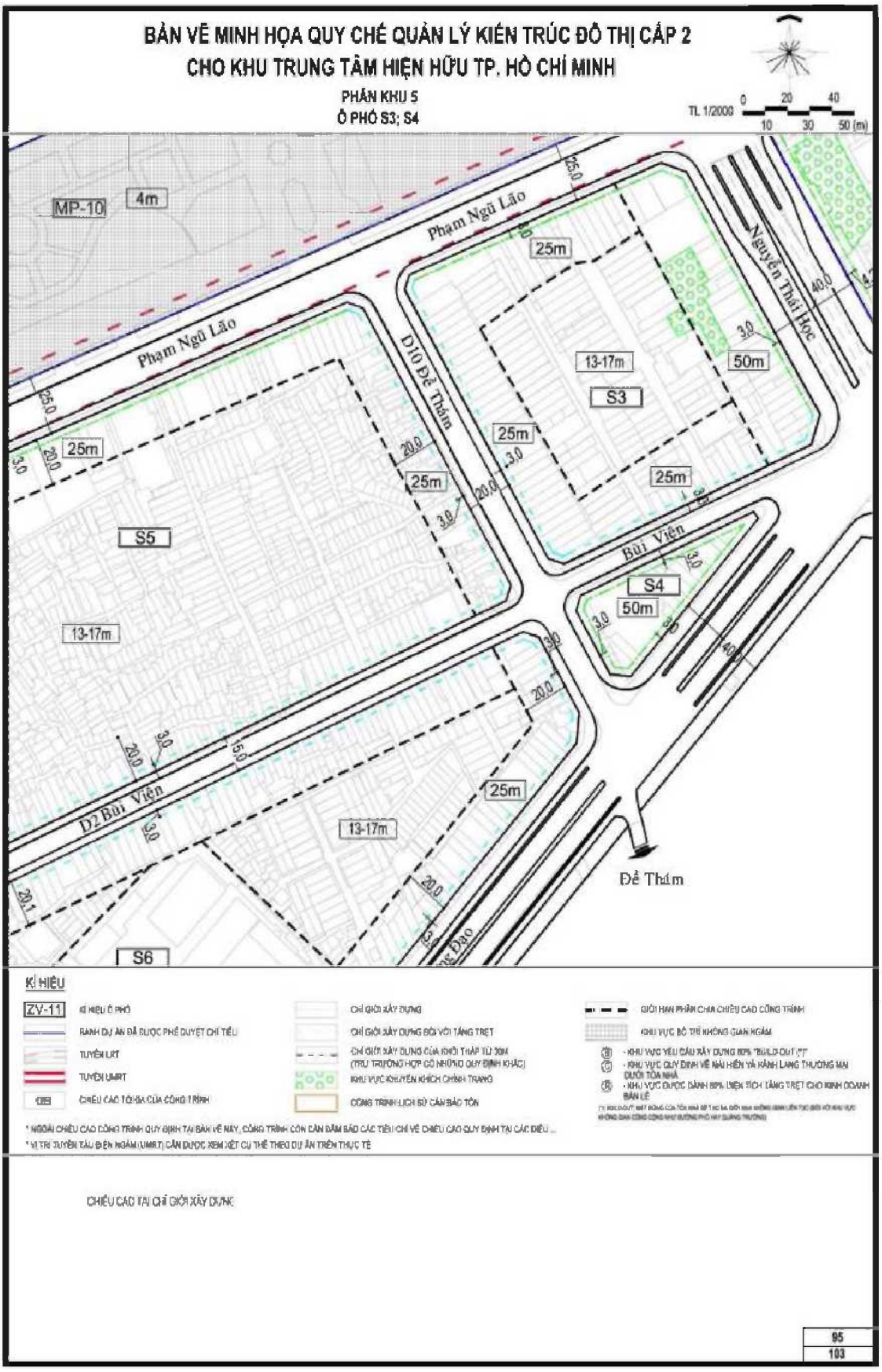
3. Diện tích ô phố khoảng: 2.063,64 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 80 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ S3; S4
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
MP-10
4m
Phạm Ngũ Lão
Phạm Ngũ Lão
D10 Đề Thám
Nguyễn Thái Học
Bùi Viện
D2 Bùi Viện
Đề Thám
25m
13-17m
S3
S4
S5
S6
50m
KÍ HIỆU
ZV-11
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
95
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ S5

I. Ô PHỐ S5

1. Ký hiệu ô phố: **S5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đỗ Quang Đẩu, Phạm Ngũ Lão, Đề Thám, Bùi Viện

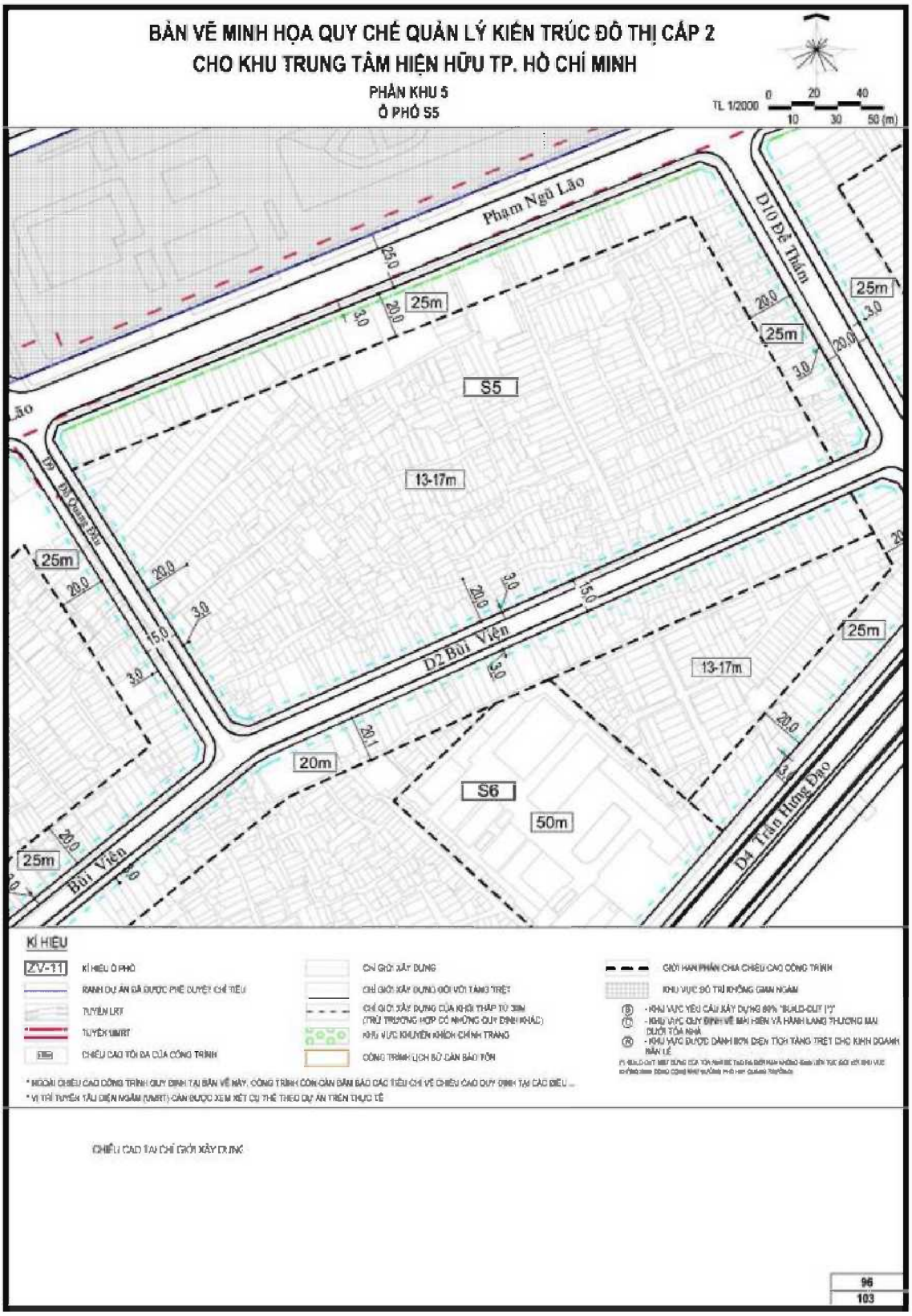
3. Diện tích ô phố khoảng: 45.179,63 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.380 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHẦN KHU 5
Ô PHỐ S5
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
Phạm Ngũ Lão
D10 Đề Thám
D1 Nguyễn Du
D2 Bùi Viện
D4 Trần Hưng Đạo
Bùi Viện
S5
S6
13-17m
20m
50m
25m
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
96
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S7; S8; SE-1

I. Ô PHỐ S7

1. Ký hiệu ô phố: **S7**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngũ Lão, Đỗ Quang Đâu, Bùi Viện, Cống Quỳnh
- Ô phố: SE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 27.082,84 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.130 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

II. Ô PHỐ S8

1. Ký hiệu ô phố: **S8**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Phạm Ngũ Lão, Cống Quỳnh
- Ô phố: S7

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.882,31 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 130 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

III. Ô PHỐ SE-1

1. Ký hiệu ô phố: **SE-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Cống Quỳnh
- Ô phố: S7

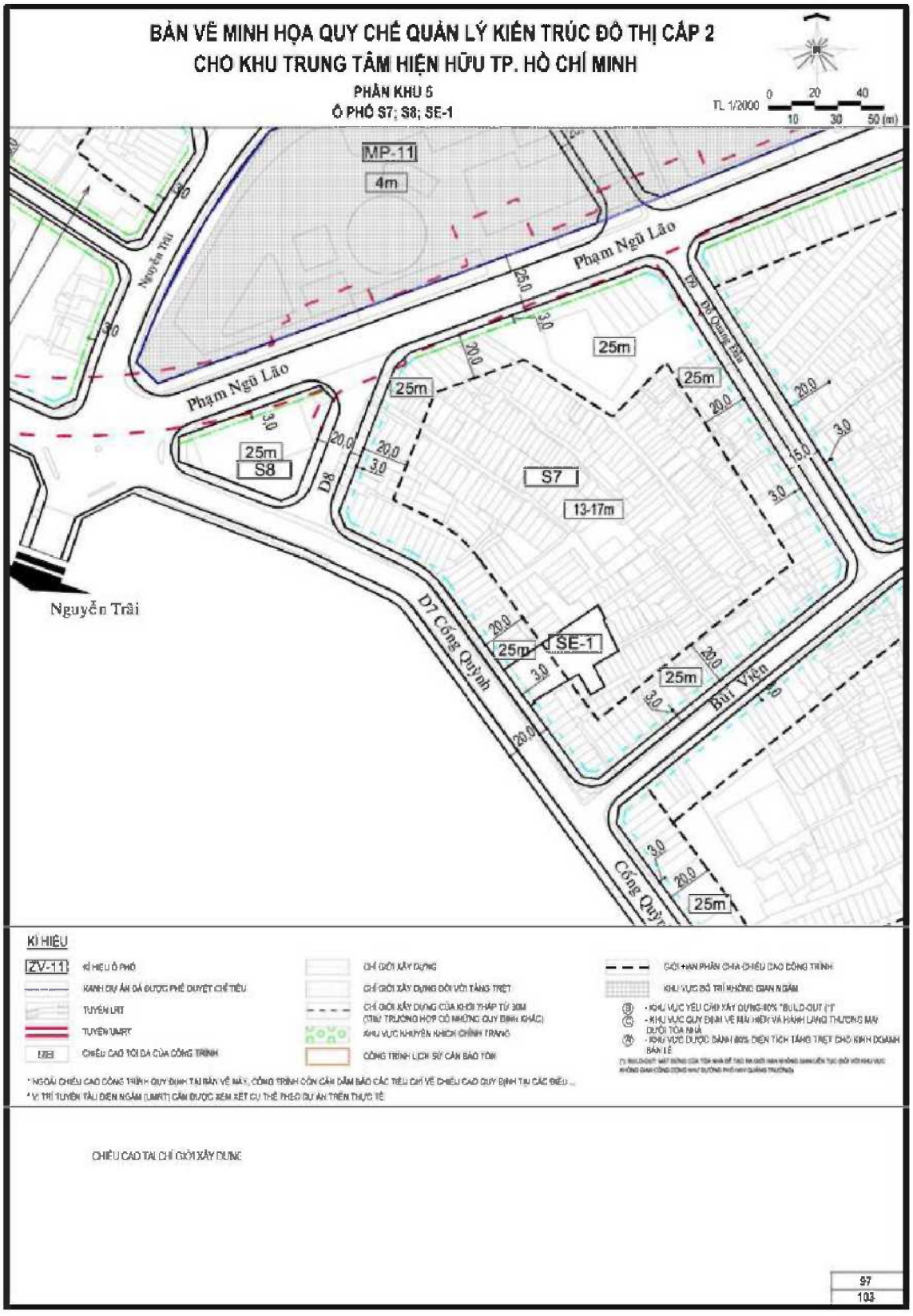
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.012,02 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ S6; SC-1

I. Ô PHỐ S6

1. Ký hiệu ô phố: **S6**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Cư Trinh, Trần Hưng Đạo, Đề Thám, Bùi Viện, Cống Quỳnh
- Ô phố: SC-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 54.576,33 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 3.820 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

II. Ô PHỐ SC-1

1. Ký hiệu ô phố: **SC-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Cư Trinh
- Ô phố: S6

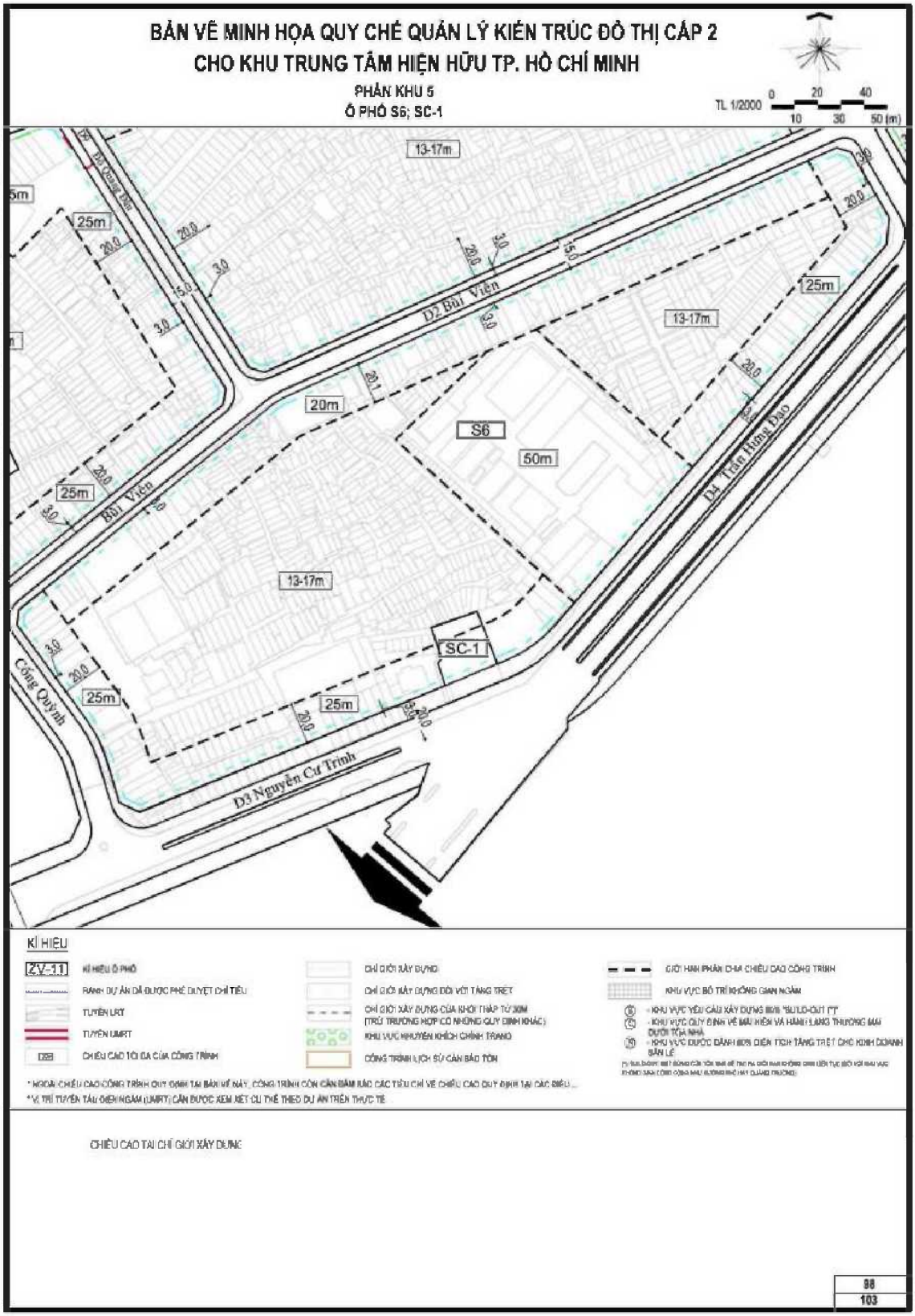
3. Diện tích ô phố khoảng: 697,78 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 20 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 2.0

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ S6; SC-1
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
13-17m
25m
20m
50m
S6
SC-1
D2 Bùi Viện
D4 Trần Hưng Đạo
D3 Nguyễn Cư Trinh
Công Quỳnh
KÍ HIỆU
ZV-11
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
98
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U1; U10; U11; UA-1; UE-1

I. Ô PHỐ U1

1. Ký hiệu ô phố: **U1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bến Vân Đồn, Nguyễn Trường Tộ, Đoàn Như Hài, Bùi Viện
- Ô phố: U10, UA-1, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 18.262,16 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 130 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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

II. Ô PHỐ U10

1. Ký hiệu ô phố: **U10**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bến Vân Đồn, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: U1, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 1.689,55 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 75 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 9,0

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

III. Ô PHỐ U11

1. Ký hiệu ô phố: **U11**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đoàn Như Hài, Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: UA-1, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 2.875,20 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

IV. Ô PHỐ UA-1

1. Ký hiệu ô phố: **UA-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Đoàn Như Hài
- Ô phố: U1, U11, UE-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.234,91 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

V. Ô PHỐ UE-1

1. Ký hiệu ô phố: **UE-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Tất Thành
- Ô phố: U1, U10, U11, UA-1

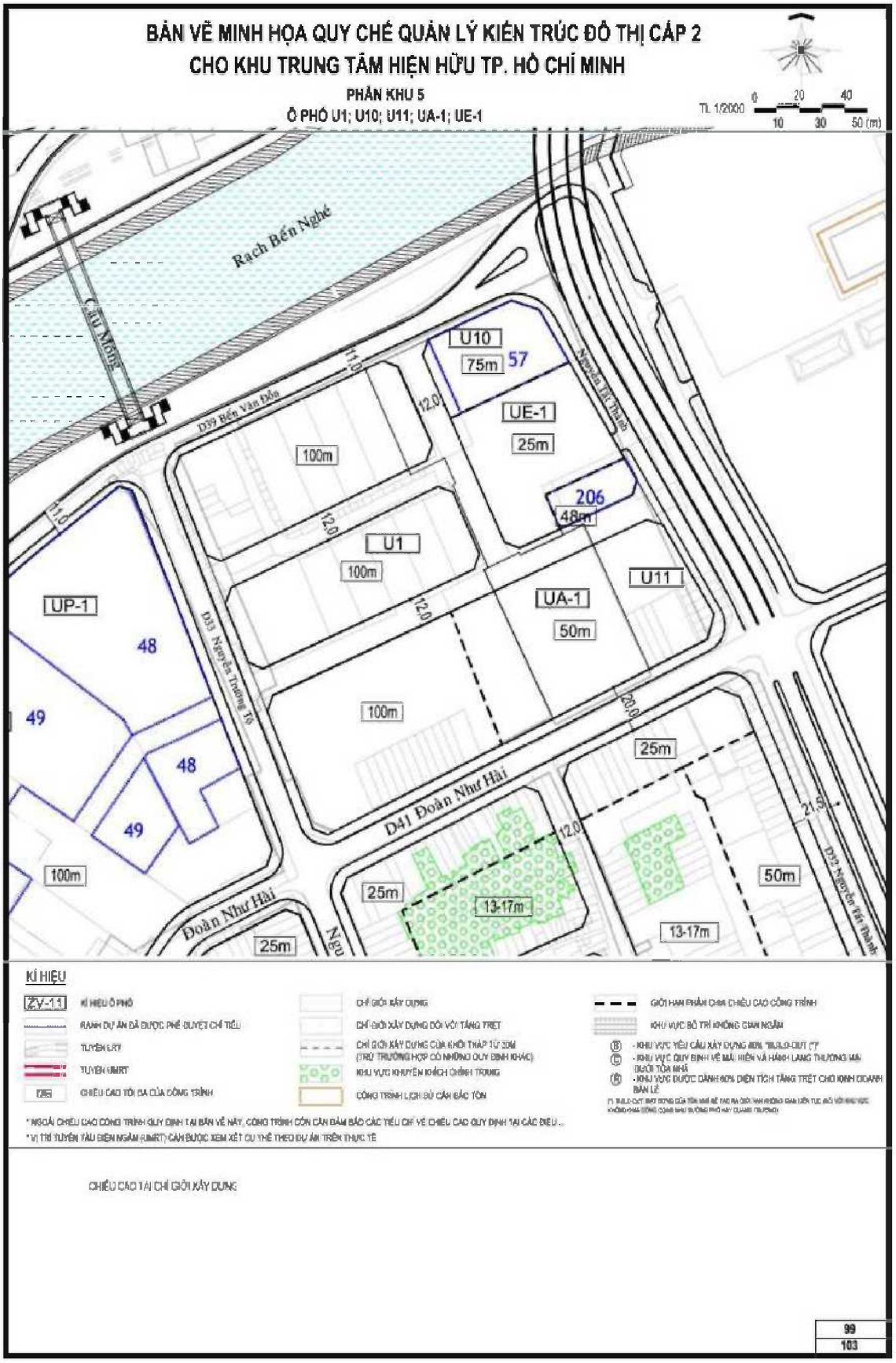
3. Diện tích ô phố khoảng: 5.174,56 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U1; U10; U11; UA-1; UE-1
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
Rạch Bến Nghé
Cầu Mống
D39 Bến Vân Đồn
Nguyễn Tất Thành
U10
75m
57
UE-1
25m
206
48m
U1
100m
U11
UA-1
50m
UP-1
48
49
D33 Nguyễn Trường Tộ
D41 Đoàn Như Hải
Đoàn Như Hải
13-17m
KÍ HIỆU
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
KHU VỰC KHUYẾN KHÍCH CHỈNH TRANG
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
GIỚI HẠN PHÂN CHIA CHIỀU CAO CÔNG TRÌNH
KHU VỰC BỐ TRÍ KHÔNG GIAN NGẦM
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
99
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U2; U3

I. Ô PHỐ U2

1. Ký hiệu ô phố: **U2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Diệu, Nguyễn Trường Tộ, Đoàn Như Hài, Nguyễn Tất Thành

3. Diện tích ô phố khoảng: 31.547,89 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.580 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

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

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

II. Ô PHỐ U3

1. Ký hiệu ô phố: **U3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Diệu, Nguyễn Trường Tộ, Đoàn Như Hài, Lê Quốc Hưng

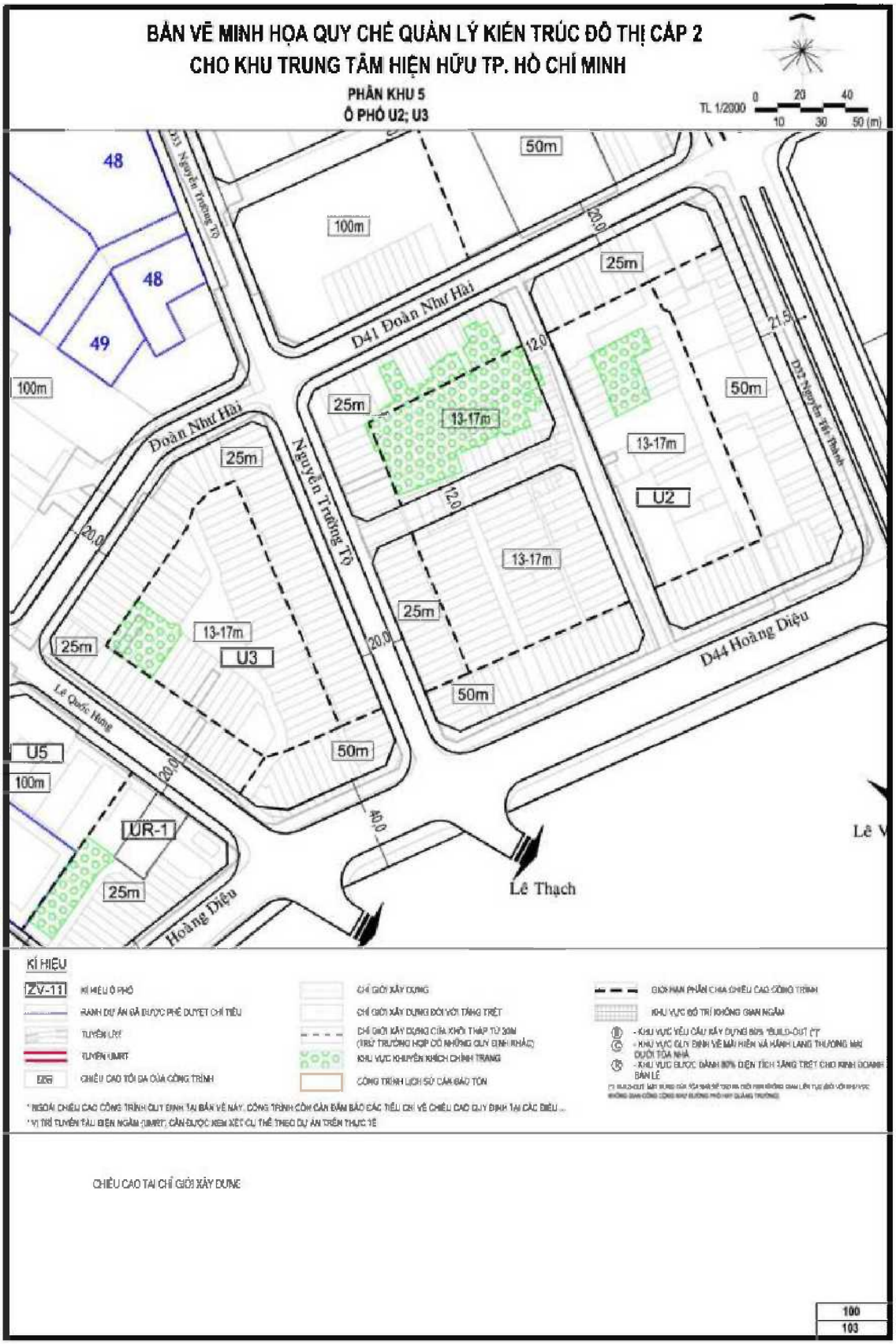
3. Diện tích ô phố khoảng: 14.314,04 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 1.170 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 50 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố*: 4,0

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U2; U3
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
48
49
D11 Nguyễn Trường Tộ
D41 Đoàn Như Hài
D22 Nguyễn Tất Thành
D44 Hoàng Diệu
Lê Quốc Hưng
Lê Thạch
Hoàng Diệu
100m
50m
25m
20.0
12.0
21.5
40.0
13-17m
U2
U3
U5
UR-1
KÍ HIỆU
ZV-11
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U4; U5; U6; UR-1; UH-1; UP-1

I. Ô PHỐ U4

1. Ký hiệu ô phố: **U4**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng, Đoàn Như Hài, Nguyễn Trường Tộ, Bến Vân Đồn

3. Diện tích ô phố khoảng: 30.660,52 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 220 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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

II. Ô PHỐ U5

1. Ký hiệu ô phố: **U5**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng, Đoàn Như Hài, Đoàn Văn Bơ, Hoàng Diệu
- Ô phố: UR-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 8.303,10 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 850 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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

III. Ô PHỐ U6

1. Ký hiệu ô phố: **U6**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng, Đoàn Như Hài, Đoàn Văn Bơ, Bến Vân Đồn
- Ô phố: UH-1

3. Diện tích ô phố khoảng: 9.149,86 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 930 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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

IV. Ô PHỐ UR-1

1. Ký hiệu ô phố: **UR-1**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Lê Quốc Hưng
- Ô phố: U5

3. Diện tích ô phố khoảng: 531,91 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15 m

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

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

V. Ô PHỐ UH-1

1. Ký hiệu ô phố: UH-1

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Bến Vân Đồn, Lê Quốc Hưng
- Ô phố: U6

3. Diện tích ô phố khoảng: 3.443,87 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30 m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

VI. Ô PHỐ UP-1

1. Ký hiệu ô phố: UP-1

2. Ô phố giới hạn bởi:

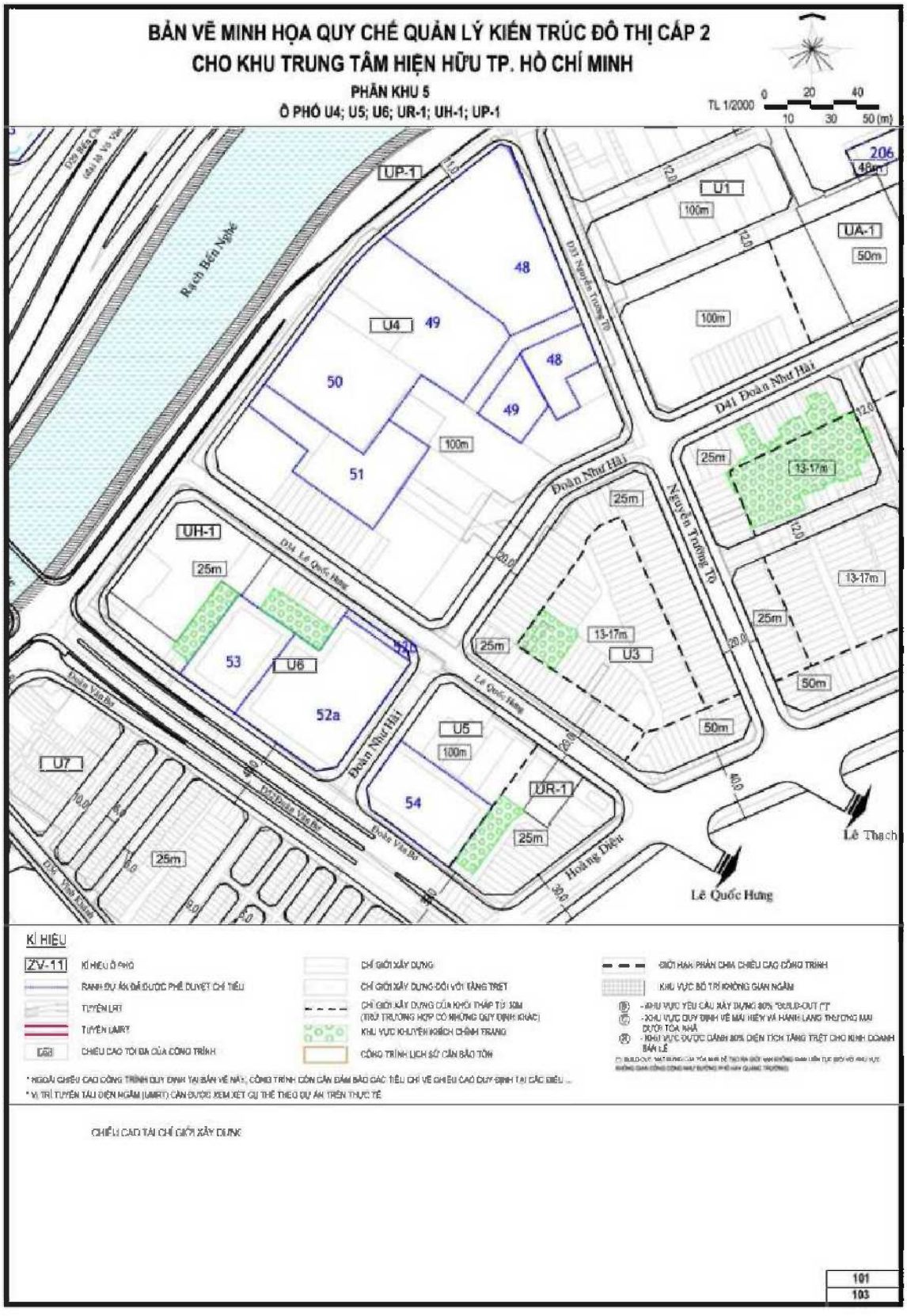
- Đường: Bến Vân Đồn
- Rạch Bến Nghé

3. Diện tích ô phố khoảng: 6.671,05 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố:

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



QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI Ô PHỐ U7

I. Ô PHỐ U7

1. Ký hiệu ô phố: **U7**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Hoàng Diệu, Đoàn Văn Bơ, Bến Vân Đồn, Vĩnh Khánh

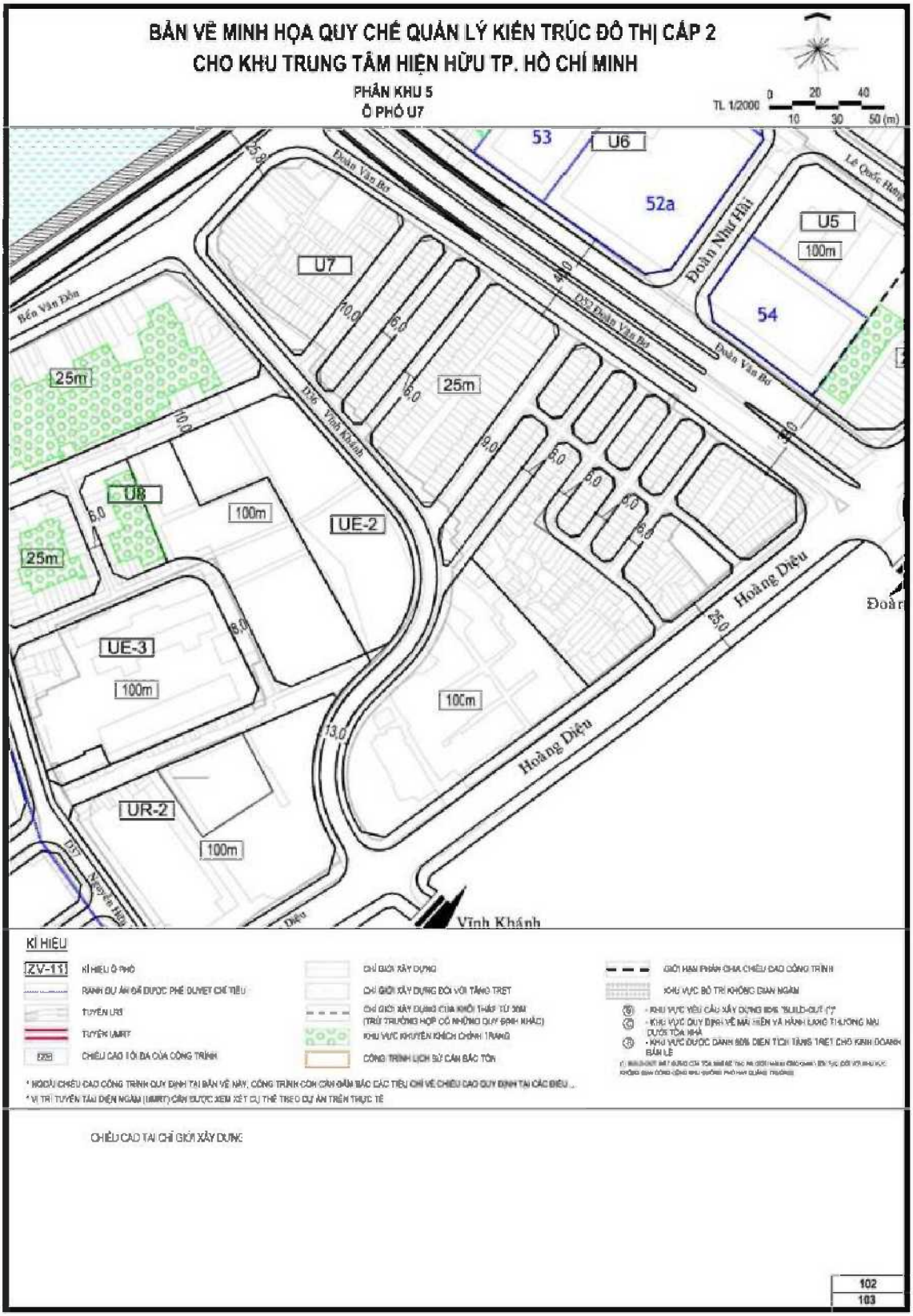
3. Diện tích ô phố khoảng: 30.634,78 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 3.570 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U7
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
U7
U6
U5
U8
53
52a
54
25m
100m
UE-2
UE-3
UR-2
Bến Vân Đồn
Đoàn Văn Bơ
Đoàn Như Hài
Lê Quốc Hưng
Hoàng Diệu
Vĩnh Khánh
Nguyễn Hữu Cầu
KÍ HIỆU
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
102
103

QUY ĐỊNH CỤ THỂ ĐỐI VỚI CÁC Ô PHỐ U8; U9; UE-2; UE-3; UR-2

I. Ô PHỐ U8

1. Ký hiệu ô phố: **U8**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: nội bộ, Nguyễn Hữu Hào, Bến Vân Đồn, Vĩnh Khánh
- Ô phố: UE-2

3. Diện tích ô phố khoảng: 25.670,37 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.990người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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

II. Ô PHỐ U9

1. Ký hiệu ô phố: **U9**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Hào, Bến Vân Đồn, Cầu Ông Lãnh, Hoàng Diệu

3. Diện tích ô phố khoảng: 23.487,02 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố: 2.400 người

5. Chiều cao tối đa ô phố: 100m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 5,0

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

III. Ô PHỐ UE-2

1. Ký hiệu ô phố: **UE-2**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Vĩnh Khánh, nội bộ
- Ô phố: U8

3. Diện tích ô phố khoảng: 4.820,92 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

IV. Ô PHỐ UE-3

1. Ký hiệu ô phố: **UE-3**

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Hào, nội bộ

3. Diện tích ô phố khoảng: 5.657,47m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 30m

6. Hệ số sử dụng đất (HSSDĐ) tối đa cho từng lô đất trong ô phố: 3,0

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

V. Ô PHỐ UR-2

1. Ký hiệu ô phố: UR-2

2. Ô phố giới hạn bởi:

- Đường: Nguyễn Hữu Hào, Hoàng Diệu, Vĩnh Khánh, nội bộ

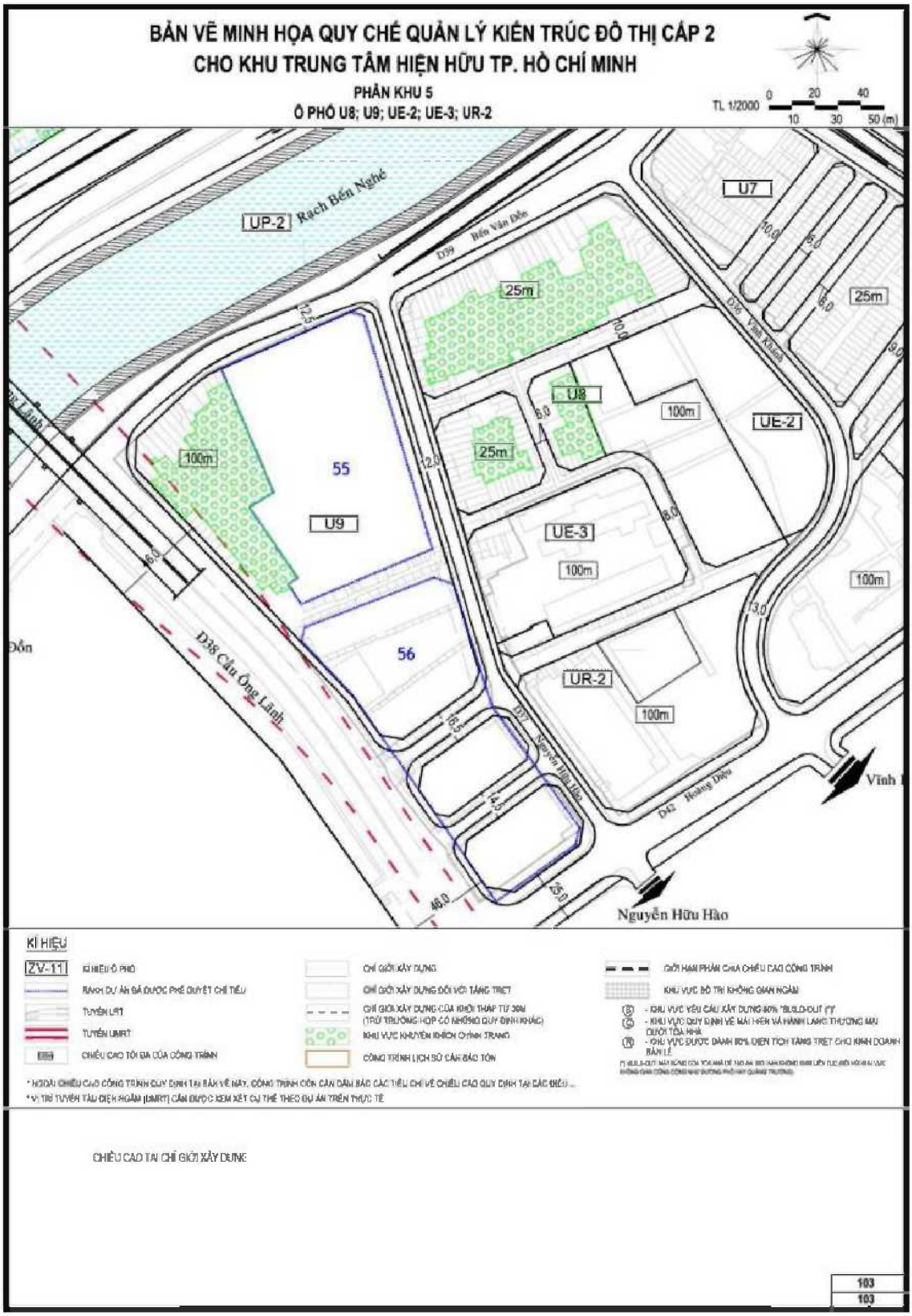
3. Diện tích ô phố khoảng: 1.220,66 m^2

4. Dân số cho toàn ô phố:

5. Chiều cao tối đa ô phố: 15m

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

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


BẢN VẼ MINH HỌA QUY CHẾ QUẢN LÝ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ CẤP 2
CHO KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HỒ CHÍ MINH
PHÂN KHU 5
Ô PHỐ U8; U9; UE-2; UE-3; UR-2
TL 1/2000
0 20 40
10 30 50 (m)
UP-2
Rạch Bến Nghé
U7
25m
U8
100m
UE-2
55
U9
56
UE-3
UR-2
D38 Cầu Ông Lãnh
Nguyễn Hữu Hào
KÍ HIỆU
ZV-11
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
CHỈ GIỚI XÂY DỰNG ĐỐI VỚI TẦNG TRỆT
CÔNG TRÌNH LỊCH SỬ CẦN BẢO TỒN
CHIỀU CAO TẠI CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
103
103

PHỤ LỤC XIII
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

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

I. CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi, đối tượng áp dụng

Quy định này quản lý về kiến trúc trong phạm vi ranh giới của Khu đô thị mới Thủ Thiêm xác định theo các pháp lý quy hoạch hiện hành *(Tham khảo Sơ đồ 1)*.

2. Những nguyên tắc chung

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

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

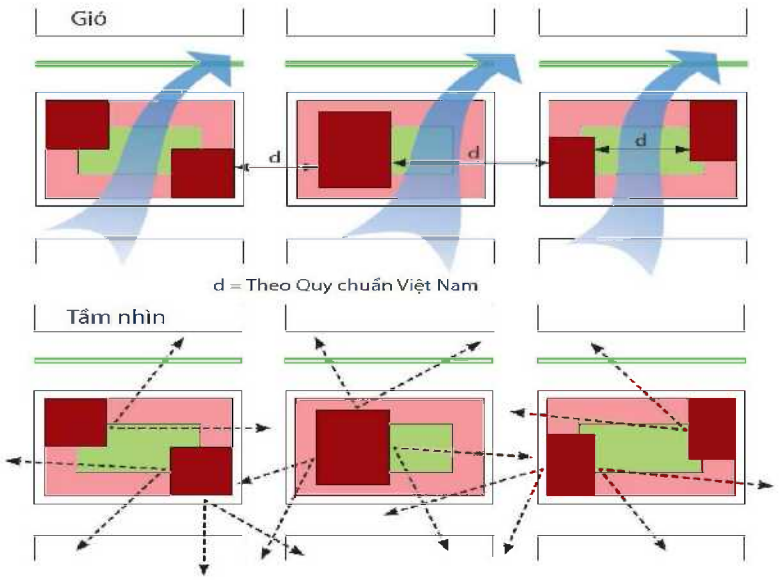
- Các công trình thương mại, văn phòng và sử dụng hỗn hợp phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi là 0m) và phải có khối đế cao tối thiểu là 4 tầng.

- Các công trình cao nhất nằm dọc đại lộ Vòng cung (đường Trần Bạch Đằng) và giảm dần độ cao về hướng sông Sài Gòn và hồ trung tâm.

- Các công trình cao tầng phải được bố trí xen kẽ nhau sao cho đảm bảo tầm nhìn và ánh sáng mặt trời cho tất cả các mặt của công trình cao tầng *(Hình 2-1)*.

- Chiều cao/tầng cao tổng thể của công trình cao tầng có thể thay đổi tối đa (tăng hoặc giảm) là 20% trên nguyên tắc không thay đổi Tổng diện tích sàn xây dựng đã quy định và đảm bảo ý tưởng quy hoạch tầng cao chung của toàn Khu Thủ Thiêm.

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



Hình 2-1 Minh họa bố cục khối công trình

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

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

- Hình thức đậu xe ngầm hay đậu xe trên mặt đất là tùy lựa chọn. Trường hợp thiết kế bãi đậu xe trên mặt đất thì bãi đậu xe phải được bao quanh, che chắn so với đường phố bởi các hoạt động thương mại và diện tích sàn xây dựng của bãi đậu xe trên mặt đất sẽ được tính vào tổng điện tích sàn xây dựng (trên mặt đất) của dự án đó[1]. Có nghĩa là tổng diện tích sàn công trình không đổi, diện tích sàn các chức năng khác sẽ bị giảm đi do đã dành chỗ cho chức năng đậu xe trên mặt đất. Trong trường hợp bố trí đậu xe tại khối đế hoặc khối cao tầng của công trình: về thiết kế phải có hình thức kiến trúc tương đồng với các phần còn lại của khối đế, phải được che phủ bởi các hoạt động thương mại, hoạt động công cộng, các công viên công cộng, các hình thức trang trí sinh động nhằm đảm bảo không gian thu hút các hoạt động của con người giữa đường phố và công trình.

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

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

- Địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời tại các đường phố và không gian mở công cộng phải phù hợp quy hoạch về địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm và phải được sự chấp thuận của các cơ quan quản lý chuyên ngành liên quan, đồng thời phải phù hợp yêu cầu không gian cảnh quan khu vực *(xem Sơ đồ 2 - Các địa điểm lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời)*.

3. Quản lý kiến trúc tại các khu vực có địa hình đặc thù

[1] Quy định này có khác quy định mới về cách tính hệ số sử dụng đất tại QCVN 01: 2021/BXD, tuy nhiên vẫn giữ nguyên quy định này để đảm bảo quản lý nhất quán tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm về tổng diện tích sàn, khối tích công trình theo quy hoạch phân khu từ năm 2012 đến thời điểm biên soạn Quy chế quản lý kiến trúc (năm 2021) và về sau.

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

3.2. Nguyên tắc chung:

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

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

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

d) Tính môi trường:

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

- Đảm bảo tính thủy văn và kiểm soát lũ của các khu vực địa hình sông nước đặc thù tại Thủ Thiêm: là hệ thống mở, cho phép sự thẩm thấu, hấp thu nước và lên xuống không ổn định của thủy triều sông Sài Gòn và toàn bộ khu vực.

II. QUẢN LÝ KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ

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

Phải tuân thủ cấu trúc tổ chức không gian, cảnh quan đô thị tại Quy hoạch phân

khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt. Gồm các nội dung sau:

- Hệ thống các phân khu;

- Các ý tưởng thiết kế đô thị;

- Các công trình điểm nhấn;

- Cấu trúc đường giao thông (mạng lưới, loại hình giao thông), các khối phố;

- Hệ thống các công trình tiện ích.

2. Không gian tiêu biểu, điểm nhấn:

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

- Khu vực Trung tâm Chính trị - Hành chính và Công viên Hồ trung tâm; Quảng trường Thủ Thiêm; Khu lõi Trung tâm Tài chính Quốc tế. Khu vực có vai trò không gian kết nối giữa trung tâm hành chính mới của Thành phố với khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh, tại khu vực có công trình Tháp biểu tượng là điểm nhấn về chiều cao của toàn Thành phố.

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

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

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

- Cung Thiếu nhi: là điểm nhấn đáng ghi nhớ tại điểm giao nhau giữa đường Mai Chí Thọ và đường Nguyễn Cơ Thạch, là điểm cuối của trục không gian thị giác kéo dài qua Quảng trường Trung tâm ở Khu lõi trung tâm từ Quảng trường Mê Linh phía bên kia bờ sông Sài Gòn ở Quận 1.

- Công trình chính tại Khu trung tâm văn hóa - thể dục thể thao sử dụng công cộng cấp đô thị là công trình mang tính biểu tượng quan trọng trong khu vực vùng châu thổ phía Nam, tọa lạc ngay bên bờ sông.

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

- Khu phức hợp bến du thuyền: là khu phức hợp cao cấp và hiện đại với các chức năng thương mại - dịch vụ, câu lạc bộ du thuyền với nhiều loại hình dịch vụ đa dạng phục vụ nhu cầu cho mọi đối tượng.

(*xem Sơ đồ 3 - Các khu vực có ý nghĩa quan trọng về cảnh quan và vị trí các cửa ngõ khu đô thị*)

3. Đối với các không gian mở công cộng

- Khu đô thị mới Thủ Thiêm có các loại hình công viên cây xanh và mặt nước công cộng gồm: công viên bờ sông; kênh rạch đô thị, Quảng trường trung tâm; công viên hồ trung tâm; công viên bờ sông khu dân cư phía Bắc, các công viên khu ở; công viên đầm lầy; công viên thể thao, bến du thuyền. Ranh giới, chức năng môi trường, loại hình hoạt động được hướng dẫn cụ thể tại Hướng dẫn thiết kế đô thị *(xem Sơ đồ 5 - Các không gian mở công cộng)*.

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

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

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

- Bảo đảm việc thiết kế, thi công hệ thống vỉa hè, các tiện ích đô thị phải hiện

đại, đồng bộ, có đặc trưng riêng và thân thiện môi trường, đáp ứng tốt nhất cho các đối tượng người đi bộ, đặc biệt là người già, trẻ em, người tàn tật.

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

3.1. Công viên hồ trung tâm:

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

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

b) Về yêu cầu thiết kế:

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

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

- Hình dạng và ranh giới của công viên hồ trung tâm phải được thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

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

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

- Cần thiết kế, bố trí hệ thống đường đi bộ kết nối giữa công viên hồ trung tâm với Khu lõi trung tâm, khu công viên Cung thiếu nhi và các khu vực dân cư xung quanh, kết hợp không gian công cộng ngầm khu vực nhà ga metro, giúp tối ưu hóa khả năng tiếp cận của người dân đến trung tâm hành chính và các thiết chế văn hóa.

3.2. Quảng trường trung tâm:

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

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

b) Về yêu cầu thiết kế:

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

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

- Ý tưởng thiết kế các công trình kiến trúc trên Quảng trường phải tạo được ấn tượng mạnh mẽ, mang tính biểu tượng cao, dễ nhớ cho người dân và du khách.

- Không được che khuất các công trình điểm nhấn lân cận và tầm nhìn ra hướng sông Sài Gòn. Các trạm đầu mối kỹ thuật (cấp điện, nước, xử lý nước thải cục bộ, đậu xe, kỹ thuật...) phải được xây dựng ngầm.

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

- Cây xanh sử dụng trong Quảng trường phải được bố cục đa dạng về chủng loại, màu sắc, chiều cao, tán lá để tạo sự sinh động nhưng không được cản trở các hoạt động và tầm nhìn của trục không gian trung tâm; kết nối hệ thống cây xanh

Quảng trường với cây xanh đường phố, cây xanh trong khu vực công viên bờ sông và hồ trung tâm thành một không gian xanh liên tục phục vụ người dân.

3.3. Công viên bờ sông

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

b) Về yêu cầu thiết kế:

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

- Tổ chức các nền đa năng diện tích lớn, có thể tập trung đông người ra sát bờ sông Sài Gòn tại các vị trí đối diện Trung tâm lịch sử Thành phố (phía trước Quảng trường trung tâm, trước khu vực Nhà thờ Thủ Thiêm – Dòng mến Thánh Giá và trước trục không gian trung tâm của Khu phức hợp Tháp quan sát).

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

- Nghiêm cấm việc xây dựng các công trình kiến trúc sai quy hoạch, không đúng chức năng, chiếm dụng không gian trong công viên. Chỉ bố trí các công trình có chiều cao và khối tích hợp lý, hình thức kiến trúc thân thiện để không cản trở tầm nhìn từ bờ sông đến các Khu lõi trung tâm.

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

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

- Khuyến khích việc kết nối không gian phần công viên, cây xanh công cộng với công trình điểm nhấn đô thị lô đất Trung tâm Hội nghị triển lãm.

3.4. Các công viên cộng đồng (công viên tại các phân khu):

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

Công viên cộng đồng là hệ thống bao gồm nhiều không gian mở với các lô đất

trồng cây xanh phân bổ khắp các phân khu, bao gồm: các công viên xen cài trong các khu dân cư; các công viên ven sông Sài Gòn phía bắc khu đô thị; các công viên ven các kênh đào (kênh K1, kênh K3); các công viên ven các rạch tự nhiên (rạch Cá Trê Lớn, rạch Cá Trê Nhỏ, rạch Cầu Phao).

b) Về yêu cầu thiết kế:

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

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

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

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

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

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

3.5. Công viên đầm lầy:

a) Về tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

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

b) Về yêu cầu thiết kế:

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

công cộng bao quanh các khu dân cư tạo thành không gian chuyển tiếp giữa cảnh quan đô thị và khu ngập nước tự nhiên.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Công viên thể thao:

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

III. QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC

1. Quy định chung đối với công trình kiến trúc

1.1. Yêu cầu chung về thiết kế các công trình:

a) Yêu cầu chung:

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

- Tránh việc bố trí đơn độc các công trình cao tầng trên một ô phố với vùng đất trống xung quanh dành để bố trí bãi đậu xe hoặc các tiểu cảnh không được sử dụng một cách kinh tế.

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

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

- Tính kiểu mẫu trong kiến trúc:

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

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

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

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

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

- Tính môi trường: thiết kế công trình phải nêu được nguyên tắc về chiến lược bền vững

- Tính xã hội:

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

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

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

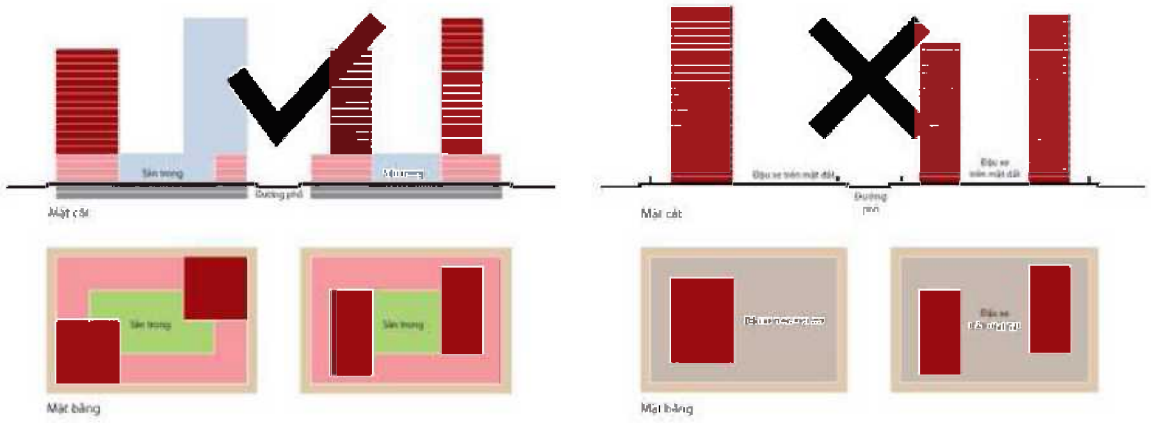
- Ý tưởng thiết kế: công trình cần thể hiện tầm nhìn tham vọng, xu hướng thiết kế tiến tới việc đóng góp giải quyết các vấn đề về phát triển bền vững, sinh thái, trách nhiệm xã hội, hướng tới tiến bộ xã hội.

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

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

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

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



Hình 1-1 bố cục khối công trình

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

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

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

b) Một số yêu cầu cụ thể:

- Về không gian kiến trúc mặt phố liên tục:

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

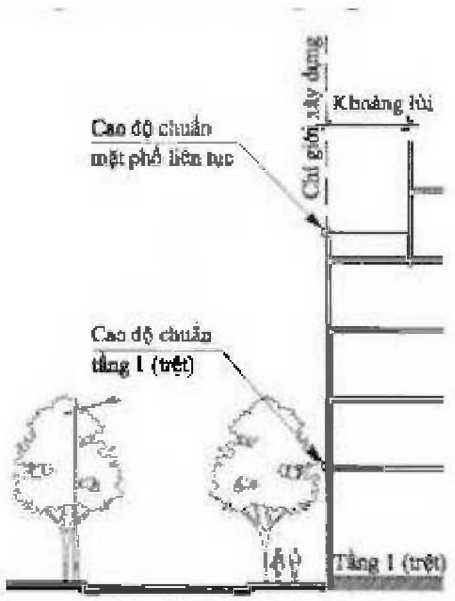
+ Tất cả các công trình phải đảm bảo không có khoảng lùi (khoảng lùi 0m) từ đường ranh giới lô đất cho đến hết độ cao của khối đế (tối thiểu 4 tầng). Các công trình cao tầng phía bên trên khối đế có thể được tiếp tục xây dựng trùng với mép của khối đế hay có khoảng lùi tùy theo Quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch đô thị và nông thôn. Điều này đảm bảo rằng các đường viền tuyến phố được tổ chức với các chức năng sử dụng thương mại và tạo ra không gian công cộng mạnh mẽ và năng động.

+ Chỉ giới xây dựng:

● Chỉ giới xây dựng công trình trên mặt phố liên tục phải trùng với chỉ giới đường đỏ trên toàn tuyến theo hướng dẫn thiết kế đô thị được duyệt.

● Chiều dài của dãy mặt phố phải liên tục trên một đoạn đường với ít nhất 80% chiều dài cạnh ô phố; khoảng giữa các dãy nhà phải phù hợp theo quy chuẩn Việt Nam về quy hoạch đô thị và nông thôn.

● Chiều cao chuẩn tầng trệt của từng công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, tuy nhiên phải áp dụng một cao độ chuẩn cho toàn dãy mặt tiền đoạn phố để bố trí đường nét kiến trúc ngang.

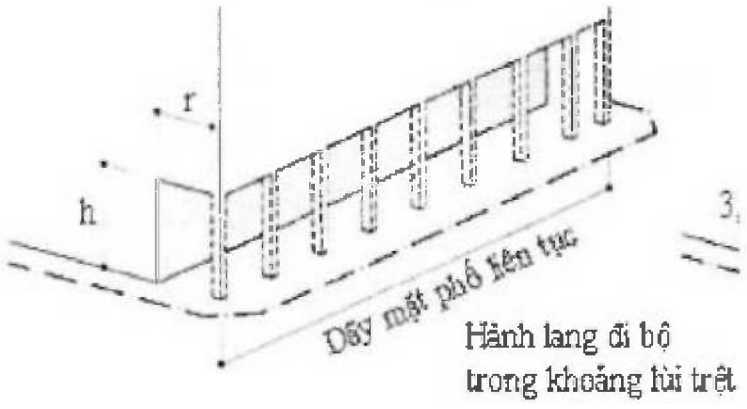


Hình 1-2 Chiều cao mặt phố liên tục

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

● Trong khu vực khoảng lùi tầng trệt không được bố trí các kiến trúc cố định và các chi tiết kiến trúc khác (bậc cấp, tường ngăn) ngoại trừ cột đỡ kết cấu sát lộ giới.

● Nghiên cứu thiết kế, bố trí không gian mở ở tầng trệt để tăng khả năng thông thoáng, tăng hiệu quả sử dụng các không gian giao tiếp công cộng, góp phần tăng tính kết nối không gian giữa bên trong và bên ngoài công trình, đảm bảo tính thân thiện của cảnh quan đường phố, mở rộng tầm nhìn, tạo không gian thoáng rộng.



Hình 1-3 Vỉa hè và hành lang đi bộ

- Về xây dựng quản lý phát triển bền vững môi trường:

+ Bao gồm các yêu cầu tại Phụ lục XX

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

● Hồ nhân tạo (làm túi chứa nước khi triều cường, mưa to hay lũ);

● Mái nhà xanh (lưu giữ một phần lượng nước bề mặt thoát ra từ mái nhà);

● Sân và vỉa hè sử dụng vật liệu bê tông trồng cỏ, bê tông thẩm thấu nước (tạo ra vẻ đẹp như bãi cỏ tự nhiên, cải thiện môi trường, giảm tải cho hệ thống thoát nước mặt);

● Hồ cây thấm lọc (hệ thống cây trồng được xây dựng theo kết cấu truyền thống như hiện nay cần phải được cải tạo kết hợp với hệ thống lọc cát, sỏi để tăng khả năng thấm lọc và lưu giữ nước). Đồng thời cần bố trí hệ thống thu gom nước về các khu vực hồ và bể nước...

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

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

- Về cây xanh cảnh quan:

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

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

2. Đối với công trình công cộng

Các công trình trường học:

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

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

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

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

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

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

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

3. Đối với công trình thương mại - dịch vụ cao tầng

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

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

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

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

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

4. Đối với công trình phức hợp nhà ở chung cư, thương mại

- Tiêu chuẩn diện tích sàn trong các tòa nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp của các dự án được xác định tương ứng với quy mô dân số dự án theo các quy định hiện hành.

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

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

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

IV. QUẢN LÝ ĐỐI VỚI CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Quản lý đường phố

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

2. Về tầng hầm và kết nối giao thông

Yêu cầu chung:

a) Lối ra, vào nhà ga tuyến điện ngầm

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

- Đối với lối lên xuống hạn chế che chắn tầm nhìn tới công trình hoặc các vị trí quan trọng. Kiến trúc các lối lên xuống cần có hình thức mang ấn tượng đặc biệt để làm điểm nhấn và thu hút sự chú ý.

b) Kết nối giao thông:

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

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

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

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

c) Tầng hầm công trình

- Đối với tầng hầm đậu xe:

+ Đối với tầng hầm, chỉ giới xây dựng tầng hầm không được vượt quá ranh giới lô đất. Trường hợp vượt quá ranh đất cần báo cáo xin ý kiến Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

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

+ Việc xây dựng đường nối tầng hầm giữa các lô đất, giữa các dự án và công trình ngầm cần phải thông qua cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn về việc lựa chọn vị trí và các thủ tục pháp lý.

+ Về thiết kế, sử dụng:

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

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

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

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

3. Vỉa hè (hè phố)

Thiết kế vỉa hè:

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

Vật liệu lát vỉa hè cần đảm bảo việc thấm nước mưa và nạp lại nước mưa vào nguồn nước ngầm trong đất.

b) Đối với khu vực trạm dừng xe buýt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Cây xanh đường phố

4.1. Cây xanh trên vỉa hè:

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

lưu giữ nước.

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

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

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

e) Đối với đường Nguyễn Cơ Thạch có vỉa hè rộng 7,3m và 5m đi qua Khu dân cư phía Bắc và công viên Hồ trung tâm. Đoạn qua khu dân cư sẽ bố trí, lựa chọn cây có dáng thân thẳng cao tối đa 25m, phân cành cao (như Dầu con rái, Sao đen, Giá tỵ...) và đoạn khu công viên trồng cây cao tối đa 15m, có hoa đẹp, tán rộng (như Muồng hoa đào, Kèn hồng...).

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

g) Đối với các đường nội bộ khu dân cư và đường nội bộ đô thị có vỉa hè rộng trên 5m, bố trí các loại cây xanh có chiều cao khoảng 15 m có hoa đẹp, tán rộng, lá màu sáng, để tạo sự đặc trưng cho từng khu vực chức năng (như Lim xẹt, Long não,

Me chua, Giáng hương,...). Lưu ý đối với vỉa hè hẹp (bề rộng 3 - 4m) chỉ trồng cây với chiều cao tối đa 12m.

4.2. Cây xanh trên dải phân cách:

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

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

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

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

5. Bến phà, bến taxi thủy

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

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

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

6. Công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống

6.1. Về kiến trúc, cảnh quan:

a) Trong quá trình thiết kế các tuyến đường dây, đường ống, cần bảo đảm phối hợp chặt chẽ với các nội dung thiết kế cây xanh đô thị và cảnh quan đô thị trên tuyến

đường và khu vực xung quanh một cách đồng bộ.

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

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

6.2. Về kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật đường dây, đường ống:

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

7. Công trình thông tin, viễn thông

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

Xây dựng hệ thống trạm BTS phù hợp cảnh quan đô thị, thân thiện môi trường, tích hợp hạ tầng giao thông đô thị, hệ thống chiếu sáng công cộng được bố trí tại các khu vực công cộng (bến tàu, bến xe, quảng trường...) dọc các tuyến đường giao thông đô thị, vị trí giao lộ, vòng xoay giao thông, khu công viên, hành lang an toàn giao thông tại một số khu vực để đảm bảo hiệu quả dùng chung hạ tầng kỹ thuật, tủ quang ưu tiên bố trí ngầm đảm bảo mỹ quan đô thị. Trường hợp bố trí trạm BTS tích hợp vào các tòa nhà cao tầng cần đảm bảo an toàn sức khỏe cho con người trong tòa nhà, thẩm mỹ kiến trúc công trình.

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

8. Công trình cấp, thoát nước, vệ sinh đô thị

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

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

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

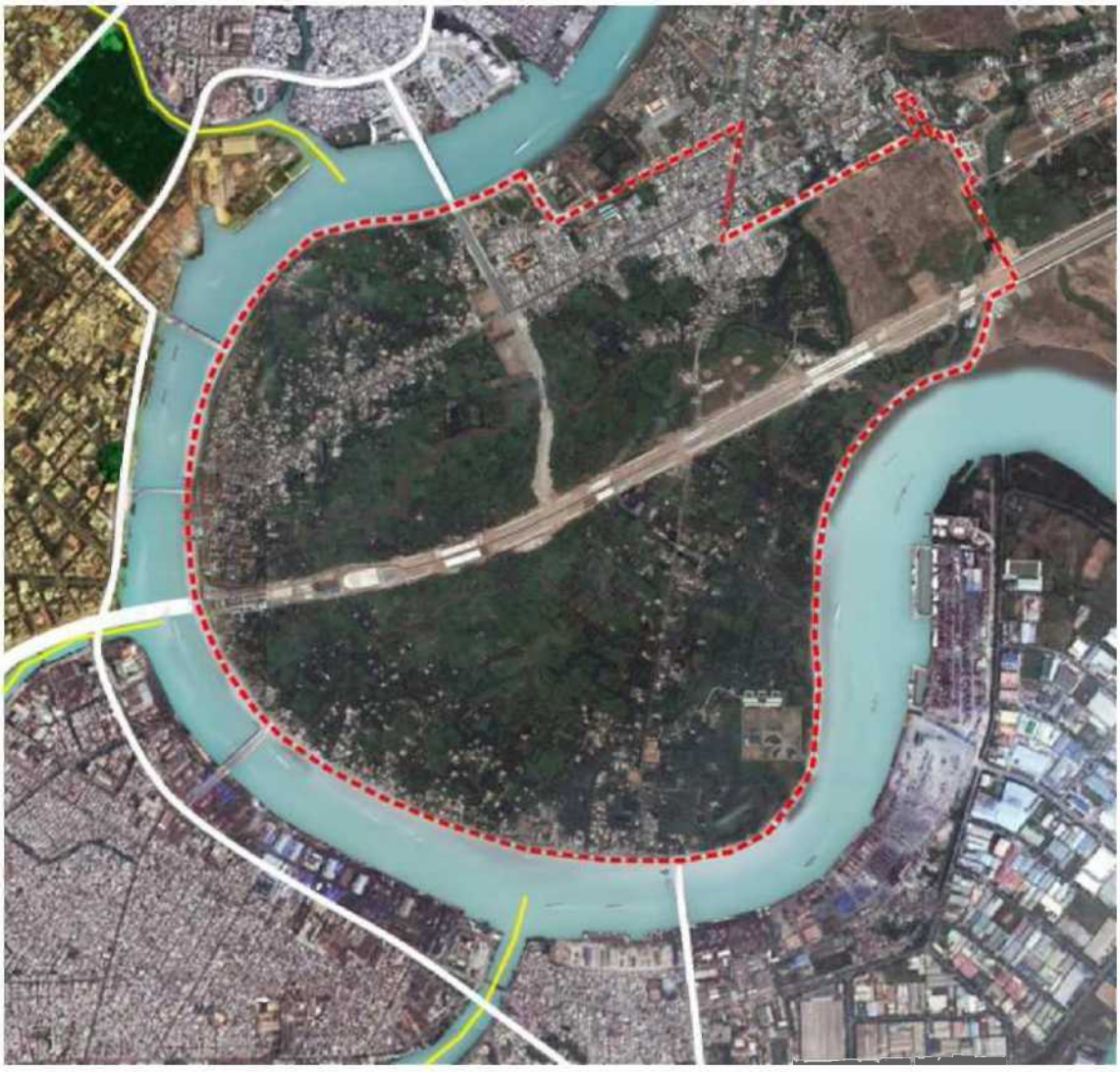
- Các khu vực không gian mở công cộng phải bố trí hệ thống nhà vệ sinh công cộng đảm bảo mỹ quan, thuận tiện cho mọi đối tượng sử dụng. Tất cả các công trình sử dụng hỗn hợp, thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư và công trình công cộng phải bố trí nhà vệ sinh để phục vụ công cộng.

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

SƠ ĐỒ 1

PHẠM VI RANH GIỚI KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

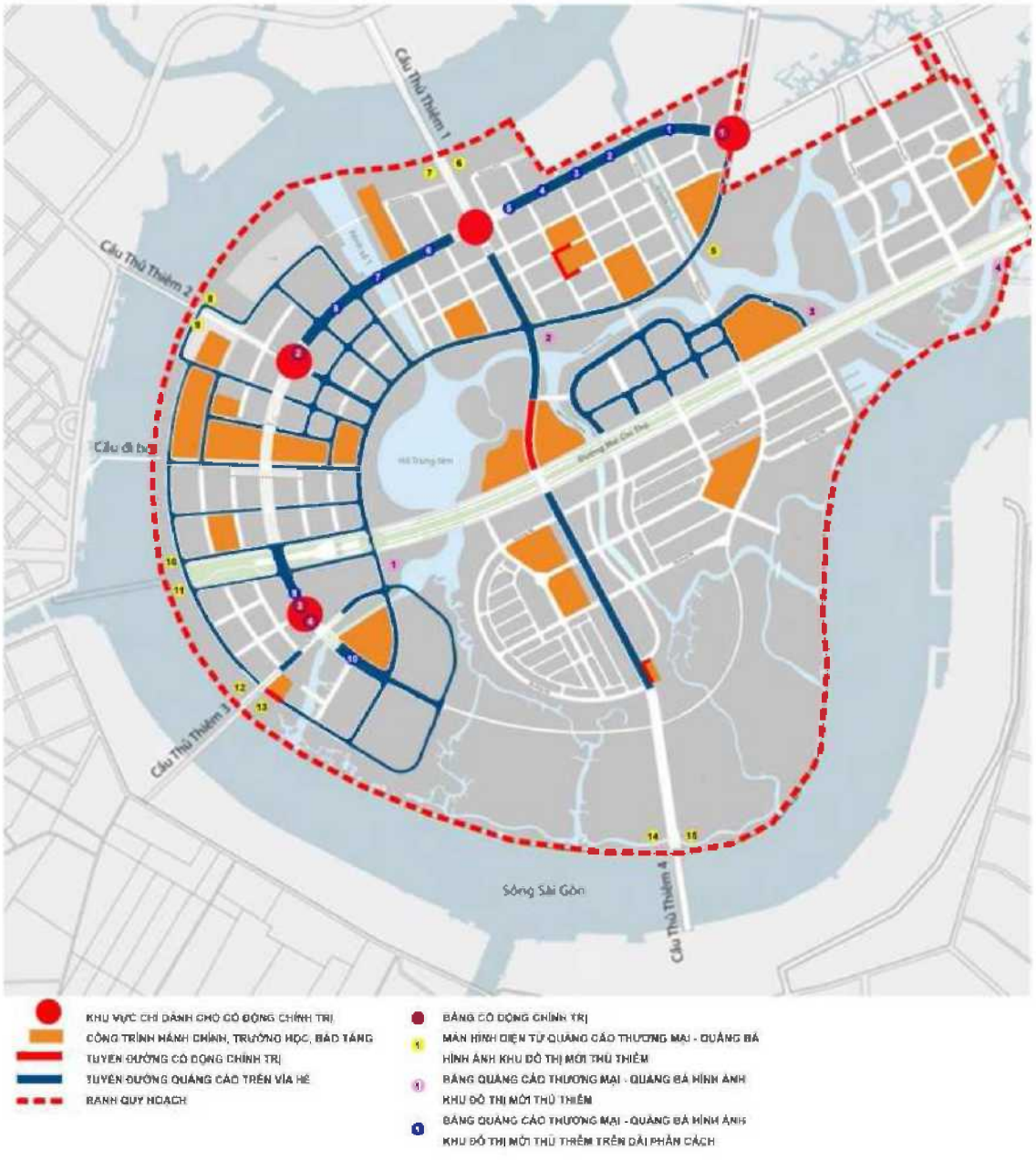
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 2

CÁC ĐỊA ĐIỂM LẮP ĐẶT PHƯƠNG TIỆN QUẢNG CÁO NGOÀI TRỜI

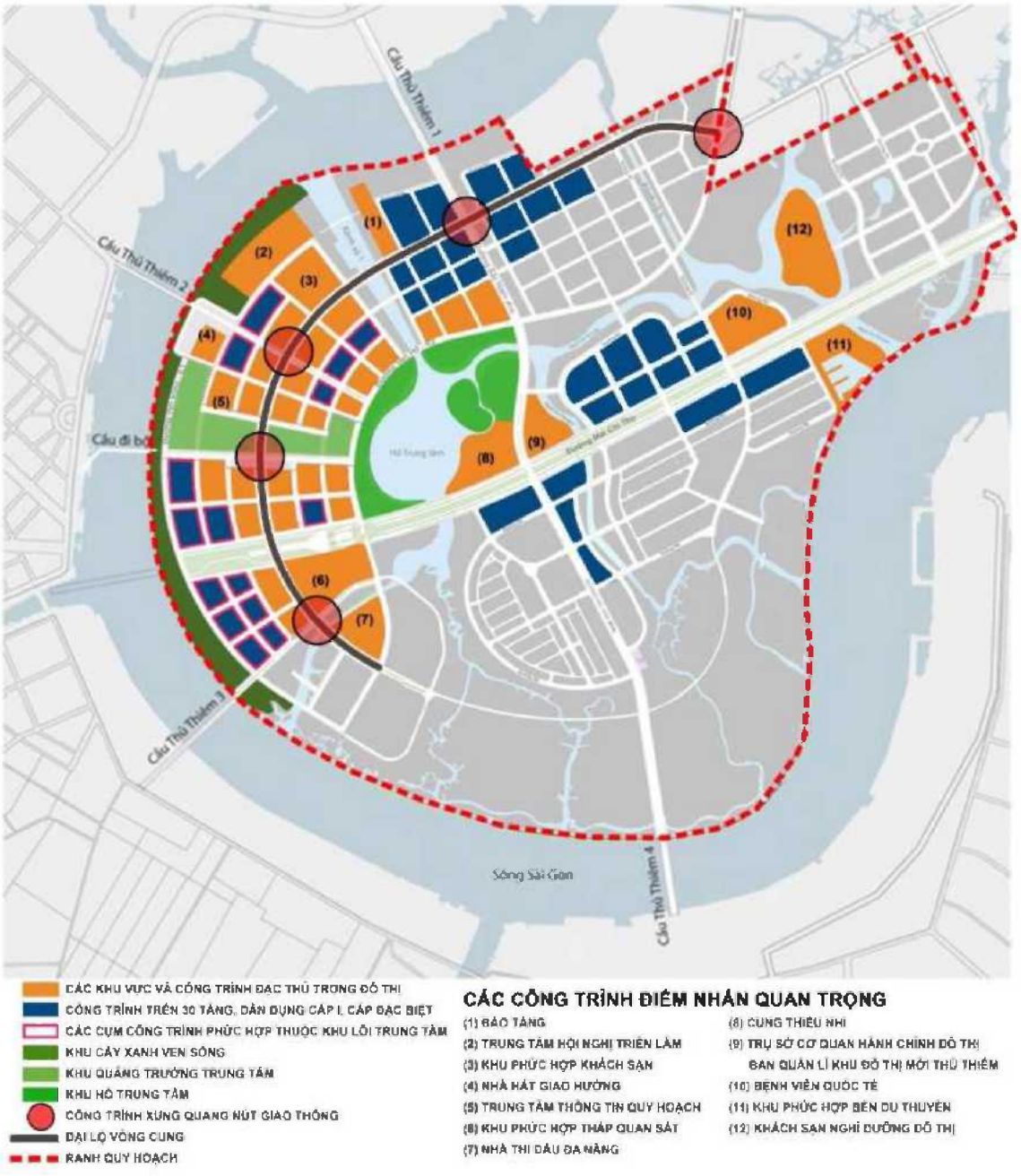
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 3

CÁC KHU VỰC CÓ Ý NGHĨA QUAN TRỌNG VỀ CẢNH QUAN VÀ VỊ TRÍ CÁC CỬA NGÕ KHU ĐÔ THỊ

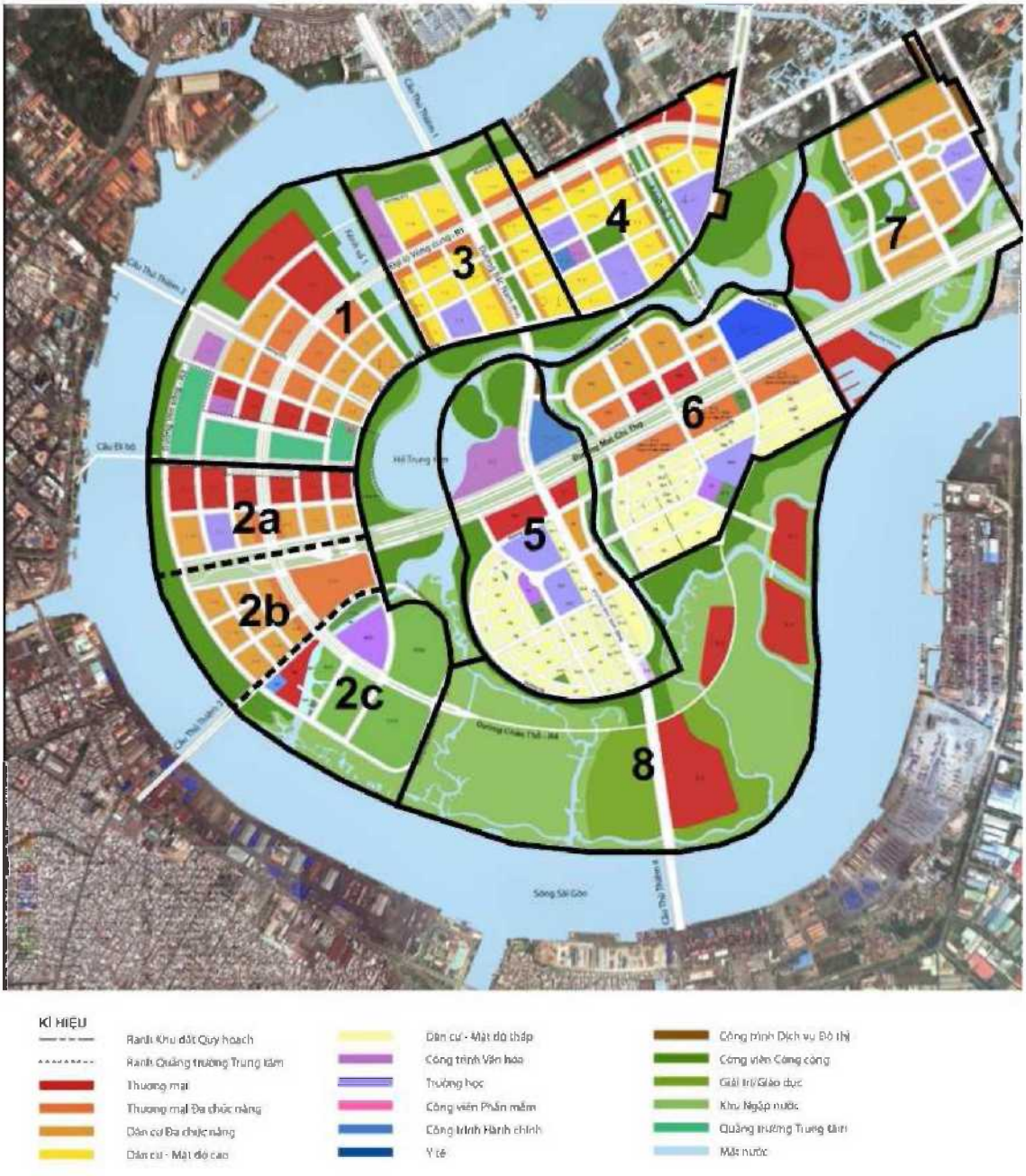
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 4

CÁC KHU CHỨC NĂNG

** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 5

CÁC KHÔNG GIAN MỞ CÔNG CỘNG

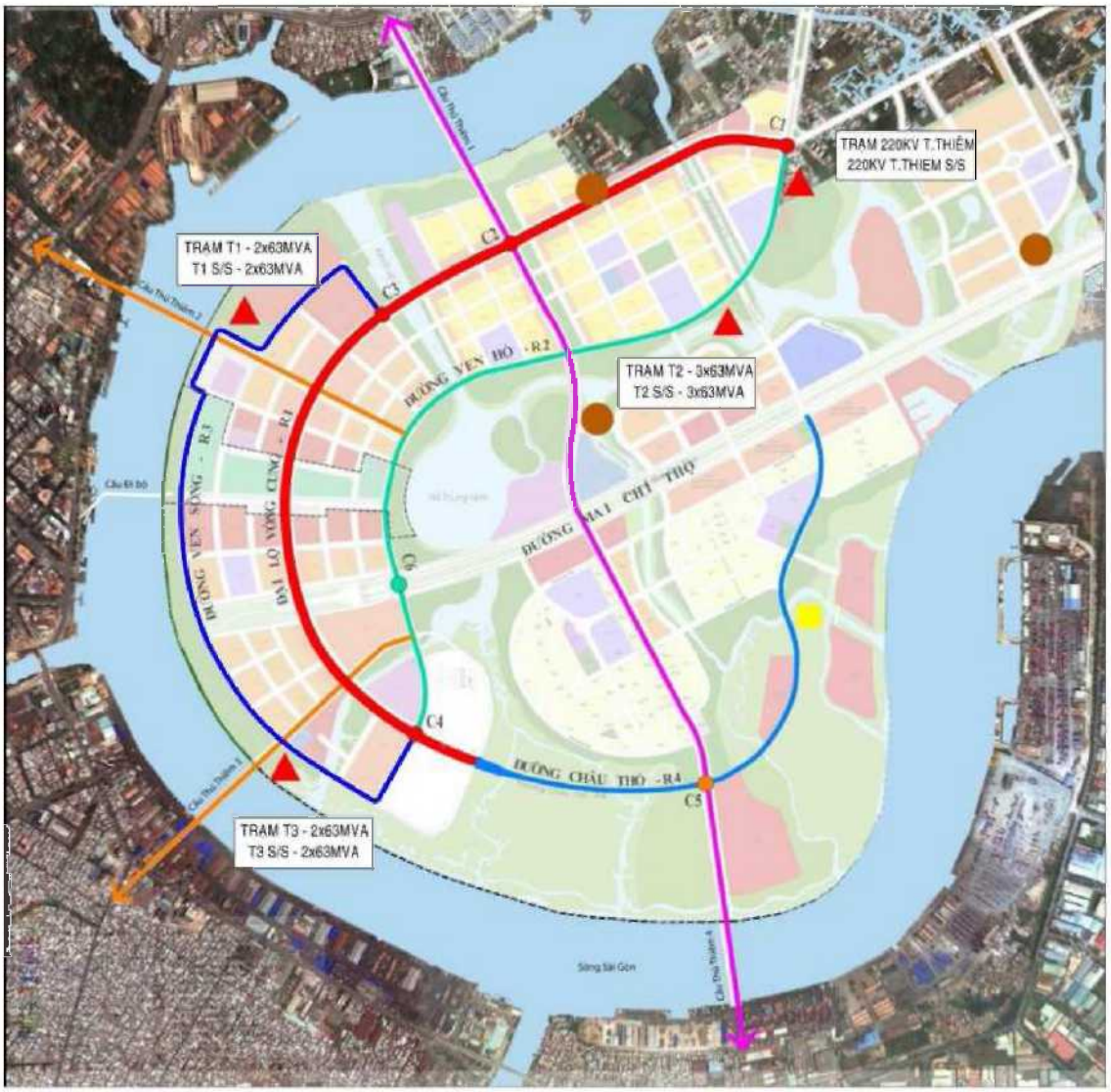
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 6

CÁC KHU VỰC ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT

** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



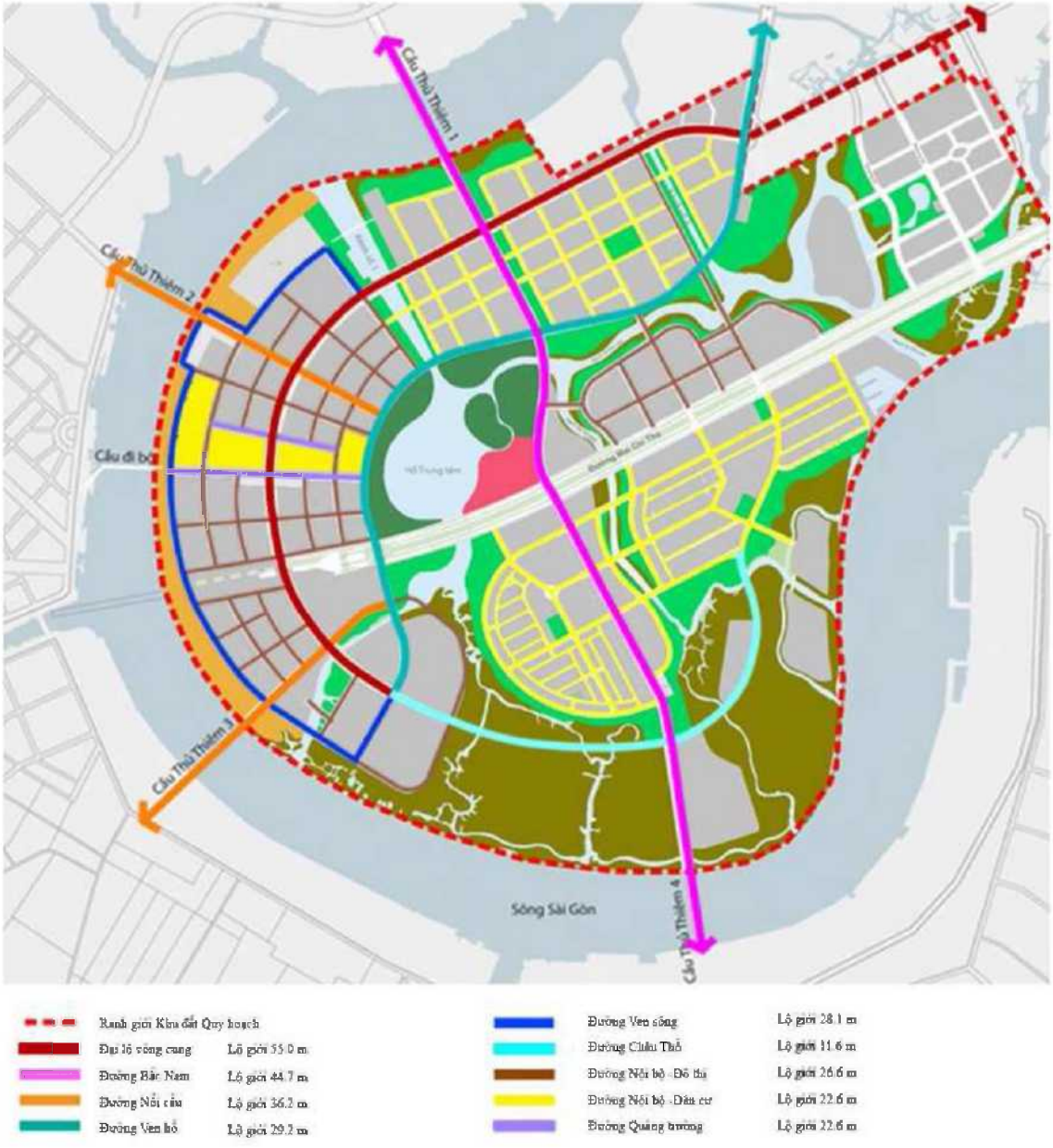
KÍ HIỆU

Ranh giới Khu đất Quy hoạch			Đường Ven sông	Lộ giới 28.1 m
Đại lộ Vòng cung	Lộ giới 55.0 m		Đường Châu thổ	Lộ giới 11.6 m
Đường Bắc Nam	Lộ giới 44.7 m		Trạm điện	
Đường Nối cầu	Lộ giới 36.2 m		Trạm nhiên liệu	
Đường Ven hồ	Lộ giới 29.2 m		Trạm xử lí nước thải	

SƠ ĐỒ 7

PHÂN CẤP ĐƯỜNG TRONG KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM

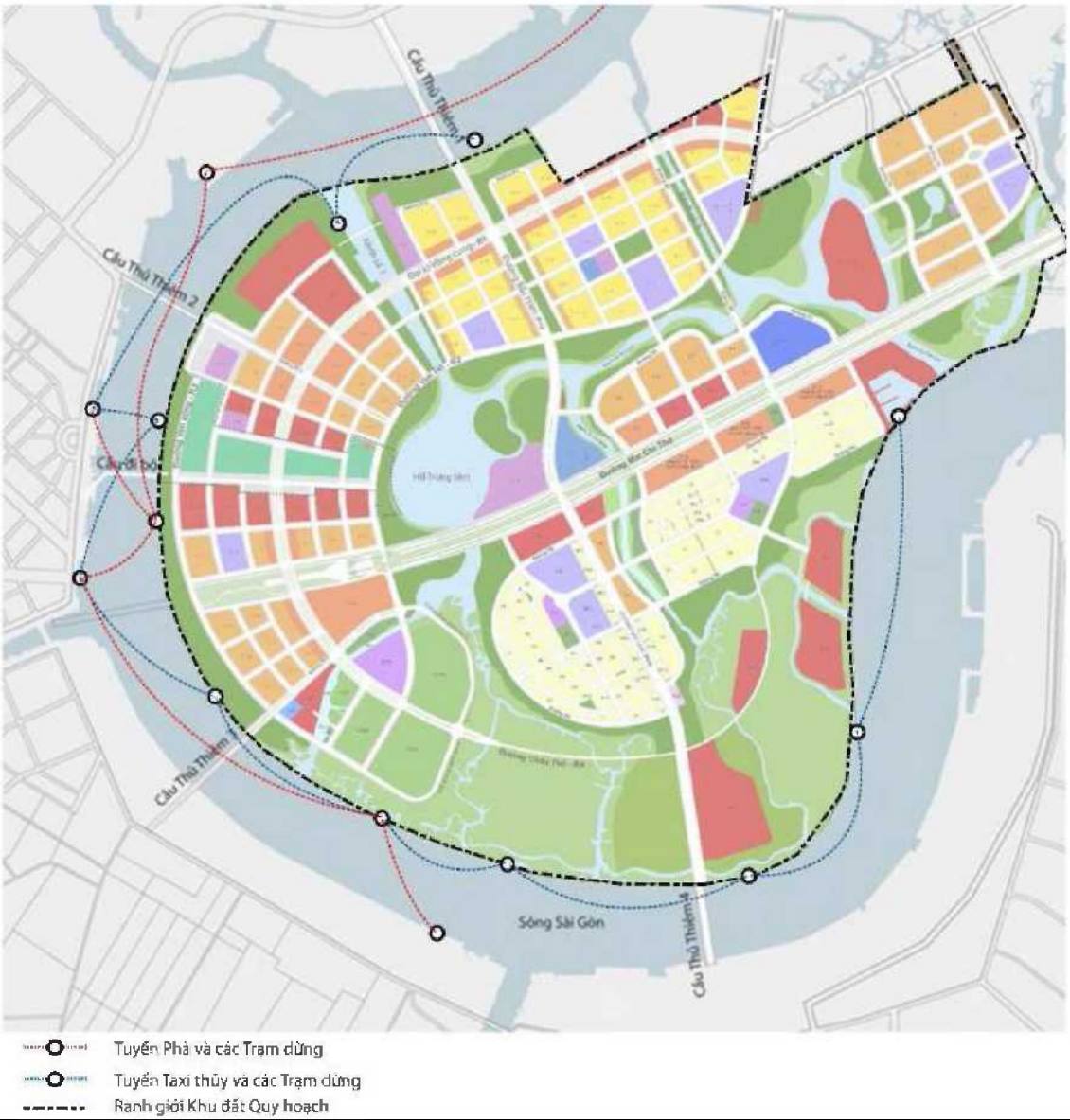
** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



SƠ ĐỒ 8

VỊ TRÍ CÁC BẾN PHÀ, BẾN TAXI THỦY

** Ghi chú: vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*



Phụ lục XIV

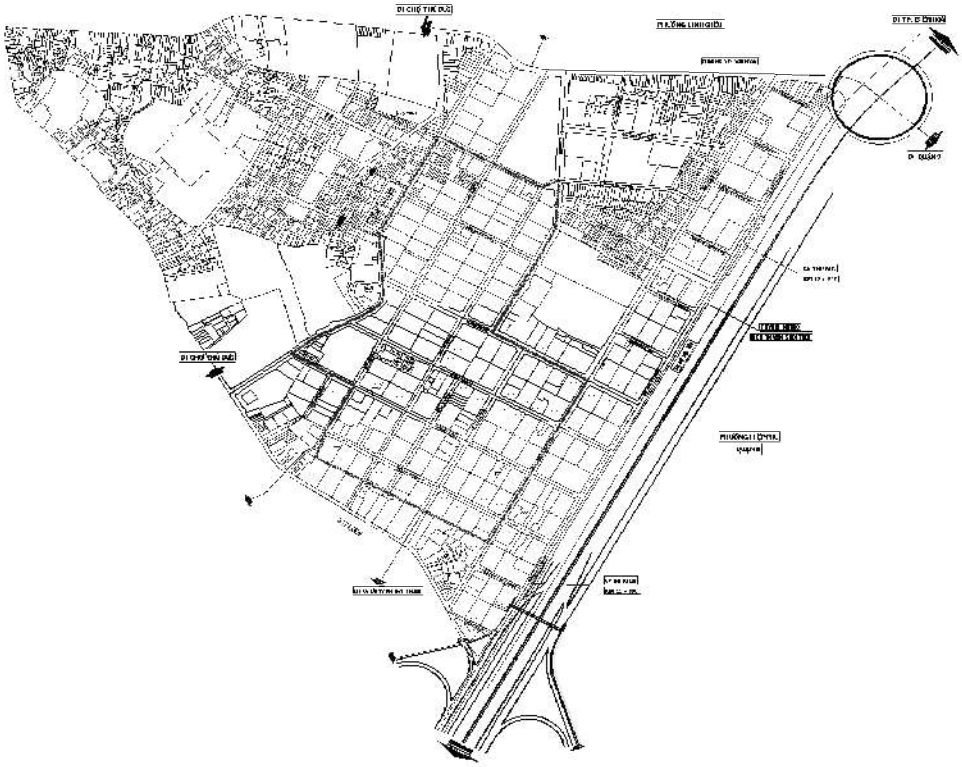
QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHU BIỆT THỰ PHƯỜNG THỦ ĐỨC (TRƯỚC ĐÂY LÀ KHU BIỆT THỰ LÀNG ĐẠI HỌC, PHƯỜNG BÌNH THỌ)

(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, ranh giới

Khu biệt thự phường Thủ Đức bao gồm các công trình biệt thự, nhà ở có nguồn gốc biệt thự được xây dựng trước năm 1975 và các thửa đất gắn với các công trình này *(Hình 1.1 Phạm vi, ranh giới Khu biệt thự phường Thủ Đức*), phân bố trong ranh theo trên các tuyến đường: Bác Ái, Thống Nhất, Đoàn Kết, Nguyễn Văn Bá, Khổng Tử, Lê Quý Đôn, Einstein, Hồng Đức, Hàn Thuyên, Nguyễn Khuyến, Chân Lý, Hòa Bình, Dân Chủ, Nguyễn Công Trứ, Nguyễn Trường Tộ, Tagore, Hữu Nghị, Lương Khải Siêu và các khu vực có liên quan được xác định trong hồ sơ quản lý, bản đồ hoặc danh mục do cơ quan có thẩm quyền lập, phê duyệt.

Ranh giới nêu trên là cơ sở để rà soát, quản lý. Đối với các công trình biệt thự nằm ngoài phạm vi ranh giới này (vẫn thuộc địa bàn phường Bình Thọ cũ) nhưng có nguồn gốc biệt thự thì được quản lý theo Phụ lục này.



Hình 1.1 Phạm vi, ranh giới Khu biệt thự phường Thủ Đức

2. Mục tiêu và nguyên tắc quản lý

a) Bảo tồn, gìn giữ các công trình biệt thự có giá trị kiến trúc, nghệ thuật, lịch sử, văn hóa và cảnh quan đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền đánh giá, phân loại, công nhận;

b) Bảo vệ cấu trúc không gian khu biệt thự, đặc trưng kiến trúc, khoảng lùi, sân vườn, cây xanh, hàng rào và mối quan hệ hài hòa giữa công trình với cảnh quan đường phố;

c) Kết hợp hài hòa giữa yêu cầu bảo tồn với nhu cầu cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người sử dụng đất và lợi ích công cộng;

d) Việc quản lý, cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới và sử dụng đất phải phù hợp quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị, quy hoạch chi tiết hoặc quy định quản lý theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đối với khu vực định hướng phát triển theo mô hình TOD thì thực hiện theo quy hoạch và quy định quản lý khu vực TOD được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Không làm thay đổi, phá vỡ giá trị kiến trúc, cảnh quan và không gian đặc trưng của khu biệt thự; không hợp thức hóa các hành vi tự ý phá dỡ, cơi nới, chia tách hoặc chuyển đổi công năng trái quy định.

3. Đối tượng áp dụng

a) Công trình biệt thự, nhà ở có nguồn gốc biệt thự và thửa đất gắn với công trình thuộc phạm vi quy định tại Mục 1 Phụ lục này, không phụ thuộc vào diện tích thửa đất hoặc tình trạng sở hữu;

b) Tổ chức, cá nhân là chủ sở hữu công trình, người sử dụng đất, nhà đầu tư, đơn vị tư vấn và cơ quan nhà nước có liên quan đến việc quản lý, sử dụng, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng mới, tách thửa, hợp thửa hoặc thực hiện dự án đầu tư trong khu vực.

4. Rà soát, đánh giá và phân loại công trình

a) Trước khi giải quyết thủ tục hành chính có khả năng tác động đến công trình hoặc thửa đất, cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm kiểm tra thông tin trong danh mục, hồ sơ quản lý và cơ sở dữ liệu có liên quan. Trường hợp công trình chưa được đánh giá, phân loại hoặc thông tin chưa đầy đủ thì chuyển cơ quan có thẩm quyền thực hiện rà soát, đánh giá theo quy định;

b) Ủy ban nhân dân phường thực hiện kiểm tra hiện trạng, xác minh thông tin tại

địa bàn và phối hợp cung cấp hồ sơ theo phân công. Việc kết luận giá trị, phân loại công trình hoặc xác nhận công trình không thuộc đối tượng bảo tồn hoặc không đủ điều kiện bảo tồn do cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố;

c) Đối với công trình còn nguyên vẹn hoặc còn các yếu tố có khả năng xác định giá trị, kể cả công trình đã xuống cấp, hư hỏng hoặc sụp đổ một phần, phải được khảo sát, đánh giá trước khi xem xét phá dỡ, xây dựng mới hoặc thực hiện dự án đầu tư;

d) Đối với đất trống hoặc công trình đã bị phá dỡ, việc xác định nguồn gốc biệt thự và khả năng còn giá trị cần bảo tồn được thực hiện trên cơ sở hồ sơ lưu trữ, bản đồ, hình ảnh, tài liệu lịch sử, hồ sơ địa chính, hồ sơ xây dựng và kết quả kiểm tra thực địa;

đ) Trong thời gian chờ kết quả đánh giá, phân loại, không thực hiện phá dỡ hoặc xây dựng làm thay đổi hiện trạng, trừ trường hợp cần xử lý khẩn cấp để bảo đảm an toàn tính mạng, tài sản theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

5. Quản lý cải tạo, sửa chữa và xây dựng công trình

a) Đối với các công trình biệt thự có giá trị kiến trúc, nghệ thuật, lịch sử, văn hóa và cảnh quan đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền đánh giá, phân loại, công nhận trước đây (thuộc nhóm 1, nhóm 2) theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố trước đây hoặc theo quy định hiện hành, tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định; bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người sử dụng đất và lợi ích công cộng.

b) Đối với các công trình biệt thự đã được cơ quan có thẩm quyền đánh giá, phân loại, công nhận thuộc nhóm 3, các công trình không thuộc danh mục bảo tồn, đất trống hoặc trường hợp được cơ quan có thẩm quyền xác định không còn đủ điều kiện phân loại: việc cải tạo, xây dựng mới thực hiện theo chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và các yêu cầu quản lý được xác định tại quy hoạch, quy chế quản lý kiến trúc, thiết kế đô thị hoặc quy định quản lý theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp quy hoạch được duyệt quy định tầng cao, hệ số sử dụng đất hoặc các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc lớn hơn hiện trạng thì việc xác định chỉ tiêu cụ thể phải bảo đảm phù hợp đặc điểm cảnh quan, không gian kiến trúc của khu vực, yêu cầu bảo tồn giá trị biệt thự (nếu có), khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không mặc nhiên áp dụng các chỉ tiêu tối đa theo quy hoạch. *Lưu ý: đảm bảo khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ và ranh đất xung quanh (nếu có) được đồng bộ khu vực xung quanh; hình thức kiến trúc hàng rào và cảnh quan đường phố phù hợp theo chức năng sử dụng đất theo quy hoạch được duyệt.*

c) Đối với khu vực có chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đa chức năng hoặc thuộc khu vực TOD theo quy hoạch được duyệt có vị trí gần phạm vi khu vực biệt thự phường Thủ Đức, cần thực hiện đánh giá tác động đối với cảnh quan khu biệt thự và có giải pháp chuyển tiếp không gian, tầng cao, khối tích, khoảng lùi phù hợp và được cơ quan chức năng có thẩm quyền xem đảm bảo hài hòa không gian khu vực và phù hợp quy hoạch được duyệt.

đ) Khuyến khích bảo tồn cây xanh hiện hữu có giá trị, duy trì sân vườn và khoảng thoáng, sử dụng hàng rào có độ rỗng phù hợp, phục hồi hình thức mái, ban công, cửa, vật liệu và chi tiết kiến trúc đặc trưng; hạn chế xây dựng khối đế, tường rào kín hoặc bố trí công trình phụ làm che khuất công trình chính và phá vỡ cảnh quan đường phố.

d) Trường hợp công trình có nguy cơ mất an toàn, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng phải thực hiện biện pháp bảo đảm an toàn, kiểm định và xử lý theo quy định; việc tháo dỡ khẩn cấp không làm mất nghĩa vụ lưu giữ hồ sơ, đo vẽ, ghi nhận hiện trạng và thực hiện yêu cầu bảo tồn, phục dựng nếu cơ quan có thẩm quyền quyết định.

6. Tách thửa, hợp thửa và thực hiện dự án đầu tư

a) Việc hợp thửa thực hiện theo pháp luật đất đai và quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố; đồng thời phải bảo đảm yêu cầu bảo tồn công trình, khuôn viên, sân vườn, lối tiếp cận và không gian cảnh quan đã được xác định.

b) Không tách thửa làm chia cắt công trình biệt thự hiện hữu, phá vỡ khuôn viên gắn với giá trị công trình hoặc làm mất điều kiện bảo tồn đối với biệt thự nhóm 1, nhóm 2 và công trình có giá trị cần bảo tồn, trừ trường hợp thực hiện quyết định thu hồi đất, dự án công cộng hoặc trường hợp đặc biệt được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận theo quy định pháp luật.

c) Đối với trường hợp được cơ quan thẩm quyền xác nhận không có giá trị bảo tồn, không đủ điều kiện phân loại hoặc đất trống, các thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu 400m^2, bề rộng tối thiểu 12m;

d) Khuyến khích hợp thửa, chỉnh trang đồng bộ để bảo tồn, phục hồi công trình và cải thiện cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Việc áp dụng ưu đãi hoặc chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc bổ sung chỉ được thực hiện khi có cơ sở trong quy hoạch, chương trình, đề án hoặc cơ chế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; không làm ảnh hưởng công trình có giá trị bảo tồn.

Phụ lục XV

QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁC KHU VỰC DỌC CÁC TUYẾN METRO

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

** **Ghi chú**: Vị trí và ranh giới cụ thể các khu vực được xác định tại các pháp lý quy hoạch hiện hành. Việc bổ sung các khu vực theo yêu cầu quản lý được thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Quy chế này.*

I. Tổng quan:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch

Bao gồm:

- Quận 2: phường Thảo Điền và phường An Phú.

- Quận Thủ Đức: phường Trường Thọ, phường Bình Thọ, phường Linh Trung và phường Linh Chiểu.

- Quận 9: phường Phước Long A, phường Phước Long B, phường Hiệp Phú, phường Tân Phú và phường Long Bình.

Đầu tuyến: cầu Sài Gòn thuộc địa bàn Quận 2.

Cuối tuyến: Khu lịch sử Văn hóa dân tộc thuộc địa bàn Quận 9.

2. Quy mô

- Tổng diện tích khu vực: 577,08 ha.

- Chiều dài tuyến đường: 14,83 km.

II. Phân vùng kiến trúc - cảnh quan đô thị:

Stt	Tên đoạn	Khu vực đô thị	Mô tả tính chất, chức năng, đặc thù kiến trúc cảnh quan, đô thị
1	**KHU A Thảo Điền**	Khu đa chức năng và chỉnh trang đô thị kết hợp khai thác yếu tố cảnh quan sông Sài Gòn.	Khu vực trung tâm đa chức năng của khu vực dân cư Thảo Điền; tổ chức quảng trường nhà ga và các dịch vụ hỗ trợ nhà ga Metro; bảo tồn và chỉnh trang Khu biệt thự Thảo Điền.

Stt	Tên đoạn	Khu vực đô thị	Mô tả tính chất, chức năng, đặc thù kiến trúc cảnh quan, đô thị
2	**KHU B An Phú**	Khu đa chức năng xây dựng mới và chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu trung tâm đa chức năng hiện đại, có quy mô lớn và đồng bộ của khu vực Bắc xa lộ Hà Nội phường Thảo Điền
3	**KHU C Rạch Chiếc**	Khu đa chức năng và ở cao tầng kết hợp chỉnh trang khu ở hiện hữu.	Khu vực nút giao thông quan trọng của Thành phố, tổ chức đô thị theo hướng bảo đảm ít ảnh hưởng tới hoạt động giao thông cũng như bảo đảm môi trường sống tốt hơn cho người dân trong khu vực.
4	**KHU D Phước Long**	Khu đô thị tái thiết đa chức năng	Khu vực đô thị tái thiết trên cơ sở di dời kho tàng, bến bãi, các nhà máy xí nghiệp, gây ô nhiễm môi trường. Định hướng xây dựngkhu đô thị mới hiện đại với nhiều chức năng như: khu trung tâm kinh tế tầm cở của thành phố với các chức năng kinh tế dịch vụ, khoa học công nghệ, truyền thông, khu vui chơi giải trí đạt tiêu chuẩn quốc tế; khu dân cư với nhiều loại hình nhà ở đa dạng; các công trình công cộng; các khu cây xanh, cảnh quan, đường đi bộ công cộng dọc bờ sông, quảng trường… theo hướng đô thị thân thiện với môi trường. Phát triển với độ nén cao, tạo được điểm nhấn quan trọng về cảnh quan và kiến trúc đô thị toàn tuyến.
5	**KHU E Bình Thái**	Khu đa chức năng, ở cao tầng và chỉnh trang khu dân cư hiện hữu.	Khu vực nút giao thông quan trọng (đường xa lộ Hà Nội và đường vành đai số 1). Tổ chức đô thị theo hướng bảo đảm ít ảnh hưởng tới hoạt động giao thông.
6	**KHU F Thủ Đức**	Khu vực đặc trưng cảnh quan biệt thự Làng Đại học Thủ Đức, tập trung phát triển nhà ở, chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu vực trung tâm của quận Thủ Đức cũ với nhiều khu dân cư được xây dựng đồng bộ về kết cấu hạ tầng kết hợp bảo tồn hình thái khu biệt thự Làng Đại học, tăng cường một số chức năng thương mại dịch vụ xung quanh nhà ga Metro.

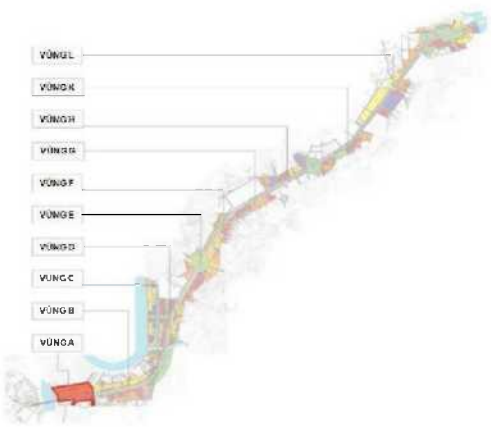
Stt	Tên đoạn	Khu vực đô thị	Mô tả tính chất, chức năng, đặc thù kiến trúc cảnh quan, đô thị
7	**KHU G** **Thủ Đức**	Khu đa chức năng, xây dựng mới và chỉnh trang khu hiện hữu.	Khu vực phường Tân Phú là khu đô thị hiện hữu, kết hợp với một số khu đa chức năng xây dựng mới với tầng cao trung bình.
8	**KHU H** **Khu Công nghệ cao**		Khu đô thị hiện đại, đa chức năng tập trung xung quanh khu vực nhà ga Metro với kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, kết nối và hỗ trợ cho sự phát triển của Khu công nghệ cao.
9	**KHU K** **Suối Tiên**		Khu vực có các trung tâm chuyên ngành quan trọng như Đại học Quốc gia, khu vui chơi Suối Tiên với số lượng người tiếp cận rất lớn. Tổ chức tốt không gian quảng trường ga tạo điều kiện cho người sử dụng an toàn và thuận tiện, không ảnh hưởng đến giao thông trên tuyến đường chính.
10	**KHU L** **Bến xe Miền Đông**		Khu đầu mối giao thông quan trọng về phía Đông và Đông Bắc Thành phố. Lượng người và phương tiện ra vào rất lớn. Khu vực này sẽ hình thành cụm phát triển đa chức năng đáp ứng hoạt động thương mại dịch vụ của hành khách và cư dân trong khu vực.

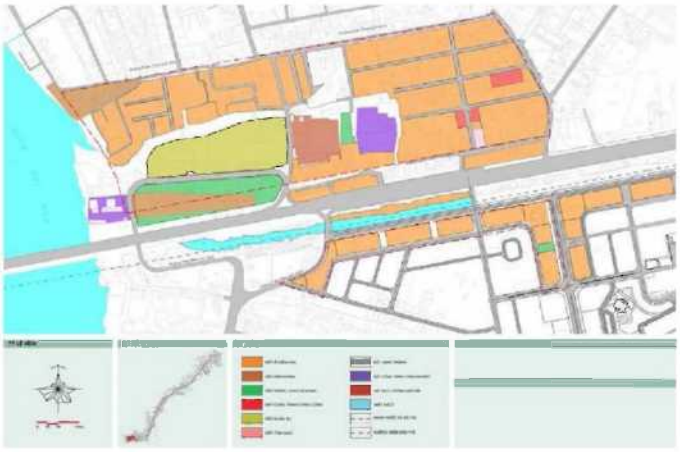
III. Quy định cho từng khu vực:

1. Khu A - Thảo Điền

1.1 Vị trí:

Thuộc phường Thảo Điền, Quận 2, phía Đông giáp đường Thảo Điền, phía Tây giáp sông Sài Gòn, phía Bắc giáp đường Xuân Thủy, phía Nam giáp đường số 7 và đường Thái Thuận khu dân cư An Phú, An Khánh.





Sơ đồ vị trí Khu A - Thảo Điền *Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất Khu A – Thảo Điền*

1.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu A là 37,74ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 0,97km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Thảo Điền.

- Tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức cần kết nối qua Xa lộ Hà Nội (Xa lộ).

- Khu vực kiến trúc cảnh quan biệt thự chiếm tỷ lệ lớn trong khu vực Xuân Thủy, Nguyễn Duy Hiệu, Quốc Hương.

- Tiếp giáp sông Sài Gòn và các rạch nhánh, có ưu thế để khai thác yếu tố cảnh quan sông nước.

1.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Kết nối tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức qua Xa lộ.

- Tổ chức giao thông công cộng.

- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.

- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực đất quân sự chuyển đổi giáp đường Quốc Hương (vị trí lô A-4) và khu vực công viên dạ cầu Sài Gòn về phía Nam đường Xa lộ (khu vực công viên phía đường Trần Não).

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Thảo Điền.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu A - Thảo Điền

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.

- Bảo tồn cảnh quan, kiến trúc khu vực biệt thự Thảo Điền giới hạn bởi các đường Xuân Thủy, Thảo Điền, Quốc Hương và Nguyễn Đăng Giai.

- Giữ lại khu vực dân cư hiện hữu giới hạn bởi đường Xuân Thuỷ, Quốc Hương và Nguyễn Văn Hưởng.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại khu vực đất quân sự chuyển đổi giáp đường Quốc Hương, kết hợp với quảng trường ga với tầng cao dự kiến 40 tầng.

- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan và kiến trúc khu biệt thự.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.

- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Sài Gòn.

- Tổ chức cảnh quan công viên dạ cầu Sài Gòn.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu A:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu A – Thảo Điền

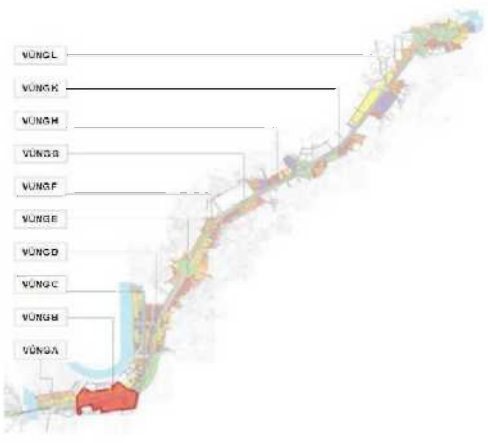


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu A - Thảo Điền

2. Khu B - An Phú

2.1 Vị trí:

Thuộc phường An Phú, Quận 2, phía Đông giáp ngã ba Cát Lái, phía Tây giáp đường Thảo Điền, phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu phường An Phú, phía Nam giáp khu dân cư An Phú, An Khánh.





Sơ đồ vị trí Khu B - An Phú *Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất Khu B - An Phú*

2.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu B là 71,66ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1,6km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro An Phú.

- Nút giao Cát Lái trên tuyến xa lộ với lưu lượng giao thông lớn đi về trung tâm Thành phố.

- Kiến trúc cảnh quan hiện đại với các khu dân cư mới quy hoạch, các khu đa chức năng cao tầng – khu dân cư An Phú – An Khánh.

- Không tiếp giáp với sông rạch nhánh, nhưng vẫn có thể khai thác các hướng nhìn ra cảnh quan sông nước: sông Sài Gòn, Rạch Chiếc.

- Dọc Xa lộ là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.

2.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Kết nối tuyến đường Thảo Điền và đường Nguyễn Quí Đức qua Xa lộ.

- Tổ chức giao thông công cộng.

- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.

- Tổ chức quảng trường ga kết hợp cầu đi bộ băng qua khu Siêu thị Metro. Tổ chức bãi xe cho người dân đi Metro từ khu Nam An Phú.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro An Phú.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.



Minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu B - An Phú

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính tại khu vực ga An Phú với chiều cao tối đa 40 tầng.

- Hướng dẫn thiết kế cảnh quan và kiến trúc khu dân cư mới, khu cao tầng theo hướng hiện đại, phù hợp với quy hoạch mới.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.

- Tổ chức cây xanh cách ly dọc tuyến Xa lộ Hà Nội, tăng cường mảng xanh trong các khu dâncư, các khu đa chức năng.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu B:



Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu B - An Phú

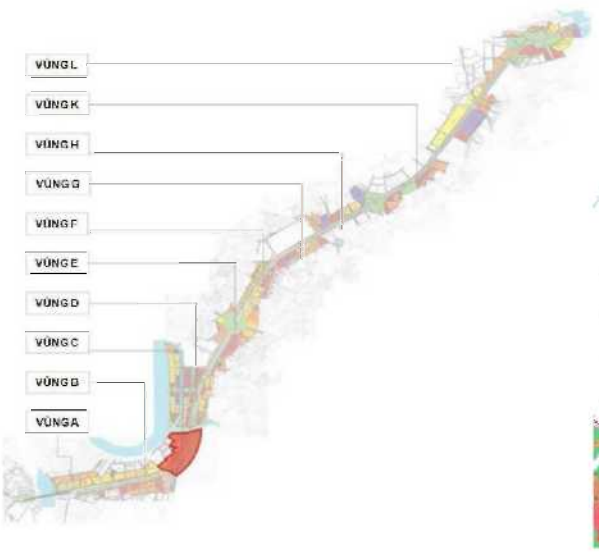


Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu B - An Phú.

3. Khu C - Rạch Chiếc

3.1 Vị trí

Thuộc phường An Phú, quận 2, phía Bắc giáp sông Rạch Chiếc, phía Nam giáp nút giao Cát Lái.





Sơ đô vị trí Khu C- Rạch Chiêc *Sơ đô hiện trạng sử dụng đất Khu C- Rạch Chiêc*

3.2 Đặc điểm hiện trạng

Diện tích toàn khu C là 33, 43ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 0,98 km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Rạch Chiếc.

- Nút giao Cát Lái.

- Kiến trúc cao tầng chiếm phần lớn.

- Tiếp giáp sông Rạch Chiếc và các rạch nhánh, có ưu thế để phát huy cảnh quan sông nước.

3.3 Các quy định quản lý

a) Về giao thông

- Kết nối 2 bên tuyến Xa lộ Hà Nội bằng tuyến đường ven sông Rạch Chiếc.

- Kết nối bán đảo Thanh Đa với Xa lộ Hà Nội bằng dự án cầu qua sông Rạch Chiếc.

- Tổ chức giao thông công cộng.

- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.

- Tổ chức quảng trường ga, cầu đi bộ nối với dự án khu Thể dục thể thao Rạch Chiếc, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực dự án này.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Rạch Chiếc.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m

xung quanh ga.

- Cải tạo cảnh quan khu vực ven sông Rạch Chiếc. Tăng cường hệ thống cây xanh cách ly, công viên ven sông, dưới chân cầu Rạch Chiếc.

c) Về kiến trúc:

- Công trình cao tầng là kiến trúc chủ đạo dọc tuyến Xa lộ Hà Nội.

- Hướng dẫn thiết kế để cảnh quan cao tầng hài hòa các công trình hiện hữu.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến sông rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.

- Đặt biệt khu vực ven sông Rạch Chiếc.

- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Rạch Chiếc.

- Tổ chức cảnh quan công viên dạ cầu Rạch Chiếc.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu C:



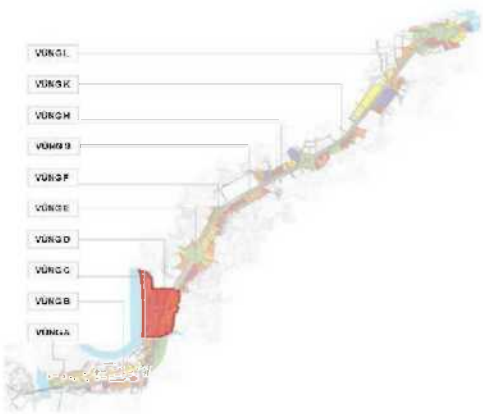
Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu C - Rạch Chiếc



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu C- Rạch Chiếc

4.1 Vị trí:

Thuộc 2 quận: phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (khu bán đảo Phước Long); phường Phước Long A – Quận 9. Phía Bắc giáp Đường số 1, phía Tây, Nam giáp sông Rạch Chiếc, phía Đông giáp khu dân cư phường Phước Long A - Quận 9.



Sơ đồ vị trí Khu D - Phước Long



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất Khu D - Phước Long

4.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu D là 127.03ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.5km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Phước Long.

- Hiện trạng là đất công nghiệp ô nhiễm phía Thủ Đức, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.

- Khu dân cư hiện hữu lộn xộn khu vực Quận 9.

- Tiếp giáp sông Rạch Chiếc và các rạch nhánh, có ưu thế để phát huy cảnh quan sông nước.



Sơ đồ phân tích ý tưởng



Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Thiết kế đô thị

4.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng kết nối với các khu khác, giao thông công cộng trong nội bộ khu vực.

- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu D - Phước Long.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Phước Long.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200-400m xung quanh ga.

- Bảo tồn cảnh quan quanh khu vực bán đảo Phước Long.

- Giữ lại, cải tạo khu vực dân cư hiện hữu phường Phước Long A, Quận 9.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại 2 đầu bán đảo Phước Long.

- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan sông rạch.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.

- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía sông Rạch Chiếc.

- Tổ chức cảnh quan công viên dọc các tuyến sông rạch.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu D:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu D - Phước Long

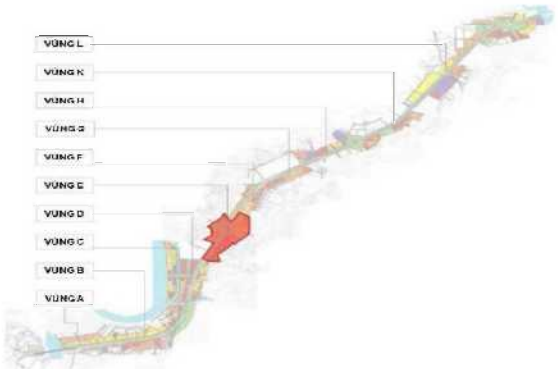


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu D - Phước Long

5. Khu E - Bình Thái

5.1 Vị trí:

Thuộc phường Trường Thọ - quận Thủ Đức và phường Phước Long B - Quận 9. Phía Bắc giáp ngã tư Bình Thái, phía Tây giáp nhà máy điện Thủ Đức, khu dân cư hiện hữu, phía Nam giáp đường số 1, phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu phường Phước Long B - Quận 9.



Sơ đồ vị trí Khu E - Bình Thái

5.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu E là 82.43ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.8km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Bình Thái.
- Ngã tư Bình Thái với đường Vành Đai 2.
- Hiện trạng là khu dân cư hiện hữu.

5.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Giải quyết vấn đề kết nối giao thông 2 bên tuyến Xa lộ Hà Nội, giao thông tuyến đường ngang, giao thômg song hành.

- Tổ chức giao thông công cộng kết nối các khu vực, nội bộ khu vực.

- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.

- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Khu E - Bình Thái

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Bình Thái.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở cao tầng trong bán kính 200 -400m xung quanh ga.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực tại khu vực ga Metro.

- Hướng dẫn thiết kế cải tạo cảnh quan kiến trúc khu vực hiện hữu hài hòa với kiến trúc mới.

d) Về cảnh quan:

- Tổ chức cảnh quan dọc các tuyến phố theo hướng tăng cường cây xanh, các tiện ích công cộng.

- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía cầu Đồng Nai.

- Tổ chức cảnh quan công viên trong nội bộ khu vực.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu E:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu E - Bình Thái

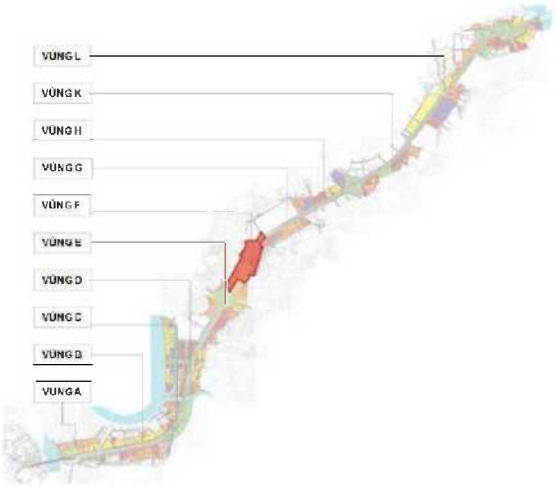


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu E - Bình Thái

6. Khu F - Thủ Đức

6.1 Vị trí:

Thuộc phường Bình Thọ - quận Thủ Đức và phường Hiệp Phú – Quận 9. Phía Bắc giáp ngã tư Thủ Đức, phía Nam giáp ngã tư Bình Thái.



Sơ đồ vị trí Khu F – Thủ Đức

6.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn khu F là 38.43 ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.7km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có nhà ga Metro Thủ Đức.
- Tuyến đường Võ Văn Ngân, Lê Văn Việt kết nối qua xa lộ.
- Cầu vượt ngã tư Thủ Đức dọc XLHN.
- Khu vực kiến trúc cảnh quan biệt thự Làng Đại học Thủ Đức.
- Dọc xa lộ là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển cáctổ hợp kiến trúc đa chức năng cao tầng.

6.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Giải quyết kết nối giữa tuyến Xa lộ Hà Nội với các tuyến đường ngang.
- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt kết nối các khu vực, nội bộ khu vực.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Thủ Đức.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.

- Bảo tồn cảnh quan, kiến trúc khu vực biệt thự Làng Đại học Thủ Đức.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính của khu vực quanh ga Metro.

- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan và kiến trúc khu biệt thự.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan các tuyến phố hiện hữu.

- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về 2 phía Ngã tư Thủ Đức, ngã tư Bình Thái.

-Tổ chức cảnh quan công viên nội bộ khu vực.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu F:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu F - Thủ Đức

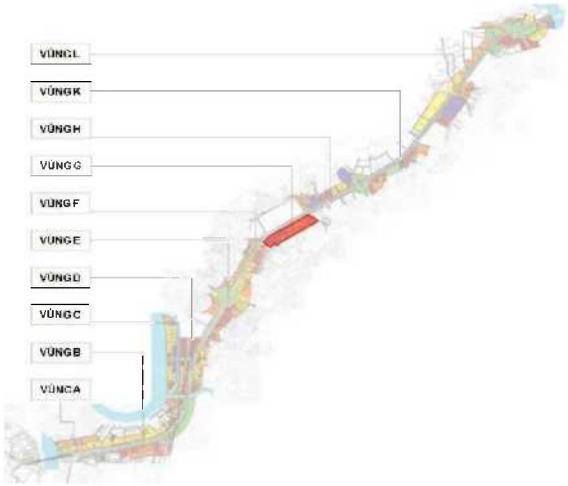


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu F - Thủ Đức

7. Khu G - Nhà máy nước

7.1 Vị trí:

Thuộc phường Hiệp Phú – Quận 9, phía Tây: Nhà máy nước Thủ Đức, phía Đông Nam giáp khu dân cư phường Hiệp Phú, đường Lê Văn Việt, Ngã tư Thủ Đức.



Sơ đồ vị trí Khu G - Nhà máy nước

7.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu G là 3211ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.3km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Ngã tư Thủ Đức, Cầu vượt Thủ Đức.
- Chủ yếu là đất kho tàng bến bãi và dân cư hiện hữu.

7.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng.
- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại trong khu vực.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường tại các khu vực công cộng, như trạm xe buýt, trước các công trình công cộng.
- Cải tạo không gian dân cư hiện hữu.

c) Về kiến trúc:

- Khu vực này đa số giữ lại chức năng sử dụng đất hiện hữu.
- Cải tạo bộ mặt các lô phố bằng các quy định về tầng cao, khoảng lùi, biển quảng cáo.

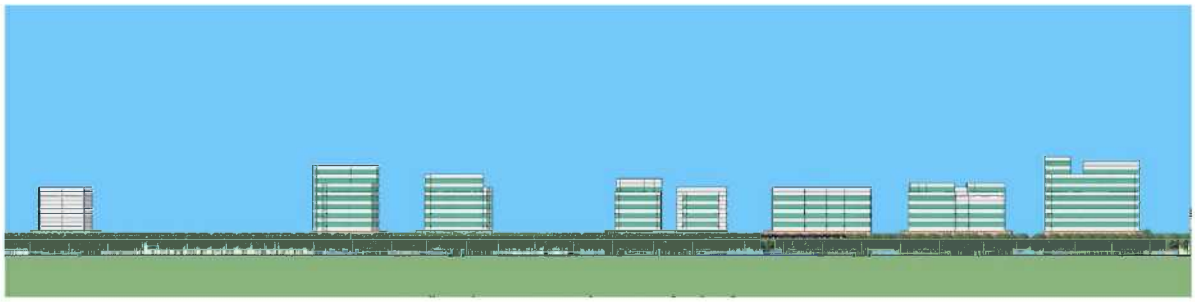
d) Về cảnh quan:

- Chủ yếu cải tạo cảnh quan các tuyến phố hiện hữu.

- Tăng cường hệ thống cây xanh cách ly dọc tuyến phố, công viên cây xanh trong nội bộ khu phố, công trình.

- Cải tạo các tiện ích công cộng.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu G:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu G - Nhà máy nước Thủ Đức

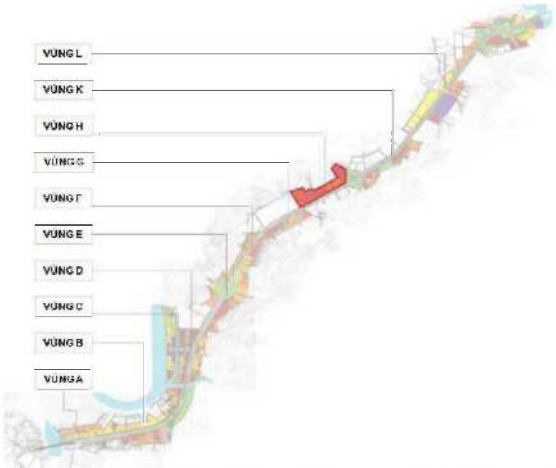


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu G - Nhà máy nước Thủ Đức

8. Khu H - Khu Công nghệ cao

8.1 Vị trí:

Thuộc phường Linh Trung - quận Thủ Đức, phía Đông giáp đường Thảo Điền, phía Tây Bắc giáp Ngã tư Trạm Hai, phía Đông Nam giáp đường Linh Trung.





Sơ đồ vị trí Khu H - Khu Công nghệ Cao *Hiện trạng Khu H - Khu Công nghệ Cao*

8.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu H là 42.11ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.5km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có Nhà ga Metro Khu Công nghệ Cao.
- Ngã tư Trạm Hai.
- Đa số là đất công nghiệp, kho tang bến bãi, khu dân cư hiện hữu.
- Rạch Suối Cái cắt ngang Xa lộ Hà Nội.

8.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng

- Tổ chức các tuyến phố đi bộ kết hợp các trục đường thương mại nối kết với khu vực quảng trường ga.

- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt kết nối với Khu Công nghệ Cao.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu H- Khu Công nghệ Cao

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Khu Công nghệ Cao.

- Khuyến khích phát triển các công trình đa chức năng cao tầng trong bán kính 200m xung quanh ga.

- Khuyến khích phát triển các khu nhà ở trong bán kính 200 - 400m xung quanh ga.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính gần khu vực ga.

- Cải tạo kiến trúc các lô phố hiện hữu.

- Quy định các loại hình kiến trúc đa chức năng phù hợp với khu vực.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan tuyến kênh rạch trong việc tổ chức không gian các khu phố.

- Tổ chức tầng cao xây dựng thấp dần về phía cầu Đồng Nai.

- Tổ chức cảnh quan công viên, cây xanh cách ly dọc tuyến.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu H:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu H - Khu Công nghệ Cao

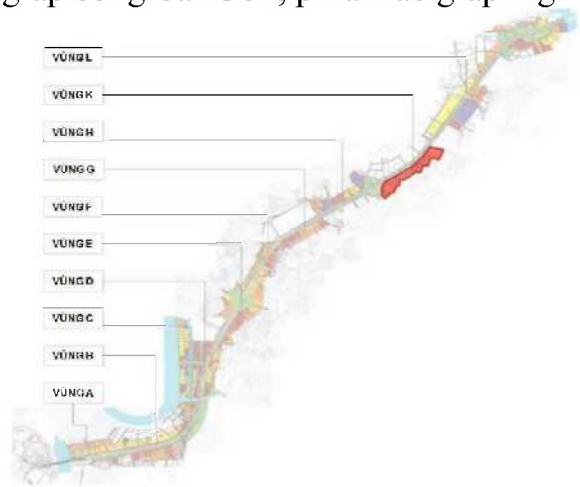


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu H - Khu Công nghệ Cao

9. Khu K - Suối Tiên

9.1 Vị trí:

Thuộc phường Tân Phú, Quận 9, phía Nam giáp Ngã tư Trạm Hai, phía Tây giáp sông Sài Gòn, phía Bắc giáp Nghĩa trang Thành phố.



Sơ đồ vị trí Khu K - Suối Tiên



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất Khu K - Suối Tiên

9.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu K là 40.14ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.6km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có Nhà ga Metro Suối Tiên
- Công viên văn hóa Suối Tiên.
- Khu dân cư hiện hữu.



Khu du lịch Suối Tiên

9.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Kết nối 2 bên tuyến Xa lộ Hà Nội.
- Tổ chức giao thông công cộng kết nối các khu vực, nội bộ khu vực.
- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại Suối Tiên.
- Cải tạo đường song hành dọc Xa lộ Hà Nội.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực gần ga Metro Suối Tiên.

- Bảo tồn cảnh quan khu vực Suối Tiên.
- Giữ lại khu vực dân cư hiện hữu đã phát triển ổn định trong khu vực.

c) Về kiến trúc:

- Hướng dẫn thiết kế để bảo tồn cảnh quan cây xanh trong khu vực.
- Quy định về cải tạo kiến trúc khu dân cư hiện hữu.

d) Về cảnh quan:

- Phát huy giá trị cảnh quan cây xanh công viên khu vực Suối Tiên.
- Tổ chức cảnh quan cây xanh dọc tuyến Xa lộ Hà Nội và các tuyến phố.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu K:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu K - Suối Tiên

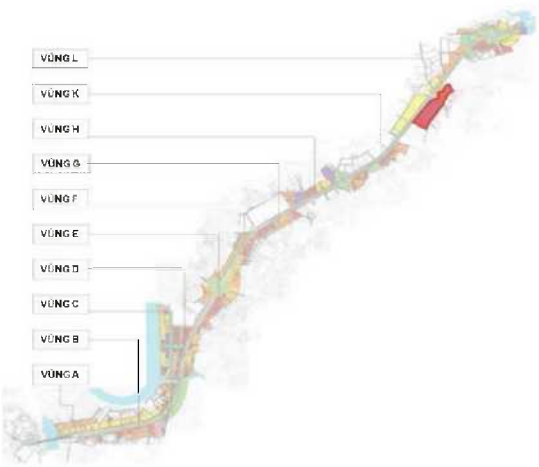


Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu K - Suối Tiên

10. Khu L – Bến xe Miền Đông

10.1 Vị trí:

Thuộc phường Long Bình, Quận 9, phía Bắc giáp khu Lịch sử Văn hóa các Dân tộc, phía Nam giáp Nghĩa trang Thành phố.



Sơ đồ vị trí Khu L - Bến xe Miền Đông



Hiện trạng sử dụng đất Khu L - Bến xe Miền Đông

10.2 Đặc điểm hiện trạng:

Diện tích toàn Khu L là 37.75ha, chiều dài theo Xa lộ Hà Nội là 1.4km. Hiện trạng khu vực có các đặc điểm chính sau:

- Có Depot Metro kết hợp Bến xe Miền Đông.

- Khu dân cư hiện hữu.

- Dọc Xa lộ Hà Nội là khu vực đất kho tàng, đất trống chưa xây dựng, có điều kiện phát triển các tổ hợp kiến trúc đa chức năng.

10.3 Các quy định quản lý:

a) Về giao thông:

- Tổ chức giao thông công cộng cho khu vực ga.

- Giải quyết các luồng giao thông công cộng đan xen nhau do lưu lượng phương tiện cơ giới tập trung lớn.

- Tổ chức quảng trường ga, kết hợp nhà để xe công cộng và bến xe buýt tại khu vực ga – Bến xe Miền Đông.

b) Về không gian:

- Tổ chức quảng trường ga tại khu vực vực ga – bến xe.

c) Về kiến trúc:

- Tổ chức công trình kiến trúc điểm nhấn chính tại khu vực ga – bến xe.

- Hướng dẫn thiết kế cải tạo khu dân cư hiện hữu.

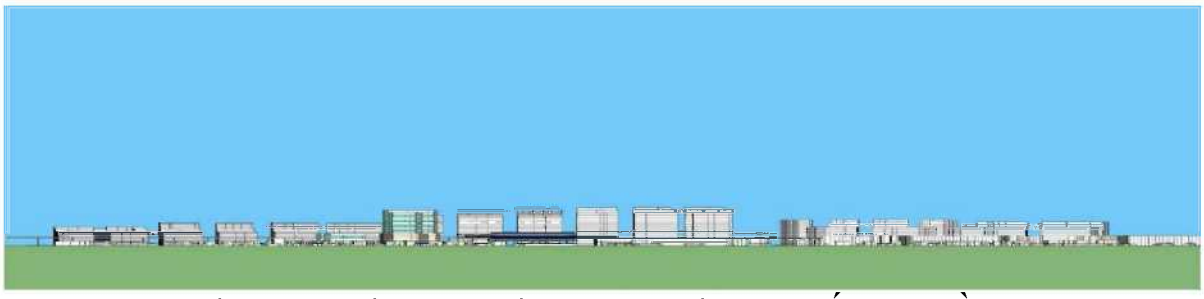
d) Về cảnh quan:

- Khuyến khích cải tạo cảnh quan cây xanh khu vực bến xe, khu dân cư hiện hữu.



Mặt bằng minh họa định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan Khu L - Bến xe Miền Đông.

đ) Một số hình ảnh minh họa Khu L:



Mặt đứng trục đường Xa lộ Hà Nội Khu L – Bến xe Miền Đông



Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan Khu L - Bến xe Miền Đông

(Xem tiếp Công báo điện tử số 372 + 373)